



A Képviselő-testület nyilvános ülésének anyaga  
(2011. évi CLXXXIX. törvény 46.§ (1) bek.)

## ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: Javaslattétel a készülő Fővárosi településtervhez

### Tisztelt Képviselő-testület!

Az előterjesztés célja javaslattételről és annak tartalmáról való döntés meghozatala a készülő új Fővárosi településterv előzetes véleményezéséhez.

A kerület folyamatos fejlődése érdekében célszerű a jogszabályi változások követése mellett a területhasználat és az építési lehetőségek aktuális igényekhez igazítása, a szabályok pontosítása, finomítása. A szakmai szempontok, a helyi közösség érdekei és a fenntarthatósági elvek figyelembevételével a helyi építési szabályzatok rendszeres felülvizsgálata indokolt. A helyi településrendezési eszközökben foglaltak módosítására ugyanakkor bizonyos esetekben a fővárosi településrendezési eszközök előzetes módosítását követően van lehetőség.

Budapest Főváros Önkormányzata a 341/2023. (IV. 26.) Főv. Kgy. határozattal döntött arról, hogy megkezdi a jelenleg hatályban lévő, 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT) és Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet (FRSZ) helyébe lépő Fővárosi Településterv (a továbbiakban: FTT) készítését, így a kerületi önkormányzatok javaslatai várhatóan már ebbe az új, a településfejlesztési tervet és településrendezési tervet együttesen magába foglaló dokumentumba kerülhetnek beépítésre.

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 79. §-ában foglaltak értelmében a helyi építési szabályzat a FTT-vel összhangban készülhet. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 71. § (1) bekezdése szerint „A fővárosi rendezési szabályzat módosítását igénylő kerületi településterv készítése vagy módosítása esetén a kerületi önkormányzatnak a módosítás rövid tartalmi összefoglalójának egyidejű megküldésével kezdeményeznie kell a fővárosi önkormányzatnál a fővárosi rendezési szabályzat módosítását.”

A kerület területén számos olyan ingatlan található, amelyek esetében a kialakult állapot (pl. terepviszonyok, megközelíthetőség), a használat módja (pl. beerdősült lakó besorolású terület, lakóépület erdőterületen), vagy a távlati célok érdekében indokolt lenne az övezeti átsorolás, ugyanakkor a jelenlegi területfelhasználási besorolás ezt nem teszi lehetővé.

A Méptv. 7. § (2) bekezdése szerint „Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azazal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül.”

Új zöldterület, mezőgazdasági terület vagy erdőterület kijelölése lehetőséget biztosít arra, hogy a Főváros bármely területén az így biztosított biológiai aktivitásérték potenciál mértékéig új beépítésre szánt terület vagy a csereterületként kijelölnél kedvezőtlenebb biológiai aktivitásértékű terület kerüljön új beépítésre szánt területként, vagy különleges beépítésre nem szánt területként kijelölésre. Ezt a potenciált a Fővárosi



Önkormányzat a településtervében szabadon felhasználhatja, ezért célszerű egyidejűleg javaslatot tenni a kerületen belüli, legalább részbeni felhasználásra.

Az előterjesztés melléklete részletesen bemutatja az egyes ingatlanokat érintő javaslatokat, azok indokait, valamint a számítást annak igazolására, hogy a módosítás a zöldterületi kompenzáció mellett a biológiai aktivitásérték növekedését eredményezi.

Az FTT részletes kidolgozását megelőzően lehetőség nyílik a tervek előzetes egyeztetésére, amelynek során a kerületek javaslatokat tehetnek az előírások helyi igényekhez és sajátosságokhoz igazítására. A helyi településfejlesztési elhatározások érvényesítése érdekében a készülő FTT előzetes egyeztetése során a mellékletben foglaltakat tartalmazó javaslattétel indokolt.

Az előterjesztést véleményezésre megküldtem a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságnak. A bizottság véleményéről a testületi ülésen adok tájékoztatást.

Az előterjesztésben kifejtett indokok alapján kérem a Képviselő-testületet az alábbi döntés meghozatalára.

#### **Határozati javaslat:**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a készülő Fővárosi településterv előzetes egyeztetése során javaslatot tesz az 1. mellékletben foglaltakra.

