

**..../2025.(.....) Kt. határozat 1 melléklete**  
**Településszerkezeti tervi leírás**

Budakeszi Város Településszerkezeti tervét a Képviselő testület az 500/2015 (XII. 15.) sz. Kt. önkormányzati határozattal fogadta el. A határozat mellékletét a TSZT jelű (M=1:10.000 méretarányú) Településszerkezeti terve képezi.

Az alábbiakban a településszerkezet és területfelhasználás módosításának rövid leírásáról, indoklásáról és kategóriáik egymáshoz való viszonyáról esik szó.

## **1. SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA**

### **1.1 A TERÜLETFELHASZNÁLÁS MÓDOSÍTÁSA**

#### **TELEPÜLÉSSZERKEZET TERV MÓDOSÍTÁSA KERETÉBEN**

##### **Beépítésre szánt egyéb ipari gazdasági területfejlesztés**

A fejlesztési szándék és a kért 10%-os beépítési intenzitás növelési lehetőség módosítása olyan, -a hatályos HÉSZ-ben még nem szereplő,- környezetre jelentős hatást nem gyakorló Gipe jelű egyéb ipari gazdasági építési övezet alkalmazása keretében tervezett, mely a kereskedelmi-szolgáltató, logisztikai, raktár és energiaszolgáltatási rendeltetések kialakítását is lehetővé teszi.

A fejlesztés területi igénybevétele összesen: mintegy ~10 ha.

A tervezett területfelhasználás és övezeti módosítások során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik!

### **1.2 TÁJRENDEZÉS, TERMÉSZETVÉDELEM, KÖRNYEZETVÉDELEM**

A módosítási terület természetvédelmi szempontból nem érintett.

### **1.3 A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER**

A módosítás a települési zöldfelületi rendszer egésze szempontjából nincs jelentős hatással. A módosítás során zöldterület megszüntetése nem történik.

### **1.4 AZ ÖRÖKSÉGVÉDELEM**

A területen védett épület, építmény, régészeti lelőhely nem található.

Művi értékvédelem vonatkozásában a fejlesztési területek a műemlékek és műemléki környezet területétől távol helyezkedik el, a tervmódosítás programjában alapján nem releváns.

Tehát az örökségvédelmi és régészeti értékek sérülésének veszélye nem áll fenn.

A fejlesztés során az Önkormányzat fontos feladata az örökségvédelmi előírások betartásának biztosítása, a lelőhelyek törvénynek megfelelő feltárásának biztosítása az örökségvédelmi hatóság hatályos engedélyének értelmében.

## 1.5 A KÖZLEKEDÉS

### Közúti közlekedés

Budakeszi településrendezési terve szerint a területet dél felől érinti a belterület elkerülő tervezett térségi jelentőségű országos mellékút, 8102 jelű és 1102 jelű összekötő út közötti szakasza.

A hatályos szabályozási terv szerint az út tervezett közterületi szélessége 22 m, külterületi szakasz, tervezési osztálya: K.V.B. Az út tengelyétől mért 50 m védőtávolságon belül építmények elhelyezéséhez a közútkezelő hozzájárulása szükséges.

A Pátyi út és Cserszegi utca közötti szakasza 588 m hosszú, így a szakaszon belül az Útügyi Műszaki Előírás szerint közbenső csomópont nem létesíthető. Ezért a hatályos szabályozási terv szerinti, a Cserszegi utca és a (0103/33) 2826/3-2824/1 hrsz.-ú földút között a Szőlőskert úttól a déli elkerülő útig kijelölt, közbenső kiszolgáló utca nyomvonalát módosítottuk olyan módon, hogy a Szőlőskert utca felől 90°-os iránytöréssel a Cserszegi utca – Királyleányka utca csomópontához csatlakozik.

A terület keleti és északi határán a Cserszegi utca és Szőlőskert utca megfelelően kiépült kiszolgáló utak (tervezés: osztálya: B.VI.c.B.)

A terület ÉNy-i határán lévő (0103/22) - 2826/3 - 2824/1 hrsz.-ú út a déli elkerülő úthoz csomópontban nem csatlakozik, csak földút csatlakozás létesül.

A területet érintő kiszolgáló utak tervezési osztálya: B. VI.c.B., szabályozási szélességük 14 m.

