



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

BUDAJENŐ KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA BUDAJENŐI ÁLTALÁNOS ISKOLA 132 HRSZ TELKÉRE VONATKOZÓ KONTÉNERREL TÖRTÉNŐ BŐVÍTÉS ÉRDEKÉBEN



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: 274/2025

**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 5

II. TERVEZÉSI RÉSZTERÜLET, A MÓDOSÍTÁS CÉLJA ÉS INDOKLÁSA 6

III. TERVKÉSZÍTÉS EGYEZTETÉSE 7

IV. A TERV TARTALMA 8

V. ALÁTÁMASZTÓ VIZSGÁLATOK, JAVASLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA 10

VI. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG 18

VII. ÖRÖKSÉGVÉDELEM 19

TERVIRATOK 20

1. melléklet – Önkormányzat Képviselő-testületének 71/2025.(IX.25.) számú ún. együttes határozata a terv megindításával és a tervmódosítás tartalmával kapcsolatban

2. melléklet – A terv tartalmát rögzítő feljegyzés – 71/2025.(IX.25.) számú határozat melléklete

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

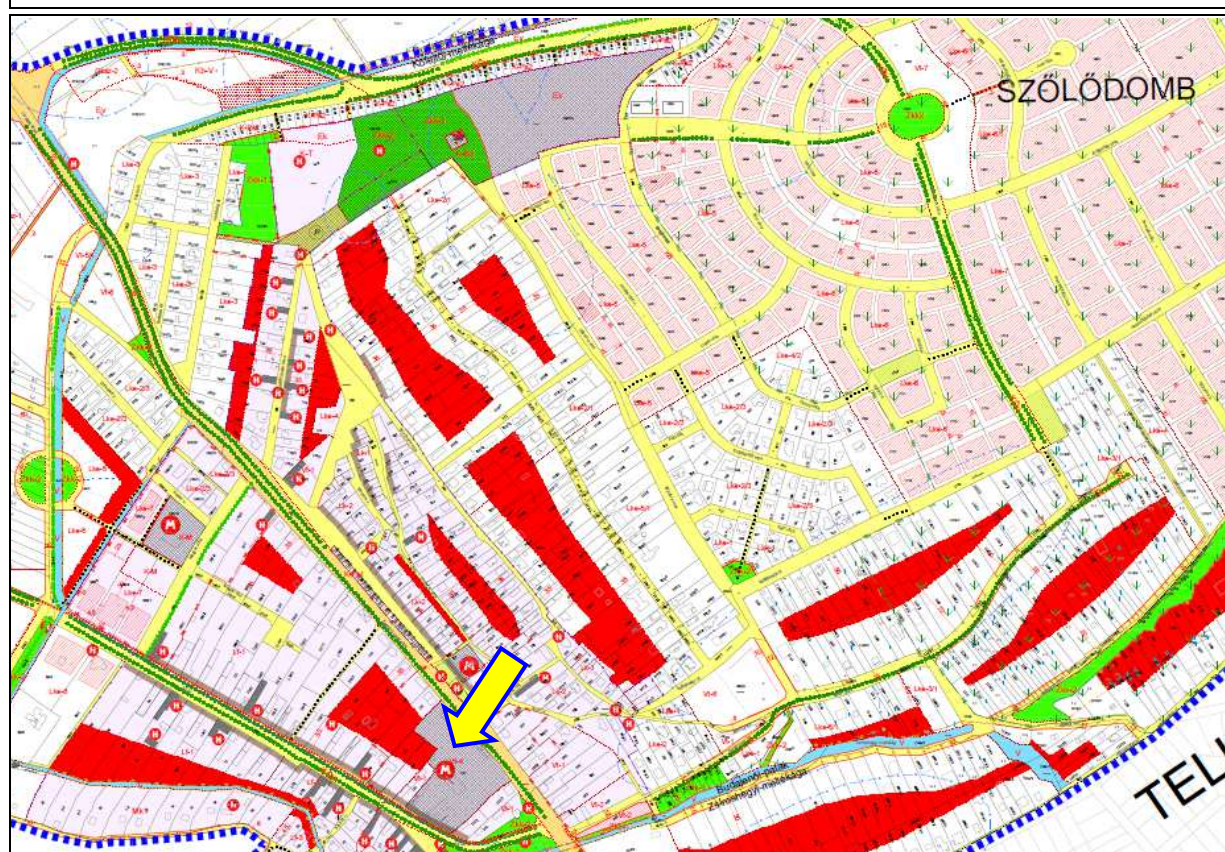
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

Budajenő Község Helyi Építési Szabályzatának módosítása – Rendelet-tervezet 24



BUDAJENŐ HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV SZT-1AM4
– BELTERÜLET - ÉSZAKI RÉSZÉ –



I. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

Budajenő Község Önkormányzata megkezdte Budajenő Község Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosítását a Budajenői Általános Iskola 132 hrsz telkére vonatkozó konténerrel történő iskolabővítés érdekében.

