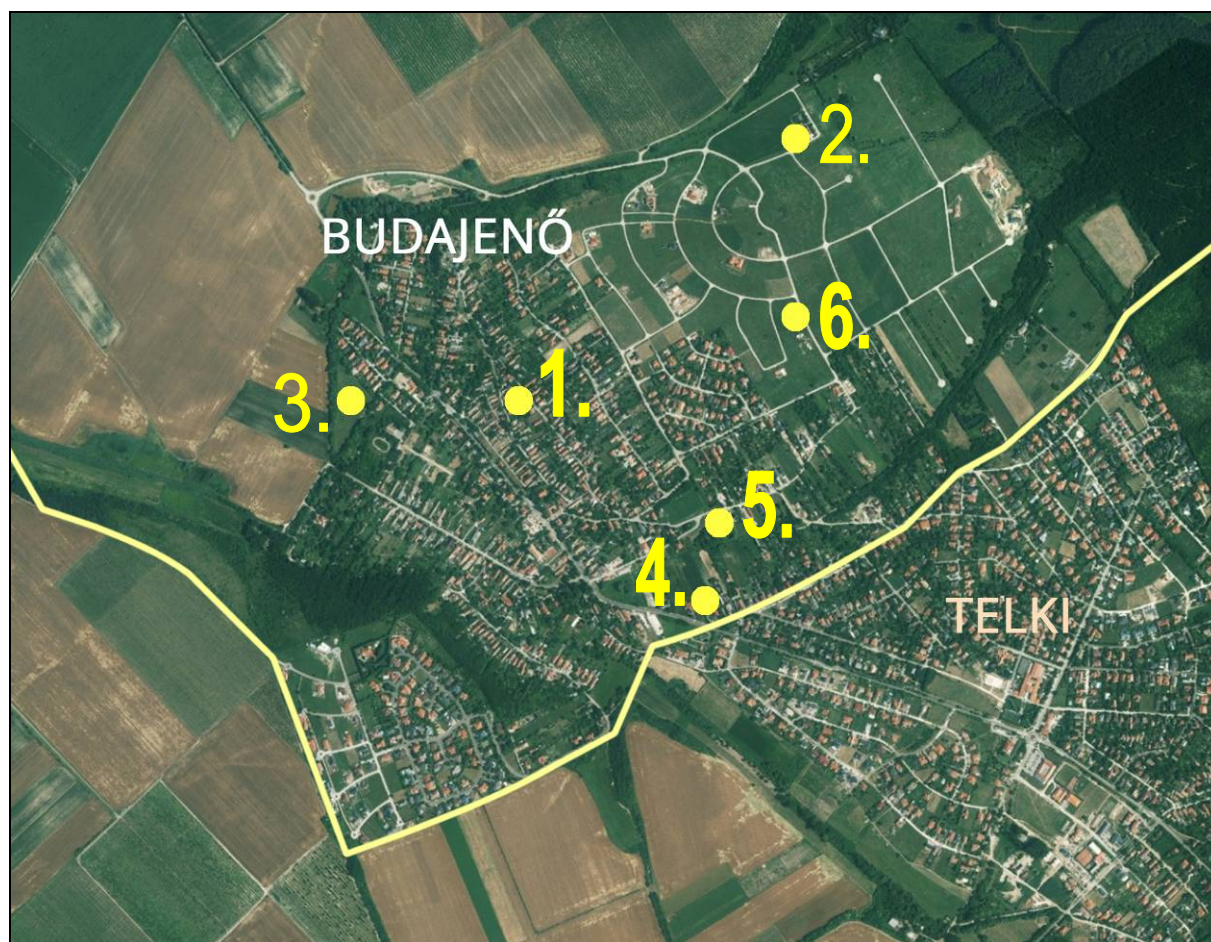




419/2021. KORM.R. 68.§ (1) B) BB) EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS – PARTNERSÉGI-LAKOSSÁGI EGYEZTETÉSI TERVDOK.

## BUDAJENŐ KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK (HÉSZ) 2026. ÉVI MÓDOSÍTÁSA ÚJABB RÉSZTERÜLETEKRE



**H A**

Horváth Adrienn Éva e.v. 1116 Budapest, Zsurló köz 5. +36-30/236-3295; ha@haterv.hu

**2026 ÁPRILIS-MÁJUS HÓ**

## TERVEZŐI NÉVSOR

| SZAKÁG            | NÉV                                                                                                                               | TERVEZŐI JOGOSULTSÁG                                                                                                                                    |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Településtervezés | Horváth Adrienne Éva e.v.<br><br>+36-30/236-3295 | ügyvezető<br>vezető településtervező<br>TT/1 01-5576<br>(régi TT/1 13-1095)<br>városépítési és városgazdálkodási<br>szakmérnök,<br>főépítész KEM/6/2017 |
|                   | Kiss-Polák Andrea<br>                            | településmérnök<br>TT 13-1860<br>(régi TT 01-5205)<br>okleveles tájépítésmérnök<br>TK 13-1860                                                           |

**HA**

Horváth Adrienn Éva e.v.  
1116 Budapest, Zsurló köz 5.  
+36-30/236-3295  
ha@haterv.hu

Tervszám: 294/2026

**419/2021.KORM.R. 68.§ (1) B) BB) EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS**  
**partnerségi-lakossági egyeztetési tervdokumentáció**

**2026 április-május hó**

## TARTALOMJEGYZÉK

### ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

|                                                                 |    |
|-----------------------------------------------------------------|----|
| I. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK.....                                   | 4  |
| II. TERVEZÉSI RÉSZTERÜLET, A MÓDOSÍTÁS CÉLJA ÉS INDOKLÁSA ..... | 5  |
| III. TERVKÉSZÍTÉS EGYEZTETÉSE .....                             | 6  |
| IV. A TERV TARTALMA.....                                        | 7  |
| V. ALÁTÁMASZTÓ VIZSGÁLATOK, JAVASLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA .....     | 9  |
| VI. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG .....            | 46 |
| VII. ÖRÖKSÉGVÉDELEM .....                                       | 47 |
| TERVIRATOK .....                                                |    |

### JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK.....49

#### HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

### SZÖVEGES MUNKARÉSZEK.....49

|                                                                                   |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----|
| Budajenő Község Helyi Építési Szabályzatának módosítása – Rendelet-tervezet ..... | 50 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----|

### JÓVÁHAGYANDÓ RAJZI MUNKARÉSZEK.....51

| Rajzszám        | Rajz megnevezése                                                                       |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>SZT-M7/1</b> | Budajenő Szabályozási tervének módosítása az 1. részterületre (270/4 hrsz) vonatkozóan |
| <b>SZT-M7/2</b> | Budajenő Szabályozási tervének módosítása a 2. részterületre (1814 hrsz) vonatkozóan   |
| <b>SZT-M7/3</b> | Budajenő Szabályozási tervének módosítása a 3. részterületre (94/2 hrsz) vonatkozóan   |
| <b>SZT-M7/4</b> | Budajenő Szabályozási tervének módosítása a 4. részterületre (407 hrsz) vonatkozóan    |
| <b>SZT-M7/5</b> | Budajenő Szabályozási tervének módosítása az 5. részterületre (399 hrsz) vonatkozóan   |
| <b>SZT-M7/6</b> | Budajenő Szabályozási tervének módosítása a 6. részterületre (1707 hrsz) vonatkozóan   |

## I. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

Budajenő Község Önkormányzata megkezdte Budajenő Község Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) újabb 2026. évi módosítását újabb részterületekre az alábbiak szerinti tervezési, módosítási céllal:

1. RÉSZTERÜLET - az **Ófalu** lakóterületen található **270/4 hrsz** telek bal oldali oldalkertjére vonatkozóan az **építési hely** módosításra kerüljön, annak érdekében, hogy a meglévő lépcsőfeljáró fennmaradása engedélyezhető legyen,
2. RÉSZTERÜLET - a **Szőlődomb II.** lakóterületen fekvő **1814 hrsz** lakóterületekre annak érdekében, hogy **két lakás külön épületben** legyen elhelyezhető.
3. RÉSZTERÜLET - a belterület nyugati településrészén található **94/2 hrsz** lakótelek megközelítését a 94/2 hrsz patakon keresztül vezető **új átereszt** kiszabályozására vonatkozóan.
4. RÉSZTERÜLET - a kertvárosi lakóterületen, a Rozmaring utcában, a 407 hrsz ingatlanon a telek beépíthetőségi mélységének megnövelésével.
5. RÉSZTERÜLET - a kertvárosi lakóterületen, a Sport utcában, a **399 hrsz** telekre a Szabályozási tervlapon tervezett szabályozási vonal megváltoztatásának módosításával, a mellékelt vázrajzon meghatározott méretekkel.
6. RÉSZTERÜLET - a Szőlődomb II. lakóterületen, **1707 hrsz** ingatlanon az építési övezetre vonatkozó szabályozás módosításával, mely szerint az ingatlan az Lke-6 építési övezetből ikres beépítésű építési övezetbe kerül átsorolása annak érdekében, hogy az ingatlan két telekre kerülhessen megosztásra.

A részterületekre vonatkozó módosításokról Budajenő Község Képviselő-testülete 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 támogató határozataiban döntött.

**Budajenő Község Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) 2026. évi módosítása újabb részterületekre** című tervet az Önkormányzat megbízásából Horváth Adrienne vezető településtervező készíti. (Tervszám: 294/2026).

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)

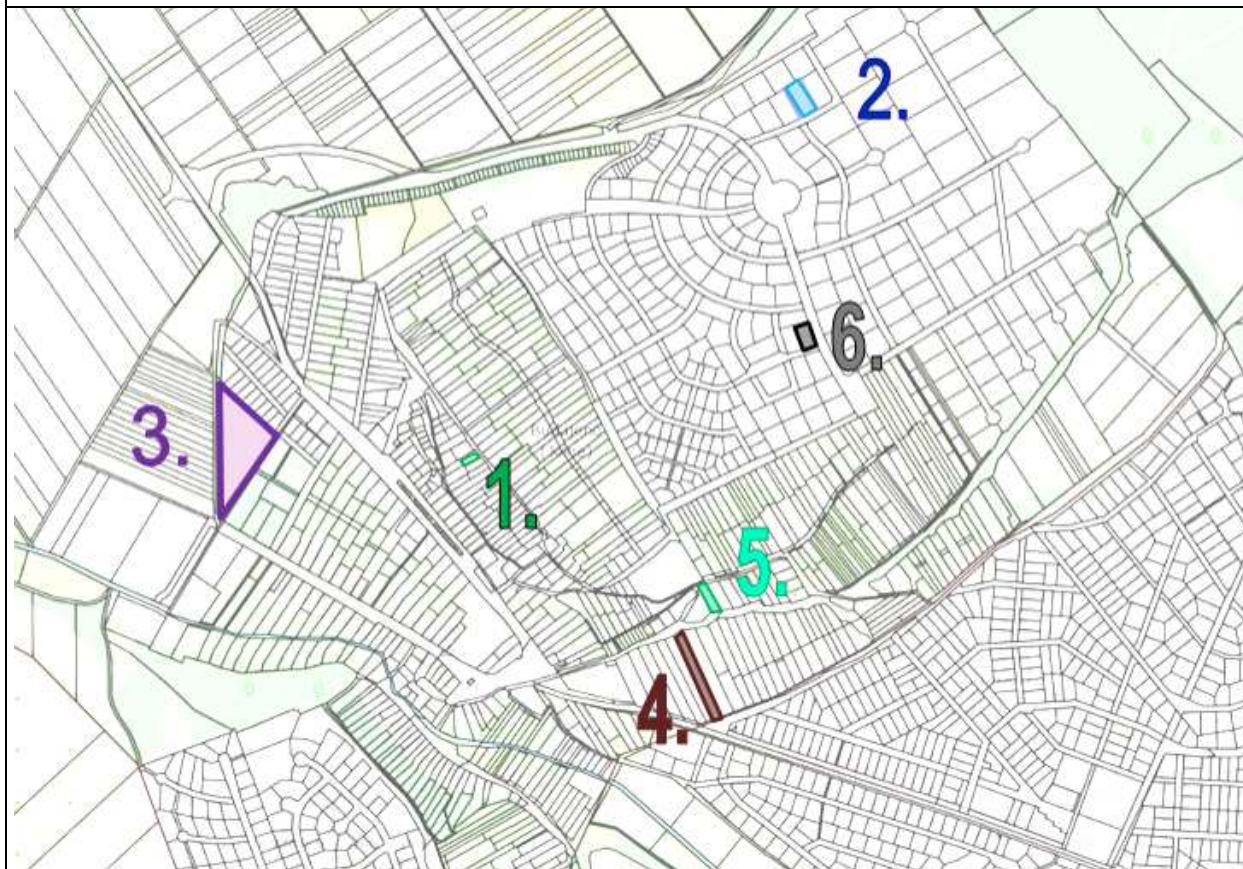
**KÉSZÜLT:** A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm.rend. (TÉKA) 135.§ (2) A 2012. augusztus 6-át követően készült és elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 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 |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | HÉSZ              | SZT |
| 1. RÉSZTERÜLET - az <b>Ófalu</b> lakóterületen található <b>270/4 hrsz</b> telek bal oldali oldalkertjére vonatkozóan az <b>építési hely</b> módosításra kerüljön, annak érdekében, hogy a meglévő lépcsőfeljáró fennmaradása engedélyezhető legyen.                                                              | –                 | ✓   |
| 2. RÉSZTERÜLET - a <b>Szőlődomb II.</b> lakóterületen fekvő <b>1814 hrsz</b> lakóterületekre annak érdekében, hogy <b>két lakás külön épületben</b> legyen elhelyezhető.                                                                                                                                          | ✓                 | ✓   |
| 3. RÉSZTERÜLET - a belterület nyugati településrészén található <b>94/2 hrsz</b> lakótelek megközelítését a 94/2 hrsz patakon keresztül vezető <b>új átereszt</b> kiszabályozására vonatkozóan.                                                                                                                   | –                 | ✓   |
| 4. RÉSZTERÜLET - a kertvárosi lakóterületen, a Rozmaring utcában, a 407 hrsz ingatlanon a telek beépíthetőségi mélységének megnövelésével.                                                                                                                                                                        | –                 | ✓   |
| 5. RÉSZTERÜLET - a kertvárosi lakóterületen, a Sport utcában, a <b>399 hrsz</b> telekre a Szabályozási tervlapon tervezett szabályozási vonal megváltoztatásának módosításával, a mellékelt vázrajzon meghatározott méretekkel.                                                                                   | –                 | ✓   |
| 6. RÉSZTERÜLET - a Szőlődomb II. lakóterületen, <b>1707 hrsz</b> ingatlanon az építési övezetre vonatkozó szabályozás módosításával, mely szerint az ingatlan az Lke-6 építési övezetből ikres beépítésű építési övezetbe kerül átsorolása annak érdekében, hogy az ingatlan két telekre kerülhessen megosztásra. | –                 | ✓   |

### ÁTNÉZETI TÉRKÉP – BUDAJENŐ TERVEZÉSI RÉSZTERÜLETEK



### 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 kikérte 2026 április közepén 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 –ÖNKORMÁNYZATI HONLAP

(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.§ (3) bekezdésének a 2026. január 14-től hatályos állapota szerint **lakossági fórumot** az Önkormányzat honlapján elektronikus úton tartja meg. Az egyeztetési tervdokumentációval kapcsolatban az érdeklődő partnerek és lakosság írásban: **postai úton, illetve emailen, vagy ügyfél/hivatali kapun** a Polgármesternek címezve tehetnek észrevételt.

#### 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.

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 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

## 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.

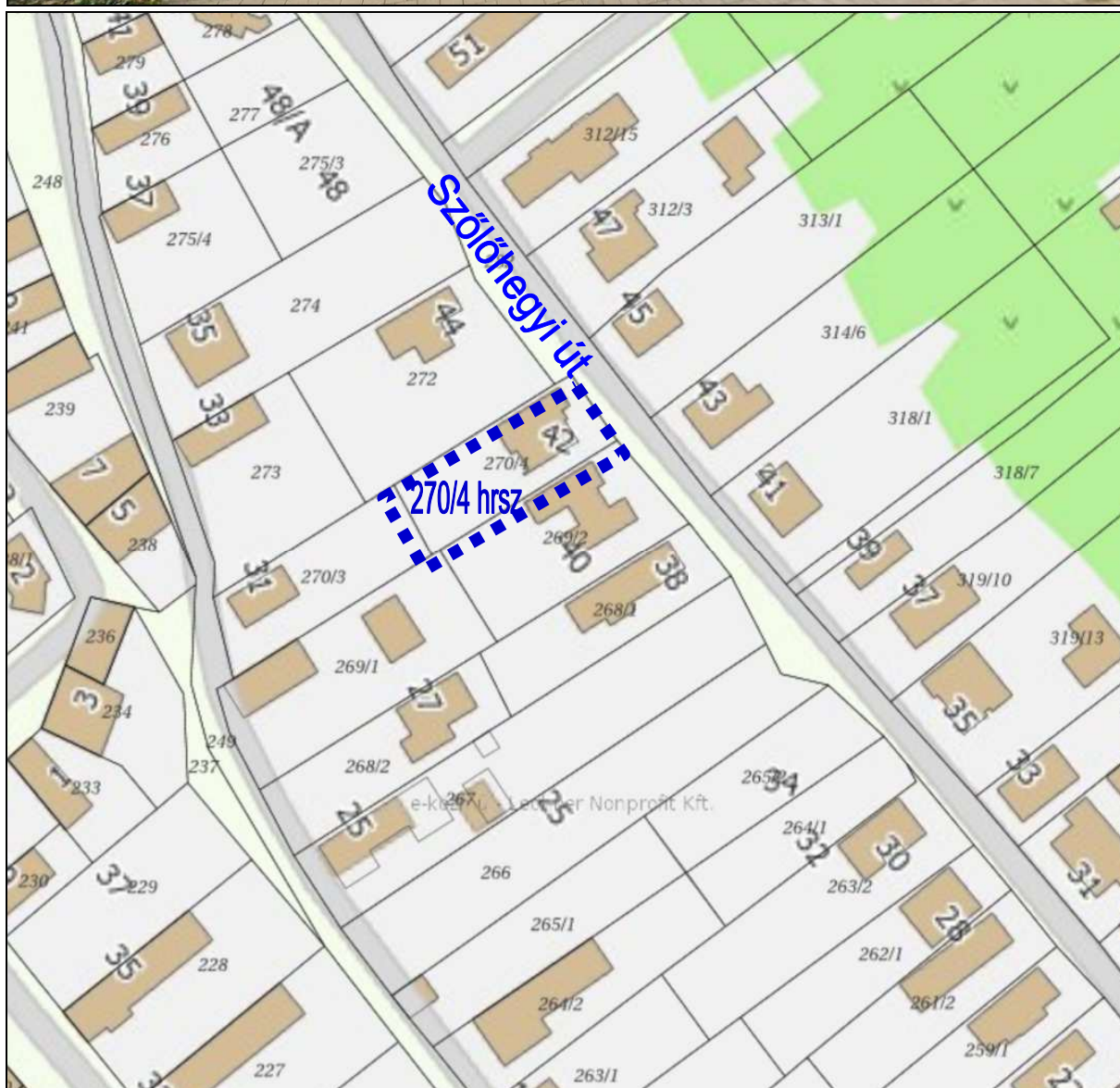
Jelen termódosítás a **7. Szabályozási koncepció** munkarészben jelent módosításokat. A részterületekre vonatkozó változásokat az alábbi összefoglaló vizsgálatot és javaslatot tartalmazó V. ALÁTÁMASZTÓ VIZSGÁLATOK, JAVASLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA c. fejezet mutatja be részletesen.

