

JAVASLATOK
A KÉSZÜLŐ FŐVÁROSI TELEPÜLÉSTERVHEZ

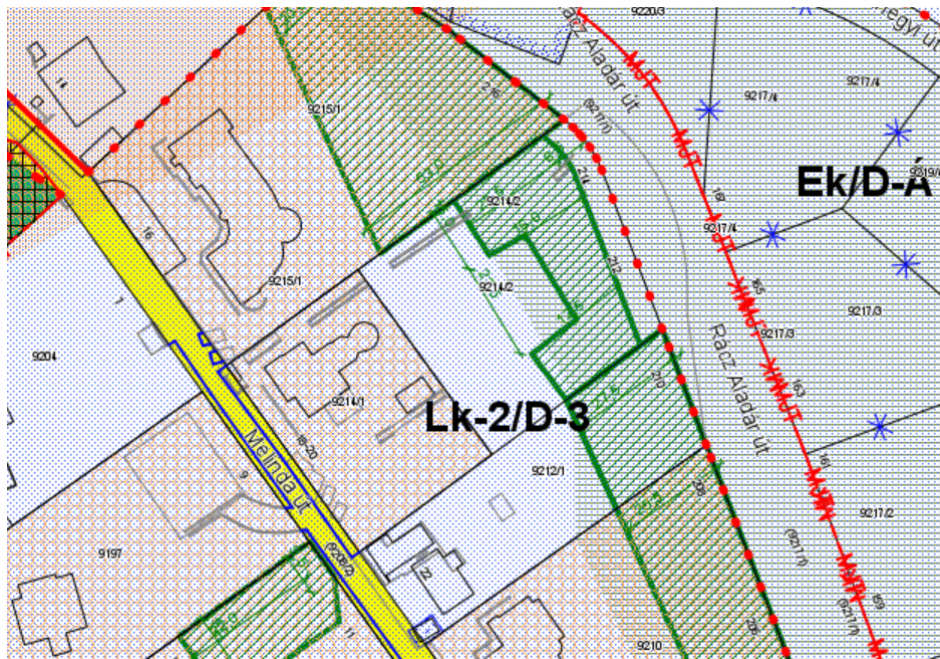
JAVASOLT MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINETT INGATLANOK

I. Rácz Aladár út 214., 9214/2 hrsz.

Hatályos TSZT kivonat

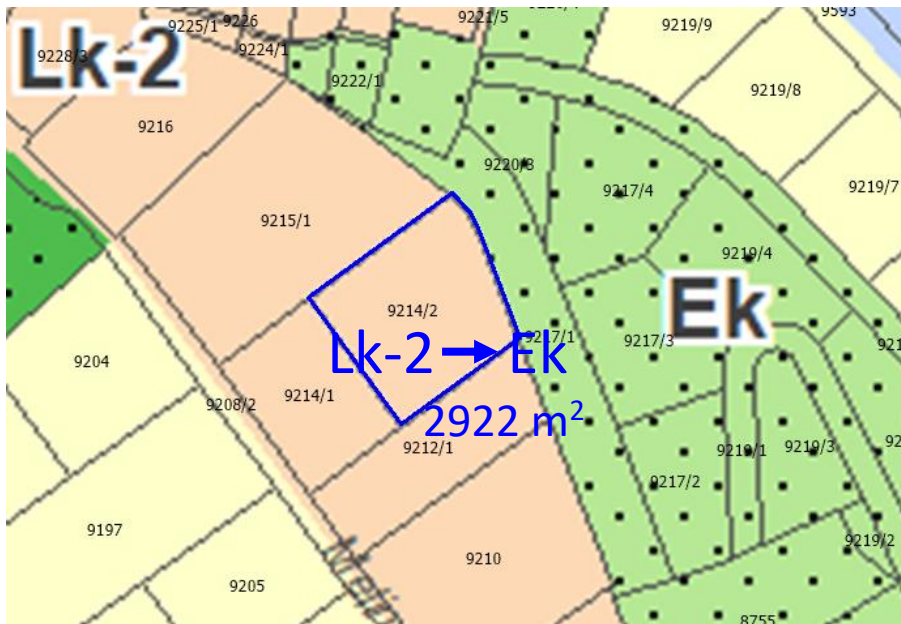


Hatályos KÉSZ kivonat (Dél-Hegyvidék KÉSZ)



