



## Budajenő Község Önkormányzata

2093 Budajenő, Fő u. 1-3.

Tel: +36 26 371068. fax: +36 26 371062, e-mail: [hivatal@budajeno.hu](mailto:hivatal@budajeno.hu)

### 4. napirendi pont

#### Előterjesztés

#### Budajenő Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2023. március 23-ai ülésére

**Tárgy: Budajenő Község Településrendezési Eszközeinek módosítása több részterületre**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

**Tisztelt Bizottság!**

A Képviselő-testület termódosítást támogató ún. együttes döntése és az Építési törvényben az ún. új beépítésre szánt terület kijelölésének indoklása szükséges a termkésztéshez

#### **Korábbi – időközben jóváhagyott rendezési term:**

Budajenő Község Önkormányzata 2022 nyarától 2023 január végéig több részterületre vonatkozóan folytatta le Budajenő Településrendezési eszközeinek (TRE) módosítását több kiemelt fejlesztési részterületre. E termvet a Képviselő-testület 2023 februári ülésén jóváhagyhatta.

Az alábbiak szerinti részterületekre és feladatra vonatkozóan új termódosítás került megkezdésre.

#### **A jóváhagyott term részterületei közül az áll. igazgatási egyeztetés során kikerült terület, feladat:**

E fenti – februárban jóváhagyott - termódosítás egyeztetési termdokumentációjában 5. számú részterületként (94/2 hrsz) szereplő módosítás is újból lefolytatásra kerül, a megváltozott közlekedési feltárési elképzelés miatt, erről már a Tisztelt Képviselő-testület februári ülésén az ún. együttes határozatában döntött 9/2023.(II.10.) önkormányzati határozatával. Mivel az e 94/2 hrsz területre vonatkozó termódosításhoz – a terület egy részén új beépítésre szánt terület kijelölés okán - a magasabb szintű jogszabályok miatt zöldterület-közkert kijelölés is szükséges, azért e határozat a 94/2 hrsz módosításra kerülő terület mellett a tervezett zöldterület-közkert területeket (a Marx tér 180 hrsz közterület északi részén és az Ady Endre utca (282 hrsz) és a József Attila utca (249 hrsz) találkozásánál meglévő közterület) is tartalmazza.

E fenti – februárban jóváhagyott - termódosítás egyeztetési termdokumentációjában, mint 4. számú feladat szerepelt a HÉSz előírások pontosítása, illetve a K-Ps2 jelű építési övezetbe sorolt pincékre vonatkozó építési előírásokban szereplő ellentmondás feloldása a zöldfelületi paraméter módosítása érdekében. E szabályozási előírás pontosítása a termódosítás államigazgatási egyeztetését megelőző előzetes államigazgatási-, valamint a lakossági-, majd az államigazgatási egyeztetési termdokumentációban is szerepelt, amelyet véleményező szervek nem kifogásolták, az Állami Főépítést kivéve, aki kérte ezen, a HÉSz szabályozási előírásmódosítását – mivel nem az akkori term részterületeire vonatkozott - másik egyeztetési eljárás keretében újra lefolytatni. Ezért e módosítás jelen új termódosítás keretében (újra) bekerül a tervezési feladatok közé.

Időközben új (a Patak utca mentén lakóterülettel határosan fekvő, 396/2 és 396/3 hrsz belterületi telekre vonatkozó) lakossági kérelem érkezett, amely szakmailag támogatható, és amely szerinti módosítás szintén bekerülhet fenti részterületre és feladatra vonatkozó módosítások közé.

Fentiekhez új lakossági kérelem érkezett, amelyben a tulajdonos építéshatósági eljárás miatt kéri a telke meglévő beépítésének rendezését. Az érintett Telki közigazgatási határát jelentő Rozmaring utca menti 1848 hrsz (volt 1227/1 hrsz) ingatlanon lakóépület áll. A tulajdonos a rendezéshez meg kívánja vásárolni a szomszédos 1225/4 hrsz ingatlant, így a beépítés rendezésének kérelme azon és az azzal szomszédos ingatlanokra is vonatkozik. A meglévő beépítés rendezése szakmailag – építési hely kijelölésével – megoldható és támogatható, a szomszédos telkeken jelölt „telek be nem építhető része” határvonalának módosításával egyetemben, e módosítások szintén bekerülhetnek fenti részterületre és feladatra vonatkozó módosítások közé.

