

BUDAJENŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK



ELŐTERJESZTÉSÉNEK FEDŐLAPJA

A testületi ülés időpontja:	2026. május 27. (szerda) 17:00 óra
Az előterjesztés címe, tárgya:	Javaslat településrendezési eszközök módosítására (Szőlődomb I. lakóterület)
Előterjesztő:	Vezérné dr. Hevesi Tünde polgármester
Döntéshozatal:	<u>Minősített többség</u> / Névszerinti szavazás / Titkos szavazás
Az előterjesztést előkészítette:	Kóbor József települési főépítész
Az előterjesztés nyílt/zárt ülésen tárgyalandó:	<u>Nyílt ülés</u> / Zárt ülés
Zárt ülés elrendelésének indoka:	-
Mellékletek száma, megnevezése:	5 db: összesítő nyilatkozat telkenként, 32/2025.(IV.15) számú határozat, 110/2025.(XII.18) számú határozat, kérelem, szabályozási terv kivonat
Véleményező Bizottság:	Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság
Egyéb véleményező szerv:	-
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Babjáné Bocsok Anna jegyző
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	.
A napirendi ponthoz meghívást kapott:	Kóbor József települési főépítész
Az előterjesztéshez kapcsolódó ügyirat iktatószáma:	-

Tisztelt Képviselő-testület!

Tisztelt Bizottság!

Mohai Mónika és dr. Andorfer Miklós 2093 Budajenő, Szőlő utca 27. szám alatti lakosok, a Budajenő belterület 319/9 hrsz. – ú ingatlan tulajdonosai, azzal a kéréssel fordultak az Önkormányzat felé az ingatlan vonatkozásban, hogy a testület **módosítsa a HÉSZ szabályait oly módon, hogy a fenti telek megosztható legyen két önálló ingatlanra vagy a telken két lakóépület állhasson.**

A kérelem az előterjesztéshez mellékelve.

Budajenő község Önkormányzatának Képviselő-testülete 32/2025.(IV.15) számú határozatában nem támogatta a Szőlődomb I. lakóterületen a 319/9 hrsz. telek Lke-2/1 építési övezetbe történő átsorolását. Azonban felkérte a főépítést, a céltömbre (318/4-344/1 hrsz.-ú összesen 16 db ingatlan) vonatkozó igények felmérésére, az érintett telektulajdonosok tájékoztatására és településrendezési szakvélemény elkészítésére.

A határozat az előterjesztéshez mellékelve.

Az érintett tulajdonosokat személyesen megkerestük. De a költségek vállalásáról megoszlottak a vélemények, ezért Budajenő község Önkormányzatának Képviselő-testülete 110/2025.(XII.18) számú határozatában felkérte a főépítést, hogy szerezze be azon ingatlan tulajdonosok nyilatkozatát is a költségek arányos vállalásáról, akik igényt tartanak a telek megosztására, de a költségviselést korábbi nyilatkozatuk szerint nem vállalták.

A határozat az előterjesztéshez mellékelve.

Az ismételt megkeresések eredménye a következő:

A 16 db ingatlanból 3 db ingatlanon jelenleg is 2 lakóépület áll, amelyek a Kápolna utca felőli bejárattal is rendelkeznek. Összesen 12 db tulajdonos kéri a HÉSZ módosítást és vállalja a rá eső költségek megfizetését.

2 db tulajdonos nem igényli a HÉSZ módosítást. (318/4, 318/5 hrsz. - a Szab terv kivonatán piros koronggal jelölve)

2 db ingatlan esetében pedig lehetséges a telek megosztása. (338/3, 343/5 hrsz. - a Szab terv kivonatán kék koronggal jelölve)

Az összesítő nyilatkozat az előterjesztéshez mellékelve.

Emiatt a költségek viseléséről is szükséges döntést hozni.

A beérkezett lakossági igények alapján a következő módosítás ügyében indulhat új egyszerűsített eljárás:

Budajenő Község Helyi Építési Szabályzatának és annak mellékletét képező Szabályozási Tervének módosítása, amely során a Szőlődomb I. lakóterületen a 318/4, 318/5, 319/3, 319/4, 319/9, 323/1, 324/3, 325/1, 328/5, 328/4, 332/3, 338/3, 340/5, 342/3, 343/5, 344/1 hrsz.-ú telkek, új Lke-2/6 építési övezetbe kerülnek átsorolásra.

A Szabályozási terv kivonata az előterjesztéshez mellékelve.

Tisztelt Képviselő-testület!

