

BUDAJENŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK



ELŐTERJESZTÉSÉNEK FEDŐLAPJA

A testületi ülés időpontja:	2026. június 24 (szerda) 17:00 óra
Az előterjesztés címe, tárgya:	Javaslat a Szőlődomb II. lakóterületen lévő, 1825/4 és 1825/5 hrsz-ú ingatlanok (központi tömb) hasznosításával kapcsolatban benyújtott koncepciókról és az azzal összefüggő HÉSZ módosítási javaslatokról
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
Az előterjesztéshez kapcsolódó ügyirat iktatószáma:	-

Tisztelt Képviselő-testület!

A Szőlődomb II. lakóterületen lévő, 1825/4 és 1825/5 hrsz-ú ingatlanok (központi tömb) jelenleg a Vt-7 építési övezetbe tartozik, melynek beépítési előírásai a következők:

1	Építési övezet jele	Beépítési mód	A kialakítható építési telek megengedett telekszélessége (m)		A kialakítható építési telek megengedett területe (m ²)		Beépített és megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Elhelyezhető épületek maximális száma
2			min.	max.	min.	max.				
10	Vt-7	Z	-	-	2.600	-	35	30	7,5	korlátozás nincs

(2) Az épületek rendeltetései:

- lakó;
- igazgatási, iroda;
- kereskedelmi, szolgáltató, szállás;
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- kulturális, közösségi szórakoztató;
- sport
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró egyéb gazdasági, kézműipari építmény, rendeltetést tartalmazhat, kivéve ha az övezeti előírások másként rendelkeznek.

(3) Egy építési telken több épület is építhető, amennyiben legalább az egyik a (2) bekezdés b) – g) pontok szerinti rendeltetést is tartalmaz, kivéve ha az építési övezeti előírások másként rendelkeznek.

(4) Egy épületben legfeljebb egy lakás helyezhető el a beépített bruttó szintterület legfeljebb 25%-án, amennyiben az épület több, eltérő rendeltetési egységet is tartalmaz – Vt-1 és Vt-6 építési övezetek kivételével.

A területet több ingatlanfejlesztő is szeretné megvásárolni ezért előzetesen beépítési koncepciót készítettek, amihez kéri a képviselő testület támogatását.

Mindegyik koncepció lényege, hogy a jelenlegi 25%-os lakásterület és a 75%-os üzleti terület arányát kívánják megváltoztatni, de max. 7,5 m-es épületmagasságot (fsz.+emelet+tetőtér) csökkenteni kívánják. Van, aki csak lakásokban gondolkozik, van, aki üzletet, vagy szolgáltatást is építené.

A koncepciók névtelenül kerülnek bemutatásra, sorszámmal az elhelyezni kívánt lakásszám alapján kaptak, vagyis a legkevesebb lakást tervező koncepció az 1-es sorszámu és a lakásszám növekedése szerint növekszik a sorszámozás.

- 16 lakás + 2 üzlet
- 30 lakás + 1 üzlet+ 2 szolgáltatás+óvoda(bölcsöde)+nyugdíjas ház
- 32 lakás + nulla üzlet
- szöveges koncepció

Minden esetben vállalják a szükséges parkolók és a közpark kialakítását.

A Képviselő-testület döntése szükséges arról, hogy maradjon-e a központi tömb intenzív beépítése üzletekkel és a hozzájuk tartozó lakásokkal, a telek teljes szélességét lezáró zárt sorú épülettel, vagy HÉSZ módosítással valamelyik koncepció támogatható-e. A telkek beépítése a jelenlegi övezeti előírások mellett is elkerülhetetlen.

Kérem, hogy a koncepciókat áttekinteni, és

- azok közül valamelyik támogatásával egyidejűleg a HÉSZ módosítás elfogadásáról vagy
- a koncepciók mindegyikének elutasításáról és a meglévő, Vt-7 építési övezet előírásainak fenntartásáról dönteni szíveskedjenek.

Határozati javaslat

Budajenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a Szőlődomb II. lakóterületen lévő, **1825/4 és 1825/5 hrsz-ú** ingatlanok (központi tömb) hasznosításával kapcsolatban benyújtott koncepciókról és az azzal összefüggő HÉSZ módosítási javaslatokról szóló előterjesztést és az alábbi döntést hozta:

„A”

A képviselő-testület a benyújtott beépítési koncepciók közül a ... számú koncepció megvalósítását **támogatja**. A testület egyetért a Helyi Építési szabályzat módosításával, mely szerint:.....

A Képviselő-testület felhatalmazza polgármesterét, hogy a településrendezési eszközök módosítására a HA Tervstúdió Kft-től kapott, 900.000 + Áfa árajánlatot elfogadva a tervezési szerződést megkösse, amelynek költségeit a kérelmező(k) fizeti(k) meg.

A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert az eljárás során az Önkormányzat teljeskörű képviselőjére, a szerződések megkötésére és az eljáráshoz kapcsolódó költségek megfizetésére.

„B”

A képviselő-testület a benyújtott beépítési koncepciók megvalósítását **nem támogatja**, 1825/4 és 1825/5 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan a Vt-7 építési övezet előírásait fenntartja.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: polgármester

Budajenő, 2026. június 19.