*(A döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

Budapest Hegyvidék, 2025. február „7”

  
**Kovács Gergely**  
polgármester

Láttam:

  
**dr. Bitskey Botond**  
jegyző

1. melléklet: Javaslatok a készülő Fővárosi településtervhez

**JAVASLATOK**  
**A KÉSZÜLŐ FŐVÁROSI TELEPÜLÉSTERVHEZ**



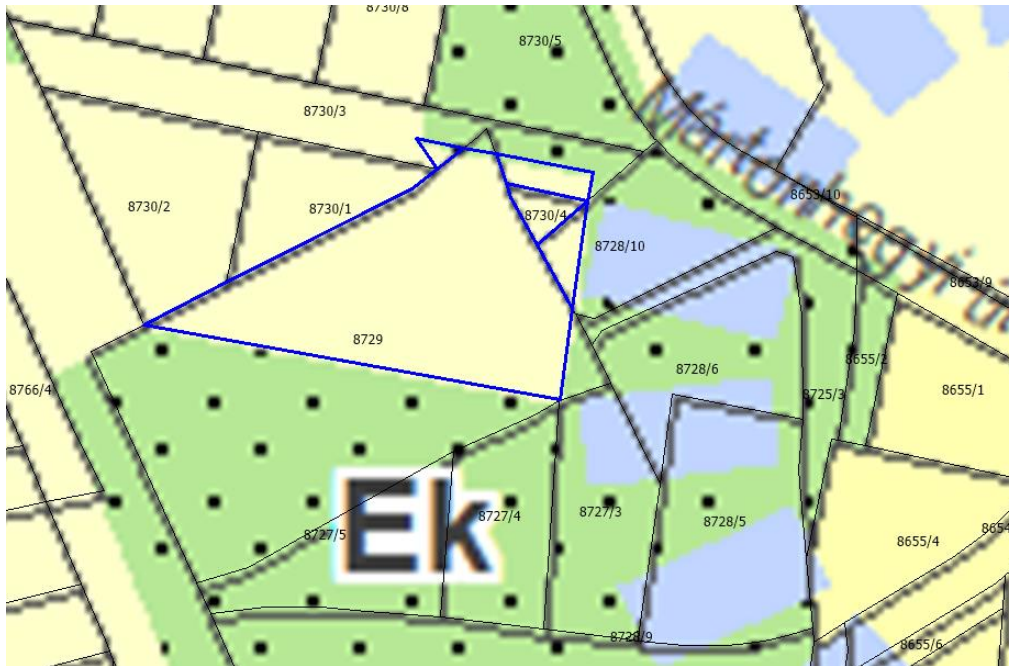
Módosítási javaslat:

Mivel az ingatlan gépkocsival nem megközelíthető és közút kialakítása hosszú távon sem tervezett, valamint az ingatlan értékes növényállománnyal borított, melynek egy része üzemtervezett erdő, javasoljuk az ingatlan Ek (az új településterv szerint Er – Rekreációs célú erdőterület) területhasználatba sorolását.

