



419/2021. KORM.R. 70. § ELJÁRÁS – PARTNERSÉGI-LAKOSSÁGI ÉS ÁLLAMIGAZGATÁSI EGYEZTETÉSI TERVDOK.

BUDAJENŐ TELEPÜLÉSKÉPVÉDELMI (TKR) RENDELET MÓDOSÍTÁSA A BUDAJENŐI ÁLTALÁNOS ISKOLA (132 HRSZ) KONTÉNERREL TÖRTÉNŐ BŐVÍTÉSE, VALAMINT A 94/2 HRSZ TELEKRE VONATKOZÓ TETŐHAJLÁSSZÖG KAPCSÁN



2025 OKTÓBER HÓ

TERVEZŐI NÉVSOR

SZAKÁG	NÉV	TERVEZŐI JOGOSULTSÁG
Településtervezés	Horváth Adrienne  +36-30/236-3295	ügyvezető vezető településtervező TT/1 01-5576 (régi TT/1 13-1095) városépítési és városgazdálkodási szakmérnök, főépítész KEM/6/2017



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

Tervszám: 275/2025

419/2021.Korm.R. 68.§ (1) b) bb) egyszerűsített eljárás
partnerségi-lakossági és államigazgatási egyeztetési tervdokumentáció

2025 október hó

I. ELŐZMÉNYEK

A Budajenői Általános Iskola igazgatója jelezte az Érdi Tankerületi Központ felé, hogy az intézmény rendelkezésére álló helyiségek a következő tanévben (2026-2027) már nem lesznek elégségesek, és kérte az intézkedésüket. A Tankerületi Központ a lehetőségeket megvizsgálta: az iskolai helyiségek más épületbe történő helyezésétől elzárkóztak. Döntés végül arról született, hogy egy 5 konténerből álló konténerépületet kap az iskola, amely egy fiú és egy lány mosdót, valamint 1 darab tantermet tartalmaz. A tervek szerint a konténer ideiglenesen kerül elhelyezésre az iskola hátsó részénél. A Tankerületi Központ megkeresése alapján a Képviselő-testület a 2025. június 26-i ülésen a konténer telepítési munkálatainak elvégzéséhez – a férőhelybővítés szükségessége miatt – a tulajdonosi hozzájárulását az 56/2025. (VI. 26.) számú határozatában megadta.

Mindezen felül a Településképvédelmi rendelet (TKr) módosítása is szükséges, amely során a konténerek külsejének kialakítása (elsősorban a műemléki környezet, de a településképvé miatt is) kerülne szabályozásra, beleértve pl. a konténer külső homlokzata felületének szín- és anyaghasználatát, azaz a vakoltságára, valamint a tetőhajlásszögének kialakítására vonatkozóan.

A Képviselő-testület által a 2/2024.(I.12.) önkormányzati rendelettel a 94/2 hrsz ingatlanra jóváhagyott HÉSZ módosításhoz tartozó – a tulajdonosok által kezdeményezett (településrendezési szerződéssel rendelkező) – tetőhajlásszöget rendező Településképvédelmi rendeletmódosítás eddig még nem történt meg, így az is lefolytatható a fenti iskolát érintő TKr módosítás mellett.

Budajenő Önkormányzata Településképi dokumentumait 2017 évvégén hagyta jóvá az alábbiak szerint:

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

II. A TERVKÉSZÍTÉS EGYEZTETÉSE

Jelen terv partnerségi-lakossági, valamint államigazgatási egyeztetését a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet az alábbiak szerint határozza meg.

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII. 15.) korm.rend. – kivonat
<https://njt.hu/jogszabaly/2021-419-20-22>

40. A véleményezésre jogosult szervre és a partnerekre vonatkozó általános szabályok

- 65. §** (1) A partner az adott eljárási szakasz szabályai szerint ad véleményt, és biztosít egyeztetési lehetőséget a tervezőnek és az önkormányzati főépítésznek.
- (2) **A partner a közösségi érdekre vagy a jogos magánérdekre vonatkozóan ad véleményt, és tesz a módosításra javaslatot.** A partner véleménye a véleményezett **tervezet tartalmára terjedhet ki**, a vélemény és a tervezet között közvetlen összefüggésnek kell lennie. A partner kifogást emelő véleményét **indokolással támasztja alá**.
- (3) A partner véleményének megismerése céljából – a 66. § (1) bekezdése szerinti feltöltéssel egyidejűleg, de az E-TÉR felületen kívül, a helyben szokásos módon – az önkormányzat polgármestere **lakossági fórumot hív össze**, amelynek meghívóját az önkormányzat honlapján és a közterületi hirdetőfelületen közzéteszi, egyúttal gondoskodik arról, hogy az elkészült **tervdokumentáció az önkormányzati hivatalban megtekintető legyen**. A lakossági **fórum meghívóját annak időpontja előtt legalább 5 nappal közzé kell tenni**.
- (4) A lakossági fórumon a polgármester és a tervező ismerteti a településterv, a kézikönyv és a településképi rendelet tervezetének tartalmát, a lényeges változásokat, és lehetőséget biztosít a megjelent partnereknek észrevételeik és javaslataik elmondására.