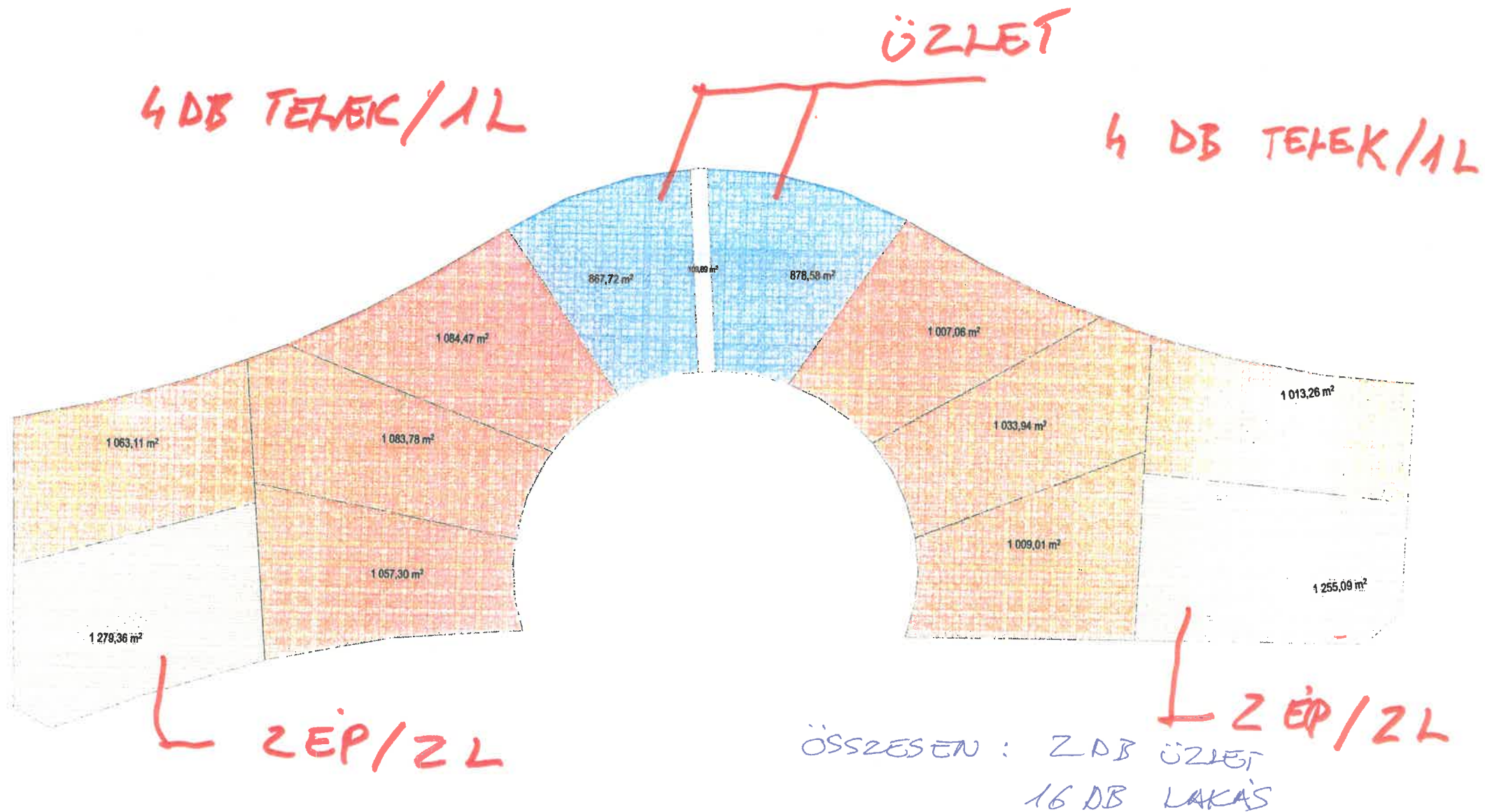
Vezérné dr. Hevesi Tünde
polgármester

A határozati javaslat törvényes.