#### **A tervmódosítás államigazgatási és partnerségi egyeztetése az E-TÉR rendszerben:**

2022. július 1-től életbelépett új egyeztetési rend és egyeztetési eljárás szerint – az ún. E-TÉR (Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer) internetes egyeztető rendszerben történik majd.

Mivel időközben az Önkormányzat megkezdte – a korábbi Képviselő-testületi döntés szerinti – lakásszám módosításra vonatkozó terv egyeztetését, ezért a jelen tervmódosítást az E-Tér felületen történő módosítás szabályai szerint egy másik egyeztetési forma szerint kell egyeztetni, ezért a jelen tervmódosítás egyeztetési eljárása a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló **419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 66. § szerinti ún. általános eljárásban kerül** lefolytatásra. Az E-TÉR egyeztetés tartalmaz egy Partnerségi egyeztetést is – az E-TÉR- rendszerben bejelentkező ún. partnerek számára, illetve újabb (január végi) jogszabályi előírás, hogy újra kötelezően kell tartani Lakossági fórumot is.

#### **A) A tervegyeztetéshez szükséges – ún. együttes döntés, együttes határozat meghozása:**

A jelen új tervmódosítás megkezdéséhez és lefolytatásához az alábbiak szerinti ún. együttes döntést (együttes határozat) kell hoznia a Képviselő-testületnek. Amely együttes határozatban nem csupán a tervmódosítás megkezdésének támogatásáról dönt a testület, hanem meghatározásra kerül a terv tartalma is. A terv tartalma a település főépítészének egyetértésével a terv felelős vezető településtervezőjének javaslata alapján kerül meghatározásra, amely tartalom ezen együttes határozat mellékletét képezi. Mindezen felül a döntésben szerepel az is, hogy a tervmódosítás során ún. új beépítésre szánt terület is kijelölésre kerül. Valamint e határozat rögzíti a tervmódosítás egyeztetési eljárásának módját.

Fentiekre tekintettel a jelen előterjesztés alábbi 1. számú részterülete és a jelen előterjesztés alábbi 2.számú tervezési feladata (korábbi terv szerinti 4. számú HÉSz módosítási feladat) beemelése a 9/2023.(II.10.) önkormányzati határozatában már támogatott tervmódosítás szerinti 94/2 hrsz részterület mellé e korábbi határozat módosítását és jelen részterülettel, feladattal történő kiegészítését jelenti, nem új együttes határozat meghozatalát!

A tervet az Önkormányzat megbízásából a HA Tervstúdió Településtervező Építészeti Tanácsadó Kft. vezető településtervezője Horváth Adrienne készíti.

#### **Fentiek szerint tehát a jelen tervmódosítás részterületei az alábbiak:**

**1.SZ.RÉSZTERÜLET** – a korábbi tervmódosításban már szereplő, jelen tervben újra egyeztetésre kerülő 94/2 hrsz terület, amely területre vonatkozó új tervmódosításról a Képviselő-testület már 9/2023.(II.10.) önkormányzati határozatával döntött.

**2.SZ.RÉSZTERÜLET – 396/2 és 396/3 hrsz belterületi ingatlanokon tervezett lakóterület kijelölése**

A belterület déli határán a Patak utca és a Budajenői-patak menti Zkk-1 jelű zöldterület-közkert övezetbe sorolt 396/2 és 396/3 hrsz belterületi ingatlanok tulajdonosa telkei összevonását szeretné és a vele keletről szomszédos kertvárosias lakóterület területfelhasználásba és kertvárosias lakóterületi építési övezetbe történő átsorolás mellett. A tervezett módosítás a TSZT és az SZT módosítását is igényli. Az átsorolással annak ellenére, hogy az ingatlanok már jelen esetben is belterületi ingatlanok, ennek ellenére mégis ún. új beépítésre szánt terület (lakóterület) kijelölésnek számít lakóterületi átsorolásuk, mert a hatályos rendezési tervben a Budajenői-patak Zsíroshegyi-mellékága menti Zkk-1 jelű zöldterület-közkert besorolásban vannak.

