

INGATLAN LEÍRÁSA

#24

BUDAPEST, IX. GYÁLI ÚT 18-22.

TELEKINGATLAN

Hrsz.: 38236/780

Az értékelt vagyontárgy

Az ingatlan környezete

Az ingatlan a főváros IX. kerület délnyugati részén, a Ferencvárosi pályaudvar mögött, a Könyves Kálmán körút és a Nagykőrösi út között a közelmúltban épített közvetlen összeköttetés mellett fekszik. A terület jelentősen izolált, megközelítése egyedül a Gyáli út felől megoldott. Tömegközlekedési eszközök közül a 81-es buszjáratnak van végállomása az ingatlan közelében.

Az ingatlan közvetlen környezetében ipartelep, az Aszódi utcai lakótelep, valamint a Merényi Gusztáv kórház található.

A telek leírása

A 38236/780 helyrajzi számon nyilvántartott, 1.846 m² alapterületű telek 1/1-es tulajdonosa a Magyar Telekom Távközlési Nyrt. A telek jelzálog és tehermentes.

Az ingatlan tulajdonképpen egy zárvány telek, előtte beépített ipartelep található, másik oldalán a Gyáli úti felüljáró és annak zajvédő fala húzódik. A keskenyebb vége közterülettel (Péceli út és Zombori utca) határos.

A keskeny, nyújtott téglalap alakú, nagyjából sík felszínű telek hosszan elnyúlik a vele szomszédos telkek mellett, így elég keskeny, oldalrányai kedvezőtlenek, ami szinte teljesen megnehezíti az esetleges hasznosítást. Az alakja miatt a telek önállóan szinte nem is forgalomképes, egyedül az előtte fekvő telkekkel együtt lehetne hasznosítható. A telek mérete nem éri el az övezetre előírt legkisebb telekméretet.

Övezeti besorolás

A jelenleg érvényben lévő szabályozási terv (37/2003. (XI.07) sz. rendelete Budapest IX. ker. „M5 felüljáró melletti terület Budapest, IX. Üllői út-Ecseri út-Gyáli út-MÁV Vasútvonal által határolt terület kerületi szabályozási terve) szerint az értékelt terület, a körülötte lévő ingatlanokkal együtt a I-IX-3 jelű építési övezetbe tartozik, amelynek részletes előírásait a következőkben részletezzük:

Legkisebb telekterület:	2.500 m ²
Szintterületi mutató:	2,0
Legnagyobb beépíthetőség:	45%
Legkisebb zöldfelület:	30%
Megengedett építménymagasság:	16 m

A rendezési terv melléklete szerint a terület egy részére beültetési kötelezettség van.