A HÉSZ módosításról Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testülete az 71/2025.(IX.25.) számú ún. együttes határozatában döntött. (Lásd Terviratok 1. melléklet)

Budajenő Község Helyi Építési Szabályzat (Hész) módosítása a Budajenői Általános Iskola 132 hrsz telkére vonatkozó konténerrel történő iskolabővítés érdekében című tervet az Önkormányzat megbízásából a HA Tervstúdió Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft., Horváth Adrienn Éva vezető településtervező készítette (Tervszám: 274/2025).

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 termódosítás tervezési részterületét a belterület központjában, a Fő tér szomszédságában, a Fő utca és a Kossuth Lajos utca között elhelyezkedő Budajenői Általános Iskola 132 hrsz telke képezi, amely a Polgármesteri Hivatalnak és az óvodának is helyet ad.



MÓDOSÍTÁS CÉLJA:

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

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

Megjegyzésre érdemes, hogy mivel Budajenői Általános Iskola épülete műemlék, ennek okán a 132 hrsz telke műemléki környezet ezért a **JELLEN TERVMÓDOSÍTÁSSAL PÁRHUZAMOSAN** az Önkormányzat a településképp védelméről szóló 18/2017.(XII.20.) önkormányzati rendeletét is módosítja, amely során meghatározza a konténer külső kialakításával kapcsolatos szín- és anyaghasználatot, valamint a kialakítandó tetőhajlásszöveget.

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 71/2025.(IX.25.) számú ún. együttes határozatával **fogadott el.** (Lásd Terviratok 1. melléklet)

E határozat szerinti tartalmat rögzítő feljegyzést szerepeltetni kell a tervanyag alátámasztó mellékletében. (Lásd Terviratok 2. melléklet)

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 73/2025.(VII.24.) 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

A változtatások célja
Hatályos Helyi Építési Szabályzat módosítása koncepciójának bemutatása

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 Megalapozó Vizsgálat és a 3. melléklete szerinti tartalommal Alátámasztó javaslat is készült.

A jelen termódosításhoz, a módosítással érintett részterületre vonatkozóan a fentiek szerinti Megalapozó 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 Megalapozó 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 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

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

V. ALÁTÁMASZTÓ VIZSGÁLATOK, JAVASLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSI FELADAT:

A Budajenői Általános Iskola épületállományának 5 konténerből álló konténerépülettel történő bővítése megvalósításához Budajenő **Helyi Építési Szabályzatának módosítása szükséges** az iskola 132 hrsz területére vonatkozó Vt-4 jelű településközpont terület építési övezet beépítési és zöldfelületi mértékei vonatkozásában.

HÉSZ MÓD

Tervezési terület lehatárolása, fekvése, településszerkezeti kapcsolatai:

A tervezési részterületet a belterület központjában, a Fő tér szomszédságában, a Fő utca és a Kossuth Lajos utca között elhelyezkedő Budajenői Általános Iskola 132 hrsz telke képezi, amely a polgármesteri hivatalnak és az óvodának is helyet ad.

Tervezési terület meglévő területfelhasználása, beépítettsége:

A Budajenői Általános Iskola 132 hrsz területe a hatályos Településszerkezeti Terv szerint Településközpont terület területfelhasználásba, valamint a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv szerint Vt-4 jelű településközpont terület építési övezetbe sorolt.