A tervezett módosítás során a 396/2 és 396/3 hrsz ingatlanok összevont területe – amelyből leválasztásra kerül mind a Patak utca 12 m széles kiszabályozása, mind a Budajenői-patak Zsíroshegyi-mellékága menti 6 m széles Zkk-1 jelű zöldterület-közkert területsáv - 295 m<sup>2</sup> területnagyságú lesz, amely a keletre szomszédos lakóterülethez csatlakozva kertvárosias lakóterület (Lke) területfelhasználásba és egy újonnan, csak ezen új összevont ingatlanra vonatkozóan kialakításra kerülő Lke-10 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetbe kerül. Az új Lke-10 építési övezet szabályozási előírásai meg fognak egyezni a szomszédos Lke-1 építés övezet hatályos előírásaival (szabadonálló beépítés, 30 % beépíthetőség, 60 % zöldfelület, 4,5 m épületmagasság) a legkisebb kialakítható telekterület kivételével, amely az Lke-10 építési övezetben a szabályozási területi adottságok miatt csupán 280 m<sup>2</sup> lesz.

**3. SZ.TERVEZÉSI RÉSZFELADAT- HÉSZ MÓDOSÍTÁSA – pincesor övezete zöldfelületi előírására**

A korábbi tervmódosításban már szereplő, jelen tervben újra egyeztetésre kerülő feladat. Budajenő Község Helyi Építési Szabályzatának 2017 évi felülvizsgálata során a 12/2017.(X.27.) önk. rendelettel jóváhagyott HÉSZ-ben a pincékre vonatkozó előírással kapcsolatban a Hész Telekalakítási és beépítési előírások című 2.mellékletét képező 2.6. Különleges területek táblázatának 7. sorában szereplő „különleges pincesor” K-Ps2 építési övezetnél a beépítettség OTÉK alóli eltéréssel került 50 %-ban megállapításra. Az ehhez a HÉSZ-ben rendelt legkisebb zöldfelület mértéke 70%-ban történt megállapítása, amely előírás, hiszen nem teljesíthető 50% beépítettség mellett 70 % zöldfelület. Ennek javítása történik úgy, hogy a zöldfelület értéke az OTÉK által előírt legalább 40 %-ban kerül megállapításra.

**4. SZ.TERVEZÉSI RÉSZFELADAT- HÉSZ MÓDOSÍTÁSA – építési hely kijelölése, és a „telek be nem építhető része” jelölés részbeni törlése**

Telki közigazgatási határát jelentő Rozmaring utca menti 1848 hrsz (volt 1227/1 hrsz) ingatlanon álló meglévő lakóépület beépítésének rendezése szükséges az építési hely tekintetében, mivel a meglévő állapot szerint nincs meg a megfelelő (5 m ) előkert a Rozmaring utca felé. A beépítés úgy rendezhető, hogy a meglévő lakóépületre vonatkozóan a Szabályozási tervlapon építési hely kerül kijelölése, mivel a hatályos HÉSZ 24.§ (3) előírása építési hely tekintetében azt fogalmazza meg, hogy „(3) Amennyiben a szabályozási terven feltüntetésre került építési hely, úgy építmény az adott telken csak a

kijelölt építési helyen belül helyezhetők el.”, Tehát függetlenül az érintett építési övezet által előírt elő-, oldal- és hátsókert mértékétől. A tulajdonos a 1848 hrsz (volt 1227/1 hrsz) ingatlan rendezéshez meg kívánja vásárolni a szomszédos 1225/4 hrsz ingatlant, így a beépítés rendezésének kérelme azon ingatanra is vonatkozik. Ezen telken a beépítését a telek nyugati, patak felőli telekrészén a Szabályozási terven a telek területének felét lefedő mértékben kijelölt az ún. „telek be nem építhető része” jelölés korlátozza. Mivel a Szabályozási terven kijelölt az ún. „telek be nem építhető része” jelölés a 1225/2, 1225/3 és 1225/4 hrsz területen szélesebb sávban került kijelölésre – annak ellenére, hogy e telkek nyugati telekrésze egyébként is a patak vízgazdálkodási területének övezetébe sorolt - szakmailag támogatható, hogy ezen jelölés határa módosításra kerüljön a V jelű vízgazdálkodási terület határával párhuzamosan a 1225/1 és 1225/2 hrsz határán jelölt távolságban, azaz a telkekkel északról határos telkeken jelölt területsáv mértékével megegyező módon.