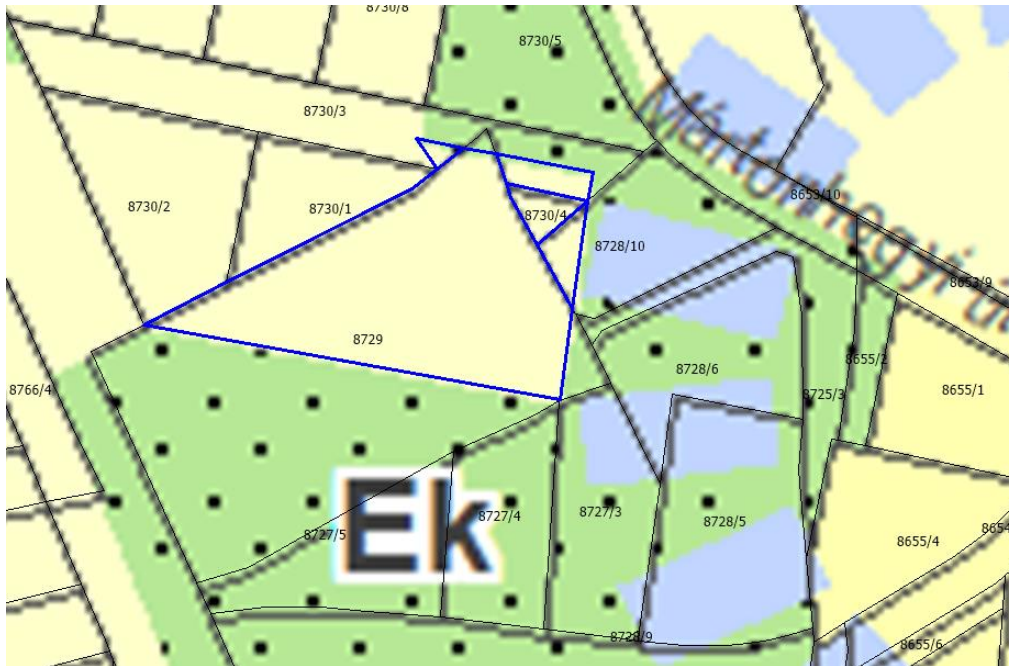
Módosítási javaslat:

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.

