



419/2021. KORM.R. 66.§ ÁLTALÁNOS ELJÁRÁS –ÁLLAMIGAZGATÁSI ÉS PARTNERSÉGI- EGYEZTETÉSI TERVDOK.

BUDAJENŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA RÉSZTERÜLETRE VONATKOZÓAN



2023 AUGUSZTUS HÓ

TERVEZŐI NÉVSOR

SZAKÁG	NÉV	TERVEZŐI JOGOSULTSÁG
Településtervezés	Horváth Adrienne  +36-30/236-3295	ügyvezető vezető településtervező TT/1 13-1095 városépítési és városgazdálkodási szakmérnök, főépítész KEM/6/2017
	Kiss-Polák Andrea 	településmérnök TT 01-5205 okleveles tájépítésmérnök TK 01-5205, K 01-5205 tájvédelmi szakértő: Sz-010/2011



TERV
STÚDIÓ

HA Tervstúdió Településrendezési
Építészeti Tanácsadó Kft.
1116 Budapest Zsurló köz 5.
Tel.: +36-30/236-3295
E-mail: ha@haterv.hu

Tervszám: 178/2023

**419/2021.Korm.R. 66.§ általános eljárás
államigazgatási és partnerségi-lakossági egyeztetési tervdokumentáció
honlapon történő egyeztetése**

2023 augusztus hó

TARTALOMJEGYZÉK

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

- I. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK
- II. TERVEZÉSI RÉSZTERÜLETEK, A MÓDOSÍTÁS CÉLJA ÉS INDOKLÁSA
- III. TERVKÉSZÍTÉS EGYEZTETÉSE
- IV. A TERV TARTALMA
- V. ALÁTÁMASZTÓ VIZSGÁLATOK, JAVASLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA
- ÖRÖKSÉGVÉDELEM

TERVIRATOK

- 1. melléklet** – Önkormányzat Képviselő-testületének együttes határozatai a terv megindításával és a tervmódosítás tartalmával kapcsolatban
- 2. melléklet** – A terv tartalmát rögzítő feljegyzés – 32/2023. (VI.29.) számú határozat melléklete
- 3. melléklet** – Építési Törvény (Étv.) 7.§ (3) e) szerinti indoklások az új beépítésre szánt területek kijelöléséről
- 4. melléklet** – 2022. augusztus 1-én megtartott Partnerségi-lakossági egyeztetés lezárásáról hozott Önkormányzat Képviselő-testülete 39b/2022.(IX.22.) számú határozat

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

JÓVÁHAGYANDÓ SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

Budajenő Község Településszerkezeti tervének módosítása – Határozat-tervezet

JÓVÁHAGYANDÓ RAJZI MUNKARÉSZEK

Rajzszám	Rajz megnevezése
TSZT-M5/1	Budajenő Településszerkezeti tervének módosítása az 1. sz. részterületre vonatkozóan
TSZT-M5/2	Budajenő Településszerkezeti tervének módosítása a 2. sz. részterületre vonatkozóan
TSZT-M5/3	Budajenő Településszerkezeti tervének módosítása a 3. és 5. sz. részterületre vonatkozóan

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

JÓVÁHAGYANDÓ SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

Budajenő Község Helyi Építési Szabályzatának módosítása – Rendelet-tervezet

JÓVÁHAGYANDÓ RAJZI MUNKARÉSZEK

Rajzszám	Rajz megnevezése
SZT-1AM5/1	Budajenő Szabályozási tervének módosítása az 1. sz. részterületre vonatkozóan
SZT-1AM5/2	Budajenő Szabályozási tervének módosítása a 2. sz. részterületre vonatkozóan
SZT-1AM5/3	Budajenő Szabályozási tervének módosítása a 3. és 5. sz. részterületre vonatkozóan
SZT-1AM5/4	Budajenő Szabályozási tervének módosítása a 4. sz. részterületre vonatkozóan

I. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

Budajenő Község Településrendezési Eszközeinek (TRE) módosítása részterületre című tervet az Önkormányzat megbízásából a HA Tervstúdió Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. készítette (Tervszám: 178/2023).

Jelen TRE módosítás partnerségi és államigazgatási szervekkel történő egyeztetését **Budajenő Község Önkormányzata** a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 66. § eljárási szabályai szerint **általános eljárásban** folytatja le.

A „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 59.§ (2) bekezdés alapján jelen TRE módosítás alapjául Budajenő Község Önkormányzata Képviselő-testülete 9/2023. (II. 10.) számú együttes határozata és az ezt módosító 19/2023. (III. 23.) számú, illetve 32/2023. (VI. 29.) számú határozatok szolgálnak. (Lásd Terviratok 1. melléklet.) Az együttes határozat kétszeri módosításának oka az, hogy újabb tervezési részterületek becsatolására volt szükség a tervmódosítás megindítását megelőzően felmerült problémák miatt.

Ugyanakkor meg kell jegyezni, hogy a jelen tervmódosítás részterületei, részfeladatai között szerepelő 1. sz. és 5. sz. részterületek, valamint a 6. sz. részfeladat olyan részterület, illetve részfeladat, amelyek egy korábbi, a 2023 januárjában államigazgatási egyeztetésre (tárgyalásos eljárás) került tervmódosítás egyeztetési tervdokumentációja is tartalmazott, de a megváltozott módosítási igény, illetve telekalakítási probléma miatt, illetve valamely egyeztető szerv véleménye okán kikerültek az egyeztetés alól, majd így a 2023 februárjában jóváhagyásra került tervdokumentációból. Ezért ezen módosítási feladatok jelen terv keretében újra módosításra kerülnek.

Budajenő Község hatályos Településrendezési Eszközei az alábbiak szerint kerültek jóváhagyásra:

- Településfejlesztési Konceptió - 86/2017.(X.26.) sz.határozat,
- Településszerkezeti terve és leírása - 87/2017.(X.26.) önk. határozat (tervlap: TSZT-M4)
- Szabályozási terve és Helyi Építési Szabályzata - 12/2017.(X.27.) önk. rendelet és módosításai. (tervlapok: belterület északi SZT-1AM4; belterület dél SZT-2BM2; külterület SZT-2M1)

A jelen tervmódosítás során az államigazgatási egyeztetésre kerülő tervanyagban további 2 részterületre, és egy részfeladatra vonatkozó módosítást is tartalmaz, amelyekre több egyéb területre vonatkozó módosítással együtt a Partnerségi lakossági egyeztetés egy évvel ezelőtt, 2022. augusztus 1-én megtartott nyilvános Lakossági-partnerségi fórumon megvitatásra, valamint ugyancsak akkor a honlapon is meghirdetésre és feltöltésre került. Ezen Partnerségi-lakossági egyeztetést az Önkormányzat Képviselő-testülete 39b/2022.(IX.22.) számú határozatával lezárta. Lásd Terviratok 4.melléklet. Az akkor megjelent lakosság e területekre és feladatra vonatkozóan nem tett észrevételt. Ezek államigazgatási egyeztetése jelen eljárásban kerül az érdekelt államigazgatási szervek elé. Az egyik részterületmódosítás a belterület nyugati részén fekvő, Lke-5 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetbe sorolt 94/2 hrsz területre, a másik részterületmódosítás a Marx tér 181 hrsz lakótelek és a 180 hrsz közterület (Marx tér) között fennálló állapot rendezésére irányul. A részfeladat pedig Budajenő hatályos HÉSz-e szerinti K-Ps2 jelű különleges terület – pincesor építési övezet vonatkozásában történik, mert az ezen övezetre meghatározott zöldfelületi és beépítési paraméterek együttes betartása nem lehetséges.

Ezen feladatokat jelen tervdokumentáció értelemszerűen nem tartalmazza.

II. TERVEZÉSI RÉSZTERÜLETEK, A MÓDOSÍTÁS CÉLJA ÉS INDOKLÁSA

Jelen termódosítás során Budajenő Község közigazgatási területén több részterületen tervezett módosítás. Az alábbiakban az egyes részterületek tervezési területei lehatárolásának bemutatása következik. Fontos kiemelni, hogy a jogszabályok értelmében lehatárolt tervezési területek nagyobb területet foglalnak magukba, mint a TRE módosítással érintett területek!

2.RÉSZTERÜLET

A **tervezett módosítással érintett terület** maga a Patak utca és a Budajenői-patak között fekvő 396/2 és 396/3 hrsz telkek területe. (Lásd az alábbi ábrán sárga színnel körbehatárolva).

A jogszabály szerint lehatárolt **tervezési terület** pedig a **módosítással érintett** 396/2 és 396/3 hrsz telkek területe és az ezekkel keletről szomszédos 393, 394, 395, 396/1 hrsz, valamint a nyugatról szomszédos 397/4, 397/3, 397/2 hrsz ingatlanok területe. (Lásd a mellékelt ábrán rózsaszínnel körbehatárolva).



A HATÁLYOS településrendezési eszközökben a módosítással érintett 396/2 és 396/3 hrsz ingatlanok területére meghatározott Zkk jelű zöldterület területfelhasználás és Zkk-1 jelű zöldterület-közkert övezet a Budajenői-patak Zsíroshegyi-mellékága menti 6 m széles sávban nem módosul, az azon kívül eső terület rész Lke jelű kertvárosias lakóterület területfelhasználásra MÓDOSUL és egy újonnan, csak e módosítással érintett telkek területén kialakításra kerülő Lke-1/1 jelű kertvárosias lakóterület építési övezet KERÜL MEGÁLLAPÍTÁSRA.

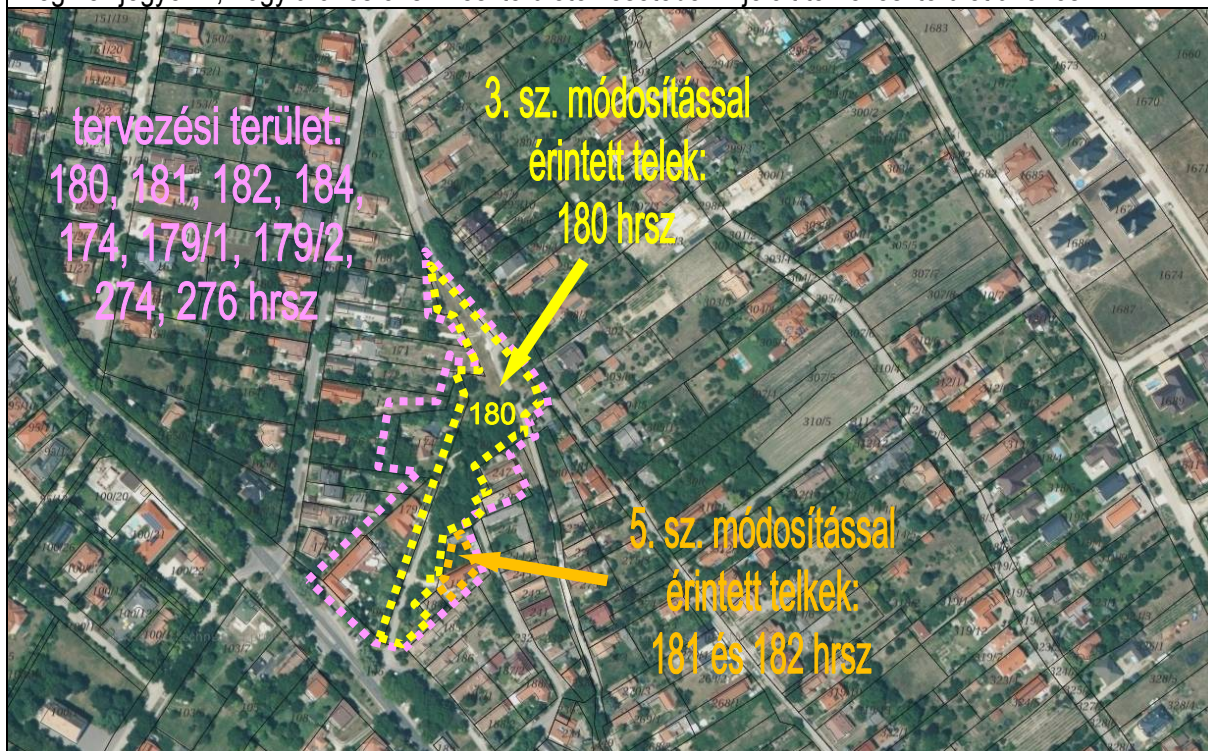
Az új Lke-1/1 építési övezet szabályozási előírásai – a módosítással érintett telkek területi adottságai miatt, miszerint a beépíthető teleknagyság méretét csökkenti a Patak utca hatályos tervekben rögzített Közlekedési célú közterület – helyi út területe (egyéb út) övezet 12 m szabályozási szélessége és a Budajenői-patak Zsíroshegyi-mellékága mentén a hatályos tervek szerinti zöldterületi sáv 6 m szabályozási szélességben történő megtartása – a legkisebb kialakítható telekterület kivételével meg fognak egyezni a szomszédos Lke-1 építési övezet hatályos előírásaival (szabadonálló beépítés, 30 % beépíthetőség, 60 % zöldfelület, 4,5 m épületmagasság).

3. SZ. RÉSZTERÜLET

A **tervezett módosítással érintett terület** maga a Marx tér 180 hrsz ingatlan területének északi része. (Lásd az alábbi ábrán sárga színnel körbehatárolva).

A jogszabály szerint lehatárolt **tervezési terület** pedig a **módosítással érintett 180 hrsz telek területe és az ezzel nyugatról szomszédos 174, 179/1 és 179/2 hrsz, valamint a keletről szomszédos 247, 246, 181, 182, 184 hrsz ingatlanok területe.** (Lásd a mellékelt ábrán rózsaszínnel körbehatárolva).

Meg kell jegyezni, hogy a 3. és 5. sz. részterületek esetében kijelölt tervezési terület azonos.



A jelen tervmódosítás részterületeit érintő módosítás során történő ún. új beépítésre szánt terület kijelölésekor a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban TrTv.) 12.§ (3) bekezdés magasabb szintű jogszabályi előírás értelmében a beépítésre szánt területnövekmény (3551 m²) legkevesebb 5%-ának megfelelő (177,55 m²) kiterjedésű zöldterület (közpark vagy közkert) kijelölés szükséges.

E zöldterület a belterület központi részén, a Kossuth Lajos utcától északra fekvő Marx tér északi részén, az Ady Endre utca és a József Attila utca találkozásánál lévő zöldfelület mintegy 800 m² nagyságú területének zöldterületként (közpark-Zkk) történő besorolásával teljesíthető.

A módosítással érintett, jelen állapotukban is parkosított, két különálló területként lehatárolt területekre a HATÁLYOS településrendezési tervben meghatározott közlekedési terület területfelhasználás és közlekedési célú közterület – helyi út területe (egyéb út) övezet Z jelű zöldterület-közkert területfelhasználásra és Zkk-2 jelű zöldterület-közkert övezetre MÓDOSUL.

4. SZ. RÉSZTERÜLET

A **tervezett módosítással érintett terület** maga a Rozmaring utca északi oldalán fekvő 1848, 1225/2, 1225/3 és 1225/4 hrsz ingatlanok területe. (Lásd az alábbi ábrán sárga színnel körbehatárolva).

A jogszabály szerint lehatárolt **tervezési terület** pedig a **módosítással érintett** 1848, 1225/2, 1225/3 és 1225/4 hrsz telkek **területe és az ezekkel északról szomszédos 1225/1, 1224/1, 1224/2 hrsz, valamint délről szomszédos 1227/2 és 040 hrsz ingatlanok területe.** (Lásd a mellékelt ábrán rózsaszínnel körbehatárolva).



A HATÁLYOS településrendezési eszközökben a tervezési területre meghatározott Lf jelű falusias lakóterület területfelhasználás és Lf-3 jelű falusias lakóterület építési övezet NEM MÓDOSUL.

A tervezett módosítás során a 1848 hrsz (volt 1227/1) hrsz ingatlan területén a Szabályozási tervlapon építési hely kerül kijelölésre. A tervezési területen a patak mentén fekvő 1225/2, /3 és /4 hrsz lakótelkek vonatkozásában a patak mentén a Szabályozási terven az e telkeken lévő „telek be nem építhető része” jelölés területsávjának lehatárolása egységes szélességben kerül korrigálásra a V jelű vízgazdálkodási terület határával párhuzamosan a 1225/1 és 1225/2 hrsz határán jelölt távolságban.

A módosítást az indokolja, hogy az 1848 hrsz telkekre Építésfelügyeleti eljárás van folyamatban, amely rendezéséhez szükséges jelen tervmódosítás keretében a meglévő épület környezetében építési helyet kijelölni.

