

ÜRES, FEJLESZTÉSRE ALKALMAS TELEK ÉRTÉKBECSLÉSE



Az értékelő társaság:

Szakértő neve:

Hangya Péter EV

Ingatlan-érték szakértő 07930/2018

Az értékelés napja:

2019.04.05.

A vizsgálat célja *

Tárgyi ingatlan értékének megállapítása értékesítési szándékkal.

első fedezet vizsgálat

éves felülvizsgálat

egyéb:

X

Az értékbecslést igénylő:

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata

Összefoglaló tábla

Az ingatlan helyrajzi száma:		Budapest 45138/3, 45141/2	
Az ingatlan címe:		Budapest, Kővirágsor-Méhész u. sarok	
Az ingatlan megnevezése:		kivett közterület	
Az ingatlan hasznosítási formája:		közterület	
Vagyonértékű jog megnevezése:	tulajdon- jog	mértéke/időtartama	1/1-ed tulajdoni hányad
Telek területe		1.058+49=1.107 m ²	
Piaci érték			
Piaci összehasonlító megközelítés szerint		Bruttó 55,743,000.-Ft	
Piaci hozadéki megközelítés szerint		.000.-Ft	
Egyeztetett (végső) piaci érték :		Bruttó 55,743,000.-Ft	

Az ingatlan rövidtávú értékesíthetősége *

Könnyen	X	Átlagos		Problematicus		Nehéz	
erős kereslet		kiegyensúlyozott piac		kínálati túlsúly		erős túlkí- náló	

Melléletek:

Felelősséget kizáró körülmény nincs	X	1. Tulajdoni lap	X
		2. Hivatalos helyszínrajz	X
		3. Alaprajz	
		4. Térképkivonat	X
		5. Fotók	X
		6. Egyéb... TRT kivonat	X

Hangya Péter E.V.
Ingatlan értékbecslő
ESZ: 07930/2018
Móbil: +36 70 272-1496 PH

Az értékelő aláírása

Piaci érték	Bruttó 55,743,000.-Ft
Likvidációs érték (75%)	41.807.250 -Ft

AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

Az ingatlan címe:	Budapest, Kővirágsor-Méhész u. sarok
Helyrajzi száma:	Budapest 45138/3, 45141/2
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata 1/1-ed tulajdoni hányadban
Az esetleges széljegyzetek tartalma:	nincs
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, egyéb terhek:	hrs: 45141/2 Vezeték jog(elmű,távhő) 1+43+10+43+28nm-re. ELIDEGENÍTÉSI ÉS TERHELÉSI TILALOM 2014.09.02-től 15 évig ! hrs : 45138/3 vezetékjog (elmű,távhő) 24+26+13 nm
Bérlő:	nincs
Bérlő minősége	nincs
Bérlési szerződés időtartama, lejáratá:	---
A telek területe:	1.058+49=1.107 m ²
A telek alakja, formája:	közel szabályos téglalap alakú telkek, Vékony hosszú telkek, önállóan nem beépíthetőek !
A telek határai, kerítettsége:	A telek ipari-kereskedelmi ingatlanokkal körbevett, részben kerített.
Elhelyezkedése, fekvése, tájolása:	Budapest Alberfalvai –Kelenvölgyi városrészen az Albertfalvai vasúti pályaudvar közelében helyezkedik el. Észak Dél, Kelet nyugati tájolású !
Domborzati és lejtésviszonyok:	sík terepű
A terület beépítettsége, nyitottsága:	beépítetlen a terület
Az ingatlanon jelenleg található:	az ingatlanon épület, építmény nem található
A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája	alapvetően ipari – kereskedelmi ingatlanok, illetve a út túloldalán a MÁV vasútvonala
Lakott településen belüli elhelyezkedése:	a településrész központjához kb. 1000-1200-m-es távolságra, a belvárosi részhez kb. 5 km távolságra helyezkedik el
Megközelíthetősége:	kiépített aszfaltozott utcán keresztül közelíthető meg
Közlekedési eszközök:	gépjárművel és tömegközlekedési eszközzel
Közművesítettség:	a teljes közmű rendelkezés áll, jelenleg a vizsgált ingatlanra közmű nincs lekötvé. De nem is szükséges a hasznosítási formája miatt
Amennyiben elérhető a lekötött kapacitások (elektromos áram, gáz, víz, ipari víz , stb.)	--
A telefonvonalak száma	--
A hasznosítás formája a tulajdoni lap szerint:	kivett közterület

Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint: az ipari, kereskedelmi ingatlanok bővítése, parkoló.

Egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény: -

Környezeti állapot (szemrevételezés és szóbeli információ alapján) a város egyik kereskedelmi és forgalmi csomóponti (tömegközlekedési, vasút, villamos, busz stb. P+R) övezetében helyezkedik el

Az érvényes TRT alapján az adott terület szabályozása:

- övezeti besorolása: „I-XI/L-7” intézményi terület
- építési övezet : kialakult
- beépítési mód: Sz(abadonálló)
- megengedett legkisebb telek nagyság: 1500 m²
- megengedett max. beépíthetőség. 35 %-os
- megengedett építmény magasság 9 m

A vizsgált ingatlan a város Albertfalvai vasúti megállónál található. Kissé nehézkesen megközelíthető helyen.

A területen épület építmény nem található. A terület terepe rendezett.

A LEHETSÉGES FEJLESZTÉS ADATAI

A telek mérete:	1.058+49=1.107 m ²
A legjobb és legértékesebb hasznosítási forma::	az ipari, kereskedelmi ingatlanok bővítése, parkoló.
A beépíthető összes terület	az adott ingatlan önállóan nem beépíthető
Főfunkció	zöld felület, parkoló
A beépíthető terület nagysága:	elméleti max :387,45 m ²
A megépíthető szintszám a földszint alatt:	belmagasságtól függően 1 vagy esetlegesen 2 szint (~2X 608,85nm)
A megépíthető szintszám a földszint felett:	max 3 szint

AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Értékelés

Piaci összehasonlító megközelítés

A telekérték meghatározása

A telek területe (m²)	1.058+49=1.107 m ²	Besorolása:	Intézményi
Pillanatnyi hasznosítási forma:	közterület, beépítetlen terület,	Legjobb hasznosítási forma:	parkoló, zöld felület

A környezet fajlagos telekárjai

Helyszín	Idő	Funkció	Méret	Piaci ár*	Fajlagos ár
Budapest, XI. ker. Ringló	2019	intézményi besorolású terület (I)	995 m ²	149 M Ft K	149.749.-Ft/m ²
Budapest, XI. ker.		Intézményi besorolású terület (I)	2421 m ²	400 M Ft K	165.221.-Ft/m ²
Budapest XI. ker. Sárbogárdi.		intézményi besorolású terület (I)	20.980m ²	1600 M Ft K	76.263.-Ft/m ²
Budapest XI. ker. Hunyadi J. u.		intézményi besorolású terület (I)	22.000 m ²	1070 M Ft K	48.637.-Ft/m ²

*megvalósult tranzakció jelölése: (T) kínálati ár jelölése: (K)

Fajlagos alapár:	109.467-Ft/m²
------------------	---------------------------------

A telekérték korrekciója

	<i>Részletezés</i>	<i>% eltérés az alapértéktől</i>
- kínálati ár	kínálati árak bizonytalansága	- 5 %
- beépíthetőség	Önállóan nem beépíthető	- 40 %
- beépítettség	azonos	+- 0 %
- alak, forma, területi méret	szabályos téglalap alakú	+- 0 %
- fekvés	zajos, vasút	- 2 %
- elhelyezkedés	nehezebben megközelíthető	- 2 %
- megközelíthetőség	kiépített aszfaltozott út mellett helyezkedik el.	+- 0 %
- domborzat és lejtésviszonyok	azonosan sík terület	+- 0 %
- infrastruktúra	azonos kiépítettség	
- esztétikai benyomás	azonos	+- 0 %
- környezeti szennyezettség	felújítandó környék	