Fenti részterületekre és feladatokra vonatkozó tervmódosításhoz a Képviselő-testület korábbi, a

94/2 hrsz terület egészének tervezett lakóterületként és 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 tervezett zöldterület-közkertek kijelölésére vonatkozó tervmódosítás (ún. együttes határozat) 9/2023.(II.10.) önkormányzati határozatának módosítása szükséges lásd a jelen **Előterjesztés 1. mellékleteként.**

#### **A tervezési terület – jogszabályok szerinti - kijelölése:**

A módosult jogszabályok miatt az egyeztetési tervdokumentációban bemutatásra kerülő vizsgálati- és javaslati munkarészeket a tényleges HESz módosítással érintett egyes ingatlanokat magába foglaló legalább telektömbnyi ún. tervezési területre kell elkészíteni. A HESz módosítás viszont csak a fenti részterületek egyes ingatlanjaira vonatkozik majd!!

#### **B) A tervek egyeztetéséhez szükséges – ún. beépítésre szánt terület kijelölését indokló határozat:**

E részterületekre az államigazgatási egyeztetés tervdokumentáció egyeztetéséhez szükséges - az ún. új beépítésre szánt területek kijelölését indokló Képviselő-testületi határozat meghozása az alábbi, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (ún. Építési törvény) 7.§ (3) e) pontja értelmében:

*„7.§ (3) e) a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amelyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete - a fővárosban a Fővárosi Közgyűlés és a kerületi önkormányzat képviselő-testülete - külön döntéssel igazolja”.*

Jelen tervmódosítás során a 2 részterület (94/2 és a 396/2 és 396/3 hrsz ingatlanokon tervezett lakóterület kijelölés) tekintetében keletkezik ún. új beépítésre szánt terület. Ennek értelmében a részterületek mindegyike tekintetében szükséges az új beépítésre szánt terület kijelölésnek indoklása, amely az alábbi részterületenként:

**94/2 hrsz részterület:** a 94/2 hrsz területen belül a hatályos terven jelölt közkert és közlekedési területkijelölés törlése, és helyükön az ingatlan területének nagyrésztére vonatkozó Lke-5 jelű kertvárosias lakóterület építési övezet kijelölése:

### **Indoklás:**

A 94/2 hrsz terület korábban tervezett feltárása megváltozik. Emiatt okafogyott a hatályos terv szerinti közterületi feltárás és közkert kijelölés. A területi adottságok miatt e területek így lakóterületbe sorolhatók át, azaz helyhez kötötnék tekintendő az átsorolás szükségessége.

**396/2 és 396/3 hrsz részterületek:** belterületi ingatlanok, amelyek ennek ellenére a hatályos terv szerint a Zkk-1 jelű zöldterület-közkert besorolásúak, a területtel keletről szomszédos kertvárosias lakóterületfelhasználásba és Lke-10 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetbe kerülnek átsorolásra:

### **Indoklás:**

A 396/2 és 396/3 hrsz területek belterületi ingatlanok. A patak menti közkert kijelölés részbeni megtartásával a terület a keletről szomszédos lakóterülethez kerül hozzákapcsolásra. E területeken kívül a tulajdonosnak máshol – már a rendezési terven kijelölt lakóterületen nincs tulajdonában belterületi ingatlan, valamint a közterületi (közkert) kijelölés számára kedvezőtlen és korlátozó, illetve az Önkormányzat sem kívánja kisajátítani ezen ingatlanokat közterület számára – azaz az e területek adottságai a településrendezési eszközökben már lakóterületként kijelölt területen nem valósítható meg, azaz az e területek lakóterületi átsorolása indokolt, és helyhez kötöttsége is megalapozott.

