

BUDAJENŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK



ELŐTERJESZTÉSÉNEK FEDŐLAPJA

A testületi ülés időpontja:	2026. június 24 (szerda) 17:00 óra
Az előterjesztés címe, tárgya:	Javaslat a Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2017. (X.27.) önkormányzati rendelet módosítására
Előterjesztő:	Vezérné dr. Hevesi Tünde polgármester
Döntéshozatal:	<u>Minősített többség</u> / Névszerinti szavazás / Titkos szavazás
Az előterjesztést előkészítette:	Kóbor József települési főépítész
Az előterjesztés nyílt/zárt ülésen tárgyalandó:	<u>Nyílt ülés</u> / Zárt ülés
Zárt ülés elrendelésének indoka:	-
Mellékletek száma, megnevezése:	-
Véleményező Bizottság:	Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság
Egyéb véleményező szerv:	-
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Babjárné Bocsok Anna jegyző
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	.
A napirendi ponthoz meghívást kapott:	Kóbor József települési főépítész
Az előterjesztéshez kapcsolódó ügyirat iktatószáma:	-

ELŐTERJESZTÉS

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

Képviselő-testületi jóváhagyása

Tisztelt Bizottság! Tisztelt Képviselő-testület!

Budajenő Község Önkormányzata lefolytatta Budajenő Község Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) újabb módosítását 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 lehetővé **új átereszt szabályozására** a telek megosztása érdekében.
4. RÉSZTERÜLET - a kertvárosi lakóterületen, a Rozmaring utcában, a **407 hrsz** ingatlanon a telek beépíthetőségi mélységének növelésével.
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 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 folytatta le, mivel a tervmódosítás során NEM történt ún. új beépítésre szánt terület kijelölés.

A módosítás államigazgatási egyeztetése és az ún. partnerségi-lakossági egyeztetés egymással párhuzamosan kerül lefolytatásra az E-TÉR (Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer) internetes

2026.04.28-05.08. között, ahol a bejelentkező Partnerek tehettek észrevételt. A lakossági fórum elektronikus úton került megtartásra az E-TÉR felületen történő egyeztetéssel párhuzamosan 2026.04.28-05.08. között, amely során a véleményezők az önkormányzat honlapján megjelenő egyeztetési tervdokumentációval kapcsolatban tehettek észrevételt, véleményt postai úton, e-mailen, illetve E-papíron a Polgármesternek címezve.

Fentiek szerinti véleménynyilvánítási lehetőségek egyike során sem érkezett észrevétel, vélemény sem a lakosság, sem a partnerség részéről. Ezt figyelembe véve hozta meg a Képviselő-testület határozatát a partnerségi, lakossági véleményezés lezárásáról, valamint a termódosítás egyeztetésének záróvéleményezés szerinti folytatásáról, a Képviselő-testület 58/2026. (V.21.) határozatának (2) és (3) bekezdésében rögzítettek szerint.

A term államigazgatási egyeztetését Pest Vármegye Állami Főépítésze **2026. június 10-re hívta össze.** Az egyeztetésen az államigazgatási szervek **nem emeltek kifogást** a termódosítással kapcsolatban.

Fentiek értelmében Pest Vármegye Állami Főépítésze a jelen termódosítás egyeztetésével és elfogadásával kapcsolatban 2026.06.11-én kelt ún. záró szakmai véleményét (Ügyiratszám: PE/AF/00232-22/2026.) megküldte.

A záróvélemény alapján a jelen előterjesztés mellékletét képező Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosítás rendelet-tervezetét, valamint ennek mellékletét képező Szabályozási term módosítási term lapjait a Tisztelt **Képviselő-testület jóváhagyhatja.**

A jelen előterjesztésben szereplő rendelet, valamint a mellékletüket képező term lapok a jóváhagyásuk kihirdetését követő napon lépnek hatályba.

Fenti tájékoztatás alapján kérem a T. Képviselő-testületet, hogy a jelen Előterjesztés melléklete szerinti Helyi Építési Szabályzatot (HÉSZ) módosító rendeletet szíveskedjen elfogadni!

