

BUDAJENŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK



ELŐTERJESZTÉSÉNEK FEDŐLAPJA

A testületi ülés időpontja:	2026. március 19. (csütörtök) 16:30 óra
Az előterjesztés címe, tárgya:	Javaslat Budajenő Helyi Építési Szabályzatának módosítására vonatkozó egyeztetési eljárás megindításáról szóló határozatok elfogadására
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:	-
Véleményező Bizottság:	Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság
Egyéb véleményező szerv:	-
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Babjárné Bocsok Anna jegyző
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	.
A napirendi ponthoz meghívást kapott:	Kóbor József települési főépítész Horváth Adrienne vezető településtervező
Az előterjesztéshez kapcsolódó ügyirat iktatószáma:	-

ELŐTERJESZTÉS

BUDAJENŐ KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ) MÓDOSÍTÁSA A 1814 és 270/4 hrsz részterületekre c. terv megindításához szükséges ún. együttes határozat

Tisztelt Bizottság! Tisztelt Képviselő-testület!

Lakossági kérelem érkezett a korábbi meghozott lakásszámokra vonatkozó módosítással keletkező probléma megoldásával kapcsolatban, amelyhez 1814 és 270/4 hrsz ingatlanok területére hatályos lakóépítési övezet vonatkozásában Budajenő Helyi Építési Szabályzatát módosítani szükséges.

Fenti HÉSZ módosítás egy részéről a Képviselő-testület már korábban is döntött és árajánlatot kért be.

A HÉSZ módosítással kapcsolatban a Képviselő-testületnek a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. Korm.rend. 59.§ (2) bek. szerint együttes határozatban kell a döntéseket meghozni, az alábbiak szerint:

- 59.§ (2) A településterv, kézikönyv és településképi rendelet készítését és módosítását az **önkormányzat képviselő-testületének**
- a) a készítés vagy módosítás tényét,
 - b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a magyar építészettről szóló 2024 évi C. törvényben foglalt követelményeknek való megfelelést,
 - c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és
 - d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását
- együttesen tartalmazó döntése** alapozza meg.

A jelen előterjesztés tartalmazza Budajenő Község Helyi Építési Szabályzatának a 1814 hrsz ingatlanok területére vonatkozó módosítása **egyeztetési eljárásának megindításáról (ún. együttes határozat) szóló határozat** tervezetét,

A fenti tervezett HÉSZ és TKr módosítások **partnerségi-lakossági, valamint államigazgatási tervegyeztetéseinek menete** a jelen Előterjesztés 1. melléklete szerinti határozat meghozatalával kezdődhetnek meg.

A fentiek szerinti Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosítás **partnerségi-lakossági, valamint államigazgatási egyeztetése** a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet (továbbiakban 419/2021. Korm.rend.) 68. § (1) b) pontjának bb) alpontja szerint ún. **egyszerűsített eljárásban kerül lefolytatásra, mivel nem történik ún. új beépítésre szánt terület kijelölésre.**

Kérem a Tisztelt Bizottságot és Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozat-tervezetet fogadja el!

Budajenő, 2026. március ...

.....
Vezérné dr. Hevesi Tünde
polgármester

1. melléklet (ún. Együttes határozat):

HATÁROZAT– tervezet – 1

Budajenő Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2026. (....) Képviselő-testületi határozata

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 módosítását a 1814 és 270/4 hrsz telkekre vonatkozóan.
2. Budajenő Község Helyi Építési Szabályzat módosítása 1814 és 270/4 hrsz telkekre vonatkozóan 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

1. melléklet a .../2026. (....) 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 1814 hrsz telkekre vonatkozóan 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 rögzítettetek 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. 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

Budapest, 2026. március



Kóbor József
Budajenő Község főépítésze