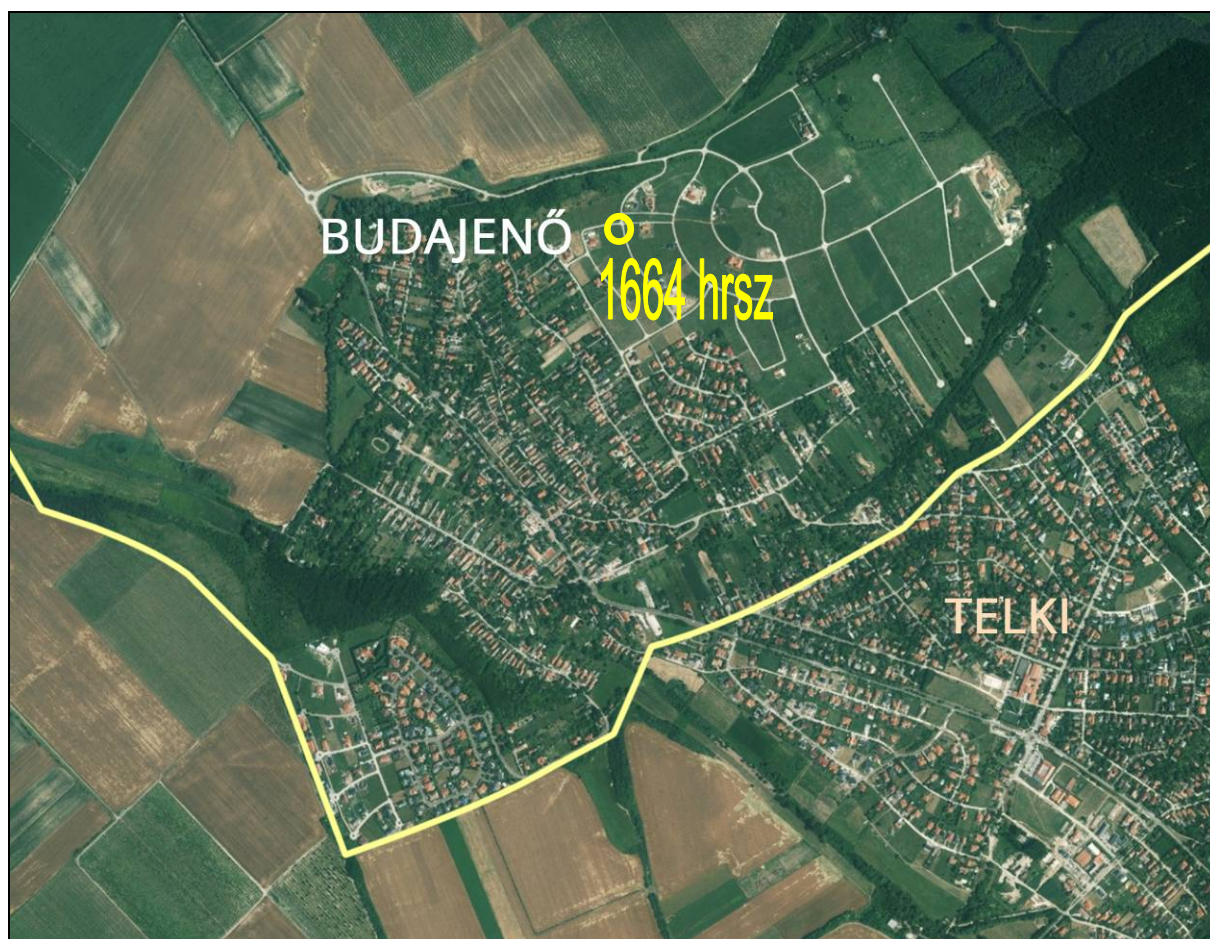




419/2021. KORM.R. 69.§ (1) C) CC) RÖVID ELJÁRÁS – PARTNERSÉGI-LAKOSSÁGI EGYEZTETÉSI TERVDOK.

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



2026 AUGUSZTUS HÓ

TERVEZŐI NÉVSOR

SZAKÁG	NÉV	TERVEZŐI JOGOSULTSÁG
Településtervezés	Horváth Adrienne  +36-30/236-3295	ügyvezető vezető településtervező TT/1 01-5576 (régi TT/1 13-1095) városépítési és városgazdálkodási szakmérnök, főépítész KEM/6/2017
	Kiss-Polák Andrea 	településmérnök TT 13-1860 (régi TT 01-5205) okleveles tájépítésmérnök TK 13-1860



HA Tervstúdió Településtervezési
Építészeti Tanácsadó Kft.
1116 Budapest Zsurló köz 5.
Tel.: +36-30/236-3295
E-mail: ha@haterv.hu

Tervszám: 306/2026

419/2021.KORM.R. 69.§ (1) C) CC) RÖVID ELJÁRÁS
partnerségi-lakossági egyeztetési tervdokumentáció

2026 augusztus hó

TARTALOMJEGYZÉK

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

I. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK.....	4
II. TERVEZÉSI TERÜLET, A MÓDOSÍTÁS CÉLJA ÉS INDOKLÁSA.....	5
III. TERVKÉSZÍTÉS EGYEZTETÉSE	6
IV. A TERV TARTALMA.....	7
V. ALÁTÁMASZTÓ VIZSGÁLATOK, JAVASLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA	9
VI. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG	15
VII. ÖRÖKSÉGVÉDELEM	16

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

Budajenő Község Helyi Építési Szabályzatának módosítása – Rendelet-tervezet	20
---	----

JÓVÁHAGYANDÓ RAJZI MUNKARÉSZEK

Rajzszám	Rajz megnevezése
SZT-M8/1	Budajenő Szabályozási tervének módosítása az 1664 hrsz ingatlanra vonatkozóan

I. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

Budajenő Község Helyi Építési Szabályzatának módosítását a Szőlődomb II. lakóterület Domb utca 34. szám (1664 hrsz) alatti Lke-5 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetbe tartozó ingatlanra a Szabályozási terven nem megfelelően kijelölt építési hely javítása, pontosítása 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. Koncepcionálisan az előkert 5 m, hátsókert 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 koncepcionális 4m vagy 5m, hanem a hátsókerthi 6 m méretet tartalmazza. Mivel a jelen telek saroktelek ezért annak **nincs hátsókerthje!** Ez a hiba kerül jelen ingatlan esetében javításra, pontosításra, azaz a tévesen hátsókerthnek 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 Önkormányzatának Képviselő-testülete 113/2026. (VIII. 12.) számú határozatában támogatja a 1664 hrsz ingatlan tulajdonosának a Helyi Építési Szabályzat módosítására irányuló kérelmét a telekre meghatározott építési hely pontosítása érdekében.