(5) A partner az észrevételét és javaslatát

- a) a (4) bekezdés szerinti lakossági fórumon szóban adja elő, amelyet a lakossági fórumról készült jegyzőkönyvbe foglalnak, és az észrevételt, javaslatot az önkormányzat feltölti az E-TÉR felületre,
 - b) a (4) bekezdés szerinti lakossági fórumot követő 5 napon belül írásban teszi meg, amelyet a lakossági fórumról készült jegyzőkönyvhöz csatolnak, és az észrevételt, javaslatot az önkormányzat feltölti az E-TÉR felületre, vagy
 - c) közvetlenül az E-TÉR felületre tölti fel a lakossági fórumot követő 5 napon belül.
- (5a) Azt a partnert, aki az (5) bekezdésben meghatározott módon és határidőben nem adott véleményt, kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.
- (6) A (4) bekezdés szerinti lakossági fórumot és a lakossági fórum helyett összehívott 75. § szerinti helyi partnerségi egyeztetést úgy kell megtartani, hogy a 66. § (2) bekezdése szerinti határidőn belül az észrevételeket és javaslatokat fel lehessen tölteni az E-TÉR felületre. Azt a partnert, akinek a véleménye határidőn belül az E-TÉR felületre nem kerül feltöltésre, kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.

44. A kézikönyv és a településképi rendelet egyeztetésének speciális szabályai

70. § A helyi építési szabályzat helyi védelmet, településképi követelményeket és településképi-érvényesítési eszközöket tartalmazó részének módosítása, továbbá a helyi védelmi rendelet, valamint a kézikönyv készítése és módosítása, valamint a településképi rendelet módosítása esetén az egyeztetési eljárás csak véleményezési szakaszból áll, záró szakasz nem kerül lefolytatásra. Az egyeztetési eljárás véleményezési szakaszára a következő szabályok irányadók:
- a) a 11. melléklet szerint véleményezésre jogosult szerv és a partner a véleményezési szakasz kezdetétől számított 15 napon belül ad véleményt, és
 - b) véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül kezdeményez egyeztetést.

11. melléklet a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelethez

A településterv, a települési arculati kézikönyv és a településképi rendelet vonatkozásában véleményezésre jogosult szervek

(Megjegyzendő, hogy az E-TÉR egyeztetési felület rendszere automatikusan küldi meg e szervek részére a módosítást véleményezésre)

	A	D
1.	véleményezésre jogosult szervek	egyeztetési szakterület
2.		településképi rendelet
3.	állami főépítész	területrendezés, településrendezés, településképi- védelem
6.	nemzeti park igazgatóság	természet- és tájvédelem
17.	örökségvédelmi hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal	a világörökségi, műemléki és régészeti érték védelme
21.	honvédelemért felelős miniszter	honvédelmi és katonai rendeltetésű terület érintettsége esetén honvédelem
24.	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hiv.	hírközlés

Az alábbi partnerségi-lakossági és államigazgatási egyeztetések egymással párhuzamosan történnek. A lakossági fórum közben történő megtartásával.

A véleményezési időt (legalább 15 nap) követően az egyeztetés lezárásra kerül, amely során a Képviselő-testület tájékoztodik a beérkezett vélemények tartalmáról.

A **partner** (lakosság és civilszervezet) véleményt vagy módosítási javaslatot közösségi érdekre vagy jogos magánérdekre vonatkozóan adhat, amely vélemény a véleményezett tervezet tartalmára terjedhet ki, a vélemény és a tervezet között közvetlen összefüggésnek kell lennie. A partnernek kifogást emelő véleményét indokolással kell alátámasztania.

Az **államigazgatási szerv** jogszabályra hivatkozva adhat kifogást emelő véleményt.

A véleményezés szakaszai az alábbiak:

1. PARTNERSÉGI-LAKOSSÁGI egyeztetés

Budajenő Község Önkormányzata hatályon kívül helyezte, ennek okán **nem rendelkezik helyi partnerségi rendelettel. Így jelen tervmódosítás ún. Partnerségi-lakossági egyeztetését** Budajenő Község Önkormányzata az országos jogszabályok alapján folytatja le az alábbiak szerint:

1/1. E-TÉR (egyeztetési idő: E-TÉR által biztosított 15 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. A véleményezésre jogosult partner a véleményezési szakasz kezdetétől számított **15 napon belül** ad véleményt.

