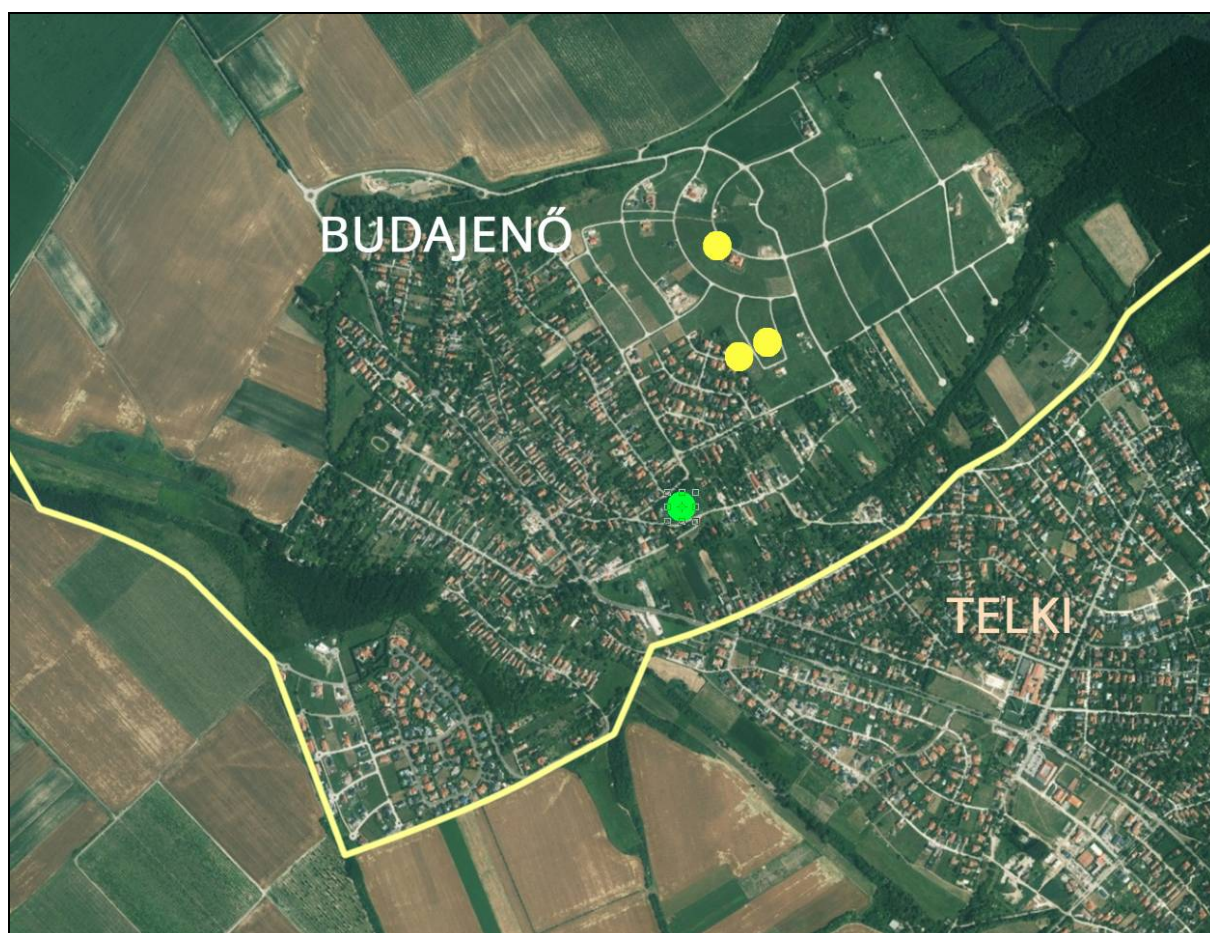




419/2021. KORM.R. 68.§ (1) B) BB) EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS – PARTNERSÉGI-LAKOSSÁGI EGYEZTETÉSI TERVDOK.

BUDAJENŐ HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ) MÓDOSÍTÁSA 382/2 hrsz sportpálya, valamint 1626, 1699 1701 hrsz lakótelkek RÉSZTERÜLETÉRE VONATKOZÓAN



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
	Kiss-Polák Andrea 	településmérnök TT 13-1860 (régi TT 01-5205) okleveles tájépítésmérnök TK 13-1860



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

Tervszám: 273/2025

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

2025 október hó

TARTALOMJEGYZÉK

ÁTNÉZETI TÉRKÉP – BUDAJENŐ HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV	4
ÁTNÉZETI TÉRKÉP – BUDAJENŐ HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV	4

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

I. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK.....	6
II. TERVEZÉSI RÉSZTERÜLET, A MÓDOSÍTÁS CÉLJA ÉS INDOKLÁSA	7
III. TERVKÉSZÍTÉS EGYEZTETÉSE	8
IV. A TERV TARTALMA.....	9
V. ALÁTÁMASZTÓ VIZSGÁLATOK, JAVASLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA	11
VI. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG	15
VII. ÖRÖKSÉGVÉDELEM	16

TERVIRATOK

- 1. melléklet** – Önkormányzat Képviselő-testületének 60/2025.(VII.31.) számú ún. együttes határozata a terv megindításával és a tervmódosítás tartalmával kapcsolatban
- 2. melléklet** – A terv tartalmát rögzítő feljegyzés – 60/2025.(VII.31.) számú határozat melléklete

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

JÓVÁHAGYANDÓ SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

Budajenő Község Településszerkezeti tervének módosítása – Határozat-tervezet	40
--	----

JÓVÁHAGYANDÓ RAJZI MUNKARÉSZEK

Rajzszám	Rajz megnevezése
TSZT-M6/1	Budajenő Településszerkezeti tervének módosítása a sportpálya 382/2 hrsz részterületre vonatkozóan

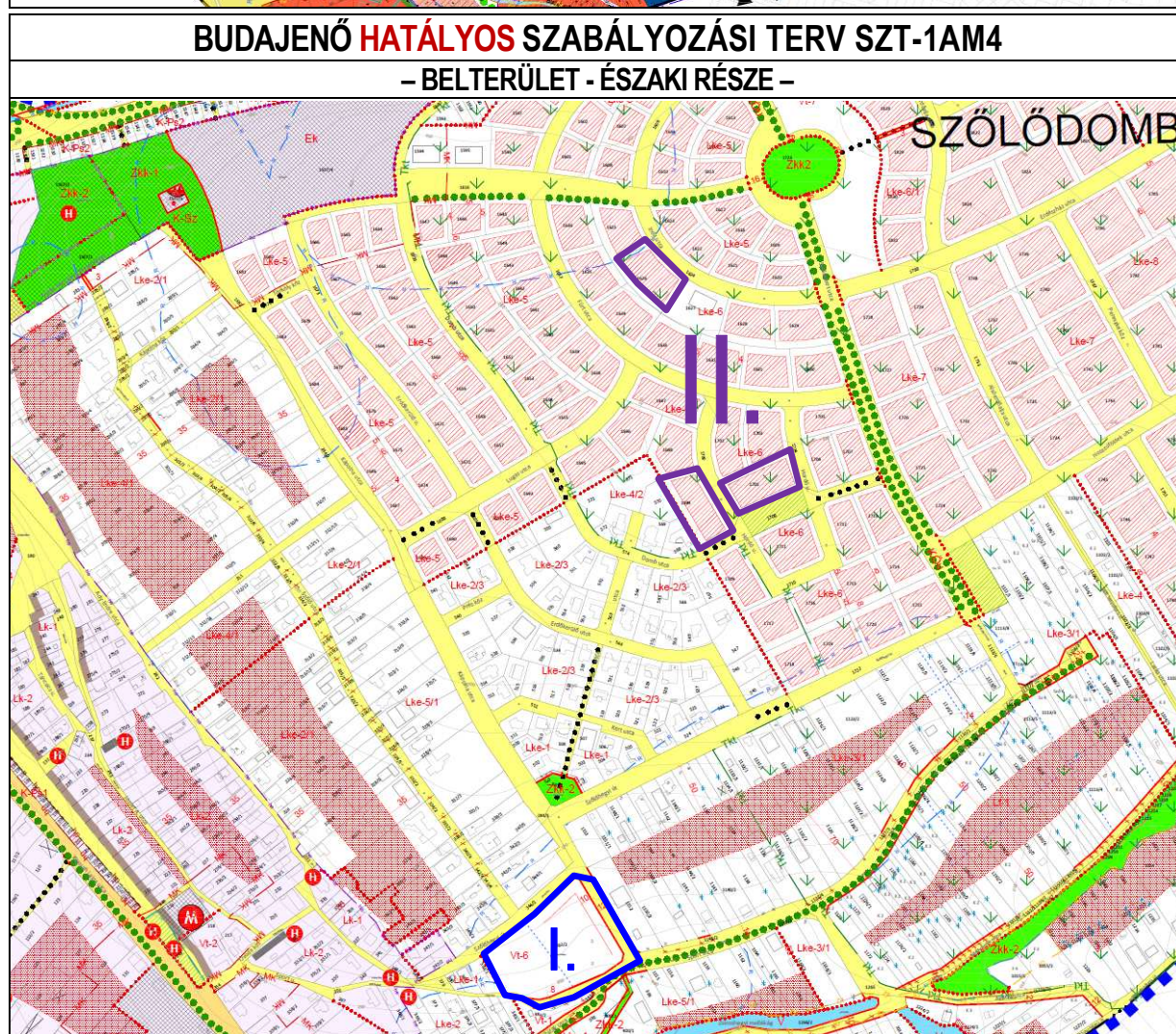
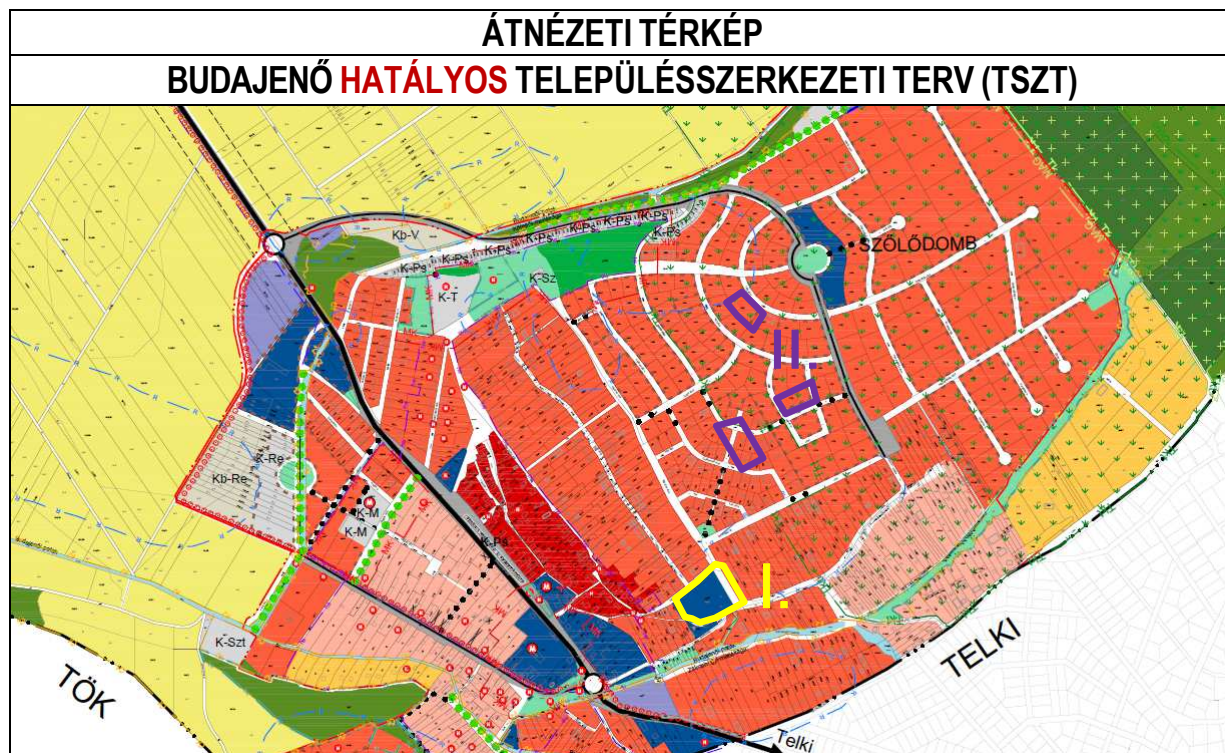
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

