BUDAJENŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

ELŐTERJESZTÉSÉNEK FEDŐLAPJA

A testületi ülés időpontja:	2026. szeptember 23. (kedd) 17:00 óra
Az előterjesztés címe, tárgya:	Javaslat településrendezési eszközök módosítására
Előterjesztő:	Vezérné dr. Hevesi Tünde polgármester
Döntéshozatal:	Minősített többség / Névszerinti szavazás / Titkos szavazás
Az előterjesztést előkészítette:	Kóbor József települési főépítész
Az előterjesztés nyílt/zárt ülésen tárgyalandó:	Nyílt ülés / Zárt ülés
Zárt ülés elrendelésének indoka:	-
Mellékletek száma, megnevezése:	1 db: Területfelhasználási koncepció
Véleményező Bizottság:	Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság
Egyéb véleményező szerv:	-
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Babjákné Bocsok Anna jegyző
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	.
A napirendi ponthoz meghívást kapott:	Kóbor József települési főépítész
Az előterjesztéshez kapcsolódó ügyirat iktatószáma:	-

Tisztelt Képviselő-testület!

Jelen napirend keretében javaslatot teszek Budajenő község Helyi Építési Szabályzatának, valamint annak mellékletét képező Szabályozási Tervnek a módosítására beérkezett lakossági kérelem alapján:

- a Szőlődomb II. lakóterületen, **1502 hrsz**-ú ingatlan részbeni tulajdonosa kérte az övezetre vonatkozó szabályozás módosítását, annak érdekében, hogy a jenlegi HÉSZ rendelkezésétől eltérően, a szabályozási terven jelenleg K-Sp építési övezetbe tartozó terület, Lke építési övezetbe kerüljön átsorolásra.
- Kérésének oka, hogy a telken jelenleg építési engedéllyel rendelkező 251 egységes pince+földszint+3 szint+tetőtér kialakítású apartman hotel helyett a tulajdonos 14-21 telket alakítana ki, melyeken a 3000 m2 alatti területű ingatlanok esetében 1 lakás, a 3000 m2-t meghaladó telkeken 2 főépületben 1-1 lakás lenne kialakítható.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, hogy az előterjesztést megvitatni, és az alábbi határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjenek.

„A" Határozat javaslat

Budajenő Község Önkormányzat képviselő-testülete megtárgyalta Budajenő község hatályos településrendezési eszközeinek módosításra vonatkozó javaslatot, és az alábbi döntést hozta:

1. Budajenő Község Önkormányzat képviselő-testülete **egyetért** Budajenő Község Helyi Építési Szabályzatának és annak mellékletét képező Szabályozási tervének módosításával, amely során

   - a Szőlődomb II. lakóterületen, **1502 hrsz**-ú ingatlanon az építési övezetre vonatkozó szabályozás módosításával, mely szerint az ingatlan az K-Sp építési övezetből újonnan kialakításra kerülő Kertvárosias lakóterületté (Lke) kerülhessen átsorolásra.

2. 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 kérelmezők fizetik meg.

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

„B" Határozat javaslat

Budajenő Község Önkormányzat képviselő-testülete megtárgyalta Budajenő község hatályos településrendezési eszközeinek módosításra vonatkozó javaslatot, és az alábbi döntést hozta:

1. Budajenő Község Önkormányzat képviselő-testülete **nem támogatja** Budajenő Község Helyi Építési Szabályzatának és annak mellékletét képező Szabályozási tervének módosítását, amely során

   - a Szőlődomb II. lakóterületen, az **1502 hrsz**-ú ingatlanon az építési övezetre vonatkozó szabályozás módosításával, mely szerint az ingatlan az K-Sp építési övezetből újonnan kialakításra kerülő Kertvárosias lakóterületté (Lke) kerülhessen átsorolásra.

Felelős: polgármester
Határidő: azonnal

Budajenő, 2026. szeptember .....

[redacted]

Vezérné dr. Hevesi Tünde
polgármester

A határozati javaslat törvényes!

