

BUDAJENŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK



ELŐTERJESZTÉSÉNEK FEDŐLAPJA

A testületi ülés időpontja:	2026. szeptember 23. (szerda) 17:00 óra
Az előterjesztés címe, tárgya:	Javaslat Budajenő Helyi Építési Szabályzatának módosítására vonatkozó ún. együttes határozat meghozatalára és egyeztetési eljárások lezárására a budajenői, 1644. hrsz. ingatlan vonatkozásában
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 Bocsk Anna jegyző
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	.
A napirendi ponthoz meghívást kapott:	Kóbor József települési főépítész
Az előterjesztéshez kapcsolódó ügyirat iktatószáma:	-

ELŐTERJESZTÉS

BUDAJENŐ HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA A DOMB UTCA 34. (1664 HRSZ) LKE-5 ÉPÍTÉSI ÖVEZETBE TARTOZÓ INGATLAN ÉPÍTÉSI HELYÉNEK PONTOSÍTÁSA, JAVÍTÁSA ÉRDEKÉBEN c. terv

**ún. együttes határozat a tervmódosítás egyeztetésének lefolytatásáról és
a 2/2005. Korm. rend. szerinti Környezeti értékeléssel kapcsolatos döntés meghozásáról,
valamint a partnerségi-lakossági egyeztetés lezárásáról
szóló határozatok meghozatala**

Tisztelt Bizottság! / Tisztelt Képviselő-testület!

A Budajenő 1664 hrsz ingatlan tulajdonosa a Helyi Építési Szabályzat módosítására irányuló kérelmet nyújtott be az Önkormányzatnak a telkére meghatározott építési hely pontosítása, javítása érdekében, amelyet a Képviselő-testület 113/2026. (VIII. 12.) számú határozatával támogatott.

A tervezett módosítás a Településszerkezeti terv módosítását nem, csak a Helyi Építési Szabályzat mellékletét képező Szabályozási Terv módosítását igényli.

E tervmódosítás egyeztetésének lefolytatásáról 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 **Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének ún. együttes határozatban szükséges dönteni.**

A 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 építészettről szóló 2023. 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.

Jelen előterjesztés **1. melléklete** szerinti **ún. együttes határozat** tartalmazza a fentiek értelmében meghozásra kerülő ún. együttes határozat tervezetét, amellyel a tervezési munka és annak egyeztetése lefolytatásra kerül. Az együttes határozat melléklete rögzíti a terv tartalmát, amelyet a települési főépítész állított össze.

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 **69. § (1) c) pontjának cc) alpontja szerinti ún. rövid eljárás** szabályai szerint folytatja le, mivel a **tervmódosítás** a

helyi építési szabályzatban meghatározott szabályozási elem, az építési hely pontosítása, javítása érdekében történik.

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 terveknel, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentősége esetileg határozható meg.

Ennek megfelelően tárgyi tervvel kapcsolatban Budajenő Község Önkormányzata e Korm. rendelet

3. mellékletében meghatározott környezet védelméért felelős szerveket 2026. augusztus végén megkereste a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározása, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességével kapcsolatban.

A megkeresett szervek véleményükben nem tartották szükségesnek a környezeti értékelés elkészíttetését jelen tervmódosítás kapcsán. Ezen beérkezett válaszok alapján hozhatja meg a Képviselő-testület a jelen előterjesztés **2. melléklete** szerinti határozat **(1) bekezdését** arról, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Kormányrendelet szerinti **környezeti vizsgálatot mivel nem szükséges, nem kívánja elkészíttetni jelen tervmódosításhoz.**

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. PARTNERSÉGI-LAKOSSÁGI egyeztetés E-TÉR**

(egyeztetési idő: E-TÉR által biztosított 5 nap – 2026.09.01-től – 09.06-ig)

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 tehetek észrevételt.

A véleményezési idő alatt az E-TÉR egyeztetési felületen nem érkezett észrevétel.