Budajenő Község Helyi Építési Szabályzatának módosítása – Rendelet-tervezet	23
---	----

JÓVÁHAGYANDÓ RAJZI MUNKARÉSZEK

Rajzszám	Rajz megnevezése
SZT-M6/1	Budajenő Szabályozási tervének módosítása a sportpálya 382/2 hrsz részterületre vonatkozóan
SZT-M6/2	Budajenő Szabályozási tervének módosítása az 1626, 1699 és 1701 hrsz részterületekre vonatkozóan



I. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

Budajenő Község Önkormányzata megkezdte Budajenő Község Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosítását a 382/2 hrsz sportpálya és a 1626, 1699 és 1701 hrsz lakótelkek részterületekre vonatkozóan az alábbiak szerint:

- I. A sportpályát magába foglaló 382/2 hrsz telekre vonatkozó Vt-6 építési övezetre a szabályozási terven és a HÉSZ-ben meghatározott elő-, oldal- és hátsókert értékeinek, valamint a sportpálya menti út szabályozásának módosítása, mivel egyrészt a meglévő focipálya gyepes területe rálóg a kiszabályozott út területére, másrészt a meglévő épület bővítése tervezett → Településszerkezeti tervmódosítás, Helyi Építési Szabályzat és az annak mellékletét képező Szabályozási Tervmódosítás
- II. Az 1626, 1699 és 1701 hrsz lakótelkek a HÉSZ-ben egy újonnan, csak ezen telkek területére újonnan kialakításra kerülő ikres beépítési módú építési övezetekbe kerülnek átsorolásra → Helyi Építési Szabályzat és az annak mellékletét képező Szabályozási Tervmódosítás.

A részterületekre vonatkozó módosításról a Képviselő-testület a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: 419/2021. Korm.rend) előírása alapján Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 60/2025.(VII.31.) számú ún. együttes határozatában döntött.

Budajenő Község Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) módosítása a 382/2, 1626, 1699 és 1701 hrsz részterületekre vonatkozóan című tervet az Önkormányzat megbízásából a HA Tervstúdió Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft., Horváth Adrienn Éva vezető településtervező készítette (Tervszám: 273/2025).

Jelen **HÉSZ 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.) Kormányrendelet 68. § (1) b) pontja bb) alpontjának eljárási szabályai szerinti **egyszerűsített eljárás** szerint folytatja le, mivel a tervmódosítás során NEM történik ún. új beépítésre szánt terület kijelölés.

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-M3)
- Szabályozási terve és Helyi Építési Szabályzata - 12/2017.(X.27.) önk. rendelet és módosításai.
(tervlapok: belterület északi SZT-1AM3; belterület dél SZT-2BM2; külterület SZT-2M1)

KÉSZÜLT:

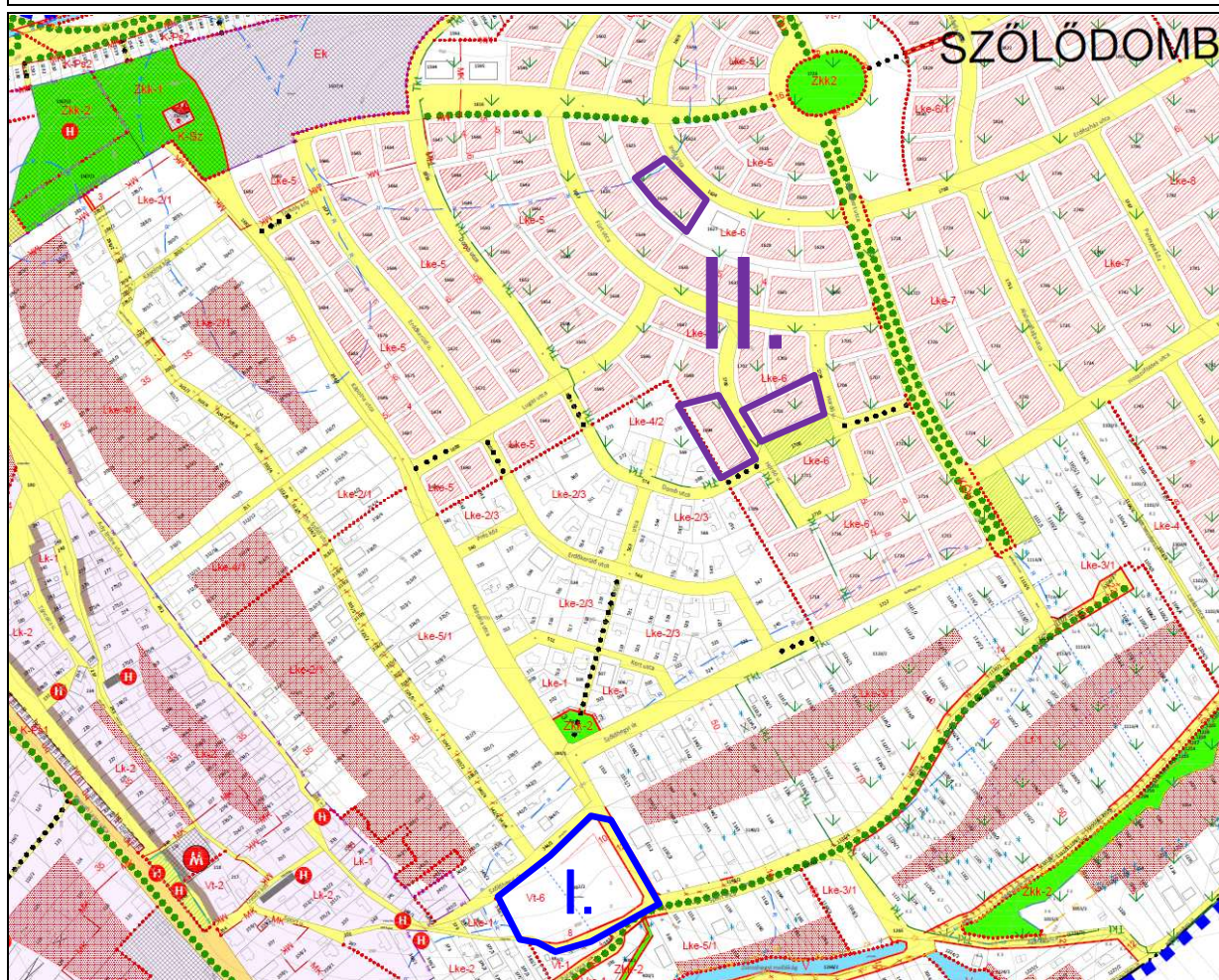
A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm.rend. (TÉKA) 135.§ (2) A 2012. augusztus 6-át követően készült és elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a jelen módosítást az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készítette el.

II. TERVEZÉSI RÉSZTERÜLETEK, A MÓDOSÍTÁS CÉLJA ÉS INDOKLÁSA

Jelen HÉSZ módosítás részterületei és tervezési feladatai az alábbiak:

A tervezési részterület sorszáma és ismertetése		Módosítás jellege		
		TSZT	HÉSZ	SZT
I.	A sportpálya 382/2 hrsz Vt-6 építési övezetbe sorolt telkét érintően a HÉSZ-ben meghatározott elő-, oldal- és hátsókert értékeinek, valamint a sportpálya menti út szabályozásának módosítása	✓	✓	✓
II..	Szőlődombi Lke-6 építési övezetbe sorolt 1626, 1699 és 1701 hrsz lakótelkek új építési övezetbe történő átsorolását jelentő módosítás	–	✓	✓

ÁTNÉZETI TÉRKÉP – BUDAJENŐ **HATÁLYOS** SZABÁLYOZÁSI TERV SZT-1AM4 – BELTERÜLET - ÉSZAKI RÉSE –



Az I. tervezési részterületet képező sportpálya 382/2 hrsz telke a település központjától keletre helyezkedik el a Szőlőhegyi út és a Sport utca között. A meglévő telekosztás nem követte le a több évtizede kialakult állapotot: a Sport utca burkolt felülete a módosítással érintett sportpálya telkén húzódik.

A II. tervezési részterületet magába foglaló Szőlődombi lakóterület a település belterületének északkeleti részén helyezkedik el. A lakóterület folyamatosan épül be. Az 1626 hrsz telek az Inda utcában, az 1699 és 1701 hrsz telkek a Domb köz mentén találhatók.

III. TERVKÉSZÍTÉS EGYEZTETÉSE

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

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Kormányrendelet (továbbiakban: 2/2005. Kormányrendelet) 1.§ (3) bekezdése előírja, hogy a település egy részére készülő szabályozási terveknél, 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 kikéri a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározásáról, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről. A jelen módosítás keretében a környezeti értékelés készítése szakmai szempontból nem szükséges.

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

2. 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:

• 2/1. E-TÉR (egyeztetési idő: E-TÉR által biztosított 10 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. ÖNKORMÁNYZATI HONLAP – HIRDETMÉNY (egyeztetési idő: 10 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** tehetnek észrevételt.

• 2/3. 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.

1-2. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS, PARTNERSÉGI-LAKOSSÁGI EGYEZTETÉS LEZÁRÁSA

Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testülete fentiek szerinti környezeti értékeléssel, valamint partnerségi-lakossági egyeztetéssel és lakossági fórummal kapcsolatos egyeztetéseket a lefolytatásuk után lezárja. Erről, valamint a tervmódosítás államigazgatási egyeztetésének záróvéleményezés szerinti folytatásáról Képviselő-testületi határozatot hoz.

3. ÁLLAMIGAZGATÁSI egyeztetés – E-TÉR

Jelen HÉSZ módosítás a 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet **68.§ (1) b) bb)** alpontjának eljárási szabályai szerinti ún. **egyszerűsített eljárás** szerint kerül lefolytatásra, mivel a tervmódosítás során nem történik ún. új beépítésre szánt terület kijelölés.

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 határozta meg, amelyet a Képviselő-testület 60/2025.(VII.31.) számú ún. együttes határozatával **fogadott el.**

E határozat szerinti tartalmat rögzítő feljegyzést szerepeltetni kell a tervanyag alátámasztó mellékletében.

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

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 60/2025.(VII.31.) számú önkormányzati ún. együttes határozat 4. 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

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

Hatályos településrendezési eszközök módosításának bemutatása
Településrendezési eszközök módosításának összhangja az Országos és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési tervekkel
Szabályozási koncepció

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-M3)
- Szabályozási terve és Helyi Építési Szabályzata - 12/2017.(X.27.) önk. rendelet és módosításai.
(tervlapok: belterület északi SZT-1AM3; belterület dél SZT-2BM2; külterület SZT-2M1)

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

A jelen tervmódosításhoz, a módosítással érintett részterületre vonatkozóan a fentiek szerinti Megalapozaó Vizsgálat egyes részei is figyelembevételre kerültek a 314/2012. Korm. rendelet 3/A.§ (2) és (3) bekezdései alapján, és ezen korábban elkészült vizsgálat csak a tervezési részterületre vonatkozóan kerül aktualizálásra a 314/2012 Korm. rendelet 3/A.§ (2) bekezdése alapján.

