BUDAJENŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

ELŐTERJESZTÉSÉNEK FEDŐLAPJA

A testületi ülés időpontja:	**2026. november 4. (szerda) 16:30 óra**
Az előterjesztés címe, tárgya:	Javaslat a budajenői 1502 hrsz.-ú ingatlan településrendezési szabályozásának módosítására irányuló kérelem megtárgyalására, valamint a módosítás jogszabályi és szakmai feltételeinek előzetes vizsgálatára
Előterjesztő:	**Vezérné dr. Hevesi Tünde polgármester**
Döntéshozatal:	**Minősített többség / Névszerinti szavazás / Titkos szavazás**
Az előterjesztést előkészítette:	**Vezérné dr. Hevesi Tünde polgármester**
Az előterjesztés nyílt/zárt ülésen tárgyalandó:	**Nyílt ülés / Zárt ülés**
Zárt ülés elrendelésének indoka:	-
Mellékletek száma, megnevezése:	-
Véleményező Bizottság:	**Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság**
Egyéb véleményező szerv:	-
Törvényességi ellenőrzést végezte:	**dr. Szelicsán-Szajáni Laura aljegyző**
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	**Vezérné dr. Hevesi Tünde polgármester**
A napirendi ponthoz meghívást kapott:	-
Az előterjesztéshez kapcsolódó ügyirat iktatószáma:	-

ELŐTERJESZTÉS

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2026. november 4. 16:30 óra

Az előterjesztés címe, tárgya: Javaslat a budajenői 1502 hrsz.-ú ingatlan településrendezési szabályozásának módosítására irányuló kérelem megtárgyalására, valamint a módosítás jogszabályi és szakmai feltételeinek előzetes vizsgálatára

Véleményező bizottság: Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

Mellékletek:

1. A kérelmező által benyújtott településrendezési módosítási kérelem
2. Templomvölgy – területfelhasználási és beépítési koncepció
3. A tervezési feladatokra vonatkozó árajánlat

Tisztelt Képviselő-testület!

Budajenő Község Önkormányzatához kérelem érkezett a Szőlődomb II. lakóterülethez kapcsolódó, budajenői 1502 helyrajzi számú ingatlan településrendezési szabályozásának módosítása érdekében.

A kérelmező a jelenleg részben K-Sp jelű különleges, sportolási célú építési övezetbe sorolt terület kertvárosias lakóterületi hasznosítását kívánja megvalósítani, amelyhez a hatályos településrendezési szabályozás módosítása szükséges.

A benyújtott fejlesztési koncepció alapján a tervezett módosítás nem kizárólag egy ingatlan beépítési paramétereinek kisebb mértékű megváltoztatását jelentené, hanem a terület rendeltetését, telekalakítási lehetőségeit, beépítési intenzitását, közlekedési kapcsolatait és közműellátási igényeit is érintené.

A fejlesztéssel érintett terület nagysága megközelítőleg 5,8 hektár.

A módosítás jelentőségére tekintettel a képviselő-testület döntését megfelelő jogszabályi, településrendezési és műszaki vizsgálatoknak kell megelőzniük.

Az önkormányzatnak a kérelem elbírálása során elsődlegesen Budajenő hosszú távú településfejlesztési érdekeit, a település építészeti és tájképi karakterének megőrzését, a meglévő infrastruktúra terhelhetőségét, valamint a hatályos jogszabályi követelmények teljesülését kell szem előtt tartania.

I. A jelenlegi településrendezési és beépítési helyzet

A benyújtott dokumentáció szerint a fejlesztéssel érintett terület jelenleg több övezeti besorolásba tartozik.

A fejlesztő által készített koncepció az alábbi jelenlegi területfelhasználási adatokat tartalmazza:

Jelenlegi övezet	**Terület**
K-Sp – különleges sportolási célú terület	42 892 m²
Kb-Re2 – különleges, beépítésre nem szánt rekreációs terület	10 439 m²
Ev – védelmi erdőterület	4 428 m²

A jelenlegi K-Sp övezetben a dokumentáció szerint a megengedett legnagyobb beépítettség 10%, az épületmagasság 10 méter.