## V. ALÁTÁMASZTÓ VIZSGÁLATOK, JAVASLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA

| 1. RÉSZTERÜLET                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <p><b>SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁSI JAVASLAT:</b><br/>Ófalu lakóterületen található 270/4 hrsz telek Lk-2 jelű kisvárosias lakóterület építési övezetbe sorolt telkét érintő módosítás</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p><b>HÉSZ mód</b><br/><b>SZT-M7/1</b></p> |
| <p><b>TERVEZÉSI FELADAT:</b> az Ófalu lakóterületen található 270/4 hrsz telek bal oldali oldalkertjére vonatkozóan az építési hely módosításra kerüljön, annak érdekében, hogy a meglévő lépcsőfeljáró fennmaradása engedélyezhető legyen</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                            |
| <p><b>Önkormányzati támogató döntés:</b><br/>Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testülete 90/2025. (X.27.) számú határozatában támogatónak döntött a településrendezési eszközök módosításáról a 270/4 hrsz ingatlanra vonatkozóan.<br/>A Képviselő-testülete a településrendezési eszközeinek módosításra vonatkozóan elfogadta azt a javaslatot, hogy a Szabályozási terv módosítása során az Ófalu lakóterületen, 270/4 hrsz telek bal oldali oldalkertjére vonatkozóan az építési hely módosításra kerüljön, annak érdekében, hogy a meglévő lépcsőfeljáró fennmaradása engedélyezhető legyen.</p> |                                            |
| <p><b>TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA:</b><br/>A tervezési területet képező 270/4 hrsz telkek a település Ófalujában helyezkedik el.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                            |

### E-KÖZMŰ TÉRKÉP – ORTOFOTÓ





A 270/4 hrsz telek a **hatályos településrendezési eszközök** szerint a

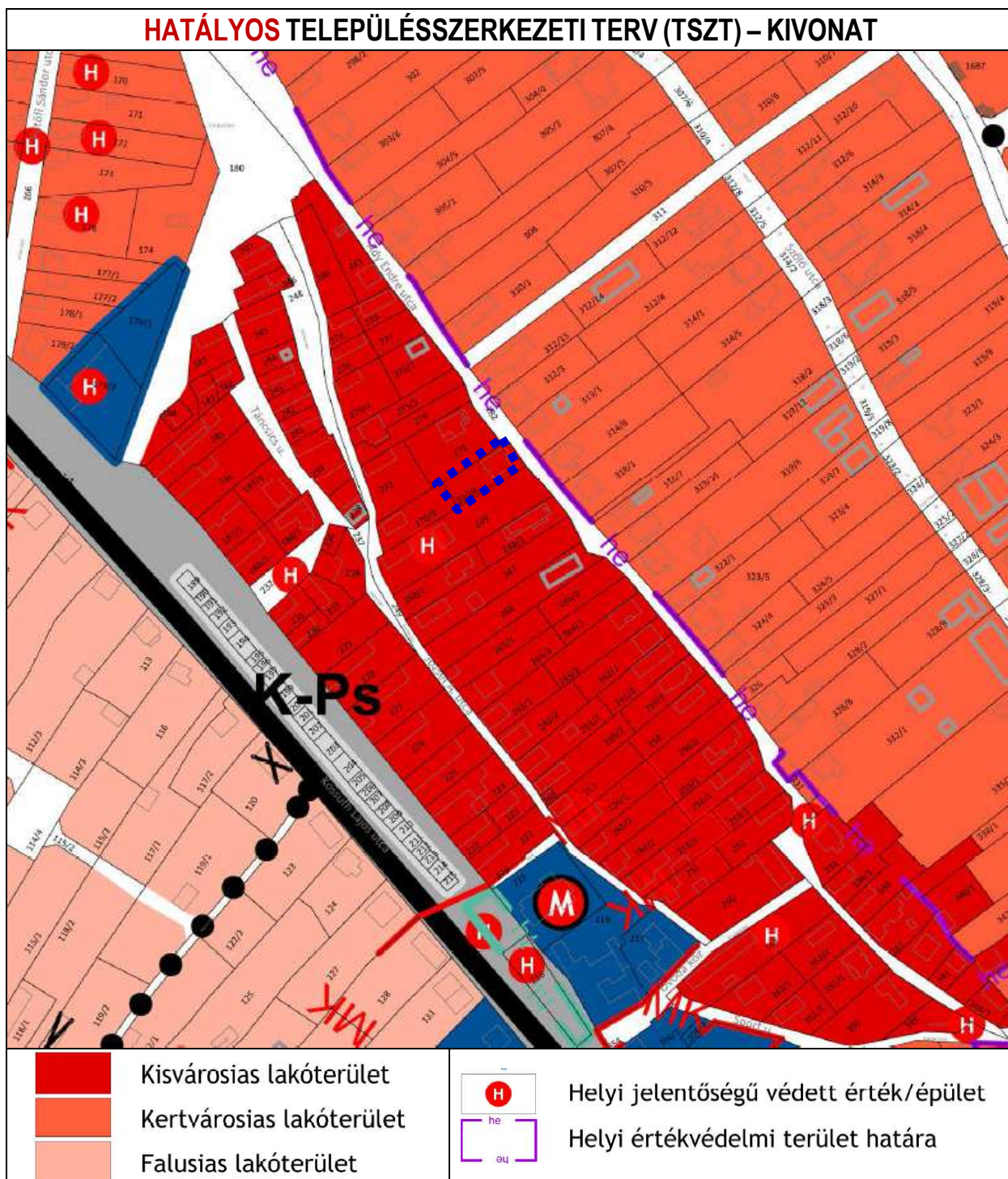
- Településszerkezeti Terven **Lk jelű kisvárosias lakóterület területfelhasználásba,**
- a Szabályozási terven **Lk-2 jelű kisvárosias lakóterület építési övezetbe**

sorolt.

HAÉ ev

A Szabályozási tervlapon a telek délnyugati végére rálóg a terület tömbjének középső részét érintő ún. telek be nem építhető része jelölés. E jelölés a tervezett módosítás szempontjából nem releváns.

A telek beépítése során a bal oldali oldalkertjére vonatkozóan szükséges az **építési helyet módosítani, illetve kijelölni a Szabályozási tervlapon**, annak érdekében, hogy a meglévő lépcsőfeljáró fennmaradása engedélyezhető legyen.



A jelen 1. sz. részterület az Ófalu területén helyezkedik el, így része az Ófalura kijelölt helyi értékvédelmi területnek. A jelen módosítás nem releváns ebből a szempontból.



A Szabályozási tervlapon a telek délnyugati végére rálóg a terület tömbjének középső részét érintő ún. telek be nem építhető része jelölés. E jelölés a tervezett módosítás szempontjából nem releváns.

## HATÁLYOS HÉSZ – KIVONAT

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

#### 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.**
- 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.
- 27. §** (1) Az építési telek hátsókertje 6,0 m vagy az épületmagasság értéke, kivéve ha az övezeti előírások másként rendelkeznek.

#### 19. KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET

- 30. §** (1) Kisvárosias lakóterület a Szabályozási terven Lk jellel jelölt építési övezet. A kisvárosias lakóterület építési övezeteire vonatkozó általános rendelkezéseket a (2) – (11) bekezdések tartalmazzák.
- (2) Az épület:
- a) lakó;
- b) kereskedelmi, szolgáltató
- c) szállás jellegű;
- d) igazgatási, iroda;
- e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- f) kulturális;
- rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Amennyiben az övezeti előírások szerint az építési telken egy épület építhető, a (2) bekezdés b)-c) pontok 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.
- (4) Amennyiben az övezeti előírások szerint a telken több épület is építhető, a (2) bekezdés b)-c) pontok szerinti rendeltetés önálló épületben egy lakóépület megléte esetén építhető.
- (5) Egy épületben legfeljebb két önálló rendeltetési egység helyezhető el.
- (6) Lakás a közterület felőli épületben, épületrészben helyezhető el.
- (7) 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.
- (8) Önálló szint alatti építmény kizárólag termény és kerti szerszám tároló számára építhető kizárólag építési helyen belül.
- (9) A következő melléképítmények nem helyezhetők el:
- a) trágyatároló;
- b) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.
- (10) A közművesítettség mértéke: teljes.
- (11) Az építési övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet táblázata határozza meg.

2. melléklet a 12/2017. (X. 27.) önkormányzati rendelethez  
Telekalakítási és beépítési előírások

## 2.1. Kisvárosias 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 <sup>2</sup> ) |      | Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) | Zöldfelület legkisebb mértéke (%) | Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m) | Elhelyezhető épületek maximális száma |
| 2 |                     |               | min.                                                         | max. | min.                                                                | max. |                                                 |                                   |                                                    |                                       |
| 3 | Lk-1                | O             | 10                                                           | 16   | 350                                                                 | -    | 55                                              | 20                                | 4,0                                                | 1                                     |
| 4 | Lk-2                | O             | 10                                                           | 16   | 500                                                                 | -    | 45                                              | 30                                | 4,0                                                | 2                                     |

Jelen termvmódosítás lakótelkét magába foglaló részterülete nem érintett sem helyi, sem országosan védett művi értékvédelemmel, nyilvántartott régészeti lelőhellyel, illetve védett természeti területtel és értékkel sem.

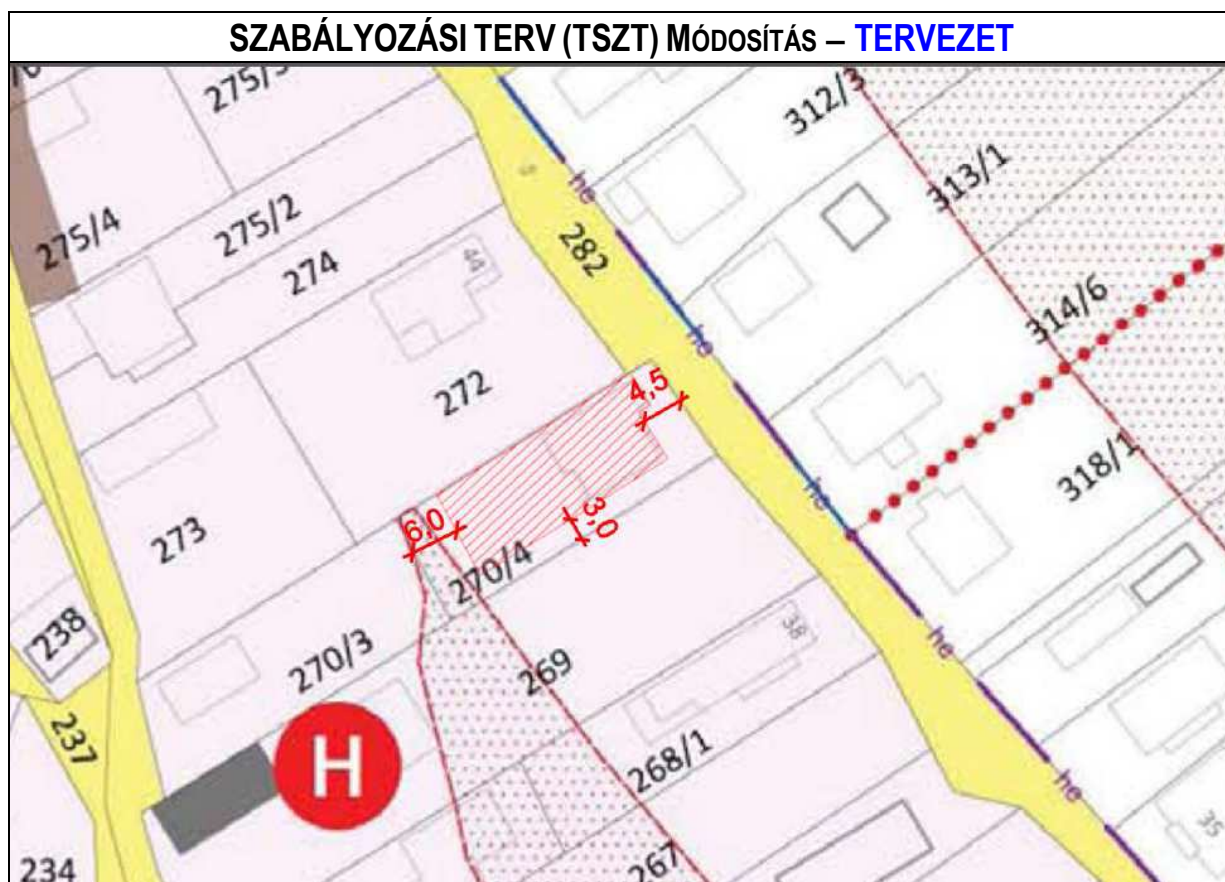
### HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁSI JAVASLAT:

A módosítás a HÉSZ szabályozási előírásai szempontjából **nem releváns**, mivel a HÉSZ előírások között HÉSZ 24. § (3) bekezdésében általánosságban szerepel előírásként az, hogy:

„(3) Amennyiben a szabályozási terven feltüntetésre került építési hely, úgy építmény az adott telken csak a kijelölt építési helyen belül helyezhetők el.”

Tehát a jelen módosítás során feltüntetésre kerülő építési helykijelölés automatikusan magába foglalja azt, hogy azon belül helyezhető el építmény, azaz épület is.

A módosítás így csak magát a Szabályozás tervlapot érinti, amelyen az alábbiak szerint építési hely kerül kijelölésre, amely magába foglalja a lakóépülethez tartozó lépcsőt.



A módosítás a településszerkezeti terv módosítását nem igényli.

## 2. RÉSZTERÜLET

### HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁSI JAVASLAT:

A Szőlődomb II. lakóterületen fekvő 1814 hrsz lakóterületekre annak érdekében, hogy két lakás külön épületben legyen elhelyezhető.

**HÉSZ MÓD**

**SZT-M7/2**

**TERVEZÉSI FELADAT:** A Szőlődomb II. lakóterületen fekvő 1814 hrsz lakóterületekre annak érdekében, hogy két lakás külön épületben legyen elhelyezhető.

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 (ahol már megindult az építkezés, vagy több tulajdonosa volt a teleknek). A jelen módosítás keretében a 1814 hrsz telek esetében jelezte az érintett tulajdonosok a módosítási igényüket a lakásszámot érintő korlátozással szemben.

### **Önkormányzati támogató döntés:**

Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 92/2025. (X.27.) számú határozatában döntött a településrendezési eszközök módosításáról a 1814 hrsz ingatlan vonatkozásában.

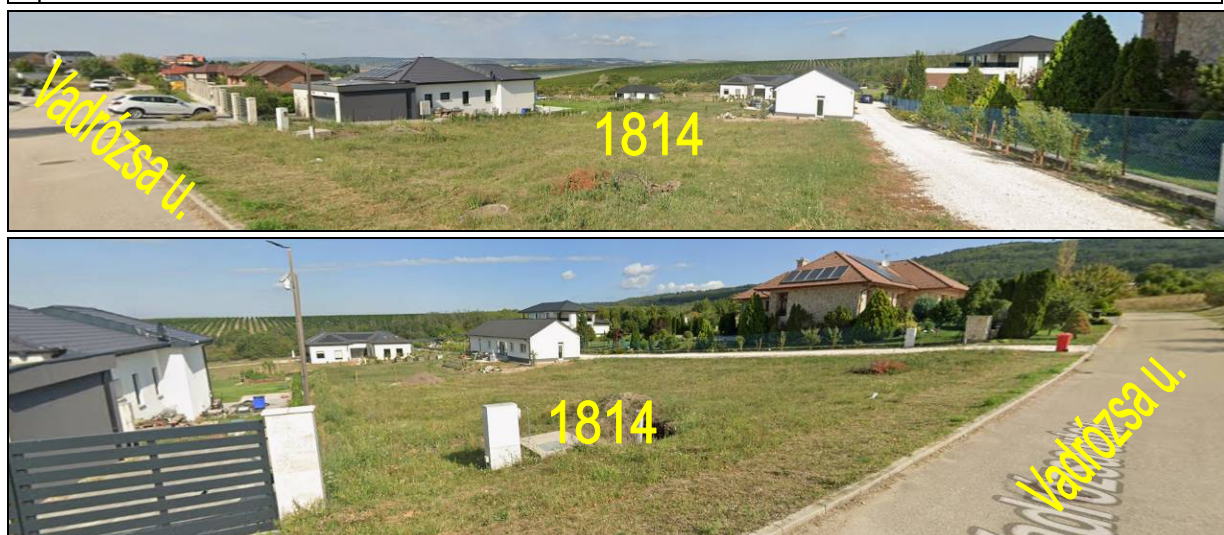
Budajenő Község Önkormányzat képviselő-testülete megtárgyalta Budajenő község hatályos településrendezési eszközeinek módosításra vonatkozó javaslatot, és az alábbi döntést hozta:

Budajenő Község Önkormányzat képviselő-testülete egyetért Budajenő Község Helyi Építési Szabályzatának és annak mellékletét képező Szabályozási tervének azon módosításaival, amelynek során a Szőlődomb II. lakóterületen, **1814 hrsz** telekre vonatkozó szabályozás módosításra kerüljön, annak érdekében, hogy két lakás külön épületben legyen elhelyezhető.

Ennek okán a település belterületének északkeleti részén elhelyezkedő Szőlődombi lakóterületen a 1814 hrsz lakótelkeket érintően **a hatályos Lke-7 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetről** (úgy módosul, hogy az adott telken a mai telek területén összességében 2 lakóépület lehessen kialakítható.

A 1814 hrsz telek a HÉSZ-ben **egy újonnan kialakításra kerülő** szabadonálló beépítési módú, **Lke-13 jelű kertvárosias lakóterület** építési övezetbe kerül átsorolásra, amely az **Lke-7** beépítési paramétereit megtartja, a lakóépület száma tekintetében különbözik majd a jelenleg a telekre hatályos Lke-7 építési övezettől.

**TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA:** A tervezési területet magába foglaló Szőlődombi lakóterület a település belterületének északkeleti részén helyezkedik el. A lakóterület ezen része is folyamatosan épül be. Az 1814 hrsz telek a Vadrózsa utca északi oldalán fekszik.



## E-KÖZMŰ TÉRKÉP – ORTOFOTÓ



## E-KÖZMŰ TÉRKÉP – ORTOFOTÓ - AZ ÉRINTETT TELEK KINYAGYÍTVÁ



Az érintett telekrészben beépített. Ez annak köszönhető, hogy a 2023 évi módosítást megelőzően e telekre 2 db lakóházat lehetett elhelyezni. A 2023 évi módosítás során a telkenként elhelyezhető lakóépületek száma az érintett övezetben 1 db-ra csökkent.

Ez súlyosan érintette a telek tulajdonosait.

A jelen módosítás során a 2023 évi módosítás előtti állapot kerül visszaállításra azzal, hogy az ezen telken elhelyezhető lakóépületek száma újra 2 db lesz.