- kerítettség	azonos	+ - 0 %
- meglévő közművek	azonos	+ - 0 %
- gazdasági környezet	azonos	+ - 0 %
- hatósági előírások	önállóan nem beépíthető	- 5 %
- hasznosíthatóság	közel azonos	+ 0 %
		Σ - 54 %

A telekérték megállapítás

Telekérték:	1.107 m ² x	46 %	109.467.-Ft/m ² =	55.742.786.-Ft
Összesen:			Bruttó :	55,743,000.-Ft

AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, A VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉK

A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:

Budapest város közigazgatási területén a település lakói övezetében, nagyon könnyen megközelíthető helyen helyezkedik el. Az ingatlan reális értékének meghatározásához a piaci összehasonlító módszerű vagyoneértéket és hozamalapú értékelést célszerű figyelembe venni, mivel kellő számú összehasonlító értékadat áll rendelkezésre az érték meghatározásához. Döntő súllyal a piaci összehasonlító módszerű értékelést javaslom figyelembe venni, mivel az lakó telkek piacán elsősorban a magán építők és fejlesztők felépítését követően jellemzően értékesítik a megvalósított lakó ingatlanokat A város területén nem jellemző a fejlesztések bérbe adás útján történő hasznosítása.

Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	55,743,000.-Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	100 %
Az ingatlan értéke a hozamalapú megközelítés szerint	Önállóan nem beépíthető
A hozadéki megközelítés súlyozása	0%
Az ingatlan egyeztetett értéke	55,743,000.-Ft
Forgalmi érték kerekítve	Bruttó : 55,743,000.-Ft

A HITELBIZTOSÍTÉKI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSI SZEMPONTJAI

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

Budapest város közigazgatási területén az elmúlt 4-5 évben elég sok lakó ingatlan került szervezett formában lakó terület kialakításra, így magántulajdonban lévő telkekből van beruházásra alkalmas telek kínálat. A beruházásra alkalmas lakó terület kínálat városi viszonylatban viszonylag bőséges, de a kereslet is élénk, és egyéb pozitív változások is várhatóak.

A vizsgált telek előnye, hogy kialakított telekhatárokkal rendelkezik azonnal beépíthető, hasznosítható. A városrész társasház beruházásra megfelelő övezet, ahol az elmúlt évek során több zöldmezős beruházás valósult meg.

Hosszú távú értékállandóság kockázata	értékét hosszútávon megtartja, mivel fejlődő városrészben helyezkedik el
Piaci adatok megbízhatatlanságának kockázata	kellő számú piaci összehasonlító értékeket áll rendelkezésre
Egyéb adatok megbízhatatlanságának kockázata	nincs
Követelés-kényszerbefektetés érvényesítésének kockázata	az ingatlan kényszer értékesítés esetén viszonylag könnyen értékesíthető, mivel folyamatosan van kereslet társasház építési telkek iránt.

A VIZSGÁLT INGATLAN FÖLDRAJZI ADOTTSÁGAI

XI. kerület

Előttörténet



1910 körül: a Gellért fürdő még sehol, háttérben a Lágymányosi-öböl



A Műegyetem CH épülete helyén egykor a Duna medre, illetve ártere húzódott, majd a Kopaszi-gát megépítése (1870–1875) után a Dunától elzárt tóvá alakult, amelyet a 19. század végén – részben a Duna kotrásából származó anyaggal, de többnyire a fővárosi építkezéseknél kitermelt talajjal – feltöltöttek. A Szent Gellért téren 50 méter széles (a Kemenes utcáig ér) az 1895-ös feltöltés. A Sopron út és a Hengermalom út találkozásánál 2013-ban két bronzkori települést tártak fel, melyek egykor a Duna-menti dombsor egyik magaslatán épültek. A korábbi a Kr. e. 2500 körül megtelepedett harangedényes kultúra falusias települése, a másik a Kr. e. 1200 körül élt urnamezős kultúra települése volt.

Ókor

Az ókorban a Kr. e. 4. századtól kezdve az eraviszkuszok kelta törzse népesítette be a Dunántúlt. A Gellért-hegyen és annak lejtőin állt a törzs politikai, gazdasági és vallási központja. A sánccal védett Gellért-hegyi oppidumban részben a sziklákba vágott teraszokon épültek fel a földből, agyagból vagy kőből épített eraviszkusz épületek. Itt állt a latin feljegyzésekben *Iuppiter Teutanus*nak nevezett főisten szentélye is. A római bevonulás idején az eraviszkuszok feladták a Gellért-hegyi oppidumot, helyette a hegy lábánál építettek új települést, egy részük pedig a mai Albertfalvára települt. A hegy (melyet róluk *Mons Eraviscus*nak neveztek az antik szerzők) még sokáig, legalább a 3. századig megtartotta vallási jelentőségét. A római limes részeként a mai Albertfalván az 1. század közepén palánkerőd létesült egy ötszáz fős lovascsapat (auxilia) elszállásolására, amit a 2. század elején, Traianus korában kőből újjáépítettek és megnagyobbítottak. A korábbi szarmata és kvád támadások nyomán többször kijavított és újjáépített erődöt a 3. század közepén pusztítottak el végleg a barbárok a körülötte elterülő ismeretlen nevű, de kiterjedt és népes településsel együtt. Késő római (4-5. századi) temető került elő a gazdagréti lakótelep építésekor, ami feltehetően egy közeli faluhoz tartozott.

Középkor és kora újkor

A római uralmat követő századokból egy longobárd (Albertfalva) és egy századokon át használt avar temető (Kelenföld, Fehérvári út) is előkerült. A honfoglalás és Magyar Fejedelemség korából nem kerültek elő maradványok a térségben. A hagyomány szerint Szent Gellért püspök 1046-ban a később róla elnevezett hegy tővében halt vértanúhalált. Az Árpád-korból Kőérberek területén találtak maradványokat: a 11-12. században alapított, 15. századig működő, Szent Szabináról elnevezett bencés kolostort, ami Kána faluban volt, illetve tőle nem messze egy szintén Árpád-kori falut, templomot és temetőt. A mai Gazdagrét és Hosszúrét környékén létezett a Nevegy nevű település, míg a Kelenföldi pályaudvar környékén feküdt Áronfölde, ám ezek nyom nélkül elpusztultak, ahogy a csak nevében tovább élő Sasad is.

A mai Gellért fürdőt tápláló gyógyvízről már a 15. századból is maradtak ránk feljegyzések, és a török hódoltság korában is hasznosították: itt állt az Aga fürdőjeként ismert fürdő. A 17. századtól a lerakódott iszap miatt Sáros fürdőnek nevezték. A törökök a Gellért-hegyre is építettek egy palánkvárat, a kerület többi része azonban, felvonulási terület lévén, hosszú időre elnéptelenedett.