A Kb-Re2 övezetben a dokumentáció 5%-os beépíthetőséget és 5 méteres épületmagasságot tüntet fel.

A kérelmező tájékoztatása szerint az ingatlanon egy 251 szobás, pince, földszint és három emelet kialakítású, tetőtérrel rendelkező apartmanszálló létesítésére vonatkozó építési engedély áll rendelkezésre.

A fejlesztési koncepció a jelenlegi engedélyezett beruházás mellett további, a hatályos szabályozás szerinti fejlesztési lehetőségeket is bemutat.

A dokumentációban szereplő építési engedély hatályosságát, véglegességét, az engedélyezett építmények rendeltetését és az esetlegesen megkezdett építési tevékenységeket az illetékes hatóság dokumentumai alapján szükséges ellenőrizni.

A jelenlegi szabályozási lehetőségek és az engedélyezett beruházás nem tekinthetők automatikusan azonosnak, ezért azok jogi és műszaki tartalmát külön kell vizsgálni.

II. A kérelmező által javasolt fejlesztési koncepció

A kérelmező a jelenlegi apartmanszálló-fejlesztés helyett kertvárosias lakóterületi hasznosítást kíván megvalósítani.

A benyújtott terv alapján a jelenlegi K-Sp övezet egy részének Lke jelű kertvárosias lakóterületi építési övezetbe történő átsorolását kezdeményezi.

A fejlesztési koncepció az alábbi területfelhasználási adatokat tartalmazza:

Tervezett övezet	**Terület**
Lke – kertvárosias lakóterület	36 640 m²
Kb-Re2 – rekreációs terület	10 256 m²
Ev – védelmi erdőterület	4 428 m²
Zkp – közpark	167 m²
Köu – közúti közlekedési terület	6 267 m²

A tervezett Lke övezetben a fejlesztő az alábbi beépítési paraméterek kialakítását javasolja:

- Legnagyobb beépítettség: 15%.
- Legnagyobb épületmagasság: 6 méter.
- Kialakítható szintszám: földszint + 1 emelet.
- Legkisebb zöldfelületi arány: 70%.
- Tervezett telekméret: 1500 m² felett.

A koncepció szerint a 3000 m²-nél kisebb telkeken egy főépületben egy lakás, míg a 3000 m²-t meghaladó telkeken legfeljebb két főépületben összesen két lakás kialakításának lehetőségével számolnak.

A fejlesztő az Lke övezetben 14–21 telek kialakítását irányozza elő. A meglévő Kb-Re2 övezetben további három telek kialakításának lehetősége szerepel, amelynek övezeti besorolását a koncepció szerint nem kívánják megváltoztatni.

A dokumentáció több telekosztási változatot is bemutat, amelyek eltérő számú lakóingatlan kialakítását eredményezhetik.

A bemutatott változatok alapján a fejlesztő körülbelül 20–24 család beköltözésével, illetve ennek megfelelő lakosságszám- és gépjárműforgalom-növekedéssel számol.

A tervezett telekalakítás, a lakásszám és az épületek elhelyezésének lehetősége azonban kizárólag a hatályos országos és helyi építésügyi szabályokkal összhangban határozható meg.

A koncepcióban szereplő adatok ezért fejlesztői elképzelésnek minősülnek, és nem tekinthetők az önkormányzat által már jóváhagyott beépítési paramétereknek.

III. A jelenlegi és a tervezett beépítés összehasonlítása

A fejlesztő által benyújtott dokumentáció szerint a jelenlegi szabályozás alapján jelentős épülettömegű, szálláshely-szolgáltatási célú beruházás valósítható meg.

A jelenlegi fejlesztési elképzeléshez kapcsolódóan a dokumentáció 251 szobás apartmanszállót és jelentős számú felszíni parkolóhelyet mutat be.