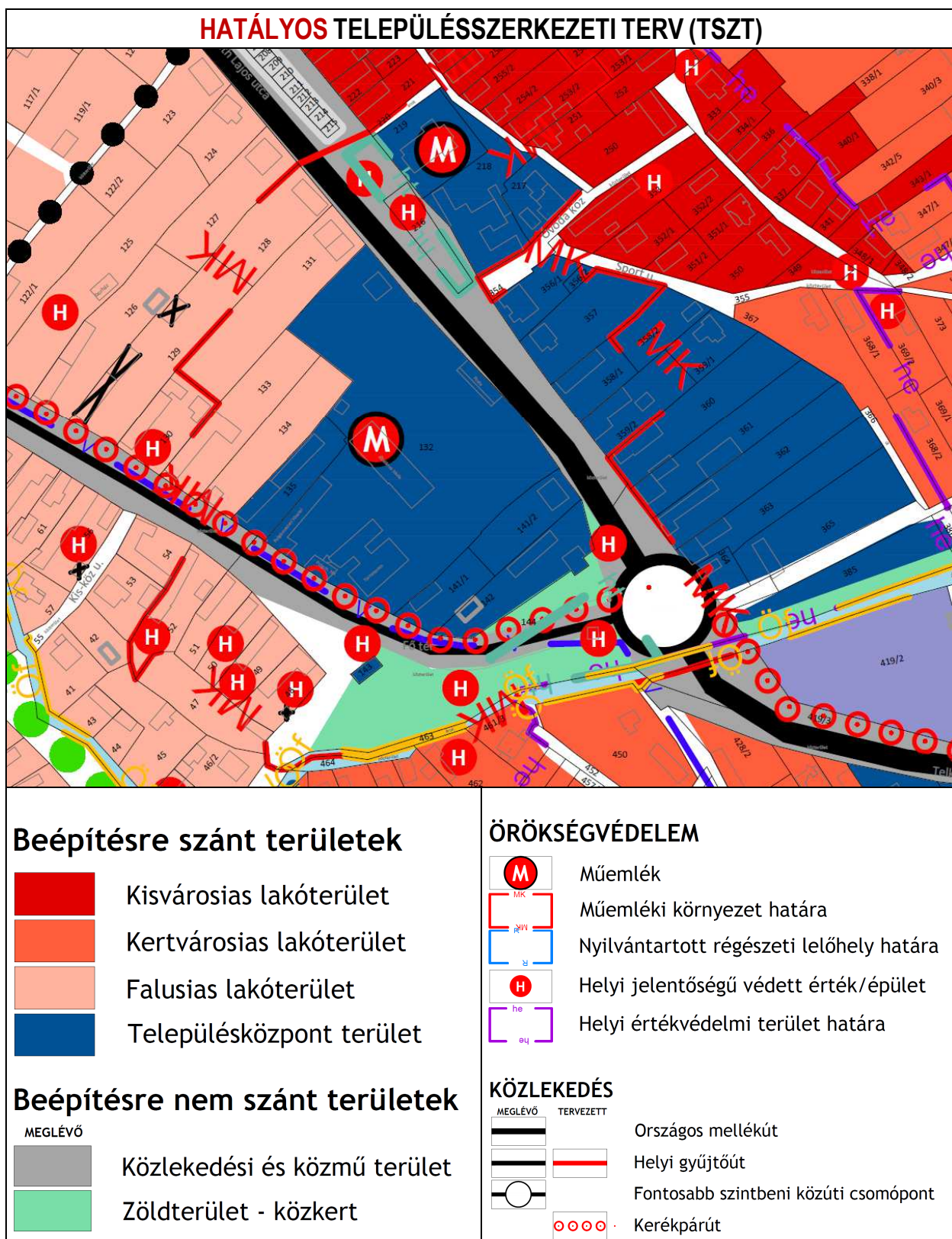
Domborzati viszonyok: A terület tervezési szempontból síknak tekinthető.