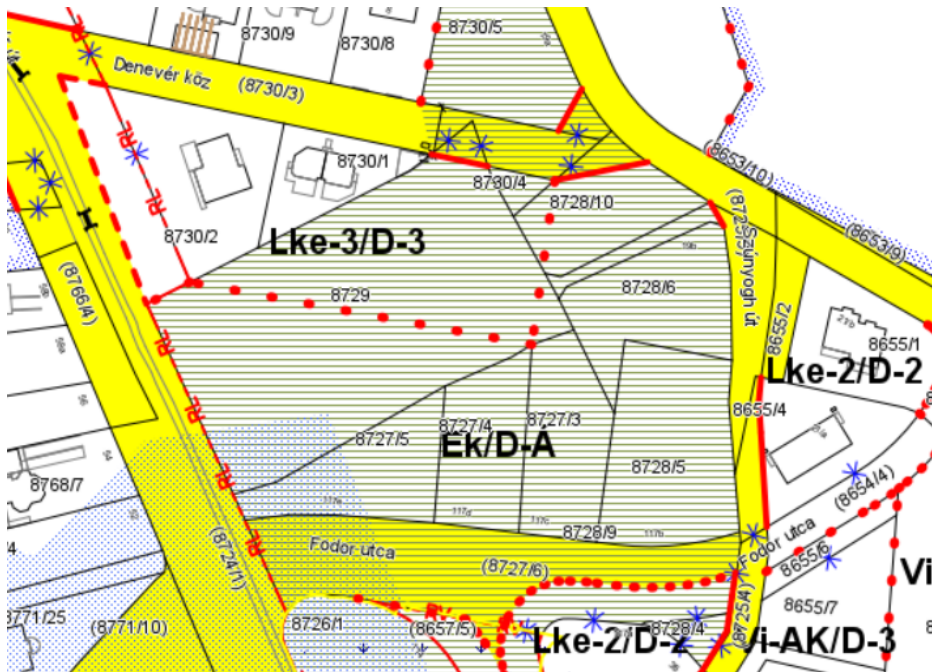


## II. Denevér út – Denevér köz – Szűnyog út, 8728/10, 8729, 8730/3, 8730/4 hrsz.

Hatályos TSZT kivonat

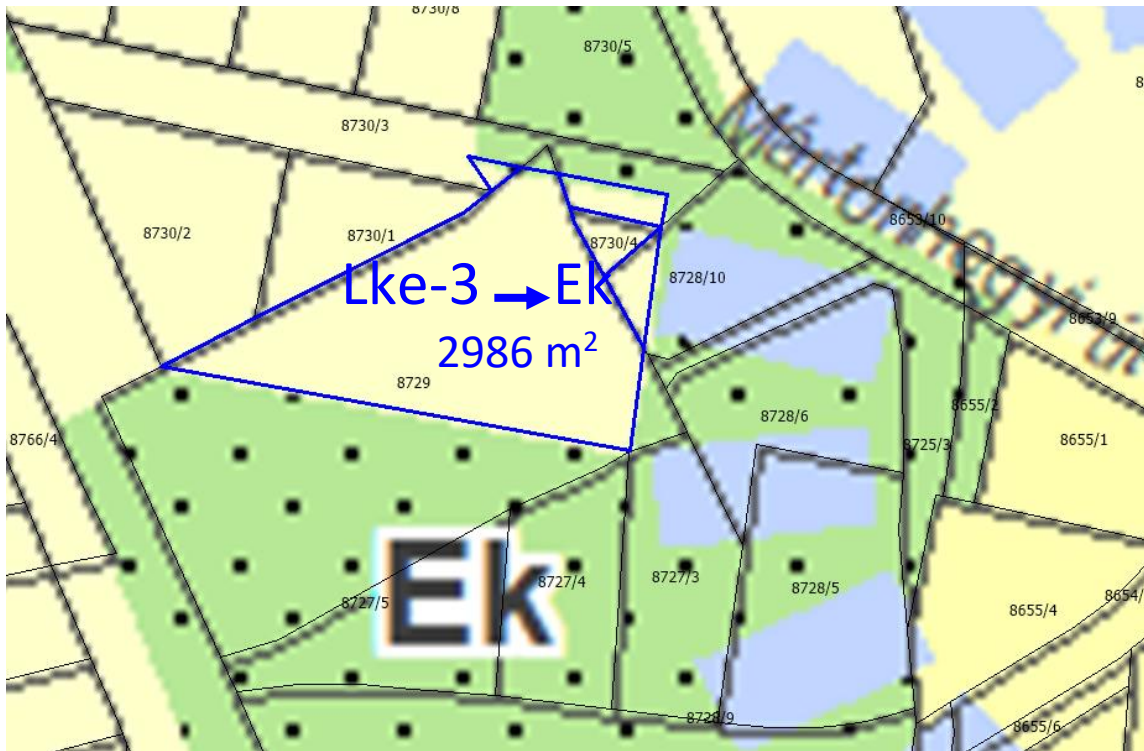


Hatályos KÉSZ kivonat (Dél-Hegyvidék KÉSZ)



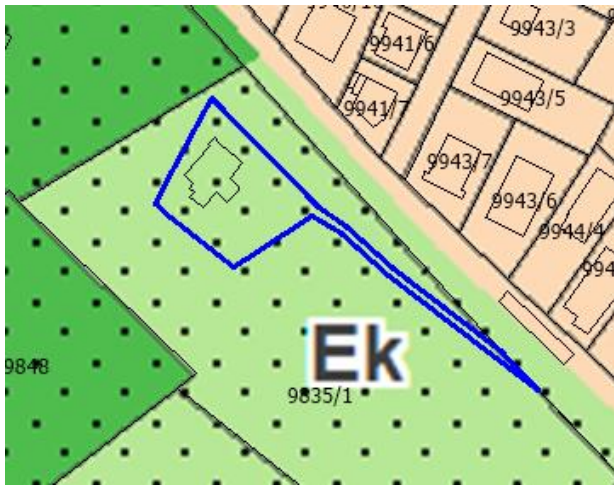
Módosítási javaslat:

A terület beerdősült, lakóterületként nem használt. Javasoljuk az ingatlanok Ek (az új településterv szerint Er – Rekreációs célú erdőterület) területhasználatba sorolását.