Budajenő, 2026. június 19.


Vezérné dr. Hevesi Tünde
polgármester

A rendelet tervezet törvényes.


Babjáné Bocsok Anna
jegyző

Budajenő Község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2026. (VI. 25.) önkormányzati rendelete

Budajenő Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2017. (X.27.) önkormányzati rendeletének módosításáról

[1] 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,

[2] 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,

[3] 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. §

A helyi építési szabályzatról szóló 12/2017. (X. 27.) önkormányzati rendelet 32. §-a a következő (15) bekezdéssel egészül ki:

„(15) Az Lke-13 építési övezetben 2 épület helyezhető el, épületenként legfeljebb egy lakórendeltetés alakítható ki.”

2. §

(1) A helyi építési szabályzatról szóló 12/2017. (X. 27.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

(2) A helyi építési szabályzatról szóló 12/2017. (X. 27.) önkormányzati rendelet 2. melléklete a 1. melléklet szerint módosul.

3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Vezérné dr. Hevesi Tünde
polgármester

Babjáné Bocsok Anna
jegyző

Jelen rendelet 2026. év június hó 25. napján kihirdetésre került:

Babjáné Bocsok Anna
jegyző

1. melléklet a 10/2026. (VI. 25.) önkormányzati rendelethez

1. A helyi építési szabályzatról szóló 12/2017. (X. 27.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 2.2 pontjában foglalt táblázat a következő 30. sorral egészül ki:

”

	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	<i>D</i>	<i>E</i>	<i>F</i>	<i>G</i>	<i>H</i>	<i>I</i>	<i>J</i>
30	Lke-13	SZ	16,0	-	2600	-	20	75	4,5	2

”

2. melléklet a 10/2026. (VI. 25.) önkormányzati rendelethez

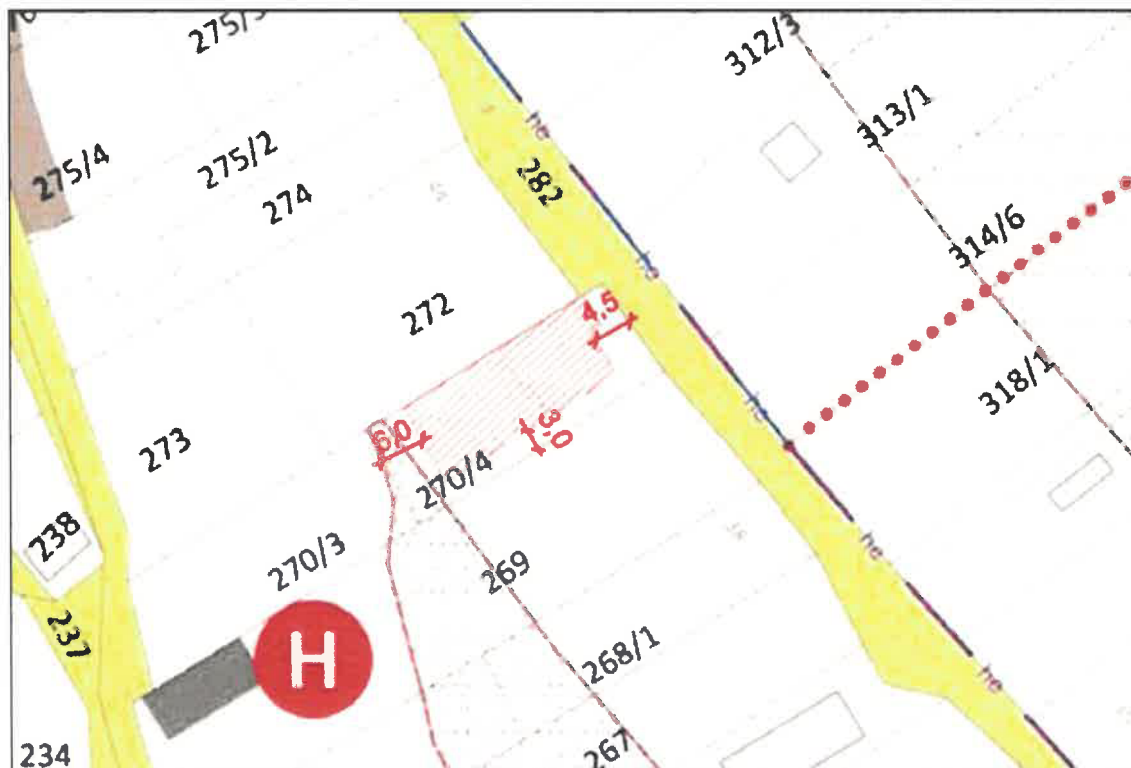
„1. melléklet a 12/2017. (X. 27.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 1 melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