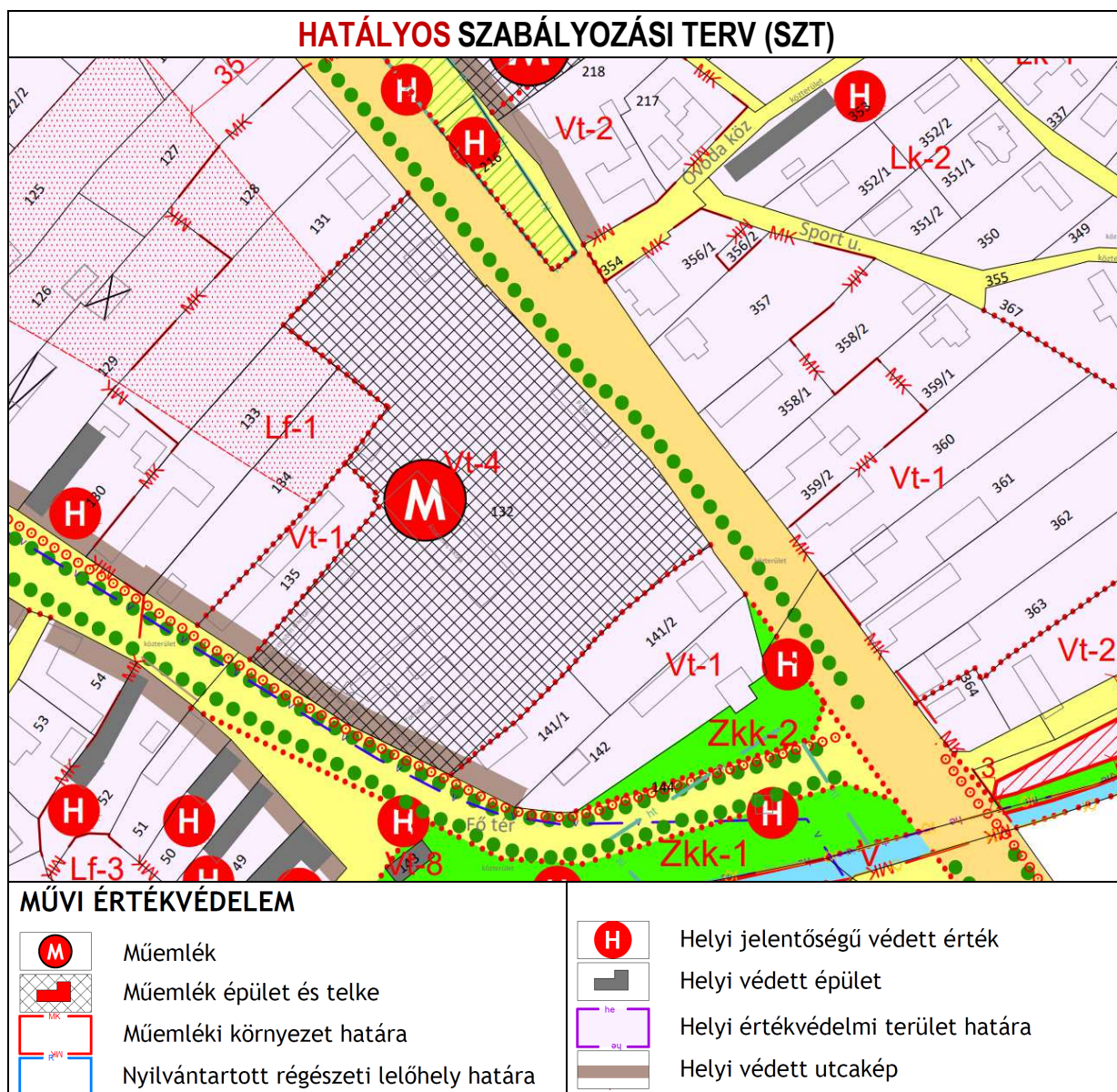
Vízrajz: A terület környezetében nem található vízfolyás, patak.

Tulajdonvizsgálat: A tervezési terület önkormányzati tulajdonban van.

E-KÖZMŰ TÉRKÉP – ORTOFOTÓ







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.				
6	Vt-4	O	-	-	2.000	-	25	40	6,0	korlátozás nincs

Jelen termvmodosítás 132 hrsz telek országosan védett művi értékvédelemmel érintett az alábbiak szerint:

Ssz.	Név	Cím	Hrsz	Törzsszám	Műemléki környezet
1.	Dombormű temetőkápolna falában	Árpád-házi Szent Erzsébet tér	1507/3, 1507/1, 1507/2, 1507/4	6922	-
2.	Római katolikus templom, volt bencés templom	Kossuth Lajos utca 21.	219	6921	131, 132, 145, 216, 218, 220, 249, 128, 217, 253/2, 254/2, 255/2, 256/1
4.	Ált. iskola, volt skót bencés rendház, ún. kastély	Fő u. 3. (Tolbucin tér 9. helyett)	132	6923	354, 145, 133, 131, 134, 102, 216, 52, 51, 50, 49, 48, 463, 359/2, 358/1, 357, 356/1, 144, 143, 141/2, 141/1, 135

Továbbá jelen tervezési terület a helyi értékvédelmi terület része. Jelen termvmodosítás részterülete nem érint azonban régészeti lelőhelyet, illetve védett természeti területet, értéket.