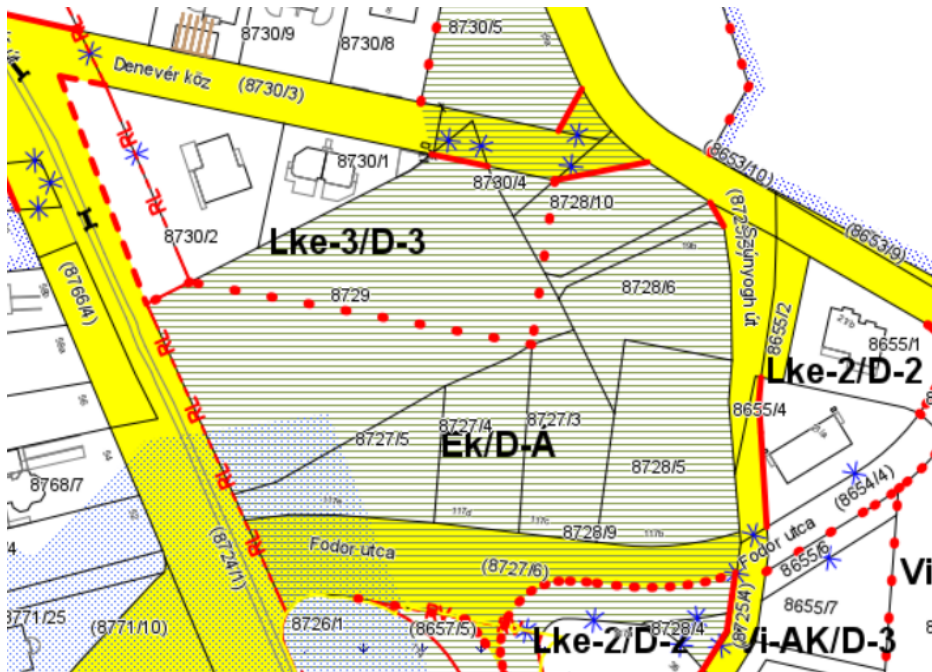


II. Denevér út – Denevér köz – Szűnyog út, 8728/10, 8729, 8730/3, 8730/4 hrsz.

Hatályos TSZT kivonat

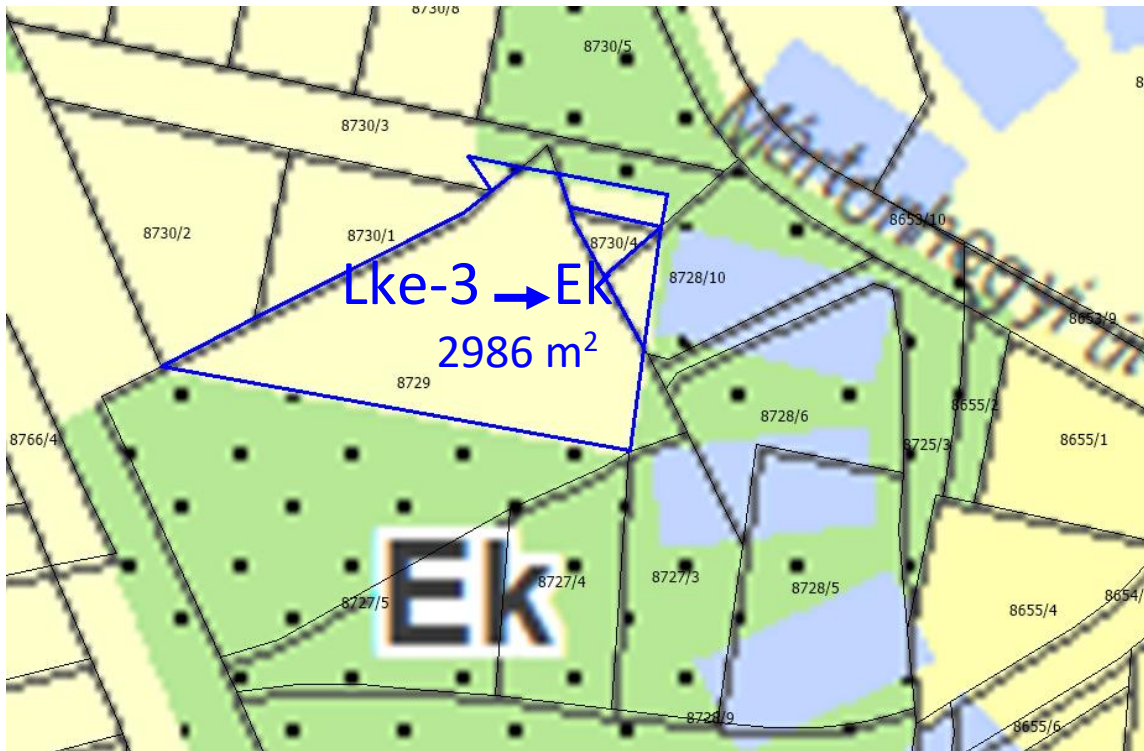


Hatályos KÉSZ kivonat (Dél-Hegyvidék KÉSZ)



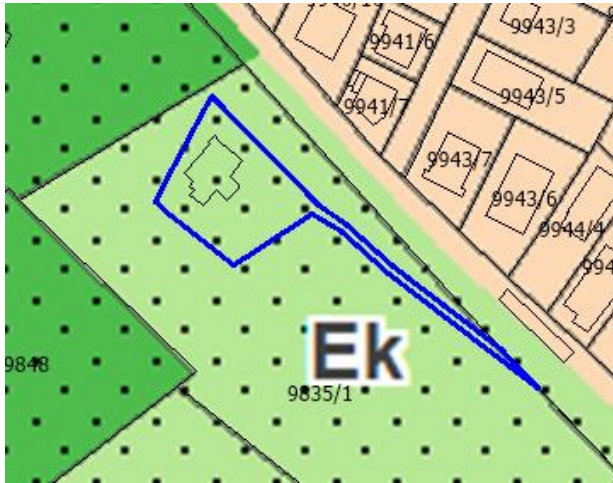
Módosítási javaslat:

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.