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 érdekében történik.

Budajenő Község Önkormányzata megbízásából Budajenő Helyi Építési Szabályzatának módosítása a Domb utca 34. (1664 hrsz) Lke-5 építési övezetbe tartozó ingatlan építési helyének pontosítása érdekében című tervmódosítást a HA Tervstúdió Településrendezési Építészeti Tanácsadó Kft. készítette el (Tervszám: 306/2026).

Budajenő Község hatályos Településrendezési Eszközei az alábbiak szerint kerültek jóváhagyásra:

- Településfejlesztési Konceptió - 86/2017.(X.26.) sz. határozat,
- Településszerkezeti terve és leírása - 87/2017.(X.26.) önk. határozat (tervlap: TSZT-M3)
- Szabályozási terve és Helyi Építési Szabályzata - 12/2017.(X.27.) önk. rendelet és módosításai.
(tervlapok: belterület északi SZT-1AM3; belterület dél SZT-2BM2; külterület SZT-2M1)

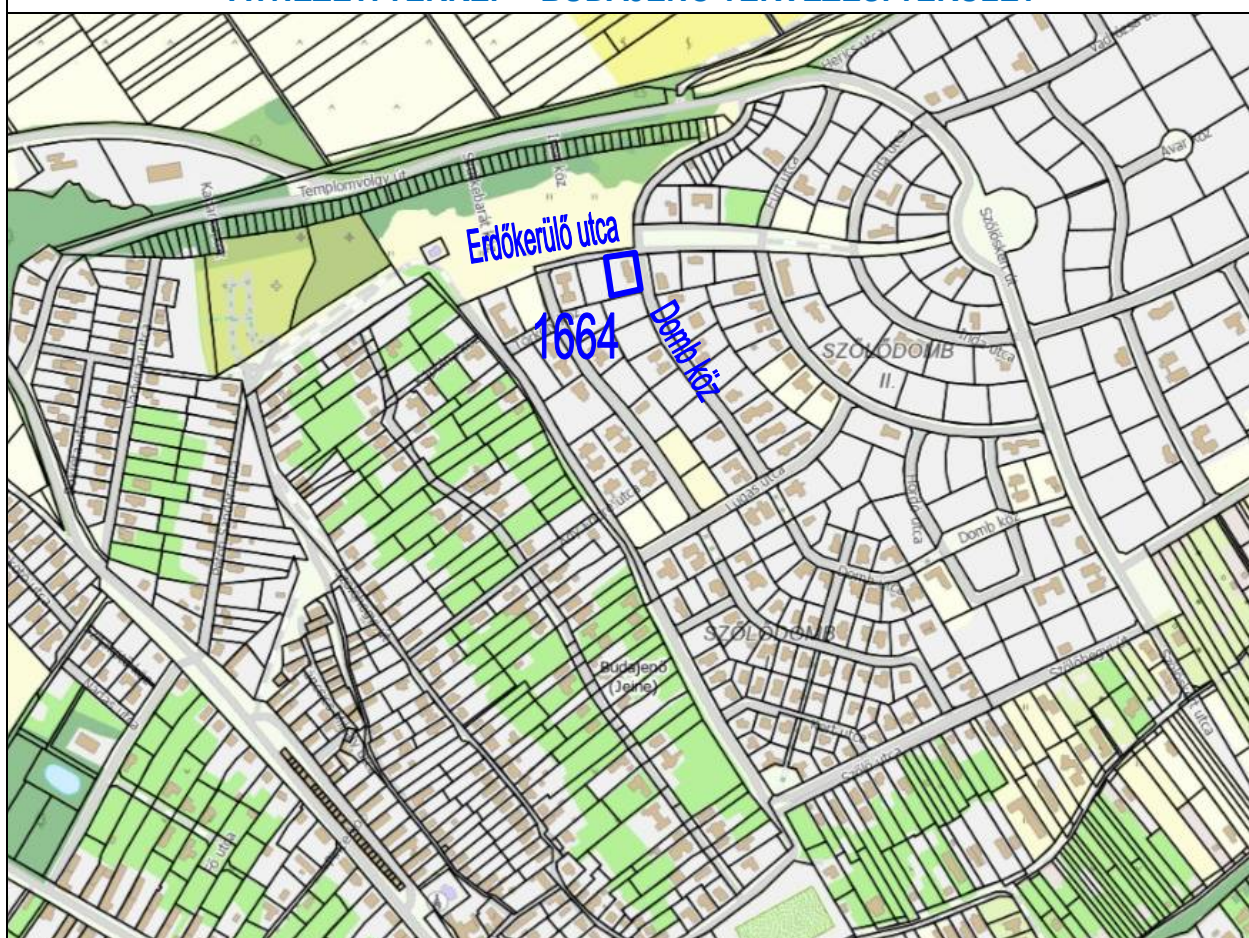
KÉSZÜLT: A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm.rend. (TÉKA) 135.§ (2) A 2012. augusztus 6-át követően készült és elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a jelen 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 készítette el.

II. TERVEZÉSI TERÜLET, A MÓDOSÍTÁS CÉLJA ÉS INDOKLÁSA

Jelen HÉSZ módosítás tervezési területét a település belterületének északkeleti részén elhelyezkedő Szőlődomb II. lakóterületen, a Domb utca és az Erdőkerülő utca találkozásánál fekvő Domb utca 34. szám (1664 hrsz) alatti ingatlan képezi.