Újkor

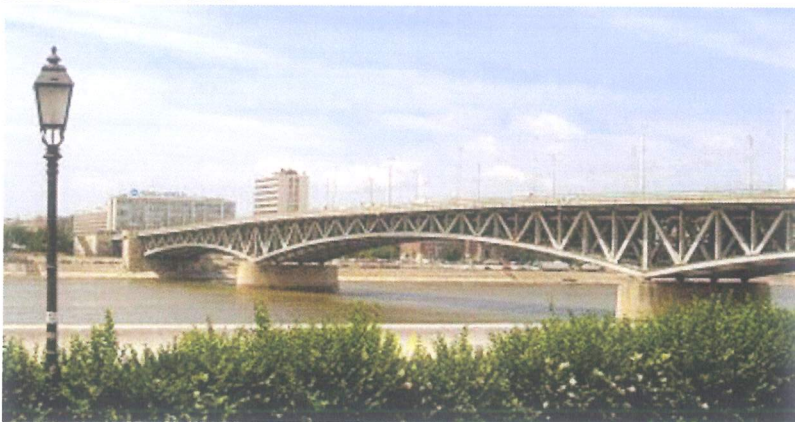
Újbuda nagy része a török kiűzése után is sokáig ritkán lakott, agrárjellegű terület volt: a Gellért-, a Sas-hegyen, a Péter- és a Rupp-hegyen a többi budai domboldalhoz hasonlóan szőlőművelés folyt, Lágymányos nagy részét pedig az 1870-re befejezett gátépítésekig a Duna elmocsarasodó főága, majd részleges feltöltéséig az arról leválasztott Lágymányosi-öböl borította. A Kamaraerdő a 19. század első évtizedeig a budai és pesti lakosság kedvelt kiránduló- és vadászterülete volt; egy ideig

felparcellázását és üdülőterületté történő átalakítását is tervezték, de az 1840-es évekig halogatott parcellázás végül nem váltotta be a hozzá fűzött reményeket. A birtokosáról, Albert Kázmér szász–tescheni hercegről elnevezett Albertfalva egy 1819-es telepítés nyomán jött létre, de a századfordulóig csupán együtcs falucska maradt.

1815-től 1849-es pusztulásáig a Gellért-hegyen működött az egyetemi csillagvizsgáló; ennek helyére építtette 1854-ben Julius Haynaua kerület legjelentősebb 19. századi emlékét, a Citadellát, melynek szerepe a pesti lakosság megfélemlítése volt az 1848-49-es szabadságharc után. 1859-től a Gellért-hegy déli oldalában működött Entz Ferenc tangazdasága, amely a későbbi kertészeti felsőoktatási intézmények alapjául szolgált; ugyanekkor az 1853-ban talált keserűvízre építve megnyílt az Erzsébet Gyógyfürdő Kelenföldön, ami köré kedvelt üdülőtelep épült a következő évtizedekben. Keserűvizet találtak 1854-ben Őrmezőn (Rákóczi Ferenc-, Viktória-, és Ferencz József-víz néven árusították is), illetve 1862-ben Őrsődön (a Hunyadi János-vizet később milliós számban palackozták és exportálták.) Az 1860-as, 1870-es években épült ki a terület vasúthálózata.

A komolyabb városiasodás csak a 20. század elején indult meg, ekkor a beépítés északkelet – az 1896-ban átadott Ferenc József híd – felől haladt délnyugati irányba. A nagy építkezéseket megkönnyítette, hogy a filoxeravész kiirtotta a budai szőlők nagy részét. A Lágymányosi-öböl északi részének feltöltésével nyert területen épült fel a Műegyetem új campusa 1909-re, és a század első évtizedeiben a Dunától nagyjából a mai Móricz Zsigmond körtérig emeletes polgárházakat emeltek. A délebbi Duna-parton iparterület alakult ki (Röck István Gép- Gőzkazán Gyára és Vasöntödéje, a hengermalom, kávégyár, repülőgyár, hőerőmű, tésztagyár). 1910-ben kezdett kiépülni a kelenföldi pályaudvartól az Andor utcán áthaladó, a Duna-parti iparterületet kiszolgáló, kiterjedt iparvágányhálózat. A tömegközlekedés fejlődését a Szent Gellért térről – később a Móricz Zsigmond körtérről –Budafokig közlekedő, később Nagytétényig és Törökbálintig bővített HÉV 1899-es megindulása fémjelezte. (Ezt később villamos vonallá alakították és részben felszámolták.)

Az önálló kerület



Petőfi híd

Budapest főváros négy új, a XI-XIV. sorszámokat viselő kerületének létrehozását az 1930. évi XVIII. törvénycikk rendelte el, határait pedig a 2130/1930. számú belügyminiszteri rendelet határozta meg. Az új kerületek közigazgatási szerveit a következő években fokozatosan hozták létre, a XI. kerületi elöljáróság 1934. március 1-jén kezdte el működését. A kerület a *Szentimreváros* nevet viselte 1950-ig.

A két világháború között a Petőfi híd megépülése (1937), a kelenföldi vasútállomás pályaudvarrá bővítése, illetve a számos Duna menti ipari létesítmény (a meglévők mellett a húszas években posztó-, textil- és kábelgyár is létrejött) jelentősen felgyorsította a helyi népesség növekedését. (1923-1926 között még hidroplánállomás is működött a Szent Gellért térnél, a Dunán.) Budapest ostroma során a szovjet csapatok december 26-án értek el a Kelenföldi pályaudvart, december 28-ára pedig elfoglaltak Albertfalvát. A front az ostrom alatt jórészt a Sas-hegy – déli vasút töltése – körvasúti töltés vonal mentén húzódott. Hosszú, heves harcok árán a stratégiai fontosságú Sas-

hegyet február 6-án adták fel védői. December 9-én a Kis-Gellért-hegy is szovjet kézbe került, innen pedig megindulhatott a támadás a Duna és a Gellért-hegy felé. Február 10-én, éjjel kezdték meg az áttörést a mai Kosztolányi Dezső tér környékén, és február 11-re felszámolták az ellenállást. Eről értesülve a körvasúti töltést a folyamatos szovjet rohamok ellenére mindaddig megtartó magyar védők is kapituláltak. A harcokban a házak mintegy 42%-a szenvedett kisebb-nagyobb sérülést, ebből körülbelül 5% teljesen elpusztult.

1950-ben, Nagy-Budapest létrehozásakor csatolták ide délen Albertfalvát és Budafoktól Kelenvölgyet, és a XI. kerületnek az I. és a XII. kerülettel közös határait is kis mértékben módosították.

Az újjáépítés éveit követően az 1950-es években indult meg az állami lakótelep-építés, melynek korai példája a lágymányosi és albertfalvai lakótelep, illetve a Villányi út szocreál házai. Az 1960-as évek közepétől kezdődően házigyári elemekből összeállított, paneles lakótelepek épültek beépítetlen Kelenföldön, Őrmezőn és Gazdagréten. Az építkezések az 1980-as évek végén álltak le.

Újbuda rendszerváltás utáni fejlődésében fontos lépés volt a Rákóczi híd 1995-ös átadása, amelytől északra az addig üresen álló lágymányosi Duna-parton kiépült az ELTE új campusának, valamint az informatikai központnak otthont adó Infopark. Az ezredforduló idején a kerület több részén (Péterhegy, Madárhegy, Kelenföld) lakópark építések is történtek, amelyek visszafogják a szuburbanizációt és a népességfogyást. Jelentős, ám politikai botrányoktól kísért beruházás volt a Kopaszi gát és a Lágymányosi-öböl térségének modern parkká történő átalakítása.

A rendszerváltás után felmerült az igény, hogy olyan elnevezést kapjon a kerület, amely egyszerű, kifejező és egyik kisebb városrészhez sem köthető. A választás az Újbuda névre esett, amelynek már középkorra visszanyúló előzményei voltak, majd az 1860-as évek várostervezésének dokumentumaiban bukkant fel. A területet a Déli Vasút (1861) idején még Újbudának, de az összekötő vasúti híd 1873-as megépítése után itt kialakított vasúti csomópontot már Kelenföldi vasútállomásnak nevezték. 1991-ben az önkormányzat a kerület lapját Kelenföldi Híradóról átkeresztelte Újbudára. 2003-tól kezdve mind több szervezet, rendezvény viselte az Újbuda elnevezést, így a 2004-ben indított, de 2008-ban megszüntetett, egyes városrészeket összekötő Újbuda-busz is. A képviselő-testület határozata értelmében 2005. május 29-ével kezdődően a kerület hivatalos neve Újbuda.

A Fővárosi Közgyűlés 2012. december 12-én kelt városrészeket rendező határozatában módosította Tabán területét, így azóta ez nem része a kerületnek.