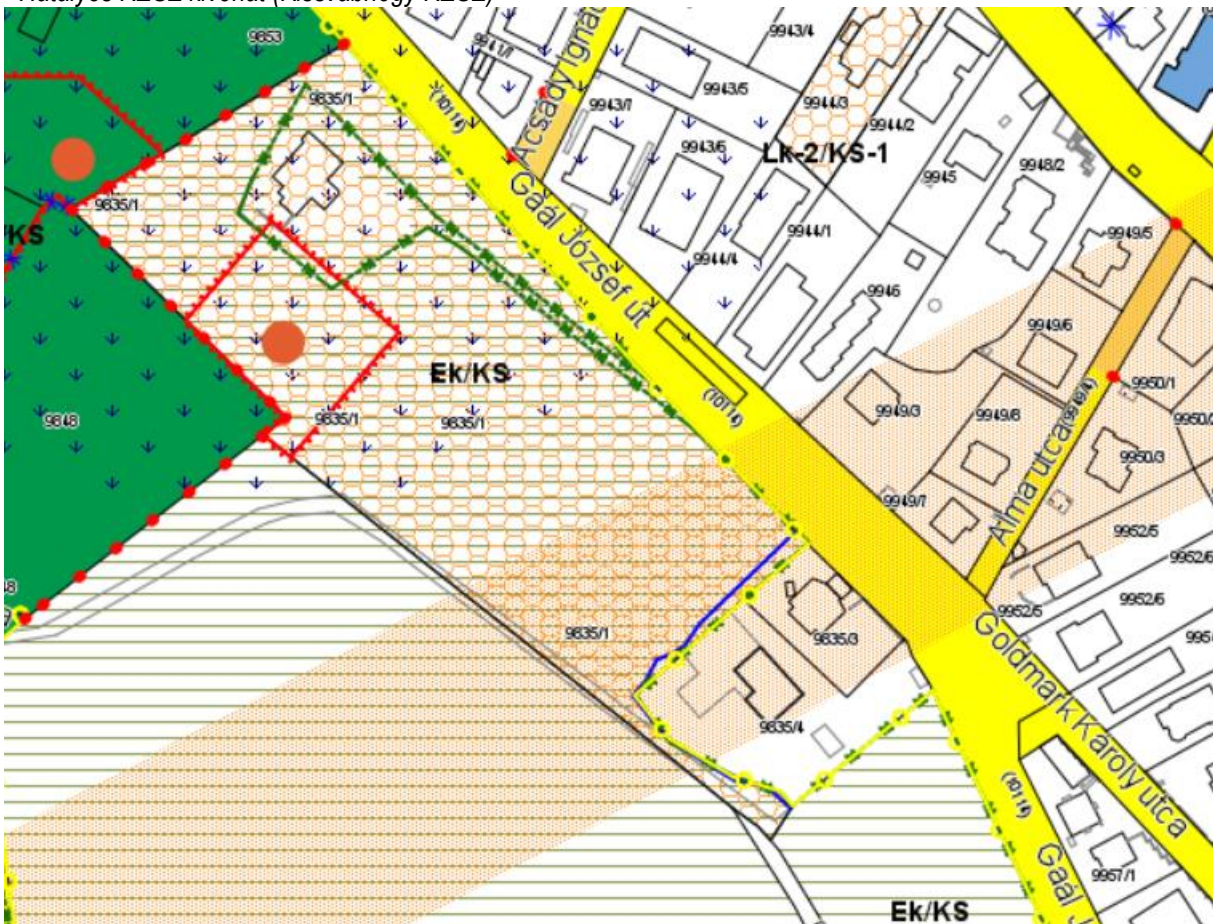
Hatályos TSZT kivonat



Országos Erdőállomány Adattár

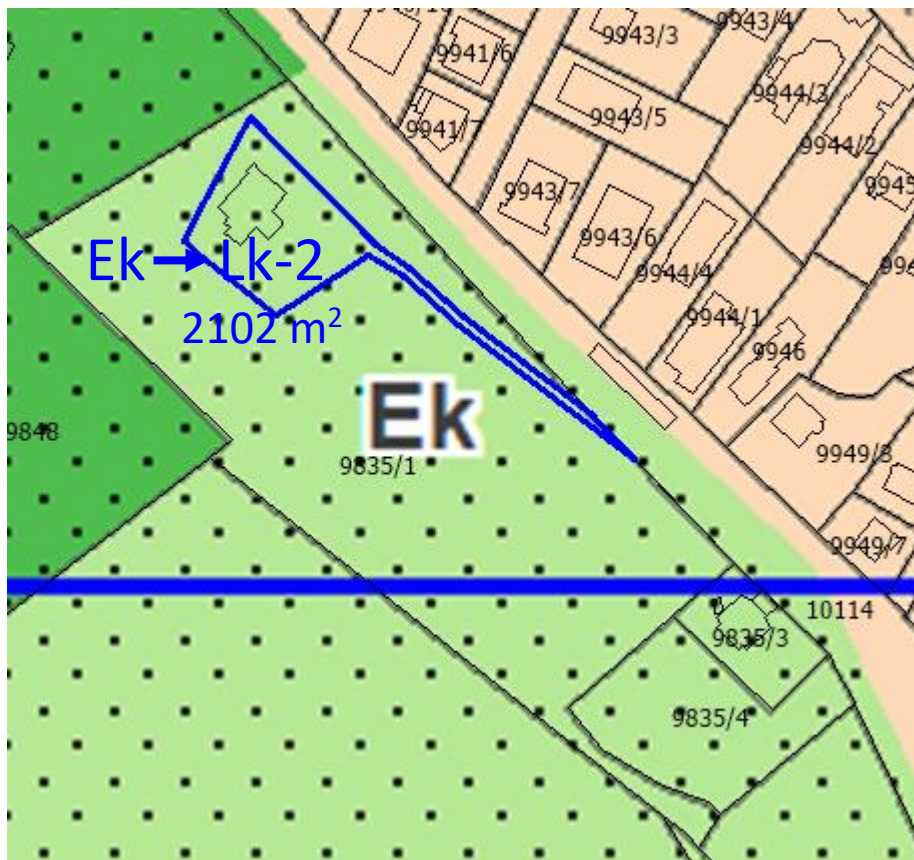