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT:

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

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

Ugyanis

- a tervezett konténerépület elhelyezésével a telek **beépítettsége** a telekre hatályos Vt-4 építési övezet által **megengedett 25 % fölé emelkedik**,
- a hatályos HÉSZ 28.§ (9) bekezdése szerint: „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.” Ezért a módosítás során az iskola telkére vonatkozó Vt-4 építési övezetben a konténer elhelyezés lehetőségét engedni szükséges, a benne elhelyezhető rendeltetések meghatározásának szabályozásával.
- figyelembevéve azt a tényt, hogy a játszófelületek jövőbeni felújítása esetén, amennyiben a gyepek felületek helyett **biztonsági burkolat** kerül kialakításra, az a telekre hatályos Vt-4 építési övezet által **meghatározott min. 40% zöldfelület mértékét** fogja csökkenteni.
- az iskola 132 hrsz telke **műemlék és műemléki környezettel érintett** ezért a HÉSZmód. mellett a Településképvédelmi rendeletet is módosítani szükséges.

A fentiek okán a tervezett konténerépület ideiglenes elhelyezhetősége érdekében a hatályos Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) az iskola 132 hrsz területére vonatkozó Vt-4 jelű településközpont terület építési övezet beépítési és zöldfelületi mértékei vonatkozásában az alábbiak szerint módosulnak:

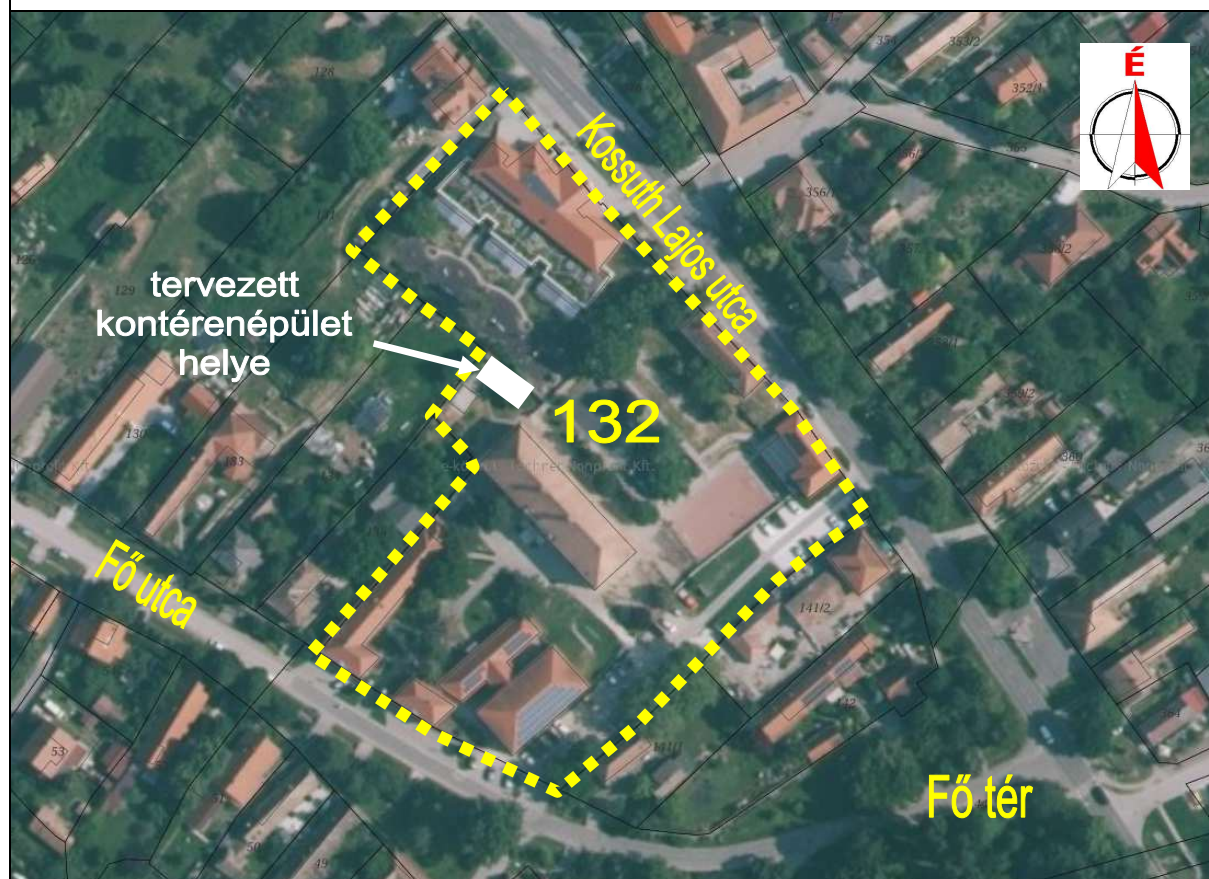
- a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 25% → **30%**,
- a zöldfelület legkisebb mértéke 40% → **30%**,
- a Vt-4 építési övezet előírásai kiegészítésre kerülnek a konténerben elhelyezhető tervezett **rendeltetések** (funkciók) szabályozásával.
- és módosul, kiegészül a 28.§ (9) bekezdés a konténer elhelyezésre meghatározott ideiglenes jelleg általános előírása a Vt-4 építési övezetre vonatkozó előírásra történő utalással.