Végső előterjesztői indokolás

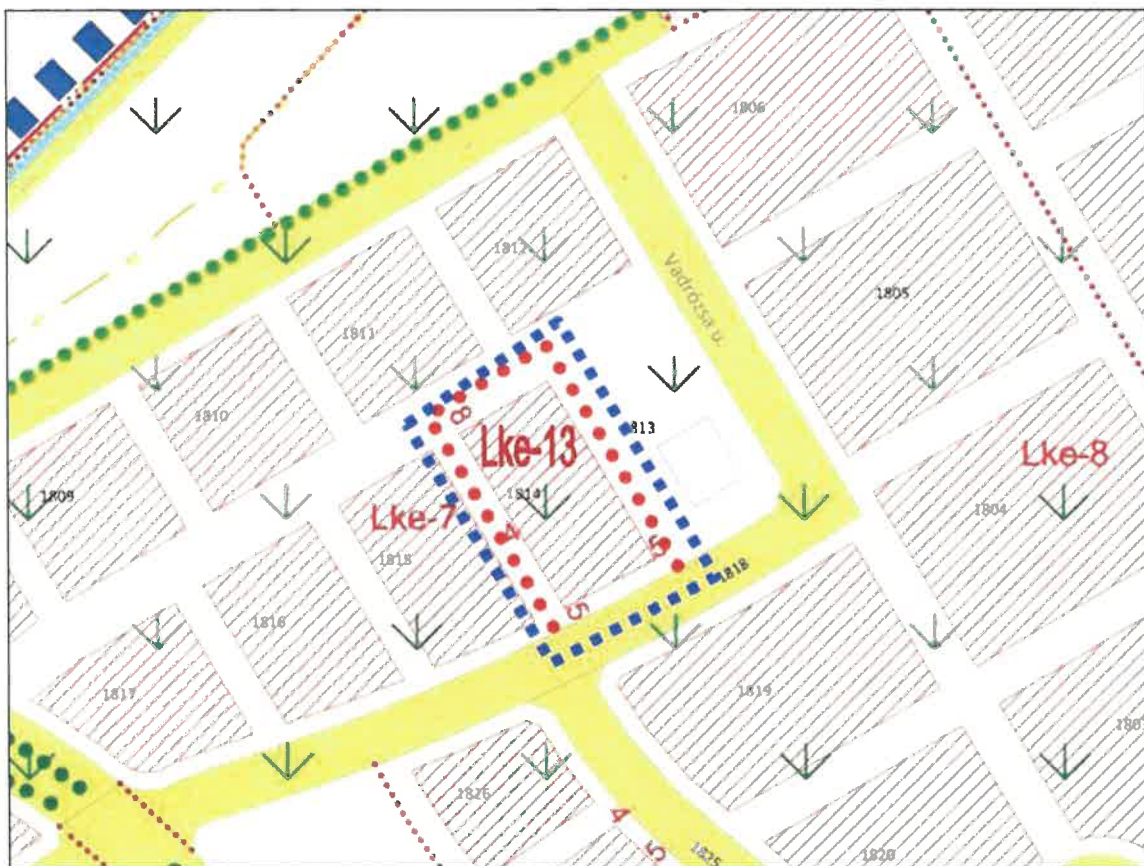
A HÉSz mellékletét képező, a HÉSz 1.§ (2) bekezdés szerinti 1. melléklet: Szabályozási Terv és jelmagyarázata (SZT-1A, B, SZT-2) a jelen rendelet 1-6. melléklete szerinti SZT-M7/1 és SZT-M7/6 tervlapok által lehatárolt tervezési területek vonatkozásában módosul.