A tervezési terület és a módosítás célja	Módosítás jellege		
	TSZT	HÉSZ	SZT
Budajenő Község Helyi Építési Szabályzatának módosítása a Szőlődomb II. lakóterület Domb utca 34. szám (1664 hrsz) alatti Lke-5 építési övezetbe tartozó ingatlan egyrészt hatályos szabályozási terven nem megfelelően jelölt építési helyének pontosítása, javítása, másrészt a telken álló kétlakásos meglévő lakóház déli irányú bővíthetősége érdekében. A tervmódosítás során figyelembevételre kerül a módosítással érintett 1664 hrsz ingatlan saroktelki fekvése, és ennek megfelelően a hatályos szabályozási terven a délről szomszédos 1663 hrsz ingatlan felől jelenleg – tévesen hátsókertként ítélt – 6,0 m-ben meghatározott – ténylegesen – oldalkert 5,0 m-re kerül javításra, pontosításra.	–	–	✓

ÁTNÉZETI TÉRKÉP – BUDAJENŐ TERVEZÉSI TERÜLET



III. TERVKÉSZÍTÉS EGYEZTETÉSE

1. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS 2/2005.(I.11.) - egyeztetés

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

Ennek megfelelően tárgyi tervvel kapcsolatban Budajenő Község Önkormányzata e Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott környezet védelméért felelős szervek véleményét kikéri a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározásáról, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről. A jelen módosítás keretében a környezeti értékelés készítése szakmai szempontból nem szükséges.

A beérkező válaszok alapján hozza majd meg a Képviselő-testület a határozatát a 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet szerint arról, hogy környezeti vizsgálatot nem szükséges készíttetni jelen tervmódosításhoz.

2. PARTNERSÉGI-LAKOSSÁGI egyeztetés

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. E-TÉR (egyeztetési idő: E-TÉR által biztosított 5 nap)

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 tehetnek észrevételt.

• 2/2. ÖNKORMÁNYZATI HONLAP – HIRDETMÉNY (egyeztetési idő: 5 nap)

Másrészt annak ellenére, hogy Budajenő Község Önkormányzata nem rendelkezik helyi partnerségi rendelettel az **Önkormányzat a honlapján teszi közzé** a jelen tervmódosítás **Partnerségi-lakossági tervdokumentációját** fenti E-TÉR egyeztetési felületen folyó partnerségi-lakossági egyeztetéssel párhuzamosan. **Partnerségi-lakossági egyeztetés során** a Partnerek és a lakosság **postai úton, emailen, vagy ügyfél/hivatali kapun**, illetve **E-papíron** tehetnek észrevételt.

• 2/3. LAKOSSÁGI FÓRUM (a jogszabály szerint jelen eljárásban nem kell tartani!)

A „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 69. § (2) a) pontja szerint:

„(2) A rövid eljárásban a véleményezési és záró szakaszra a 62–67. §-ban foglaltak alkalmazandók azzal az eltéréssel, hogy

- a) a **véleményezési szakaszban csak a partner ad véleményt** külön lakossági fórum megtartása nélkül, a 65. § (5) bekezdés c) pontja szerint, a **véleményezési szakasz kezdetétől számított 5 napon belül**”

1-2. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS, PARTNERSÉGI-LAKOSSÁGI EGYEZTETÉS LEZÁRÁSA

Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testülete fentiek szerinti környezeti értékeléssel, valamint partnerségi-lakossági egyeztetéssel és lakossági fórummal kapcsolatos egyeztetéseket a lefolytatásuk után lezárja. Erről, valamint a tervmódosítás államigazgatási egyeztetésének záróvéleményezés szerinti folytatásáról Képviselő-testületi határozatot hoz.

3. ÁLLAMIGAZGATÁSI egyeztetés – E-TÉR

Jelen HÉSZ módosítás a 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 69.§ (1) c) cc) alpontjának eljárási szabályai szerinti ún. **rövid eljárás** szerint kerül lefolytatásra, mivel a **tervmódosítás** a helyi építési szabályzatban meghatározott szabályozási elem, az építési hely pontosítása érdekében történik.

IV. A TERV TARTALMA

A jelen egyeztetési **tervdokumentáció alátámasztó munkarészeinek tartalmát** a 419/2021. Korm.rend. **7. § (7)** bekezdésében rögzítettetek szerint a települési önkormányzati főépítész határozta meg, amelyet a Képviselő-testület ún. **együttes határozatával fogad el.**

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

A tervdokumentáció megalapozó vizsgálatának tartalma a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet **1. melléklete, valamint az alátámasztó javaslatának tartalma a 3. melléklete figyelembevételével – fenti 60/2025.(VII.31.) számú önkormányzati ún. együttes határozat 4. pontja és melléklete szerinti tartalommal - az alábbiak szerint került meghatározásra.**

A TERV TARTALMA

TERVMÓDOSÍTÁS BEMUTATÁSA

Előzmények, partnerségi és államigazgatási – állami főépítési - 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

Hatályos településrendezési eszközök módosításának bemutatása

Szabályozási koncepció

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

Budajenő Község Önkormányzata 2017 évvégén hagyta jóvá új Településfejlesztési koncepcióját és Településrendezési Eszközeit az alábbiak szerint:

Budajenő Településfejlesztési Koncepciója és Településrendezési eszközei jóváhagyása:

- Településfejlesztési Koncepció - 86/2017.(X.26.) sz.határozat,
- Településszerkezeti terve és leírása - 87/2017.(X.26.) önk. határozat (tervlap: TSZT-M3)
- Szabályozási terve és Helyi Építési Szabályzata - 12/2017.(X.27.) önk. rendelet és módosításai.
(tervlapok: belterület északi SZT-1AM3; belterület dél SZT-2BM2; külterület SZT-2M1)

Fenti dokumentumokhoz a 314/2012.Korm.rend. 1. mellékletének tartalmi követelményei szerinti Megalapozó Vizsgálat és a 3. melléklete szerinti tartalommal Alátámasztó javaslat is készült.

