



ELŐTERJESZTÉS

**BUDAJENŐ KÖZSÉG HÉSZ MÓDOSÍTÁSA A TELKENKÉNT ELHELYEZHETŐ
LAKÓRENDELTEZÉS SZÁMÁNAK MEGHATÁROZÁSÁRA VONATKOZÓAN A KERTVÁROSIAS
LAKÓTERÜLET (LKE) ÉS A FALUSIAS LAKÓTERÜLET (LF) ÉPÍTÉSI ÖVEZETEKBE
című tervmódosítással kapcsolatban meghozatalra kerülő Határozatok**
(a Környezeti értékelés készítésével kapcsolatos döntés meghozásáról,
a partnerségi-lakossági egyeztetés lezárásáról és
a terv záróvéleményezési szakaszának megkezdéséről)

Tisztelt Bizottság! Tisztelt Képviselő-testület!

Budajenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 47/2022. (X.27.) számú határozatával megkezdte Budajenő Község a hatályos helyi építési szabályzatának (HESz) módosítását a telkenként elhelyezhető lakórendeltes számának meghatározására vonatkozóan a kertvárosias lakóterület (Lke) és a falusias lakóterület (Lf) építési övezetekben c. tervmódosítás partnerségi-lakossági és a környezeti értékeléssel kapcsolatos államigazgatási egyeztetését.

A „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 59.§ (2) bekezdés alapján jelen településrendezési eszközök módosítása alapjául Budajenő Község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2023.(II.29.) számú ún. együttes határozata szolgál.

E döntés szerinti határozata az alapja a jelen tervmódosítás államigazgatási egyeztetése megindításának.

Jelen TRE módosítás **partnerségi-, lakossági 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.) Kormányrendeletnek (továbbiakban: 419/2021. Kormányrendelet) 68. § (1) b) pontjának bb) alpontja szerint ún. **egyszerűsített eljárásban** folytatja le.

A jelen tervmódosítással kapcsolatos **egyeztetést az Önkormányzat azzal kezdte meg**, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet szerint kikérte a környezet védelméért felelős szervek véleményét a jelen tervmódosítás kapcsán várható környezeti hatás jelentőségének meghatározásáról, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről.

A megkeresett szervek véleményükben nem tartották szükségesnek a környezeti értékelés elkészíttetését jelen tervmódosítás kapcsán. Ezen beérkezett vélemények alapján hozhatja meg a Képviselő-testület jelen előterjesztés szerinti határozatát arról, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Kormányrendelet szerinti **környezeti vizsgálatot mivel nem szükséges, nem kívánja elkészíttetni jelen tervmódosításhoz.**

Mivel Budajenő Község Önkormányzata korábbi (a 314/2012.(XI.8.) Korm.rendelet egyeztetési eljárásaira vonatkozó) ún. Partnerségi rendeletét hatályon kívül helyezte, így ennek értelmében a tervmódosítás Partnerségi-lakossági egyeztetését az országos jogszabályok értelmében folytatta le az alábbiak szerint.

Partnerségi-lakossági egyeztetés lefolytatása – az országos jogszabály szerint -E-TÉR:

Budajenő Község Önkormányzata a 419/2021.Korm.rend. által az ún. E-TÉR (Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer) elektronikus egyeztetés felületen folytatott le, amelyen 10 napig az E-TÉR felületén Partnerként bejelentkezők adhattak észrevételt. Az E-TÉR felületre az ún. partnerségi tervdokumentáció 2023.07.07-én került feltöltésre, amelyen a rendszer által biztosított 10 napig, azaz 2023.07.17-ig volt véleményezhető.

Az egyeztető felület által rendelkezésre álló 10 nap véleményezési idő alatt nem érkezett észrevétel.

Lakossági fórum szerinti véleményezés lefolytatása – veszélyhelyzet miatt – elektronikus úton a település honlapján:

A 10/2023. (I.19.) Korm. rend. által módosított 419/2021. Korm. rend. 65.§ (3) és (4) bekezdése alapján a partner véleményének megismerése céljából az E-TÉR felületén történő (fenti) egyeztetésen kívül az önkormányzat polgármestere lakossági fórumot hív össze.