[redacted]

Babjákné Bocsok Anna
jegyző

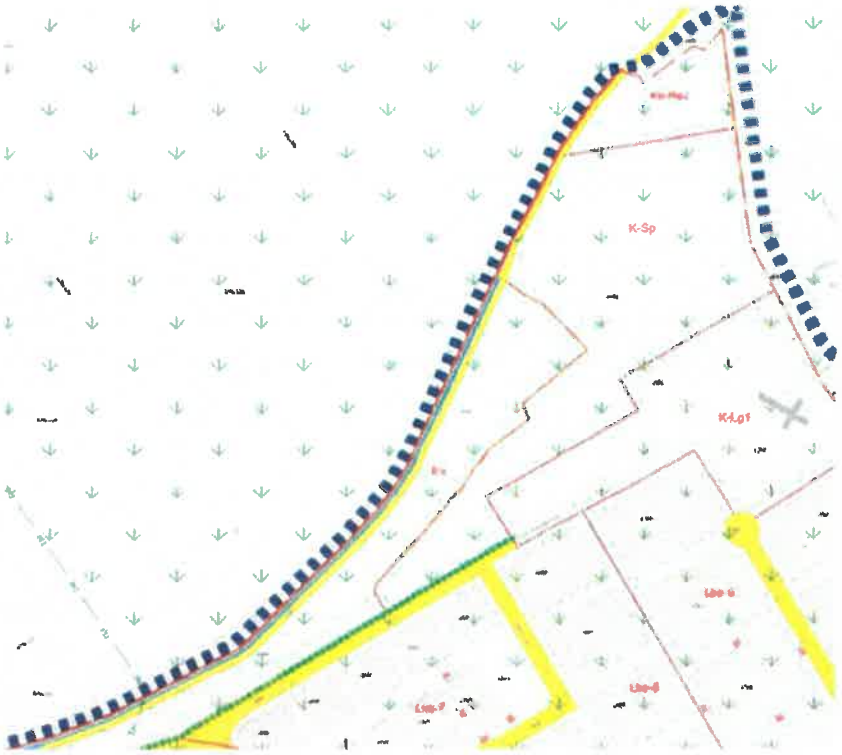
Templomvölgy Villapark

BUDAJENŐ

TERÜLETHASZNÁLATI KONCEPCIÓ MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT BUDAJENŐ 1502 HRSZ

earth wind sun

Szabályozási tervlap belterület



Fejlesztési terület helyzete a Templomvögy villaparkon belül



A fejlesztéssel érintett 5,8 ha terület a Templomvölgy villapark északi végében helyezkedik el, közvetlenül határosan a külterületi részen elhelyezkedő szőlő ültetvényekkel.

A terület jelenleg 3 övezetbe sorolt. A Templomvölgy köz mentén a telek elkeskenyedő nyúlványa véderdő besorolású (Ev) övezetbe esik, a telek ezen része nem beépíthető terület.
A terület Templomvölgy köz melletti kiszélesedő része, valamint a középső nagyobb rész besorolása különleges terület - sport terület (K-Sp) beépítésre szánt terület övezet. A terület északi, elkeskenyedő végének övezeti besorolása beépítésre nem szánt - rekreációs terület (Kb-Re2). Mindkét övezet lehetővé teszi lakó funkció létesítését a sport és szállásfunkció mellett.

A fejlesztési területtel határos területek kertvárosias lakóterület (Lke) övezeti besorolásúak.

A K-Sp terület beépíthetősége 10%, épületmagassága 10 m, mely a lejtésviszonyok alapján 0,5 m-rel növelhető, a legkisebb zöldfelület 70%.
A Kb-Re2 terület beépíthetősége 5%, épületmagassága 5 m, mely a lejtésviszonyok alapján 0,5 m-rel növelhető, a legkisebb zöldfelület 85%.

A környező Lke-5, Lke-7, Lke-8, Lke-9 területek beépíthetősége 10% és 25% közötti, épületmagassága 4,5 m és 6,0 m közötti, mely a lejtésviszonyok alapján 0,5 m-rel növelhető, a legkisebb zöldfelület 65% és 80% közötti.



Budajenő HÉSZ szerinti hatályos beépítési paraméterek alapján megvalósítható fejlesztés

A területre a jelenlegi szabályozás lehetőségeit kihasználva két ütemben megvalósuló apartmanhotel fejlesztési koncepciója készült el.

Ennek keretében a fejlesztő jelenleg IR-000508077/2021 számon jogerős építési engedéllyel rendelkezik egy 95 egységes pince+földszint+3 szint+tetőtér kialakítású apartman hotelre. Ez a fejlesztés első ütemében készülhetne el.
A második ütemben a meglévő épületek mellé még 2-4 épülettömegben elhelyezve 156 szobaegység megvalósítása szerepel a tervekben.