▪ **2/2. PARTNERSÉGI-LAKOSSÁGI egyeztetés ÖNKORMÁNYZATI HONLAP – HIRDETMENY** (egyeztetési idő: 5 nap – 2026.09.01-től – 09.06-ig)

Másrészt annak ellenére, hogy Budajenő Község Önkormányzata nem rendelkezik helyi partnerségi rendelettel az **Önkormányzat közzé tette a honlapján** a jelen tervmódosítás **Partnerségi-lakossági tervdokumentációját** fenti E-TÉR egyeztetési felületen folyó partnerségi-lakossági egyeztetéssel párhuzamosan. Amellyel kapcsolatban az érdeklődő partnerek és lakosság tehetett észrevételt írásban **postai úton, illetve emailen, vagy ügyfél/hivatali kapun**, valamint **E-papíron** a Polgármesternek címezve.

A véleményezési idő alatt sem a partnerek, sem a lakosság részéről nem érkezett észrevétel.

Összefoglalva tehát megállapítható, hogy a véleménynyilvánítási lehetőségek egyike során sem érkezett észrevétel, vélemény sem a lakosság, sem a partnerség részéről.

Ezt figyelembe véve hozhatja meg a Képviselő-testület a jelen előterjesztés **2. melléklete szerinti határozat** (2) bekezdését arról, hogy a tervmódosítással kapcsolatban lefolytatott partnerségi, lakossági véleményezést lezárja, valamint a (3) bekezdésében dönt a

tervmódosítás egyeztetésének záróvéleményezés szerinti folytatásáról, azaz a tervmódosítás államigazgatási egyeztetésére előkészített egyeztetési tervdokumentációjának az állami főépítész részére történő megküldéséről.

Fenti tájékoztatás alapján kérem a T. Képviselő-testületet, hogy hozza meg döntését az alábbi határozatokba foglaltak szerint.

Budajenő, 2026. szeptember ..



Vezérné dr. Hevesi Tünde
polgármester



1. melléklet

HATÁROZAT–tervezet 1.

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

BUDAJENŐ HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA A DOMB UTCA 34. (1664 HRSZ) LKE-5 ÉPÍTÉSI ÖVEZETBE TARTOZÓ INGATLAN ÉPÍTÉSI HELYÉNEK PONTOSÍTÁSA ÉRDEKÉBEN

- (1) Budajenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy támogatja Budajenő Helyi Építési Szabályzatának módosítását a Domb utca 34. (1664 hrsz) Lke-5 építési övezetbe tartozó ingatlan építési helyének pontosítása érdekében.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti területre történő módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kialakításra.
- (3) Budajenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az (1) bekezdés szerinti a Budajenő Helyi Építési Szabályzatának módosítása a 385 hrsz ingatlanra vonatkozóan annak megoszthatósága érdekében című tervet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 69. § (1) c) pontja cc) alpontjának eljárási szabályai szerinti rövid eljárásban folytatja le.
- (4) Budajenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja a 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 7. § (7) bekezdése szerinti, a jelen Határozat mellékletét képező, a terv tartalmáról szóló **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 HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA A DOMB UTCA 34. (1664 HRSZ) LKE-5 ÉPÍTÉSI ÖVEZETBE TARTOZÓ INGATLAN ÉPÍTÉSI HELYÉNEK PONTOSÍTÁSA ÉRDEKÉBEN c. terv

Budajenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja a 1664 hrsz tulajdonos Budajenő Község Helyi Építési Szabályzatának módosítására vonatkozó a Domb utca 34. (1664 hrsz) Lke-5 építési övezetbe tartozó ingatlan építési helyének pontosítása, javítása érdekében.

A 12/2017. (X. 27.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Budajenő Község Helyi Építési Szabályzatának mellékletét képező Szabályozási terv a Szőlőhegy II. lakóterületen az egyes ingatlanok tekintetében kijelölte az építési helyet. Azonban azok méretezését tömbönként

csak egy telken mutatta be, és úgy gondolta, hogy az „ránézésre” értelmezhető minden telek vonatkozásában. Koncepcióként az előkert 5 m, hátsóker 6 m, egyik oldalkert 4 m, a másik oldalkert 5 m méretű.