1/2. ÖNKORMÁNYZATI HONLAP – HIRDETMÉNY (egyeztetési idő: 15 nap)

Másrészt annak ellenére, hogy Budajenő Község Önkormányzata nem rendelkezik helyi partnerségi rendelettel az **Önkormányzat a honlapján teszi közzé** a jelen tervmódosítás **Partnerségi-lakossági tervdokumentációját** fenti E-TÉR egyeztetési felületen folyó partnerségi-lakossági egyeztetéssel párhuzamosan. **Partnerségi-lakossági egyeztetés során** a Partnerek és a lakosság **postai vagy elektronikus úton** (e-mail, ügyfélkapu, E-papír) tehetnek észrevételt.

1/3. LAKOSSÁGI FÓRUM (a helyi Partnerségi egyeztetéssel párhuzamosan)

Harmadrészt a jelen tervmódosítással kapcsolatban Budajenő Község Önkormányzata „a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. Kormányrendelet 65.§ szerinti előírásaiban szabályozott módon **lakossági fórumot** hív össze. A lakossági fórum meghívóját annak **időpontja előtt legalább 5 nappal közzé kell tenni**.

A fórumon megjelentek **személyesen vagy írásban** tehetnek észrevételt, illetve a **fórumot követő 5 napon belül** még megküldhetik véleményüket írásban postán, e-mailen, illetve levélben ügyfélkapun, E-papír-on keresztül.

2. ÁLLAMIGAZGATÁSI egyeztetés – E-TÉR

Jelen HÉSZ módosítás a 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet **70.§ a)** pontjának eljárási szabályai szerint kerül lefolytatásra. A véleményezésre jogosult szerv a véleményezési szakasz kezdetétől számított **15 napon belül ad véleményt**.

3. PARTNERSÉGI-LAKOSSÁGI, ÉS AZ ÁLLAMIGAZGATÁSI EGYEZTETÉS LEZÁRÁSA

Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testülete fentiek szerinti partnerségi-lakossági egyeztetéssel és lakossági fórummal kapcsolatos egyeztetéseket a lefolytatásuk után lezárja. Erről Képviselő-testületi határozatot hoz.

III. A TERV TARTALMA – főépítési szakmai összefoglaló

ÖNKORMÁNYZATI FŐÉPÍTÉSZI SZAKMAI ÖSSZEFOGLALÓ

Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének
a településkép védelméről szóló 18/2017.(XII.20.) önkormányzati rendeletének módosításához

Az Érdi Tankerületi Központ tájékoztatása alapján szükséges a Budajenői Általános Iskola épületállományának bővítése. A bővítés érdekében az iskola 132 hrsz telkének hátsó telekrészén 5 konténerből álló konténerépület ideiglenes elhelyezése tervezett.

A Tankerületi Központ megkeresése alapján a Képviselő-testület az ülésen a konténer telepítési munkálatainak elvégzéséhez – a férőhelybővítés szükségessége miatt – a tulajdonosi hozzájárulását az 56/2025. (VI. 26.) számú határozatában megadta.

Az 5 konténerből kialakításra kerülő konténerépületbe egy fiú és egy lány mosdó, valamint 1 darab tanterem kerül kialakításra. A tervek szerint a konténer iskolai céllal ideiglenesen kerül elhelyezésre az oktatási és az azt kiegészítő rendeltetések számára.

A tervezett bővítés megvalósításához Budajenő Község **Helyi Építési Szabályzatát** az iskola 132 hrsz területére vonatkozó Vt-4 jelű településközpont terület építési övezet beépítési és zöldfelületi mértékei vonatkozásában **módosítani szükséges.**

A konténerépület elhelyezésével tervezett iskolabővítés során a konténeregyüttes külső megjelenésével kapcsolatban **szükséges** Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének **a településkép védelméről (TKr) szóló 18/2017.(XII.20.) önkormányzati rendeletének módosítása**, amely során a konténer(ek) **külsejének** kialakítása (elsősorban a műemléki környezet, de a településkép miatt is) kerülne szabályozásra, beleértve pl. a konténer külső homlokzata felületének szín- és anyaghasználatára, azaz vakoltságára, valamint a tetőhajlásszögének kialakítására vonatkozóan.

A képviselő-testület által korábban a 2/2024.(I.12.) önkormányzati rendelettel a 94/2 hrsz ingatlanra jóváhagyott HÉSZ módosításhoz tartozó – az alábbi a tulajdonosok által kezdeményezett (amelyhez településrendezési szerződés készült) - tetőhajlásszöget rendező Településképvédelmi rendelet módosítás elmaradt, ezért célszerű a jelen módosítás során ezt is rendezni.