A kérelmező álláspontja szerint a kertvárosias lakóterületi hasznosítás a jelenleg tervezett szálláshely-funkcióhoz képest kisebb épülettömeget és alacsonyabb közműterhelést eredményezhet.

A benyújtott terv szerint a tervezett módosítás során a beépíthető alapterület növekedhet, ugyanakkor a megengedett épületmagasság csökkenne.

A fejlesztő a változtatást településképi és környezeti szempontból kedvezőbbnek értékeli.

Ezen megállapítások azonban jelenleg a kérelmező dokumentációjában szereplő szakmai állítások.

Az önkormányzat részéről szükséges annak független vizsgálata, hogy a javasolt lakóterületi hasznosítás ténylegesen milyen változást eredményezne a beépítési intenzitásban, az

épülettömegben, a burkolt felületek arányában, a közlekedési terhelésben és a közműigényekben.

A fejlesztő által készített összehasonlítás önmagában nem helyettesíti a településrendezési módosításhoz szükséges szakmai alátámasztó dokumentációt.

IV. A tervezett módosítás településfejlesztési hatásai

A tervezett lakóterületi átsorolás a település hosszú távú fejlődésére is hatással lehet.

A képviselő-testületnek a döntés előkészítése során különösen az alábbi szempontokat szükséges vizsgálnia.

1. Településszerkezeti és településképi megfelelőség

Vizsgálni szükséges, hogy a tervezett lakóterületi beépítés összhangban áll-e Budajenő településszerkezetével, a környező lakóterületek beépítési jellemzőivel és a hatályos településképi követelményekkel.

Különös figyelmet kell fordítani a terület domborzati adottságaira, az épületek tájba illesztésére, a zöldfelületek megőrzésére és az épületek várható látványhatására.

2. Közlekedési kapcsolatok

A fejlesztés megvalósítása előtt tisztázni szükséges a terület közúti megközelíthetőségét, a belső úthálózat kialakításának feltételeit, a közlekedésbiztonsági követelményeket és a várható gépjárműforgalmat.

Vizsgálni kell továbbá a tervezett közlekedési területek tulajdonjogi helyzetét, kialakításának és fenntartásának feltételeit.

3. Közműellátás

A benyújtott dokumentáció a jelenlegi apartmanszálló-fejlesztéshez viszonyítva csökkenő közműigényekkel számol.

A tényleges közműkapacitások rendelkezésre állását azonban az érintett közműszolgáltatók megfelelő dokumentumaival szükséges alátámasztani.

Külön vizsgálni kell a vízellátás, szennyvízelvezetés, csapadékvíz-kezelés, villamosenergia-ellátás és az esetleges közműfejlesztések feltételeit.

4. Intézményi és közszolgáltatási hatások

A lakóterületi fejlesztés új lakossági igényeket eredményezhet az óvodai, iskolai, egészségügyi és egyéb közszolgáltatások tekintetében.

Az önkormányzatnak ezért mérlegelnie szükséges a fejlesztés hosszú távú intézményi és költségvetési következményeit is.

5. Környezeti szempontok

Vizsgálni kell a terület természeti és táji adottságait, a védelmi erdőterületet érintő szabályozási kérdéseket, a felszíni vízelvezetés lehetőségeit, a zöldfelületek arányát és a tervezett beépítés környezeti hatásait. **A szomszédos ipari és mezőgazdasági tevékenységek, valamint a környezeti hatások vizsgálata**

A tervezett településrendezési módosítás elbírálása során kiemelt figyelmet szükséges fordítani arra, hogy a fejlesztéssel érintett terület közvetlen szomszédságában ipari és mezőgazdasági tevékenység folyik, továbbá szőlőültetvény található.

A mezőgazdasági műveléshez, különösen a szőlőtermesztéshez kapcsolódó munkafolyamatok – így többek között a növényvédelmi kezelések, a gépi művelés, a permetezés, a betakarítás és az egyéb technológiai tevékenységek – időszakosan zaj-, por-, szag- és egyéb környezeti hatásokkal járhatnak.