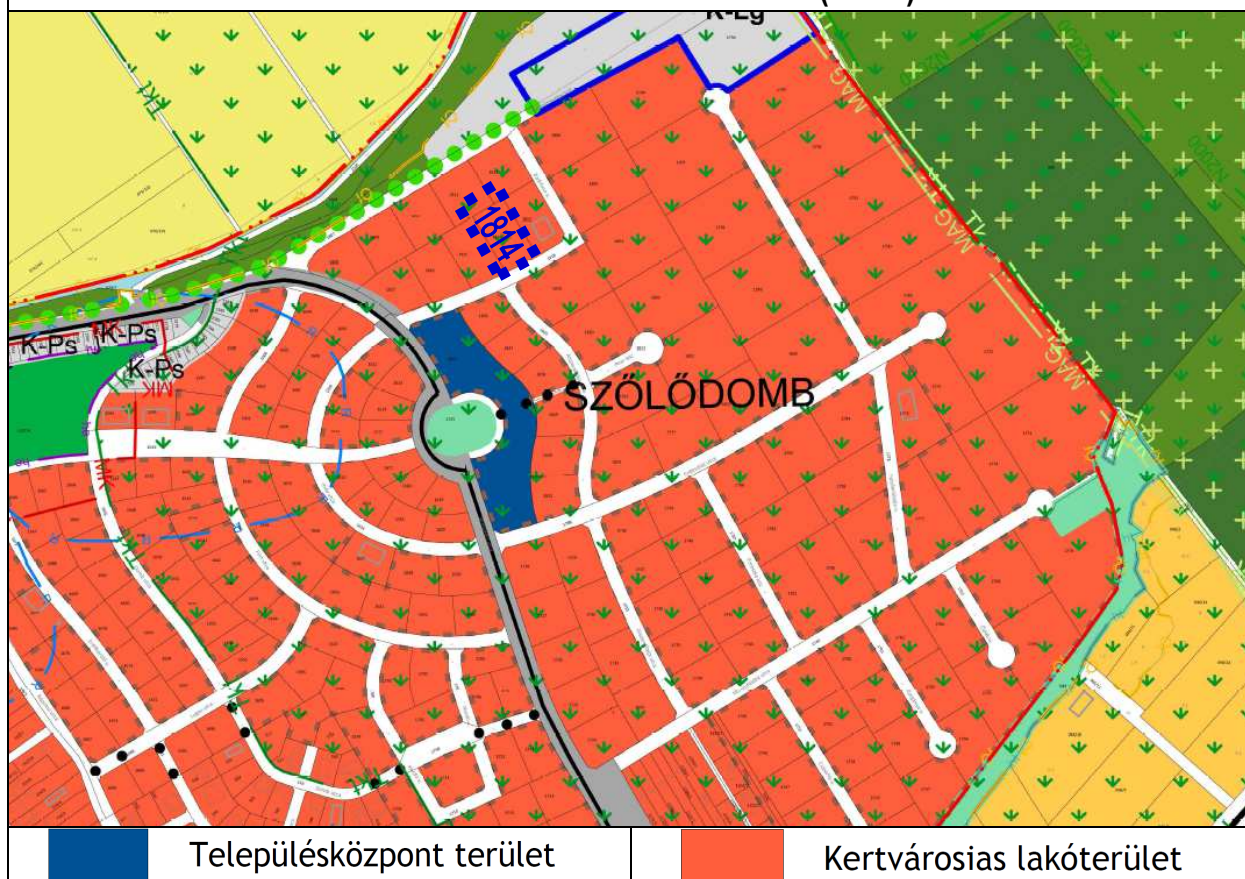
Ezzel megoldódik a korábbi módosításból származó akadály.

A lakótelkek a **hatályos településrendezési eszközök** szerint a

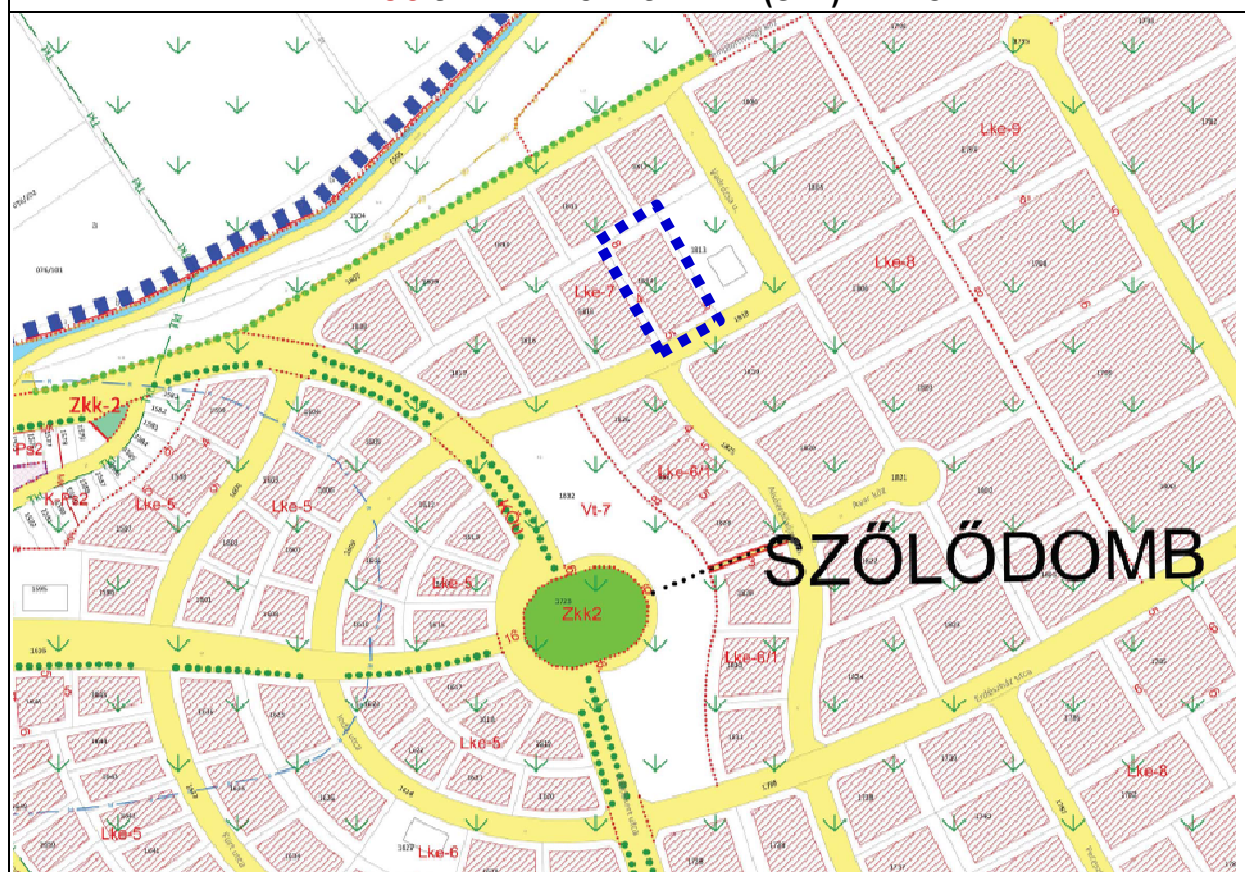
- Településszerkezeti Terven **Lke jelű Kertvárosias lakóterület területfelhasználásba**,
- a Szabályozási terven **Lke-7 jelű Kertvárosias lakóterület építési övezetbe**

soroltak.

## HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT) – KIVONAT



## HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT) – KIVONAT



## HATÁLYOS HÉSZ – KIVONAT

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

#### 20. KERTVÁROSIAK 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:
- lakó;
  - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
  - szolgáltató;
  - 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 helyezhető 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 m<sup>2</sup> 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:
- trágyatároló;
  - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
  - 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 <sup>2</sup> ) |      | Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) | Zöldfelület legkisebb mértéke (%) | Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m) | Elhelyezhető épületek maximális száma |
| 2  |                     |               | min.                                                         | max. | min.                                                                | max. |                                                 |                                   |                                                    |                                       |
| 22 | Lke-7               | SZ            | 16,0                                                         | -    | 2600                                                                | -    | 20                                              | 75                                | 4,5                                                | 1                                     |

Jelen termvmódosítás lakótelkét magába foglaló részterülete nem érintett sem helyi, sem országosan védett művi értékvédelemmel, nyilvántartott régészeti lelőhellyel, illetve védett természeti területtel és értékkel sem.

### HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁSI JAVASLAT:

A település belterületének északkeleti részén elhelyezkedő Szőlődombi lakóterületen a 1814 hrsz lakótelek **a hatályos Lke-7 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetből átsorolásra kerül egy újonnan kialakításra kerülő építési övezetbe, amelyben az adott telken területén összességében 2 lakóépület lesz elhelyezhető.**

- az 1841 hrsz telkek a HÉSZ-ben **egy újonnan kialakításra kerülő szabadonálló beépítési módú Lke-13 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetbe** kerülnek átsorolásra,



Az új Lke-13 építési övezet megtartja a hatályos Lke-7 építési övezet beépítési paramétereit az alábbiak kivételével:

- „A kialakítható **építési telek** megengedett **területe**” 2600 m<sup>2</sup> megtartásra kerül.
- a Beépítési mód **szabadon álló** megtartásra kerül.
- de, **a telkenként elhelyezhető lakásszám és lakóépület legfeljebb 2 db** lesz a módosítás során,
- „A kialakítható építési telek megengedett telekszélessége” **16 m** megtartásra kerül.

## HÉSZ MÓDOSÍTÁS – HATÁLYOS

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 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.
- (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.

A HÉSZ kiegészül egy újonnan meghatározott szabadonálló beépítési módú **Lke-13** építési övezettel:

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 <sup>2</sup> ) |      | Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) | Zöldfelület legkisebb mértéke (%) | Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m) | Elhelyezhető épületek maximális száma |
| 2 |                     |               | min.                                                         | max. | min.                                                                | max. |                                                 |                                   |                                                    |                                       |

|    |        |     |      |   |      |   |    |    |     |   |
|----|--------|-----|------|---|------|---|----|----|-----|---|
| 22 | Lke-7  | SZ  | 16,0 | - | 2600 | - | 20 | 75 | 4,5 | 1 |
| 28 | Lke-11 | IKR | 25,0 | - | 1000 | - | 20 | 60 | 4,5 | 2 |
| 29 | Lke-12 | IKR | 14,0 | - | 750  | - | 20 | 60 | 4,5 | 2 |
| 30 | Lke-13 | SZ  | 16,0 | - | 2600 | - | 20 | 75 | 4,5 | 2 |

IKR ikres; SZ szabadon álló

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



A módosítás a településszerkezeti terv módosítását nem igényli.

### 3. RÉSZTERÜLET

#### SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁSI JAVASLAT:

A belterület nyugati településrészén található 94/2 hrsz lakótelek megközelítését lehetővé tevő új átereszt kiszabályozására vonatkozóan.

**HÉSZ MÓD**

**SZT-M7/3**

**TERVEZÉSI FELADAT:** A belterület nyugati településrészén található 94/2 hrsz lakótelek megosztásával létre jövő 4 telek közül a 4. megközelítését is lehetővé tevő új átereszt kiszabályozása.

Budajenő Község Képviselő-testülete néhány éve módosította és 2/2024.(I.11.) képviselő-testületi határozattal és 2/2024.(I.12.) önkormányzati rendelettel hagyta jóvá a jelent 94/2 hrsz tervezési területre a Szabályozási tervét. A módosítás során a 94/2 hrsz telek 4 telekre kerül felosztásra, egy telek kivételével az egyes telekrészek megközelítését átereszt kiszabályozása tette lehetővé. Egy telekhez nem került átereszt szabályozásra, mert a tulajdonosok által készített telekosztás szerint az a Szitakötő utca keleti szakszára merőleges 95/13 hrsz utca felől lett volna megközelíthető. A földhivatalhoz benyújtott telekosztást azonban az állami főépítész nem fogadta el, mert a megközelítő út nagyon keskeny. Ennek okán jelen módosítás keretében a negyedik telekhez is kiszabályozásra kerül önálló átereszt.

#### **Önkormányzati támogató döntés:**

Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 99/2025. (XI.17.) számú önkormányzati határozatában döntött a településrendezési eszközök módosításáról a **94/2 hrsz ingatlan megközelíthetőségének** biztosításának érdekében a Szabályozási tervének módosításáról, amely során a 94/1 hrsz-ú ingatlanon további egy **közterület (átereszt) kerül kiszabályozásra**, így a 94/2 hrsz ingatlan - telekmegosztást követően - négy helyről közelíthető meg a 024/2 hrsz földúton és a 94/1 hrsz árkon keresztül.

#### **TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA:**

A tervezési terület 1,83 ha területnagyságú.

A tervezési terület Budajenő Község belterületének nyugati részén, a Fő út keleti vége és a Szitakötő utca közötti területen helyezkedik el belterületen, a Budajenői-patak Kőfejtői mellékága keleti oldalán. Az érintett terület a településközpontból a Fő utcán érhető el. Belterületen lakóterületek övezik, nyugatról a külterület felől mezőgazdasági területek határolják.

A módosítással érintett 94/2 hrsz telek területe: 1,48 ha

A módosítással érintett háromszög alakú terület ún. zárvány terület, mivel két oldalról patak, harmadik oldalról a Szitakötő utca menti lakótelek határolják.

#### Tervezési terület meglévő területfelhasználása, beépítettsége:

A tervezési terület beépítetlen. A földhivatali nyilvántartás alapján művelés alól kivett beépítetlen terület.



A tervezési terület nyugati irányból, a Budajenői-patak Kőfejtői-mellékága felől, háttérben a Szitakötő utca menti lakóterület.

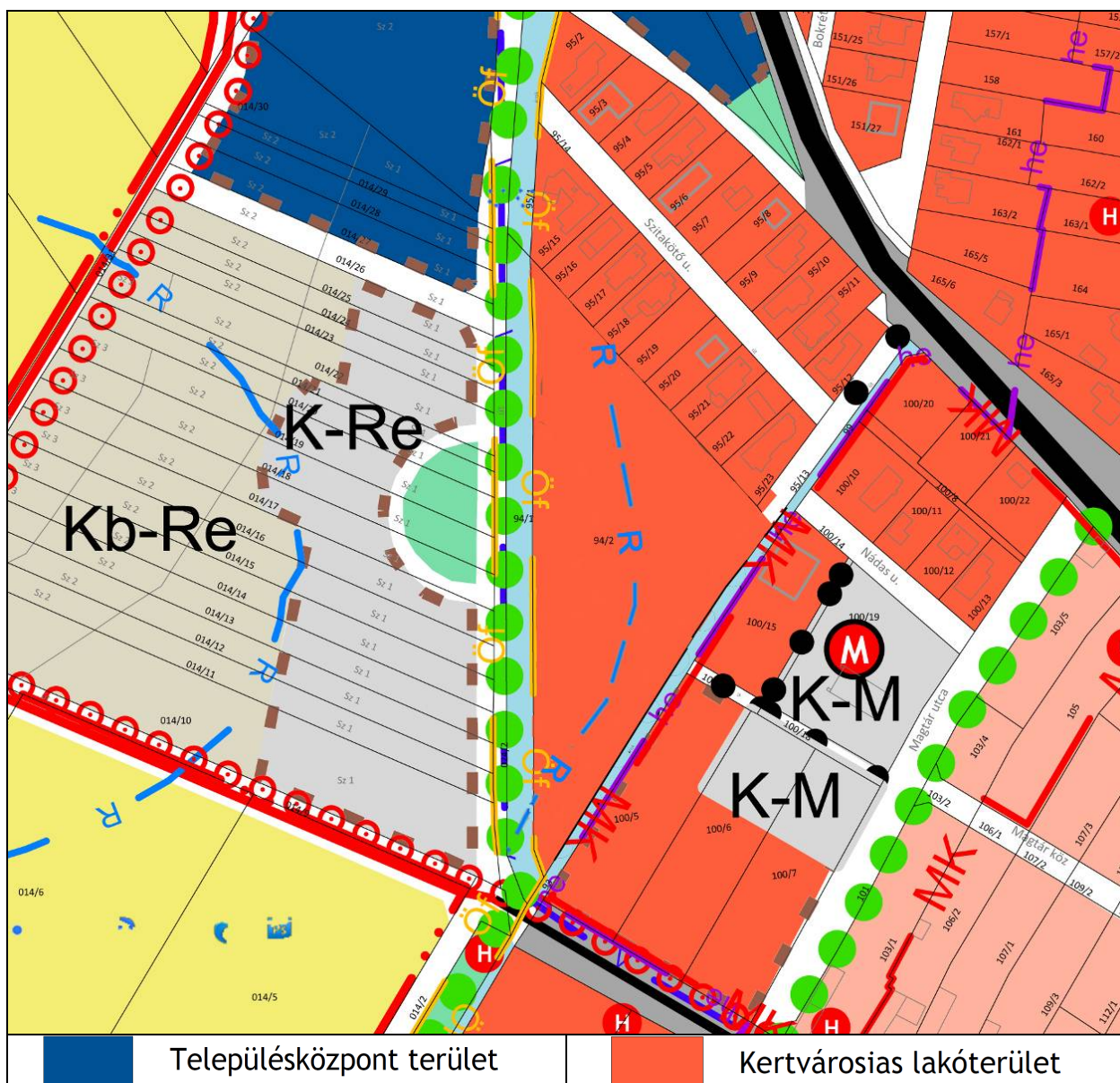
## E-KÖZMŰ TÉRKÉP – ORTOFOTÓ



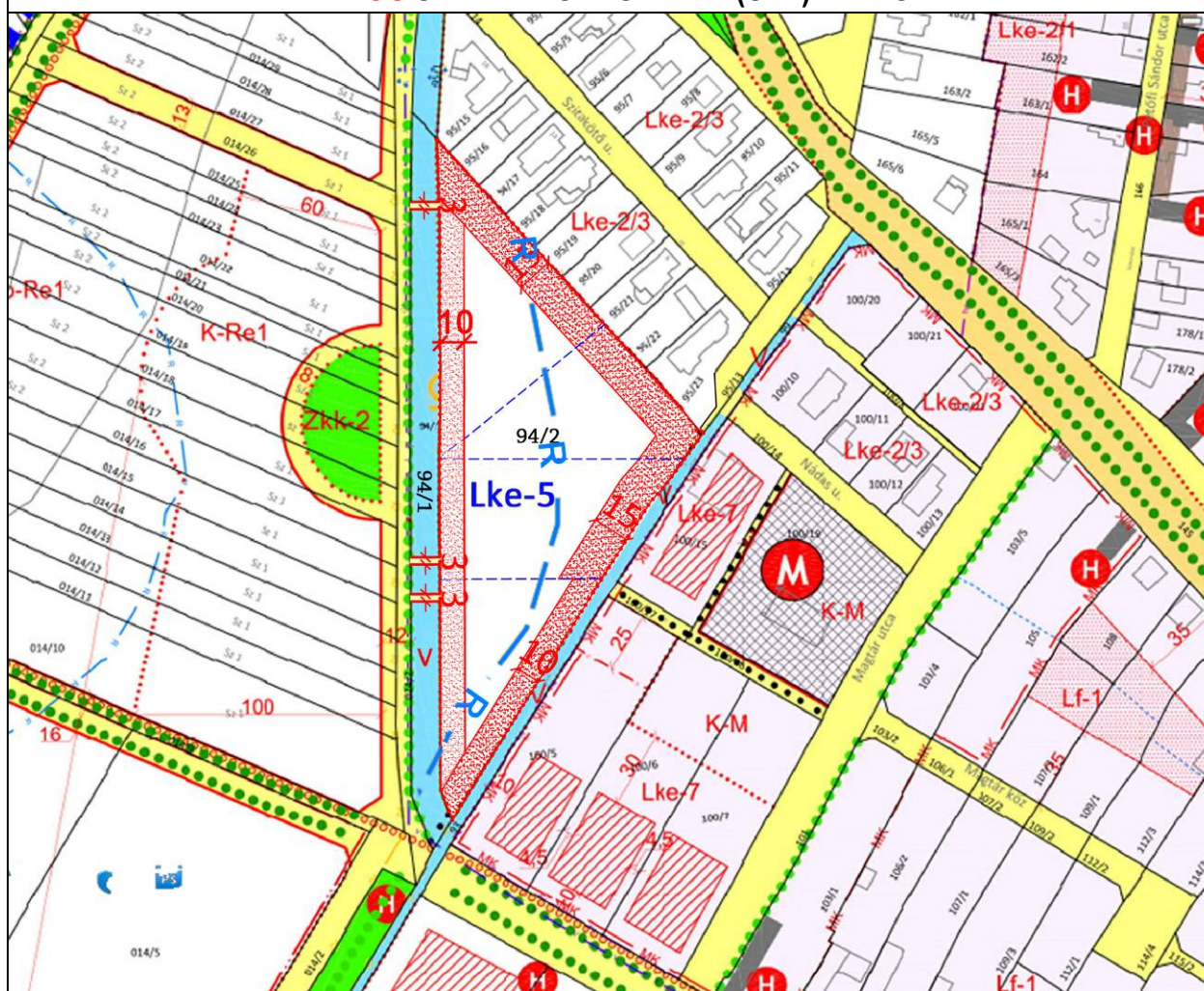
A lakótelkek a **hatályos településrendezési eszközök** szerint a

- Településszerkezeti Terven **Lke jelű Kertvárosias lakóterület területfelhasználásba**,
- a Szabályozási terven **Lke-5 jelű Kertvárosias lakóterület építési övezetbe** soroltak.

## HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT) – KIVONAT



## HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT) – KIVONAT

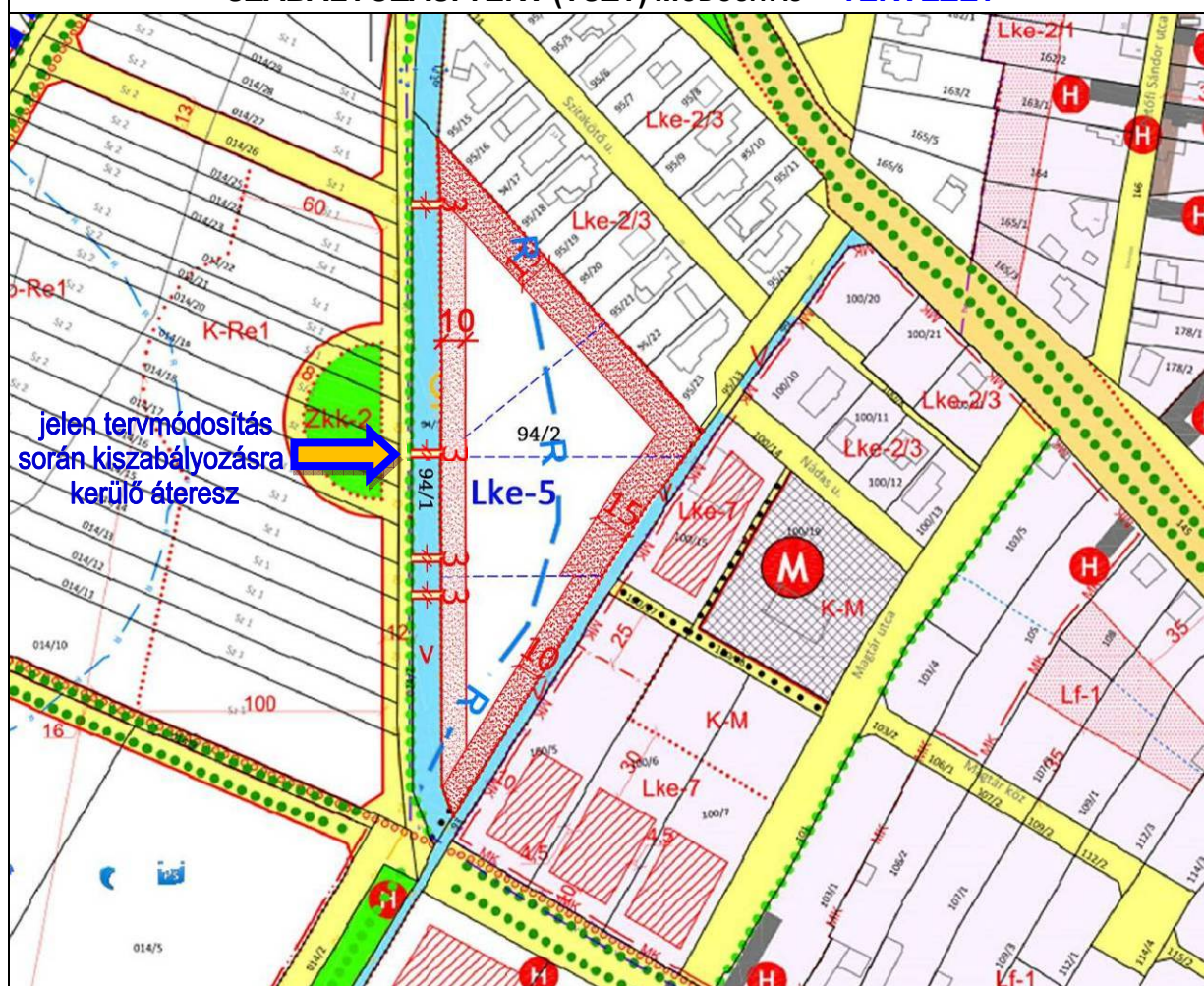


Jelen tervmódosítás lakótelkét magába foglaló részterülete nem érintett sem helyi, sem országosan védett művi értékvédelemmel, illetve védett természeti területtel és értékkel sem. A területet nyilvántartott régészeti lelőhely érinti. A korábbi módosítás során az államigazgatási szervek véleményei figyelembevételre kerültek. A jóváhagyás ezek szerint történt.

## SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁSI JAVASLAT:

A Szabályozási terven a 4. telekhez tartozóan is áteresz kerül kiszabályozásra, annak nyugati telekcsücskét érintően.

## SZABÁLYOZÁSI TERV (TSZT) MÓDOSÍTÁS – TERVEZET



A módosítás a településszerkezeti terv módosítását nem igényli.

#### 4. RÉSZTERÜLET

##### HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁSI JAVASLAT:

A kertvárosi lakóterületen, a Rozmaring utcában, a 407 hrsz ingatlanon az építési hely módosítása a telek beépíthetőségi mélységének megnövelésével.

**HÉSZ MÓD**

**SZT-M7/4**

**TERVEZÉSI FELADAT:** A 407 hrsz ingatlan Budajenő belterületének déli részén helyezkedik el a Telkivel közös közigazgatási határt képező Telki út / Rozmaring utca és a Budajenői-patak Zsíroshegyi-mellékága között. A telek megközelítése jelenleg a telek déli határát képező Telki út felől biztosított. A szabályozási terv alapján a patak mentén 10 m széles közterületi út kiszabályozása jelölt, amely az érintett telek északi, patak menti telekvégét érinti. Továbbá az érintett telket magába foglaló tömb közepén – mind az északi, mind a déli telekhatártól mért 50 m mélységet meghaladóan – „telek be nem építhető része” terület jelölt. Ennek értelmében épület csak ezen kívül helyezhető el. Az építész tervező álláspontja alapján Ennek teljesülése 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 az 50 m-es sávból északi irányba betolták a nem beépíthető sávba annak érdekében, hogy a szomszédos ingatlanok zavaró (kialakult, de szabályozásnak ellentmondó) "szorításából" építészetiileg megfelelő pozícióba kerüljön. Szakmai szempontból a kialakult, vegyes utcakép nem indokolja az ún. „telek be nem építhető része” területsáv adta 50 m-es korlátozást.

##### **Önkormányzati támogató döntés:**

Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testülete ún. együttes határozatában döntött a településrendezési eszközök módosításáról, köztük jelen területre vonatkozóan a Szabályozási terv módosításáról.

##### **TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA:**

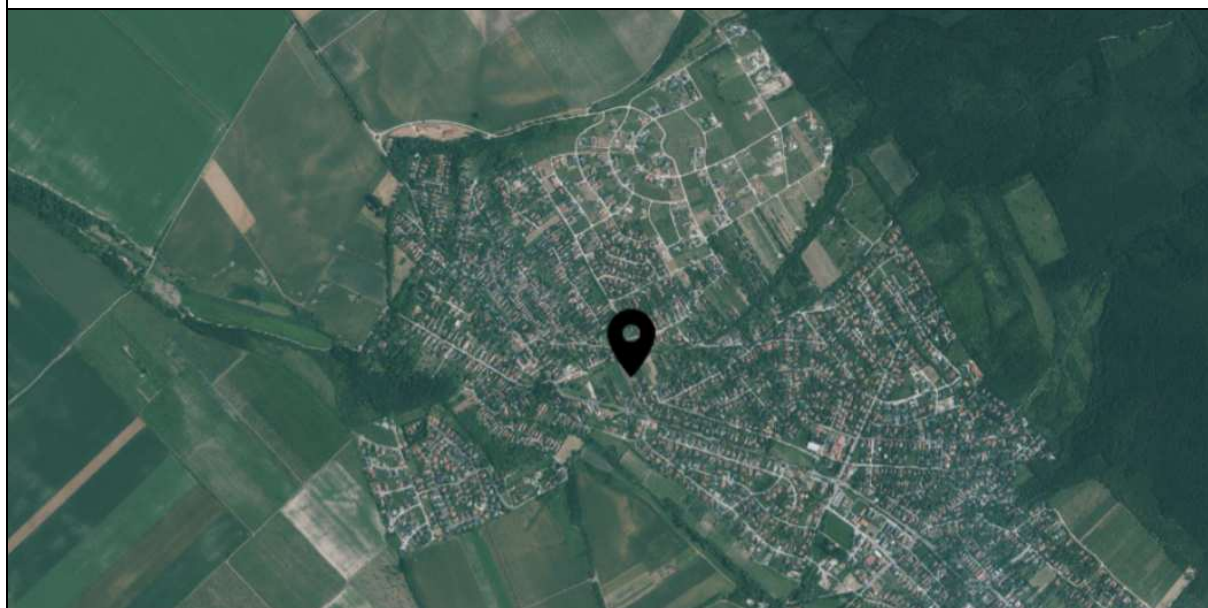
A 407 hrsz lakóingatlan Budajenő Község belterületének déli határán, Budajenő-Telki közigazgatási határa mentén helyezkedik el a Telki út, illetve a Rozmaring utca északi oldalán.

Az érintett területet mind Budajenő, mind Telki lakóterületei ölelik körül.

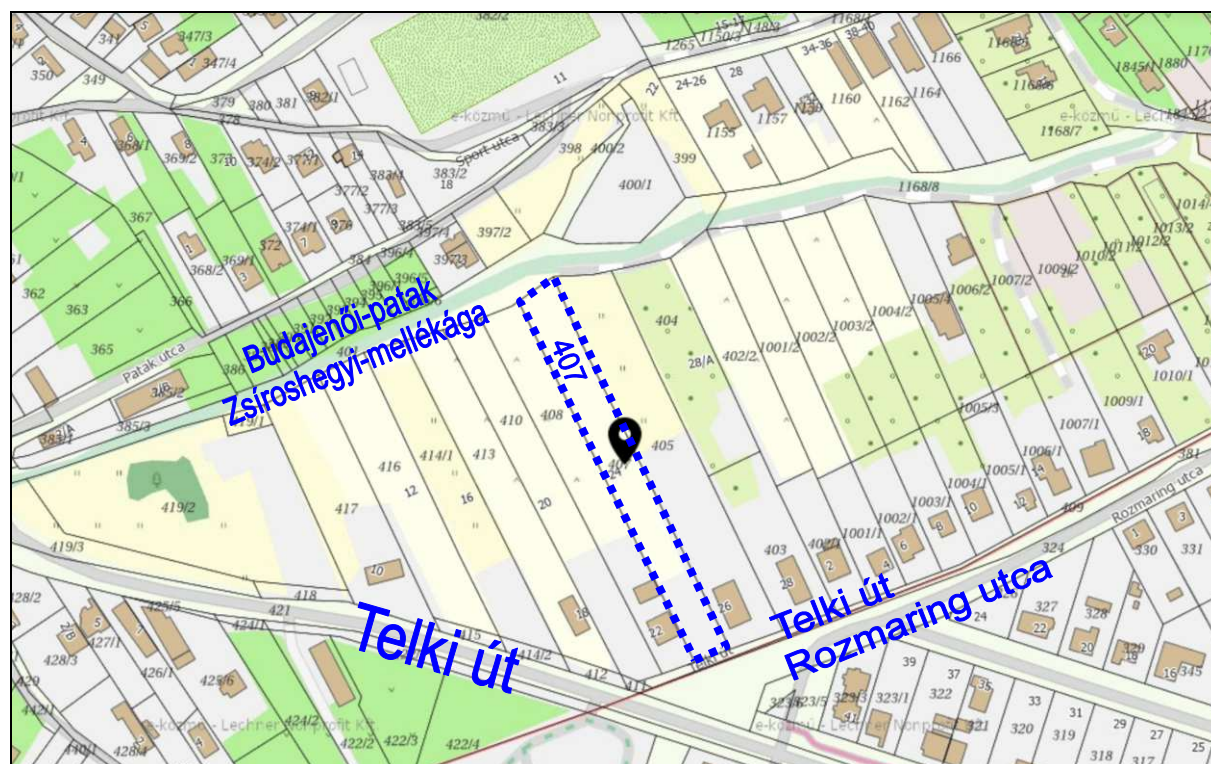
##### Tervezési terület meglévő területfelhasználása, beépítettsége:

A tervezési terület beépítés nélküli a tervezett beépítéshez szükséges a HÉSz módosítása.

#### E-KÖZMŰ TÉRKÉP – ORTOFOTÓ



## E-KÖZMŰ TÉRKÉP – ORTOFOTÓ

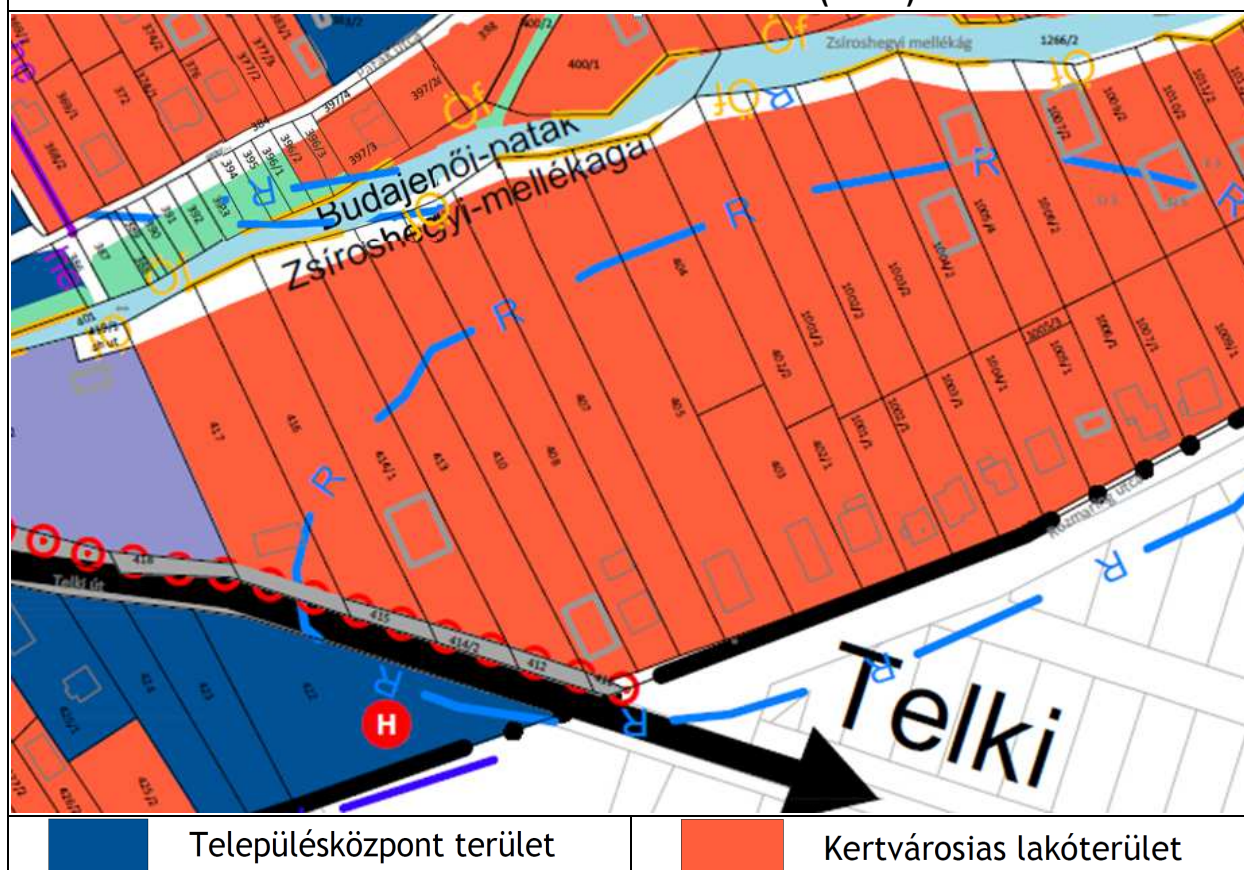


A lakótelkek a **hatályos településrendezési eszközök** szerint a

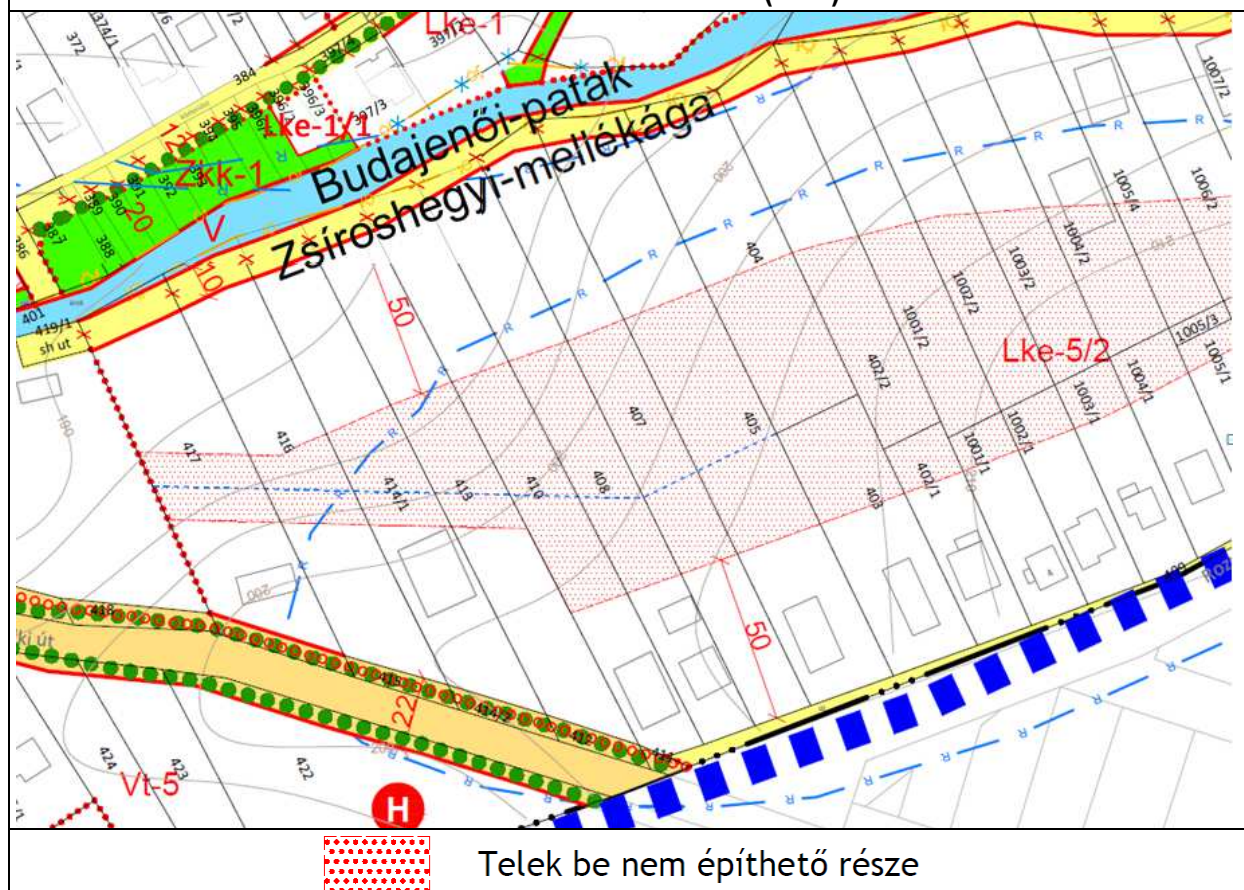
- Településszerkezeti Terven Lke jelű Kertvárosias lakóterület területfelhasználásba,
- a Szabályozási terven Lke-5/2 jelű Kertvárosias lakóterület építési övezetbe

soroltak.

## HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT) – KIVONAT



## HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT) – KIVONAT



## **HATÁLYOS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT - HÉSZ – KIVONAT**

### **12/2017.(X.27.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET BUDAJENŐ KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL**

#### **2. ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK**

**2. §** E rendelet alkalmazásában:

...

m) **Telek be nem építhető része:** az építési telek, telek azon része, ahol építmény nem helyezhető el, nem építési hely.