Hatályos KÉSZ kivonat (Kissvábhegy KÉSZ)



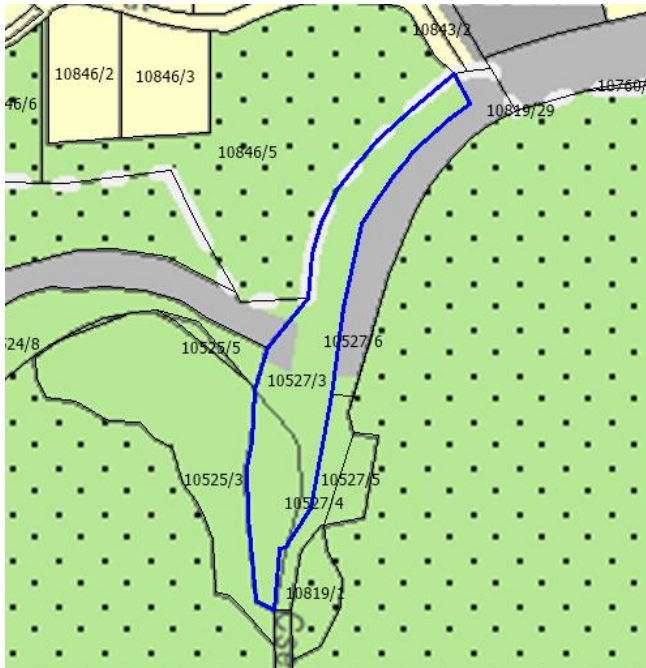
Módosítási javaslat:

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.