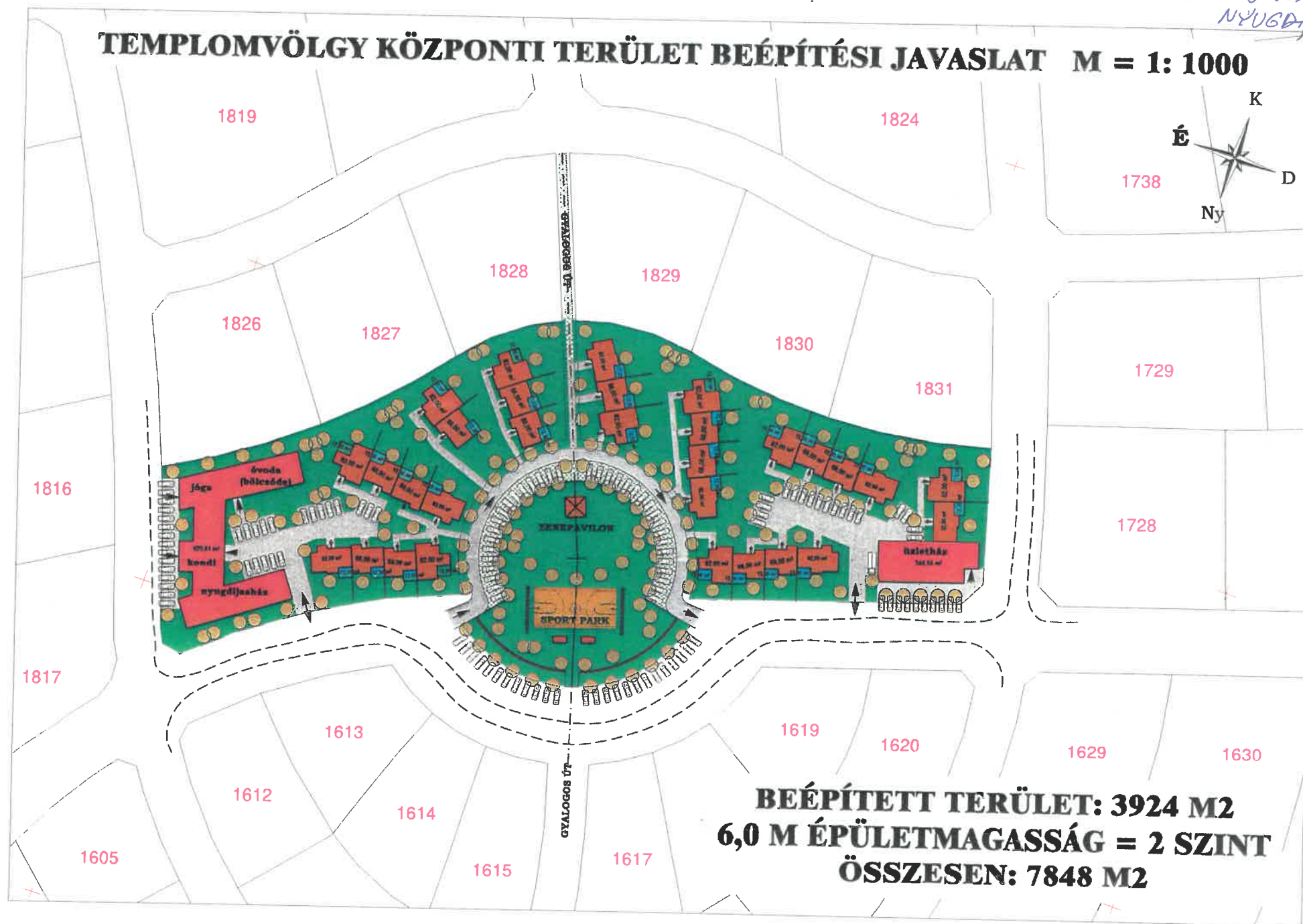
Babjáné Bocsok Anna
jegyző

NEÜTELEN KONCEPCIÓ: 16 LAKÁS + 2 ÜZLET



NÉVTelen KONCEPCIó: 30 LAKÁS + 1 ÜZLET + 2 SZOLGÁLTATÁS + ÓVODA (KÖRSI + NYUGDÍJÁS HA.)

TEPLOMVOŁGY KÖZPONTI TERÜLET BEÉPÍTÉSI JAVASLAT M = 1: 1000



BEÉPÍTÉSI ADATOK A KÖZPONTI TÖMBRE
ÖSSZEFOGLALÓ TÁBLÁZAT
(hrsz: 1832)

A KÉT TELEK TERÜLETE:

~12500 M2

ÖVEZETI BESOROLÁS:

Vt-7 településközponti vegyes terület

JELENLEG ÉRVÉNYBEN:

BEÉPÍTÉSI SZÁZALÉK:

35 %

BEÉPÍTHETŐ BRUTTÓ ALAPTERÜLET:

4375 m2

SZINTENKÉNTI HASZNOS TERÜLET (75%):

3281 m2

ÉPÜLETMAGASSÁG MAXIMUM:

7,5 m = földszint+emelet+tetőtér (3 szint)

ÖSSZES HASZNOS ALAPTERÜLET:

9843 m2

EBBŐL LAKÁSTERÜLET:

25 % = 2460 m2

EBBŐL SZOLGÁLTATÁSI TERÜLET:

75 % = 7382m2

BEÉPÍTÉSI MÓD:

zárt sorú

ZÖLDFELÜLETI MINIMUM:

30 % (3750 m2)

BEÉPÍTÉSI JAVASLATBAN:

35 % (rajzon: 32 %)

4375 m2 (rajzon: 3924 m2)

3281 m2 (rajzon: 2943 m2)

6,0 m = földszint+emelet (2 szint)

5920 m2

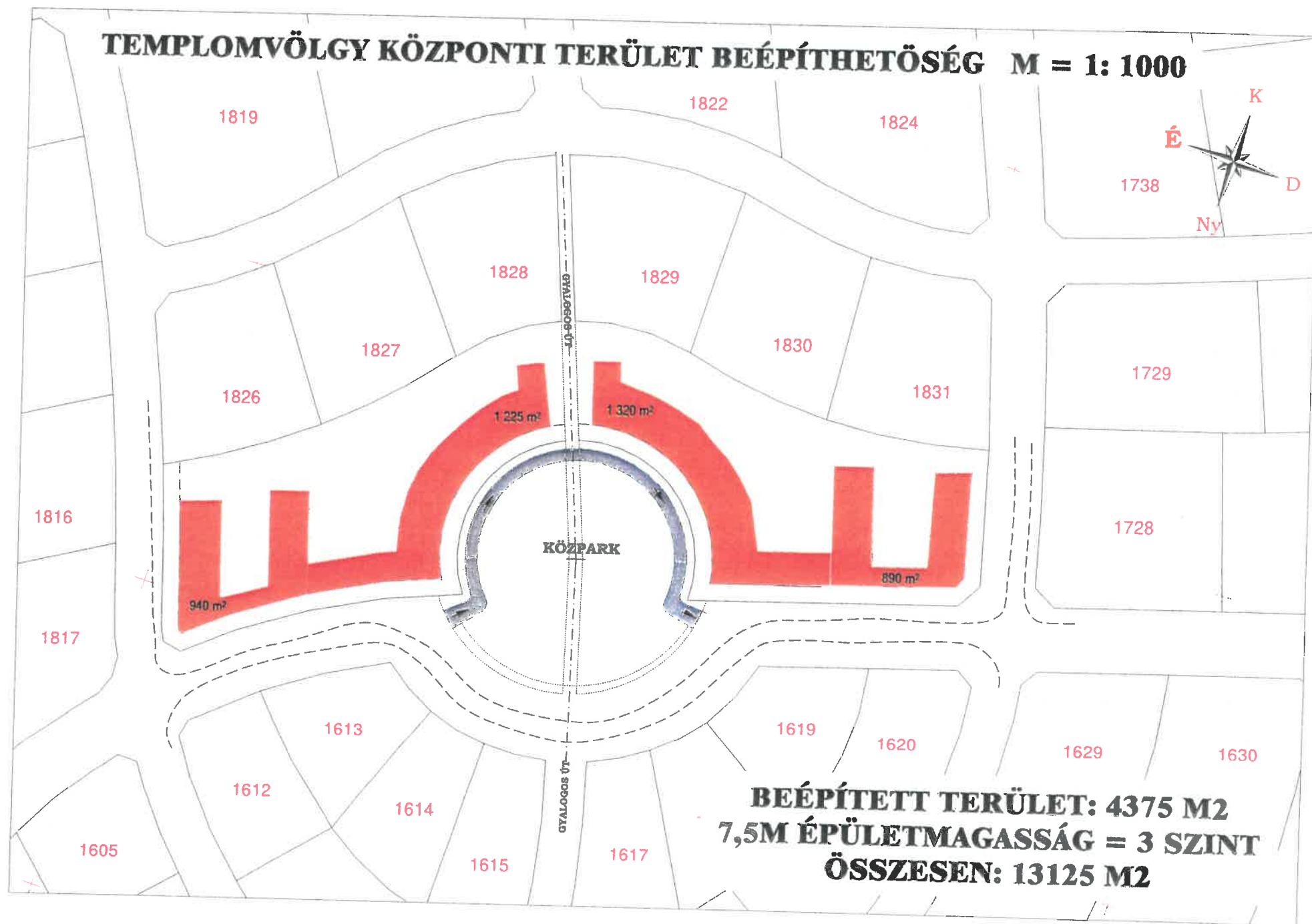
56 % = 3320 m2 (60 %)