III. Gaál József utca 21/a., 9835/1 hrsz.

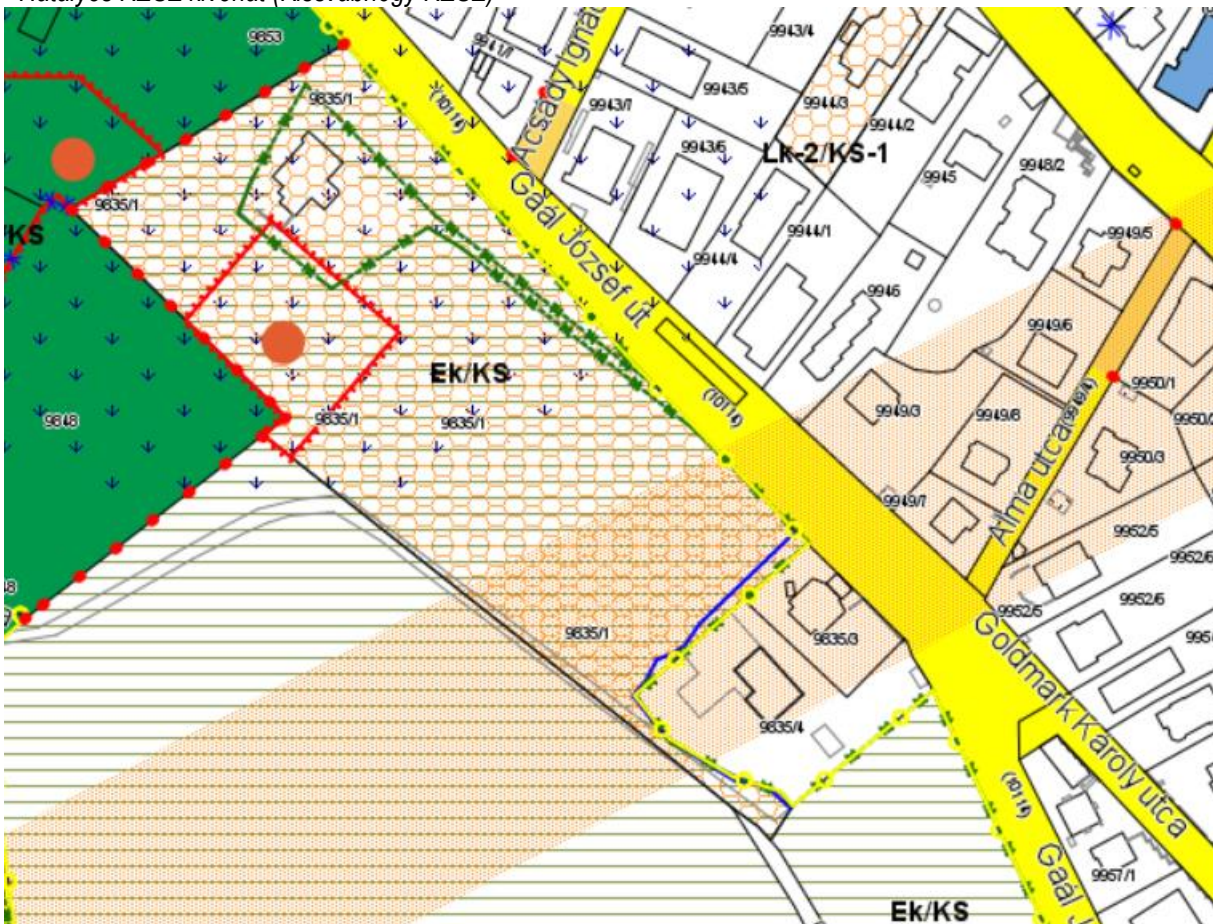
Hatályos TSZT kivonat



Országos Erdőállomány Adattár



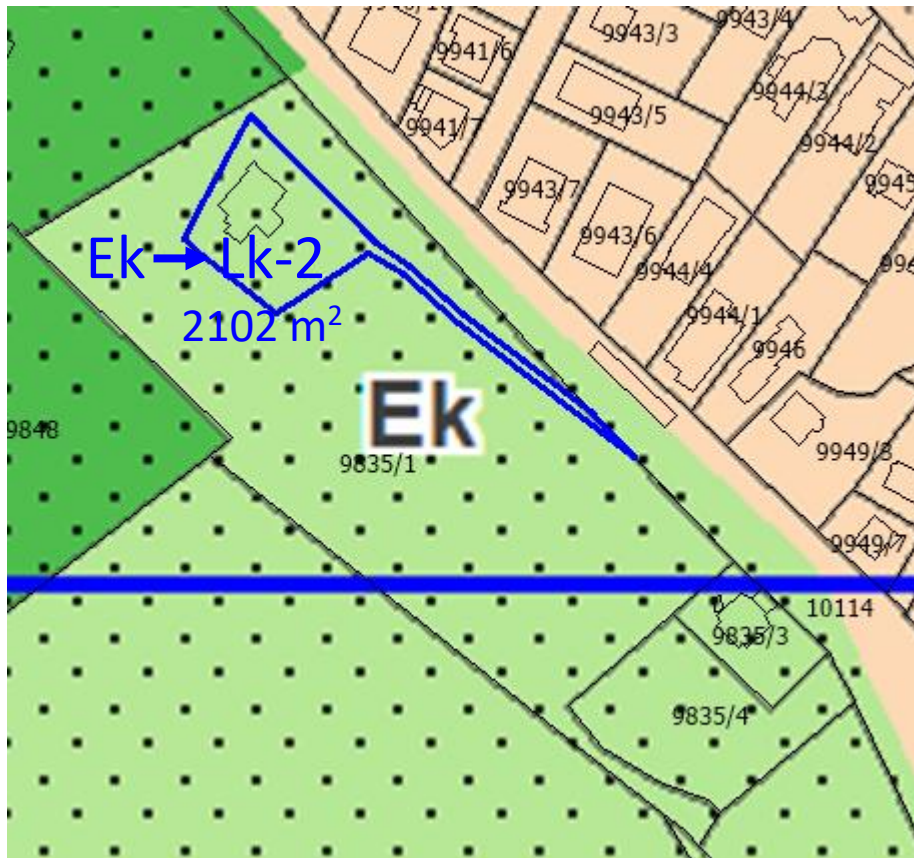
Hatályos KÉSZ kivonat (Kissvábhegy KÉSZ)





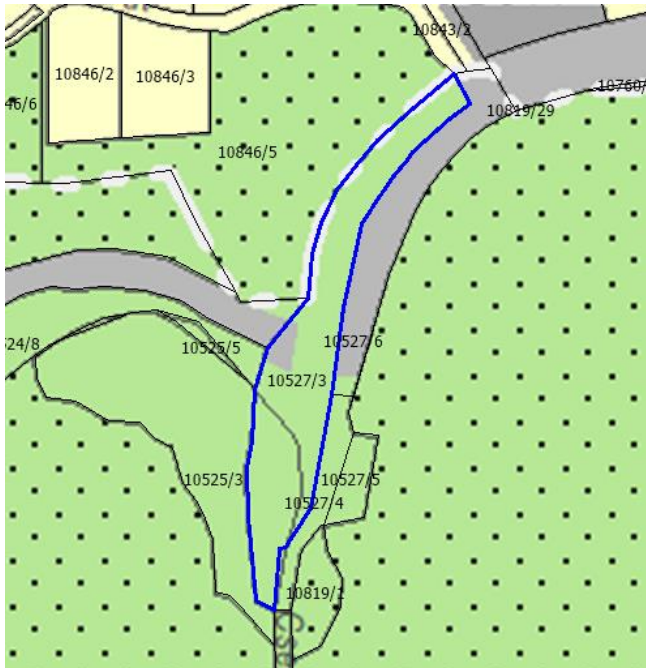
Módosítási javaslat:

Az erdőben található, helyi védelem alatt álló épület és annak megközelítését szolgáló út nem az Országos Erdőállomány Adattár része, ennél fogva és a funkcióra tekintettel javasoljuk az ingatlant a szomszédos területhez hasonló, Lk-2 területhasználatba sorolni.