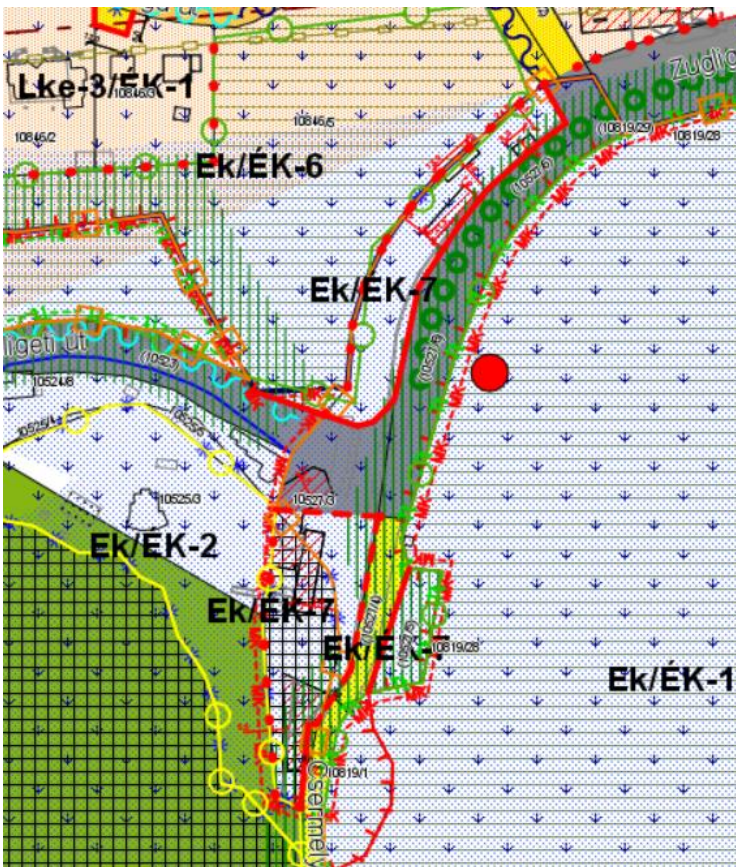


IV. Zugligeti út – egykori Villamos végállomás, 10527/3 hrsz.

Hatályos TSZT kivonat

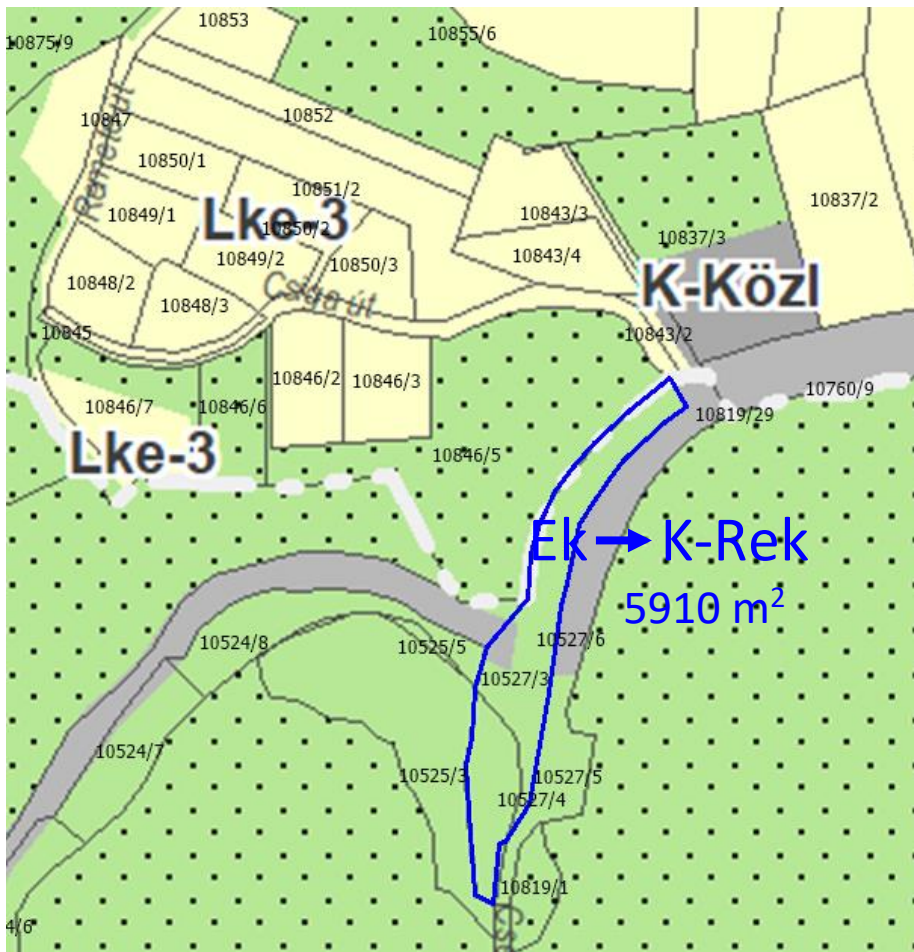


Hatályos KÉSZ kivonat (Észak-Hegyvidék KÉSZ)