A TERVEZÉSI RÉSZTERÜLETEK ÉS A TERVEZETT TSZT ÉS HÉSZ MÓDOSÍTÁSOK		Módosítás jellege		
		TSZT	SZT	HÉSZ
1.	A belterület nyugati részén fekvő, Lke-5 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetbe sorolt 94/2 hrsz területre vonatkozóan. Ezen részterület módosítást több egyéb területre vonatkozó módosítással együtt 2022. augusztus 1-jén tartott lakossági fórumon megtárgyalásra, és a honlapon lakossági-partnerségi egyeztetésre megjelenésre, feltöltésre került. Ezen Partnerségi-lakossági egyeztetést az Önkormányzat Képviselő-testülete 39b/2022.(IX.22.) számú határozatával lezárta. Lásd Terviratok 4.melléklet.			
2.	A belterület Telki felőli déli kapujában a Patak utca és a Budajenői-patak menti Zkk-1 jelű zöldterület-közkert övezetbe sorolt 396/2 és 396/3 hrsz ingatlanok összevonásukkal kertvárosias lakóterület területfelhasználásba és egy újonnan kialakításra kerülő Lke-1/1 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetbe kerülnek átsorolásra a Budajenői-patak menti 6 m széles Zkk-1 jelű zöldterület megtartásával. Az új Lke-1/1 építési övezet szabályozási előírásai – a módosítással érintett telkek területi adottságai miatt – a legkisebb kialakítható telekterület kivételével meg fognak egyezni a szomszédos Lke-1 építés övezet hatályos előírásaival. A tervezett módosítás a TSZT és az SZT módosítását is igényli. Az átsorolással ún. új beépítésre szánt terület (lakóterület) kerül kijelölésre.	+	+	+
3.	Mivel a részterületeit érintő módosítás során a ún. új beépítésre szánt terület kijelölés történik ezért a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban TrTv.) 12.§ (3) bekezdés értelmében a beépítésre szánt területnövekmény 5%-ának megfelelő kiterjedésű zöldterület (közpark vagy közkert) kijelölés szükséges jelen tervmódosítás során. E zöldterület a belterület központi részén, a Kossuth Lajos utcától északra fekvő Marx tér északi részén, az Ady Endre utca és a József Attila utca találkozásánál történik.	+	+	–
4.	A Rozmaring utca 30. szám alatti 1848 hrsz (volt 1227/1 hrsz) telek területére vonatkozóan a meglévő állapotokhoz igazodó építési hely kerül kijelölése, és a patak keleti oldala mentén fekvő 1225/2, /3 és /4 hrsz lakótelkek vonatkozásában a Szabályozási terven a „telek be nem építhető része” jelölés területsávjának határa korrigálásra.	–	+	–
5.	A részterületmódosítás a Marx tér 181 hrsz lakótelek és a 180 hrsz közterület (Marx tér) között fennálló állapot rendezésére irányul. Ezen részterület módosítást több egyéb területre vonatkozó módosítással együtt 2022. augusztus 1-jén tartott lakossági fórumon megtárgyalásra, és a honlapon lakossági-partnerségi egyeztetésre megjelenésre, feltöltésre került. Ezen Partnerségi-lakossági egyeztetést az Önkormányzat Képviselő-testülete 39b/2022.(IX.22.) számú határozatával lezárta. Lásd Terviratok 4.melléklet.			
6.	A részfeladat pedig Budajenő hatályos HÉSZ-e szerinti K-Ps2 jelű különleges terület – pincesor építési övezet vonatkozásában történik, mert az ezen övezetre meghatározott zöldfelületi és beépítési paraméterek együttes betartása nem lehetséges. Ezen részfeladat módosítást több egyéb területre vonatkozó módosítással együtt 2022. augusztus 1-jén tartott lakossági fórumon megtárgyalásra, és a honlapon lakossági-partnerségi egyeztetésre megjelenésre, feltöltésre került. Ezen Partnerségi-lakossági egyeztetést az Önkormányzat Képviselő-testülete 39b/2022.(IX.22.) számú határozatával lezárta. Lásd Terviratok 4.melléklet.			

III. TERVKÉSZÍTÉS EGYEZTETÉSE

1. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS 2/2005.(I.11.) - egyeztetés

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (1.11.) Kormányrendelet (továbbiakban: 2/2005. Kormányrendelet) 1.§ (3) bekezdése előírja, hogy a település egy részére készülő szabályozási terveknel, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentősége esetileg határozható meg.

Ennek megfelelően tárgyi tervvel kapcsolatban Budajenő Község Önkormányzata e Korm. rendelet **3. számú mellékletében meghatározott környezet védelméért felelős szervek véleményét kéri a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározásáról, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről.**

A beérkező válaszok alapján hozza majd meg a Képviselő-testület a határozatát a 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet szerint valószínűsíthetően arról, hogy környezeti vizsgálatot nem szükséges készíttetni jelen tervmódosításhoz.

2. PARTNERSÉGI-LAKOSSÁGI egyeztetés

Budajenő Község Önkormányzata korábbi (a 314/2012. Korm.rendelet egyeztetési eljárásaira vonatkozó ún. Partnerségi rendeletét) Budajenő Község Önkormányzat Képviselő testületének a településfejlesztési, településrendezési és településképi feladataival összefüggő partnerségi egyeztetések szabályairól szóló 6/2017 (V.16.) önkormányzati rendeletét a 24/2022. (XII. 14.) önkormányzati rendeletével hatályon kívül helyezte. Ennek értelmében a tervmódosítás Partnerségi-lakossági egyeztetését az országos jogszabályok értelmében folytatja le az alábbiak szerint:

▪ **2/1. E-TÉR** (egyeztetési idő: E-TÉR által biztosított 20 nap)

Egyrészt a 419/2021. Kormányrendelet 65.§ (1) és (2) bekezdése szerint az **E-TÉR** (Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer) **internetes felületén**, ahol a bejelentkező Partnerek tehetnek észrevételt.

▪ **2/2. LAKOSSÁGI FÓRUM** (az E-TÉR szerinti Partnerségi egyeztetéssel párhuzamosan)

Másrészt a 10/2023. (I.19.) Kormányrendelet által módosított 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 65.§ (3) és (4) bekezdése alapján az E-TÉR felületén történő egyeztetésen kívül szükséges lakossági fórumot a Kormány által az Ukrajna területén fennálló fegyveres konfliktusra, illetve humanitárius katasztrófára és ezek magyarországi következményeinek az elhárítása és kezelése érdekében kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel Budajenő Község Önkormányzata „a veszélyhelyzet ideje alatt egyes szervezetek működésére vonatkozó, továbbá egyes közigazgatási eljárási szabályok megállapításáról” szóló 146/2023. (IV. 27.) Kormányrendelet 2.§ előírására figyelemmel elektronikus úton (település honlapján) folytatja le.

3. ÁLLAMIGAZGATÁSI egyeztetés – E-TÉR

Jelen TRE módosítás a 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet **66. §** eljárási szabályai szerinti **általános eljárásban** kerül lefolytatásra. Párhuzamosan a partnerségi-lakossági egyeztetéssel.

1-2-3. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS, ÁLLAMIGAZGATÁSI ÉS PARTNERSÉGI-LAKOSSÁGI EGYEZTETÉS LEZÁRÁSA

Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testülete fentiek szerinti környezeti értékelést, valamint partnerségi-lakossági és államigazgatási egyeztetéssel kapcsolatos egyeztetéseket a lefolytatásuk után le fogja zárja. És erről, valamint a tervmódosítás államigazgatási egyeztetésének záróvéleményezés szerinti folytatásáról Képviselő-testületi határozatot hoz.

IV. A TERV TARTALMA

A jelen egyeztetési tervdokumentáció alátámasztó munkarészeinek tartalmát a 419/2021. Korm.rend. 7. § (7) bekezdésében rögzítettetek szerint a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője határozta meg, amelyet a Képviselő-testület 9/2023. (II. 10.) számú határozatot módosító 19/2023. (III. 23.) számú határozatával fogadott el (lásd Terviratok 1. melléklet). E határozat szerinti tartalmat rögzítő feljegyzést szerepeltetni kell a tervanyag alátámasztó mellékletében (lásd Terviratok 2. melléklet).

A szakági munkarészek tekintetében jelen tervmódosítás az államigazgatási szervek feladatait nem érintő módosításnak tekinthető, ennek okán jelen tervmódosítás kapcsán nem szükséges közlekedés, közmű, környezetvédelem szakági munkarészeket elkészíteni, mivel továbbra is az országos és a helyi jogszabályok általános előírásai érvényesek a területre.

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - A 314/2012. Korm. rendelet 1. sz. melléklete szerint

Budajenő Község Önkormányzata 2017 évvégén hagyta jóvá új Településfejlesztési koncepcióját és Településrendezési Eszközeit az alábbiak szerint:

Budajenő Településfejlesztési Koncepciója és Településrendezési eszközei jóváhagyása:

- Településfejlesztési Koncepció - 86/2017.(X.26.) sz.határozat,
- Településszerkezeti terve és leírása - 87/2017.(X.26.) önk. határozat (tervlap: TSZT-M4)
- Szabályozási terve és Helyi Építési Szabályzata - 12/2017.(X.27.) önk. rendelet és módosításai.
(tervlapok: belterület északi SZT-1AM4; belterület dél SZT-2BM2; külterület SZT-2M1)

Fenti dokumentumokhoz a 314/2012.Korm.rend. 1. mellékletének tartalmi követelményei szerinti Megalapozó Vizsgálat és a 3. melléklete szerinti tartalommal Alátámasztó javaslat is készült.

Jelen módosítás során a kormányrendelet értelmében a **hét éven belül** készült korábbi megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat a településrendezési eszközök módosítása során **felhasználható**, azonban amennyiben szükséges az érintett tervezési területre, tervezési feladatra aktualizálni kell.

A tervdokumentáció megalapozó vizsgálatának tartalma a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet **1. melléklete**, **valamint az alátámasztó javaslatának tartalma a 3. melléklete figyelembevételével – fenti 304/2022.(X.26.) önkormányzati határozat 5. pontja és melléklete szerinti tartalommal - az alábbiak szerint került meghatározásra.**

A TERV TARTALMA

TERVMÓDOSÍTÁS BEMUTATÁSA

Előzmények, partnerségi és államigazgatási egyeztetés

Tervezési terület bemutatása

A tervkészítés célja

Településfejlesztési előzmények

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT – A 314/2012. Korm. rendelet 1. sz. melléklete szerint

1. HELYZETFELTÁRÓ, 2. HELYZETELEMZŐ ÉS 3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZEK

Budajenő Község Településfejlesztési koncepciójához (TFK) és Településrendezési Eszközeihez 2017-ben elkészült Megalapozó Vizsgálat a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 1. sz. melléklete alapján tartalmi követelményként felsorolt 1. Helyzetfeltáró, 2. Helyzetelemző és 3. Helyzetértékelő munkarészeket tartalmazza, azokat a jelen módosítások során kiegészíteni, aktualizálni nem szükséges.

II. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT – A 314/2012. Korm. rendelet 3. sz. melléklete szerint

Szakági javaslatok

A változtatások célja és várható hatása, biológiai aktivitásérték számítás

Hatályos településszerkezeti tervmódosítás bemutatása

Az Étv. 7.§ (3) e) pont szerinti indoklás az új beépítésre szánt terület kijelöléséről

A módosításnak a területrendezési terv követelményeivel való összhangjának igazolása

Szabályozási koncepció

Örökségvédelmi hatástanulmány

TELEPÜLÉSKÉPI DOKUMENTUMOK

(Településképi Arculati Kézikönyv-TAK És – Településképvédelmi rendelet-TKr)

Budajenő hatályos Településképi dokumentumai az alábbiak szerint kerültek jóváhagyásra:

- Településképi Arculati Kézikönyv – TAK - 102/2017.(XII.19.),
- Településképvédelmi rendelet – TKr - 18/2017.(XII.20.).

Jelen tervezési részterületekre vonatkozó tervezett módosítások megfelelnek a hatályos Településképi dokumentumok (Településképi Arculati Kézikönyv – TAK és Településképvédelmi rendelet – TKr) szerinti területi lehatárolásoknak és előírásoknak így ezek módosítása a részterületekre vonatkozóan nem szükséges.

V. ALÁTÁMASZTÓ VIZSGÁLATOK, JAVASLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA

2.	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA A belterület Telki felőli déli kapujában a Budajenői-patak menti zöldterület-közkert övezetbe sorolt 396/2 és 396/3 hrsz ingatlanok összevonása és átsorolása kertvárosias lakóterület kialakítása érdekében.	TSZT mód. Zkk-1→ Lke	TSZT-M5/2
		SZT mód. Zkk-1 → Lke-1/1	SZT-1AM5/2
Feladat: A belterület Telki felőli déli kapujában a Patak utca és a Budajenői-patak menti Zkk-1 jelű zöldterület-közkert övezetbe sorolt 396/2 és 396/3 hrsz ingatlanok összevonásukkal kertvárosias lakóterület területfelhasználásba és építési övezetbe kerülnek átsorolásra a Budajenői-patak menti 6 m széles Zkk-1 jelű zöldterület megtartásával.			
Építési törvény szerinti „új beépítésre szánt terület” kijelölés: E területrészen a 396/2 és 396/3 hrsz ingatlanokat érintően ún. új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre. Ennek az Építési törvény Étv. 7.§ (3) bek. e) pontja szerinti indoklásához szükséges határozatot az Önkormányzat meghozta. E határozatot lásd a jelen tervdokumentáció Terviratok 3. mellékletében. Az indoklást a tervdokumentáció VII/A. MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYI MEGFELELÉS című fejezet 1. Építési Törvény (Étv.) 7.§ (3) e) szerinti indoklás új beépítésre szánt terület kijelöléséről című és 2. Az OTÉK - Országos Településrendezési és Építési Követelményekről 53/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 10/A. § új beépítésre szánt terület kijelöléséről című alfejezetei tartalmazzák.			
Tervezési terület lehatárolása, fekvése, településszerkezeti kapcsolatai: A tervezési terület 2988 m ² területnagyságú. A tervezési terület Budajenő Község belterületének déli részén helyezkedik el, a Budajenői-patak Zsíroshegyi-mellékága északi oldala mentén, a Patak utca déli oldalán. Környezetében nyugatra intézményi terület, a Patak utca északi oldalán és keletre lakóterület található, a Patak utca déli oldalán részben mezőgazdasági területekként hasznosított zöldterület húzódik.			
Módosítással érintett terület: A módosítással érintett 396/2 és 396/3 hrsz telkek területe összesen 540 m ² . A módosítással érintett telkek a tervezési terület középső részén helyezkednek el, közvetlen a Patak utca déli oldalán fekvő egyetlen lakóterületi telek szomszédságában.			



A kertvárosias lakóterületként tervezett 396/2-3 hrsz módosítással érintett területek, és a szomszédos mezőgazdasági művelés alatt nem álló (parlag) területek



A módosítással érintett területek és a velük közvetlen szomszédos, kertvárosias lakóterületbe sorolt 397/3 hrsz lakóingatlan



A Patak utca északi oldalán lévő kertvárosias lakóterület lakóházai

Tervezési terület meglévő területfelhasználása, beépítettsége:

A tervezési terület beépítetlen. A földhivatali nyilvántartás alapján mindkét telek művelés alól kivett beépítetlen terület.

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Ingyatlan leíró adatai

2023.02.22

BUDAJENŐ
Belterület 396/2 helyrajzi szám

Szektor: 61
Térképszelvény:

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
				ha m2	k.fill
. Kivett beépítetlen terület	0	256	0.00		

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.																							
Ingatlan leíró adatai 2023.02.22																							
BUDAJENŐ Belterület 396/3 helyrajzi szám				Szektor: 61 Térképszelvény:																			
I. rész																							
1. Az ingatlan adatai: <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left; font-weight: normal;">alrészlet adatok</th> <th style="text-align: center; font-weight: normal;">min.o</th> <th style="text-align: center; font-weight: normal;">terület ha m2</th> <th style="text-align: center; font-weight: normal;">kat.t.jöv. k.fill.</th> <th style="text-align: center; font-weight: normal;">alosztály ter.</th> <th style="text-align: center; font-weight: normal;">adatok kat.jöv k.fill</th> </tr> <tr> <th style="text-align: left; font-weight: normal;">művelési ág/kivett megnevezés/</th> <th></th> <th></th> <th></th> <th></th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="border-top: 1px dashed black;">. Kivett beépítetlen terület</td> <td style="text-align: center; border-top: 1px dashed black;">0</td> <td style="text-align: center; border-top: 1px dashed black;">284</td> <td style="text-align: center; border-top: 1px dashed black;">0.00</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>						alrészlet adatok	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter.	adatok kat.jöv k.fill	művelési ág/kivett megnevezés/						. Kivett beépítetlen terület	0	284	0.00		
alrészlet adatok	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter.	adatok kat.jöv k.fill																		
művelési ág/kivett megnevezés/																							
. Kivett beépítetlen terület	0	284	0.00																				

Hatályos Területrendezési (BATrT) és Településrendezési tervi (TSZT, SZT) besorolás:

BATrT: Budapesti Agglomeráció Területrendezési terv Térségi szerkezeti terve alapján a tervezési terület települési térségbe tartozik.

TSZT: Budajenő Község Településszerkezeti tervén Lke kertvárosias lakóterület, közlekedési terület és Zkk jelű zöldterület – közkert területfelhasználásba sorolt.