A jelen termódosításhoz, a módosítással érintett részterületre vonatkozóan a fentiek szerinti Megalapozó Vizsgálat egyes részei is figyelembevételre kerültek a 314/2012. Korm. rendelet 3/A.§ (2) és (3) bekezdései alapján, és ezen korábban elkészült vizsgálat csak a tervezési részterületre vonatkozóan kerül aktualizálásra a 314/2012 Korm. rendelet 3/A.§ (2) bekezdése alapján.

A tervezési terület megegyezik a módosítás várható hatása szerinti területtel, így a jelen Megalapozó vizsgálat és az Alátámasztó munkarészek erre a területre készülnek a 314/2012. Korm. rendelet 16.§ (6) bekezdés előírásának megfelelően.

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

A 314/2012. Korm. rendelet 1. sz. melléklete szerint

A Településfejlesztési koncepcióhoz (TFK) készült 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 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 3. sz. melléklete alapján az Alátámasztó javaslat a tartalmi követelményként felsorolt alábbi munkarészeket tartalmazza:

1. A környezetalakítás terve
2. Szakági javaslatok
3. Közlekedési javaslatok
4. Közművesítési javaslatok
5. Környezeti hatások és feltételek
6. Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása
7. Szabályozási koncepció
8. Beépítési terv
9. Környezeti értékelés.

Jelen termódosítás a **7. Szabályozási koncepció** munkarészben jelent módosításokat. A részterületekre vonatkozó változásokat az alábbi összefoglaló vizsgálatot és javaslatot tartalmazó V. ALÁTÁMASZTÓ VIZSGÁLATOK, JAVASLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA c. fejezet mutatja be részletesen.

V. ALÁTÁMASZTÓ VIZSGÁLATOK, JAVASLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA

SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁSI JAVASLAT: A település belterületének északkeleti részén elhelyezkedő Szőlődomb II. lakóterületen, a Domb utca és az Erdőkerülő utca találkozásánál fekvő Domb utca 34. szám (1664 hrsz) alatti ingatlanra a hatályos szabályozási terven jelölt építési hely nem felel meg a saroktelki fekvésnek, így jelen termódosítás során a hatályos szabályozási terven a délről szomszédos 1663 hrsz ingatlan felől jelenleg – tévesen hátsótertként ítélt – 6,0 m-ben meghatározott – ténylegesen – oldalkert 5,0 m-re kerül javításra, pontosításra.	HÉSZ MÓD SZT-M8/1
---	---

TERVEZÉSI FELADAT: Budajenő Község Helyi Építési Szabályzatának módosítása a Szőlődomb II. lakó-terület Domb utca 34. szám (1664 hrsz) alatti Lke-5 építési övezetbe tartozó ingatlan egyrészt hatályos szabályozási terven nem megfelelően jelölt építési helyének pontosítása, javítása, másrészt a telken álló kétlakásos meglévő lakóház déli irányú bővíthetősége érdekében.

Önkormányzati támogató döntés:

Budajenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 113/2026. (VIII. 12.) számú határozatában támogatja és megkezdte Budajenő Község Helyi Építési Szabályzatának módosítását a Szőlődomb II. lakóterület Domb utca 34. szám (1664 hrsz) alatti Lke-5 építési övezetbe tartozó ingatlan építési helyének pontosítása érdekében.

TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA:

A tervezési területet magába foglaló Szőlődomb II. lakóterület a település belterületének északkeleti részén helyezkedik el. A lakóterület folyamatosan épül be. Az 1664 hrsz telek a Domb utca és az Erdőkerülő utca találkozásánál fekszik, így sarokteleknek minősül.

LECHNER HELYRAJZISZÁM-KERESŐ TÉRKÉP – ORTOFOTÓ





Az 1664 hrsz ingatlanon megépült kétlakásos lakóépület



A lakóház bővítése a telek déli irányába tervezett a 1663 hrsz ingatlan irányába



A lakóház bővítésének tervezett helyszínrajza – kivágat

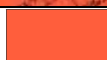
A 1664 hrsz lakótelek besorolása a **hatályos településrendezési eszközök** szerint a

- Településszerkezeti Terven **Lke jelű Kertvárosias lakóterület területfelhasználás,**
- Szabályozási terven **Lke-5 jelű Kertvárosias lakóterület építési övezet.**

Értékvédelem:

- A tervezési területet képező 1664 hrsz ingatlan **nem érintett helyi védett művi értékvédelemmel**, illetve **védett természeti területtel és értékkel sem.**
- Az ingatlan **északi része érintett** a Szőlőhegy II. lakópark Emlék-szőlők (azonosító: 10027) elnevezésű nyilvántartott **régészeti lelőhellyel.**
- A 1664 hrsz telket **országosan védett művi értékvédelem** érinti a **Szőlőhegyi műemléki Árpád-kori temetőkápolnájának (Szent Mihály templom) műemléki környezete révén.**
- A kápolna Budajenő ma is álló legrégebbi épülete – a település egykori középkori temploma – ma római katolikus temetőkápolna (Szent Mihály-templom).

HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT) – KIVONAT



Kertvárosias lakóterület



Közléti rendeltetésű erdőterület

HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT) – KIVONAT



HATÁLYOS HÉSZ – KIVONAT

12/2017. (X. 27.) önkormányzati rendelet Budajenő Község Helyi Építési Szabályzatáról