Kelenföld

Kelenföld nyugati irányból hegyekkel és dombokkal határolt, sík terület. Az 1870-75 közötti folyamatszabályozás előtt a Duna árterülete, helyeken mocsaras volt.

Északon a Gellérthegy, Szentimreváros és Lágymányos, keleten a Duna, délen Albertfalva és Kelenvölgy, nyugaton pedig Őrmező, Sasad és Sashegy határolja. Pontos határai: Villányi út a Karolina útig – Karolina út – Bocskai út – Fehérvári út – Körvasút – Duna folyam - Kondorosi út - Solt utca – Kelenvölgyi határsor - a MÁV hegyeshalmi vonala – Nagyszőlős utcai aluljáró - Budaörsi út a Villányi útig.

Történelem

A név eredete :

A területet a középkorban Tabánnak nevezték. A Kelenföld név eredete vitatott: egyesek a német

Krenfeld (tormaföld) szóból, mások Kelen honfoglalás kori vezér nevéből származtatják. Döbrentei Gábor 1847. évi dülőkeresztelője alkalmával az addigi német elnevezésű Kreinfeld területe a magyar Kelenföld” névre magyarosodott vissza.

A terület benépesülése:

A terület a 18. században kezdett benépesülni szőlőművelőkkel, majd a 19. században az ipar is megjelent. Az 1860-as, 1870-es években épült ki a terület vasúthálózata. A Fehérvári úttól keletre elektrotechnikai, építőipari, gépipari, textilipari, optikai, konzervipari és édesipari üzemek létesültek, magánvállalkozásként. A Kelenföldi Erőmű a Lágymányosi-öböl torkolatánál 1913-ban épült.

Az Erzsébet Sósfürdő 1854-ben nyitott meg, köré kedvelt üdülőtelep épült a következő évtizedekben.

Kelenföld az 1920-as évektől kezdett beépülni többnyire kertvárosias formában, a főutakon nagyobb lakóházakkal kiegészülve. A városrész délkeleti részén ugyanebben az időben kezdett kialakulni egy később elég rossz hírűvé vált, szükséglakásokból álló nyomornegyed, a mai Galvani utca közelében létezett Jeruzsálem-telep, amelyet az 1930-as évek végén számoltak fel, az épületeket részben műhelyekké, részben munkáslakásokká átalakítva.

A második világháború után az ipari üzemeket államosították.

Az egykori Erzsébet Sósfürdő helyén 1950-ben felépült a Szent Imre Kórház, ami 1972-ben, majd 1978-ban bővült új épületekkel.

A Kelenföldi autóbuszgarázs



A lakótelepek 1966-1983 között épültek fel több ütemben, a Tétényi, a Fehérvári, valamint az Etele (akkori nevén Szakasits Árpád) út mentén. Kisebb panelház-csoportokat építettek még az Andor utca nyugati végénél is (pl. az Allende-park).

A lakótelep közepén a Kelenföldi Városközpont Zilahi István és Bede József tervei alapján épült meg 1975 és 1979 között. A szolgáltatóház funkción kívül itt nyitott meg a Budapesti Művelődési Központ is. A komplexum annak átadása óta nem volt felújítva. Élelmiszer áruház, piac és gyorsétterem mellett a Fővárosi Szabó Ervin Könyvtár egyik tagkönyvtára üzemel benne.

A rendszerváltás után

A 2000-es években ismét több lakóingatlan-fejlesztési projekt indult, általában a korábbi rozsdáöv helyén. Ezek közül a legnagyobb a Fehérvári út és a Szerémi út között elterülő, a Hauszmann Alajos utcától északra fekvő Nádorkert lakópark. A Szerémi út és a Budafoki út között ebben az időszakban jelentős irodaépület-fejlesztés mentek végbe. Az évtized második felében a szolgáltató szektor is kibővült, így például a Hengermalom út és a Budafoki út sarkán az egykori Magyar Kábel Művek egykori üzemcsarnokának átalakításával megnyílt az Újbuda Center.

A panelprogram keretében számos panelházat felújítottak, illetve külsőleg leszigeteltek (pl. Etele út 2-24., az ún. „12 lépcsőházas” épület), részben megszínésítve ezzel az egyébként egyhangúan szürke lakótelepi homlokzatokat.

A 4-es metró építésével kapcsolatban néhány kisebb (részben ideiglenes) közlekedési változás érintette a területet, elsősorban a Kelenföldi városközpont (Etele út – Tétényi út sarok) és az Etele tér környékén. 2010-ben elbontották az 1976-ban épült (korábban a Gábor Dénes Főiskolának is ott-hont adott) jellegzetes SZÁMALK-épületből (Etele út 68.), valamint az egykori Budai Lottó Áruház (később virág- és dísznövény-nagykereskedés) épületéből álló együttest.

Népesség

Teljes népesség 53 332 fő (2001)

Vallás

Kelenföld területén három katolikus plébánia osztozik: a vasútvonaltól északra fekvő terület a Budai Ciszterci Szent Imre Plébániához, a Tétényi úttól nyugatra fekvő rész a Kelenföldi Szent Gellért Plébániához, míg a keleti rész a Lágymányosi Szent Adalbert Plébániához tartozik.[2] Itt épült Budapest legfiatalabb temploma, a 2014. október 31-én átadott és felszentelt Boldog Meszlényi Zoltán templom, a Lágymányosi Szent Adalbert Plébánia új templomaként.

Kultúra

A központban az 1990-es évekig vetített filmeket az Olimpia Mozi, ami a Bartók után a kerület második filmszínházaként nyitott meg. (A Bartók mozi a Móricz Zsigmond körtér déli oldalát határoló Simplon házban működött a Bartók Béla úti tömbben. Hosszú szünet után az Allee bevásárlóközpontban nemrég megnyitott multiplex a kerület egyetlen mozija.)

Budafok/ Kelenvölgy 1949 december 31-ig

Budafok



A Savoyai tér, háttérben a katolikus templommal

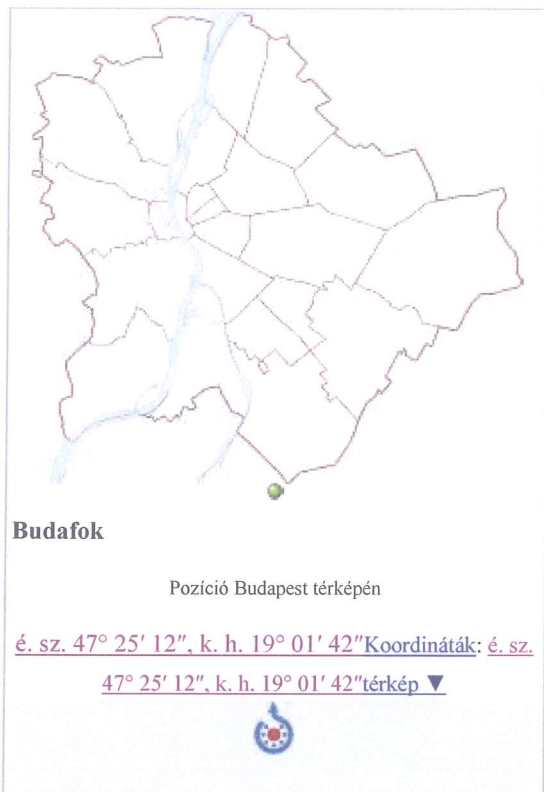
Közigazgatás

Település	Budapest
Kerület	Budapest XXII. kerülete
Alapítás éve	1739 (a mai településé)
Városhoz csatolás	1950
Korábbi rangja	megyei város

Népesség

Teljes népesség	26 782 fő (2001) ^[1] +/-
Népsűrűség	622,84 fő/km ²
Terület	43 km ²

Elhelyezkedése



Budafok egyike az 1950-ben, Nagy-Budapest létrehozásakor Budapesthez csatolt megyei városoknak, ma Budapest városrésze a XXII. kerületben. A fővároshoz csatolása előtt hozzá tartozott az 1950-ben a XI. kerülethezcsatolt Kelenvölgy városrész is.