Tulajdonosi kérelem a Szitakötő utcáról nyíló, 94/2 hrsz belterületi telkekre vonatkozóan az alábbi:

- kérjük a főépület tető dőlésszögét 0°-ra módosítani, mivel egyszintes házakat építenénk és ez a terület az elzártsága miatt nem befolyásolná a falu építészetét. Továbbá a Szitakötő utcai épületek kilátását sem zavarná az épületek tetőmegoldása, ha nem 25°-osak lennének, ahogy ezt a mostani HÉSZ szabályozza.
- kérjük a melléképületet tetőkialakítását is lapos tetősre engedélyezni, mivel zöld tetőket szeretnénk kialakítani.

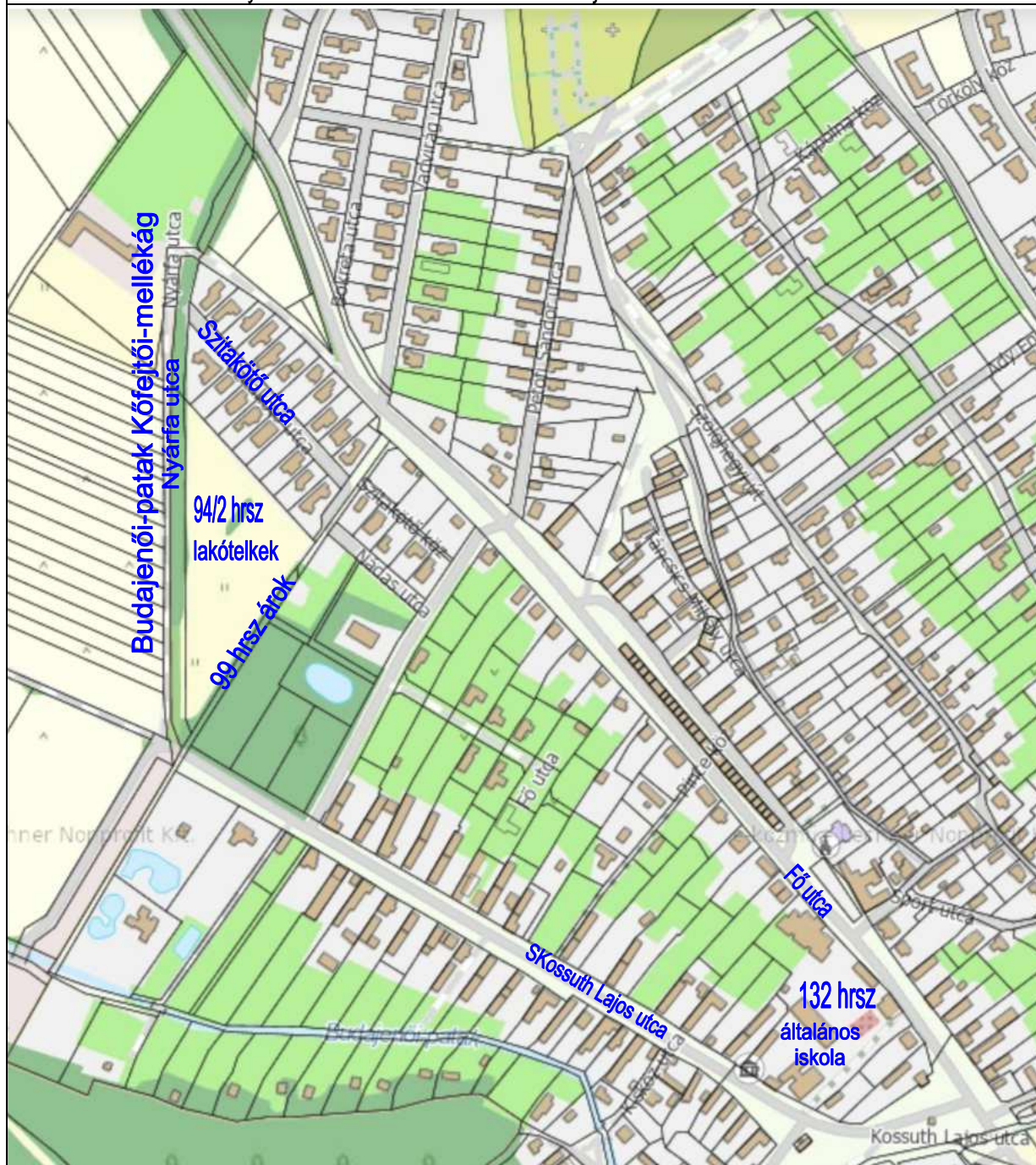
Fenti módosítással kapcsolatban az Önkormányzat Képviselő-testülete meghozta 72/2025. (IX.25.) határozatát Budajenő Község Településkép védelméről szóló 18/2017.(XII.20.) önkormányzati rendelet módosításának támogatásáról és a módosítás egyeztetési eljárásának megkezdéséről. Lásd melléklet.