20. KERTVÁROSIAK LAKÓTERÜLET

- 31. §** (1) Kertvárosias lakóterület a Szabályozási terven Lke jellel jelölt építési övezet. A kertvárosias lakóterület építési övezeteire vonatkozó általános rendelkezéseket a (2) – (14) bekezdések tartalmazzák.
- (2) Az épület:
- lakó;
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - szolgáltató;
 - kulturális
- rendeltetést tartalmazhat.
- (3) A jelen rendelet szerinti gyűjtőút vagy a Petőfi Sándor utca telkével közvetlenül határos építési telken a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, illetve szállás jellegű rendeltetést tartalmazó épület is lehelyezhető az (5) bekezdésben foglaltak szerint.
- (4) Amennyiben az övezeti előírások szerint az építési telken egy épület építhető a (2) bekezdés b)-c) pontok és (3) bekezdés szerinti rendeltetések bármelyike kizárólag lakással egyidejűleg vagy annak megléte esetén helyezhető el azzal, hogy a lakás bruttó alapterülete az épület bruttó szintterületének legalább 50%-a
- (5) Amennyiben az övezeti előírások szerint az építési telken több épület is építhető, a (2) bekezdés b)-c) pontok és a (3) bekezdés szerinti rendeltetés önálló épületben egy lakóépület megléte esetén építhető.
- (6) Egy építési telken legfeljebb egy lakóépület építhető, a lakóépület legfeljebb 2 lakást tartalmazhat, kivéve ha az övezeti előírások másként rendelkeznek.
- (7) Egy épületben legfeljebb két önálló rendeltetési egység helyezhető el, kivéve ha az övezeti előírások másként rendelkeznek.
- (8) Az építési telek beépített területe nem haladhatja meg az építési övezetben meghatározott kialakítható telekméret kétszerese és az adott építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke szorzatából adódó értéket.
- (9) 2 lakást tartalmazó épületben lakásonként legalább 25 m² bruttó alapterület kizárólag gépjárműtároló céljára alakítható ki és használható fel.
- (10) Önálló szint alatti építmény kizárólag termény és kerti szerszám tároló számára építhető kizárólag építési helyen belül.
- (11) A következő melléképítmények nem helyezhetők el:
- trágyatároló;
 - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
 - zászlótartó oszlop.
- (12) Állattartó építmény nem helyezhető el, kivéve ha az övezeti előírások másként rendelkeznek.
- (13) A közművesítettség mértéke: teljes.
- (14) Az építési övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet táblázata határozza meg.

32. §

...

- (13) Az Lke-2/1, Lke-3/1, Lke-3/2, Lke-3/3, Lke-3/4, Lke-4, Lke-4/1, Lke-4/2, **Lke-5**, Lke-5/1, Lke-5/2 és Lke-6 jelű építési övezetekben telkenként egy lakás helyezhető el, kivéve, ha a telekméret meghaladja az érintett építési övezetben előírt „kialakítható építési telek megengedett területe” értékének a kétszeresét, akkor 2 lakás elhelyezhető, de legfeljebb 2 lakás.

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

Telekalakítási és beépítési előírások

2.2. Kertvárosias lakóterület

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	A kialakítható építési telek megengedett telekszélessége (m)		A kialakítható építési telek megengedett területe (m ²)		Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Elhelyezhető épületek maximális száma
2			min.	max.	min.	max.				
18	Lke-5	SZ	16,0	-	1400	-	25	65	4,5	2

SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁSI JAVASLAT:

A tervmódosítás célja a Szőlődomb II. lakóterület Domb utca 34. szám alatti (1664 hrsz), Lke-5 jelű kertvárosias lakóterületi építési övezetbe tartozó saroktelekre meghatározott építési hely pontosítása, a telken meglévő kétlakásos lakóépület déli irányú bővíthetőségének biztosítása 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. Koncepcionálisan az előkert 5 m, hátsókert 6 m, egyik oldalkert 4 m, a másik oldalkert 5 m méretű.

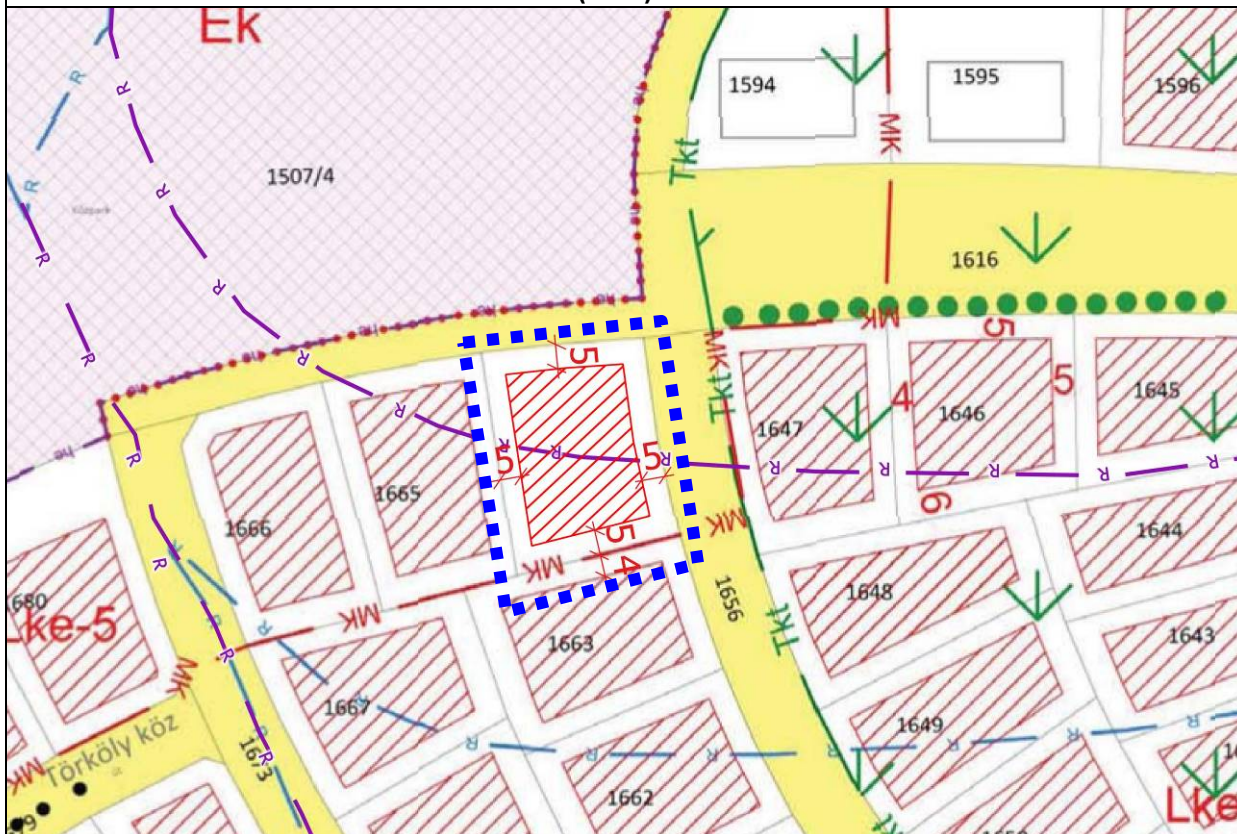
A hatályos szabályozási terv az érintett telken az építési helyet a két határoló utca irányában 5-5 m-es előkerttel, a nyugatról szomszédos 1665 hrsz ingatlan felől 4,0 m-es oldalkerttel, a délről szomszédos 1663 hrsz ingatlan felől pedig 6,0 m-es távolságra határozza meg. Tehát az építési hely kijelölése során az érintett 1664 hrsz ingatlan NEM SAROKTELEK-ként került figyelembevételre, és „szemmel látható módon” az építési hely méretéből úgy tűnik, hogy az az oldalkertre vonatkozóan nem követte le a koncepcionális a 4m vagy 5m mértéket, hanem a hátsókeri 6 m méretet tartalmazza. Mivel a jelen telek saroktelek ezért annak **nincs hátsókertje!**