#### IV. Zugligeti út – egykori Villamos végállomás, 10527/3 hrsz.

Hatályos TSZT kivonat

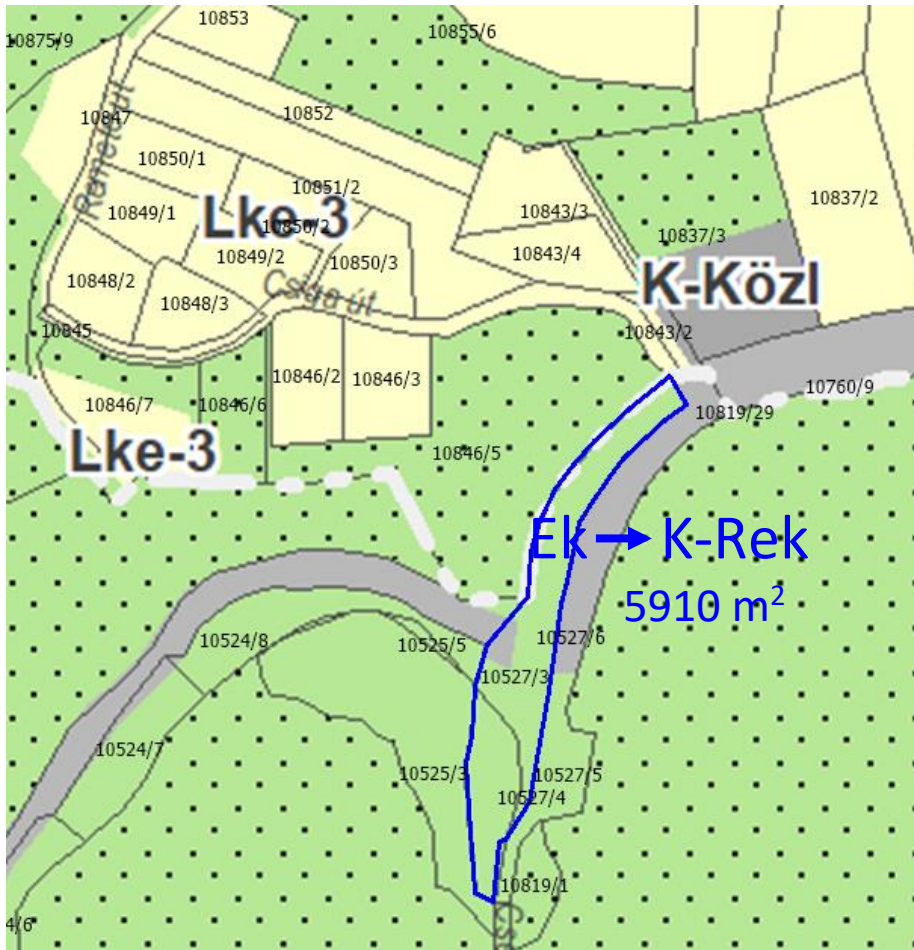


Hatályos KÉSZ kivonat (Észak-Hegyvidék KÉSZ)



Módosítási javaslat:

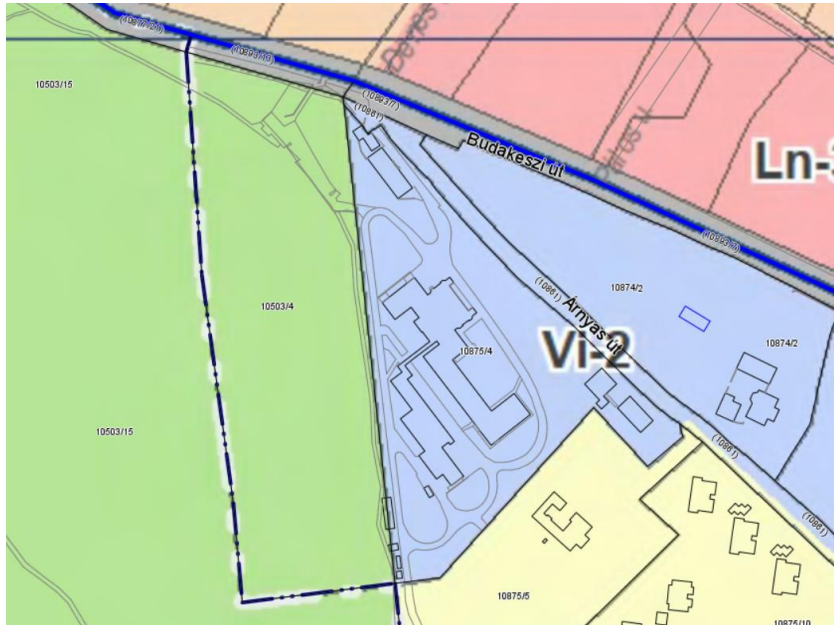
Az ingatlan funkciójának megfelelően (kemping) javasoljuk K-Rek – Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidő területhasználat kijelölését.