44 % = 2600 m2 (40 %)

szabadon álló

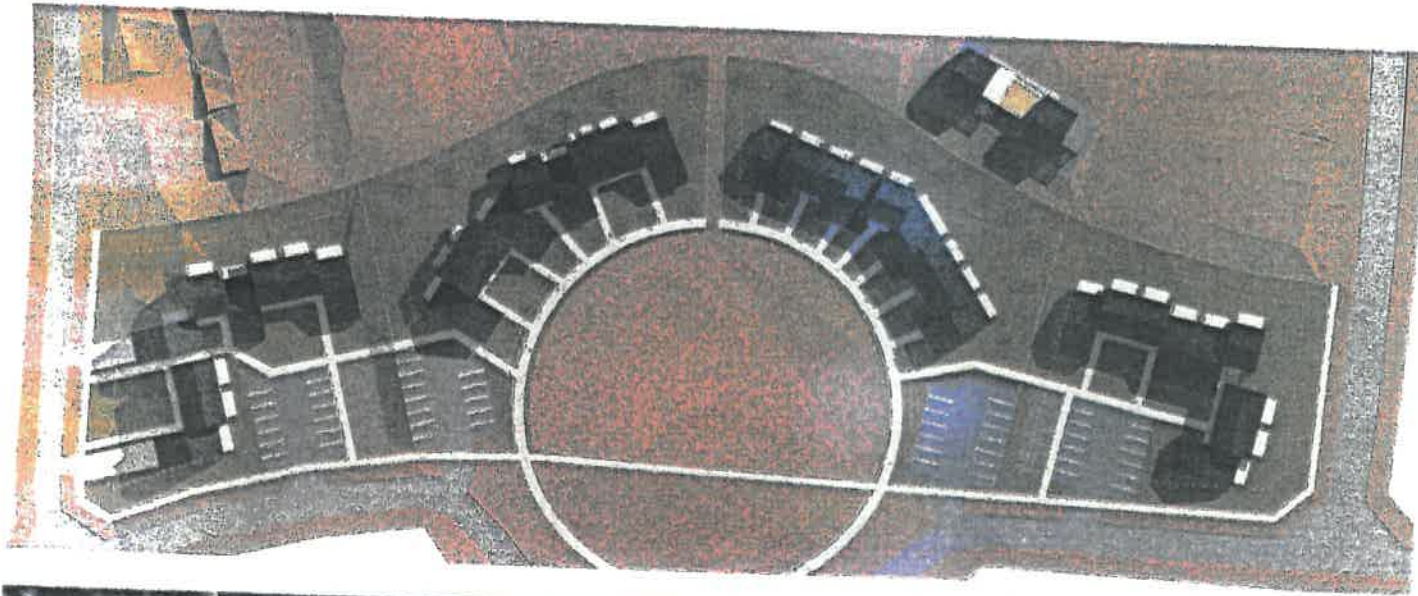
40 % (5000 m2)

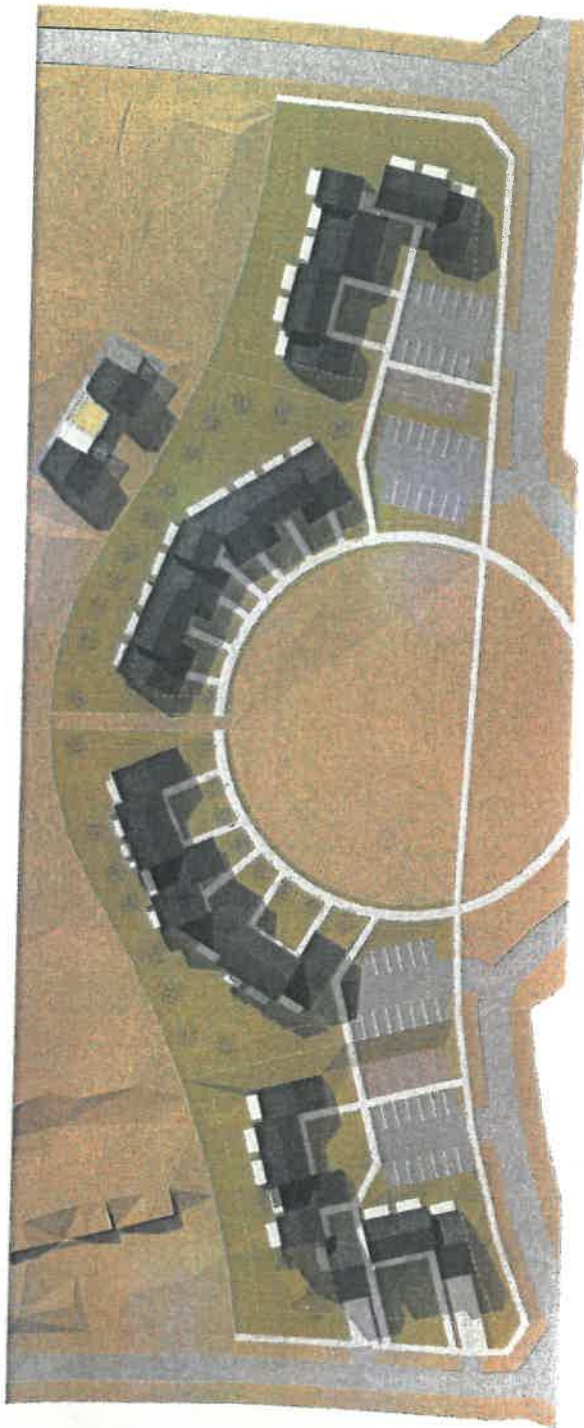
TEPLOMVOŁGY KŐZPONTI TERŰLET BEÉPÍTHETŐSÉG M = 1: 1000