Budafok története a középkorba nyúlik vissza, városi rangja ehhez képest igen fiatal volt, 1926-ban alakult rendezett tanácsú várossá.



Tartalomjegyzék

- 1Fekvése
- 2Közlekedés
 - 2.1Vasúti közlekedés
 - 2.2HÉV közlekedés
- 3Története
- 4Gazdaság
- 5Nevezetességei
- 6Nevezetes emberek
 - 6.1Itt született
 - 6.2Itt hunyt el
- 7Rendezvények
- 8Források

Fekvése

Budapest déli részén a Duna jobb partján fekszik, a Tétényi-fennsík és a folyam közötti keskeny lapályon és részben a fennsíkon. Ide tartozik a Háros-sziget és Hunyadi-sziget is.

A mai városrész határai a Ringló út a Horogszegi határsortól, Méhész utca, a MÁV érdi vonala, Hosszúréti-patak, Duna folyam, Háros utca, Vöröskúti határsor, Horogszegi határsor a Ringló útig.

Közlekedés

Vasúti közlekedés

- Budafok keleti oldalán a Duna mentén a 30a és a 40a számú vasútvonalak húzódnak. A 30a vonal Albertfalva állomása és Budafok megállóhelye, a 40a vonal Budafok megállóhelye és Háros állomása helyezkedik el a városrész területén. Albertfalva állomás a városrész jelenlegi határain részben kívül esik. A 2010. decemberi menetrendváltáskor mindhárom állomás neve megváltozott (Budafok-Albertfalva helyett Albertfalva, Budafok-Belváros helyett Budafok, Budafok-Háros helyett Háros). További vasútvonal a csak teherszállításra használt Budafok-Háros - Budafok-Dunapart vonal, ami rövidsége ellenére nem iparvágányként van számon tartva, hanem önálló vasútvonalként. Ezen a vonalon található Magyarország legmeredekebb vasúti pályaszakasza.

HÉV közlekedés

- 1899. szeptember 20-án indult meg a HÉV közlekedés Budapest-Szent Gellért tér és Budafok között, a Budapest-Budafoki Helyiérdekű Villamos Vasút gondozásában. A vonal a mai Bartók Béla út-Fehérvári út-villamos felüljáró-Leányka utca-Mária Terézia utca-Nagytétényi út útvonalon A József Attila utca magasságáig húzódott. 1907-ben a vonalat Nagytétényig hosszabbítják, az addig meglévő szakaszon lefektetik a második vágányt. 1914. január 19-én megindul a forgalom a törökbálinti szárnyvonalon, Budafok rózsavölgyi részén át. 1942. december 26-án a vonalak belső végpontját a Horthy Miklós (ma: Móricz Zsigmond) körtérre helyezik át, az akkor átadott hurokvágányos állomásra. 1963. január 1-jétől a HÉV-vonatok helyett villamosok közlekednek mindkét vonalon, a törökbálinti vonal Budaörsig rövidült szakaszán 41-es, a nagytétényi vonalon 43-as számmal.

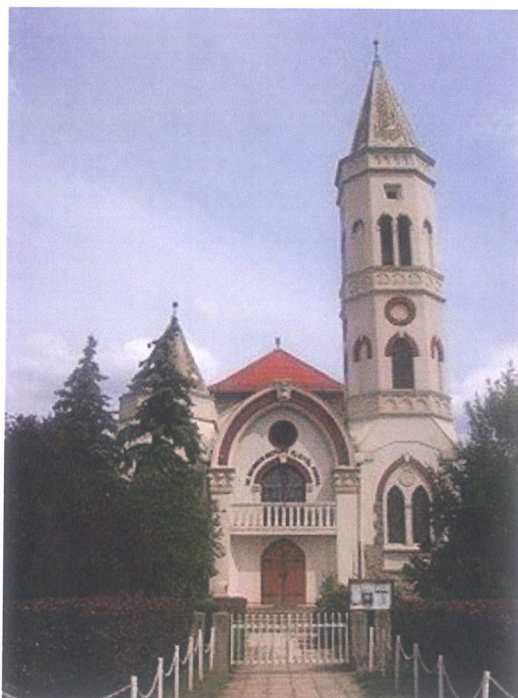
Története



Budafok, a kálvária légi felvételen



Budapest XXII. kerület címere, benne Budafok és Nagytétény címerével



A református templom

Területén középkori falu állt, amely a török időkben elnéptelenedett. A 17. században, 1698-ban Savoyai Jenő birtoka lett (a Csepel-szigeti uradalom szőlőhegyeként), Promontorium néven, amely utal a szőlővel betelepített hegyfokra. Önálló településként csak a herceg halála után, 1739-ben alakult meg Promontor zsellérközség a többségükben Csepelről átjött német szőlősgazdákból. Így német és szerb lakosai virágzó szőlőkultúrát hoztak létre, amely 1886-tól 1910 körül, a filoxéra pusztítása következtében szűnt meg. A szőlőt más gyümölccsel (őszibarackkal) pótolták és az ipar, különösen az élelmiszeripar gyorsan fejlődött. Az addig **Promontor** nevet viselő nagyközség 1886-ban kapta a Budafok nevet. A közművek kiépítése a 19. század végén kezdődött.

Budafok 1922-ig Pest-Pilis-Solt-Kiskun vármegye Biai járásához tartozott, előtte 1898-ig a Pilisi alsó járáshoz. 1922-ben átsorolták a Budapest székhelyű Központi járásba, majd 1926-ban rendezett tanácsú várossá alakult.

A fővároshoz csatolás igénye először 1909-ben merült fel Bárczy István és Harrer Ferenc Nagy-Budapestről szóló tanulmányában. 1950. január 1-jével – több főváros környéki településsel együtt – Budapesthez csatolták. Nagy része az akkor alakított XXII. kerület része lett, Kelenvölgyet és Tószöveget pedig a XI. kerülethez csatolták. 1987-ben Budafok megkapta a „Szőlő és Bor Városa” kitüntető nemzetközi oklevelet.

Gazdaság

Főként nagy borospincéiről és a Törley-pezsgőgyárról nevezetes.

- Budafoki Zománcárugyár
- Budafoki Papírgyár
- Budafoki Villamossági Rt.
- Budafoki Élesztő- és Szeszgyár

Nevezetességei

- Római katolikus plébániatemplom
- Református templom

- [Törley-mauzóleum](#)
- Pincelabirintusok, amelyek nagy részét az élelmiszeripar hasznosítja. A szakemberek „360 pincének” nevezik. Itt található a világ legnagyobb, használatban levő boroshordója.
- [Barlanglakás-kiállítás](#)
- [Czuba-Durozier kastély](#)
- [Törley-kastély \(Budapest\)](#)
- [Sacelláry-kastély](#)

Nevezetes emberek



Ez a szakasz egyelőre erősen hiányos. Segíts te is a kibővítésében!