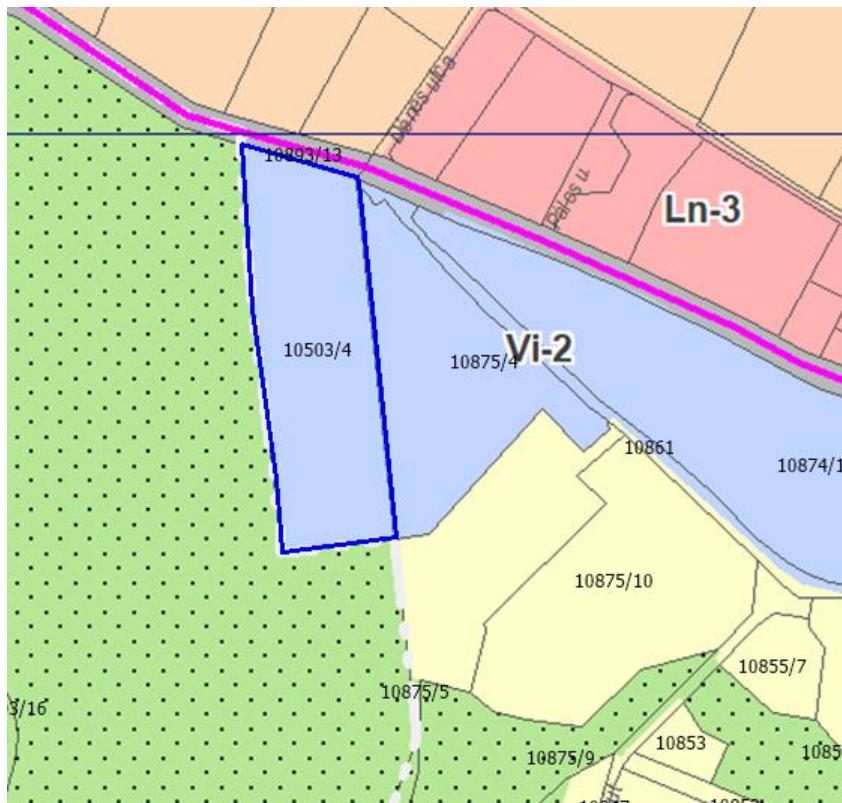
## V. Budakeszi út, 10503/4 hrsz.

A készülő Fővárosi Településterv Fejlesztési tervlap munkaközi állapota már erdő (Er- Rekreációs célú erdőterület) területhasználatként szerepelteti az érintett ingatlant.

Fővárosi Településterv – Fejlesztési terv / munkaközi állapot 2024. 06. 13. kivonat