Fontos megjegyezni, hogy fenti ún. beépítésre szánt terület-kijelölések kompenzálására a magasabb szintű jogszabály Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ (3) bekezdése szerint az újonnan kijelölt beépítésre szánt terület 5 %-ának megfelelő területnagyságú zöldterületet, azaz közparkot, közkertet kell újonnan kijelölni. Ezt jelen tervmódosítás a 180 hrsz Marx tér északi részén az Ady Endre utca (282 hrsz) és a József Attila utca (249 hrsz) találkozásánál meglévő közterületre tervezett zöldterület-közkert kijelöléssel teljesíti a Tisztelt Képviselő-testület korábbi 9/2023.(II.10.) önkormányzati határozatában rögzített helyeken 800 m<sup>2</sup> területen.

A jelen módosítás során a beépítésre szánt területnövekmény (3524 m<sup>2</sup>) legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű zöldterület (közpark vagy közkert) kijelölés szükséges (176,2 m<sup>2</sup>). E zöldterület a belterület központi részén, a Fő úttól északra fekvő Marx tér északi részén, az Ady Endre utca és a József Attila utca találkozásánál lévő gondozott 614 m<sup>2</sup> és 186 m<sup>2</sup> területű, azaz összességében 800 m<sup>2</sup> nagyságú zöldfelületek területének zöldterületekként (közkert-Zkk) történő besorolásával teljesíthető. A jogszabály által előírt 5 % (minimum 176,2 m<sup>2</sup>) területarányánál nagyobb közkert kijelölést azért tartalmaz jelen terv, mert figyelembe veszi azt a tényt is, hogy a 396/2 és 396/3 hrsz területek kapcsán e területek egészen (295 m<sup>2</sup>) területnagyságú zöldterület-közkert kerül megszüntetésre.

**Az Önkormányzat a jelen tervmódosítás minden részterületére, mint eseti, de egyben helyhezkötöttség indokával igazolja azt, hogy annak ellenére, hogy Budajenő Község közigazgatási területén belül van kijelölt beépítésre szánt területek azok azonban a jelen területek bővítését szolgáló célra nem hasznosíthatók, hiszen azokra nem helyezhető át a tervezett bővítés, hiszen ún. helyhez kötött használatról van szó a részterületek mindegyikén.**

**Fentiek alapján tehát a Képviselő-testület önkormányzati határozatban rögzítette azt a tényt, hogy a részterületeken fennálló évtizedes, illetve a mai meglévő állapot csak a jelen tervben kijelölt részterületeken valósítható meg, a település egyéb, Budajenő Településrendezési tervében lakó területfelhasználásként tervezett egyéb területein nem.**

Fentiek alapján a fenti Építési törvény - Étv. előírásának való megfelelés érdekében a Képviselő-testület elé terjesztett határozat-tervezet a fentiek szerint igazolja a jelen terv szerinti  
részterületek  
ún. új beépítésre szánt területként történő kijelölését.

Az Építési törvény - Étv. előírásának való megfelelést és az új beépítésre szánt területek kijelölésének indoklását a jelen Előterjesztés 2. melléklete szerinti határozat-tervezet tartalmazza.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az I. Határozati javaslat és II. Határozati javaslat elfogadására.

### **I. Határozati javaslat:**

**Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2023. (III. ...) 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

1. melléklet a .../2023. (III. ...) önkormányzati határozathoz - **Feljegyzés a terv tartalmáról**

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

**Budajenő Község Településrendezési Eszközeinek módosítása részterületekre c. terv**

Budajenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete módosítani kívánja Budajenő Község Településrendezési Eszközeit a 94/2 hrsz ingatlan, a Marx tér 180 hrsz 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 részterületekre, 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 jelű építési övezetben meghatározott legkisebb zöldfelület mértékét.

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 településrendezés felelős tervezője határozza meg** a Képviselő-testületnek címzett feljegyzésben. E feljegyzést a testület fenti 59.§ (2) bek. szerint összevont határozat mellékleteként 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 Településrendezési Építészeti Tanácsadó Kft. tervezési jogosultsággal rendelkező vezető településrendezőjeként 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. március ...



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

A Feljegyzés tartalmával egyetértek:

.....  
Kóbor József  
települési önkormányzati főépítész



## II. Határozati javaslat:

### **Budajenő Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2023. (III. ...) 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, közrezártsága 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-10 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

Budajenő, 2023. március 16.

Tisztelettel:

  
**Budai István**  
polgármester