Budajenő Község településkép védelméről szóló rendelete módosításának célja az alábbi:

- a település területén elhelyezhető konténer homlokzatának kialakítása fával burkolt, vagy vakolt felületű lehet,
- a konténerek tetőszerkezetének kialakítása 35-45 fok közötti tetőhajlásszöggel történhet.
- a 94/2 hrsz.-ú ingatlanon elhelyezhető fő- és melléképület tetőhajlásszögének kialakítása 0-33 fok között lehet, valamint zöldtetőként is kialakítható.

A TKr módosítással érintett részterületek

1. Budajenői Általános Iskola 132 hrsz területe
2. A Sztatokötő utcáról nyíló 94/2 hrsz területre érkezett tulajdonosi kérelem területe



Fentiek alapján az Önkormányzat megrendelte a HA Tervstúdió Kft.-től Budajenő Község Településképvédelmi (TKr) rendelet módosítása a **Budajenői Általános Iskola (132 hrsz) konténerrel történő bővítése, valamint a 94/2 hrsz telekre vonatkozó tetőhajlásszög kapcsán** című terv elkészítését.

A fentiek szerinti termódosítással kapcsolatban a településkép védelméről szóló rendelet (TKr) módosításának **partnerségi-lakossági, valamint államigazgatási egyeztetése** a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **419/2021. Korm. rend. 70. §** előírásainak figyelembevételével **történik**.

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.).

Megjegyzésre érdemes, hogy a fentiek okán JELEN MÓDOSÍTÁSSAL PÁRHUZAMOSAN az Önkormányzat helyi építési szabályzatát is módosítja, amely során meghatározza az iskola területére vonatkozóan a konténerelhelyezés lehetőségét, valamint az abban elhelyezhető rendeltetéseket.

A településképi arculati kézikönyv módosítását a településképi rendelet módosítása nem igényli, mert az egyes karakter területek bemutatása egy általános képet, benyomást ad a településről, ismertetést nyújt a város belterületéről és külterületéről, de annak joghatása nincs.

Budajenő Község Önkormányzat képviselő-testületének a településképvédelméről szóló 18/2017.(XII.20.) önkormányzati rendelete – kivonat: Elérhetőség: <https://or.njt.hu/eli/730172/r/2017/18>

Budajenő, 2025. október 6.

.....
Kóbor József
önkormányzati főépítész

Mellékletek:

1.melléklet – Budajenő Község településképvédelméről (TKr) szóló 18/2017.(XII.20.) önkormányzati rendeletének tervezete

2.melléklet – Budajenő Község önkormányzati határozata a jelen termódosítás és annak egyeztetése megindításától

3.melléklet – Budajenő Község településképvédelméről (TKr) szóló 18/2017.(XII.20.) önkormányzati rendeletének hatályos szövege és a tervezett módosítás bemutatása

1.melléklet – Budajenő Község településkép védelméről (TKr) szóló 18/2017.(XII.20.) önkormányzati rendeletének tervezete

TERVEZET

Budajenő Község Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2025.(.....) önkormányzati rendelete

**Budajenő Község településkép védelméről (TKr) szóló
18/2017.(XII.20.) önkormányzati rendeletének módosításáról**

Budajenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 81. § (1) bekezdésében, 94. §-ában és 229. § (6) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, Budajenő Község településképeinek védelméről szóló 18/2017.(XII.20.) önkormányzati rendeletét módosítja.

1.§. Budajenő Község településképeinek védelméről szóló 18/2017.(XII.20.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: TKr.) 14. § (2) kiegészül az alábbi (3/A) bekezdéssel:

„(3/A) Konténerelhelyezés esetén – amennyiben az nem legfeljebb 180 napig ideiglenes jelleggel, illetve nem felvonulási épületként kerül telepítésre - a konténerek homlokzatának szín- és anyaghasználata, valamint tetőhéjalása a 14. § (2) - (6) bekezdésének előírásai szerint alakítandó ki.”