A területen lehetséges gazdasági telephelyeknek megfelelő telekosztás és a beépítési lehetőség (Gipe-1, 40 %) alapján összesen mintegy 36000 m<sup>2</sup> üzemi – raktározás, energiaszolgáltatási létesítményekkel kell számolni. A hasonló megvalósult létesítmények forgalmi adatai alapján ezek teherforgalma 150 jármű/nap, 50 % kamion arányt feltételezve Ejármű értékben 300/nap. A személygépjármű forgalom mintegy 200 jármű/nap. A forgalom várhatóan 50 – 50 %-ban oszlik meg a Budaörsi úti és Pátyi úti irány között, így irányonként 250 Ejármű/nap a többlet-forgalom, ez az országos közutak forgalmának mintegy 2 %-a.

### Közösségi közlekedés

A tervezett beépítésnek nincs autóbusz kapcsolatok módosítását igénylő utasforgalmi hatása.

### Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A területtel érintett utakon a köztől független kerékpáros létesítmények kiépítése nem szükséges.

Az érintett utak belterületi jellegének megfelelően egyoldali, 2 m széles járdaépítése szükséges.

### Parkolás

A területen a beépítéshez az OTÉK előírásai alapján szükséges személygépjármű és teherjármű parkolók telken belül helyezendők el.

## 1.6 A KÖZMŰELLÁTÁS

A terület Közmű- és elektronikus hírközlésének fejlesztése az alátámasztó javaslatban ismertetettek szerint javasolt.

## 2. VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK, ÁTSOROLÁSOK)

### 2.1. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI VÁLTOZÁSOK ADATAI ÉS MUTATÓI

| TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK                       |         |                 |                |                                                                                   |                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------|-----------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
|                                                                             | sorszám | Terület<br>(ha) | Helyrajzi szám | TSZT Terület-felhasználás<br>módosítás<br>hatályos                      tervezett |                                             |
| 1. Beépítésre szánt területi növekménnyel járó változások                   | --      | ---             | ---            | ---                                                                               | ---                                         |
| 2. Beépítésre szánt területen belüli terület-felhasználás változások        | 1.      | 9,52 ha         | ---            | Gksz<br>kereskedelmi-<br>szolgáltató<br>gazdasági terület                         | Gipe<br>egyéb ipari<br>gazdasági<br>terület |
| 3. Beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté | --      | ---             | ---            | ---                                                                               | ---                                         |
| 4. Beépítésre nem szánt területen belüli területfelhasználás változások.    | --      | ---             | ---            | ---                                                                               | ---                                         |
| Összesen:                                                                   |         | 9,52 ha         |                |                                                                                   |                                             |

**3. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE (TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ALAPJÁN)**