- [Baticz Barnabás](#) alkalmazott grafikus
- [Brázay Kálmán](#) gyáros, kereskedő
- [Demjén István](#) a budafoki református gyülekezet lelkipásztora
- [Hollerung Gábor](#) a [Budafoki Dohnányi Ernő Szimfonikus Zenekar](#) ügyvezető zeneigazgatója
- [Keresztes Sándor \(politikus\)](#) politikus, nagykövet
- [Keresztes K. Sándor](#) építészmérnök, politikus, miniszter
- [Keszthelyi Ferenc](#) ciszterci szerzetes, megyés püspök
- [Kolonics György](#) kétszeres olimpiai és tizenötös világbajnok magyar kenus
- [Lendvai Ildikó](#) országgyűlési képviselő
- [Mihalik József](#) művészettörténész
- [Mihalik Sándor \(helytörténész\)](#) helytörténész
- [Németh Zoltán](#) országgyűlési képviselő
- [Savoyai Jenő](#) német-római császári hadvezér
- [Térey Pál](#) 1948-as honvédtiszt, országgyűlési képviselő
- [Tóth József \(tanfelügyelő\)](#) pedagógus
- [Törley József](#) pezsgőgyáros
- [Vén Emil](#) festőművész
- [Vilt Tibor](#) szobrászművész

Itt született

- [Bánkuti István](#) a [Vásárvárosok Kupája](#) döntős [Újpesti Dózsa](#) játékosa
- [Bánkuti László](#) labdarúgó, edző, az [MTK](#) csapatának tagja
- [Csordás Lajos](#) olimpiai bajnok labdarúgó, edző
- [Déry Gabriella](#) magyar opera-énekesnő (szoprán)
- [Gerdesits Ferenc](#) magyar operaénekes (tenor)
- [Kovács László](#) magyar festőművész
- [Máthé Erzszi](#) a [Nemzet Színésze](#) [Kossuth-díjas](#) és kétszeres [Jászai Mari-díjas](#)
- [Menyhay Imre](#) közgazdász, gazdaságsszociológus
- [Pécsi Márton](#) (1923–2003) állami és Széchenyi-díjas földrajztudós, geomorfológus, térképész, az MTA tagja
- [Schaár Erzsébet](#) [Munkácsy-díjas](#) (1962), érdemes művész (1972) szobrász

- Zakariás József az Aranycsapat kiemelkedő balfedezete
- Varga Péter a Hungarovin gazdasági igazgatója

Itt hunyt el

- Bancsó Antal teológiai díszdoktor, teológiai tanár
- Entz Ferenc, az MTA levelező tagja
- Mihalik József művészettörténész, az MTA levelező tagja
- Térey Pál honvédtiszt
- Tóth József magyar királyi tanfelügyelő

AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE:

Az ingatlanok értékének megállapítása folyamatában sohasem hagyható figyelmen kívül, hogy az az adott környezetben mire alkalmas, ott milyen tevékenység végezhető.

A telek adottságai miatt társasház építésére alkalmas.

A hasonlítható (azonos kaliberű) ingatlanok között földrajzi egységenként, de még egy településen belül területrészenként is olyan különbségek lehetnek, amelyek bonyolulttá teszik akár csak a fajlagos értékek összehasonlítását.

A helybeli ingatlanokat nyilván elsősorban helybeliekkel lehet összehasonlítani, de a megvalósult adásvételek során csak az árat rögzítik, a műszaki tartalomra vonatkozóan ma még ezek az okiratok igen ritkán közölnek olyan információkat, amelyet klasszikus összehasonlító ár-érték adatként fel lehetne használni.

Az illetékhivatali adatok kutatására is csak konkrét ügyben történt bírósági kirendelés alapján, és csak arra a körzetre vonatkozóan van mód!

Az ingatlan a környezeti összhangba illeszkedik, jól megközelíthető.

Az árak, értékek kialakításakor figyelembe vesszük

- a munkánk során szerzett helyi-, és megyei ingatlanpiaci tapasztalatokat,
- Környéken értékesített hasonló ingatlanok (telek, ház, lakás stb.)
- az Építési Vállalkozók Szövetségének szakmai projektjeit, egyéb műszaki szakanyagok adatait,

Az értékelemzési munkánk során mindig igyekszünk vizsgálni a városban folyó kisebb és nagyobb beruházások normatíváit, költség-előirányzatát-, és az előző hónapokban végzett értékbecsléseink során, a bírálók által elfogadott adatokat is.

Az ingatlan-szakirodalom, valamint az értékelemzések módszereire vonatkozó tanulmányok általában abban egyetértenek, hogy mindenféle ingatlan forgalmi értékének megállapításához elengedhetetlen az alábbi jellemzők megismerése, és számbavétele:

- a vizsgált ingatlan rendeltetése,
- a hely, a település jellege,
- az ingatlan földrajzi, és
- településen belüli elhelyezkedés,
- az infrastrukturális ellátottság,
- a közművesítettség színvonala,
- az ingatlanpiaci viszonyok (a kereslet-kínálat) helyzete az adott környezetben,
- a megtérülés prognosztizálása,
- összehasonlító adatok.

Minden ingatlan műszaki tartalmának megismerésén túl mindig szükséges annak vizsgálata is, hogy az adott ingatlan csak az eredeti célra alkalmas-e.

Az ingatlanok piaci forgalmi értékének meghatározásához különféle módszereket alkalmaznak, a mi gyakorlatunkban a könnyen érthető és áttekinthető értékelemzések segítettek elő a felek érdekeinek megvalósulását, az üzlet megkötését, a megegyezést.

Az értékelés során az óvatosság elvét követjük, ezért a becslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő támpontot ad.

*A **forgalmi érték** alatt azt a pénzüsszeget értjük, amelyet a nyílt ingatlanpiacon az adott ingatlan tulajdonjogáért és korlátozásmentes használatáért még biztonsággal el lehet érni az adott időpontban.*

Minden szabatos eljárás lényege annak az értéknek a megközelítése, amelyen az ingatlan a szabadpiacon biztosan (nagy valószínűséggel) behatárolható időn belül értékesíthető.

Piaci értéken azt az **árat értjük**, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában **várhatóan eladható**, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- az adásvételi tárgyalások lebonyolítására ésszerűen hosszú idő áll rendelkezésre,
- figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és piaci helyzetét
- a tárgyalások időszakában az érték nem változik
- a vagyontárgy értékesítésre meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői külön-ajánlat figyelembevétele nem szükséges.

TULAJDONI LAPOK

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/171040/2019

2019.04.05

BUDAPEST XI. KER.

Szektor : 53

Belterület 45138/3 helyrajzi szám

1110 BUDAPEST XI. KER. Kővirág sor. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill

alosztály

ter

adatok

kat.jöv

ha m2

k.fill

- Kivett közterület

0

1914

0.00

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 247239/1993/XII.6./

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XI. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1113 BUDAPEST XI. KER. Bocskai út 39-41.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 35219/1/2011/10.09.22

Vezetékjog

az ingatlan 24 m2 nagyságú területére, (VMB-97/2010)

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 31239/2/2011/11.01.04

Vezetékjog

az ingatlan 26 m2 nagyságú területére.

jogosult:

név: BUDAPESTI TÁVHŐSZOLGÁLTATÓ ZRT.

cím : 1116 BUDAPEST XI. KER. Kalotaszeg utca 31.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 42804/1/2013/12.07.03

Vezetékjog

13 m2 területre. 7103/65/2012, 7103/66/2012, 7103/67/2012, 7103/68/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

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

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/171045/2019

2019.04.05

Szektor : 15

BUDAPEST XI.KER.

Belterület 45141/2 helyrajzi szám

1116 BUDAPEST XI.KER. Kővirág sor 17. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv. osztály adatok

k.fill.

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

- Kivett közterület

0

1229

0.00

I R É S Z

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 146077/3/2014/14.09.02

jogcím: ingyenes tulajdonba adás

utalás: II /1.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XI.KERÜLET ÚJBUDA ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1113 BUDAPEST XI.KER. Bocskai út 39-41

I R É S Z

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 43827/1/2014/13.12.12

Vezetékjog

1 m2 területre. 7103/323/2013., VB-446/2013.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 146077/3/2014/14.09.02

Elidegenítési és terhelési tilalom

A 2011. évi CXCVI tv. 13. § (5) bek. alapján a bejegyzéstől számított 15 évig.

jogosult:

név: MAGYAR ÁLLAM

cím : - - -

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 150202/2/2016/16.09.29

- a 45141/1 hrsz-ú ingatlan ehhez az ingatlanhoz csatoltan, így a 45141/2 hrsz-ú ingatlan területét 1229m2 nagyságúra növeltem a T-87978 tetszámú vázrajz alapján.