2.§. A TKr.) 15. § (2) bekezdés c)-f) pontjai helyébe az alábbi rendelkezések kerülnek:

„c) új tetőzet építése, tetőfelújítás esetén a magastetők és ereszcsondesítők tetőfedése nem lehet az égetett agyag sötétebb vagy világosabb árnyalatától, vagy a barna árnyalataitól eltérő színezésű, fényes felületű, harsány színű, összehatásában kirívóan tarka fedés, kivéve természetes palafedés esetén, kivéve a Nyárfa utca, a 99 hrsz árok és a Szitakötő utca déli oldalán fekvő lakótelkek déli telekhatára által közrezárt lakótelkek esetében, a tetőhéjalás zöldtetőként is kialakítható;

d) az épületeknek meg kell felelniük a hagyományos anyagkezelésnek, színezésnek, azaz a tetőfelületnek sötétebbnek kell lennie, mint a falfelület, kivéve a Nyárfa utca, a 99 hrsz árok és a Szitakötő utca déli oldalán fekvő lakótelkek déli telekhatára által közrezárt lakótelkek esetében, a tetőhéjalás zöldtetőként is kialakítható;

e) a tető hajlásszöge általános esetben 25° és 45° fok között lehet, lapostető legfeljebb a beépített alapterület 15%-án alakítható ki, kivéve a Nyárfa utca, a 99 hrsz árok és a Szitakötő utca déli oldalán fekvő lakótelkek déli telekhatára által közrezárt lakótelkek esetében, ahol a fő- és a melléképületek tetőhajlásszöge 0-45 fok között lehet;

f) egy telken belüli építmények azonos lejtésű tetőinek héjalása csak azonos lehet, kivéve a Nyárfa utca, a 99 hrsz árok és a Szitakötő utca déli oldalán fekvő lakótelkek déli telekhatára által közrezárt lakótelkek esetében, a tetőhéjalás zöldtetőként is kialakítható;”

3. §. Ez a rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.

Budajenő, 2025.

.....
Vezérné dr. Hevesi Tünde
polgármester

.....
Babjáné Bocsok Anna
jegyző

2.Melléklet:

Kivonat Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2025.09.25-i, soron következő nyílt ülésének jegyzőkönyvéből.

**Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének
72/2025. (IX.25.) számú határozata
Budajenő településkép védelméről szóló rendeletének módosítására vonatkozó
egyeztetési eljárás megindításáról**

Budajenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta Budajenő településkép védelméről szóló rendeletének módosítására vonatkozó egyeztetési eljárás megindításáról szóló határozat elfogadásáról szóló előterjesztés, és az alábbi döntést hozta:

1. Budajenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy támogatja Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 18/2017.(XII.20.) önkormányzati rendeletének módosítását
 - a) a Budajenői Általános Iskola (132 hrsz) bővítése kapcsán tervezett konténerépület elhelyezésével és külső megjelenésével kapcsolatban, valamint
 - b) a 94/2 hrsz ingatlan tulajdonosaival kötött településrendezési szerződés kapcsán a Képviselő-testület által 2/2024.(I.12.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott HÉSz módosításhoz kapcsolódó tetőhajlásszög rendezése érdekében.
2. Budajenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 18/2017.(XII.20.) önkormányzati rendelet módosítására vonatkozó egyeztetési eljárást a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 70. § előírásainak figyelembevételével folytatja le.

Határidő: Folyamatos

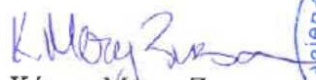
Felelős: Vezérné dr. Hevesi Tünde polgármester

Vezérné dr. Hevesi Tünde sk.
polgármester



Babjáné Bocsok Anna sk.
jegyző

A kiadmány hitelül:


Kácsor-Mezey Zsuzsanna
jegyzőkönyvvezető



3.Melléklet: - Településképi rendelet – hatályos kivonat a módosítások területeire –

MEGJEGYZÉS:

- TKr - kivonatban a módosításra kerülő szövegrészek az alábbiak szerinte kerültek jelölésre:
rózsaszínnel jelölve a konténer kialakításra vonatkozó,
- kék színnel jelölve a Szitakötő utca 94/2 hrsz tetőhajlásra vonatkozó
- tervezett módosítás barna színnel és aláhúzással jelölt

III. Fejezet

A településképi szempontból meghatározó területek

7. A településképi szempontból meghatározó területek megállapítása, területi lehatárolások

13. § (1) A településképi szempontból meghatározó területek térképi ábrázolását és jegyzékét a [2. melléklet](#) tartalmazza.