A területre jellemző északnyugati széljárásra tekintettel külön vizsgálni szükséges, hogy a szomszédos területeken folytatott tevékenységek milyen mértékben érinthetik a kialakítani tervezett lakóterületet, különös tekintettel a növényvédőszer-permet elsodródásának lehetőségére.

Az ipari tevékenység jellegétől függően vizsgálni kell az esetleges zaj-, rezgés-, légszennyezési, szag- és közlekedési hatásokat is.

A lakóterületi átsorolás előkészítése során szükséges annak értékelése, hogy a tervezett lakófunkció és a szomszédos területeken jogszerűen folytatott gazdasági, illetve mezőgazdasági tevékenységek hosszú távon összeegyeztethetők-e.

Az önkormányzatnak a döntés során nemcsak a jövőbeni lakóingatlanok használóinak egészségét és életminőségét kell figyelembe vennie, hanem a szomszédos ingatlanokon jogszerűen működő gazdasági és mezőgazdasági tevékenységek fennmaradásának feltételeit is.

A lakóterületi átsorolás nem eredményezhet olyan, előzetesen nem vizsgált területhasználati konfliktust, amely később a meglévő tevékenységek működését vagy a lakóterület rendeltetésszerű használatát veszélyeztetné.

Ennek érdekében az előkészítés során indokolt:

1. A szomszédos ipari és mezőgazdasági tevékenységek pontos jellegének, jogszerű működési feltételeinek és környezeti hatásainak feltárása.
2. A szőlőültetvényen végzett növényvédelmi kezelésekhez kapcsolódó lehetséges kitettség, különösen a permetelsodródás kockázatának vizsgálata.
3. A jellemző szélirányok és meteorológiai viszonyok figyelembevételével a tervezett lakóterület környezeti terhelésének értékelése.
4. A szükséges védőtávolságok, védőzöldsávok és egyéb műszaki vagy területrendezési intézkedések jogszabályi és szakmai megalapozottságának vizsgálata.

5. Annak megállapítása, hogy a tervezett lakóterületi besorolás a feltárt környezeti körülmények mellett megvalósítható-e, és ha igen, milyen feltételekkel.

A vizsgálat során szükség szerint be kell vonni a megfelelő jogosultsággal rendelkező környezetvédelmi, zajvédelmi, levegőtisztaság-védelmi és növényvédelmi szakértőket, valamint az illetékes hatóságokat.

A szükséges vizsgálatok körét a ténylegesen folytatott tevékenységek, az alkalmazandó jogszabályok és az előzetesen feltárt kockázatok alapján kell meghatározni.

A képviselő-testület a környezeti és területhasználati összeférhetőség kérdésében kizárólag megfelelően alátámasztott szakmai dokumentáció alapján hozhat megalapozott döntést.

V. A településrendezési módosítás jogszabályi feltételei

A településrendezési módosítás előkészítése és lefolytatása során különösen az alábbi jogszabályok alkalmazandó rendelkezéseit szükséges figyelembe venni:

- a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény;
- a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet;
- az alkalmazandó országos településrendezési és építési követelmények;
- a vonatkozó országos és térségi területrendezési előírások;
- a környezeti vizsgálatra vonatkozó jogszabályok;
- Budajenő Község Önkormányzatának hatályos Helyi Építési Szabályzata és településrendezési dokumentumai.

A jogszerű eljárás biztosítása érdekében mindenekelőtt tisztázni kell, hogy a kérelmezett módosítás a hatályos településrendezési rendszerben milyen eljárás keretében valósítható meg.

Különösen fontos annak vizsgálata, hogy a jelenlegi különleges sportolási célú terület kertvárosias lakóterületté történő átsorolása eredményez-e jogi értelemben új beépítésre szánt terület kijelölését.

A módosítás során vizsgálni kell a magasabb szintű területrendezési előírásokkal való összhangot, valamint az esetlegesen alkalmazandó további szakmai és eljárási követelményeket.