A tervezési terület megegyezik a módosítás várható hatása szerinti területtel, így a jelen Megalapozaó vizsgálat és az Alátámasztó munkarészek erre a területre készülnek a 314/2012. Korm. rendelet 16.§ (6) bekezdés előírásának megfelelően.

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

A 314/2012. Korm. rendelet 1. sz. melléklete szerint

A Településfejlesztési koncepcióhoz (TFK) készült Megalapozaó 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

A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 3. sz. melléklete alapján az Alátámasztó javaslat a tartalmi követelményként felsorolt alábbi munkarészeket tartalmazza:

1. A környezetalakítás terve
2. Szakági javaslatok
3. Közlekedési javaslatok
4. Közművesítési javaslatok
5. Környezeti hatások és feltételek
6. Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása
7. Szabályozási koncepció
8. Beépítési terv
9. Környezeti értékelés.

Jelen tervmódosítás a **7. Szabályozási koncepció** munkarészben jelent módosításokat. A részterületekre vonatkozó változásokat az alábbi összefoglaló vizsgálatot és javaslatot tartalmazó V. ALÁTÁMASZTÓ VIZSGÁLATOK, JAVASLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA c. fejezet mutatja be részletesen.

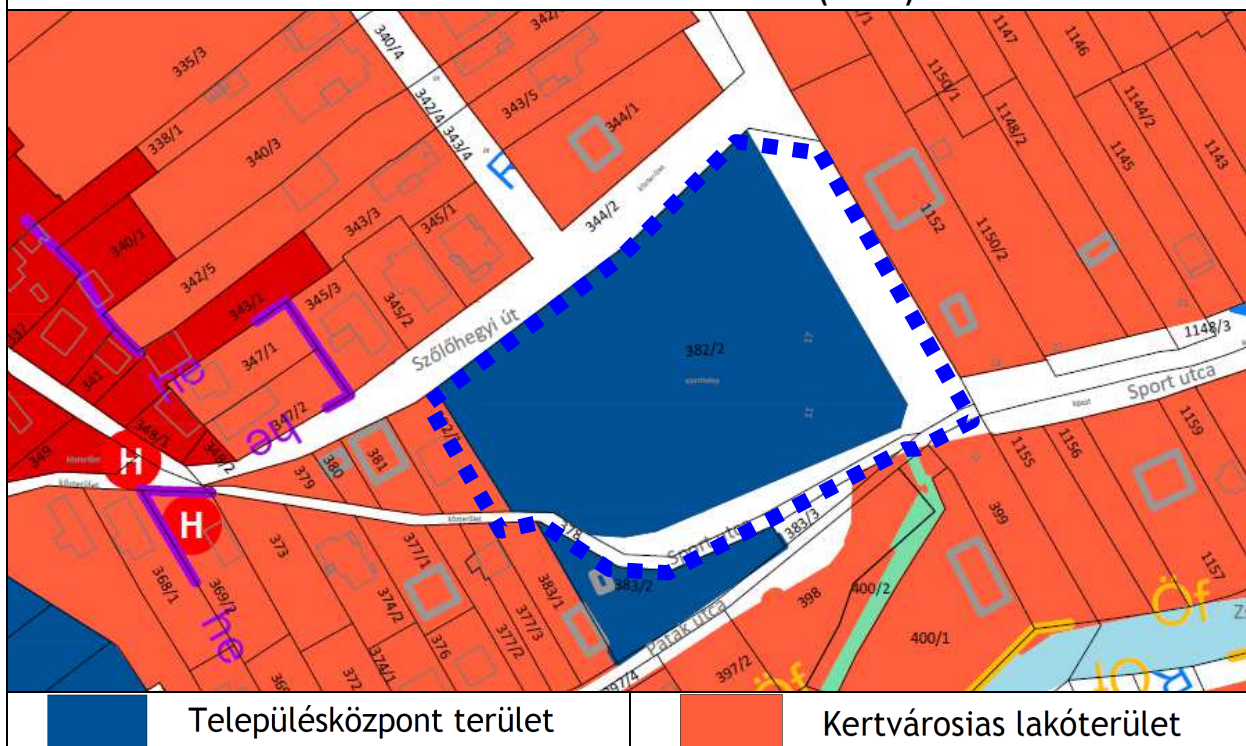
V. ALÁTÁMASZTÓ VIZSGÁLATOK, JAVASLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA

I. RÉSZTERÜLET	
<u>TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁSI JAVASLAT:</u>	TSZT MÓD
A sportpálya 382/2 hrsz Vt-6 építési övezetbe sorolt telkét érintően a HÉSZ-ben meghatározott elő-, oldal- és hátsókert értékeinek, valamint a sportpálya menti út szabályozásának módosítása	TSZT-M6/1
	HÉSZ MÓD
	SZT-M6/1
Tervezési terület lehatárolása, fekvése, településszerkezeti kapcsolatai: A tervezési területet képező 382/2 hrsz telek a központi belterülettől keletre helyezkedik el a Szőlőhegyi út és a Sport utca között.	
Tervezési terület meglévő területfelhasználása, beépítettsége: A sportpálya 382/2 hrsz telke a hatályos településrendezési eszközök szerint a Településszerkezeti Terven Vt jelű Településközpont terület és KÖu jelű Közlekedési és közmű terület területfelhasználásba, a Szabályozási terven Vt-6 jelű településközpont terület építési övezetbe és KÖu jelű Közlekedési és közmű terület övezetbe sorolt. A meglévő telekosztás nem követte le a több évtizede kialakult állapotot: a Sport utca burkolt felülete a módosítással érintett sportpálya telkén húzódik.	
Domborzati viszonyok: A terület tervezési szempontból síknak tekinthető. Vízrajz: A terület környezetében nem található vízfolyás, patak. Tulajdonvizsgálat: A 382/2 hrsz tervezési terület önkormányzati tulajdonban van.	

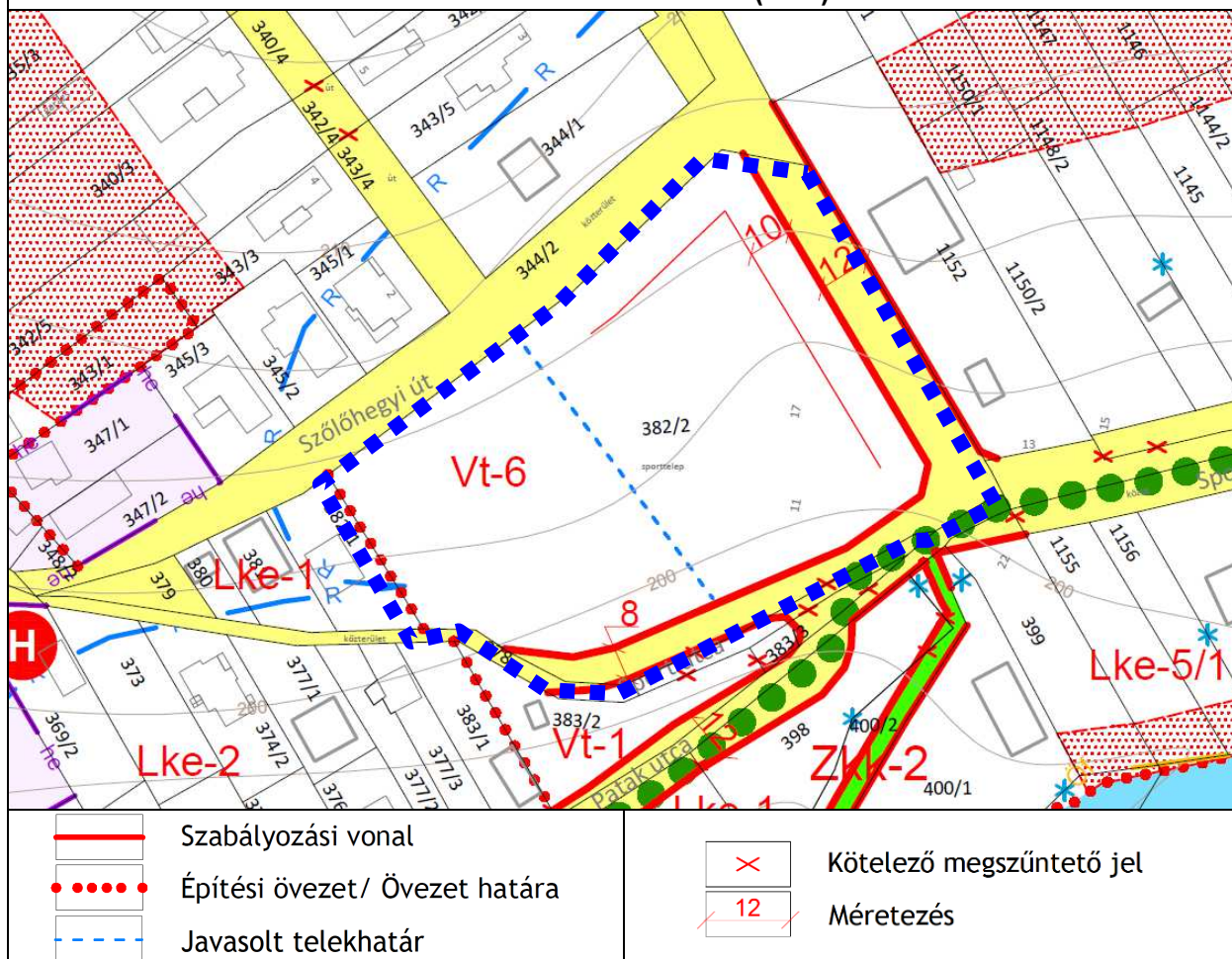
E-KÖZMŰ TÉRKÉP – ORTOFOTÓ



HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT) – KIVONAT



HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT) – KIVONAT



HATÁLYOS HÉSZ – KIVONAT

12/2017. (X. 27.) önkormányzati rendelet Budajenő Község Helyi Építési Szabályzatáról

22. TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET

34. § (1) A településközpont terület a Szabályozási terven Vt jellel jelölt építési övezet. A településközpont terület építési övezeteire vonatkozó általános rendelkezéseket a (2) – (8) bekezdések tartalmazzák.

(2) Az épület:

- a) lakó;
- b) igazgatási, iroda;
- c) kereskedelmi, szolgáltató, szállás;
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- e) kulturális, közösségi szórakoztató;
- f) sport
- g) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró egyéb gazdasági, kézműipari építmény, rendeltetést tartalmazhat, kivéve ha az övezeti előírások másként rendelkeznek.

(3) Egy építési telken több épület is építhető, amennyiben legalább az egyik a (2) bekezdés b) – g) pontok szerinti rendeltetést is tartalmaz, kivéve ha az építési övezeti előírások másként rendelkeznek.

(4) Egy épületben legfeljebb egy lakás helyezhető el a beépített bruttó szintterület legfeljebb 25%-án, amennyiben az épület több, eltérő rendeltetési egységet is tartalmaz – Vt-1 és **Vt-6** építési övezetek kivételével.

(5) A következő melléképítmények nem helyezhetők el:

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

(6) A közművesítettség mértéke: teljes.

(7) Az építési telken a lakóterületre megengedett környezetvédelmi igénybevételi, kibocsátási és terhelési határértékeket kell figyelembe venni.

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

35. § (1) Vt-1 építési övezet építési telkein legfeljebb két lakó rendeltetési egység helyezhető el.

(2) Vt-3 építési övezet építési telkein új épület nem építhető.

(3) Vt-5/1 építési övezet építési telkein új épület csak az elő-, oldal- és hátsókerti telekhatártól legalább 10 m-re helyezhető el.

(4) Vt-6 építési övezet építési telkein legfeljebb négy lakó rendeltetési egység helyezhető el.

(5) Vt-6 építési övezet építési telkein új épület csak az elő-, oldal- és hátsókerti telekhatártól legalább 10 m-re helyezhető el.