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

Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2026.(....) számú határozata

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

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

a Szőlődomb I. lakóterületen a 318/4, 318/5, 319/3, 319/4, 319/9, 323/1, 324/3, 325/1, 328/5, 328/4, 332/3, 338/3, 340/5, 342/3, 343/5, 344/1 hrsz.-ú telkek az Lke-2/1 építési övezetbe kerülnek átsorolásra.
2. A Képviselő-testület a településrendezési eszközök módosítására tervezési szerződést köt, amelynek költségeit a 319/3, 319/4, 319/9, 323/1, 324/3, 325/1, 328/5, 328/4, 332/3, 340/5, 342/3, 344/1 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosai térítik meg, ingatlanonként 60.000,-Ft költséggel.
3. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert az eljárás során az Önkormányzat teljeskörű képviseletére, a szerződések megkötésére.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

Budajenő, 2026. május .



Vezérné dr. Hevesi Tünde
polgármester

A határozati javaslat törvényes!


Babjárné Bocsk Anna
jegyző

Vezérné dr. Hevesi Tünde
polgármester részére

Budajenő

Fő u. 1-3.

2093

Tisztelt Polgármester Asszony!

Alulírott, Mohai Mónika és dr. Andorfer Miklós 2093 Budajenő, Szőlő utca 27. szám alatti lakosok, mint a Budajenő belterület 319/9 hrsz — ú ingatlan tulajdonosai, azzal a kéressel fordulunk a T. Önkormányzat felé, miszerint a fenti ingatlan vonatkozásban a testület szíveskedjen módosítsa a HÉSZ szabályait oly módon, hogy a fenti telek megosztható legyen két önálló ingatlanra vagy a telken két lakóépület állhasson.

Indokolásul előadjuk az alábbiakat:

Amikor az 1412 m² területű ingatlant megvásároltuk a HÉSZ szerint két lakóépület építése volt engedélyezett 25% -os beépíthetőség mellett, ami lehetővé tenné még egy 175 m² -es lakóház építését.

Az ingatlan Szőlő utcai részén 25 évvel ezelőtt épült lakóház mögött kb. 65 m hosszan húzódik a kert, amely a Kápolna utcánál ér véget. A Kápolna utcában, közvetlenül a telek előtt, közmű vezetékek húzódnak, amelynek lehetőségével több hasonló méretű közeli ingatlanon az elmúlt években két lakóház épült. Az utcakép egy rendezett, beépült településképet mutat, éppen a mi telkünkig, nagyjából az utca feléig.

A HÉSZ szabályainak 2023 évben történt módosítása esetünkben hátrányos diszkriminációt valósít meg az imént említett ingatlanokkal szemben, továbbá úgy gondoljuk, hogy a tulajdonnal való rendelkezési jogainkat is sérti, mert szeretnénk használat megosztási megállapodással értékesíteni a hátsó telekrészt vagy akár a felnőtté váló gyerekeinknek építeni rajta egy lakóépületet.

Az ingatlanunk úgymond hátsó, Kápolna utcára kifutó, 38 m hosszú része gyümölcsfákkal beültetett gyepes terület, amely művelése egyrészt a korunknál és egészségi állapotunknál fogva egyre nehezebb, rendkívül költséges, másrészt a mai viszonyok mellett a hasznosítása egyre gazdaságtalanabb.

Kérjük T. Polgármester Asszonyt, hogy kérésünket szíveskedjék döntéshozatal céljából - támogatásával - a testület elé vinni és a HÉSZ-t kérésünknek megfelelően módosítani.

Vállaljuk a HÉSZ módosításával kapcsolatos tervezési díj megfizetését.

Budajenő, 2025. március 07.

Pozitív támogatásukban bízva, tisztelettel:
Mohai Mónika

dr. Andorfer Miklós

Kivonat Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2025.04.15-i rendkívüli nyílt ülésének jegyzőkönyvéből.

**Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének
32/2025.(IV.15.) számú határozata
a 319/9 hrsz. telekkel kapcsolatban beadott lakossági kérelemről**

Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testülete Budajenő község hatályos településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában a következő döntést hozza:

1. A Szőlődomb I. lakóterületen a 319/9 hrsz. telek Lke-2/1 építési övezetbe átsorolását jelenleg nem támogatja, azzal, hogy a Szőlő utca és a Kápolna utca között keresztülfutó telkek tulajdonosai körében felméri a két lakás építésére vonatkozó igényt és teljes céltömbre vonatkozó településrendezési szakvélemény alapján hoz döntést.
2. Felkéri a Főépítész a kérelmezőket, valamint az érintett telektulajdonosok tájékoztatására és településrendezési szakvélemény bekérésére.