|     | Területfelhasználási egység                               | Övezeti jel  | Hatályos TSZT mérlege (ha) 2023 év | változás területe (ha) | 2023 évi jóváhagyandó TSZT mérlege (ha) |
|-----|-----------------------------------------------------------|--------------|------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------|
| 1.  | Kisvárosias lakóterület                                   | Lk           | 67,94                              |                        | 67,94                                   |
| 2.  | Kertvárosias lakóterület                                  | Lke          | 385,86                             |                        | 385,86                                  |
| 3.  | Településközpont vegyes terület                           | Vt           | 36,8                               |                        | 36,8                                    |
| 4.  | Intézményi vegyes terület                                 | Vi           | 20,32                              |                        | 20,32                                   |
| 5.  | Kereskedelmi., szolg. gazdasági terület                   | Gksz         | 215,45                             | -9,52                  | 205,93                                  |
| 5/2 | Egyéb ipari gazdasági terület                             | Gipe         | 9,52                               | +9,52                  | 9,52                                    |
| 6.  | Különleges temető terület                                 | K-T          | 4,8                                |                        | 4,8                                     |
| 7.  | Különleges reptér terület                                 | K-Rept       | 6,32                               |                        | 6,32                                    |
| 8.  | Különleges sportterület                                   | K-sp         | 4,11                               |                        | 4,11                                    |
| 9.  | Különleges egészségügyi terület                           | K-E          | 2,14                               |                        | 2,14                                    |
| 10. | Különleges honvédségi terület                             | K-Hon        | 2,66                               |                        | 2,66                                    |
| 11. | Különleges szennyvíztisztító terület                      | K-szv        | 5,73                               |                        | 5,73                                    |
| 12. | Különleges K-R rekreáció terület                          | K-R          | 45,44                              |                        | 45,44                                   |
| 13. | Különleges közlekedési terület                            | K-kö         | 0,302                              |                        | 0,302                                   |
| 14. | Különleges vegyes terület                                 | Kve          | 0                                  |                        | 0                                       |
| 13. | Zöldterület – közpark, közkert                            | Zkp, Zkk     | 19,17                              |                        | 19,17                                   |
| 14. | Védelmi erdőterület                                       | Ev           | 1344,99                            |                        | 1344,99                                 |
| 15. | Gazdasági erdőterület                                     | Eg           | 727,82                             |                        | 727,82                                  |
| 16. | Közzóléti erdőterület                                     | Ek           | 71,42                              |                        | 71,42                                   |
| 17. | Közzóléti erdőterület-Arborétum                           | Ek-Arb       | 35,27                              |                        | 35,27                                   |
| 18. | Közzóléti erdőterület- Vadaspark                          | Ek-Vad       | 13,67                              |                        | 13,67                                   |
| 19. | Ált. mezőgazdasági terület                                | Má           | 406,13                             |                        | 406,13                                  |
| 20. | Kertes. mezőgazd. terület                                 | Mk           | 115,21                             |                        | 115,21                                  |
| 21. | Korlátozott. mezőgazd. terület                            | Mv           | 52,1                               |                        | 52,1                                    |
| 22. | Vízgazdálkodási terület                                   | V            | 4,49                               |                        | 4,49                                    |
| 23. | Közlekedési terület                                       | Köu<br>Köu-p | 48,3                               |                        | 48,3                                    |
| 24. | Különleges beépítésre nem szánt lovassport terület        | Kb-Spl       | 3,83                               |                        | 3,83                                    |
| 25. | Különleges beépítésre nem szánt temető terület            | Kb-T         | 5,1                                |                        | 5,1                                     |
| 26. | Különleges beépítésre nem szánt strand terület            | Kb-St        | ---                                |                        | ---                                     |
| 27. | Különleges beépítésre nem szánt erdészeti központ terület | Kb-Ek        | 14,43                              |                        | 14,43                                   |
| 28. | Különleges beépítésre nem szánt erdészház terület         | Kb-Eh        | 0,85                               |                        | 0,85                                    |
| 29. | Különleges beépítésre nem szánt reptér terület            | Kb-Rept      | 39,80                              |                        | 39,80                                   |
| 30. | Különleges beépítésre nem szánt bánya terület             | Kb-B         | 1,88                               |                        | 1,88                                    |
| 31. | Különleges beépítésre nem szánt filmforgatási terület     | Kb-F         | 3,77                               |                        | 3,77                                    |
| 32. | Természetközeli terület                                   | Tk           | 4,32                               |                        | 4,32                                    |
|     | összesen:                                                 |              |                                    |                        |                                         |
|     | <b>Közigazgatási terület összesen</b>                     |              | <b>3710,42</b>                     |                        | <b>3710,42</b>                          |

#### 4. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény (MATrT), és a 9/2019.(VI.14) MvM rendelet rendelkezései a és a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet, valamint a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény alapján a TRT módosítás során az alábbi szabályok betartása szükséges a fejlesztési szándékok ismeretében:

##### Igazolás-országos és térségi területfelhasználási kategóriák

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről 2018. évi CXXXIX. törvény 7. melléklete alapján Agglomeráció szerkezeti terve alapján a módosítással érintett terület a települési térségbe tartoznak.

Az MATrT 11. § d) pontja alapján: „a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető”

A tervmódosítások a településszerkezeti terv módosítását szükségessé teszi, a település térségi területfelhasználási - területi mérlegét nem befolyásolják, a területrendezési tervekkel való összhang igazolását övezeti szempontból szükségessé teszik. A térségi területi mérleg adatai, azaz a területfelhasználási kategóriák nagysága nem változik a módosítás során.