A jelen 1664 hrsz SAROK telek esetében „szemmel látható módon” azonban az építési hely méretéből úgy tűnik, hogy az az oldalkertre vonatkozóan nem követte le a koncepcióként a 4m vagy 5m, hanem a hátsóker 6 m méretet tartalmazza. Mivel a jelen telek saroktelek ezért annak **nincs** **hátsókerje!**

Ez a hiba kerül jelen ingatlan esetében javításra, pontosításra, azaz a tévesen hátsókernek ítélt 6 m, kerül javítva 5 m-ben meghatározásra és a Szabályozási terven és az építési hely pontos méreteinek megfelelően feltüntetésre.

A javítás kizárólag az érintett ingatlan építési helyének javítására/pontosítására irányul, nem változtatja meg a terület építési övezeti besorolását és a telekre vonatkozó beépítési paramétereket sem.

Budajenő Község Helyi Építési Szabályzat módosításával kapcsolatban az Önkormányzat a terv partnerségi és államigazgatási egyeztetését a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 69. § (1) c) pontjának cc) alpontja szerint rövid eljárásban folytatja le.

A tervmódosítás egyeztetésének lefolytatásával kapcsolatban a **Képviselő-testületnek** a 419/2021. Korm R. 59. § (2) bekezdése értelmében **együttes határozatban kell döntenie**. E határozat (1) bekezdése szerint tervmódosítás tényről, (2) bekezdése szerint arról, hogy kerül-e új beépítésre szánt terület kijelölésre, a (3) bekezdése szerint a tervmódosítás egyeztetésnek módjáról, valamint a (4) bekezdése szerint 7. § (7) bekezdése szerinti tartalmat rögzítő 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 testület fenti 59.§ (2) bek. szerinti együttes határozat mellékleteként fogadja el.

A jelen tervmódosítás a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban TÉKA) 135. § (2) bekezdése szerint, azaz 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 készülhet el.

A tervdokumentáció megalapozó vizsgálatának tartalmát a 314/2012.(XI.8.) Korm R. 1. melléklete, valamint az alátámasztó javaslatának tartalmát a 314/2012.(XI.8.) Korm R. 3. melléklete figyelembevételével az alábbi:

A TERV TARTALMA

TERVMÓDOSÍTÁS BEMUTATÁSA

Előzmények, partnerségi 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 2018-2019-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
Szabályozási koncepció



Kóbor József
települési önkormányzati főépítész

Kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Főépítési tartalmat meghatározó feljegyzését fogadja el.

2. melléklet

HATÁROZAT– tervezet 2.

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

**BUDAJENŐ HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA A DOMB UTCA
34. (1664 HRSZ) LKE-5 ÉPÍTÉSI ÖVEZETBE TARTOZÓ INGATLAN ÉPÍTÉSI
HELYÉNEK PONTOSÍTÁSA ÉRDEKÉBEN című tervmódosítással kapcsolatban
a Környezeti értékelés készítésével kapcsolatos döntés meghozásáról,
a partnerségi-lakossági egyeztetés és a lakossági fórum lezárásáról és
a tervmódosítás egyeztetésének záróvéleményezés szerinti folytatásáról**

- (1) Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testülete az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet szerint a környezet védelméért felelős szervek véleményét kikérve – amelyek nem tartották szükségesnek a környezeti értékelés elkészíttetését jelen tervmódosítás kapcsán – úgy dönt, hogy a környezeti vizsgálat elkészíttetése jelen tervmódosítás során nem szükséges.
- (2) A Képviselő-testület jelen tervmódosítással kapcsolatban a partnerségi, lakossági egyeztetést a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.)

Kormányrendeletet alapján lefolytatta a partnerségi, lakossági egyeztetést, amelynek a véleményezési ideje alatt észrevétel, vélemény a partnerek és a lakosság részéről nem érkezett. A partnerségi-lakossági egyeztetés véleményezési szakaszát a Képviselő-testület lezárja.

- (3) Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy a Településrendezési Eszközök módosítása elfogadásához szükséges 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 69. § (1) c) pontjának cc) alpontja szerinti rövid eljárás 69. § (2) bekezdése alapján a tervmódosítás záró véleményezési szakaszát kezdeményezze.

Határidő: Folyamatos

Felelős: Vezérné dr. Hevesi Tünde polgármester

Budajenő, 2026. szeptember



Vezérné dr. Hevesi Tünde
polgármester

Az előterjesztés törvényes:



Babjárné Bocskó Anna
jegyző