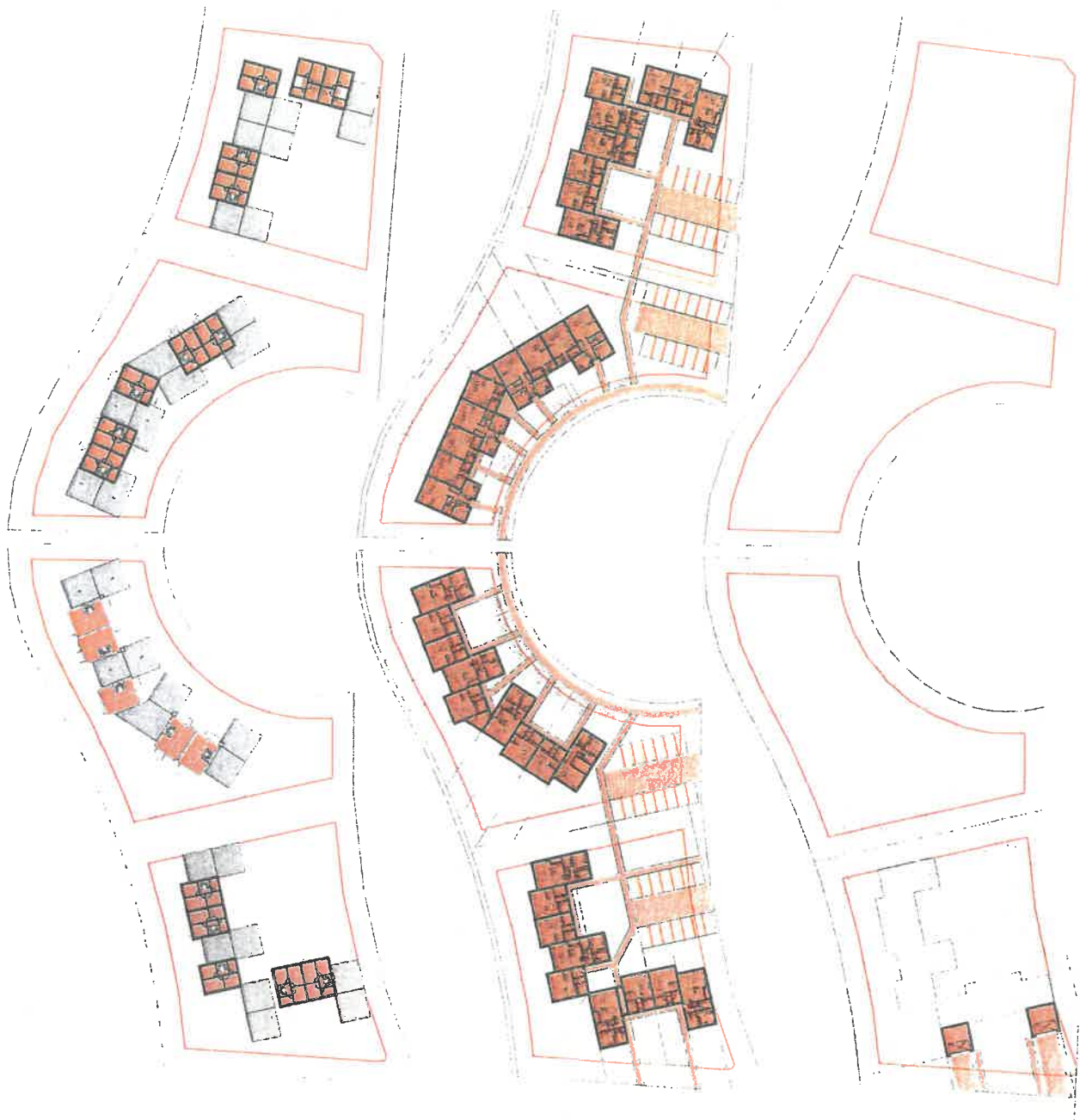


BEÉPÍTETT TERÜLET: 4375 M2
7,5M ÉPÜLETMAGASSÁG = 3 SZINT
ÖSSZESEN: 13125 M2

NEUTELÉN KONCEPCIÓ : 32 LAKÁS + Ø ÜZLET