A Vizsgált 0103/23-54 hrsz. terület a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervében a települési térségbe tartozik. A terület szomszédságában halad a tervezett térségi szerepkörű út.(összekötő út)

**Az előírásnak a 0103/23-54 hrsz-ú ingatlanon tervezett módosítás megfelel.**

##### Igazolás - országos és térségi övezeti kategóriák-összefoglaló

| Országos Területrendezési Terv - országos övezetek                                                                                                                             |                     |                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------------|
|                                                                                                                                                                                | Budakeszi település | Vizsgált terület         |
| 1.ökológiai hálózat magterületének övezete,<br>2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,<br>3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete,                         | érintett            | nem érintett             |
| 4.kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete                                                                                                                                  | nem érintett        | nem érintett             |
| 5. jó termőhelyi adottságú szántóterület (megszűnt övezet, külön miniszter rendeletben fog szerepelni)                                                                         | nem érintett        | nem érintett             |
| 6.erdők övezete                                                                                                                                                                | érintett            | nem érintett             |
| 7.erdőtelepítésre javasolt terület övezete (külön miniszter rendeletben fog szerepelni)                                                                                        | nem érintett        | nem érintett             |
| 8.tájképvédelmi terület övezete (megszűnt övezet, külön miniszter rendeletben fog szerepelni)                                                                                  | érintett            | érintett                 |
| 9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett település                                                                                        | nem érintett        | nem érintett             |
| 10.vízminőség-védelmi terület övezete (megszűnt övezet, külön miniszter rendeletben fog szerepelni)                                                                            | érintett            | nem érintett             |
| 11. nagyvízi meder övezete (megszűnt övezet, külön miniszter rendeletben fog szerepelni)                                                                                       | nem érintett        | nem érintett             |
| 12. VTT-tározók övezete (új övezet, külön miniszter rendeletben fog szerepelni)                                                                                                | nem érintett        | nem érintett             |
| 13. Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település                                                                                                        | érintett            | közvetlenül nem érintett |
| 5., 7., 8. és 10–12. pontjaiban meghatározott országos övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg. |                     |                          |
| Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv - térségi övezetek                                                                                                                |                     |                          |
| 7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete,                                                                                                                                   | nem érintett        | nem érintett             |
| 11. rendszeresen belvízjárta terület övezete                                                                                                                                   | nem érintett        | nem érintett             |
| 13. ásványi nyersanyagvagyon övezete                                                                                                                                           | érintett            | közvetlenül nem érintett |
| 14földtani veszélyforrás terület övezete                                                                                                                                       | nem érintett        | nem érintett             |
| kiemelt térségi övezetek területi lehatárolását a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.                                                              |                     |                          |

- A terület érintett a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete által. Az érintettség miatt a helyi építési szabályzatban az előírásokat ennek figyelembevételével kell kialakítani.
- A terület egyéb más Országos Területrendezési Tervi, vagy Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervi övezete által közvetlenül nem érintett.

#### Tájképvédelmi terület megfelelési igazolás:

A település teljes közigazgatási területe érintett a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete által. Az érintettség miatt a helyi építési szabályzatban és a településképi rendeletben az előírásokat ennek figyelembevételével kell kialakítani.

A módosítási területek kijelölése nem ellentétes a tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó előírásokkal.

| <b>Pest Megye Területrendezési Terv</b><br><b>kiemelt térségi területfelhasználási / övezeti érintettség</b><br><b>a közigazgatási területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-)</b><br><b>a módosítással érintett területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-)</b> |                        |                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------|
| <b>kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák</b>                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Közig. terület.</b> | <b>Módosítási terület</b> |
| Egyedileg meghatározott megyei övezetek:                                                                                                                                                                                                                                                       |                        |                           |
| innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete                                                                                                                                                                                                                           | +                      | --                        |
| logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete                                                                                                                                                                                                                                     | --                     | --                        |
| turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete                                                                                                                                                                                                                                     | +                      | --                        |
| kertes mezőgazdasági területek övezete                                                                                                                                                                                                                                                         | --                     | --                        |
| klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete                                                                                                                                                                                                                                           | --                     | --                        |

Innovációs-technológiai fejlesztés céljára az önkormányzat által kiemelt innovációs-technológiai fejlesztési területté minősített területeken igénybe vehetők intenzívebb beépítési szabályok. A jelen gazdasági területi módosítás esetében az önkormányzat nem kíván élni a lehetőséggel. Vagyis a módosítások nem érintettek az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete által.

A turisztikai fejlesztésekhez kapcsolódó tervmódosításokat jelen terv nem tartalmaz. Vagyis a módosítások nem érintettek a turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által.