(6) Vt-8 építési övezetben elhelyezhető épület kizárólag

- a) kereskedelmi, szolgáltató;
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - c) kulturális, közösségi szórakoztató;
- rendeltetést tartalmazhat.

(7) Vt-8 építési övezetben az építési telkek beépítettsége kialakult.

- a) Új épület, épületrész építése csak a meglévő épület bontása esetén történhet.
- b) Meglévő épület kubatúrán belül csak vertikálisan bővíthető az épületmagasság megengedett legnagyobb mértékének megfelelően.

2. melléklet a 12/2017. (X. 27.) önkormányzati rendelethez

Telekalakítási és beépítési előírások

2.4. Településközpont terület

	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.				
9	Vt-6	SZ	-	-	3.000	-	35	30	6,0	2

A fentieknek megfelelően a sportpálya 382/2 hrsz telke a **hatályos településrendezési eszközök** szerint a

- Településszerkezeti Terven **Vt jelű Településközpont terület és KÖu jelű Közlekedési és közmű terület területfelhasználásba,**
- a Szabályozási terven **Vt-6 jelű településközpont terület építési övezetbe** és **KÖu jelű Közlekedési és közmű terület** övezetbe

sorolt.

A hatályos terveken a Sport utca nyomvonala a meglévő állapot szerint 8 m szabályozási szélességben kiszabályozott közlekedési területként szerepel.

Továbbá a hatályos szabályozási terven a tervezési terület 382/2 hrsz telek keleti határán egy 12 m szabályozási szélességű közlekedési terület került tervezetten kiszabályozásra a Szőlőhegyi út és a Sport utca összekötése céljából.

A tervezési területre meghatározott Vt-6 építési övezet és a szabályozási terven jelölt építési vonalnak megfelelően a hatályos HÉSZ 35.§ (5) bekezdés előírása szerint új épület csak az elő-, oldal- és hátsókerti telekhatártól legalább 10 m-re helyezhető el.

Mindemellett a hatályos szabályozási tervlapon ábrázolt javasolt telekhatár alapján a sportpálya területe két telekre osztható.

Jelen tervmódosítás sportpályát magába foglaló 382/2 hrsz részterülete nem érintett sem helyi, sem országosan védett művi értékvédelemmel, illetve védett természeti területtel és értékkel sem, érintett azonban az Altgebirg (azonosító: 10022) és a Weingarten (azonosító: 10023) elnevezésű nyilvántartott régészeti lelőhelyekkel.

Meg kell jegyezni, hogy Budajenő Településrendezési Eszközeinek készítésekor készült a település teljes közigazgatási területére vonatkozóan Örökségvédelmi hatástanulmány is, mely tartalmazza a régészeti lelőhelyek lehatárolását, amelyek a településrendezési eszközök jóváhagyott rajzi munkarészein, azaz a településszerkezeti terven, valamint a szabályozási tervlapon is felültemetésre kerültek.

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁSI JAVASLAT:

A tervezési területet a település központjától keletre, a Szőlőhegyi út és a Sport utca között elhelyezkedő sportpálya 382/2 hrsz telke képezi.

A tervezett módosítás célja a sportpálya telkének rendezése a vonatkozó szabályozási előírások módosításával. Amely módosítás egyrészt a HÉSZ-ben meghatározott elő-, oldal- és hátsókert értékeire vonatkozóan, másrészt a sportpálya keleti oldala mentén kiszabályozott utat érintően, ugyanis a területen működő sportpálya gyepes felülete „rálóg” a kiszabályozott – de még nem megvalósult – út területére, valamint mivel a meglévő épület bővítése tervezett, amelyet akadályoz a szabályozási tervlapon jelölt előkert építési vonala.

A jelen módosítás során a fentiek okán a sportpálya 382/2 hrsz telkének keleti oldalán kiszabályozott út **12 m szabályozási szélessége a meglévő állapotot figyelembevéve 8 m-re csökkentésre kerül.** Azaz kismértékben változik a területhasználat: a KÖu jelű közúti közlekedési terület nagysága csökken, amely területtel „megnő” a hatályos Vt jelű településközpont terület nagysága.

Azaz a tervezett módosítás során a Településszerkezeti terven az utat érintő 4 m széles területsáv Vt jelű településközpont terület területfelhasználásba kerül átsorolásra.



Fontos kiemelni azonban, hogy a sportpálya keleti oldala mentén **kiszabályozott út szabályozási szélességének módosításával járó településközpont terület nagyságának növekedése NEM minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek** az alábbiak a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D.§ (4) bekezdés b) pontja alapján.

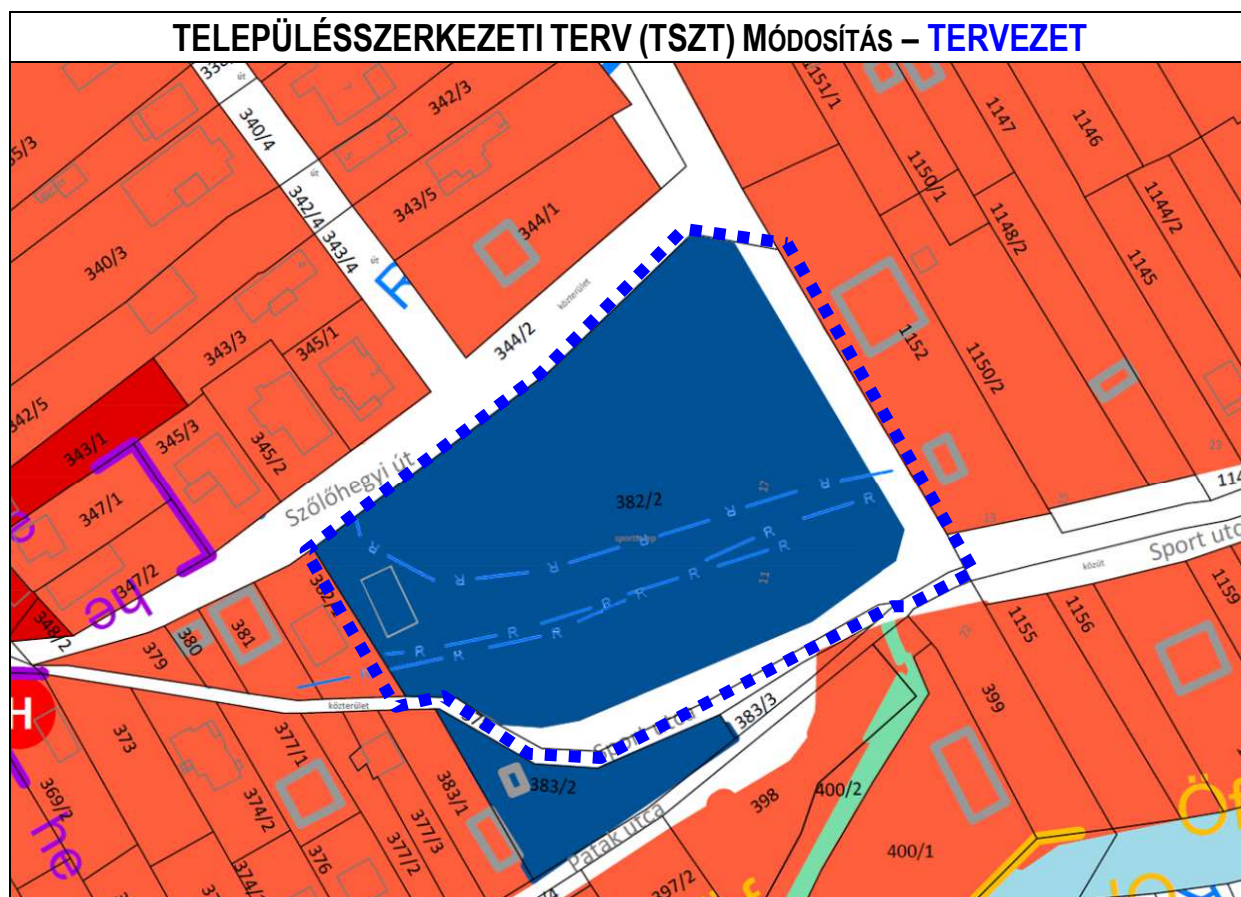
78/D. §

(4) Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek

a) az olyan építési övezetbe sorolás, amelyet a 2021. július 1-jét megelőzően hatályos szabályok alapján készült településszerkezeti terv már beépítésre szánt területként határozott meg, azzal, hogy a helyi építési szabályzat készítése, módosítása során igazolni kell, hogy a településszerkezeti terv készítésekor teljesítették a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben meghatározott területrendezési követelményeket – ideértve a táj- és természetvédelmi területi övezetek lehatárolását és az övezetre vonatkozó szabályokat –, valamint a településszerkezeti terv készítésekor megfeleltek a természetvédelmi jogszabályoknak,

b) ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.

Azaz mivel jelen tervmódosítás során nem számít a településközpont terület növekedése újonnan beépítésre szánt terület kijelölésnek, így a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv.) 12. § (3) bekezdés b) pontja nem vonatkozik jelen tervmódosításra, azaz nem szükséges kompenzációként zöldterület /erdőterület kijelölése!



Jelen termódosítás során a sportpálya 382/2 hrsz telke a Szabályozási terven a hatályos **Vt-6 jelű településközpont terület építési övezetből** átkerül **egy újonnan, csak e területre vonatkozó Vt-9 jelű településközpont terület építési övezetbe**.

Az új **Vt-9 építési övezet** leszűkíti a területre jelenleg hatályos Vt-6 építési övezet szerinti rendeltetéseket, illetve megtartja a hatályos építési övezet főbb beépítési paramétereit az alábbiak kivételével:

- a „Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke” **30%** → **10% mértékre csökken**,
- az építési vonal által meghatározott 10 m helyett pedig az **előkert 0 m**, az **oldalkert 3 m** mértékben kerül módosításra,
- a „Zöldfelület legkisebb mértéke” **30%** → **20 % mértékre csökken**.

Mindezek mellett a szabályozási terven az érintett telekre jelölt egyéb szabályozási elemek (a javasolt telekhatár, illetve az építési vonal) is törlésre kerülnek.

MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TELEK:		382/2 hrsz		
MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET NAGYSÁGA:		330 m²		
TSZT MÓDOSÍTÁS				
KÖu	közúti közlekedési terület	→	Vt	településközpont terület
SZT MÓDOSÍTÁS				
KÖu	közúti közlekedési terület belterületen	→	Vt	településközpont terület

HÉSZ MÓDOSÍTÁS – TERVEZET

A HÉSZ 36.§ kiegészül az alábbi (8) bekezdéssel:

(8) A Vt-9 építési övezetben sportpálya, szolgáltatás, vendéglátás és oktatási rendeltetések helyezhetők el.

a) Az építési övezetben az előkert 0 m, az oldalkert 3 m.