A tervezett módosítás keretében ez a hiba kerül jelen ingatlan esetében javításra, pontosításra oly módon, hogy az 1664 hrsz ingatlan és a délről szomszédos 1663 hrsz ingatlan között meghatározott, jelenleg 6,0 m szélességű méretet a szabályozási koncepció alapján a helyes oldalkert szerint 5,0 m-re csökken. A módosítás eredményeként az építési hely déli irányban 1 m-re kerül arrébb, ezáltal lehetővé válik a telken meglévő kétlakásos lakóépület déli irányú tervezett bővítése a kétgyermekes család szükséges lakótérének kialakítása érdekében.

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.

Fontos megjegyezni, hogy a településrendezési eszközök jóváhagyott rajzi munkarészein, azaz a településszerkezeti terven, valamint a szabályozási tervlapon jelölt nyilvántartott régészeti lelőhelyek és a jelen tervkészítéshez kapott E-TÉR adatszolgáltatás szerinti adatok **kismértékben eltérnek**. Így a **jelen tervmódosítás során** a tervezési terület és környezete vonatkozásában a fentiek szerinti friss E-TÉR adatszolgáltatás szerinti nyilvántartott régészeti lelőhely is ábrázolásra kerül.

Ki kell emelni azonban, hogy a módosítás az építési hely javítása, pontosítása, tehát a régészeti lelőhely és a műemléki környezet szempontjából nem releváns jellegű!

SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT) MÓDOSÍTÁS – **TERVEZET**

	Szabványozási terven ábrázolt nyilvántartott régészeti lelőhely
	E-TÉR adatszolgáltatás szerinti nyilvántartott régészeti lelőhely

VI. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG

Budajenő Község közigazgatási területének és azon belül a tervezési részterületeknek az OTrT országos övezeteivel és a BATrT kiemelt térségi övezeteivel való érintettségét az alábbi táblázat foglalja össze:

Az OTrT országos övezetei és BATrT kiemelt térségi övezetei	Budajenő közigazgatási területének érintettsége	Tervezési terület érintettsége
3/1. Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat puffertérületének övezete	X	–
3/2. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	–	–
3/3. Erdők övezete	X	–
3/4. Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	–	–
3/5. Honvédelmi és katonai célú terület övezete	–	–
1. Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	–	–
2. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	X	–
3. Tájképvédelmi terület övezete	X	–
4. Vízminőség-védelmi terület	X	–
5. Nagyvízi meder övezete	–	–
6. VTT-tározók övezete	–	–
7. ásványi nyersanyagvagyon övezete	–	–
8. rendszeresen belvízjárta terület övezete	–	–
9. földtani veszélyforrás terület övezete	–	–

Budajenő Község közigazgatási területének és azon belül a tervezési területnek a PMTrT egyedileg meghatározott megyei övezeteivel való érintettségét az alábbi táblázat foglalja össze:

A PMTrT övezetei	Budajenő közigazgatási területének érintettsége	Tervezési terület érintettsége
3.13.1. Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	X	X
3.13.2. Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	X	X
3.13.3. Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	teljes közigazgatási terület	teljes közigazgatási terület
3.13.4. Kertés mezőgazdasági területek övezete	X	X
3.13.5. Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	X	X

A jelen tervmódosítással érintett tervezési területet csak egy olyan magasabb szintű tervben meghatározott térségi övezet érinti, amely az egész település területét lefedi.

Fentieket összefoglalva a módosítással érintett terület hatályos és tervezett besorolása NEM ellentétes sem Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervének az OTrT-ben megállapított, sem a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv Szerkezeti tervében meghatározott térségi területfelhasználási, illetve övezeti kijelölésekkel, valamint a Pest Megyei Területrendezési Terv egyedileg meghatározott megyei övezeti kijelölésekkel sem.

A településrendezési tervmódosítás a területi és a térségi területrendezési tervekkel NEM ELLENTÉTES.

VII. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Budajenő Község Önkormányzata Településrendezési Eszközeit TRE (Településszerkezeti terv: TSZT, Helyi Építési Szabályzat: HÉSz és annak mellékletét képező Szabályozási Terv: SZT), valamint Településképi dokumentumait (Településképi Arculati Kézikönyv – TAK és Településképvédelmi rendelet – TKr) 2017 évvégén hagyta jóvá az alábbiak szerint:

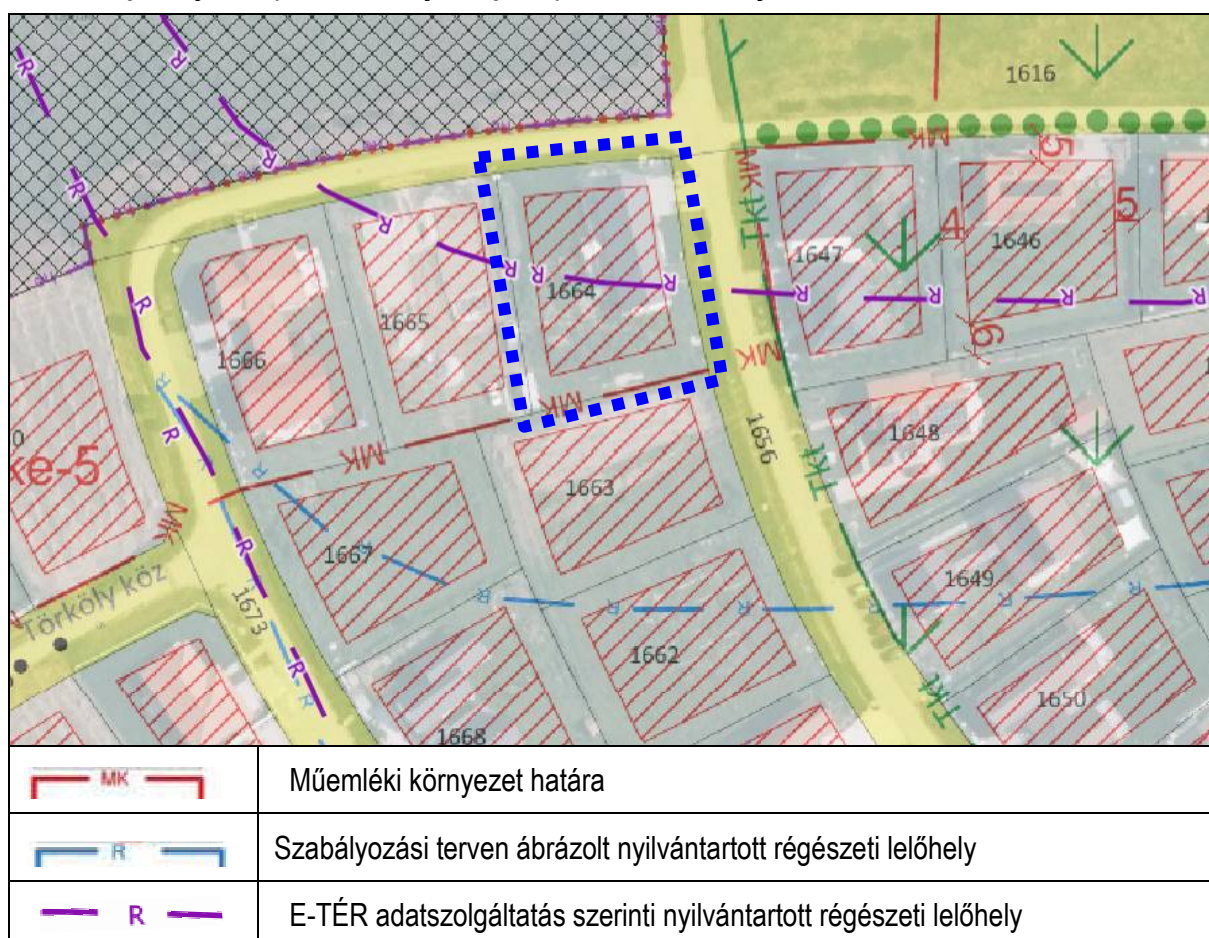
- Településszerkezeti terve és leírása - 87/2017.(X.26.) önk. határozat,
- Szabályozási terve és Helyi Építési Szabályzata - 12/2017.(X.27.) önk. rendelet és módosításai.
- Településképi Arculati Kézikönyv – TAK- 102/2017.(XII.19.),
- Településképvédelmi rendelet – TKr - 18/2017.(XII.20.).

E felülvizsgálat keretében a 2017 évvégén jóváhagyott tervdokumentáció részeként, kerültek elkészítésre, Örökségvédelmi Hatástanulmány - Településtervezési és Régészeti szakági munkarészei. E hatástanulmány tartalmazza mind az épített, mind a régészeti örökségvédelmi munkarészeket, mind országos-, mind helyi védelem tekintetében. Továbbá a településrendezési eszközök jóváhagyott rajzi munkarészein, azaz a településszerkezeti terven, valamint a szabályozási tervlapon is feltüntetésre kerültek a régészeti lelőhelyek lehatárolásai.

A magasabb szintű örökségvédelmi jogszabályok értelmében e fenti dokumentumokban foglaltak a készítést követő tíz évig felhasználhatók. **Mivel az Örökségvédelmi hatástanulmány és annak régészeti szakági munkarésze 10 éven belül készült, így jelen tervmódosítás során nem szükséges a részterületekre újból elkészíttetni.**

Az ingatlan **északi része érintett** a Szőlőhegy II. lakópark Emlék-szőlők (azonosító: 10027) elnevezésű nyilvántartott **régészeti lelőhellyel.**

A 1664 hrsz telket **országosan védett művi értékvédelem** érinti a **Szőlőhegyi műemléki Árpád-kori temetőkápolnájának (Szent Mihály templom) műemléki környezete** révén.



Fontos megjegyezni, hogy a településrendezési eszközök jóváhagyott rajzi munkarészein, azaz a településszerkezeti terven, valamint a szabályozási tervlapon jelölt nyilvántartott régészeti lelőhelyek és a jelen tervkészítéshez kapott E-TÉR adatszolgáltatás szerinti adatok **kismértékben eltérnek**.

Így a **jelen tervmódosítás során** a tervezési terület és környezete vonatkozásában a fentiek szerinti friss

E-TÉR adatszolgáltatás szerinti nyilvántartott régészeti lelőhely is ábrázolásra kerül.

A tervezett módosítás örökégvédelmi szempontból nem releváns.

A tervezett módosításnak nincs településhálózati következménye sem.