**Fentiek alapján tehát a módosítási területek övezeti érintettsége Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény előírásaival nem ellentétes.**

#### Borvidéki település szőlő termőhelyi katasztere

Budakeszi történelmi szőlőterületei az Etyek-Budai borvidék borszőlő termőhelyi I. és II. minőségi osztályba tartozó területek közé tartozik. A borvidék a Dunántúli-középhegység északkeleti területein, a Gerecse-hegység déli részétől a Velencei- és a Budai-hegységig húzódik. Borvidéki település szőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével -beépítésre szánt területté nem minősíthető. Budakeszin ez a tájhasználatban nem tükröződik.



**A jelen fejlesztési terület az Etyek-Budai borvidék borszőlő termőhelyi I. és II. minőségi osztályba tartozó területei közé, tartozik.**

Budakeszi jelenleg is rendelkezik jóminőségű szőlő termőhelyekkel, külterületének déli felén, a Pátyi és a Budaörsi út háromszögében („tangazdasági szőlőskert”). Azonban a módosítás által érintett terület is be van sorolva az „I-II. oszt. szőlőtermőhelyi kataszterbe” közé, annak ellenére, hogy a terület szőlő ültetvényei a filoxéravész idején kipusztultak, újratelepítésük nem történt meg.

Termőhelyi adottságok szempontjából vizsgálendő a terület szőlőkataszterben elfoglalt helyzete. A területrendezési előírások *az első- és másodosztályú szőlőkataszterbe sorolt telkek esetében tiltják a beépítésre szánt területi átsorolást és a telep szőlő művelési ágból való kivételét.* A földnyilvántartási adatok alapján is egyértelmű, hogy a módosítás *termőföldet érint, a telek legelő művelési ágban sorolt,* és vélhetőleg a szőlőkataszter helyrajzi számos felsorolásában is szerepel. (Ennek tisztázása céljából javasolt az illetékes Hegybíró megkeresése.\*)

**A történetileg módosult tájhasználat, a napjainkra megváltozott termőhelyi viszonyok, a kialakult és a nyilvántartásba is átvezetett művelési ág szerkezet alapján indokolt a szőlőkataszteri nyilvántartásból való törlése. (Beszerzendő a Hegyközség és MATE hozzájárulása és a NÉBIH-Mezőgazdasági Genetikai Erőforrások Igazgatóságánál kell kérelmezni a szőlőkataszterből való kivonást.)**

**Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - beépítésre szánt területté nem minősíthető.** Budakeszi Város Önkormányzata a NÉBIH MGEI Kertészeti Növények Fajtakísérleti Osztályának adatszolgáltatása szükséges a gyümölcskataszter nyilvántartás megismeréséhez.

Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területei a 0103/23-54 hrsz. fejlesztési területet a földhivatali adatok alapján nem érintik.

## 5. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK EGYENLEGE

### **A Biológiai Aktivitásérték (BAé) változása és egyenlegének fenntartása**

A jelen eljárás keretében történő területfelhasználási átsorolás *új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.*

A biológiai aktivitásérték változásának számítása és egyenleg kompenzáció a 2023 évi C tv. (Méptv.) 7.§ (2) bek. és 8.§ (3) b) pont szerint jelen módosítás kapcsán nem szükséges, a tervmódosítás a törvényi előírásnak megfelel.

Mivel a tervezett módosítás új beépítésre szánt területet nem jelöl ki, ezért nem teszi szükségessé a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti biológiai aktivitásérték kompenzációt.