#### **20. KERTVÁROSIAK 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.

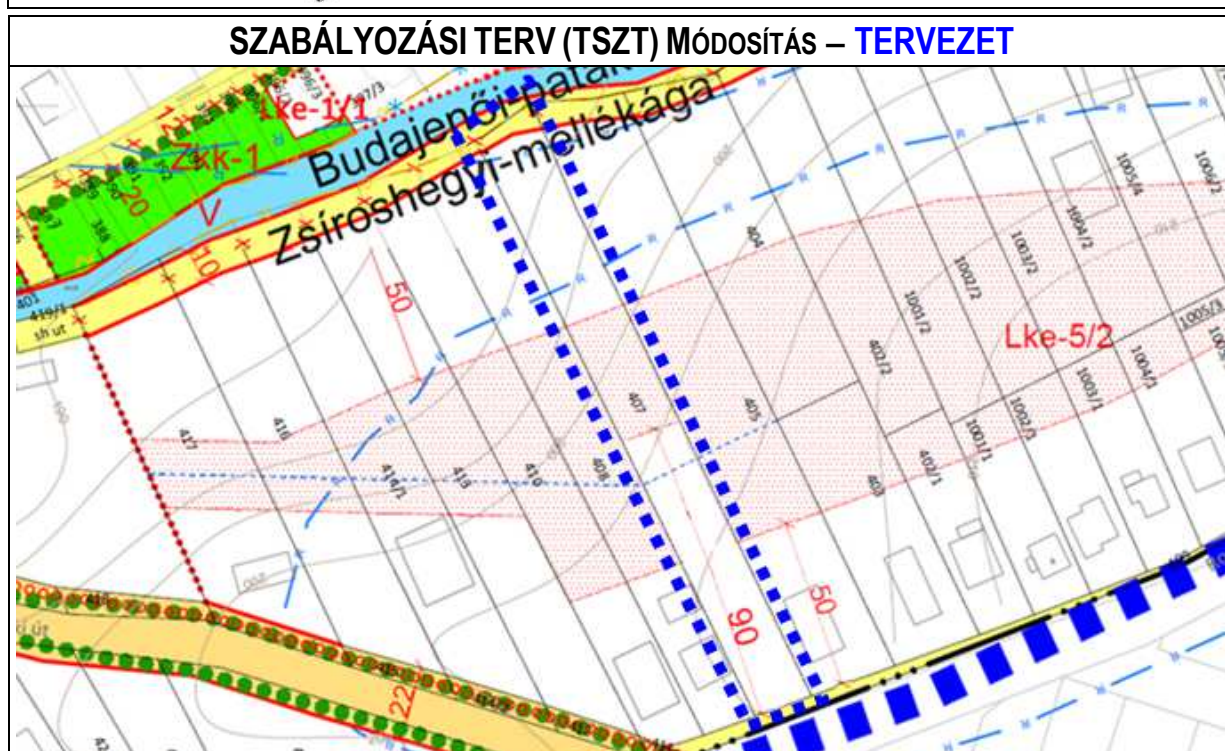
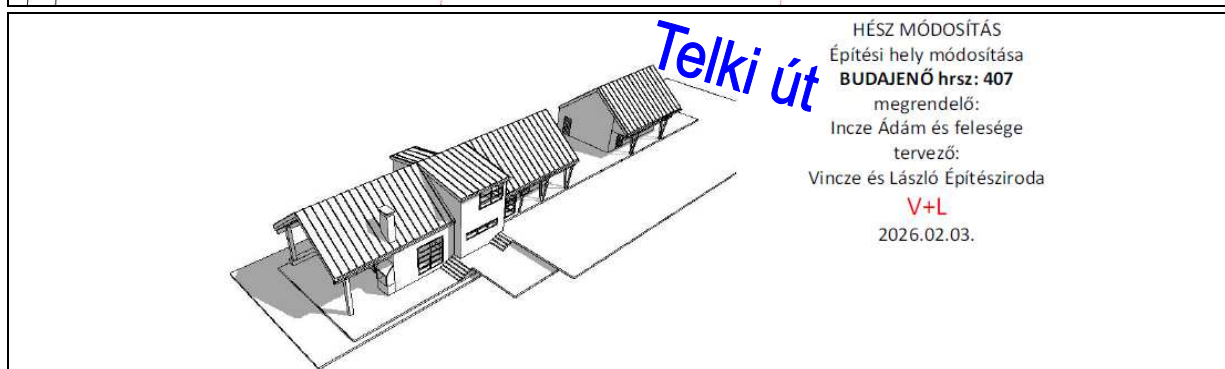
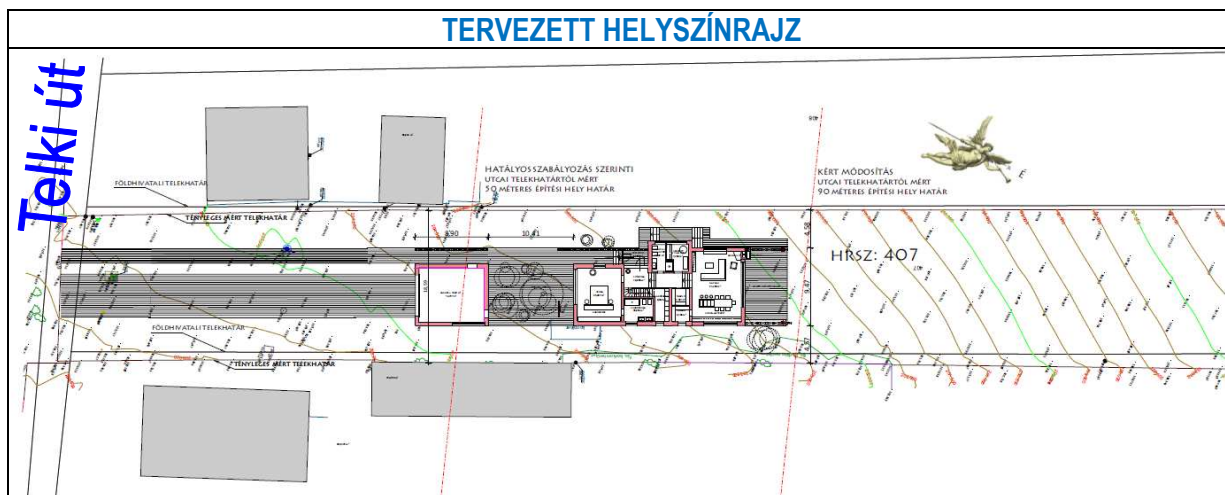
**32. §** ...

(3a)<sup>12</sup> Lke-5/2 építési övezetben egy telken legfeljebb két lakóépület, épületenként 1 lakás építhető.

**Jelen termódosítás lakótelkét magába foglaló részterülete nem érintett sem helyi, sem országosan védett művi értékvédelemmel, illetve védett természeti területtel és értékkel sem. A területet nyilvántartott régészeti lelőhely érinti.**

### SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁSI JAVASLAT:

Mivel a kialakult, vegyes utcakép nem indokolja az ún. „telek be nem építhető része” területsáv adta 50 m-es korlátozást, így a szabályozási terven a 407 hrsz telket érintő „telek be nem építhető része” terület módosításra kerül oly módon, hogy 50 m helyett 90 m-re kerül hátrébbhúzásra, lehetővé téve az érintett telken a tervezett beépítést.



A módosítás a településszerkezeti terv módosítását nem igényli.

## 5. RÉSZTERÜLET

### SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁSI JAVASLAT:

A kertvárosi lakóterületen, a Sport utcában, a 399 hrsz telekre a Szabályozási tervlapon tervezett szabályozási vonal megváltoztatásának módosítása az időközben kiépült út és közművezetékek figyelembevételével.

**HÉSZ MÓD**

**SZT-M7/5**

**TERVEZÉSI FELADAT:** A kertvárosi lakóterületen, a Sport utcában a 399 hrsz telek tulajdonosa kérelmezte a szabályozási terven kijelölt tervezett szabályozási vonal megváltoztatását, mivel annak megvalósítása esetén a jelenlegi meglévő közmű csatlakozásai közterületre kerülnének. A kérelem mellékleteként egy vázlaton ábrázolt javasolt új telekhatár 2,6 méter hosszan párhuzamosan halad az utcával, majd egyenes vonallal csatlakozik a 1155 hrsz telekhez.

A kérelem óta időközben az út és a közművek kiépítése megtörtént, a szabályozási vonal azok figyelembevételével kerül módosításra.

### Önkormányzati támogató döntés:

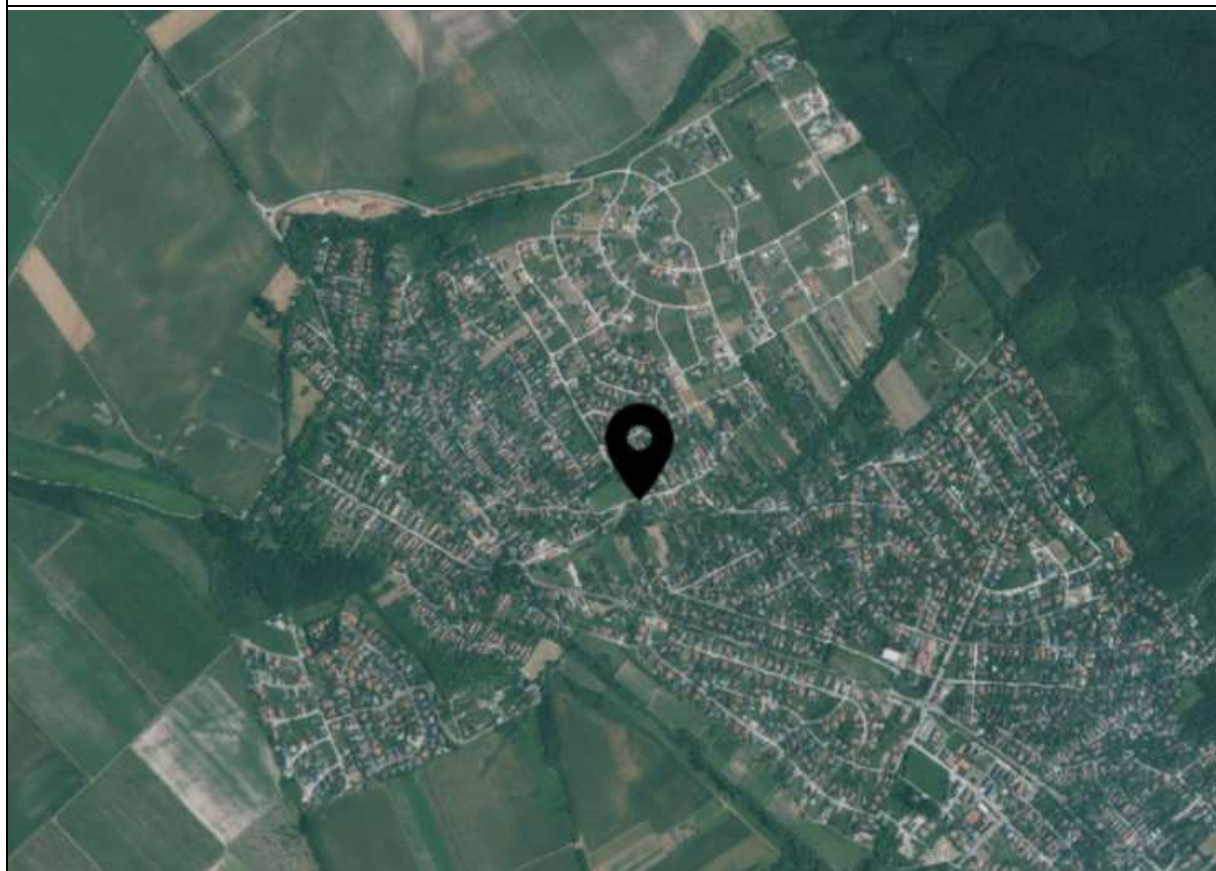
Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testülete ún. együttes határozatában döntött a településrendezési eszközök módosításáról, köztük jelen területre vonatkozóan a Szabályozási terv módosításáról.

### TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA:

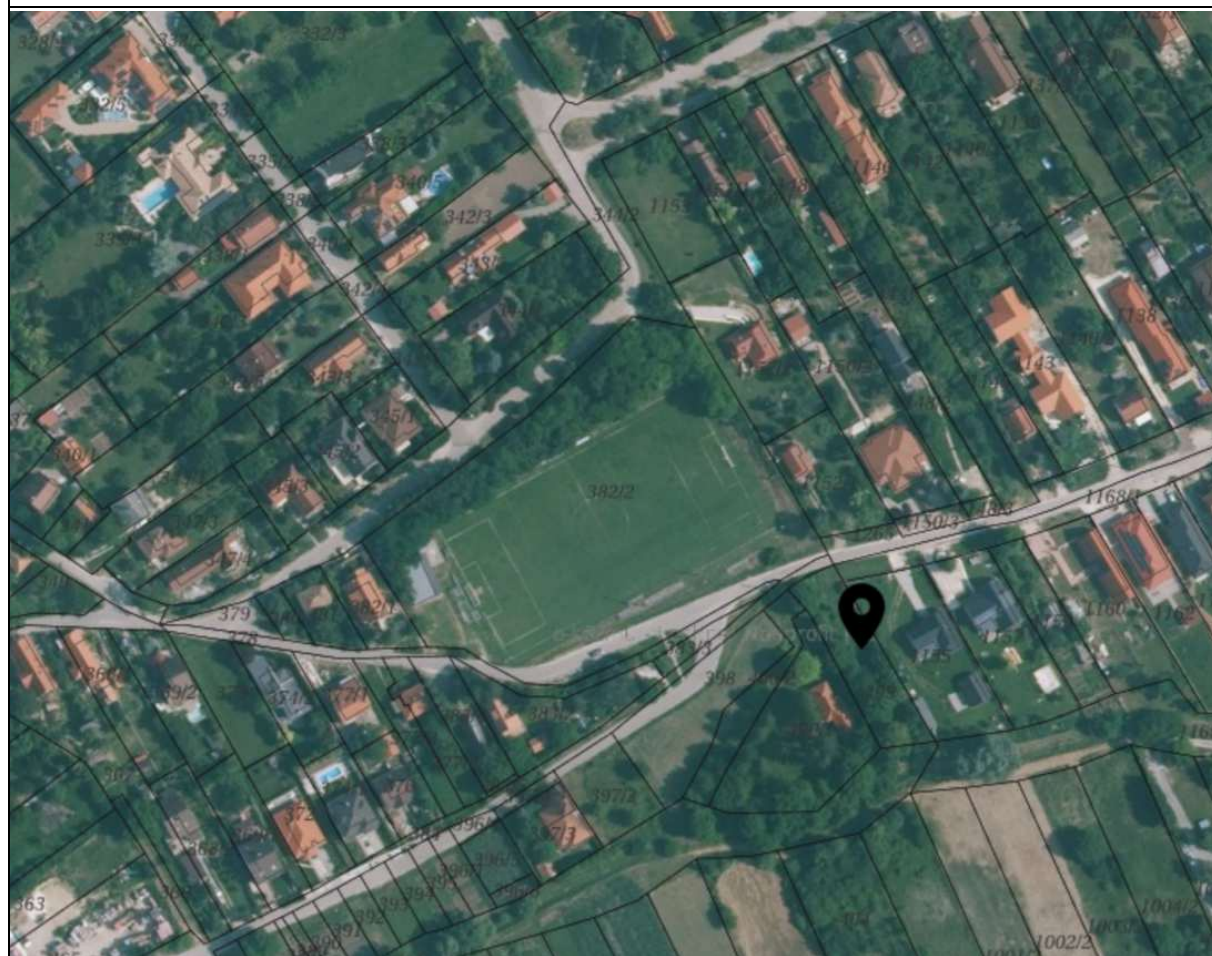
A 399 hrsz lakóingatlan Budajenő Község belterületének déli részén helyezkedik el a Sport utca, illetve a Budajenői-patak Zsíroshegyi-mellékága között.

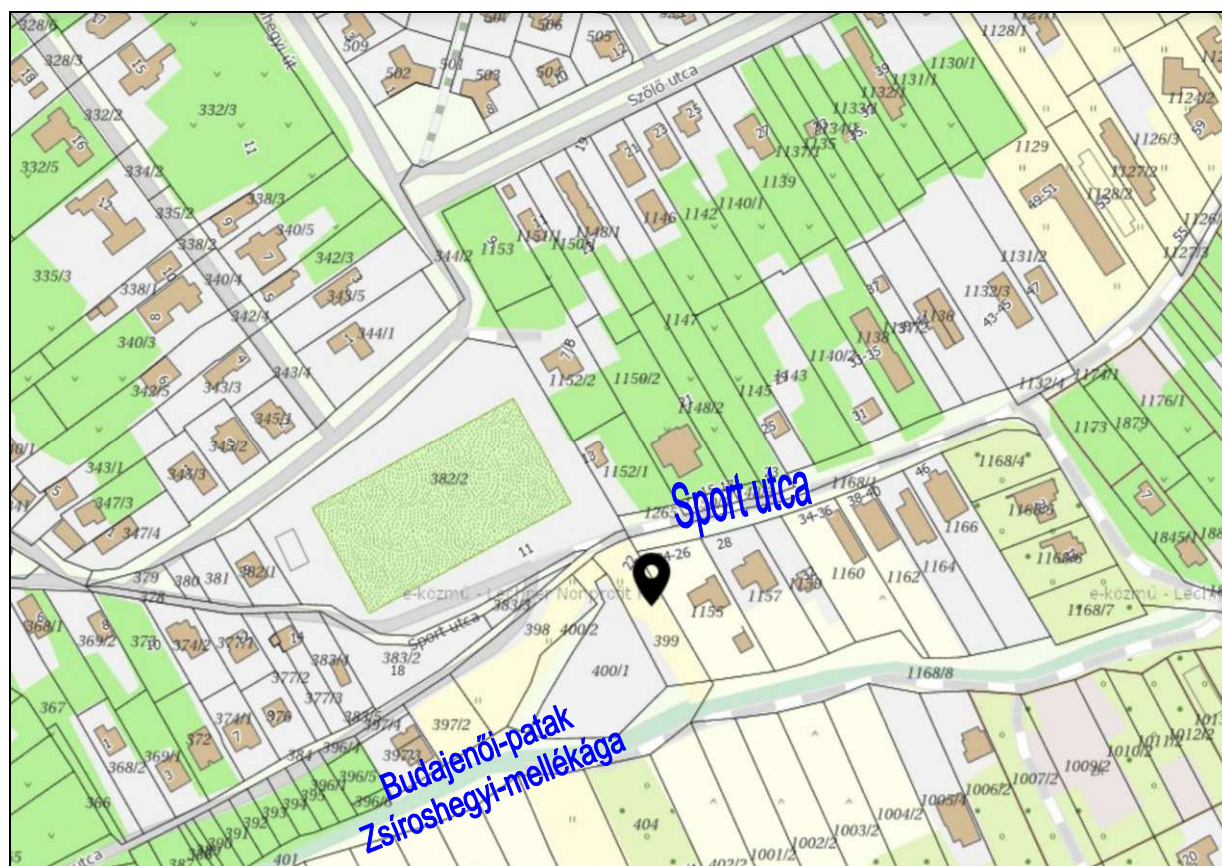
Környezetében kertvárosias lakóterületek húzódnak.