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



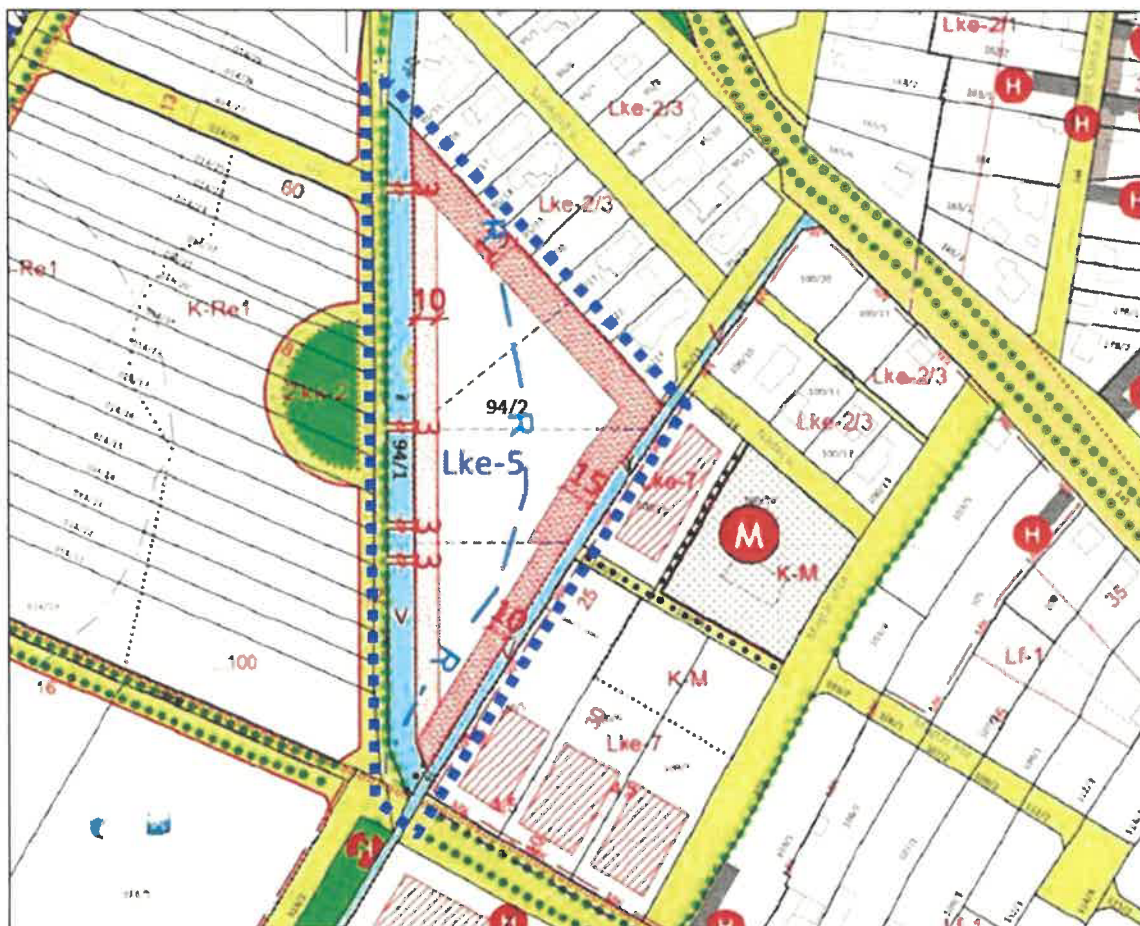
tervezési terület		Készült az állami alapadatok felhasználásával.		
ha	Horváth Adrienn Éva - egyéni vállalkozó – vezető településtervező			
	Munka megnevezése: Budajenő Helyi Építési Szabályzatának 2026. évi módosítása újabb részterületekre			
	Terv megnevezése: Budajenő Szabályozási tervének módosítása az 1. részterületre (270/4 hrsz) vonatkozóan			
Képviselő-testületi jóváhagyás			2026 június	
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576			Tervszám: 294/2026	SZT-M6/1