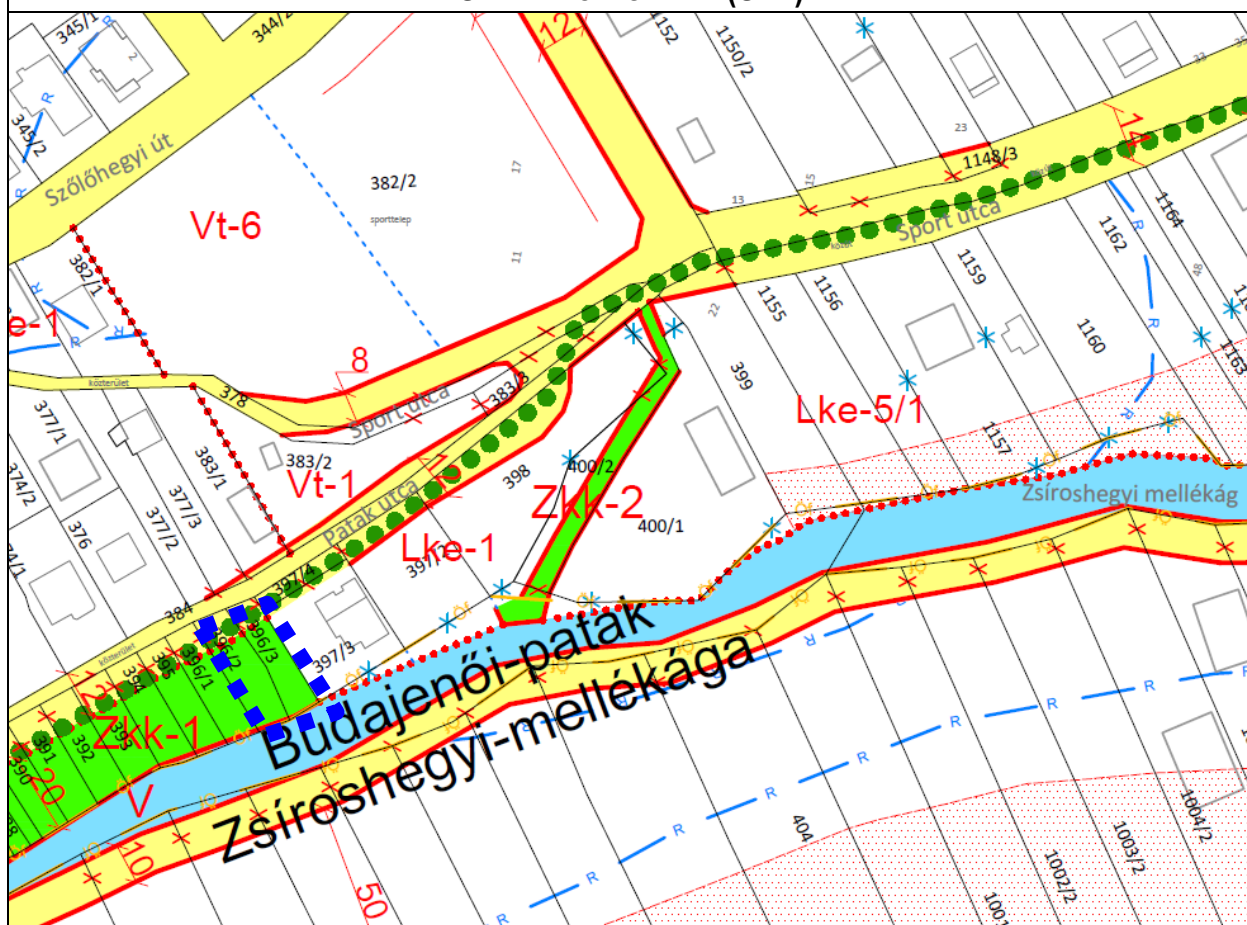
SZT és HÉSZ: A terület a Településszerkezeti tervi besorolásának megfelelően Lke-1 jelű kertvárosias lakóterület, közlekedési célú közterület – helyi út területe (egyéb út) övezetbe és Zkk-1 jelű zöldterület – közkert övezetbe sorolt.

HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK KIVONATA

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT)



SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT)



BUDAJENŐ KÖZSÉG **HATÁLYOS** HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ) – KIVONAT

12/2017. (X.27.) önkormányzati rendelet

20. KERTVÁROSIS LAKÓTERÜLET

- 31.5 (1) Kertvárosias lakóterület a Szabályozási terven Lke jellel jelölt építési övezet. A kertvárosias lakóterület építési övezeteire vonatkozó általános rendelkezéseket a (2) - (14) bekezdések tartalmazzák.
- (2) Az épület:
- a) lakó;
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - c) szolgáltató;
 - d) kulturális
- rendeltetést tartalmazhat.
- (3) A jelen rendelet szerinti gyűjtőút vagy a Petőfi Sándor utca telkével közvetlenül határos építési telken a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, illetve szállás jellegű rendeltetést tartalmazó épület is helyezhető az (5) bekezdésben foglaltak szerint.
- (4) Amennyiben az övezeti előírások szerint az építési telken egy épület építhető a (2) bekezdés b)-c) pontok és (3) bekezdés szerinti rendeltetések bármelyike kizárólag lakással egyidejűleg vagy annak megléte esetén helyezhető el azzal, hogy a lakás bruttó alapterülete az épület bruttó szintterületének legalább 50%-a
- (5) Amennyiben az övezeti előírások szerint az építési telken több épület is építhető, a (2) bekezdés b)-c) pontok és a (3) bekezdés szerinti rendeltetés önálló épületben egy lakóépület megléte esetén építhető.
- (6) Egy építési telken legfeljebb egy lakóépület építhető, a lakóépület legfeljebb 2 lakást tartalmazhat, kivéve ha az övezeti előírások másként rendelkeznek.
- (7) Egy épületben legfeljebb két önálló rendeltetési egység helyezhető el, kivéve ha az övezeti előírások másként rendelkeznek.
- (8) Az építési telek beépített területe nem haladhatja meg az építési övezetben meghatározott kialakítható telekméret kétszerese és az adott építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke szorzatából adódó értéket.
- (9) 2 lakást tartalmazó épületben lakásonként legalább 25 m² bruttó alapterület kizárólag gépjárműtároló céljára alakítható ki és használható fel.
- (10) Önálló szint alatti építmény kizárólag termény és kerti szerszám tároló számára építhető kizárólag építési helyen belül.
- (11) A következő melléképítmények nem helyezhetők el:
- a) trágyatároló;
 - b) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
 - c) zászlótartó oszlop.
- (12) Állattartó építmény nem helyezhető el, kivéve ha az övezeti előírások másként rendelkeznek.
- (13) A közművesítettség mértéke: teljes.
- (14) Az építési övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet táblázata határozza meg.

33. ZÖLDTERÜLET

- 48.5 (1) Zöldterület (közkert) a Szabályozási terven Zkk jellel jelölt övezet, mely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, testedzést szolgáló közterület.
- (2) Zöldterület övezetben elhelyezhető épület
- a) pihenést és testedzést szolgáló,
 - b) a terület fenntartásához szükséges,
 - c) vendéglátó
- rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Zöldterületen a telekhatártól számított 10 méteren belül épület nem helyezhető el.
- (4) Zöldterület övezeteiben a közművesítettség mértéke: részleges.
- (5) Az övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet táblázata határozza meg.
- (6) Zkk-2 övezetben épület nem helyezhető el.

2. melléklet a 12/2017. (X.27.) önkormányzati rendelethez – Telekalakítási és Beépítési előírások

A TERÜLETRE HATÁLYOS KIVONAT

2.2. Kertvárosias lakóterület

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	A kialakítható építési telek megengedett telekszélessége (m)		A kialakítható építési telek megengedett területe (m ²)		Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Elhelyezhető épületek maximális száma
2			min.	max.	min.	max.				
3	Lke-1	SZ	16,0	-	500	-	30	60	4,5	1

2.7. Beépítésre nem szánt területek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Övezet jele	Beépítési mód	A kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	A beépíthető telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épület legnagyobb bruttó alapterülete (m ²)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2	Zkk-1	SZ	-	1 000	2	-	80	-	5,0

Jogszabályi megfelelés érdekében történő Településrendezési eszközök módosítása:

TSZT: A módosítás során a 396/2 és 396/3 hrsz telkek területe – a Patak utca menti 12 m szabályozási szélességű közlekedési terület és a Budajenői-patak menti 6 m széles Zkk zöldterület megtartásával – kertvárosias lakóterület (Lke) területfelhasználásba kerülnek.

HÉSZ: Módosítás szükséges, a 396/2 és 396/3 hrsz ingatlanok – a Patak utca menti 12 m szabályozási szélességű közlekedési terület és a Budajenői-patak menti 6 m széles Zkk-1 jelű zöldterületen kívüli – területére egy újonnan, csak e telkek területére vonatkozó Lke-1/1 jelű kertvárosias lakóterület építési övezet kerül kijelölésre.

SZT: A Szabályozási tervlapon a 396/2 és 396/3 hrsz területének északi, Patak utcára vonatkozó 12 m széles kiszabályozott sávja Közlekedési célú közterület – helyi út területe (egyéb út) övezet, a Budajenői-patak menti 6 m széles sáv Zkk-1 jelű zöldterület marad, a köztes területrészt Lke-1/1 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetbe kerül.

Településképi dokumentumok (TAK, TKr): A részterületre vonatkozó hatályos területi lehatárolásnak megfelel a tervezett módosítás, így változtatásuk nem szükséges.

Alátámasztó szakági munkarészek – vizsgálat és javaslat:

Területfelhasználási vizsgálat és javaslat:

A 396/2 és 396/3 hrsz telkek összevonásával lakóterület kialakítás tervezett a tulajdonos által. A jelenleg mezőgazdasági területként hasznosított terület szomszédságában egy Lke-1 jelű építési övezetbe sorolt lakóingatlan áll. Jelen tervmódosítás során megmarad a Patak utca hatályos tervekben rögzített 12 m szabályozási szélessége és a Budajenői-patak Zsíroshegyi-mellékága mentén egy 6 m hatályos tervek szerinti zöldterületi sáv is, így a 396/2 és 396/3 hrsz telkek fennmaradó telekterülete mintegy 300 m² lesz, amely terület jelen módosítás során a keletről közvetlenül szomszédos telekkel azonos kertvárosias lakóterület (Lke) területfelhasználásba és egy újonnan kialakításra kerülő Lke-1/1 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetbe kerül. Az új Lke-1/1 építési övezet szabályozási előírásai – a módosítással érintett telkek területi adottságai miatt – a legkisebb kialakítható telekterület kivételével megegyezik a szomszédos Lke-1 építés övezet hatályos előírásaival.

Az új Lke-1/1 építési övezetben a módosítással tervezett telkeket érintő szabályozások figyelembevételével – azaz a Patak utca hatályos tervekben rögzített 12 m szabályozási szélesség és a Budajenői-patak Zsíroshegyi-mellékága mentén a hatályos tervek szerinti zöldterületi sáv 6 m szabályozási szélességben történő megtartásával – a legkisebb kialakítható telekterület 280 m² területnagyságban kerül meghatározásra.

Mivel új beépítésre szánt terület kijelölés történik, így e módosítás során figyelembe kell venni a TrTv 12.§ (3) bekezdés előírását, mely szerint Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg az új

beépítésre szánt terület 5 %-nak megfelelő zöldterületet szükséges kijelölni, mely teljesül a 3. sz. részterületen.

2. melléklet a 12/2017. (X.27.) önkormányzati rendelethez – Telekalakítási és Beépítési előírások

A TERÜLETRE TERVEZETT KIVONAT

2.2. Kertvárosias lakóterület

1	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
	Építési övezet jele	Beépítési mód	A kialakítható építési telek megengedett telekszélessége (m)		A kialakítható építési telek megengedett területe (m ²)		Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Elhelyezhető épületek maximális száma
2			min.	max.	min.	max.				
3a	Lke-1/1	SZ	16,0	-	500	280	30	60	4,5	1

Domborzati viszonyok: A terület tervezési szempontból sík.

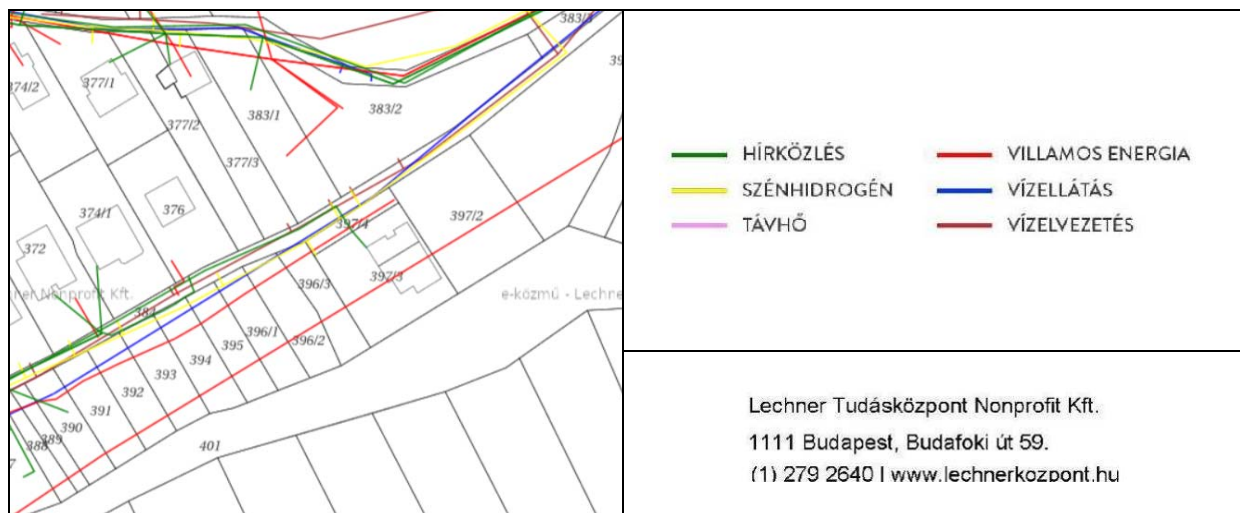
Vízrajz: A terület déli határán Budajenői-patak Zsíroshegyi-mellékága folyik.

Tulajdonvizsgálat: A 397/4 önkormányzati tulajdonban van, a tervezési terület többi ingatlan tulajdonosa magánszemély.

Közlekedési vizsgálat és javaslat: A tervezési terület a belterület déli részén helyezkedik el a Patak utca déli oldalán. A módosítás során a település meglévő közlekedési hálózata nem kerül módosításra. A módosítás a közösségi közlekedést nem érinti. A parkolást az OTÉK szerint kell megoldani, a HÉSZ előírásai figyelembevételével.

Közművesítés vizsgálat és javaslat: A terület és környezete teljes közműhálózattal rendelkezik. A tervezési területen villamos vezetékek halad keresztül. A módosítással érintett 396/2 és 396/3 hrsz lakóterületként tervezett telkek közművesítése a Patak utca felől biztosítható.

Jelen módosítás nem jelent a közműveket, illetve közműellátást illetően változást a területre.



Tájrendezési, környezetvédelmi, zöldfelületi vizsgálat és javaslat:

A tervezési terület déli határán a Budajenői-patak Zsíroshegyi - Mellékága mentén az Országos Ökológiai Hálózat ökológiai folyosó övezete húzódik. A területen és környezetében nincs egyéb védett, védendő táji, természeti érték vagy terület.

A környezeti állapot megfelelő. Jelen módosítás nem jelent környezetvédelmi szempontból változást a területre.

Jelen módosítás pozitív változást eredményez, mivel a terület lakóterületi beépítésével egy állandóbb jellegű, változatos, többszintes növényállományú zöldfelület kerül kialakításra.

3.	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA Magasabb szintű jogszabályi előírás értelmében az új beépítésre szánt terület kijelölés végett új zöldterület kijelölés a Marx tér 180 hrsz közterületének északi részén.	TSZT mód. Kö → Zkk	TSZT-M5/3
		SZT mód. Kö → Zkk-2	SZT-1AM5/2

Feladat:

Jelen termódosítás 1., 2. és 5. számú részterületeit érintő módosítás során ún. új beépítésre szánt terület kijelölés történik, így a TrTv.12.§ (3) bekezdés magasabb szintű jogszabályi előírás értelmében a beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű zöldterület (közpark vagy közkert) kijelölése szükséges.

E zöldterület a belterület központi részén, a Kossuth Lajos utcától északra fekvő Marx tér északi részén, az Ady Endre utca és a József Attila utca találkozásánál lévő zöldfelület mintegy 800 m² nagyságú területének zöldterületként (közker-Zkk) történő besorolásával teljesíthető.