Fenti Partnerségi egyeztetésről szóló szabályok szerinti ún. lakossági fórum figyelemmel az Ukrajna területén fennálló fegyveres konfliktusra, illetve humanitárius katasztrófára tekintettel, valamint ezek magyarországi következményeinek az elhárítása és kezelése érdekében kihirdetett veszélyhelyzetre „A veszélyhelyzet ideje alatt egyes szervezetek működésére vonatkozó, továbbá egyes közigazgatási eljárási szabályok megállapításáról” szóló 146/2023. (IV. 27.) Korm. rendelet 2.§ előírása szerint a tervmódosítással kapcsolatos tájékoztatás, véleménynyilvánítás és egyeztetés elektronikus úton került lefolytatásra a település honlapján, amely során a véleményezők észrevételeiket nem személyesen, hanem postai úton, illetve emailen küldhették meg a Polgármesternek címezve.

A Hirdetmény szerinti lakossági fórum személyes megjelenés helyetti egyeztetés az E-TÉR felületén történő (fenti) egyeztetéssel párhuzamosan zajlott, amely idő alatt a lakosság részéről két észrevétel, vélemény érkezett (lásd Jelen előterjesztés 1. és 2. mellékletében). Az e szerinti véleményekben felsorolt észrevételek és az azokra adott tervezői válaszok az alábbiak:

LAKOSSÁGI VÉLEMÉNY – I.

1. *A 88/1, 88/3, 88/4 telkek Lf1 lakóövezetbe tartoznak, viszont a véleményezésre bocsátott módosításban a térképen nincsenek színnel jelölve, így látszólag nem esnek a korlátozásra kerülő területbe. Kérjük ezeket a telkeket is megfelelő színnel jelölni.*

TERVEZŐI, FŐÉPÍTÉSZI VÁLASZ:

Az észrevételt köszönjük, a hivatkozott hiányzó színezést javítottuk.

2. *Javasoljuk tehát a most véleményezett rendeletet kiegészíteni egy olyan résszel, hogy a jelen módosításban lehatárolt tervezési területen kívül eső Lke övezetek telkein csak abban az esetben legyen megvalósítható az övezetben meghatározott egynél több lakás építése, ha az adott telek mérete eléri az övezetben előírt minimális telekméretet, illetve megfelel minden egyéb, az adott övezetre vonatkozó előírásnak.*

TERVEZŐI, FŐÉPÍTÉSZI VÁLASZ:

A Képviselő testület 10/2023(II.09.) számú Határozatában döntött a lakásszámkorlátozásával érintett építési övezetekről. A lakossági véleményben a módosításon kívül eső övezetekre javasoltan megfogalmazottakat nem kívánja a HÉSz lakásszámmódosításánál alkalmazni.

3. *Célszerűnek tartjuk tehát egy koncepciót készíteni a patakon túli területet illetően, mielőtt további telkek átsorolása felmerülne (pl. az adott telkeken építhető lakásszám egyre történő korlátozása mellett, a Pátyi utca felőli nyomvonal megvalósításával).*

TERVEZŐI, FŐÉPÍTÉSZI VÁLASZ:

Az Mk jelű kertes mezőgazdasági területek lakóterületi átminősítése nem cél sem az észrevételben szereplő Budajenő-patak déli oldalán, sem a település más területén.

Megjegyzendő, hogy a 2022-ben megkezdett és 2023 évelején jóváhagyott termódosítás keretében történő, a 86 és 87 hrsz telek átsorolást a meglévő állapot szerinti rendezés indokolta. Ugyanis a 86 hrsz telken meglévő lakóépület már 30 éve lakóépületként hasznosított, illetve a földhivatali nyilvántartásban is akként szerepel. A – belterület és a 86 hrsz közé ékelődő – 87 hrsz ingatlan az elhelyezkedése miatt került átsorolásra a környezetében fekvő belterületi lakóterületekkel azonos kertvárosias lakóterület területfelhasználásba és építési övezetbe.