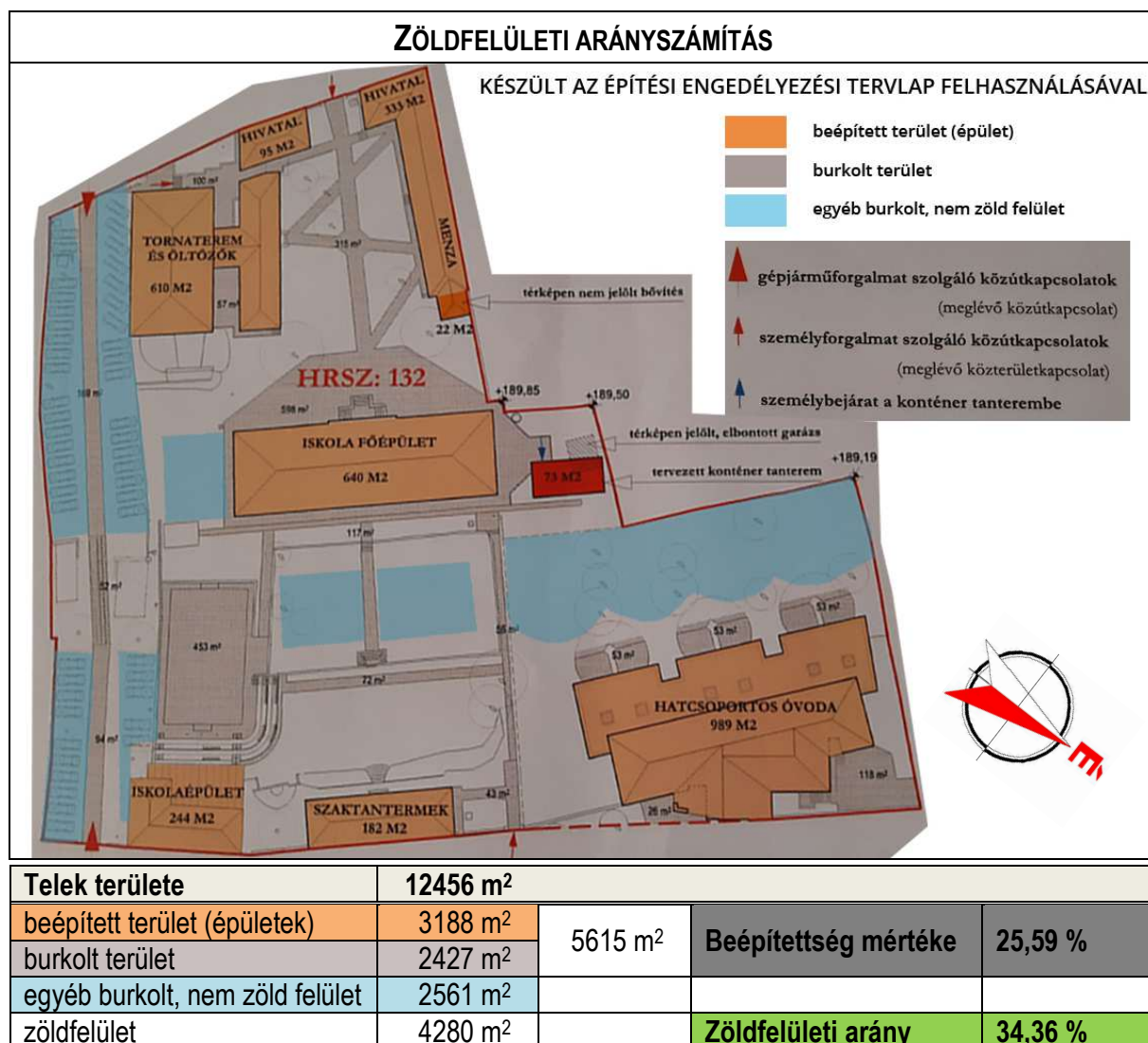
Az építési övezet egyéb paraméterei nem módosulnak!