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 150202/2/2016/16.09.29

Vezetékjog

az ingatlan 43 m2 nagyságú területére, (VMB-97/2010).

utalás: III/1.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/171045/2019

2019.04.05

BUDAPEST XI.KER.

Szektor : 16

Belterület 45141/2 helyrajzi szám

**Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ**

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 150202/2/2016/16.09.29

Vezeték jog

az ingatlan 10 m² nagyságú területére, 31239/2/2011/11.01.04.

jogosult:

név: BUDAPESTI TÁVHŐSZOLGÁLTATÓ ZRT.

cím : 1116 BUDAPEST XI.KER. Kalotaszeg utca 31.

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 150202/2/2016/16.09.29

Vezeték jog

43 m² területre. 7103/65/2012, 7103/66/2012, 7103/67/2012, 7103/68/2012.,
42834/1/2013/12.07.03.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 150202/2/2016/16.09.29

Vezeték jog

28 m² területre, (7103/588/2011), 70304/1/2013/12.05.21.

utalás: III/2.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

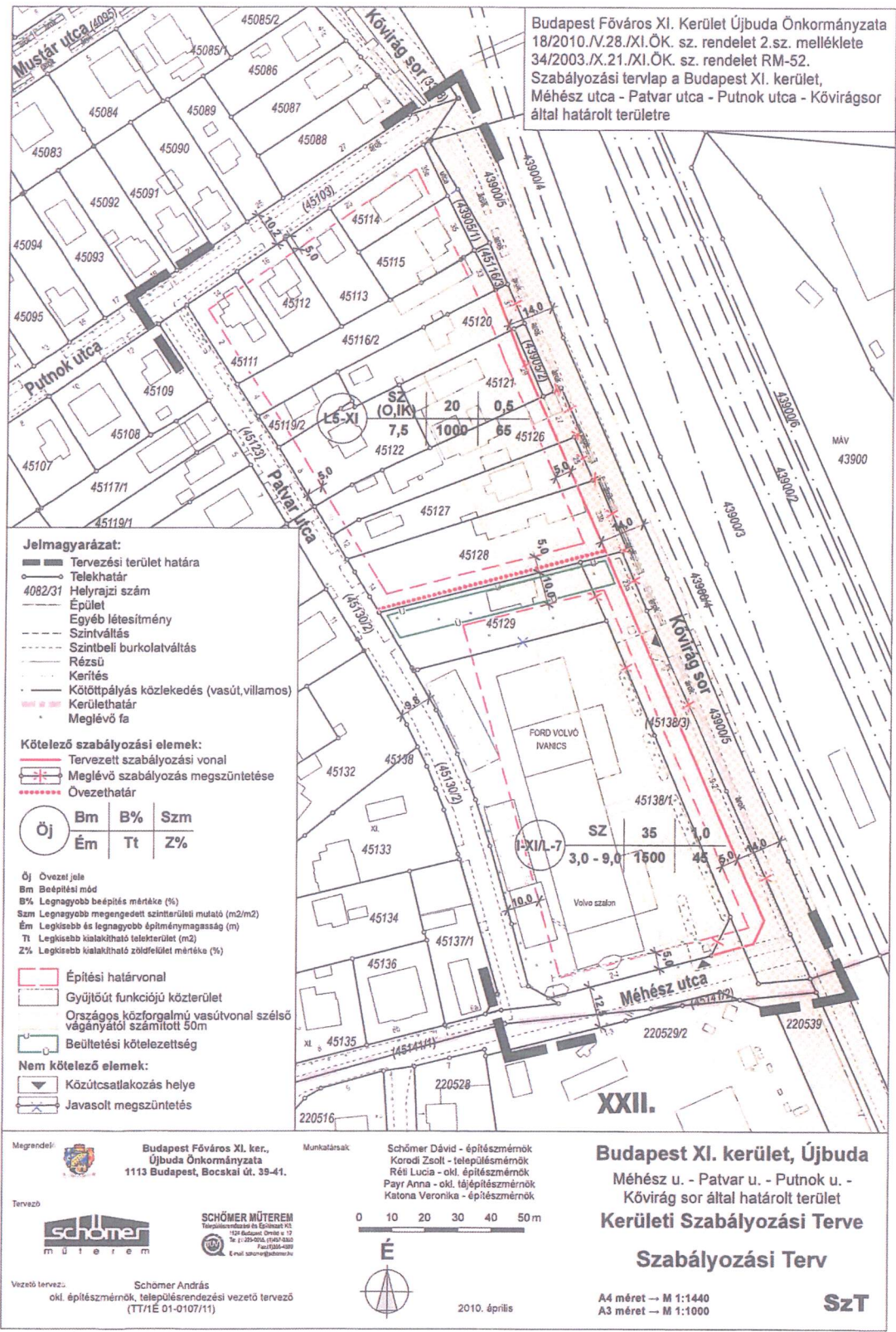
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata
 18/2010./IV.28./XI.ÖK. sz. rendelet 2.sz. melléklete
 34/2003./X.21./XI.ÖK. sz. rendelet RM-52.
 Szabályozási tervlap a Budapest XI. kerület,
 Méhész utca - Patvar utca - Putnok utca - Kővirágsor
 által határolt területre

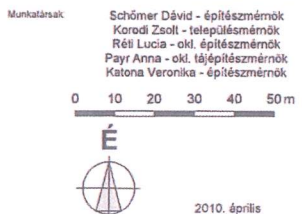
- Jelmagyarázat:**
- Tervezési terület határa
 - Telekhatár
 - Helyrajzi szám
 - Épület
 - Egyéb létesítmény
 - Szintváltás
 - Szintbéli burkolatváltás
 - Rézsű
 - Kerítés
 - Kötőpályás közlekedés (vasút, villamos)
 - Kerülethatár
 - Meglévő fa
- Kötelező szabályozási elemek:**
- Tervezett szabályozási vonal
 - Meglévő szabályozás megszüntetése
 - Övezethatár
- | | | | |
|----|----|----|-----|
| Öj | Bm | B% | Szm |
| | Ém | Tt | Z% |
- Öj Övezeti jele
 Bm Beépítési mód
 B% Legnagyobb beépítés mértéke (%)
 Szm Legnagyobb megengedett szintirületi mutató (m²/m²)
 Ém Legkisebb és legnagyobb építménymagasság (m)
 Tt Legkisebb kialakítható telekterület (m²)
 Z% Legkisebb kialakítható zöldfelület mértéke (%)
- Építési határvonal
 - Gyűjtőút funkciójú közterület
 - Országos közforgalmú vasútvonal szélső vágányától számított 50m
 - Beültetési kötelezettség
- Nem kötelező elemek:**
- Közútsatlakozás helye
 - Javasolt megszüntetés

Megrendeli: Budapest Főváros XI. ker.,
 Újbuda Önkormányzata
 1113 Budapest, Bocskai út. 39-41.