Tervezési terület lehatárolása, fekvése, településszerkezeti kapcsolatai:

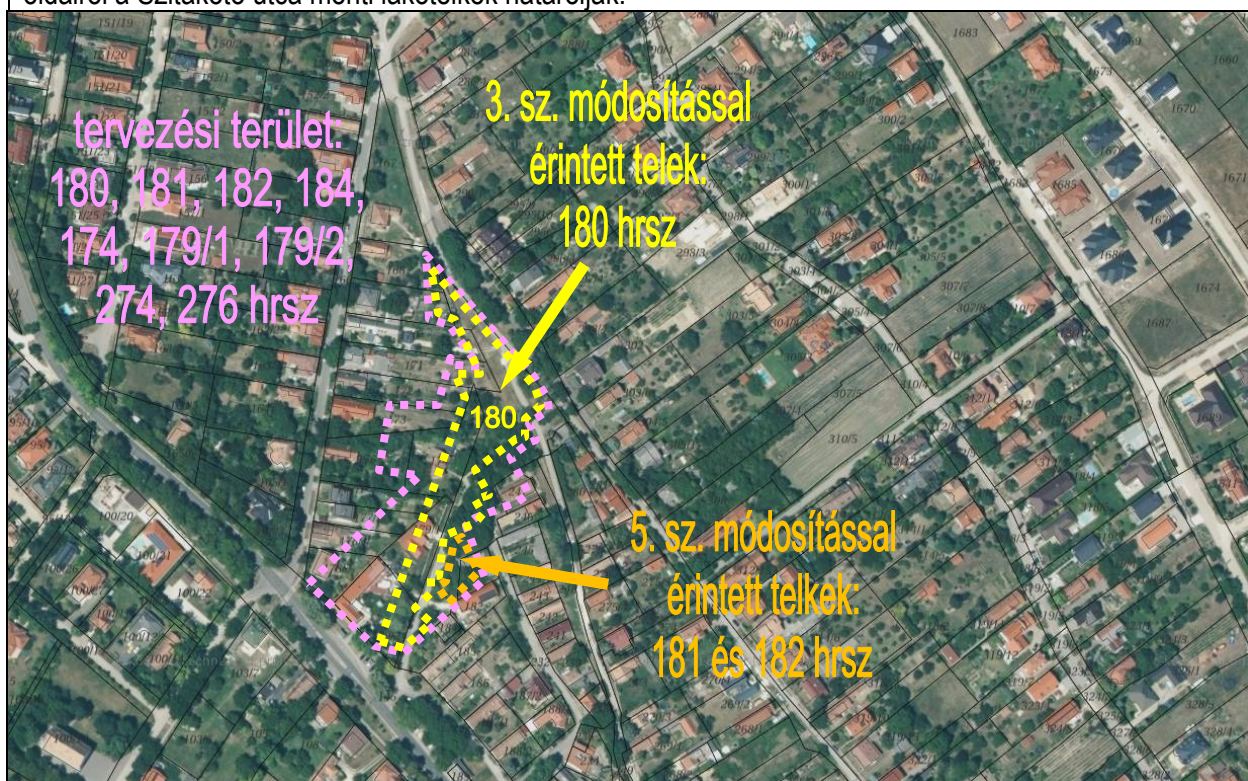
A tervezési terület nagysága: 1 hektár

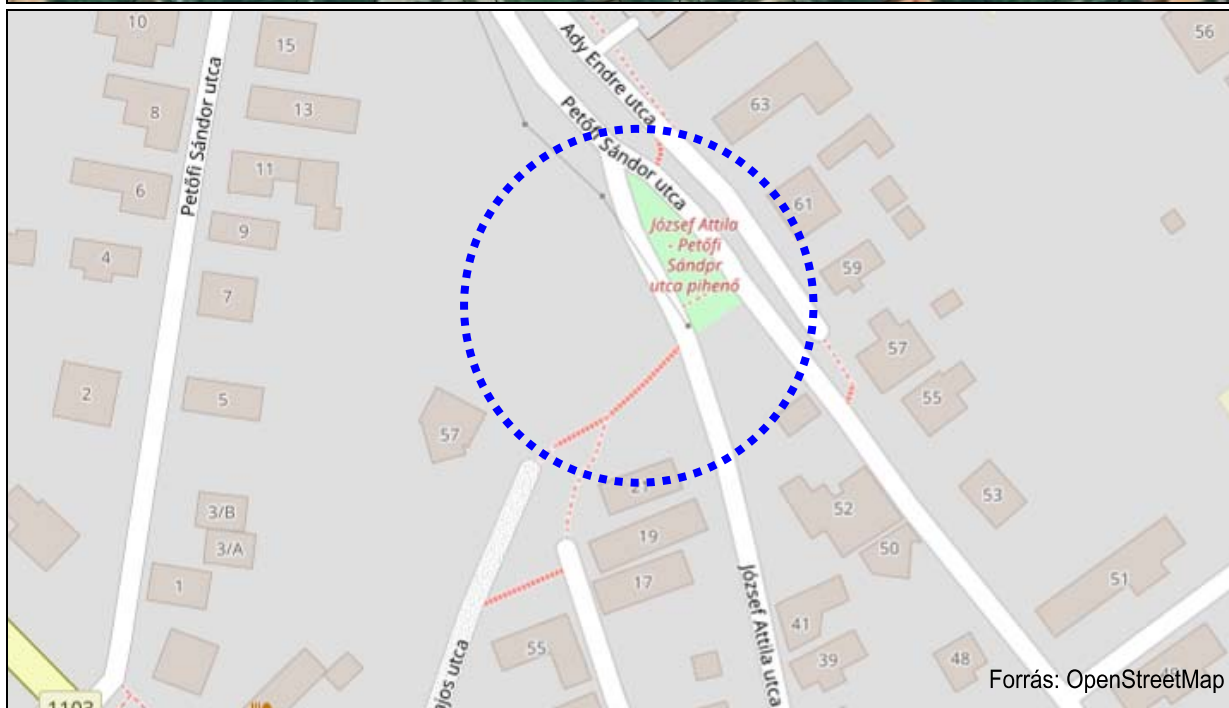
A tervezési terület a belterület központi részén helyezkedik el, a Kossuth Lajos utcától északra fekvő Marx tér környezetében. A szomszédos telkek lakóterületek, a Kossuth Lajos utca menti saroktelken (179/2 hrsz) vendéglátó kereskedelmi intézmény üzemel.

Módosítással érintett terület:

A módosítással érintett 180 hrsz telek területe: 5421 m², de maga a módosítás területe 27 m².

A módosítással érintett háromszög alakú terület ún. zárvány terület, mivel két oldalról patak, harmadik oldalról a Szitakötő utca menti lakótelkek határolják.









A József Attila utca déli oldalán lévő zöldterületként tervezett magas zöldfelületi borítottságú terület, amelyen lépcsősor vezet keresztül a Táncsics utca és a Kossuth Lajos utca felé

Tervezési terület meglévő területfelhasználása, beépítettsége:

A tervezési terület tengelyét képező Marx tér beépítetlen kivett közterület, a szomszédos telkek lakóterületek, kivéve a Kossuth Lajos utca menti saroktelket (179/2 hrsz), amelyen vendéglátó kereskedelmi intézmény üzemel.

A módosítással érintett mintegy 800 m² nagyságú terület évek óta közterületként hasznosított, magas zöldfelületi borítottságú terület.

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Ingyatlan leíró adatai

2023.04.25

BUDAJENŐ
Belterület 180 helyrajzi szám

Szektor: 53
Térképszelvény:

2093 BUDAJENŐ Táncsics Mihály utca.

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
	min.o		ha m2	k.fill
. Kivett közterület	0	5421	0.00	

Hatályos Területrendezési (BATrT) és Településrendezési tervi (TSZT, SZT) besorolás:

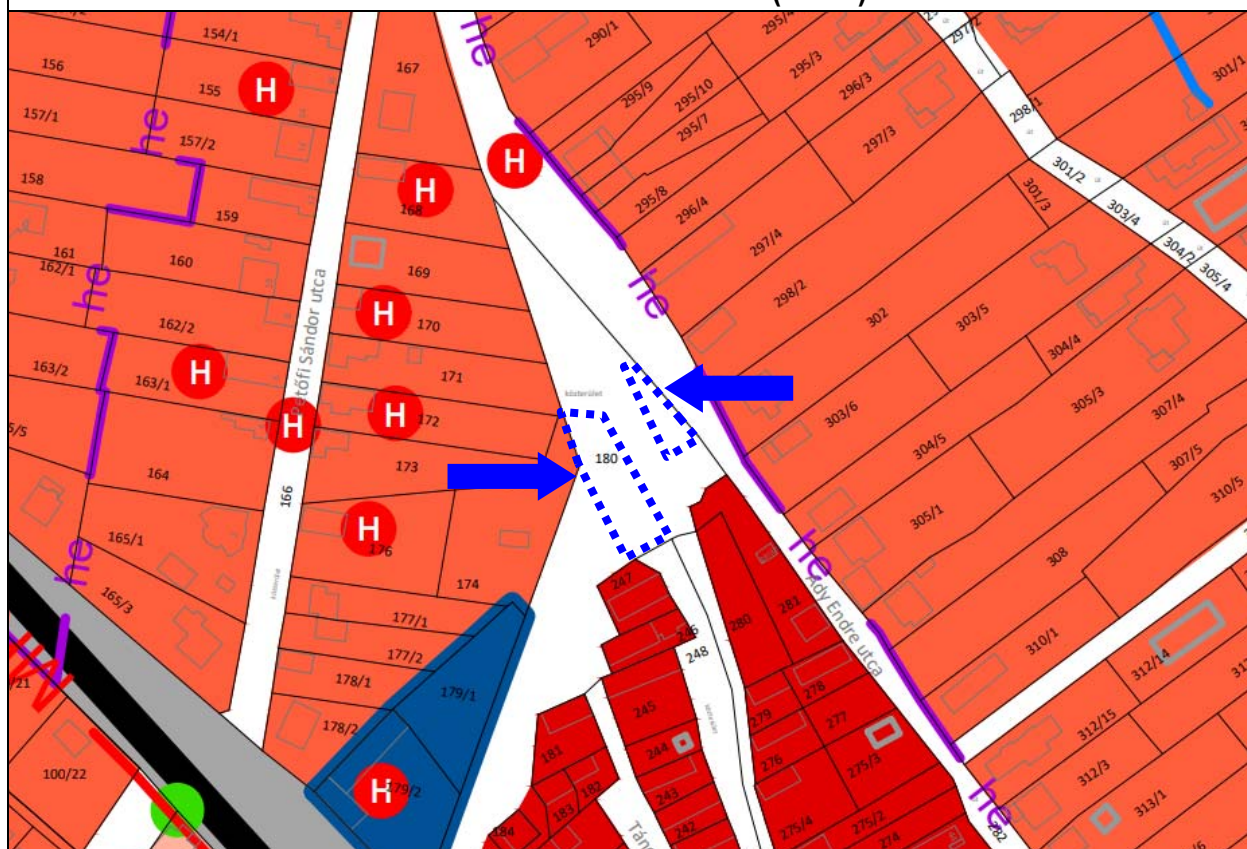
BATrT: Budapesti Agglomeráció Területrendezési terv Térségi szerkezeti terve alapján a tervezési terület települési térségbe tartozik.

TSZT: Budajenő Község Településszerkezeti tervén közlekedési terület.

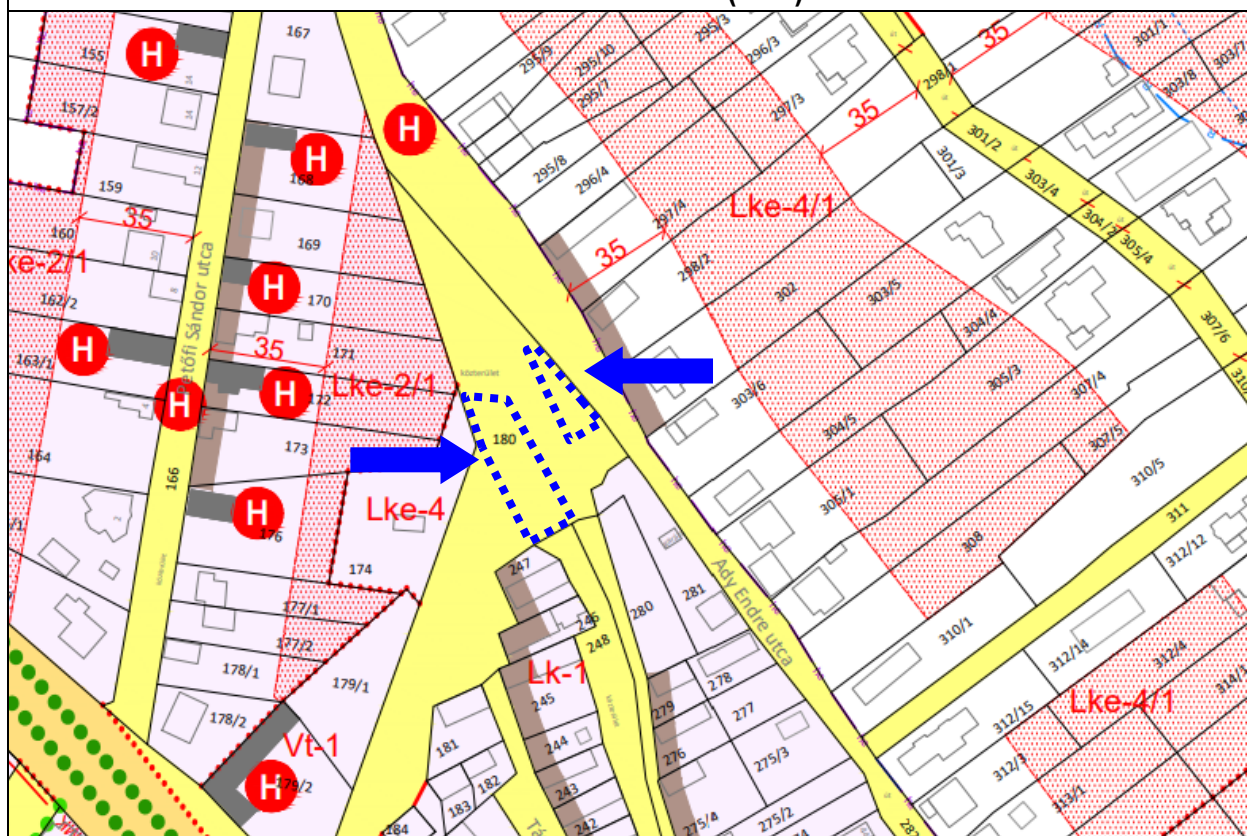
SZT és HÉSZ: A terület a Településszerkezeti tervi besorolásának megfelelően Közlekedési célú közterületként – helyi út területe (egyéb út) övezetbe sorolt - kiszabályozott.

HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK KIVONATA

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT)



SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT)



Jogszabályi megfelelés érdekében történő Településrendezési eszközök módosítása:

TSZT: Módosítása szükséges, a 180 hrsz telek részét képező 818 m² terület besorolása zöldterület közkert területfelhasználásra módosul.

HÉSZ: Módosítása nem szükséges.

SZT: A Szabályozási tervlap módosítása szükséges, a 180 hrsz közlekedési terület 818 m² nagyságú területe a valós állapotnak megfelelően Zkk-2 jelű zöldterület-közkert övezetre építési övezetbe kerül.

Településképi dokumentumok (TAK, TKr): A részterületre vonatkozó hatályos területi lehatárolásnak megfelel a tervezett módosítás, így változtatásuk nem szükséges.

Alátámasztó szakági munkarészek – vizsgálat és javaslat:

Területfelhasználási vizsgálat és javaslat:

A jelen tervmódosítás 1., 2. és 5. számú részterületeit érintő módosítás során ún. új beépítésre szánt terület kijelölés történik összesen 3551 m² nagyságban. Új beépítésre szánt terület kijelölésével kapcsolatban „a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről” szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 12.§ (3) bekezdése az alábbi előírásokat tartalmazza:

„12.§ (3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.”

A TrTv.12.§ (3) bekezdés magasabb szintű jogszabályi előírás értelmében a beépítésre szánt területnövekmény (3551 m²) legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű zöldterület (közpark vagy közkert) kijelölés szükséges (177,55 m²). E zöldterület a belterület központi részén, a Kossuth Lajos utcától északra fekvő Marx tér északi részén, az Ady Endre utca és a József Attila utca találkozásánál lévő gondozott 184 m² és 634 m² területű, azaz összességében 818 m² nagyságú zöldfelületek területének zöldterületekként (közkert-Zkk) történő besorolásával teljesíthető. A jogszabály által előírt 5 % (minimum 177,5 m²) területarányánál nagyobb közkert kijelölést azért tartalmaz jelen terv, mert figyelembe veszi azt a tényt is, hogy az 1.sz. terület kapcsán egészen, a 2. sz. terület kapcsán részben zöldterület-közkert terület kerül megszüntetésre.

A tervezett 818 m² területnagyságú közkertek Zkk-2 övezetként történő kijelölése a hatályos tervben közlekedési terület területfelhasználásba és övezetbe sorolt területeken történik, figyelembe véve azok növényzettel fedett, parkosított meglévő állapotát. A hatályos szabályozási terv Zkk-2 övezetre vonatkozó előírásai az alábbiak:

BUDAJENŐ KÖZSÉG HATÁLYOS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ) – KIVONAT

12/2017. (X.27.) önkormányzati rendelet

33. ZÖLDTERÜLET

48.5 (1) Zöldterület (közkert) a Szabályozási terven Zkk jellel jelölt övezet, mely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, testedzést szolgáló közterület.

(2) Zöldterület övezetben elhelyezhető épület

- a) pihenést és testedzést szolgáló,
- b) a terület fenntartásához szükséges,
- c) vendéglátó

rendeltetést tartalmazhat.

(3) Zöldterületen a telekhatártól számított 10 méteren belül épület nem helyezhető el.

(4) Zöldterület övezeteiben a közművesítettség mértéke: részleges.

(5) Az övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet táblázata határozza meg.

(6) Zkk-2 övezetben épület nem helyezhető el.

2. melléklet a 12/2017. (X.27.) önkormányzati rendelethez – Telekalakítási és Beépítési előírások

A TERÜLETRE **HATÁLYOS** KIVONAT

²⁸2.7. Beépítésre nem szánt területek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Övezeti jele	Beépítési mód	A kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	A beépíthető telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épület legnagyobb bruttó alapterülete (m ²)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
3	Zkk-2*	-	-	-	-	-	-	-	-

Domborzati viszonyok: A tervezési terület tervezési terület északi része dél felé lejt, maga a módosítással érintett déli zöldterületi egység ilyen lejtős részen helyezkedik el, míg az északi zöldterületi egység tervezési szempontból síknak tekinthető.

Vízrajz: A terület környezetében nem található vízfolyás, patak.