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



	tervezési terület	Készült az állami alapadatok felhasználásával.		
		Horváth Adrienn Éva - egyéni vállalkozó – vezető településtervező		
		Munka megnevezése: Budajenő Helyi Építési Szabályzatának 2026. évi módosítása újabb részterületekre		
		Terv megnevezése: Budajenő Szabályozási tervének módosítása a 2. részterületre (1814 hrsz) vonatkozóan		
Képviselő-testületi jóváhagyás				2026 június
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576			Tervszám: 294/2026	SZT-M6/2

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



tervezési terület

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

ha

Horváth Adrienn Éva - egyéni vállalkozó – vezető településtervező

Munka megnevezése:

Budajenő Helyi Építési Szabályzatának 2026. évi módosítása újabb részterületekre

Terv megnevezése:

Budajenő Szabályozási tervének módosítása a 3. részterületre (94/2 hrsz) vonatkozóan

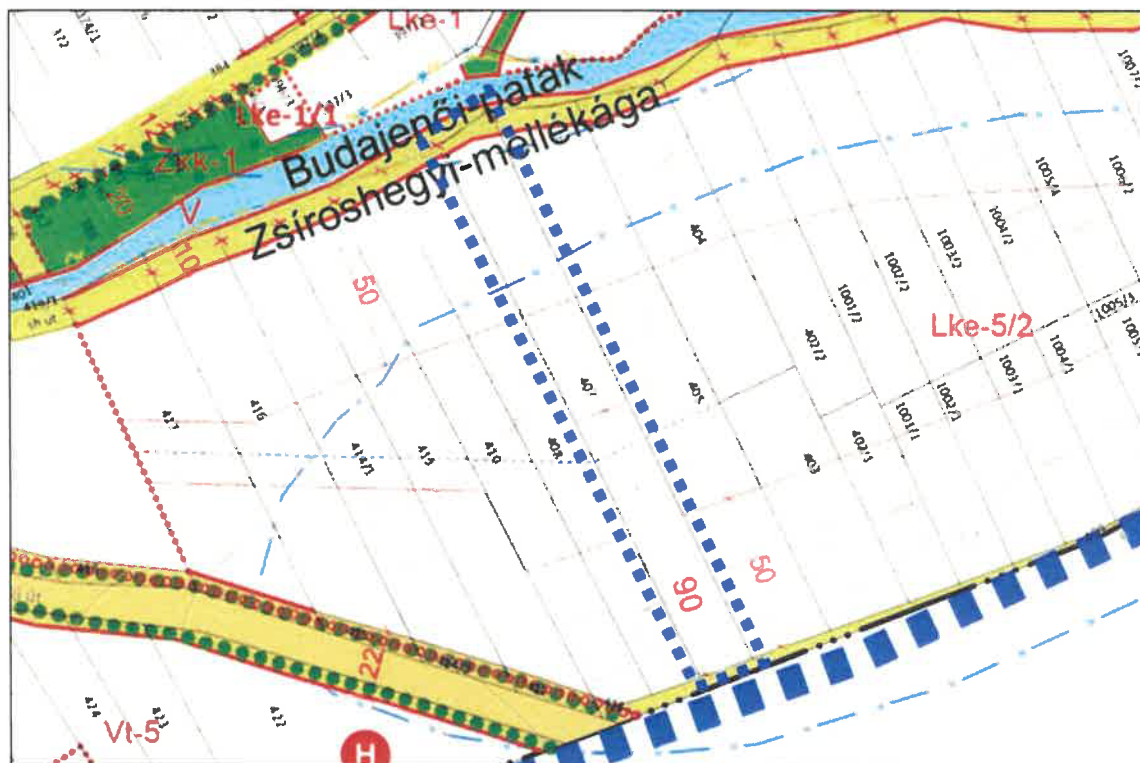
Képviselő-testületi jóváhagyás

2026 jūnijs

Honváth Adrianna vezető tanácsadó

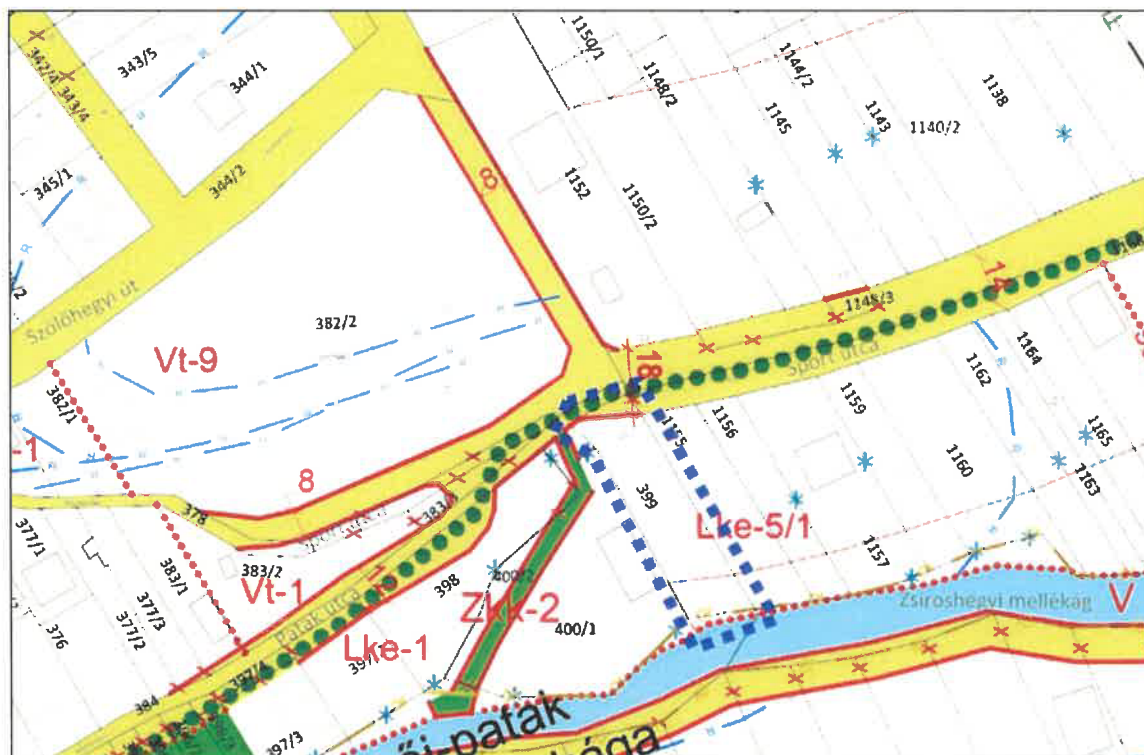
Tanietám.