Munkatársak: Schömer Dávid - építész-mérnök
 Korodi Zsolt - település-mérnök
 Réti Lucia - ökl. építész-mérnök
 Payr Anna - ökl. tájépítész-mérnök
 Katona Veronika - építész-mérnök

Tervező: **SCHÖMER MŰTEREM**
 Településmérnöki és Építészeti Kft.
 124 Budapest, Örmény u. 17.
 Tel: (+36-1) 225-0202, (+36-1) 225-0203
 Fax: (+36-1) 225-0204
 E-mail: szobor@schomer.hu

Vezető tervező: Schömer András
 ökl. építész-mérnök, településrendezési vezető tervező
 (TT/1É 01-0107/11)



Budapest XI. kerület, Újbuda
 Méhész u. - Patvar u. - Putnok u. -
 Kővirág sor által határolt terület
Kerületi Szabályozási Terve
Szabályozási Terv

A4 méret → M 1:1440
 A3 méret → M 1:1000

SzT

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata

18/2010./V.28./ XI.ÖK számú rendelete

a Budapest XI. kerület Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 34/2003./X.21./ XI.ÖK sz. rendeletnek a Budapest XI., Méhész u. - Patvar u. - Putnok u. - Kővirág sor által határolt terület kerületi szabályozási tervére vonatkozó módosításáról

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. §-ának (1) bekezdése, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. §-ának (3) bekezdése és a fővárosra vonatkozó 14. §-a felhatalmazása alapján a következő rendeletet alkotja:

1. §

- (1) A Budapest XI. kerület Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 34/2003./X.21./ XI.ÖK sz. rendelet (a továbbiakban: KVSZ) 1. § (2) bekezdés a) pontja kiegészül a következő rendelkezéssel:

„RM-52 Szabályozási tervlap a Budapest XI. kerület, Méhész u. - Patvar u. - Putnok u. - Kővirág sor által határolt területre”

- (2) A KVSZ 1. § (2) bekezdés b) pontja kiegészül a következő rendelkezéssel:

„SZM-52 Kiegészítő előírások a Budapest XI. kerület, Méhész u. - Patvar u. - Putnok u. - Kővirág sor által határolt területre”

2. §

A KVSZ SZM-52 számú mellékletként kiegészül jelen rendelet 1. sz. mellékletével (szöveges előírások).

3. §

A KVSZ RM-52 számú mellékletként kiegészül jelen rendelet 2. sz. mellékletével (szabályozási tervlap).

4. §

A KVSZ a következő alcímmel és 51/D. §-sal egészül ki:

**„I-XI-L-7
Laza-, szabadonálló beépítésű intézményterület**

51/D. §

- (1) A területen az épületek az építési helyen belül a szabadonálló beépítés előírásai szerint helyezhetők el.
- (2) Az építési övezet szabályozási határértékei:

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület mérete	Legkisebb telekszélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke
					Legkisebb	Legnagyobb			
I-XI/L-7	1500 m ²	25 m	SZ	35%	3,0 m	9,0 m	45%	55%	1,0

5. §

- (1) Ez a rendelet a kihirdetése napján lép hatályba.
- (2) E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg a KVSZ RM-1 számú melléklete jelen rendelet 2. számú mellékletében foglalt övezet szerint módosul.

Budapest, 2010. május 20.

Molnár Gyula
polgármester

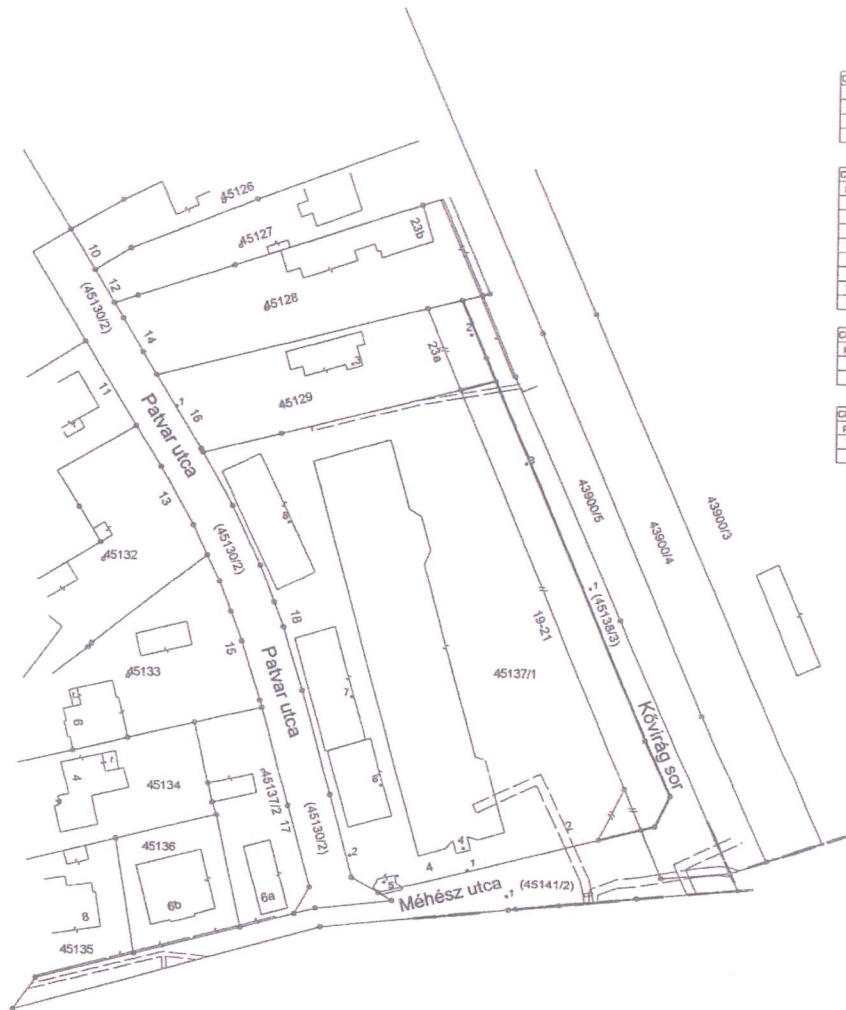
dr. Filipisz Andrea
jegyző

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 45129,45137/1,(45138/3),(45141/2) helyrajzi számú földrészelemek határrendezéséről

Méretarány: 1:1000

T-100910



Címkoordináták 45128 hrsz		
psz	Y	X
1	648998	232864
2	648965	232881
3	648936	232874

Címkoordináták 45137/1 hrsz		
psz	Y	X
1	648966	232780
2	648936	232783
3	648978	232852
4	648965	232765
5	648947	232778
6	648946	232778
7	648939	232799
8	648924	232838

Címkoordináták (45138/3) hrsz		
psz	Y	X
1	648993	232824

Címkoordináták (45141/2) hrsz		
psz	Y	X
1	648975	232784

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Magyarítás	
Hrsz	Alrészlet		Terület ha, m ²	Ak	Hrsz	Alrészlet		Terület ha, m ²	Ak	Szolgalmi és egyéb jogok			
	jel	műv. ág				Min. o.	jel				műv. ág		Min. o.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
45129		kivett.üzemi terület	0.1212		45129		kivett.üzemi terület	0.1371					
45137/1		kivett.üzemi terület	0.8420		45137/1		kivett.üzemi terület	0.7368		ELMŰ 44 m ² 7103/65-68/2012 ELMU 66 m ² 7103/588/2011			
(45138/3)		kivett. közterület	0.19.14		(45138/3)		kivett. közterület	0.0856		ELMŰ 5 m ² 7103/65-68/2012 ELMU 24 m ² VMB-97/2010 TÁVHÓ ZRT 26 m ²			
(45141/2)		kivett. közterület	0.1229		(45141/2)		kivett. közterület	0.1180		ELMŰ 43 m ² 7103/65-68/2012, ELMŰ 28 m ² 7103/588/2011 ELMU 43 m ² VMB-97/2010, ELMU 1 m ² 7103/323/2013 TÁVHÓ ZRT 10 m ²			
Összesen:			1.0775					1.0775					

A feltehető rendezés akaratosságát megfelelően kövint:

A helyrajzi számok és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keltetésről számított egy évig hatályos.

Budapest, 2019. ... hó ... nap

Készült: Budapest 2019.03.25

P.H.

Készítő, minőségfelmérő:
Szabó Gábor
Ing. rend. min. sz. 10551990
Földmérő ág. sz. 6568
MMK: GD-T 01-6924

Záradékként:
Ing. rend. min. sz.:

Geo-Fok Bt.
Szabó Gábor
F. J. L.: 0-20-919-999