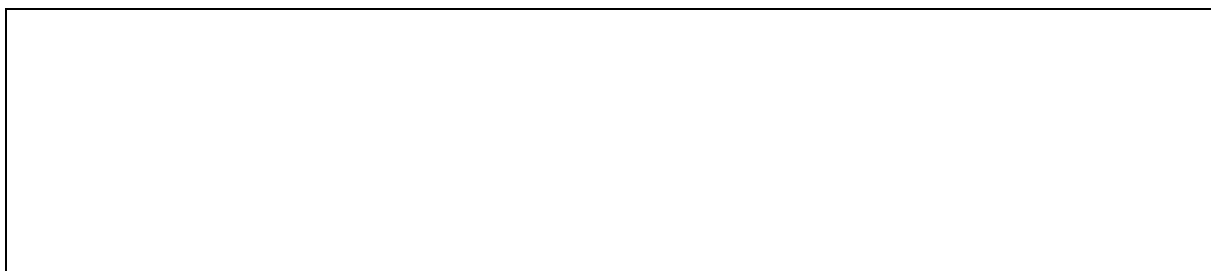
Budapest, 2026. augusztus 24.



Horváth Adrienne

vezető településtervező

városépítési és városgazdálkodási szakmérnök



419/2021. KORM.R. 69.§ (1) C) CC) RÖVID ELJÁRÁS – PARTNERSEGI-LAKOSSÁGI EGYEZTETÉSI TERVDOK.

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

SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

2026 AUGUSZTUS HÓ

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ – RENDELET-TERVEZET!!!

Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének .../2026. (.....) számú rendelete¹

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

Budajenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az építés rendjének a helyi sajátosságoknak megfelelő megállapítása érdekében a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, 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 építészettről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésben, és (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, 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.§ Budajenő Község Képviselő-testületének Budajenő Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2017. (X.27.) önkormányzati rendelete mellékletét képező, a HÉSz 1.§ (2) bekezdés szerinti 1. melléklet: Szabályozási Terv és jelmagyarázata (SZT-1A) a jelen rendelet 1. melléklete szerinti SZT-M8/1 tervlap által lehatárolt tervezési területek vonatkozásában módosul.

Záró Rendelkezők

2. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

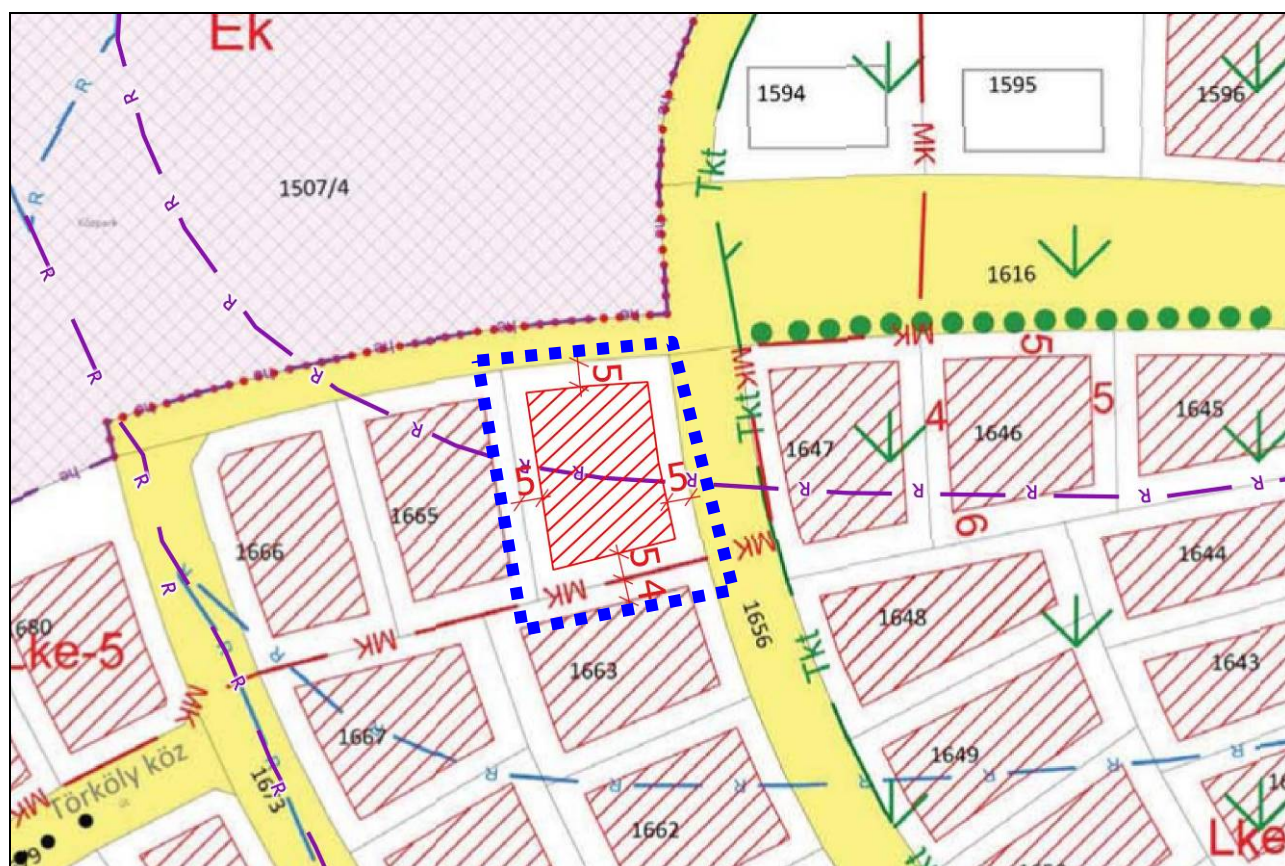
.....
Vezérné dr. Hevesi Tünde
polgármester

.....
Babjáné Bocsok Anna
jegyző

¹ A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról (TÉKA) szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 135.§ (2) 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.

1. melléklet a .../2026. (.....) önkormányzati rendelethez.

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 1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295			
	Munka megnevezése: Budajenő Helyi Építési Szabályzatának módosítása a Domb utca 34. (1664 hrsz) Lke-5 építési övezetbe tartozó ingatlan építési helyének pontosítása érdekében			
	Terv megnevezése: Budajenő Szabályozási tervének módosítása az 1664 hrsz ingatlanra vonatkozóan			
A 419/2021.Korm.rend. 69.§ (1) bekezdés c) pontjának cc) alpontja szerinti rövid eljárás partnerségi – lakossági egyeztetési tervdokumentáció			2026 augusztus	
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576				Tervszám: .../2026 SZT-M8/1