Felelős: Főépítész
Határidő: azonnal



Vezérmé dr. Hevesi Tünde sk.
polgármester

dr. Szelicsán-Szajáni Laura Erzsébet sk.
aljegyző

A kiadmány hitelétül:


Kácsor-Mezey Zsuzsanna
jegyzőkönyvvezető



Kivonat Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2025.12.18-i, soron következő nyílt ülésének jegyzőkönyvéből.

**Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének
110/2025.(XII.18.) számú határozata
Budajenő, Szőlő utca egyes telkeinek más építési övezetbe történő átsorolásáról**

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

1. Budajenő Község Önkormányzat képviselő-testülete egyetért Budajenő Község Helyi Építési Szabályzatának és annak mellékletét képező Szabályozási tervének módosításával, amely során a Szőlődomb I. lakóterületen a 318/4, 318/5, 319/3, 319/4, 319/9, 323/1, 324/3, 325/1, 328/5, 328/4, 332/3, 338/3, 340/5, 342/3, 343/5, 344/1 hrsz.-ú telkek az Lke-2/1 építési övezetbe kerülnek átsorolásra.
2. A településrendezési eszközök módosításának költségét az érintett ingatlantulajdonosok viselik, az alábbiak szerint:
 - Azoknak az ingatlan tulajdonosoknak, ahol a telekméret nem teszi lehetővé az ingatlan megosztását, illetve akik számára a telek megosztása nem jelent előnyt, a HÉSZ-módosítás költségeihez nem kell hozzájárulniuk.
 - A HÉSZ-módosítás költségeit azon ingatlantulajdonos viselik, akiknek az ingatlan megosztására a tényleges lehetőségük fennáll, illetve akik számára a HÉSZ módosítása az ingatlanjuk értéknövekedését eredményezi. A Képviselő-testület felkéri a Főépítészt, hogy szerezze be azon ingatlan tulajdonosok nyilatkozatát is a költségek arányos vállalásáról, akik igényt tartanak a telek megosztására, de az költségviselést korábbi nyilatkozatuk szerint nem vállalták.
3. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert az eljárás során az Önkormányzat teljeskörű képviseletére.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

Csörgő Józsefné sk.
alpolgármester



Bahjáné Bocsk Anna sk.
jegyző

A kiadmány hiteltől


Kácsor-Merjey Zsuzsanna
önkormányzati referens



ÖSSZESÍTŐ NYILATKOZAT TELKENKÉNT

Alulírott (név)

2092 Budajenő, Szőlő utca szám alatti lakos a hrsz-ú

telkem vonatkozásában támogatom és kezdeményezem a helyi építési szabályzat módosítását, mely lehetővé teszi a telkünk megosztását és ezáltal két külön helyrajzi számra kerülő ingatlanunk keletkezzen és ingatlanonként 1-1 lakóépületet lehessen építeni.

Nyilatkozom továbbá, hogy az építési szabályzat módosításával kapcsolatban felmerülő költségek arányos részének (kb. 60.000,-Ft ingatlan) megfizetését vállalom/nem vállalom.



Tulajdonos:	Lakcím:	Hrsz.:	Vállalja:	Nem
Kaiserné Furuglyás Helga	35. szám	318/4		Nem igényli
Magyar Imre, Kápolna utca 34/b		318/5		Nem igényli
	33. szám	318/5		
Szabó Anita, Kápolna utca 32.		319/3	Vállalja	
Csallai Péter	31. szám	319/3		
Tüske Zsolt	29. szám	319/4	Vállalja	
Dr. Andorfer Miklós és Mohai Mónika	27. szám	319/9	Vállalja	
Dr. Csutorás László	25. szám	323/1	Vállalja	
Bartos Gvárfás	23. szám	324/3	Vállalja	
Buchoffer János	21. szám	325/1	Vállalja	
Dr. Móre Katalin	19. szám	328/5	Vállalja	
Dr. Börcsök Adám	17. szám	328/4	Vállalja	
Jankó Gábor	15. szám	332/3	Vállalja	
Illés László	9. szám	338/3		Nem osztható
Naár Enikő	7. szám	340/5	Vállalja	
Paxián Mária	5. szám	342/3	Vállalja	
Fodor Pál	3. szám	343/5		Nem osztható
Szaikóné Gonda Ildikó	1. szám	344/1	Vállalja	
		Össz.:	12	4

2026.05.18.