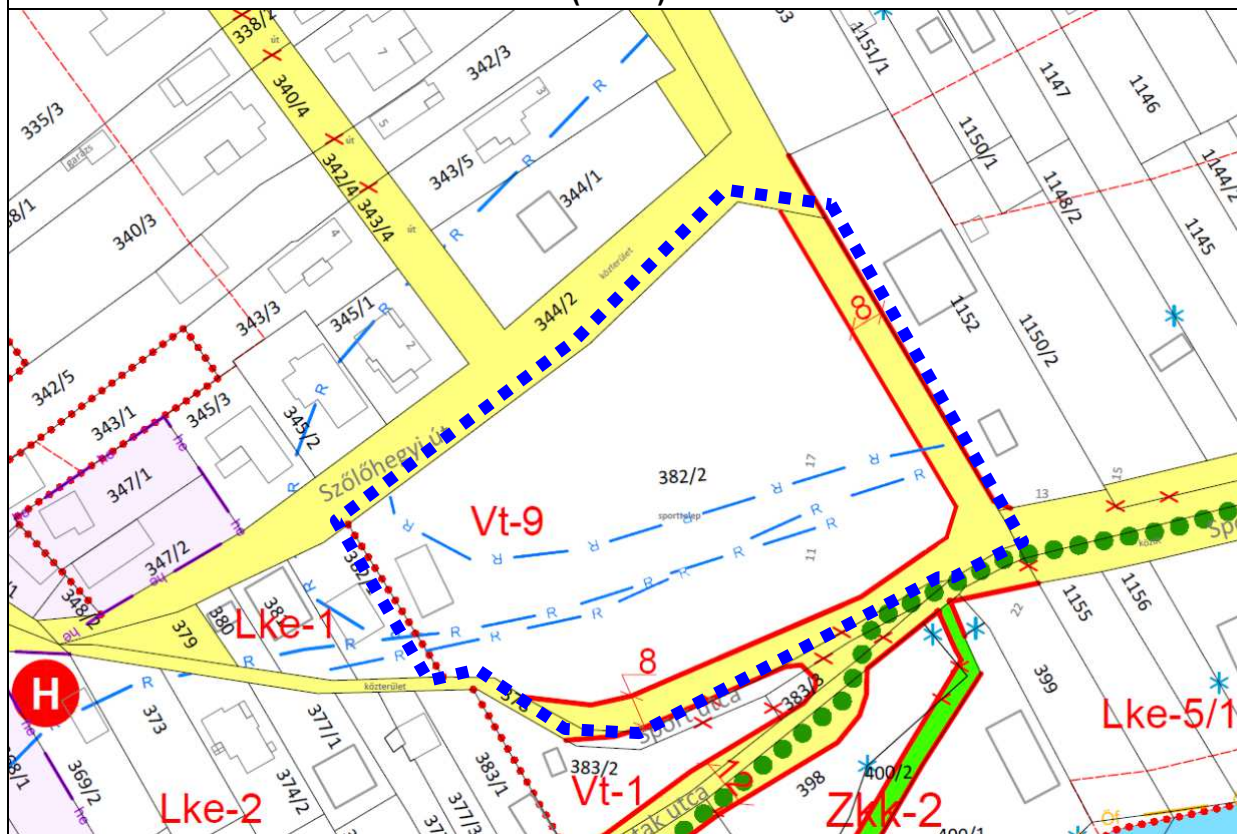
2. melléklet a 12/2017. (X. 27.) önkormányzati rendelethez

Telekalakítási és beépítési előírások

2.4. Településközpont terület

TERVEZET

	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)	min.	max.	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Elhelyezhető épületek maximális száma
2										
9	Vt-6	SZ	-	-	3.000	-	35	30	6,0	2
12	Vt-9	SZ	-	-	3.000	-	10	20	6,0	2

SZABÁLYOZÁSI TERV (TSZT) MÓDOSÍTÁS – **TERVEZET**

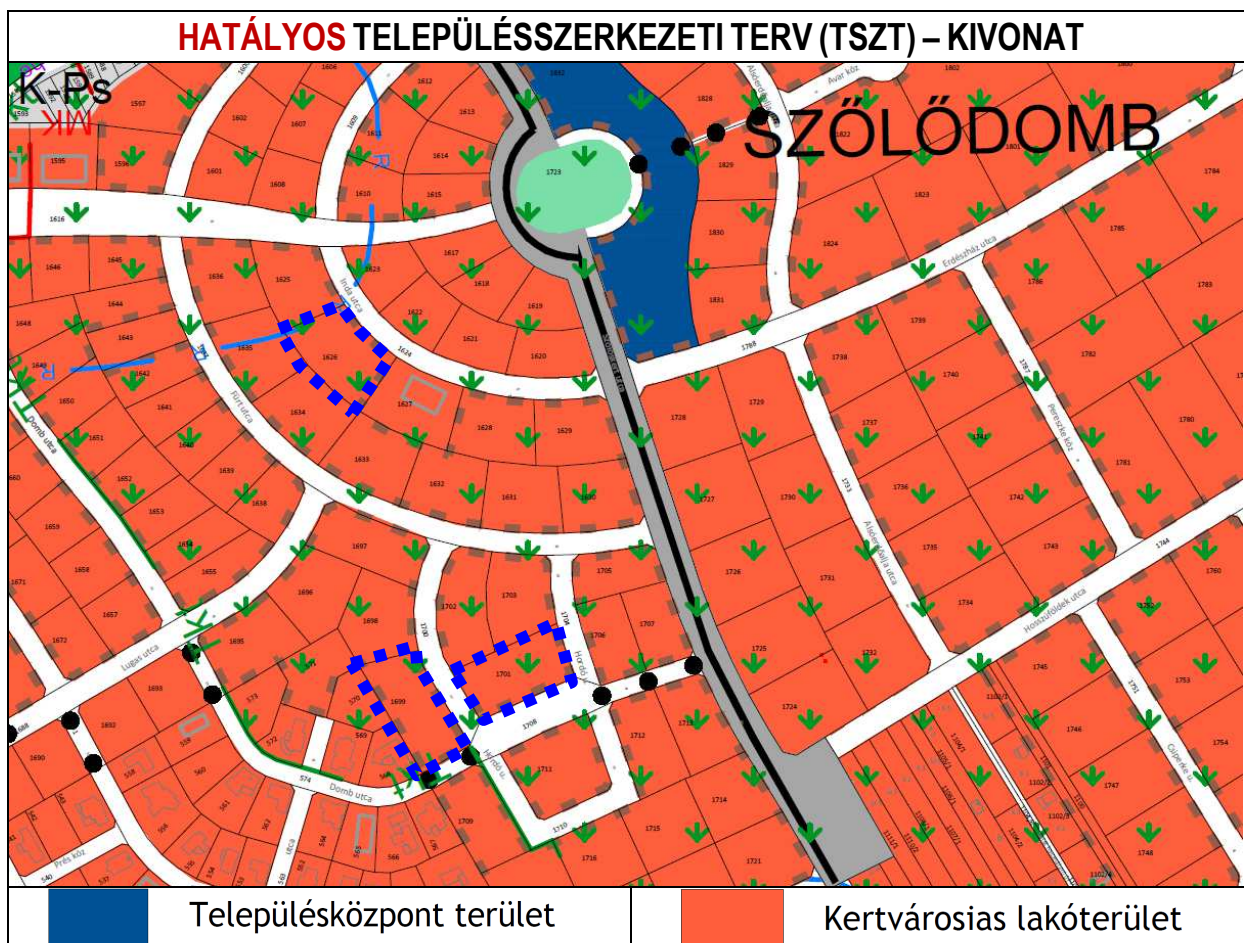
II. RÉSZTERÜLET	
<u>HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁSI JAVASLAT:</u> A Szőlődombi Lke-6 építési övezetbe sorolt 1626, 1699 és 1701 hrsz lakótelkek ÚJ építési övezetbe (ikres) történő átsorolását jelentő módosítás	HÉSZ MÓD SZT-M6/2
Tervezési terület lehatárolása, fekvése, településszerkezeti kapcsolatai: A tervezési területet magába foglaló Szőlődombi lakóterület a település belterületének északkeleti részén helyezkedik el. A lakóterület folyamatosan épül be. Az 1626 hrsz telek az Inda utcában, az 1699 és 1701 hrsz telkek a Domb köz mentén találhatók.	
Tervezési terület meglévő területfelhasználása, beépítettsége: A lakótelkek a hatályos településrendezési eszközök szerint a Településszerkezeti Terven Lke jelű Kertvárosias lakóterület területfelhasználásba, a Szabályozási terven Lke-6 jelű Kertvárosias lakóterület építési övezetbe soroltak. Az 1626 hrsz telken már megkezdődött az építkezés, a teljes telek mérete 2473 m ² , a beépített telekrész mintegy 1650 m ² , a még beépítetlen telekrész 820 m ² . A másik két telek még beépítetlen, az 1699 hrsz telek mérete 2618 m ² , az 1701 hrsz telek mérete 2494 m ² .	
Domborzati viszonyok: A terület tervezési szempontból síknak a falu központja, illetve a főút felé lejt. Vízrajz: A terület környezetében nem található vízfolyás, patak. Tulajdonvizsgálat: A módosítással érintett lakótelkek magántulajdonban vannak.	

E-KÖZMŰ TÉRKÉP – ORTOFOTÓ



**Az 1626 hrsz telek, ahol már megkezdődött az építkezés –
egy egylakásos lakóépület a telken időközben elkészült**





HATÁLYOS HÉSZ – KIVONAT

12/2017. (X. 27.) önkormányzati rendelet Budajenő Község Helyi Építési Szabályzatáról

20. KERTVÁROSÍAS LAKÓTERÜLET

- 31. §** (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 lehelyezhető 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.

32. §

...

- (13) Az Lke-2/1, Lke-3/1, Lke-3/2, Lke-3/3, Lke-3/4, Lke-4, Lke-4/1, Lke-4/2, Lke-5, Lke-5/1, Lke-5/2 és **Lke-6** jelű építési övezetekben telkenként egy lakás helyezhető el, kivéve, ha a telekméret meghaladja az érintett építési övezetben előírt „kialakítható építési telek megengedett területe” értékének a kétszeresét, akkor 2 lakás elhelyezhető, de legfeljebb 2 lakás.

2. melléklet a 12/2017. (X. 27.) önkormányzati rendelethez

Telekalakítási és beépítési előírások

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.				
20	Lke-6	SZ	16,0	-	2000	-	20	75	4,5	2

16. BEÉPÍTÉSI MÓD, ÉPÍTÉSI HELY

- 24. §** (1) Újonnan beépítésre kerülő, vagy jelentősen átépítésre kerülő területen oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár.
- (2) A legalább 70%-ban beépített telektömbben oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala a kialakult beépítési módhoz igazodó telekhatár, melynek következtében a két szomszédos épület oldalfala közös telekhatárra kerülhet. Amennyiben a tömbre jellemző oldalhatár nem állapítható meg, az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár, amennyiben az a szomszédos telek építési jogát nem korlátozza.
- (3) Amennyiben a szabályozási terven feltüntetésre került építési hely, úgy építmény az adott telken csak a kijelölt építési helyen belül helyezhetők el.
- (4) A tervezett épület építési vonallal érintett homlokzatának legalább 70%-ban az építési vonalon kell állnia, kivéve ha a telek utcai telekhatára nem merőleges az oldalsó telekhatárra, akkor elégséges, ha az utcai homlokzat egy ponton érintkezik az előkert építési vonallal.
- 25. §** (1) Saroktelek esetében az előkert építési vonalat úgy kell megválasztani, hogy a csatlakozó utcák telkeinek építési vonalához igazodjon.
- (2) Új épület előkert építési vonalának – már beépített vagy részben beépített utcaszakasz esetén – a kialakult állapothoz kell igazodnia, ami az ingatlannyilvántartásban is bejegyzett öt-öt beépített telek előkertjének átlaga attól legfeljebb 0,5 m eltéréssel.
- (3) Amennyiben az utcában jellemző előkertméret nem állapítható meg, úgy az előkert 5 m, kivéve
- a) ha az övezeti előírás másként rendelkezik vagy
- b) fekvőtelek esetében 3,0 méterre csökkenthető.
- 26. §** (1) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje 4,5 méter de legalább az építési övezetben szabályozott épületmagasság. Az épület oldalhatárra kerülő oldalfalát a telek oldalhatárától számított 0,8 méteres sávon kívül kell elhelyezni – kivéve amennyiben a településképi rendelet másként rendelkezik.
- (2) Szabadon álló beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 m.
- 27. §** (1) Az építési telek hátsókertje 6,0 m vagy az épületmagasság értéke, kivéve ha az övezeti előírások másként rendelkeznek.
- (2) Fekvő telek esetében a hátsókert 3,0 méter vagy olyan mérték, amely nem csökkenti a szomszédos telek beépítési jogát.