Az épületekben így összesen 251 apartman, gépészeti helyiségek, konyha és étterem, valamint wellness részleg kialakítása tervezett.
A létesítmény mellé utak és 260 darab felszíni parkolóállást tervezett.
A tervek szerint a létesítményt napi szinten kb. 400 fő használná.



Javasolt új beépítési paraméterek

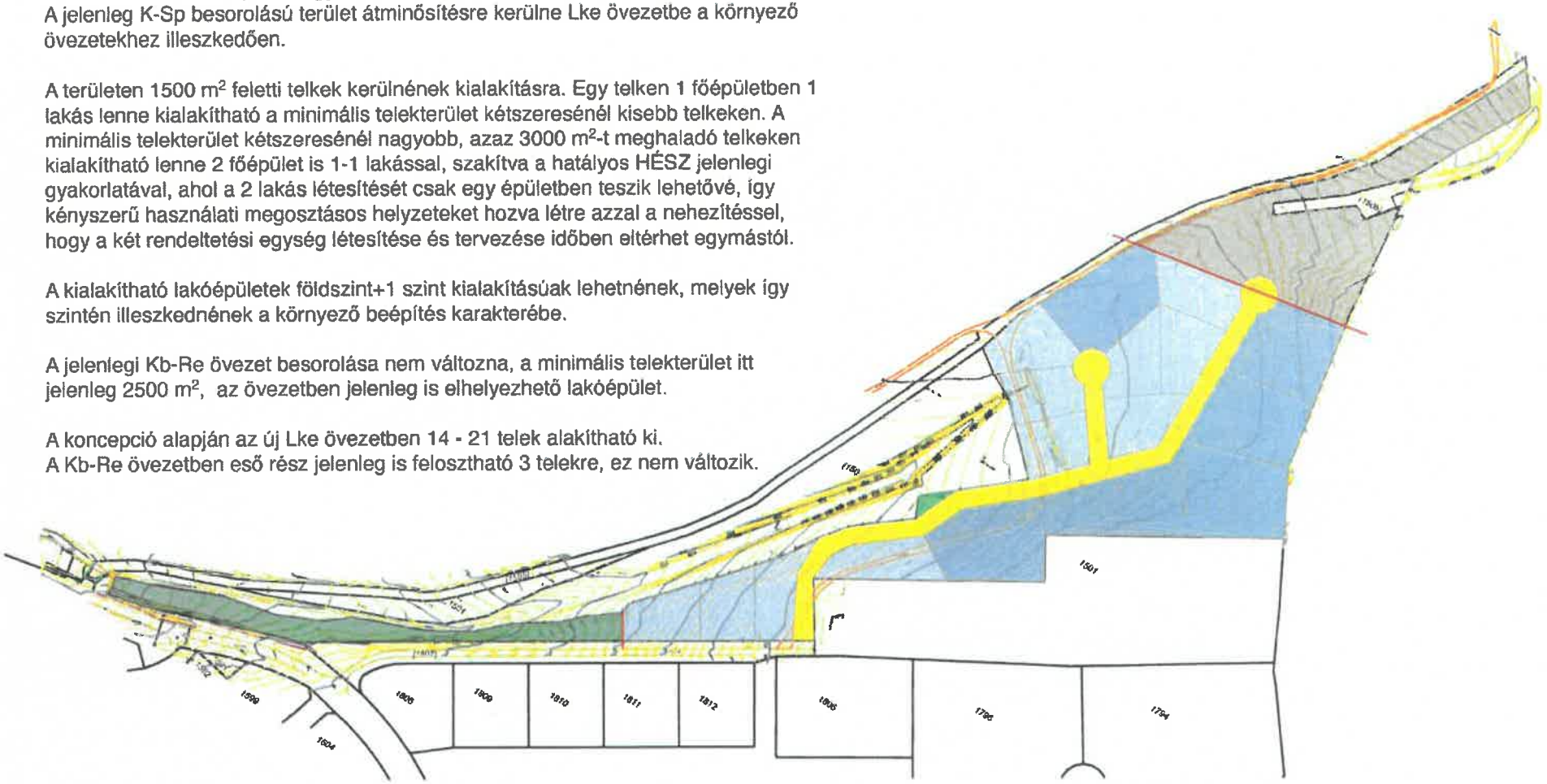
Az új területhasználati koncepció alapján a tervezett beépíthetőségi lehetőségek illeszkednének a Templomvölgy környező lakóterületeinek beépítési lehetőségeihez. A jelenleg K-Sp besorolású terület átminősítésre kerülne Lke övezetbe a környező övezetekhez illeszkedően.