LAKOSSÁGI VÉLEMÉNY – II.

1. A vélemény a 86 és 87 hrsz területekkel kapcsolatban érkezett:

A vélemény előzményében megjegyzésre kerül, hogy a tavaly bemutatott tervben a 87 és 86 hrsz telkek Lke-7 besorolást kaptak.

A jelen tervezettel kapcsolatban a véleményben kifejtésre kerül, hogy a jelen tervben szereplő lakásszám szabályozás nem vonatkozik a 87 sem a 86 hrsz telkekre. A két telek besorolásával kapcsolatos kérdések a telkek beépítési paramétereire vonatkoznak.

FŐÉPÍTÉSZI VÁLASZ:

A 87 és 86 hrsz.-ú telkek Lke-7 építési övezetbe a 2/2023. (II. 10.) Önkormányzat rendelettel lettek bevonva.

A két telek olyan megfontolásból került az Lke-7 építési övezetbe, mivel a mellette lévő további két telek (90/2 és 90/3 hrsz.) is ebbe az övezetbe tartozik.

Az Lke-7 építési övezetben a max. beépíthetőség 20% és a min. zöldfelület 75%. A telken 2 épület építhető, de ebből csak egy lakóépület építhető (melyben 2 lakás lehet) a HÉSz 31.§ (6) bekezdése alapján.

A táblázatot, ha figyelmesen elolvassa, kiderül, hogy a min. telekméret a kialakítható építési telek megengedett területére vonatkozik. Itt telekalakítás nem történt, ezért ez nem vonatkozik az övezeti átsorolásokra. Gondolja el, ha egy településen egy lakótömböt átsorolnak egy másik építési övezetbe, akkor a min. telekméretet el nem érő telkek ott maradnának zárványnak.

A Képviselő testület úgy döntött, hogy a 10/2023.(II.09.) számú Határozatában felsoroltak szerint kívánja korlátozni a lakásszámot.

Fenti tájékoztatás alapján kérem a T. Képviselő-testületet, hogy hozza meg döntését az alábbi határozatba foglaltak szerint.

Budajenő, 2023. július 24-én


Budai István
polgármester

Határozati javaslat:

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

BUDAJENŐ KÖZSÉG HÉSZ MÓDOSÍTÁSA A TELKENKÉNT ELHELYEZHETŐ LAKÓRENDELTETÉS SZÁMÁNAK MEGHATÁROZÁSÁRA VONATKOZÓAN A KERTVÁROSIAK LAKÓTERÜLET (LKE) ÉS A FALUSIAK LAKÓTERÜLET (LF) ÉPÍTÉSI ÖVEZETEKBE

című tervmódosítással kapcsolatban

**a Környezeti értékelés készítésével kapcsolatos döntés meghozásáról,
a partnerségi-lakossági egyeztetés lezárásáról és
a tervmódosítás egyeztetésének záróvéleményezés szerinti folytatásáról**

- (1) Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testülete az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet szerint a környezet védelméért felelős szervek véleményét kikérve – amelyek nem tartották szükségesnek a környezeti értékelés elkészíttetését jelen tervmódosításkapcsán – úgy dönt, hogy a környezeti vizsgálat elkészíttetése jelen tervmódosítás során nem szükséges.
- (2) Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testülete jelen tervmódosítással kapcsolatban a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet szerinti E-TÉR felületen, valamint a veszélyhelyzet ideje alatt egyes szervezetek működésére vonatkozó, továbbá egyes közigazgatási eljárási szabályok megállapításáról” szóló 146/2023. (IV. 27.) Korm. rendelet figyelembe vételével lefolytatott partnerségi-lakossági egyeztetés véleményezési szakaszát lezárja. A véleményezési idő alatt beérkezett véleményeket és az arra adott válaszokat elfogadja.
- (3) Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy a Településrendezési Eszközök módosítása elfogadásához szükséges 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 68. § szerinti egyszerűsített eljárás (2) bekezdése alapján a tervmódosítás záró véleményezési szakaszát kezdeményezze a Pest Vármegye Állami Főépítésznél az E-TÉR felületen.