A tervezési területet képező lakótelkek a **hatályos településrendezési eszközök** szerint a

- Településszerkezeti Terven **Lke jelű Kertvárosias lakóterület területfelhasználásba**,
- a Szabályozási terven **Lke-6 jelű Kertvárosias lakóterület építési övezetbe** soroltak.

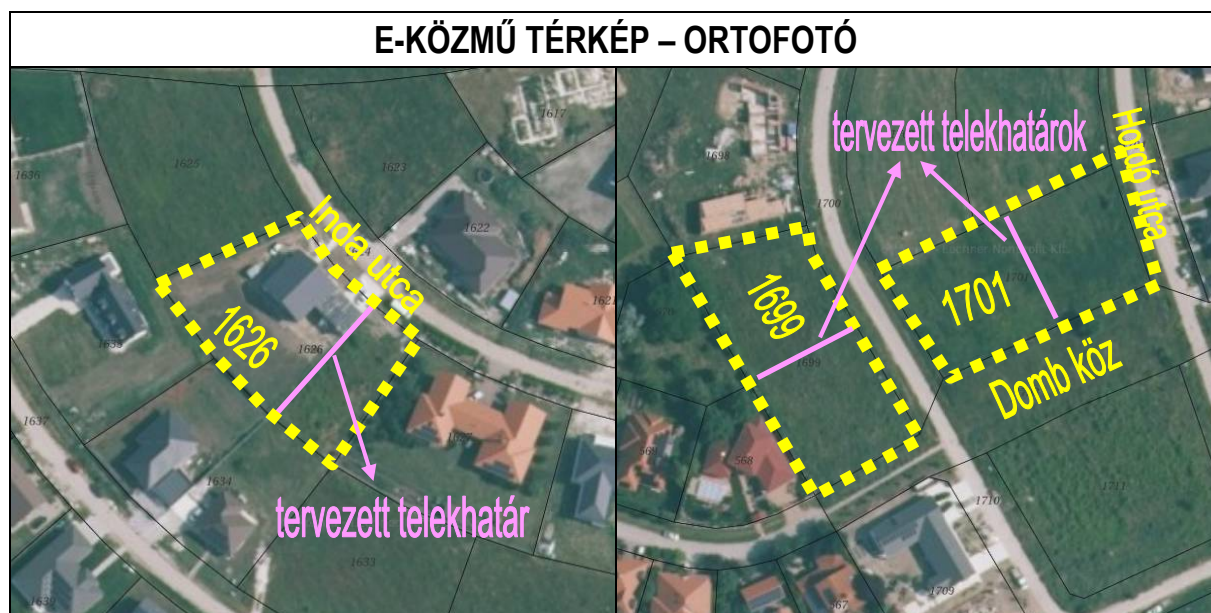
Az 1626 hrsz telken már megkezdődött az építkezés, a teljes telek mérete 2473 m², a beépített telekrész mintegy 1650 m², a még beépítetlen telekrész 820 m². A másik két telek még beépítetlen, az 1699 hrsz telek mérete 2618 m², az 1701 hrsz telek mérete 2494 m².

Jelen tervmódosítás lakótelkeket magába foglaló részterületei nem érintettek sem helyi, sem országosan védett művi értékvédelemmel, nyilvántartott régészeti lelőhellyel, illetve védett természeti területtel és értékkel sem.

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁSI JAVASLAT:

Budajenő Község Képviselő-testülete néhány éve módosította és 11/2023.(X.27.) önkormányzati rendelettel hagyta jóvá a település lakóterületére vonatkozóan a telkenként elhelyezhető lakórendeltetés számának meghatározását a kertvárosias (Lke) és falusias (Lf) lakóterületekre vonatkozóan.

Időközben azonban néhány telek esetében az új, a lakásszámról vonatkozó előírás hátrányt jelentett (már megindult az építkezés, vagy több tulajdonosa volt a teleknek). Az Önkormányzat kérdőív formájában kikérte a Szőlődombi lakóterület tulajdonosainak véleményét, hogy szükségesnek látják-e a lakásszám módosítását. E felmérés keretében – a tervezési részterületeket képező – három telek esetében jelezték az érintett tulajdonosok-igényüket a lakásszámot érintő korlátozással szemben.



Ennek okán a település belterületének északkeleti részén elhelyezkedő Szőlődombi lakóterületen az 1626, 1699 és 1701 hrsz lakótelkeket érintően **a hatályos Lke-6 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetről** (úgy módosul, hogy az adott telken az ikres beépítési módra történő átsorolással, a mai telek területén összességében 2 lakás kialakítható, mivel az ikres beépítésű telekké történő átalakulás két telek alakul ki, amelyen így egy-egy lakás lesz kialakítható, azaz a korábbi 2 lakás megépíthető) az alábbiak szerint módosul:

- az 1699 és 1701 hrsz telkek a HÉSZ-ben **egy újonnan kialakításra kerülő ikres beépítési módú Lke-11 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetbe** kerülnek átsorolásra,
- az 1626 hrsz telek a HÉSZ-ben **egy újonnan kialakításra kerülő ikres beépítési módú Lke-12 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetbe** kerül átsorolásra.

Az új építési övezetek megtartják a hatályos Lke-6 építési övezet beépítési paramétereit az alábbiak kivételével:

- „A kialakítható építési telek megengedett területe” **2000 m²** -ről → **1000 m²**, illetve **750 m²** mértékre csökken,
- a Beépítési mód **szabadon álló**-ról → **ikres beépítésre** változik,
- de, **a telkenként elhelyezhető lakásszám legfeljebb 1 db** marad,
- „A kialakítható építési telek megengedett telekszélessége” **16 m**-ről → **25 m**, illetve **14 m** mértékre módosul.

HÉSZ MÓDOSÍTÁS – TERVEZET

A HÉSZ 16. BEÉPÍTÉSI MÓD, ÉPÍTÉSI HELY alfejezet kiegészítésre kerül az ikres beépítési módra vonatkozó előírásokkal

16. BEÉPÍTÉSI MÓD, ÉPÍTÉSI HELY

- 24. §** (1) Újonnan beépítésre kerülő, vagy jelentősen átépítésre kerülő területen oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár.
- (2) A legalább 70%-ban beépített telektömbben oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala a kialakult beépítési módhoz igazodó telekhatár, melynek következtében a két szomszédos épület oldalfala közös telekhatárra kerülhet. Amennyiben a tömbre jellemző oldalhatár nem állapítható meg, az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár, amennyiben az a szomszédos telek építési jogát nem korlátozza.
- (3) Amennyiben a szabályozási terven feltüntetésre került építési hely, úgy építmény az adott telken csak a kijelölt építési helyen belül helyezhetők el.
- (4) A tervezett épület építési vonallal érintett homlokzatának legalább 70%-ban az építési vonalon kell állnia, kivéve ha a telek utcai telekhatára nem merőleges az oldalsó telekhatárra, akkor elegendő, ha az utcai homlokzat egy ponton érintkezik az előkert építési vonallal.
- 25. §** (1) Saroktelek esetében az előkert építési vonalat úgy kell megválasztani, hogy a csatlakozó utcák telkeinek építési vonalához igazodjon.
- (2) Új épület előkert építési vonalának – már beépített vagy részben beépített utcaszakasz esetén – a kialakult állapothoz kell igazodnia, ami az ingatlannyilvántartásban is bejegyzett öt-öt beépített telek előkertjének átlaga attól legfeljebb 0,5 m eltéréssel.
- (3) Amennyiben az utcában jellemző előkertméret nem állapítható meg, úgy az előkert 5 m, kivéve
- a) ha az övezeti előírás másként rendelkezik vagy
- b) fekvőtelek esetében 3,0 méterre csökkenthető.
- 26. §** (1) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje 4,5 méter de legalább az építési övezetben szabályozott épületmagasság. Az épület oldalhatárra kerülő oldalfalát a telek oldalhatárától számított 0,8 méteres sávon kívül kell elhelyezni – kivéve amennyiben a településképi rendelet másként rendelkezik.
- (2) Szabadon álló beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 m.
- (3) **Ikres beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje a telepítési távolság fele, de legalább 3 m.**
- 27. §** (1) Az építési telek hátsókertje 6,0 m vagy az épületmagasság értéke, kivéve ha az övezeti előírások másként rendelkeznek.
- (2) Fekvő telek esetében a hátsókert 3,0 méter vagy olyan mérték, amely nem csökkenti a szomszédos telek beépítési jogát.

HÉSZ MÓDOSÍTÁS – TERVEZET

A HÉSZ 32.§ (13) bekezdése kiegészül a két újonnan meghatározott ikres beépítési módú építési övezetekkel:

32. §

- (13) Az Lke-2/1, Lke-3/1, Lke-3/2, Lke-3/3, Lke-3/4, Lke-4, Lke-4/1, Lke-4/2, Lke-5, Lke-5/1, Lke-5/2, és Lke-6, **Lke-11 és Lke-12** jelű építési övezetekben telkenként egy lakás helyezhető el, kivéve, ha a telekméret meghaladja az érintett építési övezetben előírt „kialakítható építési telek megengedett területe” értékének a kétszeresét, akkor 2 lakás elhelyezhető, de legfeljebb 2 lakás **kivéve az Lke-11 és Lke-12 építési övezeteket, ahol legfeljebb 1 lakás.**

2. melléklet a 12/2017. (X. 27.) önkormányzati rendelethez

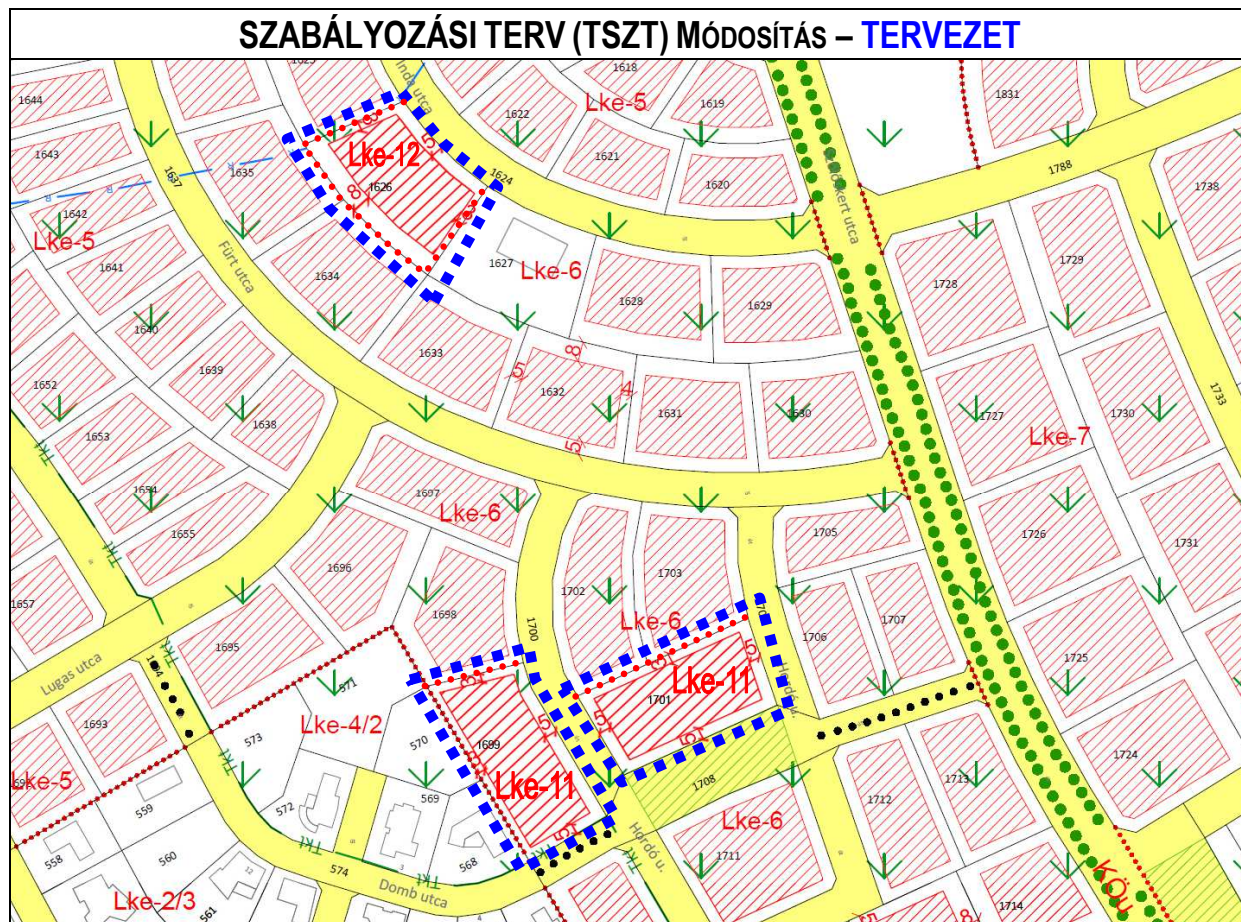
Telekalakítási és beépítési előírások

2.2. Kertvárosias lakóterület

TERVEZET

	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.				
28	Lke-11	IKR	25,0	-	1000	-	20	75	4,5	2
29	Lke-12	IKR	14,0	-	750	-	20	75	4,5	2