## E-KÖZMŰ TÉRKÉP – ORTOFOTÓ



## E-KÖZMŰ TÉRKÉP – ORTOFOTÓ





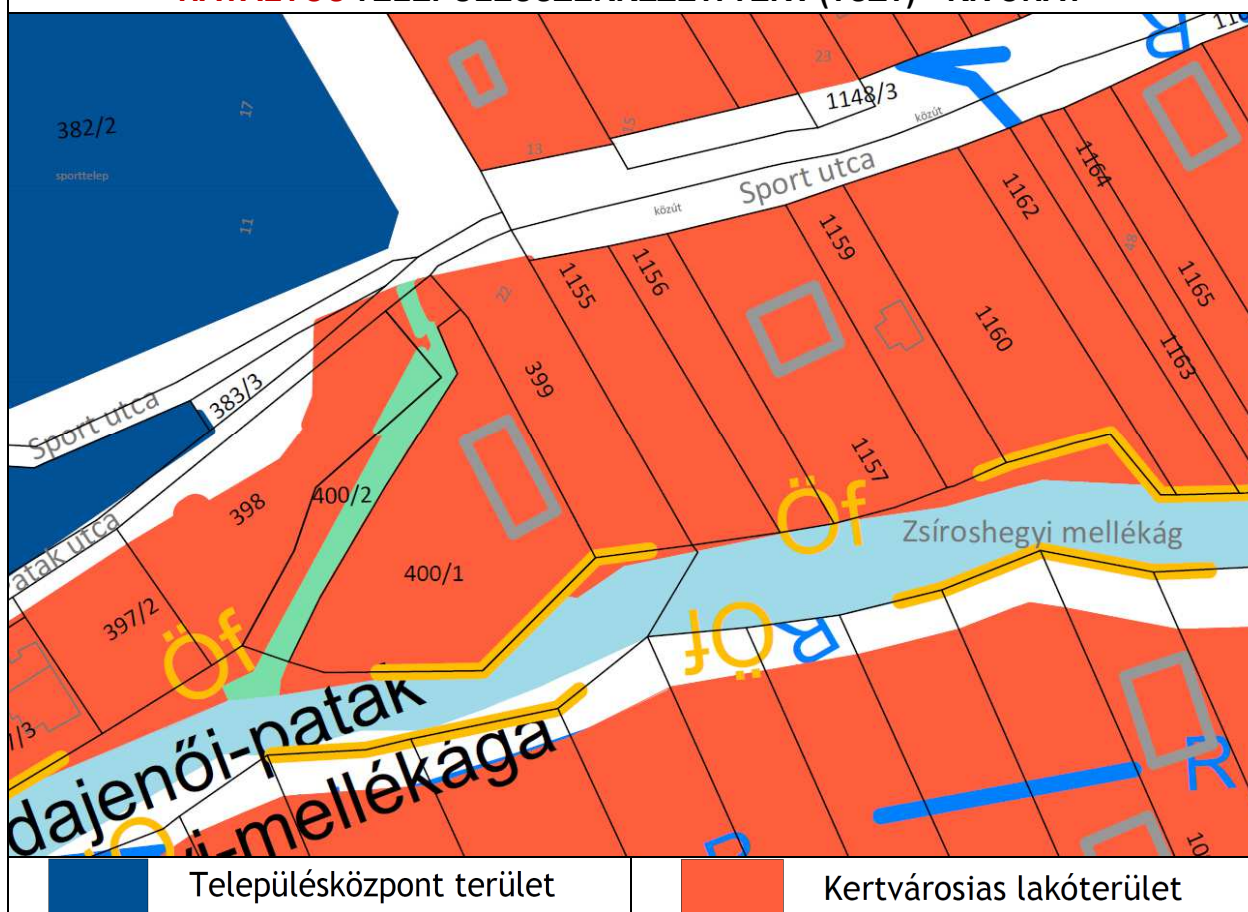
### A SPORT UTCA ÉRINTETT SZAKASZA AZ ÚT FELÚJÍTÁSA ELŐTT



### A SPORT UTCA ÉRINTETT SZAKASZA AZ ÚT FELÚJÍTÁSA UTÁN



## HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT) – KIVONAT



A lakótelkek a **hatályos településrendezési eszközök** szerint a

- Településszerkezeti Terven **Lke jelű Kertvárosias lakóterület területfelhasználásba**,
- a Szabályozási terven **Lke-5/1 jelű Kertvárosias lakóterület építési övezetbe**

soroltak.

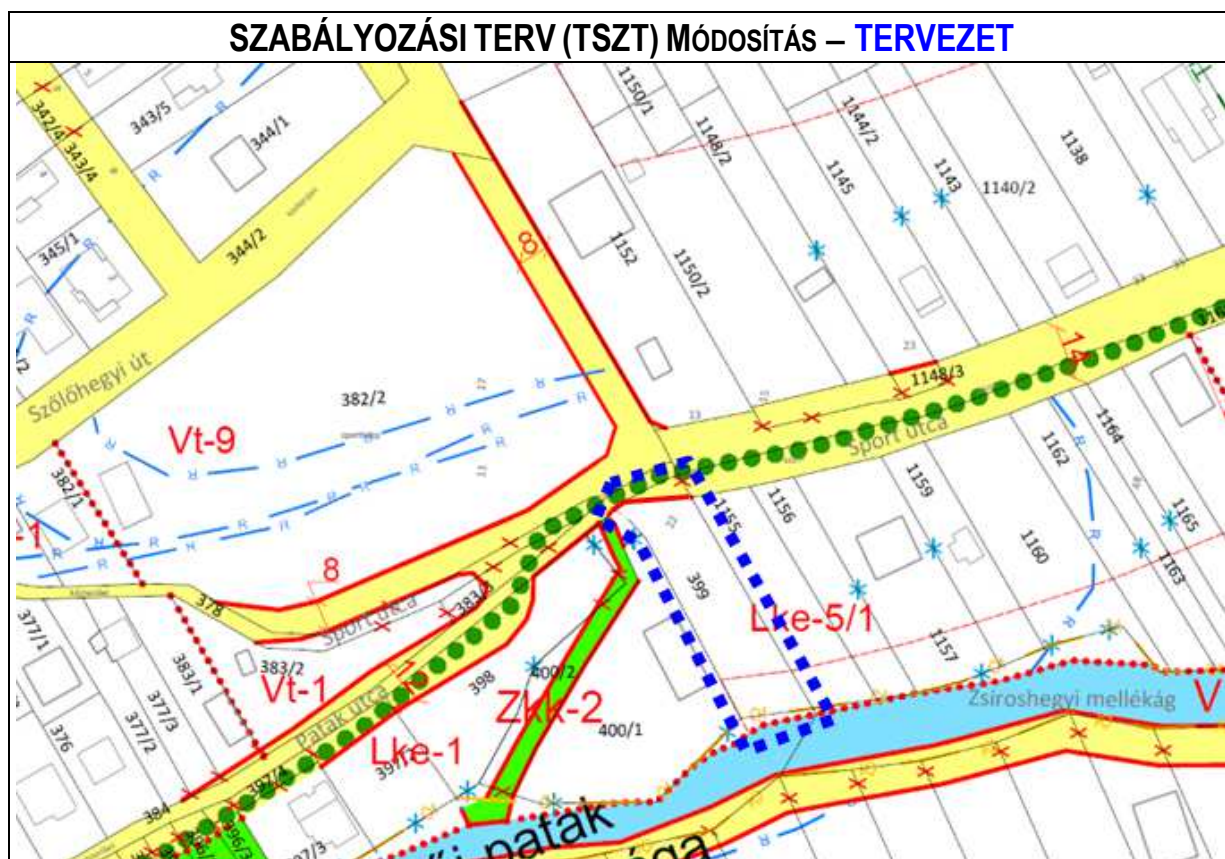
Jelen termvmódosítás lakótelkét magába foglaló részterülete nem érintett sem helyi, sem országosan védett művi értékvédelemmel, illetve védett természeti területtel és értékkel sem. A területet nyilvántartott régészeti lelőhely érinti.

#### SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁSI JAVASLAT:

A Sport utca szabályozási vonalának tervezett módosítása az időközben felújított út és a kiépült közművek figyelembevételével kerül módosításra olya módon, hogy a 399 hrsz telek északnyugati, 400/1 hrsz telekkel közös teleksarkától párhuzamosan halad az utcával, illetve a szomszédos telken lévő kerítés vonalával 2,6 méter hosszan, majd onnan egyenes vonallal csatlakozik a 399 északkeleti, 1155 hrsz telekkel közös teleksarokhoz az alábbiak szerint:

#### **A SPORT UTCA 399 HRSZ TELKET ÉRINTŐ SZABÁLYOZÁSÁNAK TERVEZETT MÓDOSÍTÁSA**





A módosítás a településszerkezeti terv módosítását nem igényli.

## 6. RÉSZTERÜLET

### SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁSI JAVASLAT:

A Szőlődomb II. lakóterületen, 1707 hrsz ingatlanon az építési övezetre vonatkozó szabályozás módosításával, mely szerint az ingatlan az Lke-6 építési övezetből a HÉSz hatályos Lke-12 építési övezetbe kerül átsorolása annak érdekében, hogy az ingatlan két telekre kerülhessen megosztásra.

### HÉSZ MÓD

**SZT-M7/6**

**TERVEZÉSI FELADAT:** A 1707 hrsz telek tulajdonosa kérelmezte Budajenő Község Önkormányzatától, hogy a tulajdonban lévő 1707 hrsz telek tekintetében módosítsák a helyi építési szabályzatot. Kérelmét azzal indokolta, hogy a 2021-ben az érintett telekre benyújtott építési engedélyeztetési folyamatban már szerepelt, hogy a telken kétklakásos társasház, ikerház építését tervezik a társtulajdonosokkal együtt. A tervek szerinti B lakás meg is épült, és most, a szükséges anyagi fedezet megszerzése után szeretnék saját részre az A lakást is megépíteni a telekre. Ugyanakkor a 2023-ban módosított HÉSZ-re hivatkozva a Pest Vármegyei Kormányhivatal elutasította kérelmüket, arra hivatkozva, hogy a jelenleg érvényes HÉSZ szerint erre a telekre ikerház nem építhető.

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 (ahol már megindult az építkezés, vagy több tulajdonosa volt a teleknek). A jelen módosítás keretében a 1707 hrsz telek esetében jelezték az érintett tulajdonosok a módosítási igényüket a lakásszámot érintő korlátozással szemben.

A 2093 Budajenő, Szőlőskert út 10. sz., 1707 hrsz telekre esetében az Építéshatóság a telken álló lakóépület egy lakással történő bővítéshez benyújtott „meglévő egylakásos lakóépület egy új lakással történő bővítése” építési engedélyt elutasította (Ügyiratszám: PE/ETDR-EP/2398-3/2026; ÉTDR azonosító: 202500097105), miután fentiek szerint a HÉSz 2023-ban történt módosítása az e telekre is 1 db lakás/telek értékre csökkentette a lakásszámot.

### **Önkormányzati támogató döntés:**

Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testülete ún. együttes határozataiban döntött a településrendezési eszközök módosításáról, köztük a jelen területre vonatkozóan kertvárosias lakóterület építési övezet átsorolásáról.

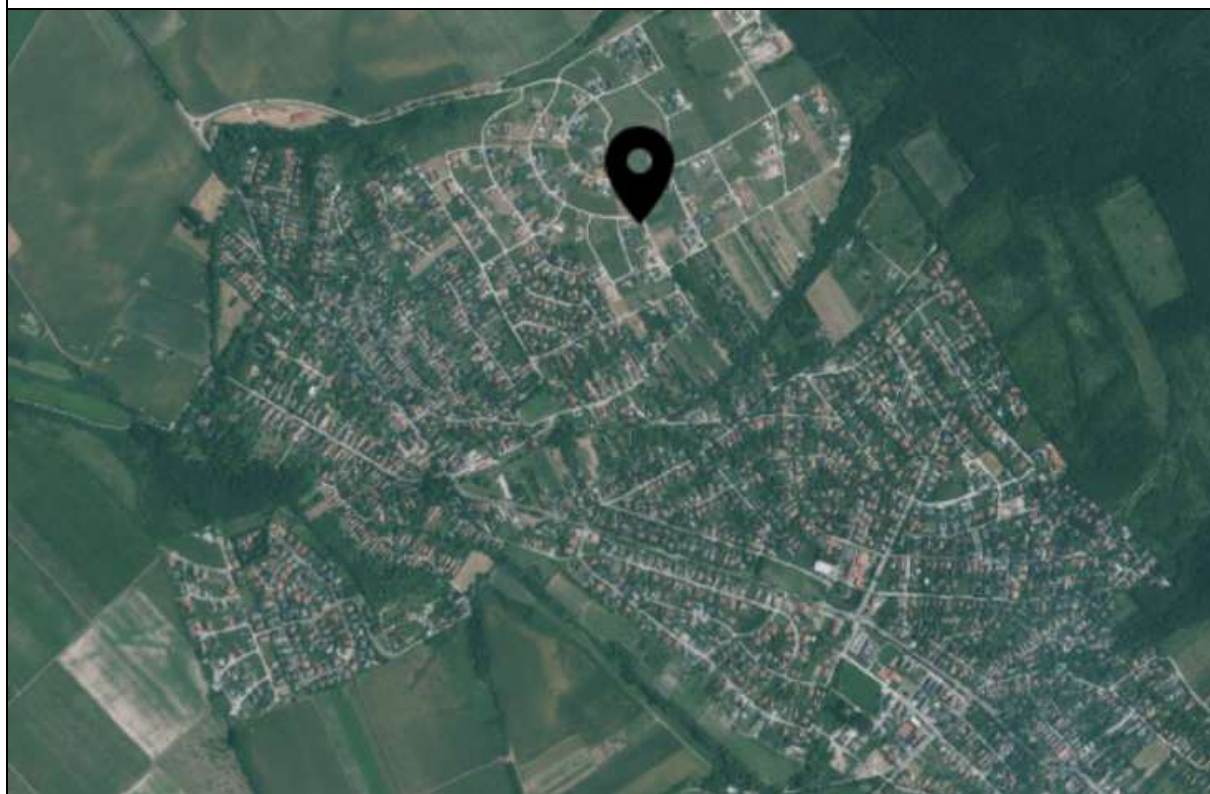
Tehát a 1707 hrsz ingatlan a HÉSz hatályos Lke-12 építési övezetbe kerül átsorolása.

### **TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA:**

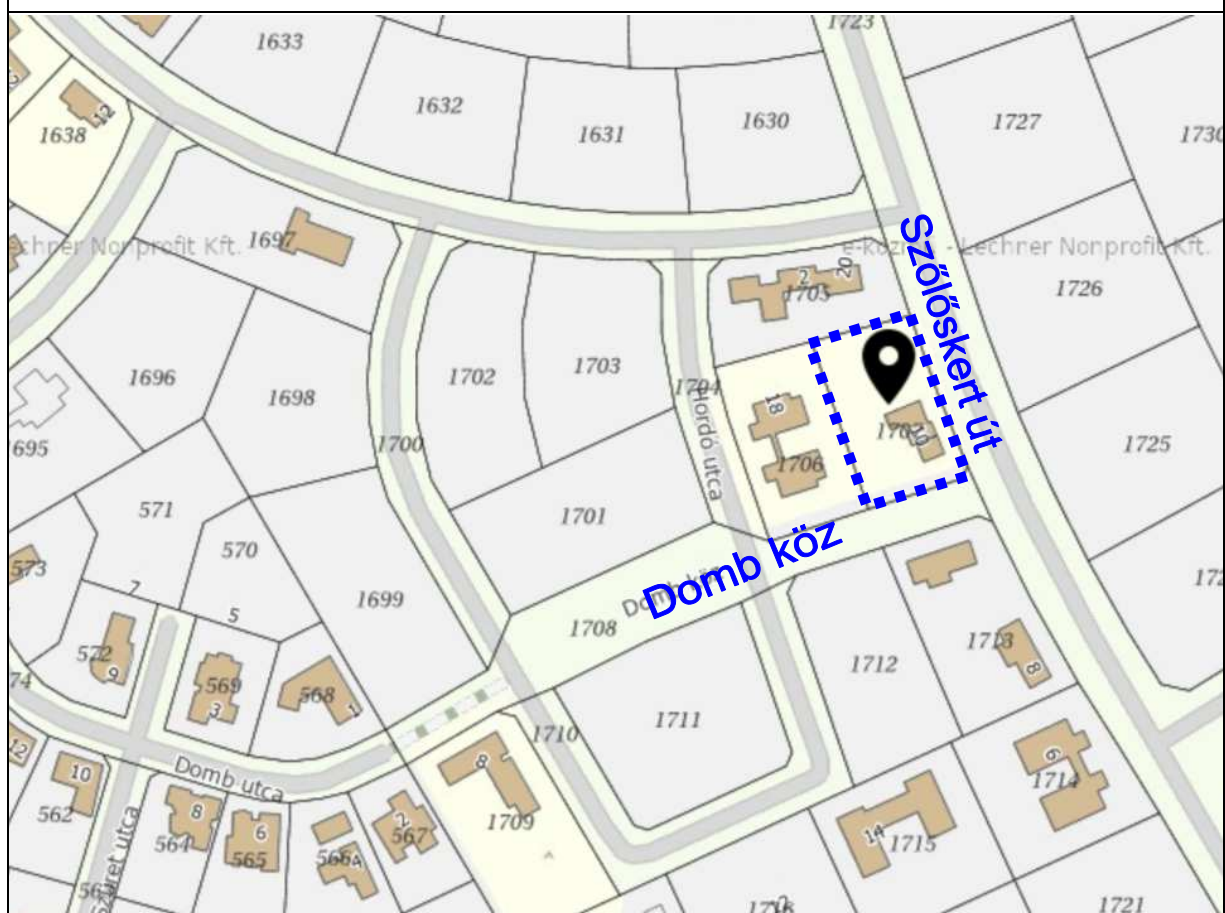
A tervezési terület a Szőlődomb II. lakóterület északi részén található, a település jelenleg beépülő településrészén a Szőlőskert út és a Domb köz sarkán.

A telek területe 1580 m<sup>2</sup>.

## E-KÖZMŰ TÉRKÉP – ORTOFOTÓ



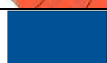
## E-KÖZMŰ TÉRKÉP



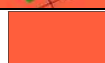


Az 1707 hrsz telek déli részén megépült a B lakóépület,  
az északi telekrészen szeretnék kivitelezni az A lakóépületet is

## HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT) – KIVONAT

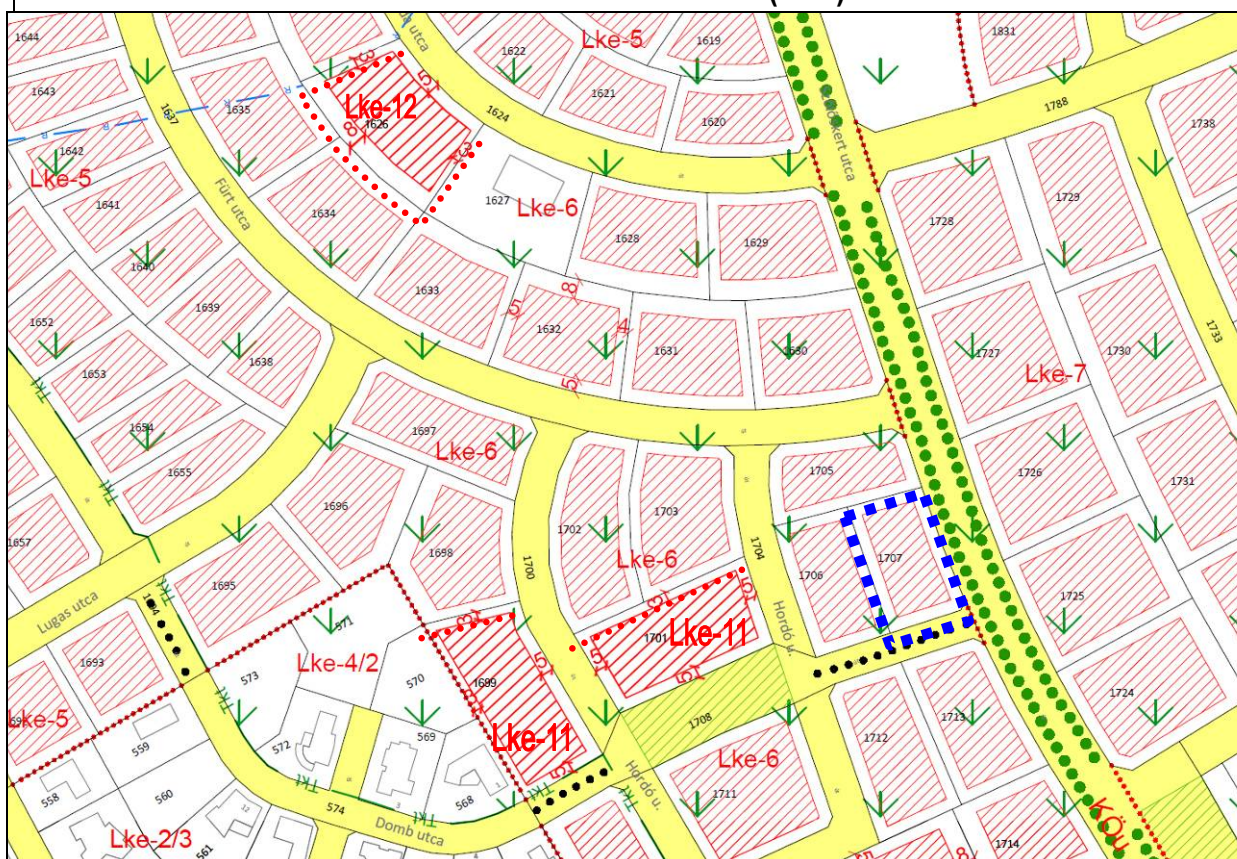


Településközpont terület



Kertvárosias lakóterület

## HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT) – KIVONAT



## HATÁLYOS HÉSZ – KIVONAT

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

#### 20. KERTVÁROSIAS 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 helyezhető 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 m<sup>2</sup> 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, 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

|    | 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 <sup>2</sup> ) |      | Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) | Zöldfelület legkisebb mértéke (%) | Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m) | Elhelyezhető épületek maximális száma |
| 2  |                     |               | min.                                                         | max. | min.                                                                | max. |                                                 |                                   |                                                    |                                       |
| 29 | Lke-12              | IKR           | 14,0                                                         | -    | 750                                                                 | -    | 20                                              | 60                                | 4,5                                                | 2                                     |

IKR ikres

## 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.

A lakótelek a **hatályos településrendezési eszközök** szerint a

- Településszerkezeti Terven **Lke jelű Kertvárosias lakóterület területfelhasználásba**,
- a Szabályozási terven **Lke-5 jelű Kertvárosias lakóterület építési övezetbe**

sorolt.