(2) A településképi szempontból eltérő karakterű területek a következők:

a) ófalu (helyi védett terület)

b) településkapuk – a helyi védett területen kívül eső, az 1103. j. út mentén beépítésre szánt területen található ingatlanok

c) öregtemplom környezete

d) beépítésre szánt eltérő karakterű területek:

da) a helyi védett területhez közvetlenül kapcsolódó kertvárosi lakóterületek

db) átalakuló területek - volt zártkerti ingatlanok

dc) Dombtető I. - már nagyrészt beépült új kertvárosi lakóterület

dd) Dombtető II – beépülő új kertvárosi lakóterület

de) Szőlődomb I - már nagyrészt beépült új kertvárosi lakóterület

df) Szőlődomb II - beépülő új kertvárosi lakóterület, településközpont és különleges területek

dg) A település nyugati szélén elhelyezkedő kereskedelmi, szolgáltató és rekreációs terület

e) beépítésre nem szánt, tájképvédelmi szempontból meghatározó területek:

ea) természetvédelmi területek

eb) kertes mezőgazdasági területek

ec) birtokközpont építésre kijelölt területek

IV. Fejezet

A településképi követelmények

8. Építmények anyaghasználatára vonatkozó általános építészeti követelmények

14. § (1) A helyi védelemmel nem érintett vagy településképi szempontból nem meghatározó területeken (továbbiakban egyéb területek) az építmények anyaghasználatára – amennyiben az adott területre vonatkozó előírás mást nem határoz meg - az alábbi [\(2\)-\(6\) bekezdés](#)ben foglaltakat kell figyelembe venni:

(2) Láthatóan nem alkalmazható a hagyományostól (tégla, kő, fa, cserép, vakolt felület, természetes pala) eltérő anyag, kivéve a műanyag nyílászárókat.

(3) A falfelületek felületképzése nem készülhet természetes anyagtól (téglától, természetes kőtől, fától vagy vakolattól) eltérő anyagból.

(3/A) Konténer elhelyezés esetén – amennyiben az nem legfeljebb 180 napig, azaz nem ideiglenes jelleggel, illetve nem felvonulási épületként kerül telepítésre - a konténerek homlokzatának szín- és anyaghasználatára, valamint tetőhéjalása és a (2) - (6) bekezdés előírásai szerint alakítandó ki.

(4) A falfelületeken természetes kőburkolat alkalmazása esetén nem alkalmazható a helyre jellemző kőtől eltérő kőburkolat, kivéve lábazatok burkolata esetén.

(5) Falfelületeken, kerítésen téglaburkolat alkalmazása esetén nem alkalmazható sárga vagy terrakotta színtől eltérő tégla.

(6) Új tetőzet építése esetén a magastetők és ereszcseresítmők tetőfedése nem lehet az égetett agyag sötétebb vagy világosabb árnyalatú égetett agyagcseréptől vagy ahhoz hasonló betoncseréptől eltérő fedés.

9. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó általános területi és egyedi építészeti követelmények

15. § (1) A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozóan a 14. §-ban meghatározott általános anyaghasználati követelményeken túl, amennyiben az adott területre vonatkozó előírás más nem határoz meg, a (2) bekezdésben meghatározott követelményeket kell betartani az építési munkák esetén.

(2) Településképi szempontból meghatározó lakó- és településközpont területen

a) a minimális utcai oromfalszélesség 6,0 m;

b) az építmények falazatának színezése során nem alkalmazható

ba) vakolt, színezett felület esetén a hagyományos világos, meleg, matt árnyalatól (fehértől, tört fehértől, világos sárga árnyalataitól, világos barna árnyalataitól, homok- és agyagszíntől) eltérő festés;

bb) téglaburkolat esetén az égetett agyag színétől (sárga és terrakotta színtől) eltérő színhasználat,

bc) kőburkolat esetén a helyben hagyományosan alkalmazott világos színtől eltérő színhasználat, kivéve lábazatok színezések esetén;

c) új tetőzet építése, tetőfelújítás esetén a magastetők és ereszcsondesítők tetőfedése nem lehet az égetett agyag sötétebb vagy világosabb árnyalatától, vagy a barna árnyalataitól eltérő színezésű, fényes felületű, harsány színű, összehatásában kirívóan tarka fedés, kivéve természetes palafedés esetén, kivéve a Nyárfa utca, a 99 hrsz árok és a Szitakötő utca déli oldalán fekvő lakótelkek déli telekhatára által közrezárt lakótelkek esetében, a tetőhéjalás zöldtetőként is kialakítható;

d) az épületeknek meg kell felelniük a hagyományos anyagkezelésnek, színezésnek, azaz a tetőfelületnek sötétebbnek kell lennie, mint a falfelület, kivéve a Nyárfa utca, a 99 hrsz árok és a Szitakötő utca déli oldalán fekvő lakótelkek déli telekhatára által közrezárt lakótelkek esetében, a tetőhéjalás zöldtetőként is kialakítható;

e) a tető hajlásszöge általános esetben 25° és 45° fok között lehet, lapostető legfeljebb a beépített alapterület 15%-án alakítható ki, kivéve a Nyárfa utca, a 99 hrsz árok és a Szitakötő utca déli oldalán fekvő lakótelkek déli telekhatára által közrezárt lakótelkek esetében, ahol a fő- és a melléképületek tetőhajlásszöge 0-45 fok között lehet;