Tulajdonvizsgálat: A terület közterület, önkormányzati tulajdonban van.

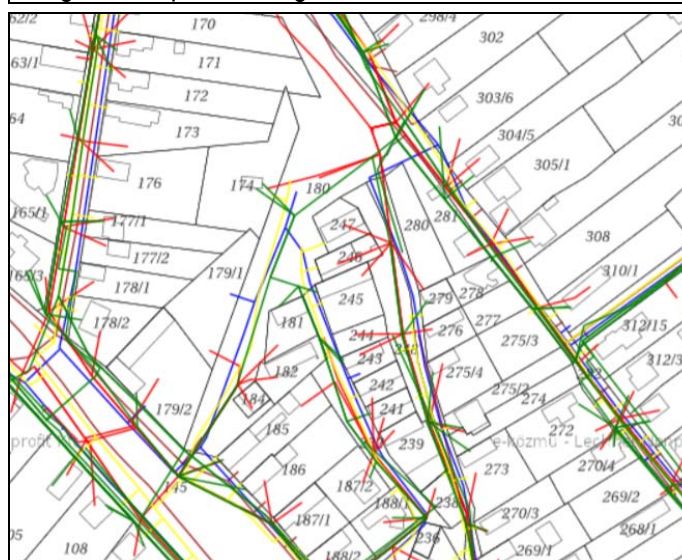
Közlekedési vizsgálat és javaslat:

A módosítással érintett terület a település belterületének északnyugati részén helyezkedik el a Kossuth Lajos utca és az Ady Endre utca között húzódó Marx tér északi oldalán.

A módosítás során a település meglévő közlekedési hálózata nem kerül módosításra. A módosítás a közösségi közlekedést nem érinti. A parkolást az OTÉK szerint kell megoldani, a HÉSZ előírásai figyelembevételével.

Közművesítés vizsgálat és javaslat: A tervezési terület közművesített, a módosítással érintett területeken villamos vezeték és távkábel húzódik.

Jelen módosítás nem jelent a közműveket, illetve közműellátást illetően változást a területre, mivel a meglévő állapotnak megfelelően övezetváltás történik.



— HÍRKÖZLÉS
— SZÉNHYDROGÉN
— TÁVHŐ
— VILLAMOS ENERGIA
— VÍZELLÁTÁS
— VÍZELVEZETÉS

Lechner Tudásközpont Nonprofit Kft.
 1111 Budapest, Budafoki út 59.
 (1) 279 2640 | www.lechnerkozpont.hu

Tájrendezési, környezetvédelmi, zöldfelületi vizsgálat és javaslat:

A tervezési terület és közvetlen környezetében nincs védett, védendő táji, természeti érték vagy terület.

A környezeti állapot megfelelő. Jelen módosítás nem jelent környezetvédelmi szempontból változást a területre. A környezeti állapot megfelelő.

Jelen módosítás zöldfelületi szempontból pozitív változást jelent, mivel hosszútávon biztosított a meglévő zöldfelületek hosszútávú fennmaradása.

4.	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA Rozmaring utca 30. szám alatti 1848 hrsz (volt 1227/1 hrsz) telek területére vonatkozóan építési hely kerül kijelölésre, és pontosításra kerül a patak keleti oldala mentén fekvő 1225/2, /3 és /4 hrsz lakótelkek vonatkozásában a Szabályozási terven a „telek be nem építhető része” jelölés területsávjának határa	SZT mód.
		SZT-1AM5/4

Feladat:

Az 1848 hrsz telekre Építésfelügyeleti eljárás van folyamatban, amely rendezéséhez szükséges jelen tervmódosítás keretében a meglévő épület környezetében építési helyet kijelölni.

Ennek okán tehát a Rozmaring utca 30. szám alatti 1848 hrsz (volt 1227/1 hrsz) telek területére vonatkozóan a meglévő állapotokhoz igazodó építési hely kijelölése, és ehhez kapcsolódóan e telekre, valamint a szomszédos telkekre is a patak – Budajenői-patak Zsíroshegyi-mellékága – keleti oldala mentén fekvő 1225/2, /3 és /4 hrsz lakótelkek vonatkozásában a Szabályozási terven a „telek be nem építhető része” jelölés területsáv határának korrigálása.

Tervezési terület lehatárolása, fekvése, településszerkezeti kapcsolatai:

A tervezési terület 9172 m² területnagyságú.

A tervezési terület Budajenő Község belterületének déli részén helyezkedik el a Telki közigazgatási határát jelentő Rozmaring utca – Budajenői-patak Zsíroshegyi-mellékága – Akácfa utca között. A terület Budajenő és Telki irányából megközelíthető.

Módosítással érintett terület:

A módosítással érintett terület mintegy 0,5 ha.

A 1848 hrsz telek a Rozmaring utca felől, míg a többi az Akácfa utca felől közelíthető meg. A közigazgatási határ a 1848 hrsz déli telekhatárával párhuzamosan, mintegy 6 m távolságban húzódik.





A 1848 hrsz (volt 1227/1 hrsz) módosítással érintett terület keleti felén álló meglévő épület



A közigazgatási határon fekvő Rozmaring utca mentén lévő 1848 hrsz telek és 1227/2 hrsz szomszédja



A két szomszédos telek meglévő, szinte összeépült épületei



A tervezési terület nyugati határát képező Budajenői-patak Zsíroshegyi-mellékága, amely mentén a tervezési terület középső telkei vonatkozásában kijelölésre került a Szabályozási terven a „telek be nem építhető része” jelölés területsáv

Tervezési terület meglévő területfelhasználása, beépítettsége:

A tervezési terület beépített. A földhivatali nyilvántartás alapján a módosítással érintett 1848 hrsz telek „kivett lakóház, udvar”.

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Ingyatlan leíró adatai

2023.07.16

BUDAJENŐ
Belterület 1848 helyrajzi szám

Szektor: 61
Térképszelvény:

2093 BUDAJENŐ Rozmaring utca 30.

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

alosztály adatok

ter. kat.jöv.

ha m2 k.fill

. Kivett lakóház, udvar

0

720

0.00

Hatályos Területrendezési (BATrT) és Településrendezési tervi (TSZT, SZT) besorolás:

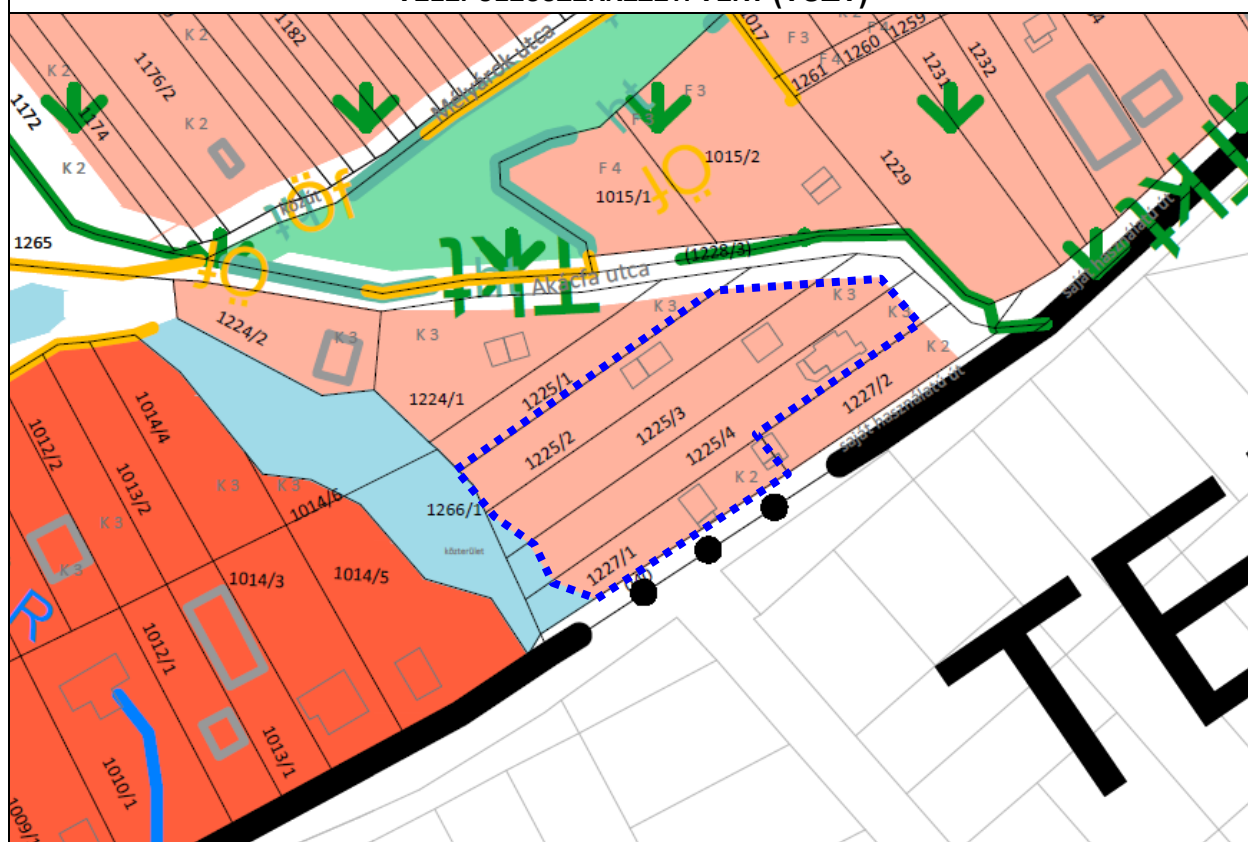
BATrT: Budapesti Agglomeráció Területrendezési terv Térségi szerkezeti terve alapján a tervezési terület települési térségbe tartozik.

TSZT: Budajenő Község Településszerkezeti tervén falusias lakóterület (Lf).

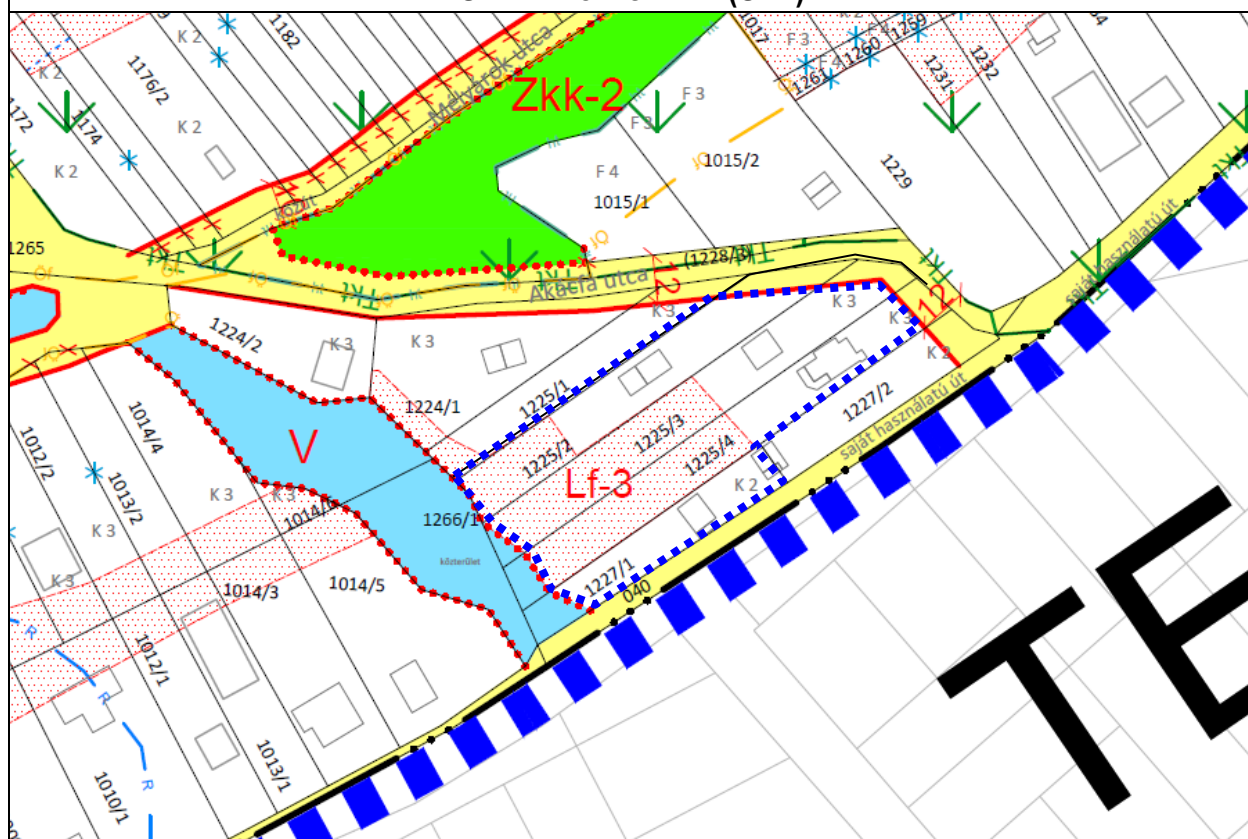
SZT és HÉSZ: A terület a Településszerkezeti tervi besorolásának megfelelően falusias lakóterület (Lf-3) építési övezetbe sorolt.

HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK KIVONATA

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT)



SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT)



BUDAJENŐ KÖZSÉG **HATÁLYOS** HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ) – KIVONAT

12/2017. (X.27.) önkormányzati rendelet

21. FALUSIAS LAKÓTERÜLET

33.§ (1) Falusias lakóterület a Szabályozási terven Lf jellel jelölt építési övezet. A falusias lakóterület építési övezeteire vonatkozó általános rendelkezéseket a (2) - (13) bekezdések tartalmazzák.

(2) Az épület:

- a) lakó;
- b) kereskedelmi, szolgáltató;
- c) szálláshely jellegű;
- d) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági;
- e) igazgatási, iroda;
- f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális; rendeltetést tartalmazhat.

(3) A (2) bekezdés d) pont szerinti rendeltetések kizárólag a beépített bruttó alapterület 25%-án helyezhető el.

(4) Amennyiben az övezeti előírások szerint az építési telken egy épület építhető, a (2) bekezdés b)-d) pontok szerinti rendeltetések bármelyike kizárólag lakással egyidejűleg vagy annak megléte esetén helyezhető el azzal, hogy a lakás bruttó alapterülete az épület bruttó szintterületének legalább 50%-a.

(5) Amennyiben az övezeti előírások szerint az építési telken több épület is építhető, a (2) bekezdés b)-d) pontok szerinti rendeltetés önálló épületben egy lakóépület megléte esetén építhető.

(6) Egy épületben legfeljebb két önálló rendeltetési egység helyezhető el.

(7) Lakás a közterület felőli épületben, épületrészben helyezhető el.

(8) Az építési telek beépített területe nem haladhatja meg az építési övezetben meghatározott kialakítható telekméret kétszerese és az adott építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke szorzatából adódó értéket.

(9) 2 lakást tartalmazó épületben lakásonként legalább 25 m² bruttó alapterület kizárólag gépjárműtároló céljára alakítható ki és használható fel.

(10) Önálló szint alatti építmény kizárólag termény és kerti szerszám tároló számára építhető kizárólag építési helyen belül.

(11) A következő melléképítmények nem helyezhetők el:

- a) trágyatároló;
- b) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.

(12) A közművesítettség mértéke: teljes.

(13) Az építési övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet táblázata határozza meg.

2. melléklet a 12/2017. (X.27.) önkormányzati rendelethez – Telekalakítási és Beépítési előírások

A TERÜLETRE **HATÁLYOS** KIVONAT

2.3. Falusias lakóterület

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	A kialakítható építési telek megengedett telekszélessége (m)		A kialakítható építési telek megengedett területe (m ²)		Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Elhelyezhető épületek maximális száma
2			min.	max.	min.	max.				
5	Lf-3	O	12,0	-	700	-	30	50	4,5	2

Jogszábeli megfelelés érdekében történő Településrendezési eszközök módosítása:

TSZT: A módosítása nem szükséges.

HÉSZ: Módosítás nem szükséges.

SZT: A Szabályozási tervlapon a 1848 hrsz (volt 1227/1 hrsz) ingatlan területén építési hely kerül kijelölésre. A tervezési területen a patak mentén fekvő 1225/2, /3 és /4 hrsz lakótelkek vonatkozásában a patak mentén a „telek be nem építhető része” jelölés területsávja csökken, a lehatárolása egységes szélességben kerül korrigálásra a V jelű vízgazdálkodási terület határával párhuzamosan a 1225/1 és 1225/2 hrsz határán jelölt távolságban.