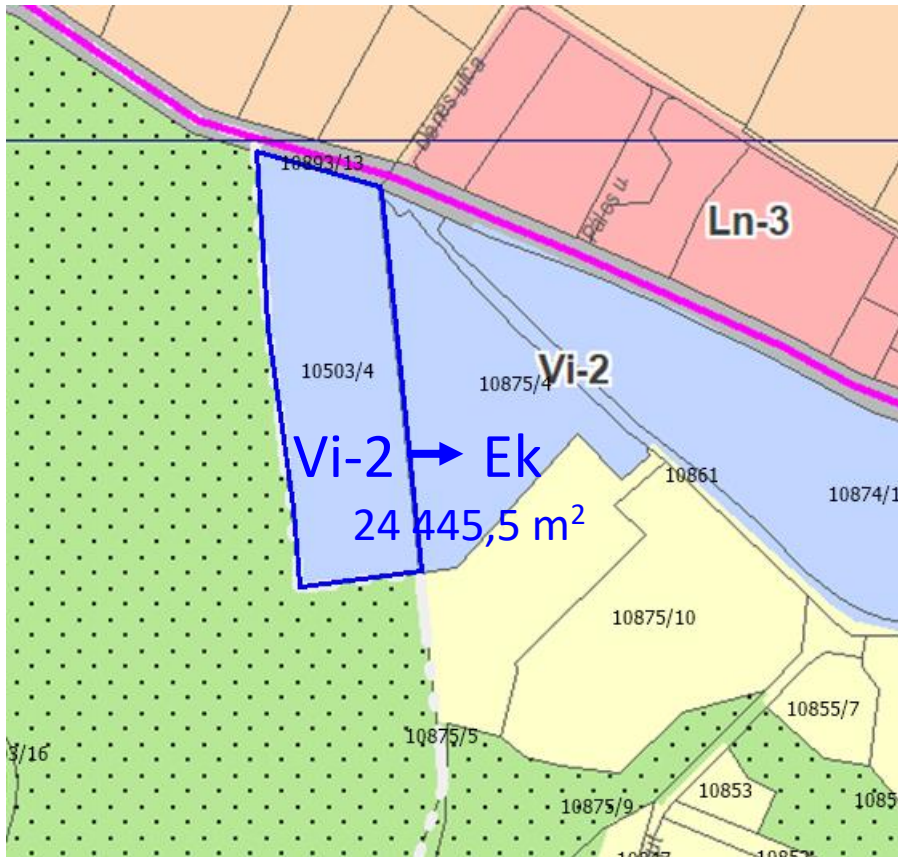


Hatályos TSZT kivonat



Indoklás:

A készülő Fővárosi Településterv Fejlesztési tervlap munkaközi állapota már Er- Rekreációs célú erdőterület területfelhasználásúként szerepelteti az érintett ingatlant, ezért a javaslatban a szomszédos területtel azonos Ek besorolás szerepel.



## A JAVASLATTAL ÉRINETT INGATLANOK VIZSGÁLATA A MAGASABBRENDŰ JOGSZABÁLYOK ELŐÍRÁSAI ALAPJÁN:

A módosítás során az előírt biológiai aktivitásérték a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 9. melléklete alapján az alábbiak szerint alakul:

### BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK

Sorszám	Hrsz	Jelenlegi területfelhasználási egység és mutatója	Javasolt területfelhasználás és mutatója	Változás ha	Hatályos területfelhasználási egység biológiai aktivitásértéke	Tervezett területfelhasználás biológiai aktivitásértéke
I.	9214/2	Lk-2 = 1,2	Ek = 9,0	0,2922	0,2922 x 1,2 = <b>0,35064</b>	0,2922 x 9,0 = <b>2,6298</b>
II.	8728/10, 8729, 8730/3, 8730/4	Lke-3 = 2,7	Ek = 9,0	115 m <sup>2</sup> + 2611 m <sup>2</sup> + 151 m <sup>2</sup> + 109 m <sup>2</sup> = 0,2986	0,2986 x 2,7 = <b>0,80622</b>	0,2986 x 9,0 = <b>2,6874</b>
III.	9835/1	Ek = 9,0	Lk-2 = 1,2	0,2102	0,2102 x 9,0 = <b>1,8918</b>	0,2102 x 1,2 = <b>0,25224</b>
IV.	10527/3	Ek = 9,0	K-Rek = 3,0	0,5910	0,5910 x 9,0 = <b>5,3190</b>	0,5910 x 3,0 = <b>1,7730</b>
V.	10503/4	Vi-2 = 0,5	Ek = 9,0	2,44455	2,44455 x 0,5 = <b>1,22228</b>	2,44455 x 9,0 = <b>22,0010</b>
	<b>Egyenleg</b>				<b>9,589935</b>	<b>29,3434</b>

A módosítás megfelel, mivel a tervezett **biológiai aktivitásérték** lényegesen nagyobb, mint a hatályos biológiai aktivitásérték (29,3434 > 9,589935), tehát **19,753465 többlet keletkezik**.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló **2018. évi CXXXIX. törvény** 12.§ (2) bekezdése szerint:

„Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, **csereterületként** a megszűnő zöldterület vagy erdőterület **kiterjedésével megegyező** kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, **továbbá** az új beépítésre szánt területnövekmény **legkevesebb 25%-ának megfelelő** kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.”

a III. és IV. pont szerinti megszűnő erdő:	8 012 m <sup>2</sup>	0,8012 ha
ennek a 25%-a:	2 003 m <sup>2</sup>	0,2003 ha
<b>mindösszesen szükséges csereterület:</b>	<b>10 015 m<sup>2</sup></b>	<b>1,0015 ha</b>
<b>kijelölt új erdő az I., II. és VI. pont szerint:</b>	<b>30 354 m<sup>2</sup></b>	<b>3,0354 ha</b>

A fentiek alapján a szükséges csereterület biztosított.