A területen 1500 m^2 feletti telkek kerülnének kialakításra. Egy telken 1 főépületben 1 lakás lenne kialakítható a minimális telekterület kétszeresénél kisebb telkeken. A minimális telekterület kétszeresénél nagyobb, azaz 3000 m^2-t meghaladó telkeken kialakítható lenne 2 főépület is 1-1 lakással, szakítva a hatályos HÉSZ jelenlegi gyakorlatával, ahol a 2 lakás létesítését csak egy épületben teszik lehetővé, így kényszerű használati megosztásos helyzeteket hozva létre azzal a nehezítéssel, hogy a két rendeltetési egység létesítése és tervezése időben eltérhet egymástól.

A kialakítható lakóépületek földszint+1 szint kialakításúak lehetnének, melyek így szintén illeszkednének a környező beépítés karakterébe.

A jelenlegi Kb-Re övezet besorolása nem változna, a minimális telekterület itt jelenleg 2500 m^2, az övezetben jelenleg is elhelyezhető lakóépület.

A koncepció alapján az új Lke övezetben 14 - 21 telek alakítható ki.
A Kb-Re övezetben eső rész jelenleg is felosztható 3 telekre, ez nem változik.



Lke övezetbe tartozó terület	**36.640 m^2**	**Lke beépíthető alapterület**	**20%**	**Kb-Re beépíthető alapterület**	**10%**
Kb-Re övezetbe tartozó terület	**10.256 m^2**	**Lke épületmagasság**	**6,5 m**	**Kb-Re épületmagasság**	**6,5 m**
Ev övezetbe tartozó terület	**4.428 m^2**	**Lke kialakítható szintszám**	**F+1 szint**	**Kb-Re kialakítható szintszám**	**F+1 szint**
Zkp övezetbe tartozó terület	**167 m^2**				
Köu övezetbe tartozó terület	**6.267 m^2**				

Javaslat összefoglalása

A terület beépítési intenzitása a jelenlegi szabályozási paraméterek alapján magas, a létrehozható épületek tömege túlzó a település léptékéhez képest.

A tervezett 251 szobaegységes apartmanszálló, a hozzá tartozó kiszolgáló területek, valamint a 260 állásos felszíni parkoló kialakítása jelentősen rontja a jelenlegi természetközeli élettér hangulatát. A kialakítás irreális mértékű terheket róna a jelenlegi infrastuktúrára.

A terület tulajdonosa a helyi adottságokat és igényeket elemezve arra jutott, hogy módosítani szeretné a terület használati módját.
Az új területhasználati koncepció a tervezett épületek zsúfoltsága helyett szabadabb téralakítást és kisebb beépítési valamint használati intenzitást jelentene, mely jobban illeszkedik a település kialakult arányaihoz.

Az új koncepció alapján a terület lazább beépítésű lakóterületként épülhetne be, megvalósulása esetén területre 14-21 család költözhetne szellősen elhelyezkedő villaépületekbe.

A fejlesztő a tervek támogatása esetén vállalja, hogy a Templomvölgy közösségi igényei szerinti, az itt lakók komfortérzetét fokozó fejlesztéseket valósítana meg. Ez megvalósulhatna a közbiztonságot javító közvilágítási rendszer fejlesztésével, vagy a templomvölgyi közparkok bővítésével az igényeknek megfelelő játékokkal, pihenőpontok, sportudvarok kialakításával, kiszolgáló egységek telepítésével.

Reméljük javaslataink az új területhasználati koncepcióval kapcsolatban a település lakói számára elfogadható és támogatható elgondolást jelentenek.
Esetleges kérdéseiket, javaslataikat szívesen vesszük, lehetőség szerint igyekszünk véleményüket figyelembe venni a koncepció véglegesítése során.

Projektvezető: Ruff Sándor Andor [redacted] [redacted]

Köszönjük megtisztelő figyelmüket!