Határidő: Folyamatos
Felelős: Budai István polgármester

1. melléklet - lakossági vélemény I. (e-mailen érkezett)

From: László Tóth <toth.laca.m@gmail.com>

Sent: Sunday, July 16, 2023 9:45 PM

To: polgarmester@budajeno.hu; foepitesz@budajeno.hu

Cc: Tóth-Asztalos Réka <toth.asztalos.reka@gmail.com>

Subject: Tárgy: Budajenő Helyi Építési Szabályzatának (HÉSz) módosítása a telkenként elhelyezhető lakórendeltetés számának meghatározására vonatkozóan a kertvárosias lakóterület (Lke) és a falusias lakóterület (Lf) építési övezetekben.

Tisztelt Polgármester Úr!

Tárgy: Budajenő Helyi Építési Szabályzatának (HÉSz) módosítása a telkenként elhelyezhető lakórendeltetés számának meghatározására vonatkozóan a kertvárosias lakóterület (Lke) és a falusias lakóterület (Lf) építési övezetekben.

A véleményezésre bocsátott tervezettel kapcsolatban az alábbi észrevételeink vannak, melyeket kérünk figyelembe venni:

1. A 88/1, 88/3, 88/4 telkek Lf1 lakóövezetbe tartoznak, viszont a véleményezésre bocsátott módosításban a térképen nincsenek színnel jelölve, így látszólag nem esnek a korlátozásra kerülő területbe. *Kérjük ezeket a telkeket is megfelelő színnel jelölni.*

2. Hiába követtük a budajeno.hu oldalra felkerült jegyzőkönyveket, határozatokat és rendeleteket a témában, nem világos, hogy mi alapján határozták meg a lehatárolt tervezési területet? A témában hozott 47/2022. (X. 27.) számú határozatban még minden Lke és Lf övezet szerepelt, a benyújtott tervezetbe viszont ennél már jóval kevesebb került be. Véleményünk szerint így a korlátozás még mindig nem elégséges és nem védi a túlzott besűrűsödéstől a falut még az Ófalu részen sem.

Indoklásul a minket is érintő telkek esetét szeretnénk felhozni. A 86 és 87-es számú telkeket a tulajdonosok kérésére lakóövezetbe sorolták, azzal az indoklással, hogy az egyik telken már amúgy is áll egy lakóház, bár a másikon nincs épület. Az országos főépítész telekrendezési elveinek megfelelően a szomszédos telek Lke7 övezeti besorolását öröklik ezek a telkek, miközben a Településképi Arculati Kézikönyv az átsorolt területet Helyi Védelem Alatt Álló terület - Ófalu - részeként jelöli. Ezen kívül egyik most átsorolásra kerülő telek mérete sem éri el az Lke7 övezetben meghatározott minimális 2600 nm-t, mégis két lakást tartalmazó lakóépület építhető rájuk az új besorolásnak köszönhetően, miközben az Ófalu többi része jóval szigorúbb korlátozás alá kerül. *Ez a két intézkedés ellentmond egymásnak és nincsen összhangban a most véleményezésre bocsátott, a falut túlzott benépesedéstől védő intézkedésekkel.*

Javasoljuk tehát a most véleményezett rendeletet kiegészíteni egy olyan résszel, hogy a jelen módosításban lehatárolt tervezési területen kívül eső Lke övezetek telkein csak abban az esetben legyen megvalósítható az övezetben meghatározott egynél több lakás építése, ha az adott telek mérete eléri az övezetben előírt minimális telekméretet, illetve megfelel minden egyéb, az adott övezetre vonatkozó előírásnak.