TERVEZETT KONTÉNERÉPÜLET ENGEDÉLYEZÉSI TERVLAPJA



E-KÖZMŰ TÉRKÉP – ORTOFOTÓ





Megjegyzésre érdemes, hogy mivel Budajenői Általános Iskola épülete műemlék, ennek okán a 132 hrsz telke műemléki környezet ezért a JELEN TERVMÓDOSÍTÁSSAL PÁRHUZAMOSAN az Önkormányzat a településkép védelméről szóló 18/2017.(XII.20.) önkormányzati rendeletét is módosítja, amely során meghatározza a konténer külső kialakításával kapcsolatos szín- és anyaghasználatot, valamint a kialakítandó tetőhajlásszöveget.

HÉSZ MÓDOSÍTÁS – TERVEZET	
A HÉSZ 35.§ kiegészül az alábbi (2/A) bekezdéssel:	
(2/A) A Vt-4 építési övezetben konténerépület az oktatási és az azt kiegészítő rendeltetések számára elhelyezhető.	
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.”	

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)		Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Elhelyezhető épületek maximális száma
2			min.	max.	min.	max.				
6	Vt-4	O	-	-	2.000	-	30	30	6,0	korlátozás nincs

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 nyersanyagvagyon 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 termvmódosítással érintett részterületet csak egy olyan magasabbszintű 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 termvmódosítás 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.

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

Jelen tervmódosítás 132 hrsz telek országosan védett művi értékvédelemmel érintett az alábbiak szerint:

Ssz.	Név	Cím	Hrsz	Törzsszám	Műemléki környezet
1.	Dombormű temetőkápolna falában	Árpád-házi Szent Erzsébet tér	1507/3, 1507/1, 1507/2, 1507/4	6922	-
2.	Római katolikus templom, volt bencés templom	Kossuth Lajos utca 21.	219	6921	131, 132, 145, 216, 218, 220, 249, 128, 217, 253/2, 254/2, 255/2, 256/1
4.	Ált. iskola, volt skót bencés rendház, ún. kastély	Fő u. 3. (Tolbucin tér 9. helyett)	132	6923	354, 145, 133, 131, 134, 102, 216, 52, 51, 50, 49, 48, 463, 359/2, 358/1, 357, 356/1, 144, 143, 141/2, 141/1, 135

Továbbá jelen tervezési terület a helyi értékvédelmi terület része. Jelen tervmódosítás részterülete nem érint azonban régészeti lelőhelyet, illetve védett természeti területet, értéket.

A tervezett Helyi Építési Szabályzatot érintő módosítás Örökségvédelmi szempontból nem releváns.

Fontos azonban kiemelni, hogy a fentiek okán JELEN TERVMÓDOSÍTÁSSAL PÁRHUZAMOSAN az Önkormányzat a településképi védelméről szóló 18/2017.(XII.20.) önkormányzati rendeletét is módosítja, amely során meghatározza a konténer külső kialakításával kapcsolatos szín- és anyaghasználatot, valamint a kialakítandó tetőhajlásszöget.

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 71/2025.(IX.25.) számú együttes határozata a terv megindításával és a tervmódosítás tartalmával kapcsolatban

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

**Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének
71/2025. (IX.25.) számú határozata
Budajenő Helyi Építési Szabályzatának módosítására vonatkozó
egyeztetési eljárás megindításáról**

Budajenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta Budajenő Helyi Építési Szabályzatának módosítására vonatkozó egyeztetési eljárás megindításáról szóló határozat elfogadásáról szóló előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

1. Budajenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy támogatja Budajenő Község Helyi Építési Szabályzatának módosítása a Budajenői Általános Iskola 132 hrsz telkére vonatkozó konténerrel történő iskolabővítés érdekében c. tervmódosítást a területre hatályos Vt-4 jelű településközpont terület építési övezet beépítés és zöldfelület mértékeinek módosítása céljából.
2. Budajenő Község Helyi Építési Szabályzat módosítása a Budajenői Általános Iskola 132 hrsz telkére vonatkozó konténerrel történő iskolabővítés érdekében c. tervmódosítás során ún. új beépítésre szánt terület nem kerül kialakításra.
3. Budajenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Helyi Építési Szabályzatának módosítását a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 68. § eljárási szabályai szerint ún. egyszerűsített eljárásban folytatja le a 68. § (1) b) pontjának bb) alpontja szerint.
4. Budajenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja a 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 7. § (7) bekezdése szerinti, a jelen Határozat 1. mellékletét képező a terv tartalmáról szóló a települési önkormányzati főépítész által készített feljegyzést.