Módosítási javaslat:

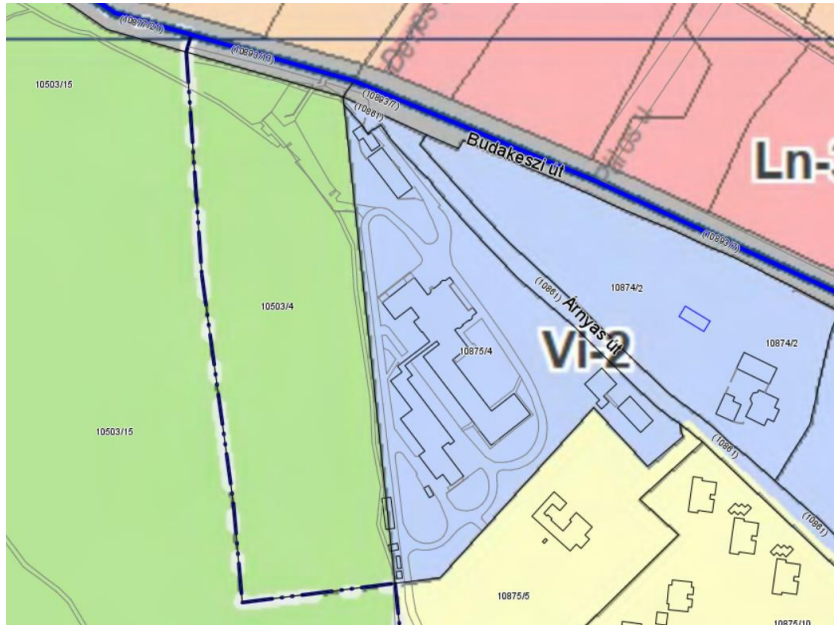
Az ingatlan funkciójának megfelelően (kemping) javasoljuk K-Rek – Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidő területhasználat kijelölését.



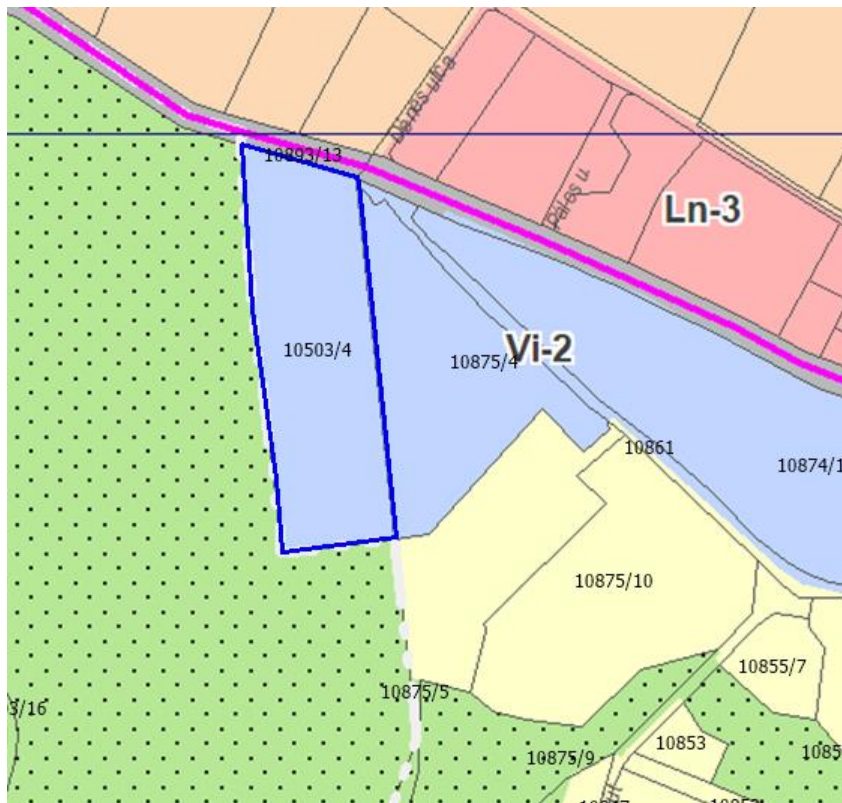
V. Budakeszi út, 10503/4 hrsz.

