

BUDAJENŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK



ELŐTERJESZTÉSÉNEK FEDŐLAPJA

A testületi ülés időpontja:	2026. márc. ... (csütörtök) 17:30 óra
Az előterjesztés címe, tárgya:	Javaslat településrendezési eszközök módosítására
Előterjesztő:	Vezérné dr. Hevesi Tünde polgármester
Döntéshozatal:	<u>Minősített többség</u> / Névszerinti szavazás / Titkos szavazás
Az előterjesztést előkészítette:	Kóbor József települési főépítész
Az előterjesztés nyílt/zárt ülésen tárgyalandó:	<u>Nyílt ülés</u> / Zárt ülés
Zárt ülés elrendelésének indoka:	-
Mellékletek száma, megnevezése:	4 db: szabályozási terv kivonatok
Véleményező Bizottság:	Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság
Egyéb véleményező szerv:	-
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Babjárné Bocsk Anna jegyző
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	.
A napirendi ponthoz meghívást kapott:	Kóbor József települési főépítész
Az előterjesztéshez kapcsolódó ügyirat iktatószáma:	-

Tisztelt Képviselő-testület!

Jelen napirend keretében javaslatot teszek Budajenő község Helyi Építési Szabályzatának, valamint annak mellékletét képező Szabályozási Tervnek a módosítására beérkezett lakossági kérelmek alapján:

- a kertvárosi lakóterületen, a Rozmaring utcában, a 407 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa kérte az építési hely módosítását a telek beépíthetőségi mélységének megnövelésével, 50 m-ről 79 m-re, a mellékelt dokumentáció szerint (1. sz. melléklet).
A HÉSZ módosítás költségeinek megtérítését vállalja.
- a kertvárosi lakóterületen, a Sport utcában, a 399 hrsz-ú telek tulajdonosának kérte az SZT-1AM3 tervlapon tervezett szabályozási vonal megváltoztatását, annak érdekében, hogy a mellékelt vázrajzon (2. sz. melléklet) berajzolt lila színnel jelzett tört vonal szerint legyen az utca kiszabályozva, mivel a jelenlegi meglévő közmű csatlakozásai a szabályozási terven kijelölt szabályozási vonal megvalósítása esetén a közterületre kerülnének.
- a Szőlődomb II. lakóterületen, 1707. hrsz-ú ingatlan részbeni tulajdonosa kérte az övezetre vonatkozó szabályozás módosítását, annak érdekében, hogy a jelenlegi HÉSZ rendelkezésétől eltérően a telken két lakást lehessen kialakítani.
2021-ben a tulajdonosok az osztatlan közös tulajdonú telkükre 2 ütemben megépülő két db lakás megépítésére kértek engedélyt az Építési hatóságtól (3. sz. melléklet)
Az egyik lakás azóta megépült.
2023-ban a HÉSZ lakásszámbra vonatkozó rendelkezésével a telekre jelenleg 1 db lakást lehet kialakítani, ezért az Építési hatóság megtagadta a második lakás megépítésére vonatkozó kérelmüket.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, hogy az előterjesztést megvitatni, és az alábbi határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjenek.

Határozat javaslat

Budajenő Község Önkormányzat képviselő-testülete megtárgyalta Budajenő község hatályos településrendezési eszközeinek módosításra vonatkozó javaslatot, és az alábbi döntést hozta:

Budajenő Község Önkormányzat képviselő-testülete egyetért Budajenő Község Helyi Építési Szabályzatának és annak mellékletét képező Szabályozási tervének módosításával, amely során

- a kertvárosi lakóterületen, a Rozmaring utcában, a 407 hrsz-ú ingatlanon az építési hely mélységének 50 m-ről 79 m-re történő módosításával, az mellékelt dokumentáció szerint (1. sz. melléklet).
- a kertvárosi lakóterületen, a Sport utcában, a 399 hrsz-ú telekre az SZT-1AM3 tervlapon tervezett szabályozási vonal megváltoztatásának módosításával, a mellékelt vázrajzon meghatározott méretekkal (2. sz. melléklet).
- a Szőlődomb II. lakóterületen, 1707. hrsz-ú ingatlanon az építési övezetre vonatkozó szabályozás módosításával, mely szerint az ingatlan az Lke-6 építési

övezetből újonnan kialakításra kerülő ikres beépítésű építési övezetbe kerül átsorolása annak érdekében, hogy az ingatlan két telekre kerülhessen megosztásra.

A Képviselő-testület felhatalmazza polgármesterét, hogy a településrendezési eszközök módosítására a HA Tervstúdió Kft-től kapott, 2.700.000 + Áfa árajánlatot elfogadva a tervezési szerződést megkösse, **amelynek költségeit részben a kérelmezők fizetik meg.**

A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert az eljárás során az Önkormányzat teljeskörű képviseletére, a szerződések megkötésére és az eljáráshoz kapcsolódó költségek megfizetésére.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

Budajenő, 2026. március

Vezérné dr. Hevesi Tünde
polgármester

A határozati javaslat törvényes!