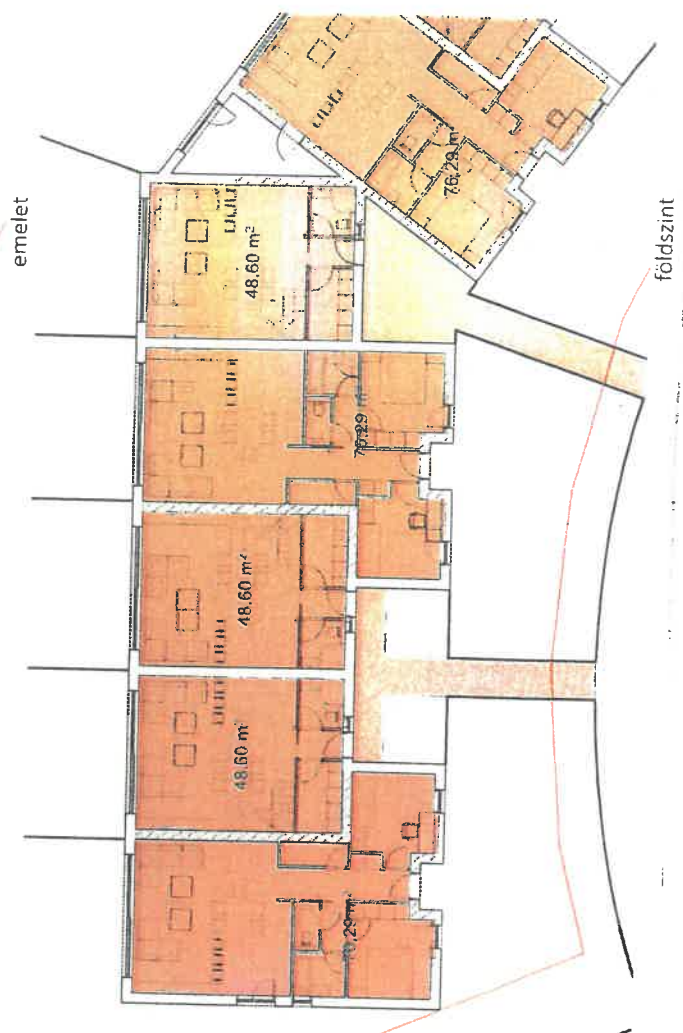
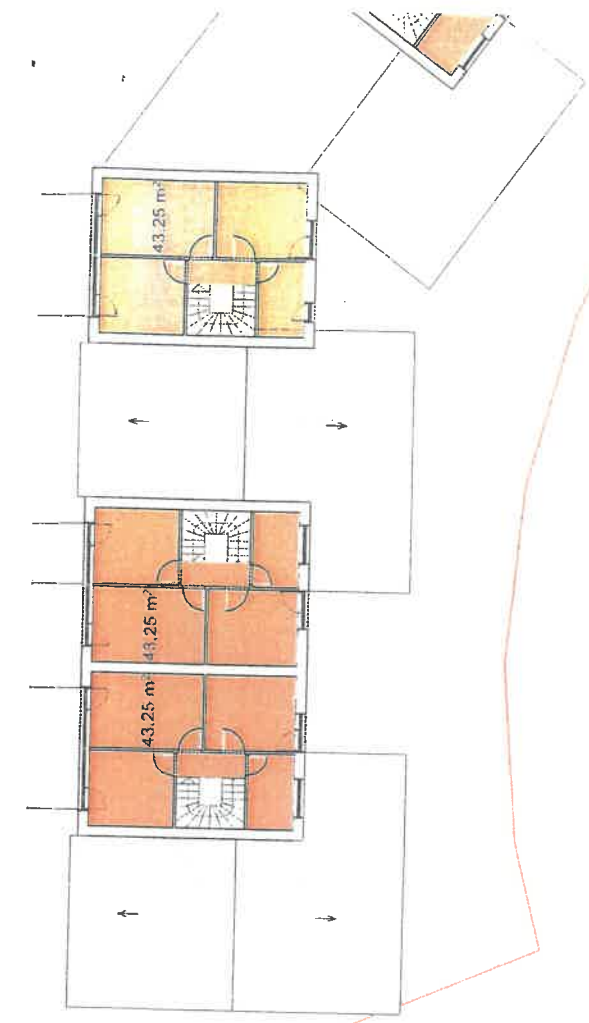


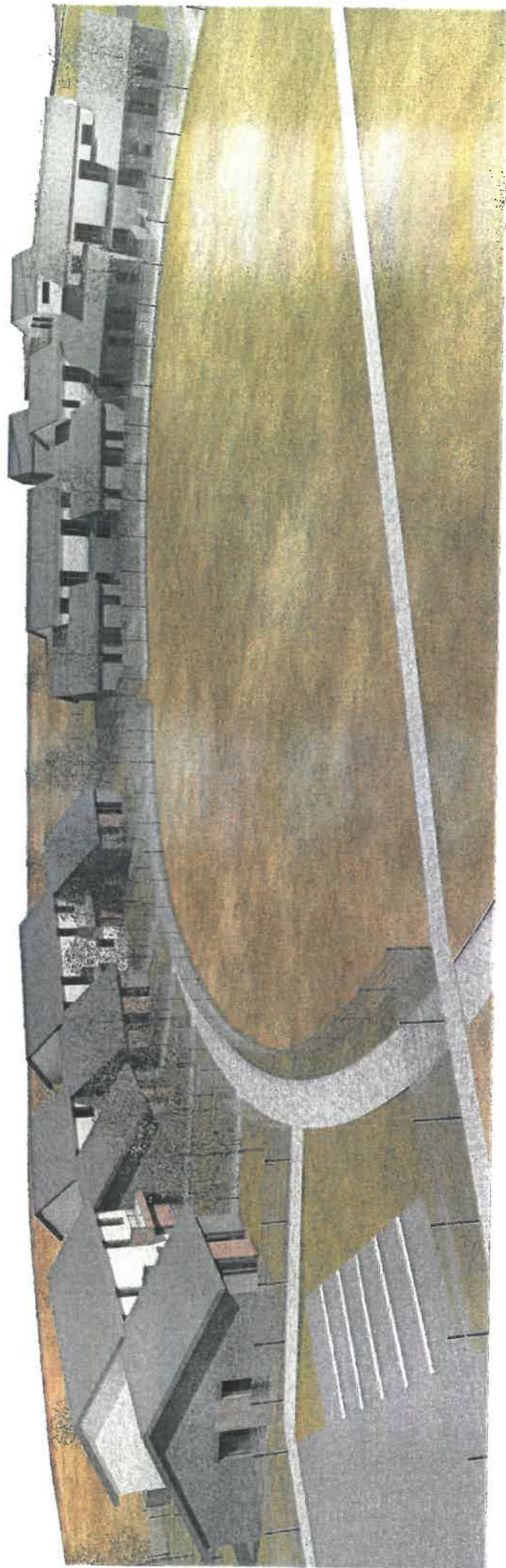
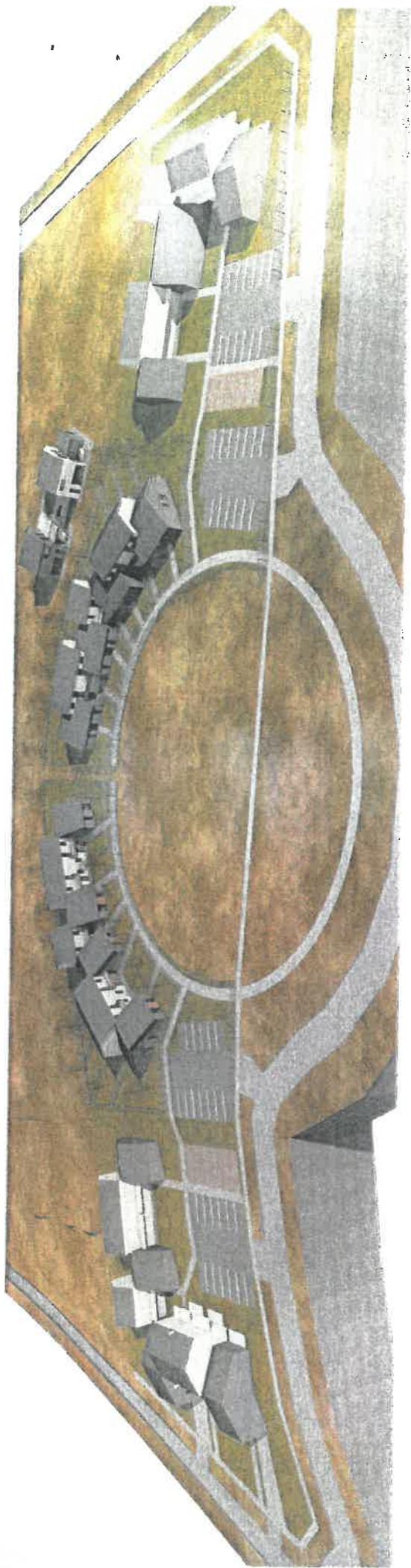