f) egy telken belüli építmények azonos lejtésű tetőinek héjalása csak azonos lehet, kivéve a Nyárfa utca, a 99 hrsz árok és a Szitakötő utca déli oldalán fekvő lakótelkek déli telekhatára által közrezárt lakótelkek esetében, a tetőhéjalás zöldtetőként is kialakítható;

g) tetőfelépítmény és tetőablak esetén

ga) a tetőfelépítmény és tetőablak homlokzathossza a hozzá tartozó tető eresz-hosszának legfeljebb 50%-a lehet,

gb) a nyílás vagy nyílászáró és az azt körülvevő függőleges falazatok, burkoló-, takarószerkezetek homlokzatsíkra vetített felülete legfeljebb 25 %-a lehet a hozzá tartozó tetőfelület függőleges vetületének,

gc) nyeregtető esetében a tetőfelépítmény és tetőablak az oromfalat legfeljebb 3,5 méterre közelítheti meg,

gd) kontytető esetében a tetőfelépítmény és tetőablak az élgerincet legfeljebb 1,5 méterre közelítheti meg,

ge) a tetőfelépítmény és tetőablak semmilyen szerkezete sem állhat a homlokzatsík elé az eresz kivételével.

gf) egy épületen csak egyféle, vagy egymással harmonizáló formai megjelenésű tetőfelépítmény és tetőablak építhető,

gg) a gerincet függőlegesen mért 80 cm-en belül tetőfelépítmény és tetőablak nem közelítheti meg,

h) falazott szerkezet nélküli, burkolatlan fémlemez kémény kizárólag közterületről nem látható módon létesíthető,

i) homlokzati égéstermék kivezetés utcai homlokzaton, oldalhatáros beépítés esetén az oldalhatáron nem lehetséges,

j) légkondicionáló berendezések kültéri egysége az utcai homlokzaton, valamint oldalhatáros beépítés esetén az oldalhatáron sem a homlokzaton, sem attól függetlenül nem helyezhetők el,

k) új épület építésénél, 50%-nál nagyobb bővítésnél, és homlokzat felújítás esetén az elektromos és hírközlési vezetékek csatlakozásai csak földfelszín alatti elhelyezésű csatlakozással alakíthatók ki.

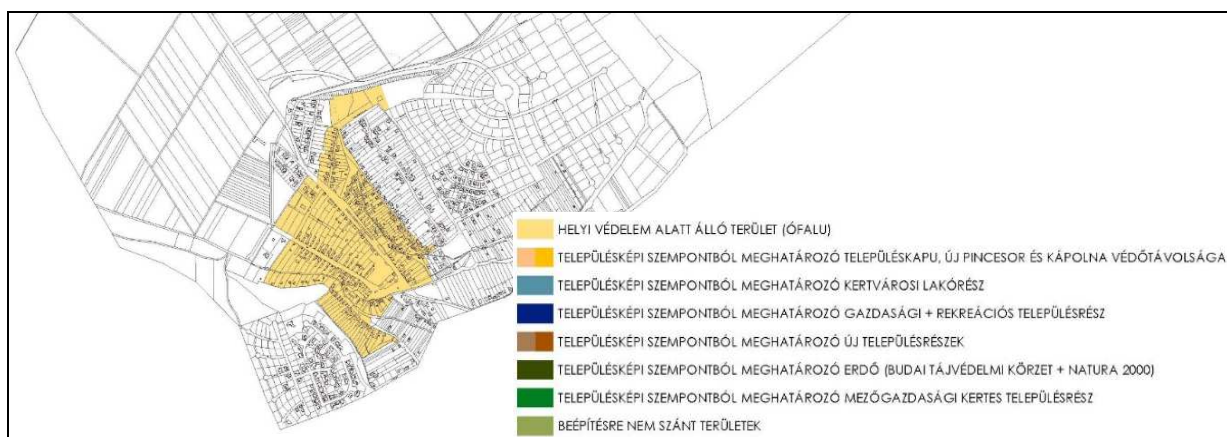
10. Településképi szempontból meghatározó **eltérő karakterű** területekre vonatkozó területi és egyedi építészeti követelmények

16. § (1) A településképi szempontból meghatározó eltérő karakterű területeken a 14. § és 15. § -ban meghatározott követelményeken túl a (2)-(7) bekezdésekben foglaltakat kell alkalmazni.

A rendelet 1. melléklete

2. fejezet

A helyi területi védelem alatt álló területek lehatárolásának térképi bemutatása



A rendelet 2. melléklete

2. fejezet: A településképi szempontból meghatározó területek lehatárolásának térképi bemutatása (A melléklet szövegét a(z) [Budajeno TKR terkep_mod.pdf](#) elnevezésű fájl tartalmazza.)