Az eljárás megindítását megelőzően meg kell határozni a szükséges megalapozó vizsgálatok, alátámasztó munkarészek és egyéb szakmai dokumentációk körét.

A településrendezési eljárás lefolytatása során biztosítani kell a jogszabályban előírt államigazgatási, szakmai és partnerségi egyeztetéseket, valamint az alkalmazandó elektronikus egyeztetési rendszer megfelelő használatát.

A településrendezési módosítás elfogadására kizárólag az előírt eljárási követelmények teljesítését követően kerülhet sor.

A kérelmező fejlesztési szándéka önmagában nem keletkeztet jogosultságot a kívánt övezeti átsorolásra.

A képviselő-testület településrendezési és rendeletalkotási hatáskörét sem a fejlesztői kérelem, sem az esetlegesen megkötendő szerződés nem korlátozhatja jogellenesen.

VI. Az előkészítés és a korábbi eljárási intézkedések ellenőrzése

A településrendezési módosítás jogszerű előkészítése érdekében indokolt az eddig megtett előkészítő és eljárási intézkedések teljes körű áttekintése.

Ennek során szükséges megvizsgálni, hogy a fejlesztői kérelem benyújtását követően milyen szakmai egyeztetések, főépítészi intézkedések, tervezői megbízások vagy hivatalos eljárási cselekmények történtek.

Az ellenőrzésnek ki kell terjednie különösen:

1. A kérelmező által benyújtott dokumentáció teljességére és a kérelmező jogosultságának tisztázására.
2. A hatályos településrendezési dokumentumok és a javasolt módosítás közötti összhangra.
3. A települési főépítész által készített esetleges szakmai feljegyzésekre, állásfoglalásokra és egyéb dokumentumokra.
4. Az eddig lefolytatott szakmai egyeztetésekre és azok dokumentálására.
5. Az esetlegesen megindított elektronikus településtervezési eljárásra és annak dokumentumaira.
6. A tervezési feladatokra vonatkozó megbízások és költségvállalások jogszerűségére.
7. A szükséges testületi döntések meglétére és tartalmára.

A vizsgálat célja annak biztosítása, hogy a településrendezési módosítás valamennyi további lépése megfelelő jogszabályi alapokon, ellenőrizhető módon történjen.

Amennyiben az előkészítés során hiányosság vagy jogszabályi megfelelőségi kérdés merül fel, annak rendezésére a további eljárási intézkedéseket megelőzően szükséges intézkedni.

A vizsgálat során indokolt lehet független, megfelelő szakmai jogosultsággal rendelkező településtervező szakértő bevonása is.

Ez nem helyettesítheti a jogszabály által előírt települési főépítészi közreműködést, azonban elősegítheti a döntés-előkészítés szakmai megalapozottságát és ellenőrizhetőségét.

VII. A módosítás előkészítésének és lefolytatásának javasolt menete

A jogszerű eljárás biztosítása érdekében az alábbi feladatok elvégzése szükséges, az alkalmazandó eljárástípus szerinti sorrendben.

Első szakasz: Az előzmények és a jogszabályi feltételek ellenőrzése

Az eddig keletkezett dokumentumok összegyűjtése, a jelenlegi szabályozás és a fejlesztői kérelem összevetése, az alkalmazandó eljárás meghatározása.

Második szakasz: A szakmai dokumentáció pontosítása

A tervezett területfelhasználás, telekalakítás, beépítési paraméterek, közlekedési és közműellátási feltételek tisztázása.

A szükséges telepítési tanulmányterv és egyéb megalapozó dokumentációk rendelkezésre állásának vizsgálata.

Harmadik szakasz: A költségviselés és szerződéses feltételek rendezése

A kérelmezővel kötendő esetleges településrendezési szerződés és a tervezési feladatok finanszírozásának előkészítése.

Negyedik szakasz: Képviselő-testületi döntés az eljárás megindításáról

A képviselő-testület a jogszabályi és szakmai feltételek ismeretében külön dönthet arról, hogy támogatja-e a településrendezési eljárás megindítását.