Babjáné Bocsok Anna
jegyző

CSALÁDI HÁZ TELKEN BELÜLI ELHELYEZÉSE
HÉSZ MÓDOSÍTÁS KEZDEMÉNYEZÉSE

BUDAJENŐ hrsz: 407

megrendelő:

Incze Ádám és felesége

tervező:

Vincze és László Építésziroda

V+L

2026.03.10.

A hrsz: 407 beépítetlen ingatlan két közterületi csatlakozással rendelkezik. Az épület megközelítése a Déli telekhatáron, Telki út felől történik. A helyi szabályozás az épület helyét az Ingatlan Telki úti közterületi oldalán a telekhatártól mért 50 m-es sávon belül jelöli ki. Ennek teljesítése akadályokba ütközik, mert a kialakult állapot ezen a szomszédokkal érintkező telekrészen nem az övezetben előírt szabadon álló (SZ), hanem oldalhatárra (O) épített lakó és melléképületekből állnak, így a 19 m szélességű teleken az új lakóépület tűzfalak közé szorul, gátolva a kilátást és rontva a benapozást. Ez a szerencsétlen állapot indokolta, hogy a tervezett épület helyét Észak felé irányba kitéltük az 50 m-es sávba annak érdekében, hogy a szomszédos ingatlanok zavaró (kialakult, de szabályozásnak ellentmondó) "szorításából" építészetileg megfelelő pozícióba kerüljön.

Az ábrázolt elhelyezéssel a telek esetleges megosztása esetén is megmaradhat a legalább 1000 nm másik telekrész.

A kialakult, vegyes utcakép sem indokolja az 50 m-es korlátozást.

A tervezett beépítés alapján a garázs az utcai telekhatártól 32,00m-re, a főépület legátvölgyi része 79,00 m-re kerül.

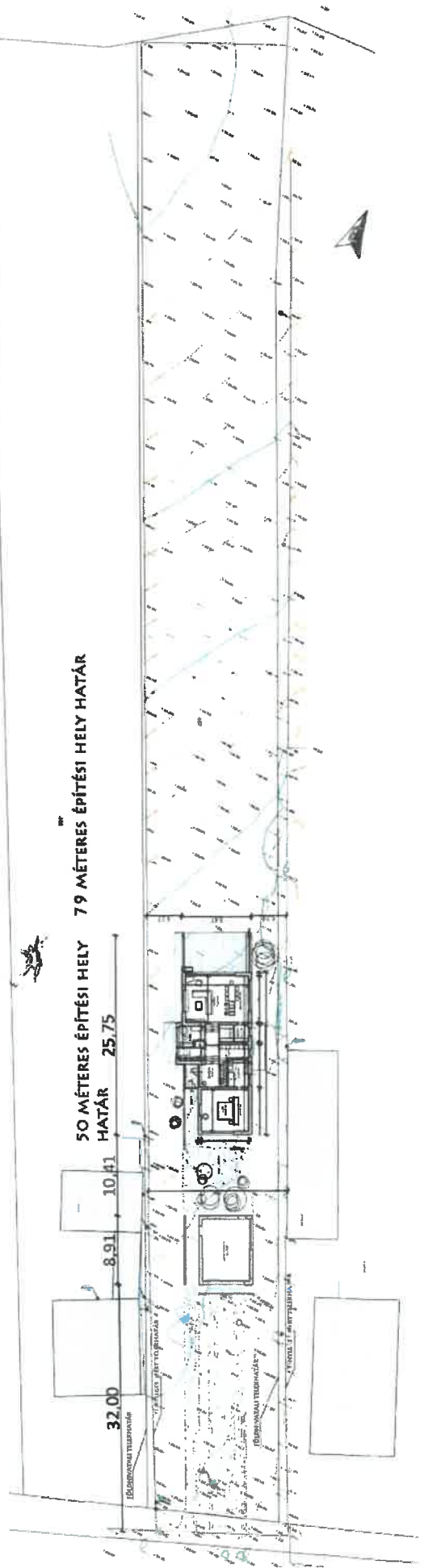
Vincze László dia tervező



50,00
79 MÉTERES ÉPÍTÉSI HELY HATÁR

50,00

50 MÉTERES ÉPÍTÉSI HELY HATÁR



79 MÉTERES ÉPÍTÉSI HELY HATÁR

50 MÉTERES ÉPÍTÉSI HELY

HATÁR 25,75

10,41

8,91

32,00

50 MÉTERES ÉPÍTÉSI HELY HATÁR

CSALÁDI HÁZ TELKEN BELÜLI ELHELYEZÉSE
HÉSZ MÓDOSÍTÁS KEZDEMÉNYEZÉSE

BUDAJENŐ hrsz: 407

megrendelő:

Incze Ádám és felesége

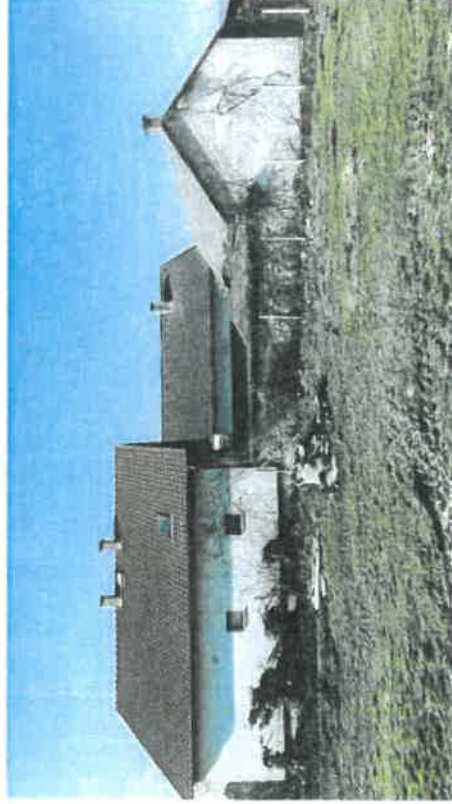
tervező:

Vincze és László Építésziroda

V+L

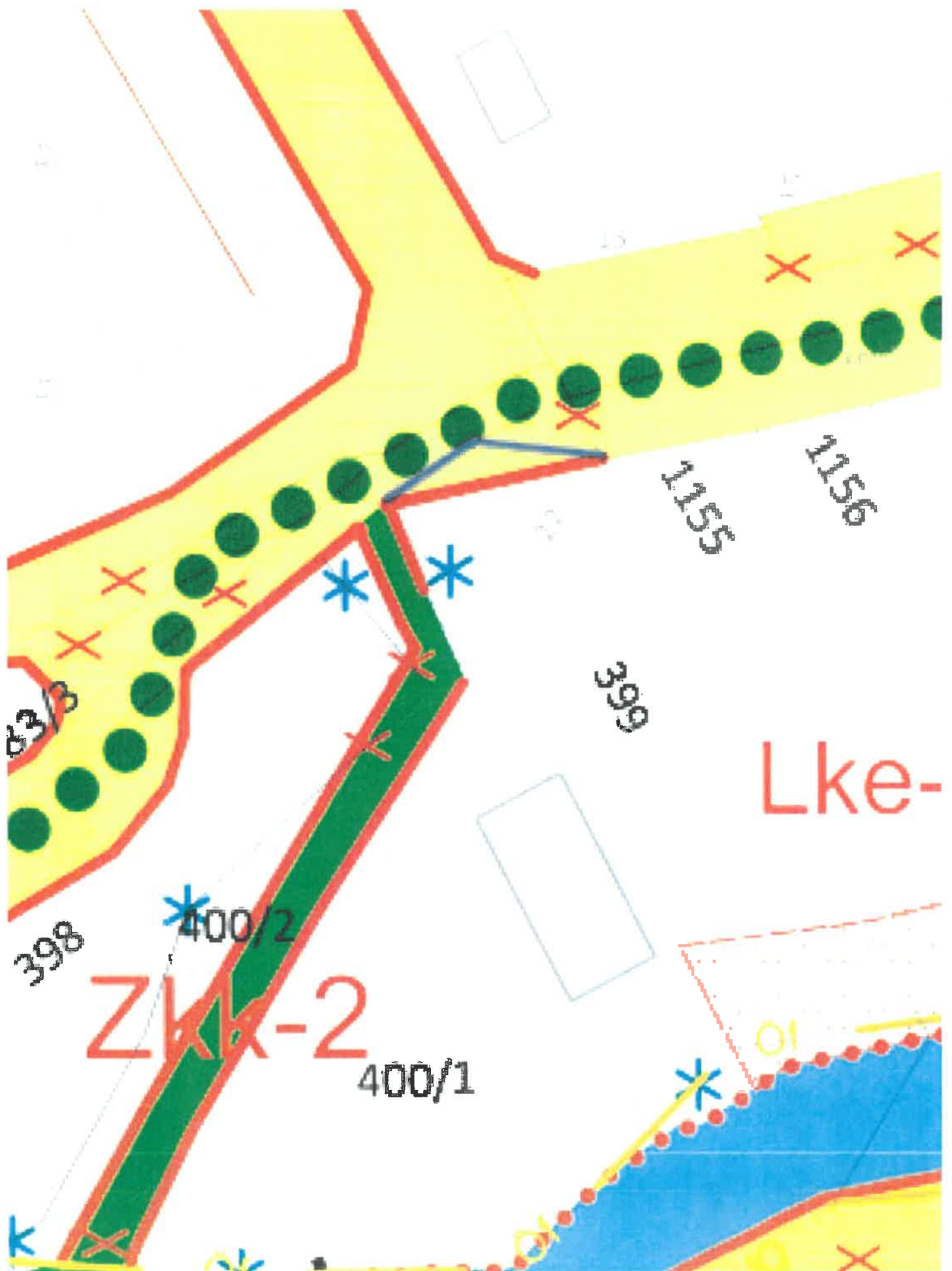
2026.03.10.

FÉNYKÉPEK A HELYSZÍNÉRŐL
NYUGATI SZOMSZÉD



GOOGLE MAPS
2026

2. 52. MELLÉKLET



4. SZ. MELLÉKLET