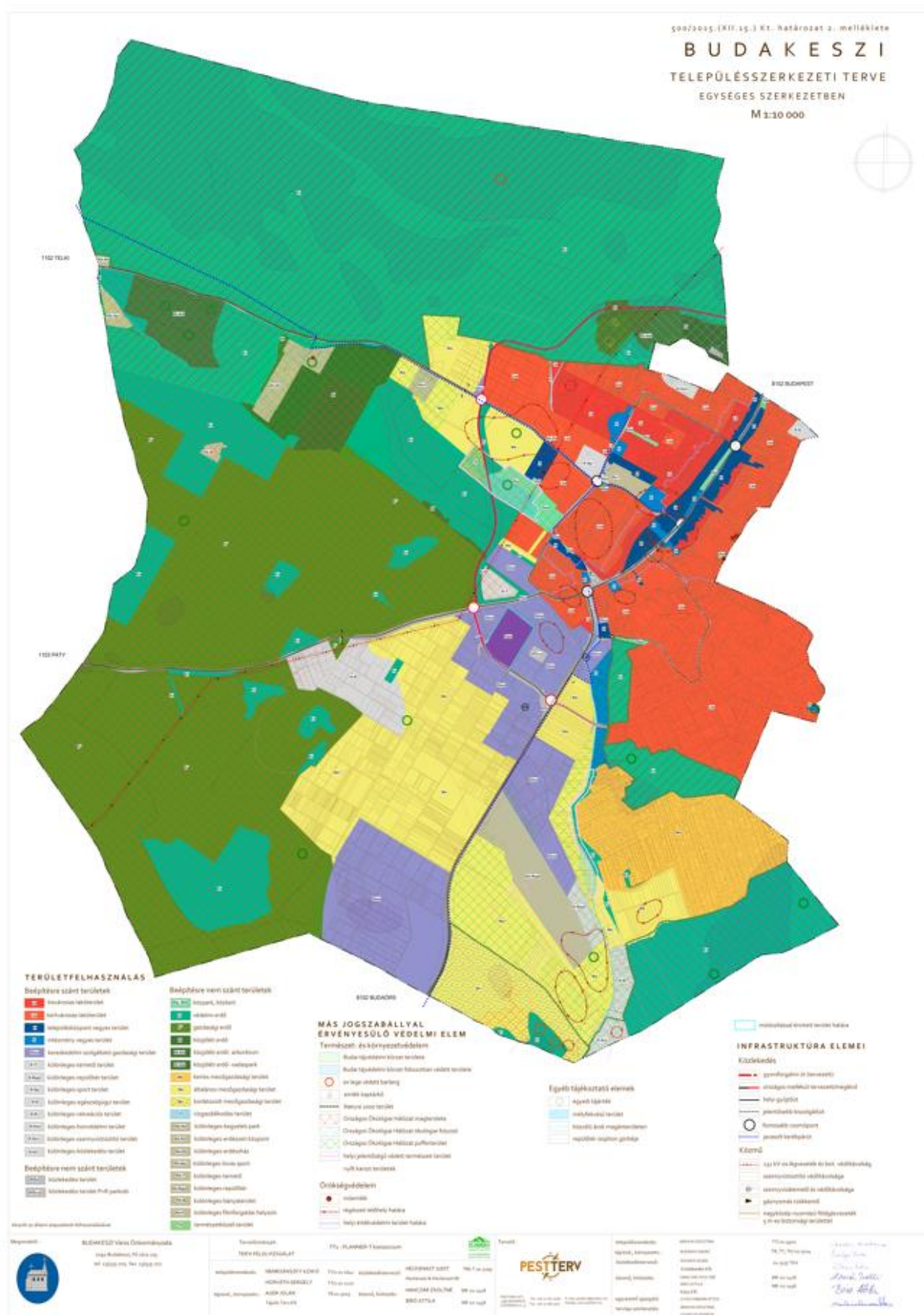
**A módosítás kapcsán kompenzációra nincs szükség, a tervmódosítás a törvényi előírásnak megfelel.**

**Indoklás: Új beépítésre szánt területet jelen tervmódosítás nem tartalmaz.**

**A BAé egyenlege a 4. melléklet nyilvántartása alapján: + 6,15**

A fenti BAé többlet a TSZT soron következő módosításának BAé-egyenleg számítása során figyelembe vehető, felhasználható.

**..../2025.(.....) Kt. határozat 2. melléklete**



### 3. Melléklet - TSZT módosítások BATrT térségi területfelhasználás változás adatai

#### 3.1. TSZT módosítás – 45/2020.(II.17.) KT. határozattal jóváhagyva

2018. évi CXXXIX. törvény által biztosított BATrT települési térség 2%-os (18,3 ha) települési térségi növekmény terhére kijelölt TSZT új beépítésre szánt területi módosítások.

| TSZT mód.azonosító | terület<br>(ha) | Meglévő<br>területfelhasználás | Tervezett<br>területfelhasználás |
|--------------------|-----------------|--------------------------------|----------------------------------|
| 1.                 | 2,2             | Má                             | Kve                              |
| összesen:          | 2,2             |                                |                                  |

Továbbiakban felhasználható települési térségi növekmény  $18,3 - 2,2 = 16,1$  ha

#### 3.2. TSZT módosítás – 72/2022.(II.24.) KT. határozattal jóváhagyva

A településszerkezeti tervben meglévő beépítésre szánt területek kerülnek át másik beépítésre szánt területfelhasználásba ezért a 2018. évi CXXXIX. törvény által biztosított BATrT 2%-os települési térségi növekmény keretet nem terheli.