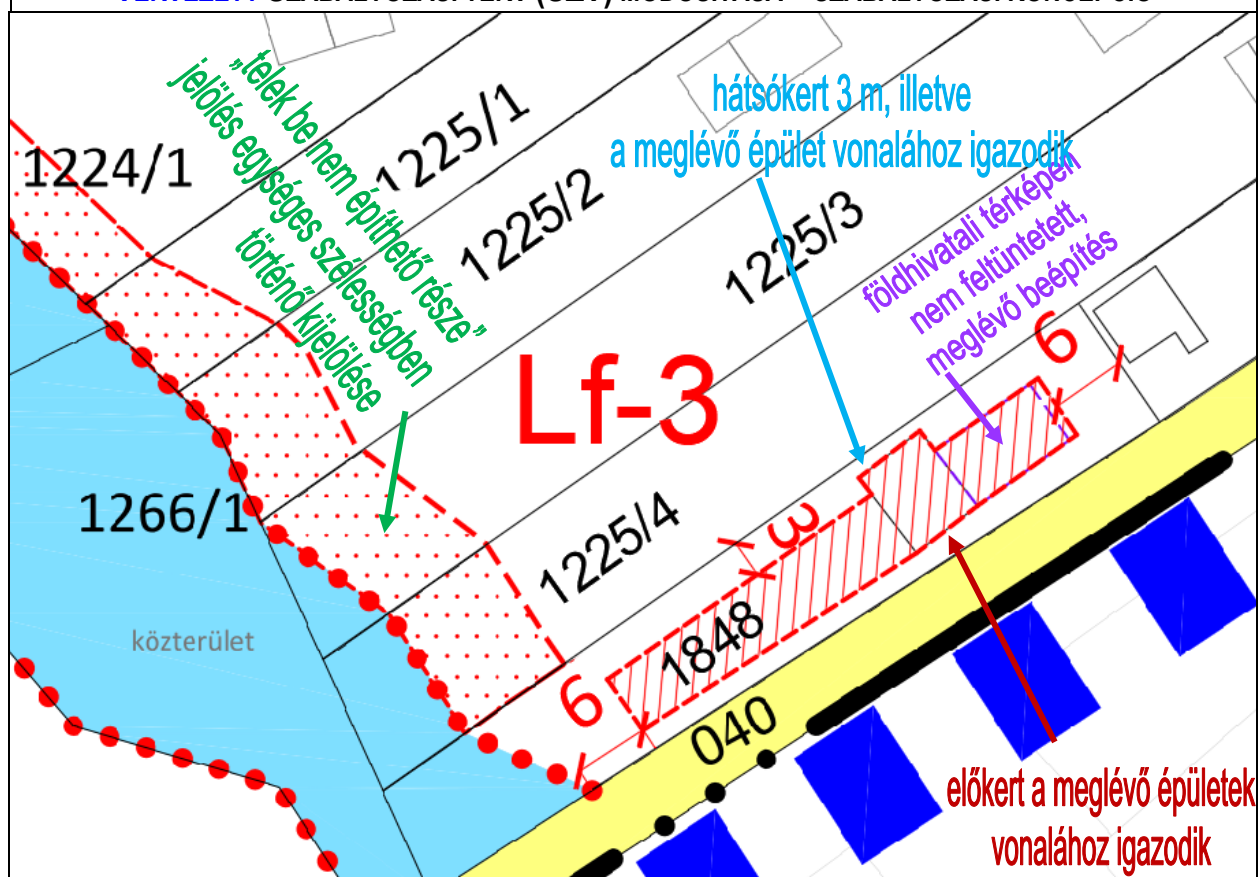
Településképi dokumentumok (TAK, TKr): A részterületre vonatkozó hatályos területi lehatárolásnak megfelel a tervezett módosítás, így változtatásuk nem szükséges.

Alátámasztó szakági munkarészek – vizsgálat és javaslat:

Területfelhasználási vizsgálat és javaslat:

A hatályos szabályozási tervlapon a 1848 (volt 1227/1) hrsz és a szomszédos 1227/2 hrsz időközben módosításra került, a meglévő, szinte összeépült épületek azonban nem kerültek átvezetésre. Jelen módosítás során a 1848 hrsz ingatlan területén építési hely kerül kijelölésre a meglévő állapotoknak megfelelően az alábbi ábrán jelölt elő-, oldal- és hátsókert méretek szerint, valamint a patak mentén fekvő 1225/2, /3 és /4 hrsz lakótelkek vonatkozásában a patak mentén a Szabályozási terven az e telkeken lévő „telek be nem építhető része” jelölés területsávjának lehatárolása egységes szélességben kerül korrigálásra a V jelű vízgazdálkodási terület határával párhuzamosan a 1225/1 és 1225/2 hrsz határán jelölt távolságban.

TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT) MÓDOSÍTÁSA – SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ



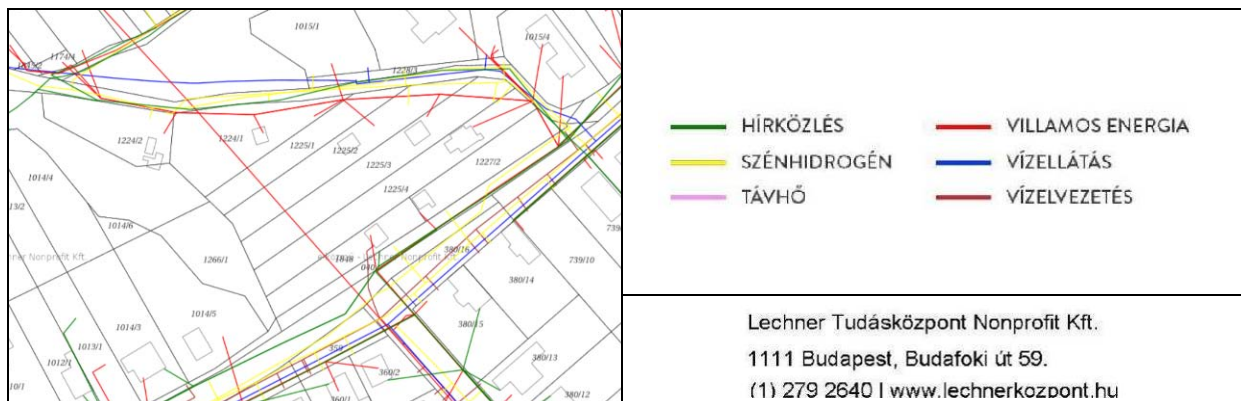
Domborzati viszonyok: A terület tervezési szempontból déli irányban lejt.

Vízrajz: A terület nyugati határán folyik a Budajenői-patak Zsíroshegyi-mellékága.

Tulajdonvizsgálat: A 040 hrsz telek közterület, önkormányzati tulajdonban van, a lakóterületi telkek magántulajdonban vannak.

Közlekedési vizsgálat és javaslat: A tervezési terület a belterület déli részén helyezkedik el a Rozmaring utca északi oldalán. A módosítás során a település meglévő közlekedési hálózata nem kerül módosításra. A módosítás a közösségi közlekedést nem érinti. A parkolást az OTÉK szerint kell megoldani, a HÉSZ előírásai figyelembevételével.

Közművesítés vizsgálat és javaslat: A terület és környezete teljes közműhálózattal rendelkezik. Jelen módosítás nem jelent a közműveket, illetve közműellátást illetően változást a területre.



Tájrendezési, környezetvédelmi, zöldfelületi vizsgálat és javaslat:

A területen és környezetében nincs egyéb védett, védendő táji, természeti érték vagy terület. A környezeti állapot megfelelő. Jelen módosítás nem jelent környezetvédelmi szempontból változást a területre. Jelen módosítás nem jelent zöldfelületi szempontból változást a település zöldfelületi rendszerére.

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Budajenő Község Önkormányzata Településrendezési Eszközeit TRE (Településszerkezeti terv: TSZT, Helyi Építési Szabályzat: HÉSZ és annak mellékletét képező Szabályozási Terv: SZT), valamint Településképi dokumentumait (Településképi Arculati Kézikönyv – TAK és Településképvédelmi rendelet – TKr) 2017 évvégén hagyta jóvá az alábbiak szerint:

- Településszerkezeti terve és leírása - 87/2017.(X.26.) önk. határozat,
- Szabályozási terve és Helyi Építési Szabályzata - 12/2017.(X.27.) önk. rendelet és módosításai.
- Településképi Arculati Kézikönyv – TAK- 102/2017.(XII.19.),
- Településképvédelmi rendelet – TKr - 18/2017.(XII.20.).

E felülvizsgálat keretében a 2017 évvégén jóváhagyott tervdokumentáció részeként, kerültek elkészítésre, Örökségvédelmi Hatástanulmány - Településtervezési és Régészeti szakági munkarészei. E hatástanulmány tartalmazza mind az épített, mind a régészeti örökségvédelmi munkarészeket, mind országos-, mind helyi védelem tekintetében.

A magasabb szintű örökségvédelmi jogszabályok értelmében e fenti dokumentumokban foglaltak a készítést követő tíz évig felhasználhatók. **Mivel az Örökségvédelmi hatástanulmány és annak régészeti szakági munkarésze 10 éven belül készült, így jelen tervmódosítás során nem szükséges a részterületekre újból elkészíttetni.**

A tervezett módosítások sem az épített örökség, sem a régészeti lelőhelyek szempontjából nem tekinthetők releváns módosításnak.

Budapest, 2023. július 12.

Horváth Adrienne

Horváth Adrienne
vezető településtervező
városépítési és városgazdálkodási szakmérnök

TERVIRATOK

1. melléklet – Önkormányzat Képviselő-testületének együttes határozatai a terv megindításával és a tervmódosítás tartalmával kapcsolatban

Kivonat Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2023.02.09-i nyílt ülésének jegyzőkönyvéből.

**Budajenő Község Önkormányzata Képviselő-testületének
9/2023. (II.10.) önkormányzati határozata
Budajenő Község Településrendezési Eszközeinek módosítása részterületekre**

- (1) Budajenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy támogatja Budajenő Község Településrendezési Eszközeinek módosítását a 94/2 hrsz ingatlanra, a Marx tér 180 hrsz közterület északi részén és az Ady Endre utca (282 hrsz) és a József Attila utca (249 hrsz) találkozásánál meglévő közterületre.
- (2) Budajenő Község Településrendezési Eszközeinek módosítása során új beépítésre szánt terület kerül kialakításra.
- (3) Budajenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budajenő Község Településrendezési Eszközeinek módosítása részterületekre című tervet a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 68. § (1) b) pontjának ba) alpontjának eljárási szabályai szerinti egyszerűsített eljárásban folytatja le.
- (4) Budajenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja a jelen Határozat mellékletét képező, a terv tartalmát rögzítő a 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 7. § (7) bekezdése szerinti Feljegyzést, melyet a település önkormányzati főépítésének egyetértésével a településtervezés felelős tervezője készített el.

Határidő: folyamatos
Felelős: polgármester

Budai István sk.
polgármester

dr. Verhóczy Zita sk.
jegyző

A kiadmány hitelül:

Kácsor-Mezey Zsuzsanna
Kácsor-Mezey Zsuzsanna



Kivonat Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2023. 03.23-i nyílt testületi ülésének jegyzőkönyvéből.

**Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének
19/2023. (III. 23.) önkormányzati határozata
Budajenő Község Településrendezési Eszközeinek módosítása részterületekre szóló
a 9/2023.(II.10.) önkormányzati határozatának módosításáról**

- (1)A 9/2023.(II.10.) önkormányzati határozat (továbbiakban Határozat) (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:
- (1) Budajenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy támogatja Budajenő Község Településrendezési Eszközeinek a 94/2 hrsz ingatlanra, a Marx tér 180 hrsz közterület északi részén és az Ady Endre utca (282 hrsz) és a József Attila utca (249 hrsz) találkozásánál meglévő közterületre, és a 396/2 és 396/3 hrsz területekre, illetve a 1848 hrsz (volt 1227/1 hrsz) és a 1225/2, 1225/3 és 1225/4 hrsz ingatlanokra, valamint Budajenő Község Helyi Építési Szabályzata szerinti K-Ps2 építési övezetben meghatározott legkisebb zöldfelület mértékére vonatkozó módosítását.
- (2) A Határozat (3) bekezdése az alábbiak szerint módosul:
- (3) Budajenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budajenő Község Településrendezési Eszközeinek módosítása részterületekre című tervet a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 66. § eljárási szabályai szerinti általános eljárásban folytatja le.
- (3)A Határozat Feljegyzés a terv tartalmáról című 1. melléklet helyébe az alábbi Feljegyzés a terv tartalmáról című 1. melléklet lép:

Határidő: Folyamatos

Felelős: Budai István polgármester

Budai István sk.
polgármester

dr. Verhóczy Zita sk.
jegyző

A kiadmány hitelül:


Kácsor-Mezey Zsuzsanna



Kivonat Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2023. 06.29-i rendkívüli nyílt testületi ülésének jegyzőkönyvéből:

**Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének
32/2023. (VI.29.) számú határozata
Budajenő Község Településrendezési Eszközeinek módosítása részterületekre szóló
19/2023. (III.23.) önkormányzati határozatának módosításáról**

- (1) A 9/2023.(II.10.) önkormányzati határozat (továbbiakban Határozat) (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:
- „(1) Budajenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy támogatja Budajenő Község Településrendezési Eszközeinek a 94/2 hrsz ingatlanra, a Marx tér 180 hrsz közterület északi részén és az Ady Endre utca (282 hrsz) és a József Attila utca (249 hrsz) találkozásánál meglévő közterületekre, és a 396/2 és 396/3 hrsz területekre, illetve a 1848 hrsz (volt 1227/1 hrsz) és a 1225/2, 1225/3 és 1225/4 hrsz ingatlanokra, valamint Budajenő Község Helyi Építési Szabályzata szerinti K-Ps2 építési övezetben meghatározott legkisebb zöldfelület mértékére, továbbá a Marx tér menti 181 és 182 hrsz lakótelkekre vonatkozó módosítását.”
- (2) A Határozat Feljegyzés a terv tartalmáról című 1. melléklet helyébe az alábbi Feljegyzés a terv tartalmáról című 1. melléklet lép:

Határidő: Folyamatos
Felelős: polgármester

Budai István sk.
polgármester

dr. Verhóczy Zita sk.
jegyző

A kiadmány hitelül:


Kácsor-Mezey Zsuzsanna



2. melléklet – A terv tartalmát rögzítő feljegyzés – 32/2023. (VI.29.) számú határozat melléklete

1. melléklet a 32/2023. (VI. 29.) önkormányzati határozathoz - Feljegyzés a terv tartalmáról

**FELJEGYZÉS A TERV TARTALMÁRÓL
BUDAJENŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
RÉSZÉRE**

Budajenő Község Településrendezési Eszközeinek módosítása részterületekre c. terv

Budajenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete módosítani kívánja Budajenő Község Településrendezési Eszközeit a 94/2 hrsz ingatlanra, a Marx tér 180 hrsz közterület északi részén és az Ady Endre utca (282 hrsz) és a József Attila utca (249 hrsz) találkozásánál meglévő közterületre, és a 396/2 és 396/3 hrsz területekre, illetve a 1848 hrsz (volt 1227/1 hrsz) és a 1225/2, 1225/3 és 1225/4 hrsz ingatlanokra, valamint Budajenő Község Helyi Építési Szabályzata szerinti K-Ps2 építési övezetben meghatározott legkisebb zöldfelület mértékére, továbbá a Marx tér menti 181 és 182 hrsz lakótelkekre vonatkozóan.

Budajenő Község HÉSz módosításával kapcsolatban az Önkormányzat a terv partnerségi és államigazgatási egyeztetését a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 66. § szerint általános eljárásban folytatja le.

A tervmódosítással kapcsolatban a **Képviselő-testületnek** a 419/2021. Korm R. 59. § (2) bekezdése értelmében **együttes határozatban kell döntenie**. E határozat (1) bekezdése szerint a tervmódosítás tényéről, (2) bekezdése szerint arról, hogy kerül-e új beépítésre szánt terület kijelölésre, (3) bekezdése szerint a tervmódosítás egyeztetésnek módjáról, valamint a (4) bekezdése szerint 7. § (7) bekezdése szerinti tartalmat rögzítő feljegyzés elfogadásáról.

A jelen tervmódosítás egyeztetési **tervdokumentációjának** alátámasztó munkarészei (a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat) **tartalmára** előírt követelményeket a 419/2021. Korm.rend. 7. § (7) bekezdés b) pontjában rögzítettetek szerint a települési **önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője határozza meg** a Képviselő-testületnek címzett feljegyzésben. E feljegyzést a testület fenti 59.§ (2) bek. szerint összevont határozat d) pontjaként fogadja el.

Budajenő Község **hatályos településrendezési eszközeit 2017-ben** (a Településszerkezeti tervet a 87/2017.(X.26.) önk. határozattal, a Helyi Építési Szabályzatát a 12/2017.(X.27.) önkormányzati rendelettel) **hagyta jóvá a képviselő-testület**. Amely településrendezési eszközök **terveihez** az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) kormányrendelet szerinti **megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarész készült**.

Jelen módosítás során a Korm.rend. értelmében a **hét éven belül** készült korábbi megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat a településrendezési eszközök módosítása során **felhasználható**, azonban azokat a tervezési cél megvalósulása érdekében az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire **aktualizálni kell**.

A HA Tervstúdió Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. tervezési jogosultsággal rendelkező vezető településtervezőjeként a tervezési területet érintő egyeztetési tervdokumentáció az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVII.

törvény (ún. Építési törvény) 60.§ (9) bekezdése alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) kormányrendelet tartalmi követelményei és jelmagyarázata figyelembevételével készül. **A tervdokumentáció megalapozó vizsgálatának tartalmát a 314/2012.(XI.8.) Korm R. 1. melléklete, valamint az alátámasztó javaslatának tartalmát a 314/2012.(XI.8.) Korm R. 3. melléklete figyelembevételével az alábbiak szerint javaslom meghatározni.**

TERVMÓDOSÍTÁS BEMUTATÁSA

Előzmények, partnerségi és államigazgatási egyeztetés

Tervezési terület bemutatása

A tervkészítés célja

Településfejlesztési előzmények

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT – A 314/2012. Korm. rendelet 1. sz. melléklete szerint

1. HELYZETFELTÁRÓ, 2. HELYZETELEMZŐ ÉS 3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZEK

Budajenő Község Településfejlesztési koncepciójához (TFK) és Településrendezési Eszközeihez 2017-ben elkészült Megalapozó Vizsgálat a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 1. sz. melléklete alapján tartalmi követelményként felsorolt 1. Helyzetfeltáró, 2. Helyzetelemző és 3. Helyzetértékelő munkarészeket tartalmazza, azokat a jelen módosítások során kiegészíteni, aktualizálni nem szükséges.

II. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT – A 314/2012. Korm. rendelet 3. sz. melléklete szerint

Szakági javaslatok

A változtatások célja és várható hatása, biológiai aktivitásérték számítás

Hatályos településszerkezeti tervmódosítás bemutatása

Az Étv 7.§ (3) e) pont szerinti indoklás az új beépítésre szánt terület kijelöléséről

A módosításnak a területrendezési terv követelményeivel való összhangjának igazolása

Szabályozási koncepció

Örökségvédelmi hatástanulmány

Kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a feljegyzést fogadja el.

Budapest, 2023. június 16.



.....
Horváth Adrienne
vezető településtervező TT/1 13-1095

A Feljegyzés tartalmával egyetértek:



.....
Kóbor József
települési önkormányzati főépítész

3. melléklet – Építési Törvény (Étv.) 7.§ (3) e) szerinti indoklások az új beépítésre szánt területek kijelöléséről

Kivonat Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2023. 03.23-i nyílt testületi ülésének jegyzőkönyvéből.

**Budajenő Község Önkormányzata Képviselő-testületének
20/2023. (III. 23.) önkormányzati határozata**

**Budajenő község településrendezési eszközeinek módosítása részterületekre című terv
során új beépítésre szánt területek kijelöléséről**

Budajenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) e) bekezdése alapján a következő döntést hozza:

Budajenő Község településrendezési eszközei az alábbi részterületekre történő módosítása során új beépítésre szánt területként kijelölt már belterületi területeken a tervezett területhasználat helyhez kötöttnek tekinthető, amely miatt a településrendezési eszközökben már kijelölt beépítésre szánt területeken jelen tervmódosítás szerinti tervezett célok nem valósíthatók meg a területi elhelyezkedés és a tulajdonjogi helyzettől okán:

- (1) A 94/2 hrsz terület egészére tervezett lakóterületi besorolásnak módosítása, valamint a közterületi feltárásnak és a tervezett zöldterület-közkert terület kijelölésének törlése esetében a terület adottsága, közrezártasága okán – mivel a háromszög alakú területet két oldalról patak, harmadik oldalról a Szitakötő utca menti lakótelek végek határolják – az e területen megszűnő út és közkert területe csak a terület többi részén már kijelölt lakóterületfelhasználásba sorolható át, azaz indokolt és helyhez kötöttnek tekintendő az átsorolás során lakóterületrész kijelölése.
- (2) A 396/2 és 396/3 hrsz belterületi ingatlanok területéről a zöldterület-közkert besorolás megszüntetése és a területtel keletről szomszédos kertvárosias lakóterületfelhasználásba és Lke-1/1 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetbe történő besorolás, azaz lakóterületi átsorolása indokolt, és helyhez kötöttsége is megalapozott. Mivel e területeken kívül a tulajdonosnak máshol – már a rendezési terven kijelölt lakóterületen nincs tulajdonában belterületi ingatlanja, valamint a közterületi (közkert) kijelölés számára kedvezőtlen és korlátozó, továbbá az Önkormányzat sem kívánja kisajátítani ezen ingatlanokat közterület számára – tehát e területek adottságai a településrendezési eszközökben már lakóterületként kijelölt területen nem vehetők igénybe, valósíthatók meg.

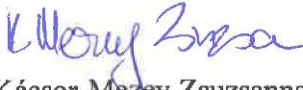
Határidő: folyamatos

Felelős: Budai István polgármester

Budai István sk.
polgármester

dr. Verhóczy Zita sk.
jegyző

A kiadmány hitelül:


Kácsor-Mezey Zsuzsanna



Kivonat Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2023. 06.29-i rendkívüli nyílt testületi ülésének jegyzőkönyvéből:

**Budajenő Község Önkormányzata Képviselő-testületének
33/2023. (VI. 29.) önkormányzati határozata
a 20/2023. (III.23.) önkormányzati határozatának módosításáról - Budajenő község
településrendezési eszközeinek módosítása részterületekre című terv során
új beépítésre szánt területek kijelöléséről**

Budajenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) e) bekezdése alapján úgy dönt, hogy a **20/2023. (III.23.) önkormányzati határozatát az alábbiak szerint egészíti ki:**

Budajenő Község településrendezési eszközei az alábbi részterületekre történő módosítása során új beépítésre szánt területként kijelölt már belterületi területeken a tervezett területhasználat helyhez kötöttnek tekinthető, amely miatt a településrendezési eszközökben már kijelölt beépítésre szánt területeken jelen tervmódosítás szerinti tervezett célok nem valósíthatók meg a területi elhelyezkedés és a tulajdonjogi helyzet okán:

- (1) A 2023 februárban hatályossá vált szabályozási terv a 181 hrsz lakótelek és a 180 hrsz közterület (Marx tér) között fennálló állapot rendezésére irányult, viszont a 182 hrsz ingatlan hatályos szabályozási terven szereplő telekhatára eltér a hatályos 2023 májusában adatszolgáltatásként megkapott földhivatali alaptérképtől, így emiatt módosítani szükséges a 181 hrsz közterületi határvonalát. Miután a 182 hrsz lakótelek telekhatára nem illeszkedik a hatályos TSZT és SZT közterületi telekhatárvonalaihoz, ezért az ezekre vonatkozó TSZT és SZT módosítás is szükséges. Jelen rendezés során az érintett 181 és 182 hrsz telkekhez a hatályos TSZT figyelembevétele miatt új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre a közterületi határvonalak mentén. Mivel a telekhatárokat érintő módosítások helyhez kötöttek, azok máshol nem valósíthatók meg.

Határidő: folyamatos
Felelős: polgármester

Budai István sk.
polgármester

dr. Verhóczy Zita sk.
jegyző

A kiadmány hitelül:


Kácsor-Mezey Zsuzsanna



4. melléklet – 2022. augusztus 1-én megtartott Partnerségi-lakossági egyeztetés lezárásáról hozott Önkormányzat Képviselő-testülete 39b/2022.(IX.22.) számú határozat

Kivonat Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2022.09.22-i nyílt ülésének jegyzőkönyvéből.

A jelenlévő 7 fő képviselő 7 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozta:

**Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének
39b/2022.(IX. 22.) számú határozata
a HÉSZ-módosítás partnerségi-lakossági egyeztetés lezárásáról**

Budajenő Község Önkormányzata Képviselő-testülete Budajenő Község Településrendezési Eszközeinek, valamint Településképi dokumentumainak módosítása 5 részterületre, illetve tervezési feladatra című termódosítással kapcsolatban az alábbi döntést hozza:

1. Budajenő Község Önkormányzata Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 3/2017. (II.10.) Önkormányzati rendelete, valamint „veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról” szóló 2021. évi XCIX. törvény szerint lefolytatott partnerségi és lakossági egyeztetést lezárja.
2. A Lakossági fórumon elhangzott vélemények figyelembevételével az 1. sz. 1040 hrsz részterületre és a 2. sz. 1708 hrsz és a 1701 hrsz részterületekre vonatkozóan a termódosítást nem folytatja le.
3. Az egyeztetés kapcsán a partnerség részéről kifogást emelő vélemény nem érkezett.
4. A partnerségi, lakossági véleményezési szakasz jelen döntés közzétételével zárul le.
5. A Képviselő-testület a felkéri a polgármestert, hogy kezdeményezze Budajenő Község Településrendezési Eszközeinek, valamint Településképi dokumentumainak módosítása 5 részterületre, illetve tervezési feladatra című termódosítás vonatkozásában Pest megyei Kormányhivatal Állami Főépítésznél a 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet 42.§ szerinti tárgyalásos eljárás lefolytatását az állami főépítésznek benyújtandó tervdokumentációval.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Budai István sk.
polgármester

dr. Verhóczki Zita sk.
jegyző

A kiadmány hitelül:

V. Nagy Zsuzsanna
Kácsor-Mezey Zsuzsanna





HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft.

1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295

419/2021. KORM.R. 66.§ ÁLTALÁNOS ELJÁRÁS – PARTNERSÉGI-LAKOSSÁGI EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

BUDAJENŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA RÉSZTERÜLETRE VONATKOZÓAN

TELEPÜLÉSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

2023 AUGUSZTUS HÓ

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ – Határozat-tervezet!!!

Budajenő Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2023.(.....) számú határozata

a Budajenő Község Településszerkezeti tervéről szóló
87/2017. (X.26.) önk. határozat módosításáról

Budajenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B.§ (2) bekezdés a) pontja alapján az alábbi döntést hozza:

- (1) Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 87/2017. (X.26.) számú határozattal megállapított Településszerkezeti tervet módosítja.
- (2) A Településszerkezeti terv és leírása 2. melléklet – A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE jelen határozat 1. melléklete szerint módosul.
- (3) Jelen módosítás során Budajenő Község térségi területi mérlege nem változik: Kivonat Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 8. mellékletéből:

Budapesti Agglomeráció településeinek területi mérlege

	A	B	C	D
1.	Település	Települési térség területe (ha)	Település közigazgatási területe (ha)	Települési térség területének aránya (%)
4.	Budajenő	255,53	1241,79	20,58

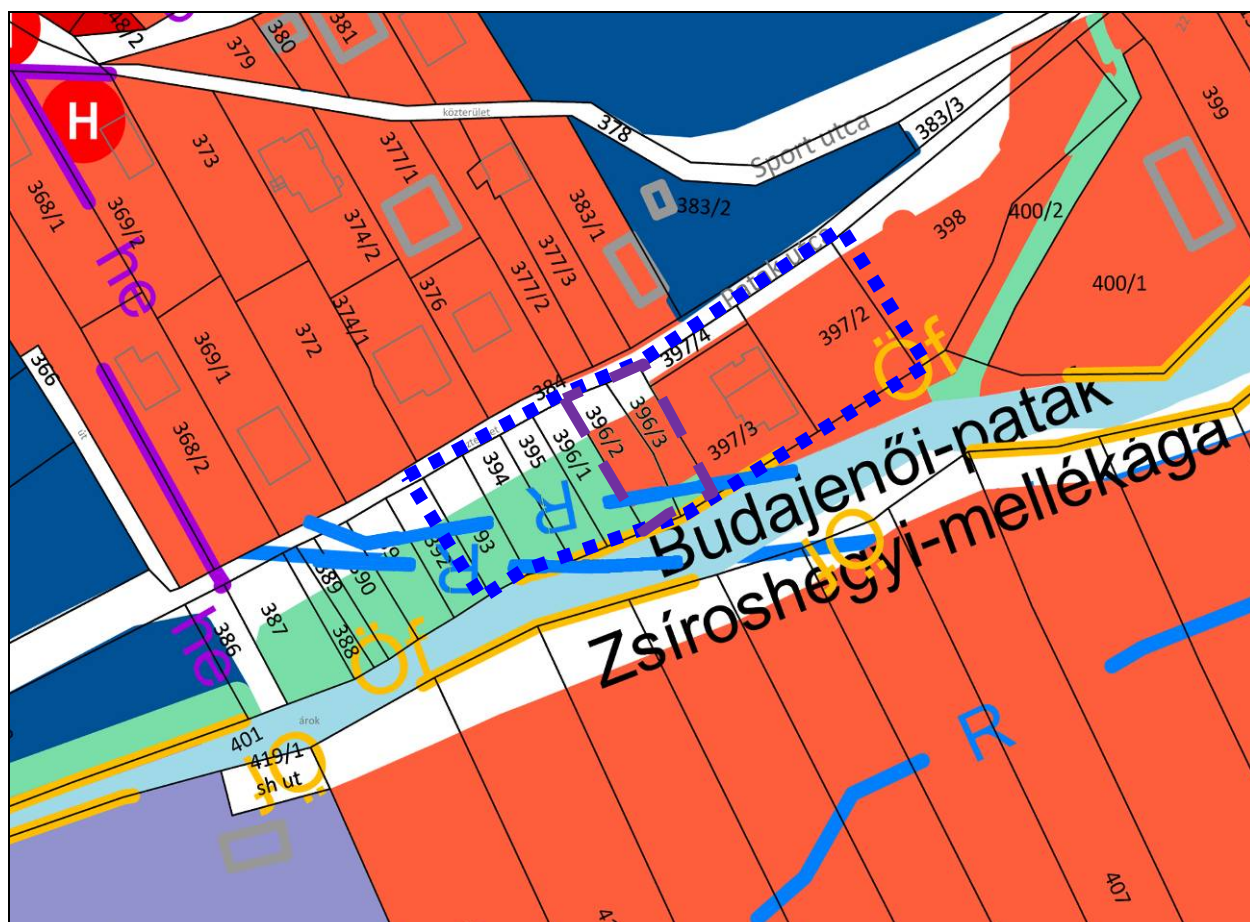
- (4) Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 2019. március 15-i hatálybalépését követően Budajenő Község településrendezési eszközeinek módosítása során újonnan kijelölt beépítésre szánt területek területnövekménye 0,0454 ha.
- (5) A jelen módosítás során a beépítésre szánt terület növekménye 0,3550 ha, amely a jogszabály szerint megengedett legfeljebb 2%-os területnövekmény lehetőségének mértékét (5,11 ha) nem haladja meg. A jelen módosítás során a település új beépítésre szánt területének összesített területnövekménye +0,4004 ha. Azaz a település beépítésre szánt területe a jogszabály szerint a települési térségre vonatkoztatott legfeljebb 2%-ban meghatározott növelési lehetőséget figyelembe véve $5,11 - 0,4004 = 47096$ ha kiterjedésű területtel növelhető még a későbbiekben.
- (6) A Településszerkezeti tervmódosítás során a Biológiai aktivitásérték az elvégzett számítás eredménye alapján nem csökken. Budajenő Község rendezési tervének későbbiekben történő módosítása során a felhasználható biológiai aktivitásérték többlet +7,114.
- (7) A Településszerkezeti Tervről szóló 87/2017.(X.26.) önk. határozat rajzi mellékletét képező TSZT jelű Településszerkezeti tervlap jelen határozat 2-4. mellékletei szerinti TSZT-M5/1 – TSZT-M5/3 tervlapokkal kiegészül és egyidejűleg a tervezési területekre vonatkozóan hatályát veszti.
- (8) Jelen határozat az elfogadását követő napon lép hatályba.

- (9) A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy jelen döntés meghozatalával a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 72.§ (1) bekezdés b) pontjában foglaltaknak tegyen eleget.

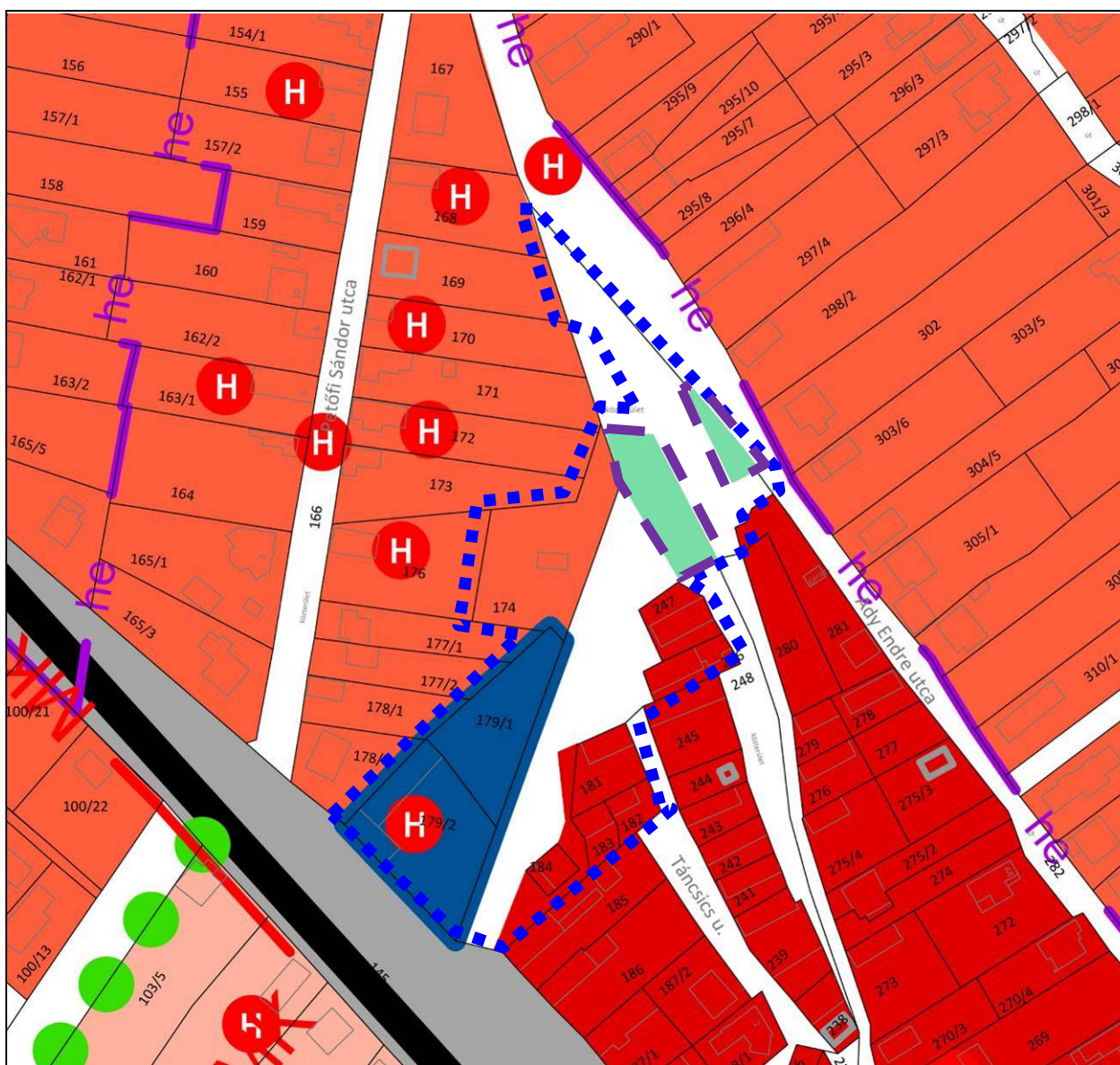
Felelős: Budai István polgármester

Határidő: azonnal.