IKR ikres



VI. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG

Budajenő Község közigazgatási területének és azon belül a tervezési részterületeknek az OTrT országos övezeteivel és a BATrT kiemelt térségi övezeteivel való érintettségét az alábbi táblázat foglalja össze:

Az OTrT országos övezetei és BATrT kiemelt térségi övezetei	Budajenő közigazgatási területének érintettsége	Tervezési terület érintettsége
3/1. Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat puffertérületének övezete	X	–
3/2. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	–	–
3/3. Erdők övezete	X	–
3/4. Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	–	–
3/5. Honvédelmi és katonai célú terület övezete	–	–
1. Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	–	–
2. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	X	–
3. Tájképvédelmi terület övezete	X	–
4. Vízminőség-védelmi terület	X	–
5. Nagyvízi meder övezete	–	–
6. VTT-tározók övezete	–	–
7. ásványi nyersanyagvagyron övezete	–	–
8. rendszeresen belvízjárta terület övezete	–	–
9. földtani veszélyforrás terület övezete	–	–

Budajenő Község közigazgatási területének és azon belül a tervezési területnek a PMTrT egyedileg meghatározott megyei övezeteivel való érintettségét az alábbi táblázat foglalja össze:

A PMTrT övezetei	Budajenő közigazgatási területének érintettsége	Tervezési terület érintettsége
3.13.1. Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	X	X
3.13.2. Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	X	X
3.13.3. Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	teljes közigazgatási terület	teljes közigazgatási terület
3.13.4. Kertes mezőgazdasági területek övezete	X	X
3.13.5. Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	X	X

A jelen termódosítással érintett részterületet csak egy olyan magasabb szintű tervben meghatározott térségi övezet érinti, amely az egész település területét lefedi.

Fentieket összefoglalva a módosítással érintett terület hatályos és tervezett besorolása NEM ellentétes sem Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervének az OTrT-ben megállapított, sem a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv Szerkezeti tervében meghatározott térségi területfelhasználási, illetve övezeti kijelölésekkel, valamint a Pest Megyei Területrendezési Terv egyedileg meghatározott megyei övezeti kijelölésekkel sem.

A településrendezési termódosítás a területi és a térségi területrendezési tervekkel NEM ELLENTÉTES.

VII. 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.).

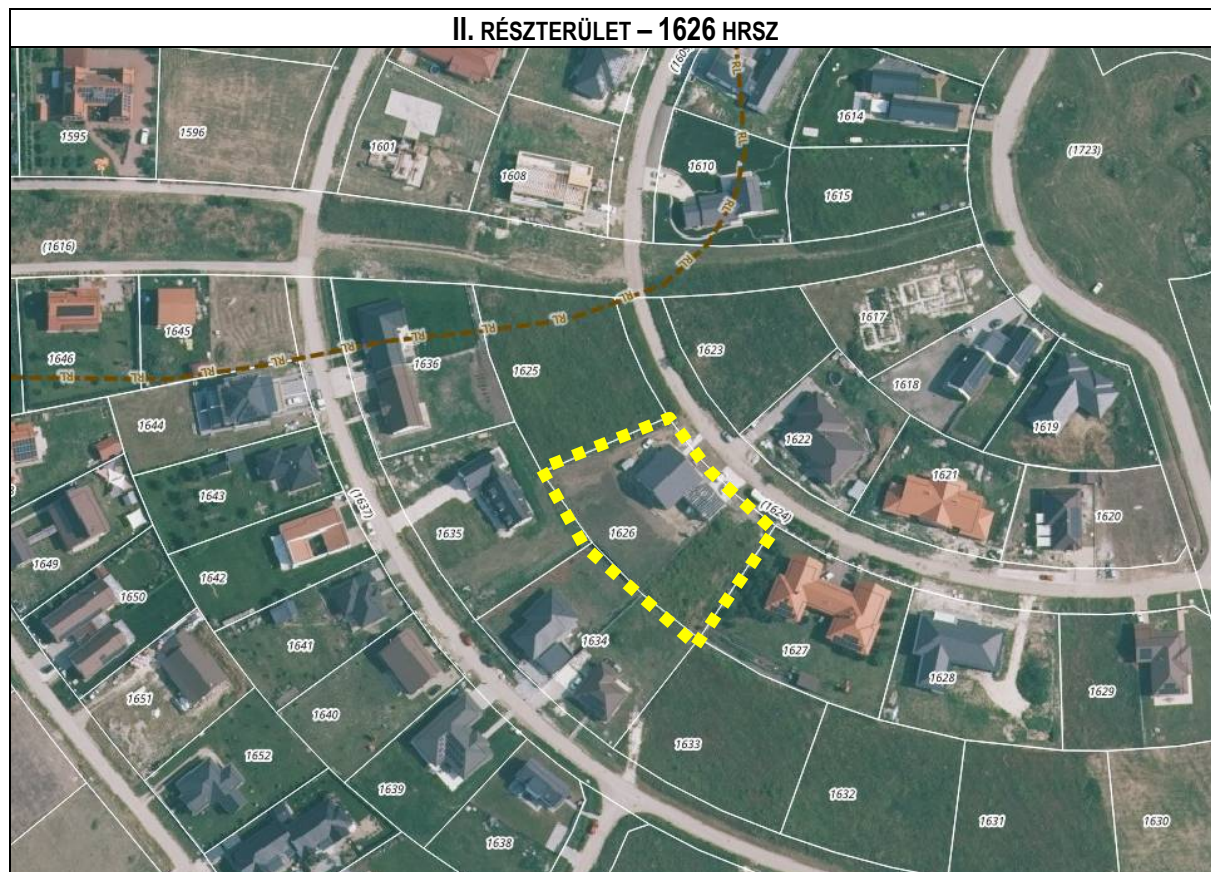
E felülvizsgálat keretében a 2017 évvégén jóváhagyott tervdokumentáció részeként, kerültek elkészítésre, Örökségvédelmi Hatástanulmány - Településtervezési és Régészeti szakági munkarészei. E hatástanulmány tartalmazza mind az épített, mind a régészeti örökségvédelmi munkarészeket, mind országos-, mind helyi védelem tekintetében. Továbbá a településrendezési eszközök jóváhagyott rajzi munkarészein, azaz a településszerkezeti terven, valamint a szabályozási tervlapon is feltüntetésre kerültek a régészeti lelőhelyek lehatárolásai.

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 termódosítás során nem szükséges a részterületekre újból elkészíttetni.**

Jelen termódosítás I. Sportpályát magába foglaló 382/2 hrsz részterülete érintett az Altgebirg (azonosító: 10022) és a Weingarten (azonosító: 10023) elnevezésű nyilvántartott régészeti lelőhelyekkel az alábbiak szerint:



Jelen tervmódosítás II. 1626 hrsz telke a hatályos Szabályozási terv alapján érintett az Emlékszőlők (azonosító: 10027) elnevezésű nyilvántartott régészeti lelőhelyekkel, de az E-TÉR (Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer) internetes egyeztető felületéről 2025.06.25-én letöltött szakági adatszolgáltatás „Nyilvántartott régészeti lelőhely” adatai alapján NEM ÉRINTETT, amint azt az alábbi ábra mutatja:



Fontos tehát megjegyezni, hogy a településrendezési eszközök jóváhagyott rajzi munkarészein, azaz a településszerkezeti terven, valamint a szabályozási tervlapon jelölt nyilvántartott régészeti lelőhelyek és a jelen tervkészítéshez kapott E-TÉR adatszolgáltatás szerinti adatok **kismértékben eltérnek**. Így a **jelen tervmódosítás során** az I. és II. részterületek vonatkozásában a fentiek szerinti 2025.06.25-i E-TÉR adatszolgáltatás alapján kerültek ábrázolásra, illetve jelen esetben módosításra a tervezési területet érintő régészeti lelőhelyek a Településszerkezeti és a Szabályozási tervlapokon.

A tervezett módosítások örökégvédelmi szempontból nem relevánsak.

A tervezett módosításoknak nincs településhálózati következménye sem.

Budapest, 2025. szeptember 16.


Horváth Adrienne
vezető településtervező
városépítési és városgazdálkodási szakmérnök

TERVIRATOK

1. melléklet – Önkormányzat Képviselő-testületének 60/2025.(VII.31.) számú ún. együttes határozata a terv megindításával és a tervmódosítás tartalmával kapcsolatban

Kivonat Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2025.07.31-i rendkívüli nyílt ülésének jegyzőkönyvéből.

**Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének
60/2025. (VII.31.) számú határozata**

a Budajenő község helyi építési szabályzatának (HÉSZ) módosítása a 383/2 hrsz, a 1626, 1699 és 1701 hrsz részterületekre vonatkozóan c. tervmódosítás egyeztetésének megindításáról

- (1) Budajenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy támogatja Budajenő Község Helyi Építési Szabályzatának (Hész) módosítását a 382/2 hrsz, a 1626, a 1699 és a 1701 hrsz részterületekre vonatkozóan.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti részterületekre történő módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kialakításra.
- (3) A Képviselő-testület az (1) bekezdés szerinti Budajenő Község Helyi Építési Szabályzatának (Hész) módosítása a 382/2 hrsz, a 1626, 1699 és 1701 hrsz részterületekre vonatkozóan című tervet tervmódosítás egyeztetését a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. S (l) b) pontja bb) alpontjának eljárási szabályai szerinti egyszerűsített eljárásban folytatja.
- (4) A Képviselő-testület elfogadja a 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 7. (7) bekezdése szerinti, a jelen Határozat mellékletét képező, a terv tartalmát rögzítő Feljegyzést, melyet a település önkormányzati főépítésze készített el.
- (5) A Képviselő-testület az 1. pont szerinti módosítással összefüggésben a egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (1.1.1.) Korm.rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását és a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 2. melléklet 2. pont szerinti Települési környezeti értékelés készítését, amennyiben a környezetvédelméért felelős szervek azzal egyetértének nem tartja indokoltnak.

