

BUDAJENŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK



ELŐTERJESZTÉSÉNEK FEDŐLAPJA

A testületi ülés időpontja:	2026. május 12. (kedd) 17:00 óra
Az előterjesztés címe, tárgya:	Javaslat Budajenő Helyi Építési Szabályzatának módosítására vonatkozó ún. együttes határozat meghozatala (270/4, 1814, 94/2, 407, 399, 1707. hrsz-ek)
Előterjesztő:	Vezérné dr. Hevesi Tünde polgármester
Döntéshozatal:	<u>Minősített többség</u> / Névszerinti szavazás / Titkos szavazás
Az előterjesztést előkészítette:	Kóbor József települési főépítész
Az előterjesztés nyílt/zárt ülésen tárgyalandó:	<u>Nyílt ülés</u> / Zárt ülés
Zárt ülés elrendelésének indoka:	-
Mellékletek száma, megnevezése:	-
Véleményező Bizottság:	Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság
Egyéb véleményező szerv:	-
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Babjáné Bocsok Anna jegyző
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	.
A napirendi ponthoz meghívást kapott:	Kóbor József települési főépítész Horváth Adrienne vezető településtervező
Az előterjesztéshez kapcsolódó ügyirat iktatószáma:	-

ELŐTERJESZTÉS

BUDAJENŐ KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK (HÉSZ) 2026. ÉVI MÓDOSÍTÁSA ÚJABB RÉSZTERÜLETEKRE című tervmódosításához szükséges ún. együttes határozat

Tisztelt Bizottság! Tisztelt Képviselő-testület!

Lakossági kérelmek érkezett a korábbi meghozott lakásszámokra vonatkozó módosítással keletkező probléma megoldásával, valamint egyéb módosításokkal kapcsolatban, amelyhez Budajenő Helyi Építési Szabályzatát módosítani szükséges. E kérelmekről a Képviselő-testület korábban már meghozta alábbiak szerinti támogató határozatait.

1. A 270/4. hrsz-ú ingatlanra vonatkozó 90/2025. (X.27.) számú határozata
2. A 1814. hrsz-ú ingatlanra vonatkozó 92/2025. (X.27.) számú határozata
3. A 94/2. hrsz-ú ingatlan megközelíthetőségének biztosításával kapcsolatos 99/2025. (XI.17.) számú önkormányzati határozata
4. Valamint a 407 hrsz-ú, a 399 hrsz-ú és a 1707. hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó határozat.

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

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

A jelen előterjesztés melléklete tartalmazza Budajenő Község Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) 2026. évi módosítása újabb részterületekre című tervnek az ún. együttes határozata tervezetét.

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

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

HATÁROZAT

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

Budajenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta Budajenő Helyi Építési Szabályzatának módosítására vonatkozó ún. együttes határozat meghozatalára (270/4, 1814, 94/2, 407, 399, 1707. hrsz-ek) vonatkozó javaslatot, és az alábbi döntést hozta:

1. Budajenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy támogatja Budajenő Község Helyi Építési Szabályzatának módosítását az alábbi részterületekre vonatkozóan:
 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 áteresz** 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.
 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.
2. Az 1. pont szerinti termódosítások során ún. új beépítésre szánt terület nem kerül kialakításra.
3. A Képviselő-testülete a Helyi Építési Szabályzatának 1. pont szerinti részterületekre vonatkozó módosítását a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 68. § eljárási szabályai szerint ún. egyszerűsített eljárásban folytatja le a 68. § (1) b) pontjának bb) alpontja szerint.
4. Budajenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja a 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 7. § (7) bekezdése szerinti, a jelen Határozat 1. mellékletét képező a terv tartalmáról szóló a települési önkormányzati főépítész által készített feljegyzést.

Határidő: Folyamatos

Felelős: Vezérné dr. Hevesi Tünde polgármester

1. melléklet a .../2026. (....) önkormányzati határozathoz – Feljegyzés a terv tartalmáról

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

Budajenő Község Önkormányzata Budajenő Község Helyi Építési Szabályzat módosítása a 1814 hrsz telkekre vonatkozóan c. tervet a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 68. § eljárási szabályai szerint ún. **egyszerűsített eljárásban** folytatja le a 68. § (1) b) pontjának bb) alpontjára hivatkozással.

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

A jelen tervmódosítás egyeztetési **tervdokumentációjának** alátámasztó munkarészei (a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat) **tartalmára** előírt követelményeket a 419/2021. Korm.rend. 7. § (7) bekezdés b) pontjában rögzítettetek szerint a települési **önkormányzati**

főépítész határozza meg a Képviselő-testületnek címzett feljegyzésben. E feljegyzést a Képviselő-testület a fenti 59.§ (2) bekezdés szerint összevont ún. együttes határozat keretében, annak
(4) bekezdéseként fogadja el.

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

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

A jelen tervmódosítással kapcsolatban a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban TÉKA) 135. § (2) bekezdése szerint a 2012. augusztus 6-át követően készült és elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során **a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készíti el.**

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

A TERV TARTALMA

TERVMÓDOSÍTÁS BEMUTATÁSA

Előzmények, partnerségi-lakossági és államigazgatási egyeztetés

Tervezési terület bemutatása

A tervkészítés célja

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT – A 314/2012. Korm. rendelet 1. sz. melléklete szerint

1. HELYZETFELTÁRÓ, 2. HELYZETELEMZŐ ÉS 3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZEK

Budajenő Község Településfejlesztési koncepciójához (TFK) és Településrendezési Eszközeihez

2017-ben elkészült Megalapozó Vizsgálat a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 1. sz. melléklete alapján tartalmi követelményként felsorolt 1. Helyzetfeltáró, 2. Helyzetelemző és 3. Helyzetértékelő munkarészeket tartalmazza, azokat a jelen módosítások során kiegészíteni, aktualizálni nem szükséges.

II. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT – A 314/2012. Korm. rendelet 3. sz. melléklete szerint

A változtatások célja

Hatályos Helyi Építési Szabályzat módosítása koncepciójának bemutatása

Budapest, 2026. május 12.



Kóbor József

Budajenő Község főépítésze

Budajenő, 2026. május 12.



Vezérné dr. Hevesi Tünde
polgármester

A határozati javaslat törvényes!



Babjáné Bocsk Anna
jegyző