A korábbi módosítás során a BATrT települési térség 2%-os (18,3 ha) megengedett növekményből felhasználásra került 2,2ha, vagyis 16,1 ha maradt. Mivel a jelen módosítások települési térség (növekmény) felhasználást nem igényelnek, így továbbra is 16,1 ha felhasználható települési térség (növekmény) marad.

#### 3.3. TSZT módosítás – 373/2023.(XI.30.) KT. határozattal jóváhagyva

A településszerkezeti tervben meglévő beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek kerülnek át másik beépítésre nem szánt közlekedési területfelhasználásba ezért a 2018. évi CXXXIX. törvény által biztosított BATrT 2%-os települési térségi növekmény keretet nem terheli.

Mivel a jelen módosítások települési térség (növekmény) felhasználást nem igényelnek, így továbbra is 16,1 ha felhasználható települési térség (növekmény) marad.

#### 3.4. TSZT módosítás – .../2025.(.....) KT. határozattal jóváhagyva

A településszerkezeti tervben meglévő beépítésre szánt területek kerülnek át másik beépítésre szánt területfelhasználásba ezért a 2018. évi CXXXIX. törvény által biztosított BATrT 2%-os települési térségi növekmény keretet nem terheli.

Mivel a jelen módosítások települési térség (növekmény) felhasználást nem igényelnek, így továbbra is 16,1 ha felhasználható települési térség (növekmény) marad.

#### 4. Melléklet – TSZT módosítások biológiai aktivitásérték kompenzációi

##### 4.1. TSZT módosítás 45/2020(II.17.) KT. határozattal jóváhagyva

TSZT módosítás azonosító alapján részletezett  
biológiai aktivitásérték változás és kompenzáció

| TSZT mód. azonosító | terület (ha) | Meglévő terület-felhasználás        | BAÉ szorzó | Tervezett terület-felhasználás  | BAÉ szorzó | BAÉ változás (csökkenés) | BAÉ kompenzáció módja | BAÉ kompenzáció területe (ha) |
|---------------------|--------------|-------------------------------------|------------|---------------------------------|------------|--------------------------|-----------------------|-------------------------------|
| 1.                  | 2,2          | (Má) mezőgazdasági terület          | 3,7        | (Kve) különleges vegyes terület | 0,4*       | -7,26                    |                       |                               |
| 2/a.                | 0,73         | (K-R) különleges rekreációs terület | 3,0        | (Ev) védelmi erdő terület       | 9,0        | +4,38                    | erdőtelepítés         | 1,28                          |
| 2/b.                | 0,55         | (Má) mezőgazdasági terület          | 3,7        | (Ev) védelmi erdő terület       | 9,0        | +2,92                    | erdőtelepítés         |                               |
|                     |              |                                     |            |                                 |            | +0,04                    |                       |                               |

\*differenciált értékkel számoltunk (1,5 helyett 0,4-es szorzóval)

Kiegészítő adatok:

- 2.sz. módosítás:
  - kompenzáció által érintett ingatlanok: 0120/278 hrsz
  - településrendezési szerződés iktatószáma: ...../2019
  - vállalkozó saját területén biztosítja a BIA kompenzációt.

Kiegészítés: A 183/2019.(V.9.) Kt. határozattal módosított településszerkezeti terv BAé növekménye természetközeli terület kijelölésével (+6,11 BAé többlet pont) biztosított.

**Vagyis összesen +6,15 többlet pont növekmény áll rendelkezésre.**

##### 4.2. TSZT módosítás 72/2022.(II.24.) KT. határozattal jóváhagyva

A módosítás kapcsán kompenzációra nincs szükség, a termódosítás a törvényi előírásnak megfelel.

Indoklás: Új beépítésre szánt területet jelen termódosítás nem tartalmaz.

##### 4.3. TSZT módosítás 373/2023.(XI.30.) KT. határozattal jóváhagyva

A módosítás kapcsán kompenzációra nincs szükség, a termódosítás a törvényi előírásnak megfelel.

Indoklás: Új beépítésre szánt területet jelen termódosítás nem tartalmaz.

##### 4.4. TSZT módosítás ../2025.(.....) KT. határozattal jóváhagyva

A módosítás kapcsán kompenzációra nincs szükség, a termódosítás a törvényi előírásnak megfelel.

Indoklás: Új beépítésre szánt területet jelen termódosítás nem tartalmaz.