Határidő: Folyamatos

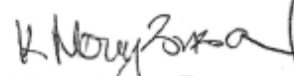
Felelős: Vezérné dr. Hevesi Tünde polgármester



Vezérné dr. Hevesi Tünde sk.
polgármester

Babjáné Bocsok Anna sk.
jegyző

A kiadmány hitelül:


Kácsor-Mezey Zsuzsanna
jegyzőkönyvvezető



2. melléklet – A terv tartalmát rögzítő feljegyzés – 60/2025.(VII.31.) számú határozat melléklete

Melléklet a 60/2025. (VII.31.) önkormányzati ún. együttes határozathoz - Feljegyzés a terv tartalmáról

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

**Budajenő Község Helyi Építési Szabályzatának (HÉSz) módosítása
a 383/2 hrsz, a 1626, 1699 és 1701 hrsz részterületekre vonatkozóan című terv tartalmához**

Budajenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete együttes határozatával támogatja Budajenő Község Helyi Építési Szabályzatának Budajenő a 383/2 hrsz, a 1626, 1699 és 1701 hrsz részterületekre vonatkozó módosítását.

Budajenő Község Önkormányzata a Helyi Építési Szabályzatának módosításával kapcsolatban 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. 68. § (1) b) pontjának bb) alpontja szerint **egyszerűsített eljárásban** folytatja le, mivel új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre a módosítás során.

A tervmódosítással kapcsolatban a Képviselő-testületnek a 419/2021. Korm R. 59. § (2) bekezdése értelmében **együttes határozatban kell döntenie**. E határozat (1) bekezdése szerint tervmódosítás tényről, (2) bekezdése szerint arról, hogy kerül-e új beépítésre szánt terület kijelölésre, a (3) bekezdése szerint a tervmódosítás egyeztetésnek módjáról, valamint a (4) bekezdése szerint 7. § (7) bekezdése szerinti tartalmat rögzítő feljegyzés elfogadásáról, (5) bekezdésében pedig a környezeti értékelés elkészítésével kapcsolatban, amennyiben azt a véleményt nyilvánító megkérésére kerülő szervek nem tartják majd indokoltnak.

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 rögzítettek szerint a települési **önkormányzati főépítész határozza meg** a Képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

E feljegyzést a testület fenti 59.§ (2) bek. szerint együttes határozat (4) bekezdésében fogadja el.

A jelen tervmódosítással kapcsolatban a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban **TÉKA**) **135. § (2)** A 2012. augusztus 6-át követően készült és elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a jelen módosítást az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készíti el.

A tervdokumentáció megalapozó vizsgálatának tartalma a 314/2012.(XI.8.) Korm R. 1. melléklete, valamint az alátámasztó javaslatának tartalma a 314/2012.(XI.8.) Korm R. 3. melléklete figyelembevételével az alábbiak szerint készül.

A TERV TARTALMA

TERVMÓDOSÍTÁS BEMUTATÁSA

Előzmények, partnerségi és államigazgatási egyeztetés

Tervezési terület bemutatása

A tervekészítés célja

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.

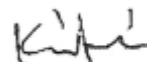
II. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT – A 314/2012. Korm. rendelet 3. sz. melléklete szerint

Hatályos településrendezési eszközök módosításának bemutatása

Településrendezési eszközök módosításának összhangja az Országos és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési tervekkel

Szabályozási koncepció

Budajenő, 2025. július 29.



Kóbor József
települési önkormányzati főépítész

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

Határidő: Folyamatos

Felelős: Vezérné dr. Hevesi Tünde

Budajenő, 2025. július 29.

Vezérné dr. Hevesi Tünde
polgármester



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 HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ) MÓDOSÍTÁSA A 382/2, A 1626 ÉS A 1699 HRSZ LAKÓTELKEK, VALAMINT A 1701 HRSZ SPORTPÁLYA RÉSZTERÜLETÉRE VONATKOZÓAN

TELEPÜLÉSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

2025 OKTÓBER HÓ

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ – Határozat-tervezet!!!

Budajenő Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2025.(.....) számú határozata

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

Budajenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 1-15.§ 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 $0,0454+0,3499=0,3953$ ha.
- (5) A jelen módosítás során a beépítésre szánt terület növekménye 0 ha. Azaz a település beépítésre szánt területe a jogszabály szerint a települési térségre vonatkoztatott legfeljebb 2%-ban meghatározott növelési lehetőséget figyelembe véve $5,11-0,3953=4,7147$ ha kiterjedésű területtel növelhető még a későbbiekben.
- (6) A jelen Településszerkezeti tervmódosítás során a Biológiai aktivitásérték nem változik. Budajenő Község rendezési tervének a jelen módosítást követő módosítások során felhasználható biológiai aktivitásérték többlete +7,72.
- (7) A jelen Településszerkezeti tervmódosítás a Térségi tervekkel összhangban van.
- (8) A Településszerkezeti Tervről szóló 87/2017.(X.26.) önk. határozat rajzi mellékletét képező TSZT jelű Településszerkezeti tervlap jelen határozat 2. melléklete szerinti TSZT-M6/1 tervlappal kiegészül.
- (9) Jelen határozat az elfogadását követő napon lép hatályba.
- (10) 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: Vezérné dr. Hevesi Tünde polgármester
Határidő: azonnal

1. melléklet a .../2025. (.....) számú határozathoz:

Budajenő területi mérlegének változása			
Módosítás által igénybevett területnagyság (m ²)	hatályos területfelhasználási mód	módosítást követő területfelhasználási mód	érintett részterület
330	Közeledési terület (Kö)	Településközpont terület (Vt)	I.

2. melléklet a .../2025. (.....) számú határozathoz:



■■■■■	tervezési terület	Készült az állami alapadatok felhasználásával.	
		HA TERVSTÚDIO Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. 1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295	
		Munka megnevezése: Budajenő Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosítása a 382/2 sportpálya és a 1626, 1699, 1701 hrsz lakóterületi részterületekre vonatkozóan	
		Terv megnevezése: Budajenő Településszerkezeti tervének módosítása a 382/2 hrsz sportpálya részterületre vonatkozóan	
A 419/2021.Korm.rend. 68.§ (1) bekezdés b) pontjának bb) alpontja szerinti egyszerűsített eljárás partnerségi – lakossági egyeztetési tervdokumentáció			2025. október
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576			Tervszám 273/2025 TSZT-M6/1

419/2021. KORM.R. 68.§ (1) B) BB) EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS – PARTNERSÉGI-LAKOSSÁGI EGYEZTETÉSI TERVDOK.

BUDAJENŐ HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ) MÓDOSÍTÁSA A 382/2, A 1626 ÉS A 1699 HRSZ LAKÓTELKEK, VALAMINT A 1701 HRSZ SPORTPÁLYA RÉSZTERÜLETÉRE VONATKOZÓAN

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

2025 OKTÓBER HÓ

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ – Rendelet-tervezet!!!

Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének .../2025. (.....) számú rendelete¹

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

Budajenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az építés rendjének a helyi sajátosságoknak megfelelő megállapítása érdekében a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésben, és (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés b) pontjának bb) alpontja szerinti eljárásban szereplők és a partnerek 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) 26.§ kiegészül az alábbi (3) bekezdéssel:

„(3) Ikres beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje a telepítési távolság fele, de legalább 3 m.”

- 2.§ A HÉSZ 32.§ (13) bekezdése helyébe az alábbi (13) rendelkezés lép:

„(13) Az Lke-2/1, Lke-3/1, Lke-3/2, Lke-3/3, Lke-3/4, Lke-4, Lke-4/1, Lke-4/2, Lke-5, Lke-5/1, Lke-5/2, és Lke-6, Lke-11 és Lke-12 jelű építési övezetekben telkenként egy lakás helyezhető el, kivéve, ha a telekméret meghaladja az érintett építési övezetben előírt „kialakítható építési telek megengedett területe” értékének a kétszeresét, akkor 2 lakás elhelyezhető, de legfeljebb 2 lakás, kivéve az Lke-11 és Lke-12 építési övezeteket, ahol legfeljebb 1 lakás.”

- 3.§ A HÉSZ 36.§ kiegészül az alábbi (8) bekezdéssel:

„(8) A Vt-9 építési övezetben sportpálya, szolgáltatás, vendéglátás és oktatási rendeltetések helyezhetők el.
a) Az építési övezetben az előkert 0 m, az oldalkert 3 m.”

- 4.§ A HÉSZ 38.§ (9) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(9) Lakókocsi, lakó- és egyéb konténer, ideiglenes épület, mobilház a település területén kizárólag ideiglenes jelleggel helyezhető el legfeljebb 180 napig, illetve – felvonulási épületként – az építés ideje alatt legfeljebb a használatbavételi engedélyig. Kivéve a Vt-4 jelű építési övezetet, amely esetében az építési övezet konténerelhelyezésre vonatkozó előírása is figyelembe veendő.”

¹ A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról (TÉKA) szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 135.§ (2) A 2012. augusztus 6-át követően készült és elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készíti el.

5. § A HÉSZ mellékletét képező, a HÉSZ 1.§ (2) bekezdés szerinti 1. melléklet: Szabályozási Terv és jelmagyarázata (SZT-1A, B, SZT-2) a jelen rendelet 1-2. melléklete szerinti SZT-M6/1 és SZT-M6/2 tervlapok által lehatárolt tervezési területek vonatkozásában módosul.

6.§ A HÉSZ 2. melléklete a jelen rendelet 3. és 4. mellékletei szerint módosul.

Záró Rendelkezések

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

.....
Vezérné dr. Hevesi Tünde
polgármester

.....
Bajbákné Bocsok Anna
jegyző

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



Készült az állami alapadatok felhasználásával.



Budajenő Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosítása a 382/2 sportpálya és a 1626, 1699, 1701 hrsz lakóterületi részterületekre vonatkozóan

Budajenő Szabályozási tervének módosítása a sportpálya 382/2 hrsz részterületre vonatkozóan

2025. október

Monath Adriene

Tervszám
273/2025

SZT-M6/1

2. melléklet a .../2025. (.....) önkormányzati rendelethez.

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



tervezési terület		Készült az állami alapadatok felhasználásával.	
	HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. 1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295		
	Munka megnevezése: Budajenő Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosítása a 382/2 sportpálya és a 1626, 1699, 1701 hrsz lakóterületi részterületekre vonatkozóan		
	Terv megnevezése: Budajenő Szabályozási tervének módosítása az 1626, 1699 és 1701 hrsz részterületekre vonatkozóan		
A 419/2021.Korm.rend. 68.§ (1) bekezdés b) pontjának bb) alpontja szerinti egyszerűsített eljárás partnerségi – lakossági egyeztetési tervdokumentáció		2025. október	
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576			Tervszám 273/2025
			SZT-M6/2

3. melléklet a .../2025. (.....) önkormányzati rendelethez.

A HÉSZ Telekalakítási és beépítési előírások című 2. mellékletének 2.2. Kertvárosias lakóterület táblázat a következő 28 és 29 sorokkal egészül ki:

1	A Építési övezet jele	B Beépítési mód	C A kialakítható építési telek megengedett telekszélessége (m)		E A kialakítható építési telek megengedett területe (m ²)		G Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	H Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	I Épület- magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	J Elhelyezhető épületek maximális száma
			min.	max.	min.	max.				
28	Lke-11	IKR	25,0	-	1000	-	20	75	4,5	2
29	Lke-12	IKR	14,0	-	750	-	20	75	4,5	2

IKR ikres”

4. melléklet a/2025. (.....) önkormányzati rendelethez.

A HÉSZ Telekalakítási és beépítési előírások című 2. mellékletének 2.4. Településközpont terület táblázat a következő 12 sorral egészül ki:

1	A Építési övezet jele	B Beépítési mód	C A kialakítható építési telek megengedett telekszélessége (m)		E A kialakítható építési telek megengedett területe (m ²)		G Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	H Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	I Épület- magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	J Elhelyezhető épületek maximális száma
			min.	max.	min.	max.				
12	Vt-9	SZ	-	-	3.000	-	10	20	6,0	2