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

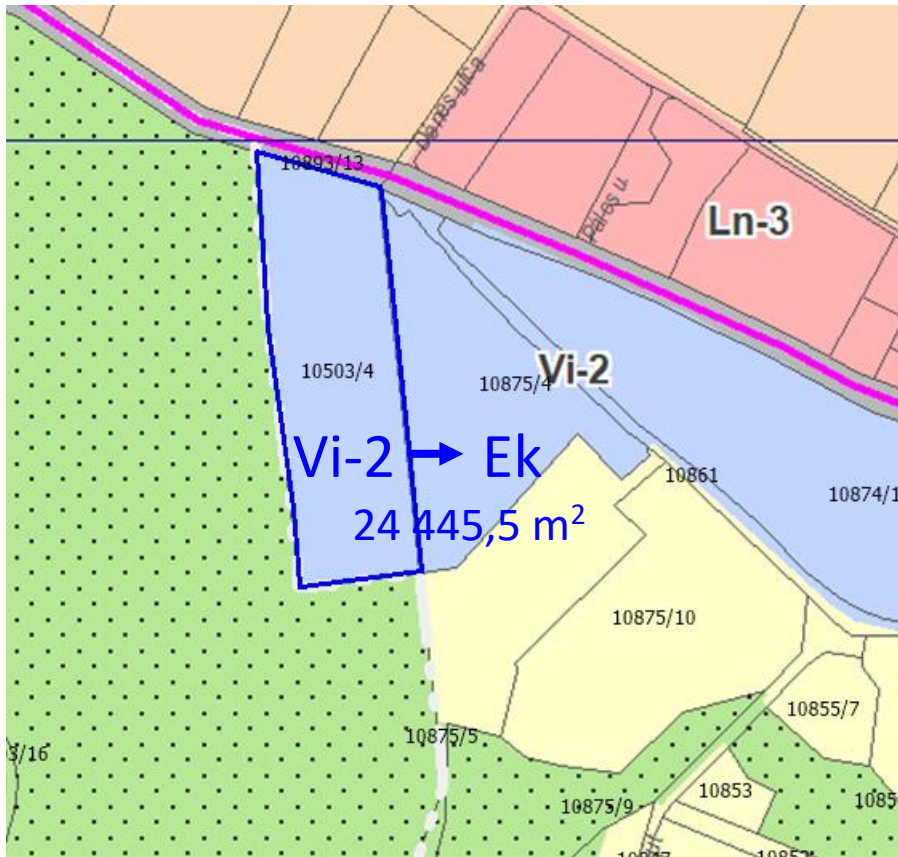


Hatályos TSZT kivonat



Indoklás:

A készülő Fővárosi Településtervezési 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 = 0,35064	0,2922 x 9,0 = 2,6298
II.	8728/10, 8729, 8730/3, 8730/4	Lke-3 = 2,7	Ek = 9,0	115 m ² + 2611 m ² + 151 m ² + 109 m ² = 0,2986	0,2986 x 2,7 = 0,80622	0,2986 x 9,0 = 2,6874
III.	9835/1	Ek = 9,0	Lk-2 = 1,2	0,2102	0,2102 x 9,0 = 1,8918	0,2102 x 1,2 = 0,25224
IV.	10527/3	Ek = 9,0	K-Rek = 3,0	0,5910	0,5910 x 9,0 = 5,3190	0,5910 x 3,0 = 1,7730
V.	10503/4	Vi-2 = 0,5	Ek = 9,0	2,44455	2,44455 x 0,5 = 1,22228	2,44455 x 9,0 = 22,0010
	Egyenleg				9,589935	29,3434

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 ²	0,8012 ha
ennek a 25%a:	2 003 m ²	0,2003 ha
mindösszesen szükséges csereterület:	10 015 m²	1,0015 ha
kijelölt új erdő az I., II. és VI. pont szerint:	30 354 m²	3,0354 ha

A fentiek alapján a szükséges csereterület biztosított.