3. Kérnénk továbbá a módosításhoz nem tartozó, de ahhoz mégis szorosan kötődő alábbi felvetés megtárgyalását a módosítás elfogadása előtt:

A Főépítész úr úgy tájékoztatott, hogy a patakon túli, jelenleg Mk besorolású (beépítésre nem szánt területen levő) további telkek nem fognak lakóövezeti besorolást kapni, de véleményünk szerint a probléma felmerülése pusztán idő kérdése. Hiszen ha a 86 és 87-es telkek tulajdonosainak kérvényezésére az átsorolást engedélyezték, várható, hogy idővel a többi telek tulajdonosa hasonló kérral érkezik majd (különös tekintettel arra, hogy több telken már most is áll valamilyen épület,

függetlenül attól, hogy miként vannak besorolva, feltüntetve). Az ő nézőpontjukból nézve jogos lenne az igény a most megteremtett precedensre való hivatkozással.

Ez a tendencia pedig az Lke7 övezet adta lehetőségekkel jelentősen növelné az Ófalu lakottságát éppen a patak és a természetvédelmi terület közötti részen.

Továbbá a telkek megközelíthetősége is probléma volna, hiszen azokra egyesével kellene a magánúton való bejutást biztosítani (ahogy a 86-os telek esetében is). Így látható, hogy az Ófalu Fő utcájának telkeihez fokozatosan tartozna egy-egy magánút, ami területvesztéssel járna a tulajdonosok számára, emellett csökkenne a zöldterület mértéke, a településképp pedig jelentősen romlana az utakkal szabdaltsága telkek miatt.

Célszerűnek tartjuk tehát egy koncepciót készíteni a patakon túli területet illetően, mielőtt további telkek átsorolása felmerülne (pl. az adott telkeken építhető lakásszám egyre történő korlátozása mellett, a Pátyi utca felőli nyomvonal megvalósításával).

Tisztelettel:

Tóth László

Tóth-Asztalos Réka

2. melléklet - lakossági vélemény II. - (e-mailen érkezett)

Feladó: Takács Tamás <grafika@artom.hu>

Dátum: 2023. 07. 14. 11:03 (GMT+01:00)

Címzett: "<polgarmester@budajeno.hu>" <polgarmester@budajeno.hu>

Másolatot kap: foepitesz@budajeno.hu

Tárgy: Budajenő HÉSZ módosítás

Tisztelt Polgármester úr, tisztelt Főépítész úr!

A Budajenő honlapon megjelent építési szabályzat (<https://budajeno.hu/index.php/hirdetmeny/233-budajeno-helyi-epitesi-szabalyzatanak-modositasa>) módosításával kapcsolatban keresem Önöket.

Előzmény: a tavaly bemutatott tervezetben (https://budajeno.hu/docs/csatolmanyok/3_-tervezesi-feladatok-tre-mod-reszter_2022_06_23_ki.pdf) szereplő 87 és 86 hrsz telkek Lke-7 besorolást kapnának a tervezet szerint. Ezekről ill. a hasonló méretű telkekre építendő tárházakról, ikerházakról alakult ki vita, mivel a beépítés sem tömege, sem a települési ellátás szempontjából nem felelnek meg a falusias települési környezet adottságainak. Ez alapján született meg a mostani HÉSZ módosítás.

Ebben a tervezetben (https://budajeno.hu/docs/csatolmanyok/budajeno-helyi-epitesi-szabalyzat-modositas-tervezet-a-telkenke_p84819.pdf) viszont nem látom a szóban forgó telkekre vonatkozó szabályzást. Sem a 87 sem a 86 hrsz. telkek nincsenek említve. Kérdésem, hogy ez azért történt, mert a két telek az Lke-7 besorolásba került, vagy a telkek nem kerültek átsorolásra? Amennyiben a telkek az Lke-7 kategóriában vannak, akkor azokra milyen/mennyi beépítési hányad vonatkozik? Az sem világos, hogy a két telek hogyan kerülhetett az Lke-7 besorolásba, ha a 10. oldalon lévő táblázat alapján a telekméret ezt nem teszi lehetővé. Kérem, amennyiben lehetséges erről részletesebb tájékoztatást adjanak.

Köszönettel

Takács Tamás | tervezőgrafikus
www.artom.hu | 30-218-5136 | grafika@artom.hu