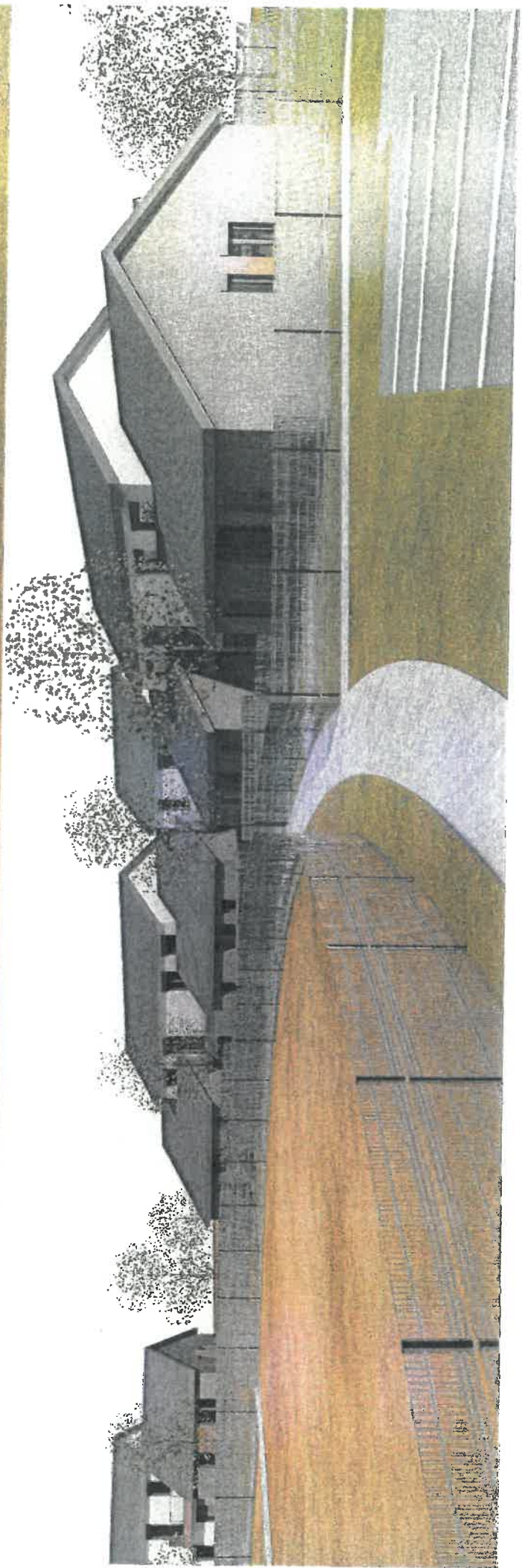
emelet

földszint

pincszint









hrsz.	1832	1832/1	1832/2	1832/3	1832/4	
telekterület:	12505 m²	3164 m²	3163 m²	3199 m²	2883 m²	
terepszint feletti beépítettség						
megengedett:	35,00 %	1107 m²	1107 m²	1120 m²	1009 m²	
tervezett:		653 m²	656 m²	674 m²	655 m²	
		20.64 %	20.74 %	21.07 %	22.72 %	megfelel
terepszint alatti beépítettség						
megengedett:	35,00 %	1107 m²	1107 m²	1120 m²	1009 m²	
tervezett:		92 m²	0 m²	0 m²	0 m²	megfelel
zöldfelület						
minimális	30,00 %	949 m²	949 m²	916 m²	909 m²	
tervezett						

Ezúton tisztelettel fordulunk Budajenő Község Önkormányzatához a Budajenőn, a Templomvölgy Villapark területén tervezett lakóingatlan-fejlesztéssel összefüggésben.

A megbízónkkal közös célunk olyan, magas minőségű, a település arculatához és környezeti adottságaihoz illeszkedő lakóingatlanok megvalósítása, amelyek hosszú távon is értéket képviselnek Budajenő számára, és hozzájárulnak a település élhetőségének, népességmegtartó erejének és vonzerejének erősítéséhez.

A beruházás előkészítése során részletesen vizsgáljuk annak lehetőségét, hogy az érintett telken a beépítési intenzitás, a településkép, a zöldfelületi arányok, a közlekedési és közműkapacitások figyelembevételével, igényes, emberléptékű és a környezethez illeszkedő lakóegység kerüljön kialakításra.

Célunk egy olyan korszerű lakóstruktúra kialakítása, amely változatosabb, megfizethetőbb és a mai lakhatási igényekhez igazodó otthonokat eredményez. Meggyőződésünk, hogy a kisebb, de jól átgondolt alaprajzú, energiatakarékos és minőségi lakások iránt jelentős igény mutatkozik, különösen a fiatal párok, családalapítás előtt állók, valamint a Budajenőhöz kötődő fiatal családok részéről.