Jelen termvmódosítás lakótelkét magába foglaló részterülete nem érintett sem helyi, sem országosan védett művi értékvédelemmel, nyilvántartott régészeti lelőhellyel, illetve védett természeti területtel és értékkel sem.

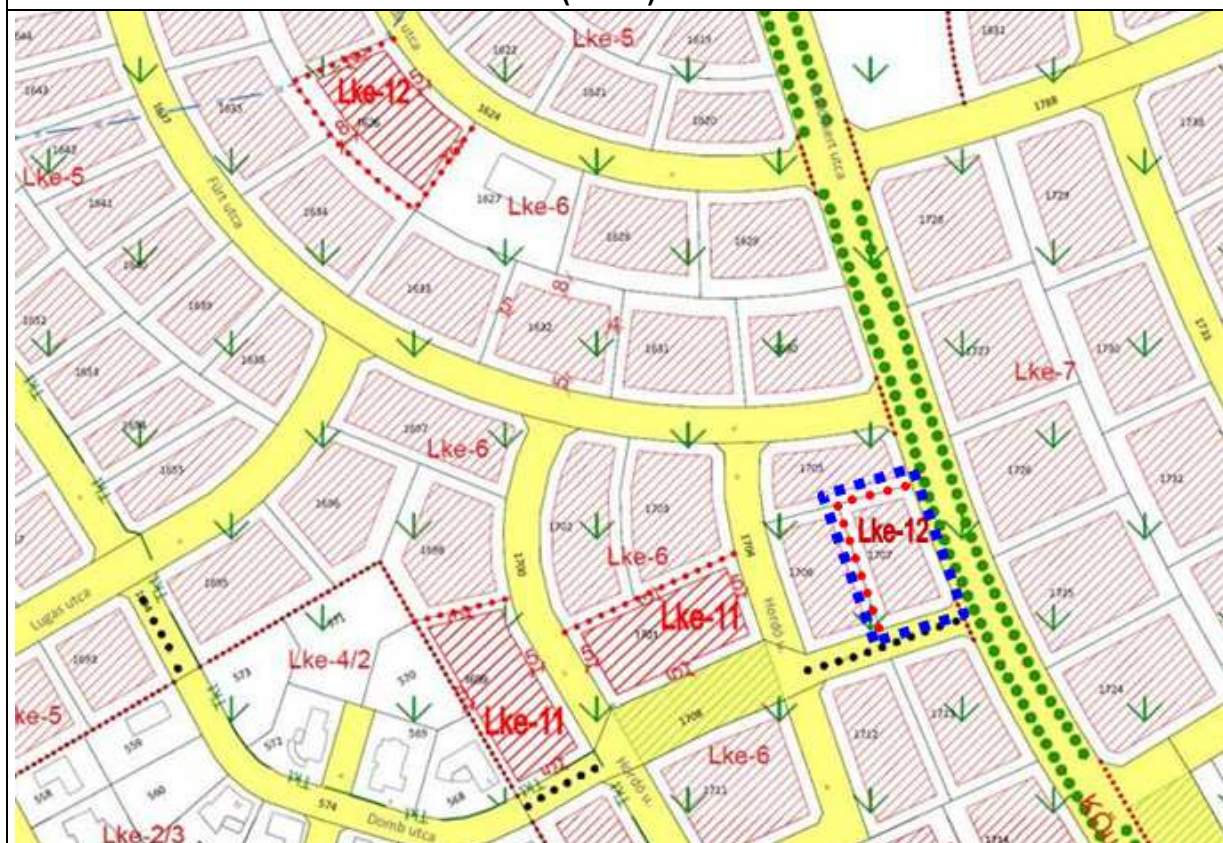
## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT:

A HÉSZ-ben egy újonnan kialakításra kerülő kertvárosias lakóterület építési övezet

Az 1707 hrsz lakótelkeket érintően **a hatályos Lke-6 jelű kertvárosias lakóterület építési övezet az HÉSZ-ben már hatályos Lke-12 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetre** kerül átsorolásra.

Az adott telek **ikres beépítési módra történő átsorolásával** két telek alakítható ki, amelyen egy-egy lakás lesz kialakítható, azaz a korábban (a 2023 évi 11/2023.(X.27.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott lakásszám módosítás előtt) hatályos előírás szerinti az Lke-5 építési övezetben egy telekre vonatkozó 2 lakás, így az ikres átsorolással egy-egy lakás megépíthető.

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



A módosítás a településszerkezeti terv módosítását nem igényli.

## 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. Tájékvédelmi 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                                   |
| <b>3.13.3. Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete</b>    | <b>teljes közigazgatási terület</b>             | <b>teljes közigazgatási terület</b> |
| 3.13.4. Kertés mezőgazdasági területek övezete                               | X                                               | X                                   |
| 3.13.5. Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete                 | X                                               | X                                   |

A jelen tervmódosítással 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 tervmódosítás a területi és a térségi területrendezési tervekkel NEM ELLENTÉTES.**

## VII. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

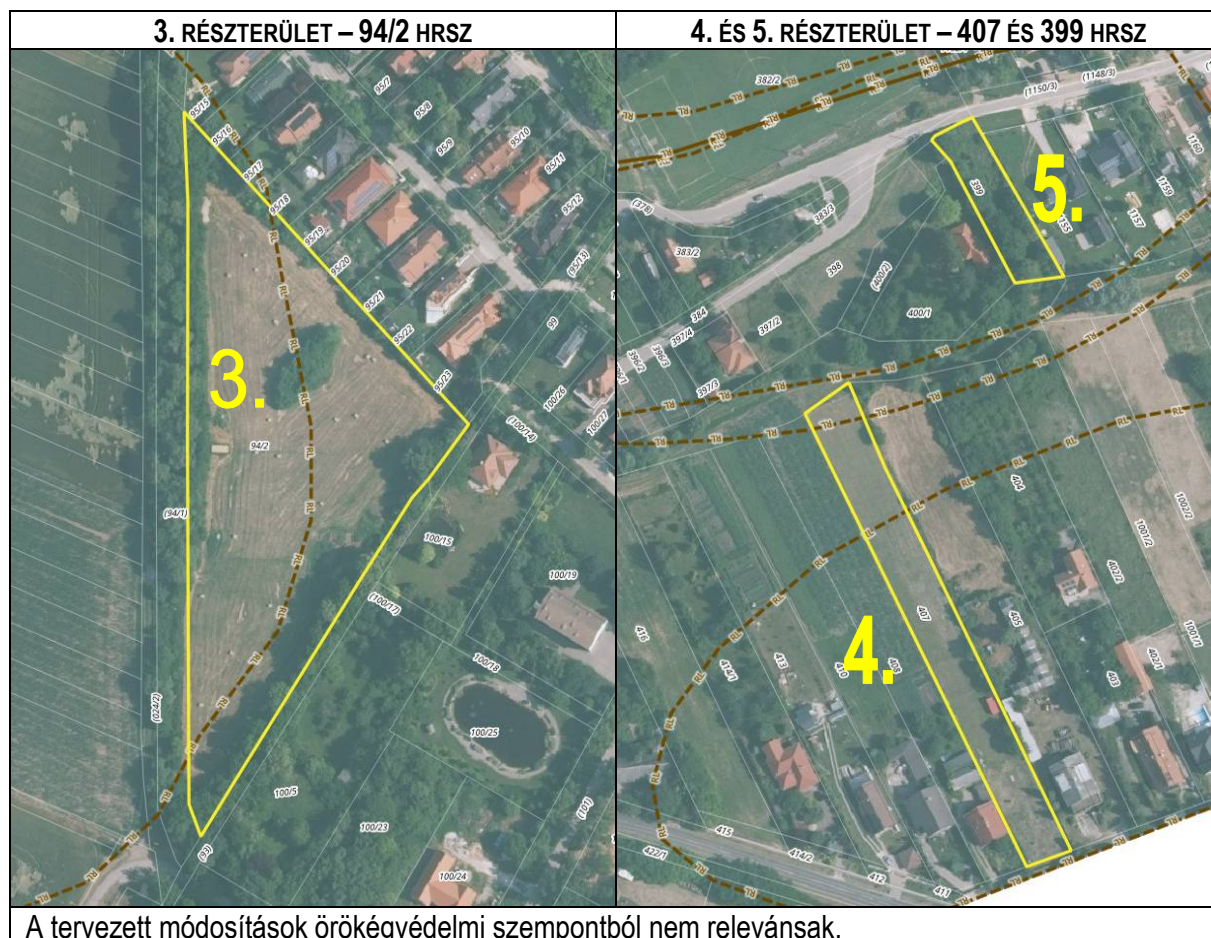
Budajenő Község Önkormányzata Településrendezési Eszközeit TRE (Településszerkezeti terv: TSZT, Helyi Építési Szabályzat: HÉSz és annak mellékletét képező Szabályozási Terv: SZT), valamint Településképi dokumentumait (Településképi Arculati Kézikönyv – TAK és Településképvédelmi rendelet – TKr) 2017 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 1. részterülete (94/2 hrsz) érintett a Parasztrétek (azonosító: 10021) elnevezésű, a 4. részterület (407 hrsz) a Birntal (azonosító: 10024) és kismértékben az Altgebirg (azonosító: 10022) elnevezésű, az 5. részterület (399 hrsz) az Altgebirg (azonosító: 10022) elnevezésű nyilvántartott régészeti lelőhelyekkel az alábbiak szerint:



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** a 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 örökérvényesítési szempontból nem relevánsak.**

**A tervezett módosításoknak nincs településhálózati következménye sem.**

Budapest, 2026. április 20.



Horváth Adrienne  
vezető településtervező  
városépítési és városgazdálkodási szakmérnök

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

## **BUDAJENŐ KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK (HÉSZ) 2026. ÉVI MÓDOSÍTÁSA ÚJABB RÉSZTERÜLETEKRE**

### **HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA**

**2026 ÁPRILIS - MÁJUS HÓ**

## JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ – RENDELET-TERVEZET!!!

### Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének .../2026. (.....) számú rendelete<sup>1</sup>

#### 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) 32.§ kiegészül az alábbi (15) bekezdéssel:

„(15) Az Lke-13 építési övezetben 2 lakóépület helyezhető el, lakóépületenként legfeljebb egy lakás alakítható ki.”

**2. §** A HÉSz mellékletét képező, a HÉSz 1.§ (2) bekezdés szerinti 1. melléklet: Szabályozási Terv és jelmagyarázata (SZT-1A, B, SZT-2) a jelen rendelet 1-6. melléklete szerinti SZT-M7/1 és SZT-M7/6 tervlapok által lehatárolt tervezési területek vonatkozásában módosul.

**3.§** A HÉSZ 2. melléklete a jelen rendelet 7. melléklet 30. sorával egészül ki.

#### Záró Rendelkezők

**4. §** Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

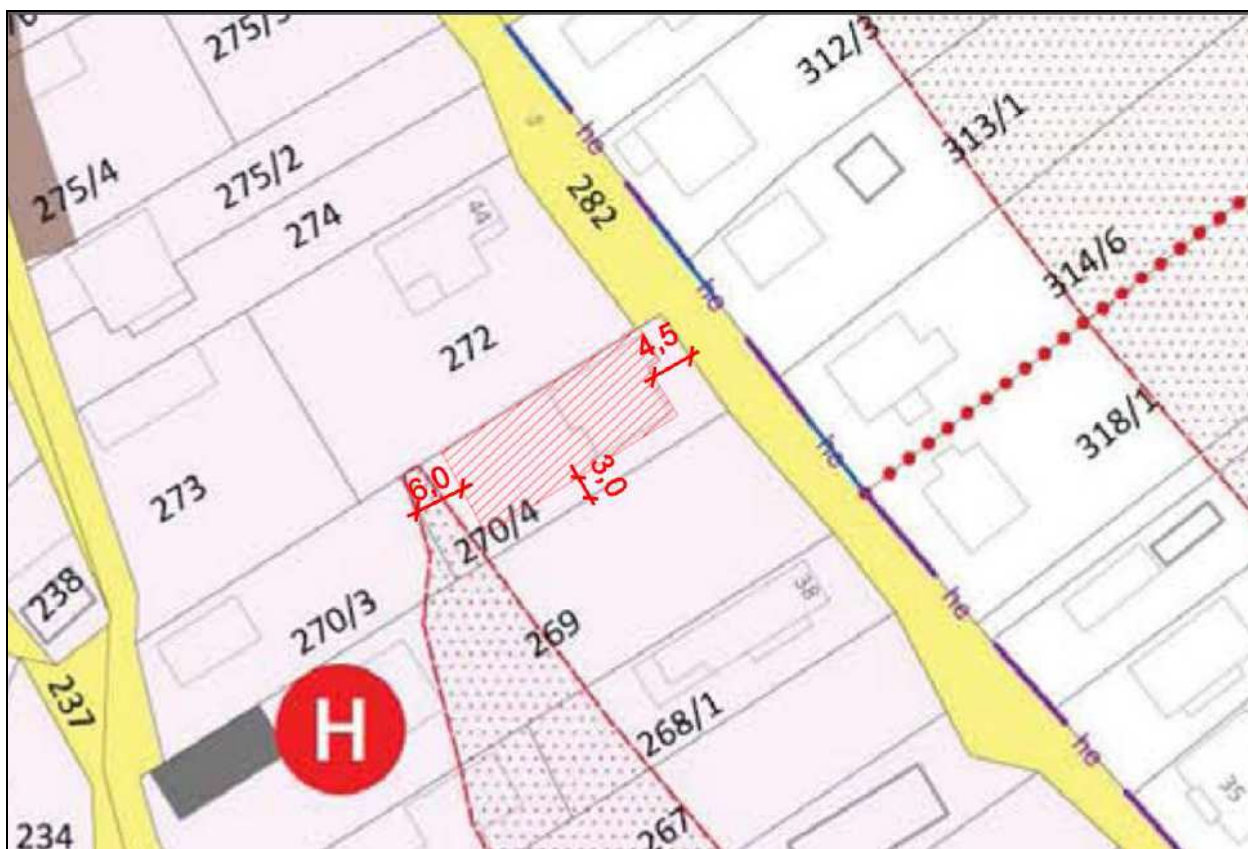
.....  
Vezérné dr. Hevesi Tünde  
polgármester

.....  
Babjáné Bocsk Anna  
jegyző

<sup>1</sup> 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 .../2026. (.....) önkormányzati rendelethez.

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



|                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                |                                                                                      |                                                |                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------|
| ■■■■■                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                | tervezési terület                                                                    | Készült az állami alapadatok felhasználásával. |                       |
|                                                                     | <b>Horváth Adrienn Éva - egyéni vállalkozó – vezető településtervező</b><br>1116 Budapest Zsurló köz 5.                      ha@haterv.hu                      +36-30/236-3295 |                                                                                      |                                                |                       |
|                                                                                                                                                        | <b>Munka megnevezése:</b><br>Budajenő Helyi Építési Szabályzatának 2026. évi módosítása újabb részterületekre                                                                  |                                                                                      |                                                |                       |
|                                                                                                                                                        | <b>Terv megnevezése:</b><br>Budajenő Szabályozási tervének módosítása az 1. részterületre (270/4 hrsz) vonatkozóan                                                             |                                                                                      |                                                |                       |
| A 419/2021.Korm.rend. 68.§ (1) bekezdés b) pontjának bb) alpontja szerinti egyszerűsített eljárás partnerségi – lakossági egyeztetési tervdokumentáció |                                                                                                                                                                                |                                                                                      | 2026 április                                   |                       |
| Horváth Adrienne vezető településtervező<br>TT/1 01-5576                                                                                               |                                                                                                                                                                                |  |                                                | Tervszám:<br>294/2026 |
|                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                |                                                                                      |                                                | <b>SZT-M6/1</b>       |

**2. melléklet** a .../2026. (.....) önkormányzati rendelethez.

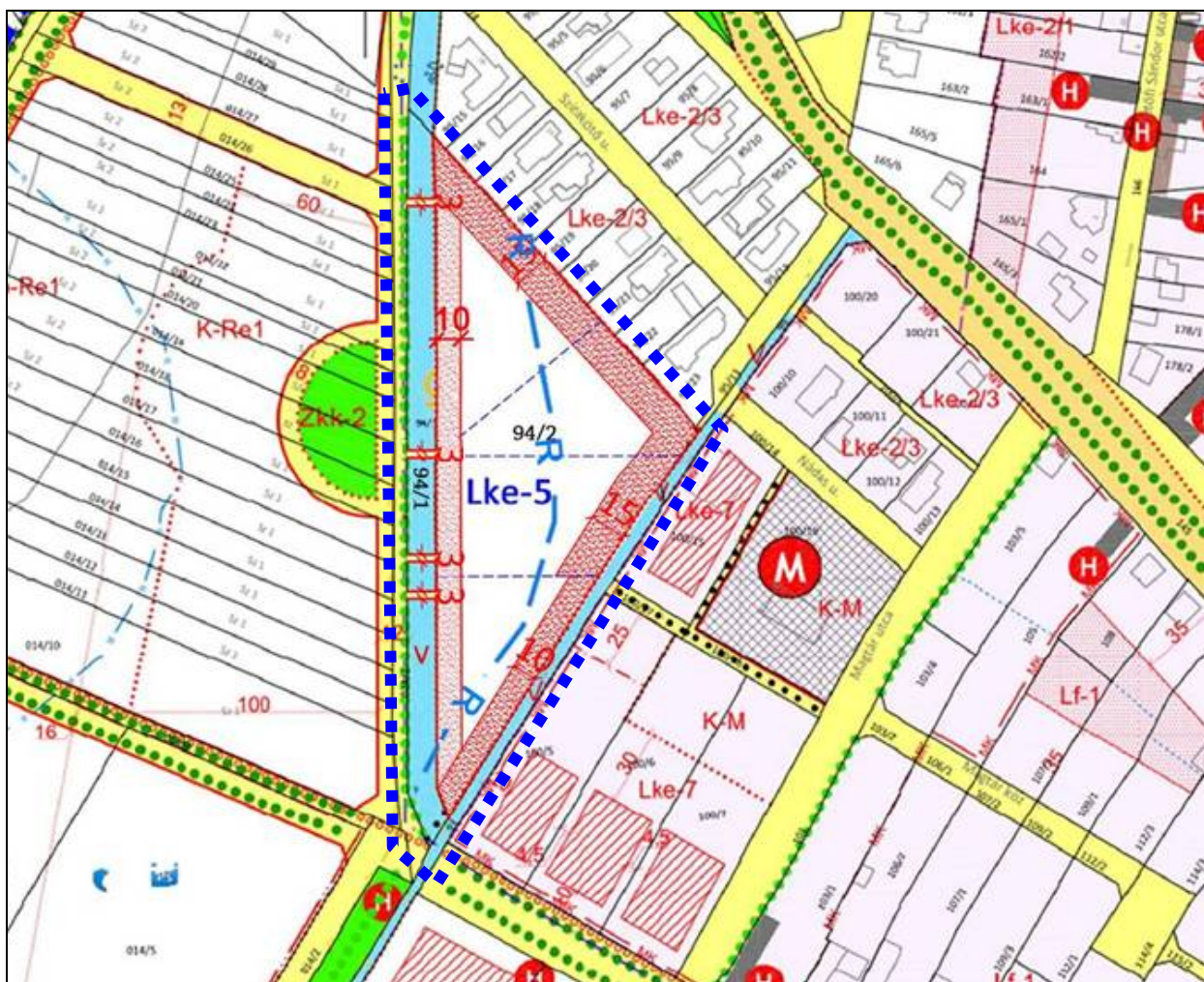
Budajenő Község Helyi Építési Szabályzata a módosítással érintett terület vonatkozásában módosul.