Határidő: Folyamatos

Felelős: Vezérné dr. Hevesi Tünde polgármester

Vezérné dr. Hevesi Tünde sk.
polgármester



Babjáné Bocsk Anna sk.
jegyző

A kiadmány hitelül:

K. Mezey Zsuzsanna
Kácsor-Mezey Zsuzsanna
jegyzőkönyvvezető



2. melléklet – A terv tartalmát rögzítő feljegyzés – 71/2025.(IX.25.) számú határozat melléklete

1. melléklet a 71/2025.(IX.25.) sz. önkormányzati határozathoz - Feljegyzés a terv tartalmáról

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

Budajenő Község Önkormányzata Budajenő Község Helyi Építési Szabályzat módosítása a Budajenői Általános Iskola 132 hrsz telkére vonatkozó konténerrel történő iskolabővítés érdekében c. tervet a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 68. § eljárási szabályai szerint ún. **egyszerűsített eljárásban** folytatja le a 68. § (1) b) pontjának bb) alpontjára hivatkozással.

A tervmódosításhoz a **Képviselő-testület** a 419/2021. Korm R. 59. § (2) bekezdése értelmében **határozatban együttesen dönt**: (1) bekezdésekben a tervmódosítás tényéről, (2) megállapítást tesz arról, hogy a módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, (3) a tervmódosítás partnerségi-lakossági és államigazgatási egyeztetési eljárásának fajtájáról és (4) a 7. § (7) bekezdése szerint a terv tartalmát rögzítő, az önkormányzati főépítész által meghatározott feljegyzés elfogadásáról.

A jelen tervmódosítás egyeztetési **tervdokumentációjának** alátámasztó munkarészei (a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat) **tartalmára** előírt követelményeket a 419/2021. Korm.rend. 7. § (7) bekezdés b) pontjában rögzítettek szerint a települési **önkormányzati főépítész határozza** meg a Képviselő-testületnek címzett feljegyzésben. E feljegyzést a Képviselő-testület a fenti 59.§ (2) bekezdés szerint összevont ún. együttes határozat keretében, annak (4) bekezdéseként fogadja el.

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

A jelen tervmódosítás egyeztetési tervdokumentációjának alátámasztó munkarészei (a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat) tartalmára előírt követelményeket a 419/2021. Korm.rend. 7. § (7) bekezdésében rögzítettek szerint a települési önkormányzati főépítész határozza meg a Képviselő-testületnek címzett feljegyzésben. E feljegyzést a testület fenti 59.§ (2) bek. szerint összevont ún. 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) bekezdése szerint 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.**

A tervdokumentáció megalapozó vizsgálatának tartalmát a 314/2012.(XI.8.) Korm.rend. 1. melléklete, valamint az alátámasztó javaslatának tartalmát a 314/2012.(XI.8.) Korm.rend. 3. melléklete figyelembevételével az alábbiak szerint javasolt meghatározni.

A TERV TARTALMA

TERVMÓDOSÍTÁS BEMUTATÁSA

Előzmények, partnerségi-lakossági 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. HELYZETÉRTÉKELO 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

A változtatások célja

Hatályos Helyi Építési Szabályzat módosítása koncepciójának bemutatása

Budapest, 2025. szeptember 25.

Kóbor József
Budajenő Község főépítésze

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

BUDAJENŐ KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA BUDAJENŐI ÁLTALÁNOS ISKOLA 132 HRSZ TELKÉRE VONATKOZÓ KONTÉNERREL TÖRTÉNŐ BŐVÍTÉS ÉRDEKÉBEN

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT 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) 35.§ kiegészül az alábbi (2/A) bekezdéssel:

„(2/A) A Vt-4 építési övezetben konténerépület az oktatási és az azt kiegészítő rendeltetések számára elhelyezhető.”

2.§ 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.”

3.§ A HÉSZ 2. melléklete a jelen rendelet 1. melléklete szerint módosul.

Záró Rendelkezők

4.§ 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

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.

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

A HÉSZ Telekalakítási és beépítési előírások című 2. mellékletének 2.4. Településközpont terület táblázat 6. sora helyébe a következő 6. sor lép.

”

	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.				
6	Vt-4	O	-	-	2.000	-	30	30	6,0	korlátozás nincs

”