Ötödik szakasz: A településtervezési dokumentáció elkészítése

A jogszabályoknak megfelelő tervezési és alátámasztó munkarészek elkészítése, valamint a szükséges szakmai vizsgálatok elvégzése.

Hatodik szakasz: Az előírt egyeztetési és véleményezési eljárások

Az alkalmazandó jogszabályi rendelkezések szerint a szükséges államigazgatási, partnerségi, környezeti és szakmai egyeztetések lefolytatása.

Hetedik szakasz: A záró szakmai véleményezés

A szükséges záró szakmai vélemény beszerzése és az esetleges észrevételek kezelése.

Nyolcadik szakasz: A HÉSZ módosításáról szóló végleges döntés

A képviselő-testület az eljárás eredményének ismeretében dönthet a helyi építési szabályzat módosításáról.

A módosító önkormányzati rendelet hatálybalépésére a jogszabályban meghatározott feltételek szerint kerülhet sor.

VIII. A tervezési költségek és a kérelmező kötelezettségvállalásai

A településrendezési módosításhoz kapcsolódó tervezési feladatokra a HA Tervstúdió Kft. 900 000 Ft + áfa összegű ajánlatot adott.

A rendelkezésre álló dokumentáció alapján a tervezési költségek viselését a kérelmezők vállalnák.

Az önkormányzat érdeke, hogy a magánfejlesztési célú módosítás előkészítésével és lefolytatásával összefüggő költségek finanszírozása megfelelően rendezett legyen.

A tervezési szerződés megkötése előtt szükséges tisztázni a szerződéses és pénzügyi feltételeket, valamint a kérelmező költségviselési kötelezettségének biztosítását.

A benyújtott fejlesztési koncepcióban a kérelmező közösségi célú fejlesztések megvalósításának lehetőségét is felvetette.

Ezek között szerepel a közvilágítás fejlesztése, játszóhelyek, pihenőpontok és sportolási lehetőségek kialakítása.

Ezek a vállalások jelenleg a fejlesztő által megfogalmazott szándékok, amelyek pontos műszaki tartalma, költsége, teljesítési határideje és jogi biztosítéka további egyeztetést igényel.

Az esetleges településrendezési szerződésben kizárólag jogszerű, megfelelően meghatározott és ellenőrizhető kötelezettségvállalások rögzíthetők.

A szerződés nem eredményezheti a képviselő-testület településrendezési döntési szabadságának jogellenes korlátozását.

IX. Összegzés

A budajenői 1502 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó fejlesztési elképzelés jelentős változást eredményezhet a terület jövőbeni hasznosításában.

A benyújtott koncepció a jelenleg tervezett apartmanszálló-fejlesztés helyett kertvárosias lakóterületi beépítést irányoz elő.

A fejlesztő által bemutatott változatok szerint a módosítás kisebb épületmagasságot, eltérő beépítési szerkezetet és a jelenlegi fejlesztési elképzeléstől eltérő közműigényeket eredményezhet.

Ezeknek az állításoknak a tényleges szakmai megalapozottságát azonban az önkormányzat részéről szükséges ellenőrizni.

A tervezett módosítás jogszabályi és szakmai feltételeinek tisztázása nélkül nem indokolt a képviselő-testület részéről az övezeti átsorolás támogatásáról vagy a településrendezési eljárás megindításáról dönteni.

Az önkormányzat érdeke, hogy a módosítás előkészítése átlátható, megfelelően dokumentált és a hatályos jogszabályoknak megfelelő módon történjen.

Mindezek alapján jelen előterjesztés a településrendezési módosítás előzetes jogszabályi és szakmai vizsgálatának elrendelésére tesz javaslatot.