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



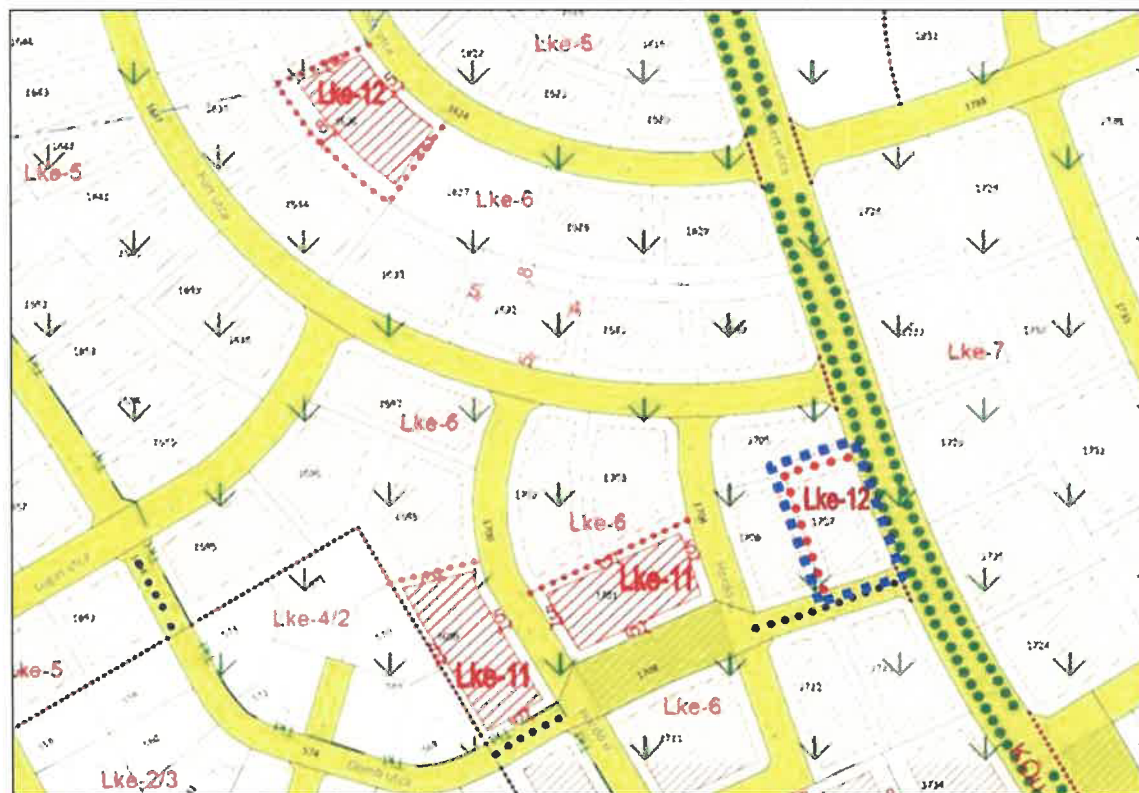
	tervezési terület	Készült az állami alapadatok felhasználásával.
Horváth Adrienn Éva - egyéni vállalkozó – vezető településtervező		
Munka megnevezése: Budajenő Helyi Építési Szabályzatának 2026. évi módosítása újabb részterületekre		
Terv megnevezése: Budajenő Szabályozási tervének módosítása a 4. részterületre (407 hrsz) vonatkozóan		
Képviselő-testületi jóváhagyás		2026 június
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576		Tervszám: 294/2026 SZT-M6/4

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



tervezési terület		Készült az állami alapadatok felhasználásával.	
ha Horváth Adrienn Éva - egyéni vállalkozó – vezető településtervező Munka megnevezése: Budajenő Helyi Építési Szabályzatának 2026. évi módosítása újabb részterületekre Terv megnevezése: Budajenő Szabályozási tervének módosítása az 5. részterületre (399 hrsz) vonatkozóan			
Képviselő-testületi jóváhagyás			2026 június
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576		Tervszám: 294/2026	SZT-M6/5

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



..... tervezési terület Készült az állami alapadatok felhasználásával.



Horváth Adrienn Éva - egyéni vállalkozó – vezető településtervező

Munka megnevezése:

Budajenő Helyi Építési Szabályzatának 2026. évi módosítása újabb részterületekre

Terv megnevezése:

Budajenő Szabályozási tervének módosítása a 6. részterületre (1707 hrsz) vonatkozóan

Képviselő-testületi jóváhagyás

2026 június

Horváth Adrienne vezető településtervező
TT/1 01-5576



Tervszám:
294/2026

SZT-M6/6