Álláspontunk szerint a mellékletben látható tervezett koncepció (melyet a Főépítész Úrral előzetesen egyeztetünk) illeszkedhet azokhoz a települési célokhoz, amelyek a helyi fiatalok helyben maradását, a családok letelepedését és a hosszú távon fenntartható lakókörnyezet kialakítását szolgálják. Kiemelt szempontként kezeljük, hogy a fejlesztés ne járjon a település karakterének, zöldfelületi értékeinek vagy közlekedési viszonyainak aránytalan terhelésével.

A Templomvölgy Villapark elhelyezkedése különleges adottságokkal rendelkezik. A természetközeli környezet, a nyugodt lakóövezeti jelleg és Budajenő kialakult településképe olyan fejlesztői hozzáállást kíván meg, amely nem kizárólag mennyiségi, hanem minőségi szempontokat is érvényesít. Ennek megfelelően a társaságunk nyitott arra, hogy az Önkormányzattal és az illetékes szakmai szereplőkkel egyeztetve olyan építészeti és műszaki megoldásokat dolgozzon ki, amelyek a település érdekeit és a beruházás fenntarthatóságát egyaránt szolgálják.

Fontosnak tartjuk hangsúlyozni, hogy a fejlesztés részleteit az Önkormányzattal együttműködve, átlátható és szakmailag megalapozott módon kívánjuk előkészíteni. Szeretnénk párbeszédet kezdeményezni, amelyben az önkormányzati, lakossági, településképi és fejlesztői szempontok egyaránt érvényesülhetnek.

Társaságunk kész arra, hogy a tervezett fejlesztéshez kapcsolódóan részletes előzetes koncepciótervet, beépítési vázlatot, közlekedési és közmű-előkészítő anyagot, valamint településképi bemutatót készítsen az Önkormányzat részére.

Kérjük a Tisztelt Polgármester Asszonyt és a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fentiek alapján biztosítsanak lehetőséget egy előzetes szakmai egyeztetésre, amelynek keretében bemutathatjuk fejlesztési elképzeléseinket, és megismerhetjük az Önkormányzat szempontjait, elvárásait és esetleges feltételeit. Bízunk abban, hogy a tervezett fejlesztés megfelelő szakmai előkészítéssel, körültekintő egyeztetéssel és a települési érdekek figyelembevételével Budajenő hosszú távú fejlődését is szolgálhatja.

Kérjük szíves visszajelzésüket, valamint lehetőség szerint személyes egyeztetés biztosítását a fenti kérdések részletes áttekintése érdekében.

A Szőlősdomb, Szőlőskert úti terület, 1828/5, 1828/4 hrsz terület gazdaságos beépíthetősége érdekében HÉSZ módosítását kezdeményeznénk.

Az ingatlanfejlesztési lehetőséggel érintett terület a hatályos szabályozás szerint 35%-ban építhető be, így a teleknek legalább 65%-án (kb. 8 125 m²-en) zöldfelületet kell kialakítani és fenntartani. Ez az arány – a telek méretét és a tervezett funkciót figyelembe véve – mind építészeti, mind gazdasági szempontból nehezen, vagy egyáltalán nem tartható. A tapasztalat azt mutatja, hogy a jelenlegi mutatók mellett a terület beruházói szempontból sem biztos, hogy életképes: a magas, kötelezően fenntartandó zöldfelület-arány miatt a fejlesztés megtérülése nem biztosított.

Ez gyakorlatilag paradox helyzetet eredményez: a jogszabály célja a minőségi zöldfelület biztosítása lenne, a valóságban azonban a telek így sem hasznosított, sem szakszerűen gondozott zöldterületként nem funkcionál – egy ekkora, közforgalom számára nem, vagy csak korlátozottan elérhető zöldfelület hosszú távú, professzionális fenntartása (öntözés, fűnyírás, fásítás, kártevő- és gyommentesítés) aránytalanul nagy terhet jelent, valós környezeti vagy közösségi haszon nélkül. Egy elhanyagolt, gondozatlan zöldterület végső soron kevesebb ökológiai és esztétikai értéket képvisel, mint egy kisebb, de tervezetten kialakított és tartósan karbantartott zöldfelület.

A nevezett ingatlan fejlesztésének másik tényleges akadálya az épületenként megépíthető lakások száma, amit a HÉSZ a bruttó szintterület 25 % -ban korlátozza.

A nevezett ingatlan épített környezetére tekintettel ez a korlátozás a zöldterületi mértéknél is nagyobb akadálya a fejlesztésnek.

Mindezek alapján javaslom, hogy az érintett övezetben a beépíthetőség mértéke 50–55%-ra emelkedjen, a kötelező zöldfelületi arány pedig 45–50%-ra módosuljon. Ez továbbra is a telek majdnem felét zöldfelületként tartja fenn – tehát nem a zöldterület feladásáról van szó, hanem egy olyan, valóban fenntartható arány kialakításáról, amely mellett a terület fejlesztése gazdaságilag is megvalósíthatóvá válik, és a zöldfelület tényleges, hosszú távú gondozása is biztosítható.

Meg kell jegyezni, hogy az országos szabályozási keret (a 2025-től fokozatosan bevezetett TÉKA, illetve a korábbi OTÉK) is övezeti típustól függően jelentősen eltérő, jellemzően ennél magasabb beépíthetőségi mutatókat alkalmaz hasonló rendeltetésű – például kereskedelmi-szolgáltató gazdasági – területeken, így a kért módosítás nem áll ellentétben az általános szabályozási gyakorlattal.

További javaslatom a lakás funkcionális egység épületen belüli, 25% mértékének jelentős, legalább 75 %-ra való növelésének lehetővé tétele, amivel már feltételezve a megengedőbb 50%-os beépíthetőséget, nagyságrendileg 80-90 lakás megépítésére lenne lehetőség, elégséges nagyságú kereskedelmi-szolgáltató funkciójú beépítés biztosítása mellett.

Az új szabályozás lehetővé tenné, a kereskedelmi és egyéb funkciók, például, iskola vagy óvoda funkcionálisabb elhelyezését.