Az előzetes vizsgálat nem jelenti a kérelmezett átsorolás támogatását, és nem eredményez kötelezettségvállalást a Helyi Építési Szabályzat későbbi módosítására.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

HATÁROZATI JAVASLAT

Budajenő Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (XI. 4.) határozata

a budajenői 1502 hrsz.-ú ingatlan településrendezési szabályozásának módosítására irányuló kérelem jogszabályi és szakmai feltételeinek előzetes vizsgálatáról

Budajenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a budajenői 1502 hrsz.-ú ingatlan településrendezési szabályozásának módosítására irányuló kérelmet, valamint a benyújtott Templomvölgy-fejlesztési koncepciót, és az alábbi határozatot hozza:

1. A Képviselő-testület a benyújtott fejlesztési koncepciót megismerte, azonban a kérelmezett övezeti átsorolás támogatásáról jelenleg nem kíván dönteni.

2. A Képviselő-testület szükségesnek tartja a tervezett településrendezési módosítás jogszabályi, településrendezési, településképi, környezeti, közlekedési és közműellátási feltételeinek előzetes vizsgálatát.

3. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon az eddig megtett előkészítő és eljárási intézkedések dokumentumainak összegyűjtéséről, valamint azok jogszerűségének ellenőrzéséről.

4. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a jogszabályban előírt főépítészi közreműködés biztosítása mellett szükség esetén független, megfelelő szakmai jogosultsággal rendelkező szakértő bevonásával vizsgáltassa meg a módosítás jogszabályi és szakmai megvalósíthatóságát, valamint az alkalmazandó településtervezési eljárás feltételeit.

5. A Képviselő-testület szükségesnek tartja különösen annak vizsgálatát, hogy a jelenlegi K-Sp jelű építési övezet Lke jelű kertvárosias lakóterületi építési övezetté történő módosítása milyen magasabb szintű területrendezési és építésügyi követelmények teljesítését teszi szükségessé.

6. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon a benyújtott fejlesztési koncepcióban szereplő telekalakítási, beépítési és közműellátási adatok szakmai ellenőrzésének előkészítéséről.

7. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy vizsgálja meg a településrendezési módosítás előkészítésével és esetleges lefolytatásával összefüggő költségek kérelmező általi viselésének jogszerű szerződéses feltételeit.

8. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a budajenői 1502 hrsz.-ú ingatlan tervezett lakóterületi átsorolásának előzetes vizsgálata során gondoskodjon a szomszédos ingatlanokon folytatott ipari és mezőgazdasági tevékenységek, különösen a szőlőművelésből eredő környezeti hatások vizsgálati szükségletének meghatározásáról.

A vizsgálatnak ki kell terjednie a területre jellemző északnyugati széljárás figyelembevételével a lehetséges zaj-, por-, szag-, légszennyezési és növényvédőszer-permetelsodródási hatásokra, valamint a meglévő gazdasági tevékenységek és a tervezett lakófunkció hosszú távú összeegyeztethetőségére.

A Képviselő-testület szükségesnek tartja annak szakmai tisztázását is, hogy a tervezett lakóterületi beépítéshez indokolt-e védőtávolság, védőzöldsáv vagy más védelmi intézkedés előírása.

8. A Képviselő-testület rögzíti, hogy jelen határozat kizárólag az előzetes vizsgálatra és döntés-előkészítésre irányul. Nem minősül a településrendezési eljárás megindításáról szóló döntésnek, nem jelenti a kérelmezett övezeti átsorolás támogatását, és nem keletkeztet kötelezettséget a Helyi Építési Szabályzat módosítására.

9. A Képviselő-testület az előzetes jogszabályi és szakmai vizsgálatok eredményének ismeretében külön előterjesztés alapján dönt a településrendezési eljárás esetleges megindításáról és annak feltételeiről.

Felelős: Vezérné dr. Hevesi Tünde polgármester

Határidő: Az előkészítés megkezdésére azonnal; az előzetes vizsgálatok eredményének képviselő-testület elé terjesztésére a vizsgálatok befejezését követő rendes képviselő-testületi ülés.

Budajenő, 2026. október 22.

[redacted]

Vezérné dr. Hevesi Tünde
polgármester

Budajenő Község Polgármestere

Törvényességi ellenőrzés:

[redacted]

dr. Szelicsán-Szajáni laura
aljegyző