Budajenő területi mérlegének változása				
Módosítás által igénybevett területnagyság (m ²)		hatályos területfelhasználási mód	módosítást követő területfelhasználási mód	érintett részterület
1.049	1.040	Zöldterület – közkert (Zkk)	Kertvárosias lakóterület (Lke)	1., 2.
	9		Közlekedési terület (Kö)	2.
2944	27	Közlekedési terület (Kö)	Kisvárosias lakóterület (Lk)	5.
	2.432		Kertvárosias lakóterület (Lke)	1.
	818		Zöldterület – közkert (Zkk)	3.



	tervezési terület	Készült az állami alapadatok felhasználásával.	
	módosítással érintett terület		
	HA TERVSTÚDIO Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. 1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295		
	Munka megnevezése: Budajenő Község Településrendezési Eszközeinek módosítása részterületekre		
	Terv megnevezése: Budajenő Településszerkezeti tervének módosítása a 2. sz. részterületre vonatkozóan		
419/2021.Korm.rend. 66.§ szerinti partnerségi-lakossági egyeztetési tervdokumentáció		2023. JÚLIUS	
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 13-1095		Tervszám: 199/2023	TSZT-M5/2



	tervezési terület	Készült az állami alapadatok felhasználásával.	
	módosítással érintett terület		
	HA TERVSTÚDIO Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. 1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295		
	Munka megnevezése: Budajenő Község Településrendezési Eszközeinek módosítása részterületekre		
	Terv megnevezése: Budajenő Településszerkezeti tervének módosítása a 3. és 5. sz. részterületre vonatkozóan		
419/2021.Korm.rend. 66.§ szerinti partnerségi-lakossági egyeztetési tervdokumentáció		2023. JÚLIUS	
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 13-1095		Tervszám: 199/2023	TSZT-M5/3



HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft.

1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295

419/2021. KORM.R. 66.§ ÁLTALÁNOS ELJÁRÁS – PARTNERSÉGI-LAKOSSÁGI EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

BUDAJENŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA RÉSZTERÜLETRE VONATKOZÓAN

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

2023 AUGUSZTUS HÓ

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ – Rendelet-tervezet!!!

Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2023. (.....) számú rendelete

Budajenő Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló
12/2017. (X.27.) önkormányzati rendeletének módosításáról

Budajenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontja, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdése 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 66.§ szerinti eljárásban szereplők véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§ Budajenő Község Képviselő-testületének Budajenő Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2017. (X.27.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSz) 1. melléklete az 1-4. melléklet szerint módosul.

2.§ A HÉSZ 2. melléklete az 5 és 6. melléklet szerint egészül ki.

Záró Rendelkezők

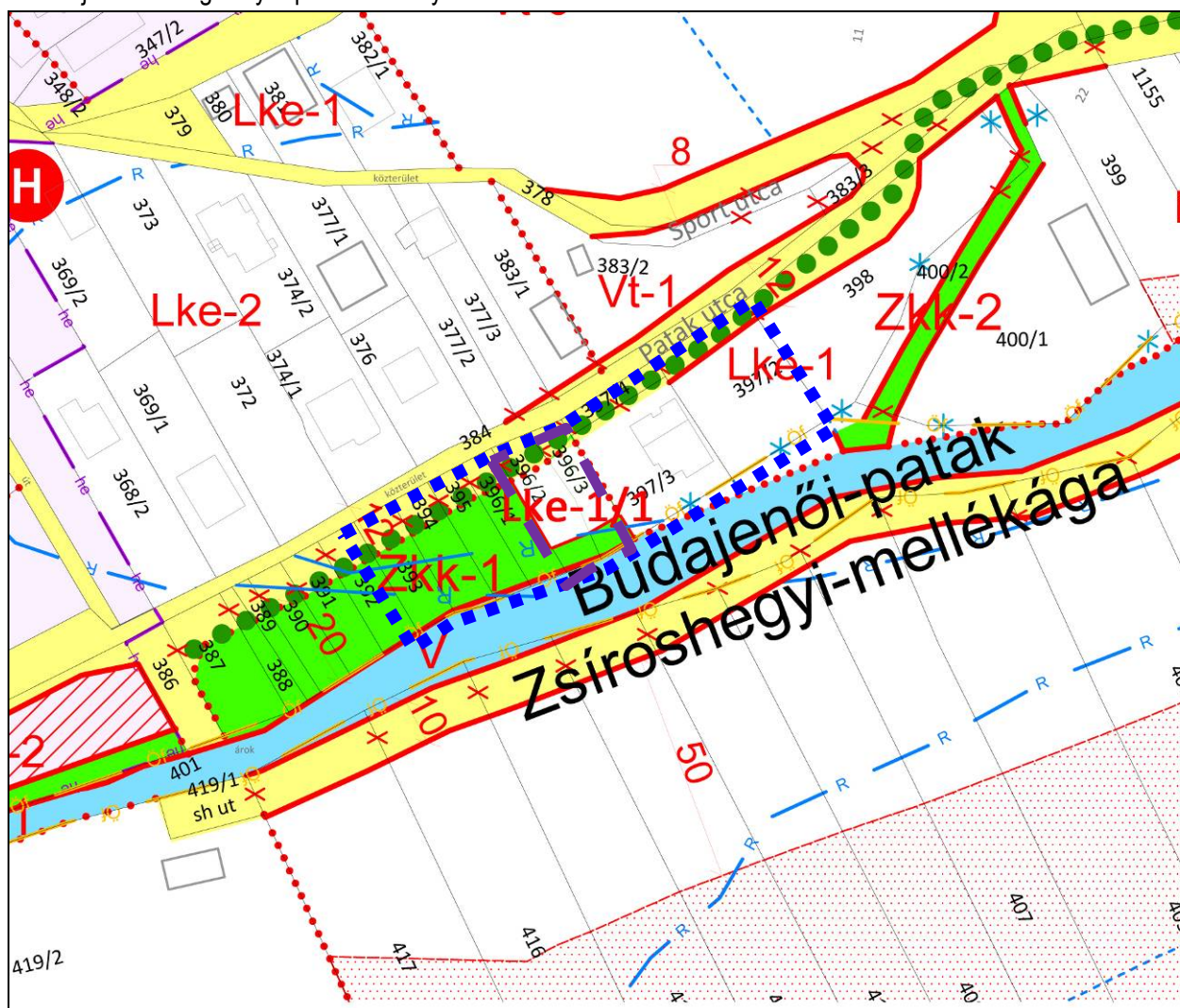
3. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

.....
Budai István
polgármester

.....
dr. Verhóczki Zita
jegyző

melléklet a .../2023. (.....) önkormányzati rendelethez.

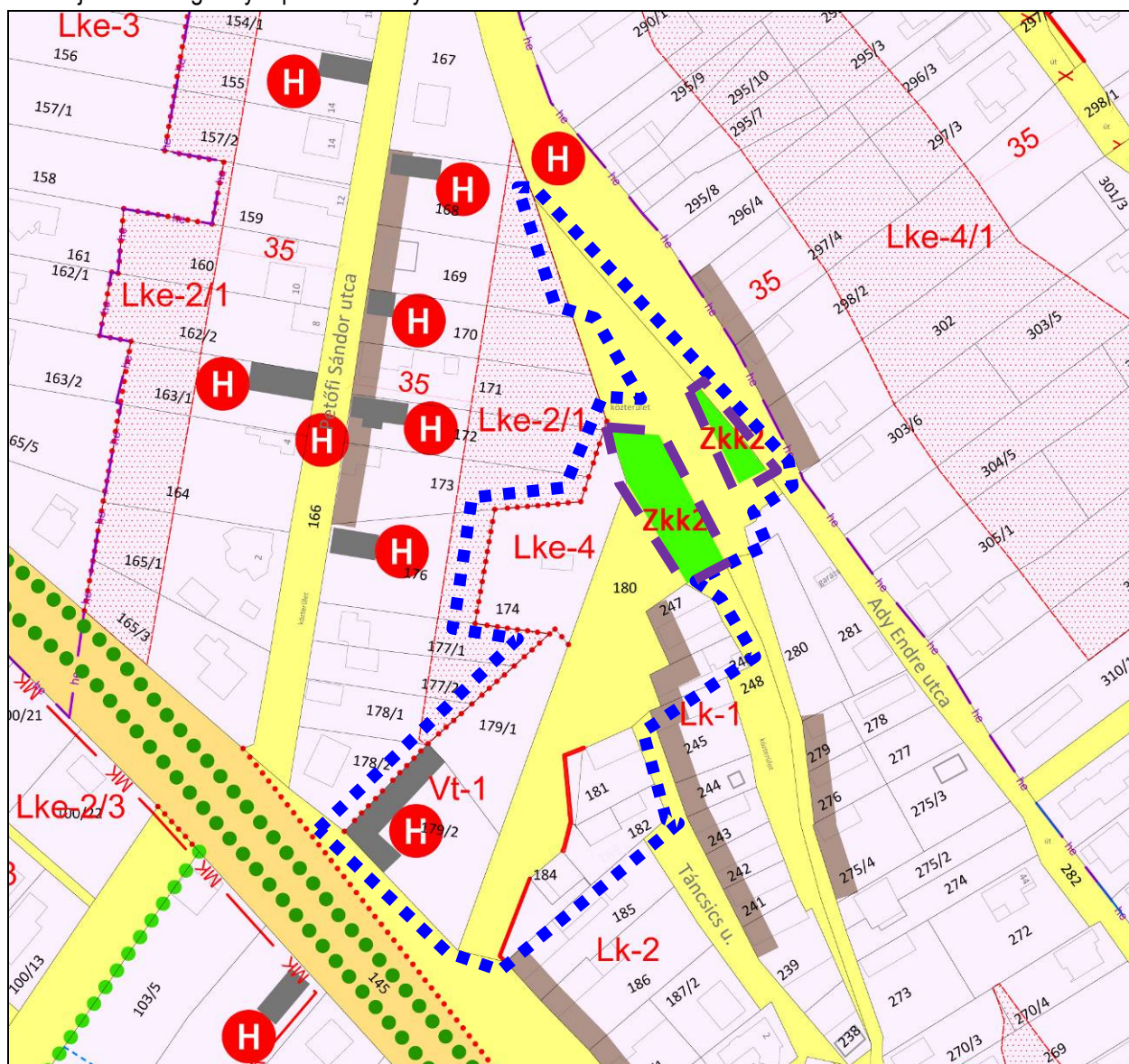
Budajenő Község Helyi Építési Szabályzata a módosítással érintett terület vonatkozásában módosul.



	tervezési terület	Készült az állami alapadatok felhasználásával.
	módosítással érintett terület	
	HA TERVSTÚDIO Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. 1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295	
	Munka megnevezése: Budajenő Község Településrendezési Eszközeinek módosítása részterületekre	
	Terv megnevezése: Budajenő Szabályozási tervének módosítása a 2. sz. részterületre vonatkozóan	
419/2021.Korm.rend. 66.§ szerinti partnerségi-lakossági egyeztetési tervdokumentáció		2023. JÚLIUS
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 13-1095		Tervszám: 199/2023 SZT-1AM5/2

melléklet a .../2023. (.....) önkormányzati rendelethez.

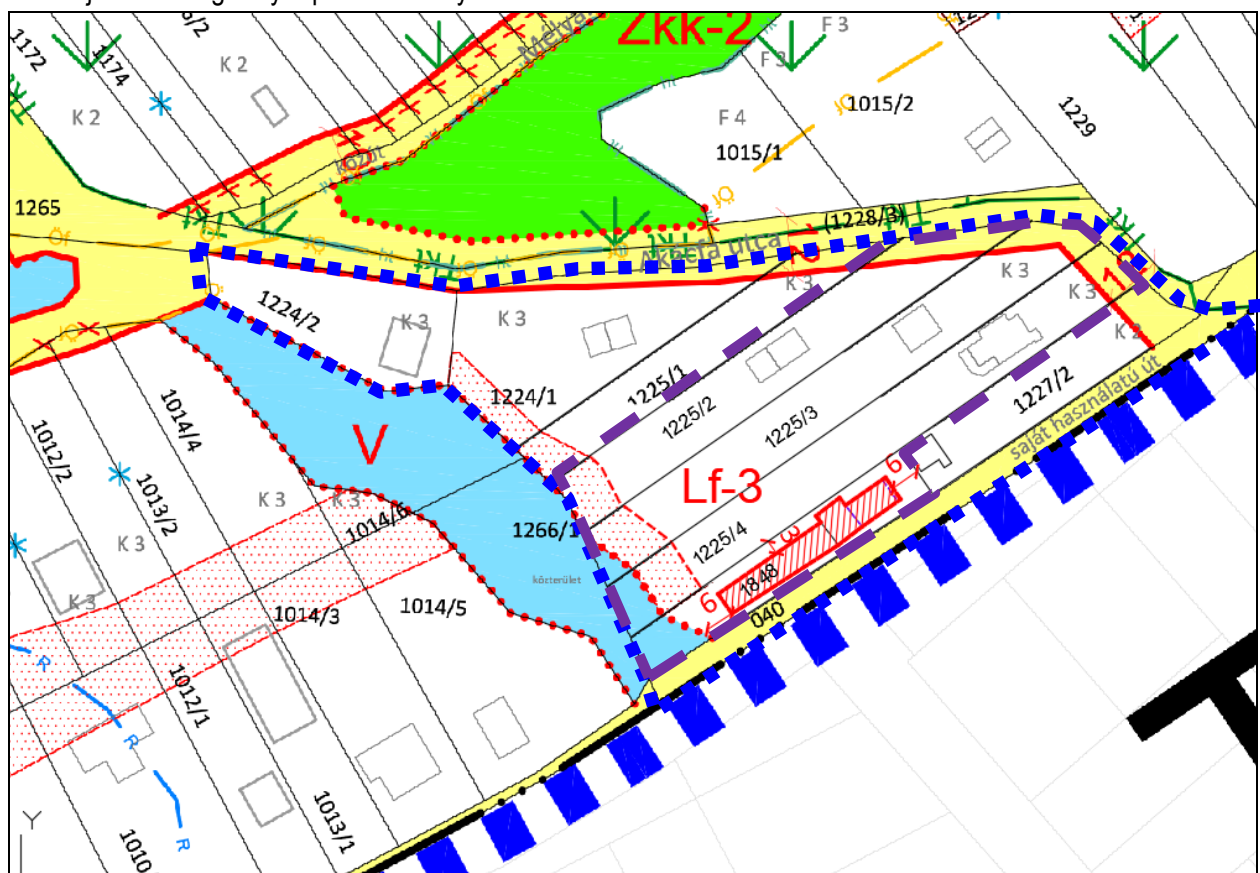
Budajenő Község Helyi Építési Szabályzata a módosítással érintett terület vonatkozásában módosul.



tervezési terület	Készült az állami alapadatok felhasználásával.	
módosítással érintett terület		
TERVSTÚDIO ha	HA TERVSTÚDIO Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. 1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295	
	Munka megnevezése: Budajenő Község Településrendezési Eszközeinek módosítása részterületekre	
	Terv megnevezése: Budajenő Szabályozási tervének módosítása a 3. és 5. sz. részterületre vonatkozóan	
419/2021.Korm.rend. 66.§ szerinti partnerségi-lakossági egyeztetési tervdokumentáció		2023. JÚLIUS
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 13-1095	Horváth Adrienne	Tervszám: 199/2023 SZT-1AM5/3

melléklet a/2023. (.....) önkormányzati rendelethez.

Budajenő Község Helyi Építési Szabályzata a módosítással érintett terület vonatkozásában módosul.



■ ■ ■ ■ ■	tervezési terület	Készült az állami alapadatok felhasználásával.
— — — — —	módosítással érintett terület	

	HA TERVSTÚDIO Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. 1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295		
	Munka megnevezése: Budajenő Község Településrendezési Eszközeinek módosítása részterületekre		
	Terv megnevezése: Budajenő Szabályozási tervének módosítása a 4. sz. részterületre vonatkozóan		
419/2021.Korm.rend. 66.§ szerinti partnerségi-lakossági egyeztetési tervdokumentáció			2023. JÚLIUS
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 13-1095			Tervszám: 199/2023 SZT-1AM5/4