|                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                |                                                |                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------|
| ■■■■■                                                                                                                                                  | tervezési terület                                                                                                                              | Készült az állami alapadatok felhasználásával. |                 |
|                                                                     | <b>Horváth Adrienn Éva - egyéni vállalkozó – vezető településtervező</b><br>1116 Budapest Zsurló köz 5.      ha@haterv.hu      +36-30/236-3295 |                                                |                 |
|                                                                                                                                                        | <b>Munka megnevezése:</b><br>Budajenő Helyi Építési Szabályzatának 2026. évi módosítása újabb részterületekre                                  |                                                |                 |
|                                                                                                                                                        | <b>Terv megnevezése:</b><br>Budajenő Szabályozási tervének módosítása a 2. részterületre (1814 hrsz) vonatkozóan                               |                                                |                 |
| A 419/2021.Korm.rend. 68.§ (1) bekezdés b) pontjának bb) alpontja szerinti egyszerűsített eljárás partnerségi – lakossági egyeztetési tervdokumentáció |                                                                                                                                                |                                                | 2026 április    |
| Horváth Adrienne vezető településtervező<br>TT/1 01-5576                                                                                               |                                                            | Tervszám:<br>294/2026                          | <b>SZT-M6/2</b> |

**3. melléklet a .../2026. (.....) önkormányzati rendelethez.**

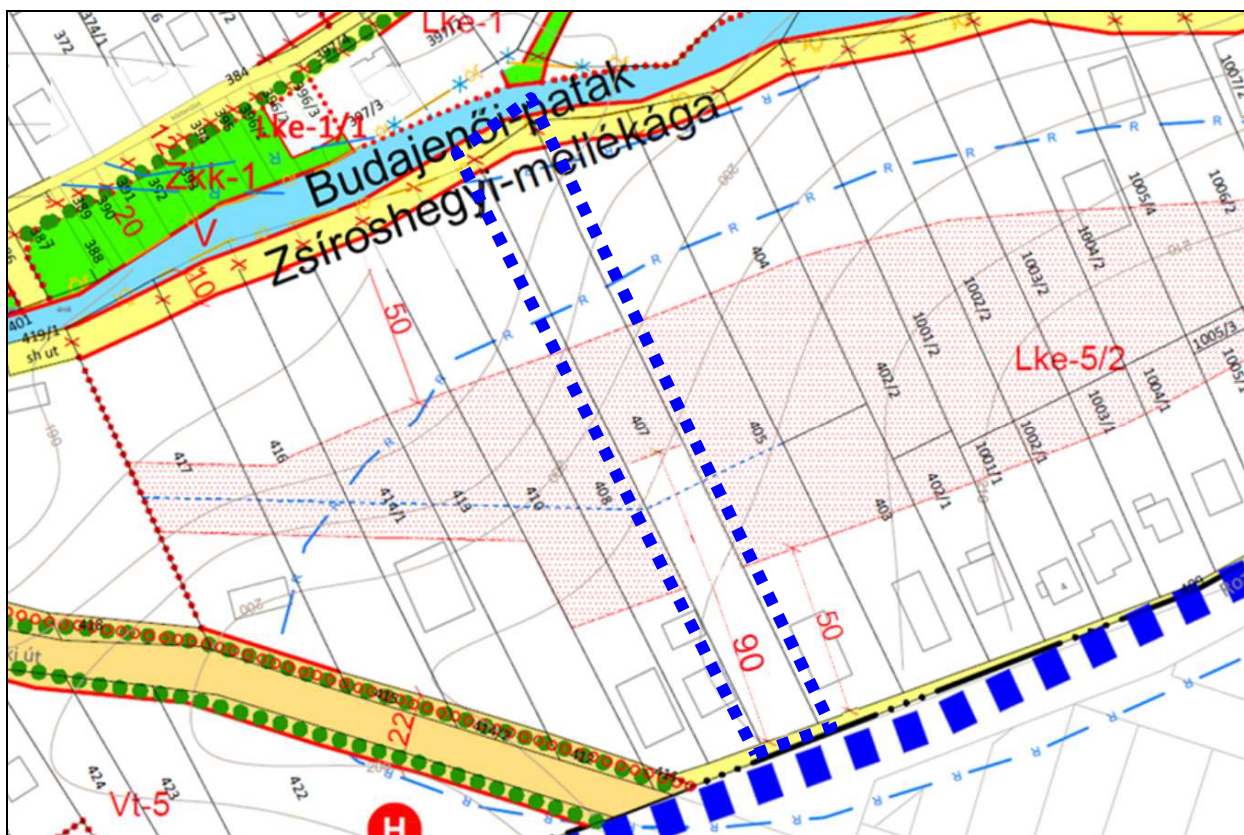
Budajenő Község Helyi Építési Szabályzata a módosítással érintett terület vonatkozásában módosul.



|                                                                                                                                                        |                   |                                                                                                                                                |                       |                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------|
| ■■■■■                                                                                                                                                  | tervezési terület | Készült az állami alapadatok felhasználásával.                                                                                                 |                       |                 |
|                                                                     |                   | <b>Horváth Adrienn Éva - egyéni vállalkozó – vezető településtervező</b><br>1116 Budapest Zsurló köz 5.      ha@haterv.hu      +36-30/236-3295 |                       |                 |
|                                                                                                                                                        |                   | <b>Munka megnevezése:</b><br>Budajenő Helyi Építési Szabályzatának 2026. évi módosítása újabb részterületekre                                  |                       |                 |
|                                                                                                                                                        |                   | <b>Terv megnevezése:</b><br>Budajenő Szabályozási tervének módosítása a 3. részterületre (94/2 hrsz) vonatkozóan                               |                       |                 |
| A 419/2021.Korm.rend. 68.§ (1) bekezdés b) pontjának bb) alpontja szerinti egyszerűsített eljárás partnerségi – lakossági egyeztetési tervdokumentáció |                   |                                                                                                                                                |                       | 2026 április    |
| Horváth Adrienne vezető településtervező<br>TT/1 01-5576                                                                                               |                   |                                                            | Tervszám:<br>294/2026 | <b>SZT-M6/3</b> |

**4. melléklet** a .../2026. (.....) önkormányzati rendelethez.

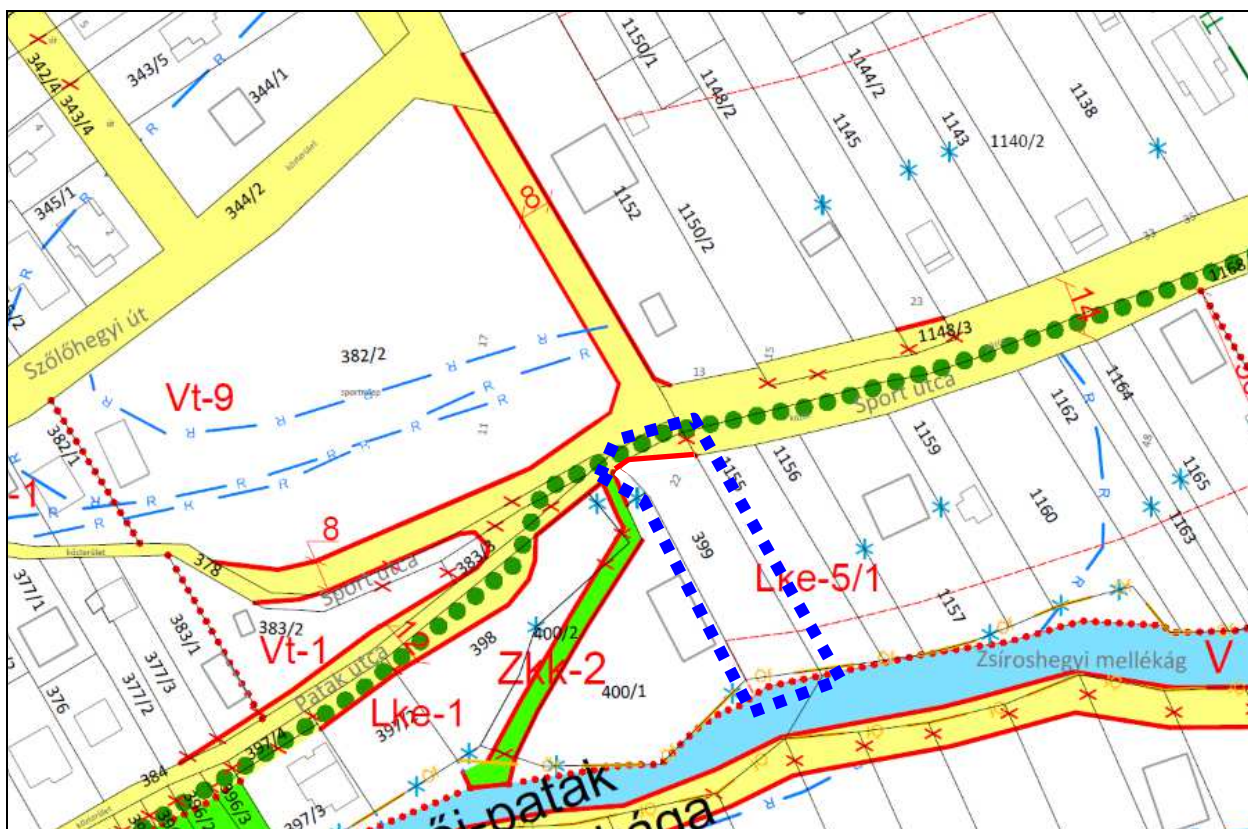
Budajenő Község Helyi Építési Szabályzata a módosítással érintett terület vonatkozásában módosul.



|                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                |                   |                                                |                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------|-----------------|
| <div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>                                                                          |                                                                                                                                                | tervezési terület | Készült az állami alapadatok felhasználásával. |                 |
|                                                                                                                                                        | <b>Horváth Adrienn Éva - egyéni vállalkozó – vezető településtervező</b><br>1116 Budapest Zsurló köz 5.      ha@haterv.hu      +36-30/236-3295 |                   |                                                |                 |
|                                                                                                                                                        | <b>Munka megnevezése:</b><br>Budajenő Helyi Építési Szabályzatának 2026. évi módosítása újabb részterületekre                                  |                   |                                                |                 |
|                                                                                                                                                        | <b>Terv megnevezése:</b><br>Budajenő Szabályozási tervének módosítása a 4. részterületre (407 hrsz) vonatkozóan                                |                   |                                                |                 |
| A 419/2021.Korm.rend. 68.§ (1) bekezdés b) pontjának bb) alpontja szerinti egyszerűsített eljárás partnerségi – lakossági egyeztetési tervdokumentáció |                                                                                                                                                |                   | 2026 április                                   |                 |
| Horváth Adrienne vezető településtervező<br>TT/1 01-5576                                                                                               |                                                                                                                                                |                   | Tervszám:<br>294/2026                          | <b>SZT-M6/4</b> |

5. melléklet a ..../2026. (.....) önkormányzati rendelethez.

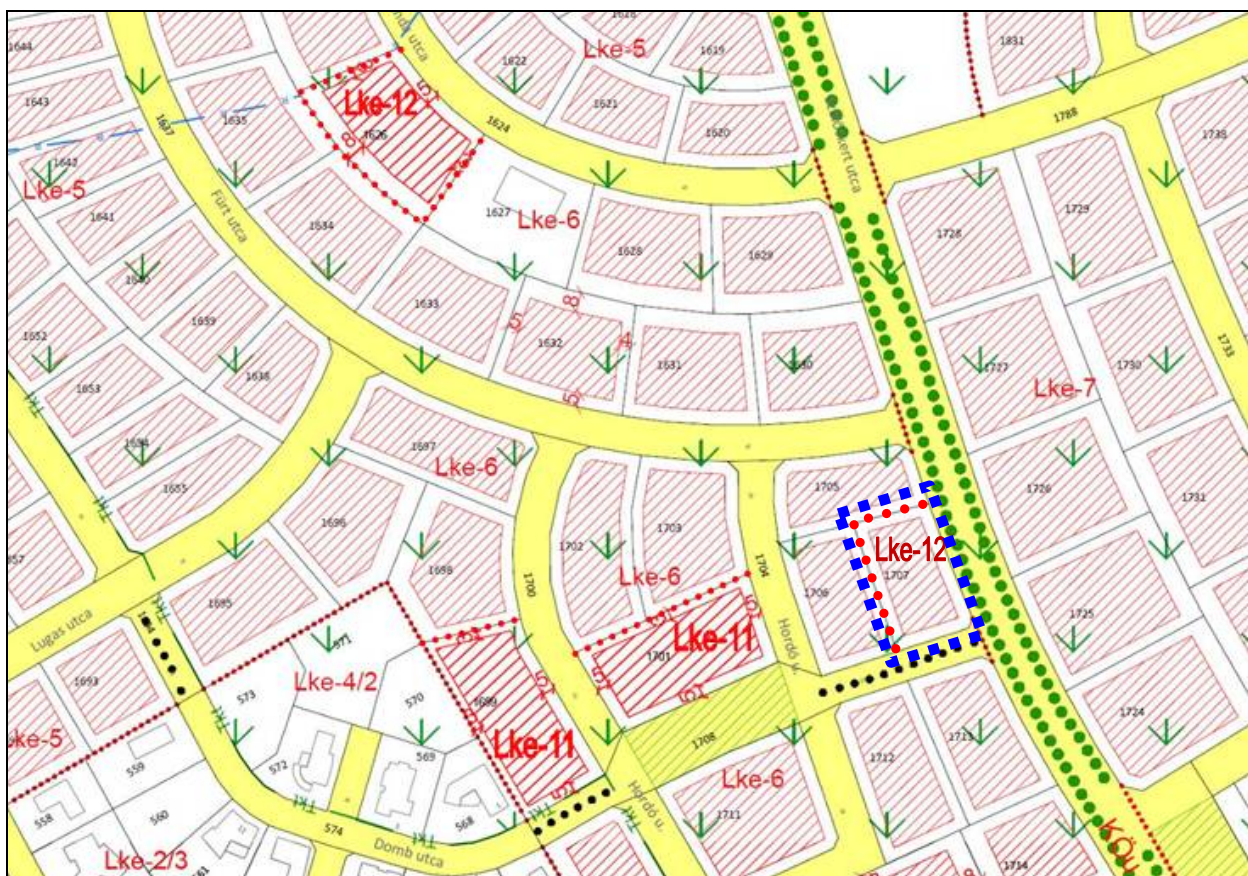
Budajenő Község Helyi Építési Szabályzata a módosítással érintett terület vonatkozásában módosul.



|                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                |                                                                                      |                                                |                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------|
| <div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>                              |                                                                                                                                                | tervezési terület                                                                    | Készült az állami alapadatok felhasználásával. |                 |
|                                                                     | <b>Horváth Adrienn Éva - egyéni vállalkozó – vezető településtervező</b><br>1116 Budapest Zsurló köz 5.      ha@haterv.hu      +36-30/236-3295 |                                                                                      |                                                |                 |
|                                                                                                                                                        | <b>Munka megnevezése:</b><br>Budajenő Helyi Építési Szabályzatának 2026. évi módosítása újabb részterületekre                                  |                                                                                      |                                                |                 |
|                                                                                                                                                        | <b>Terv megnevezése:</b><br>Budajenő Szabályozási tervének módosítása az 5. részterületre (399 hrsz) vonatkozóan                               |                                                                                      |                                                |                 |
| A 419/2021.Korm.rend. 68.§ (1) bekezdés b) pontjának bb) alpontja szerinti egyszerűsített eljárás partnerségi – lakossági egyeztetési tervdokumentáció |                                                                                                                                                |                                                                                      | 2026 április                                   |                 |
| Horváth Adrienne vezető településtervező<br>TT/1 01-5576                                                                                               |                                                                                                                                                |  | Tervszám:<br>294/2026                          | <b>SZT-M6/5</b> |

6. melléklet a .../2026. (.....) önkormányzati rendelethez.

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



|                                                                                                                                                        |                                                                                      |                                                                                                                                                |                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| ■■■■■                                                                                                                                                  | tervezési terület                                                                    | Készült az állami alapadatok felhasználásával.                                                                                                 |                 |
|                                                                     |                                                                                      | <b>Horváth Adrienn Éva - egyéni vállalkozó – vezető településtervező</b><br>1116 Budapest Zsurló köz 5.      ha@haterv.hu      +36-30/236-3295 |                 |
|                                                                                                                                                        |                                                                                      | <b>Munka megnevezése:</b><br>Budajenő Helyi Építési Szabályzatának 2026. évi módosítása újabb részterületekre                                  |                 |
|                                                                                                                                                        |                                                                                      | <b>Terv megnevezése:</b><br>Budajenő Szabályozási tervének módosítása a 6. részterületre (1707 hrsz) vonatkozóan                               |                 |
| A 419/2021.Korm.rend. 68.§ (1) bekezdés b) pontjának bb) alpontja szerinti egyszerűsített eljárás partnerségi – lakossági egyeztetési tervdokumentáció |                                                                                      |                                                                                                                                                | 2026 április    |
| Horváth Adrienne vezető településtervező<br>TT/1 01-5576                                                                                               |  | Tervszám:<br>294/2026                                                                                                                          | <b>SZT-M6/6</b> |

**7. melléklet** a .../2026. (.....) önkormányzati rendelethez.

A HÉSz Telekalakítási és beépítési előírások című 2. mellékletének 2.2. Kertvárosias lakóterület táblázat a következő 30. sorral egészül ki:

|    | A                      | B                | C                                                                  | D    | E                                                                            | F    | G                                                        | H                                       | I                                                               | J                                              |
|----|------------------------|------------------|--------------------------------------------------------------------|------|------------------------------------------------------------------------------|------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| 1  | Építési<br>övezet jele | Beépítési<br>mód | A kialakítható építési<br>telek megengedett<br>telekszélessége (m) |      | A kialakítható<br>építési telek<br>megengedett<br>területe (m <sup>2</sup> ) |      | Beépítettség<br>megengedett<br>legnagyobb<br>mértéke (%) | Zöldfelület<br>legkisebb<br>mértéke (%) | Épület-<br>magasság<br>megengedett<br>legnagyobb<br>mértéke (m) | Elhelyezhető<br>épületek<br>maximális<br>száma |
| 2  |                        |                  | min.                                                               | max. | min.                                                                         | max. |                                                          |                                         |                                                                 |                                                |
| 30 | Lke-13                 | SZ               | 16,0                                                               | -    | 2600                                                                         | -    | 20                                                       | 75                                      | 4,5                                                             | 2                                              |

IKR ikres, SZ szabadon álló”