

**Előterjesztés**  
**Budajenő Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. február 13-ai ülésére**

**Tárgy: Javaslat településrendezési eszközök módosítására, valamint döntés belterületbe vonási kérelemről**

Előterjesztő: Vezérné dr. Hevesi Tünde polgármester

Véleményező: Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

**Tisztelt Képviselő-testület!**

**Tisztelt Bizottság!**

A napirendben két döntést kell hoznunk:

A Településrendezési eszközök (HÉSZ) módosítását, új eljárás indítását lakossági kérelmek alapján (I.).

Budajenő Község Önkormányzatának településrendezési tervében meghatározott lakóterületi fejlesztésre kijelölt, jelenleg zártkerti, mezőgazdasági hasznosítású terület, belterületbe csatolását. (II.).

**I.**

A beérkezett lakossági kérelmek alapján a következő módosítások ügyében indulhat új egyszerűsített eljárás:

1. Budajenő Község Helyi Építési Szabályzatának és annak mellékletét képező Szabályozási tervének módosítása, amely során a Szőlődomb II. lakóterületen
  - a 1699 hrsz telek Lke-4/2 építési övezetbe,
  - a 1626, 1701, 1702, 1703 és 1711 hrsz telkek, valamint a 1718 hrsz telek újonnan kialakításra kerülő ikres beépítésű építési övezetbe kerül átsorolása annak érdekében, hogy az ingatlanok két telekre kerülhessenek megosztásra.
  - HÉSZ és SZT módosítás

A Szabályozási terv kivonata az előterjesztés 1. sz. melléklete.

2. Valamint a 382/2 hrsz-ú sportpálya telkén a Vt-6-os építési övezetben meghatározott elő-, oldal-, hátsókerti előírásainak 10 m-ről 3 m-re történő csökkentése.  
És a sportpálya keleti oldalán kiszabályozott 12 m szélességű út szabályozásának 8 m-re történő módosítása (4/I/2 melléklet szerint kijelölt terület).
  - HÉSZ és SZT módosítás

A Szabályozási terv kivonata az előterjesztés 2. sz. melléklete.

Kérem a tisztelt Képviselőket, az előterjesztést tárgyalják meg, és döntsenek az előterjesztés szerinti határozati javaslatról!

**II.**

Budajenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településrendezési tervekben meghatározta a lakóterületi fejlesztésre, belterületbe csatolásra kijelölt, jelenleg zártkerti, mezőgazdasági hasznosítású területeket.

Belterületbe csatolási kérelem érkezett a Budajenő, Akácfa utca, Mélyárok utca sarkán lévő 1012/2 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan.

A kérelmet megvizsgálva a belterületbe csatolás támogatása javasolt az alábbi indokok alapján:

- a kérelmezett ingatlan Budajenő község Településszerkezeti terv (TSZT) és helyi építési szabályzatról szóló Budajenő Község képviselő-testületének 12/2017.(X.27.) sz.

önkormányzati rendelet SZT-1AM3 szabályozási tervlapján belterületbe vonható területen (Akácfa utca, Mélyárok utca sarkán) található,

- az ingatlan beépítésre szánt falusias lakóterület Lke-5/2 építési övezetbe tartozik,
- belterületi ingatlannal (1013/2 hrsz.) határos,
- a kérelmező vállalja a fejlesztéssel kapcsolatos költségek viselését, a szabályozási terven kijelölt közúti területek kialakítását, önkormányzati tulajdonba történő átadását, valamint azt, hogy 4 éven belül lakóházzal beépíti az ingatlant.

A Szabályozási terv kivonata az előterjesztés 3. sz. melléklete.

A helyben kialakított (korábban rendeletben szabályozott) eljárásrend a következő:

- amennyiben az ingatlan-tulajdonos kérelmét az önkormányzat támogatja, úgy a felek megállapodást kötnek a területfejlesztésre vonatkozóan, a megállapodás tervezet az előterjesztés 4. sz. melléklete,
- a belterületbe csatoláshoz szükséges geodéziai munkarészeket a kérelmező saját költségén elkészítteti,
- a záradékolt változási vázrajz alapján az önkormányzat képviselőjében a polgármester kéri meg az ingatlan belterületbe csatolását, az eljárási díjat a kérelmezőre áthárítja.

Kérem a határozati javaslat alapján döntésük meghozatalát.

## **I. Határozati Javaslat:**

**Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2025. (... ....) számú határozata  
Budajenő község hatályos településrendezési eszközeinek módosításáról**

Budajenő Község Önkormányzat képviselő-testülete Budajenő község hatályos településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában a következő döntést hozza:

1. A Szőlődomb II. lakóterületen
  - a 1699 hrsz.-ú telek Lke-4/2 építési övezetbe kerül átsorolásra,
  - a 1626, 1701, 1702, 1703 és 1711 hrsz telkek, valamint a 1718 hrsz telek újonnan kialakításra kerülő ikres beépítésű építési övezetbe kerül átsorolása annak érdekében, hogy az ingatlanok két telekre kerülhessenek megosztásra.
2. A 382/2 hrsz-ú sportpálya telkén a Vt-6-os építési övezetben meghatározott elő-, oldal-hátsókerti előírásai szerint 10 m-ről 3 m-re csökkenti és a sportpálya keleti oldalán kiszabályozott 12 m szélességű út szabályozásának 8 m-re történő módosítása.
3. A Képviselő-testület a településrendezési eszközök módosítására kíván tervezési szerződést kötni, Horváth Adrienn Éva egyéni vállalkozótól kapott 2.700.000 + 0 Áfa árajánlat alapján, amelynek költségeit az Önkormányzat téríti meg.
4. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az eljárás során az Önkormányzat teljeskörű képviselőjére, a szerződések megkötésére és az eljáráshoz kapcsolódó költségek megfizetésére.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

## II. Határozati javaslat:

### Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének .../2025. (... ....) számú határozata döntés belterületbe vonásról (1012/2 hrsz)

Budajenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete

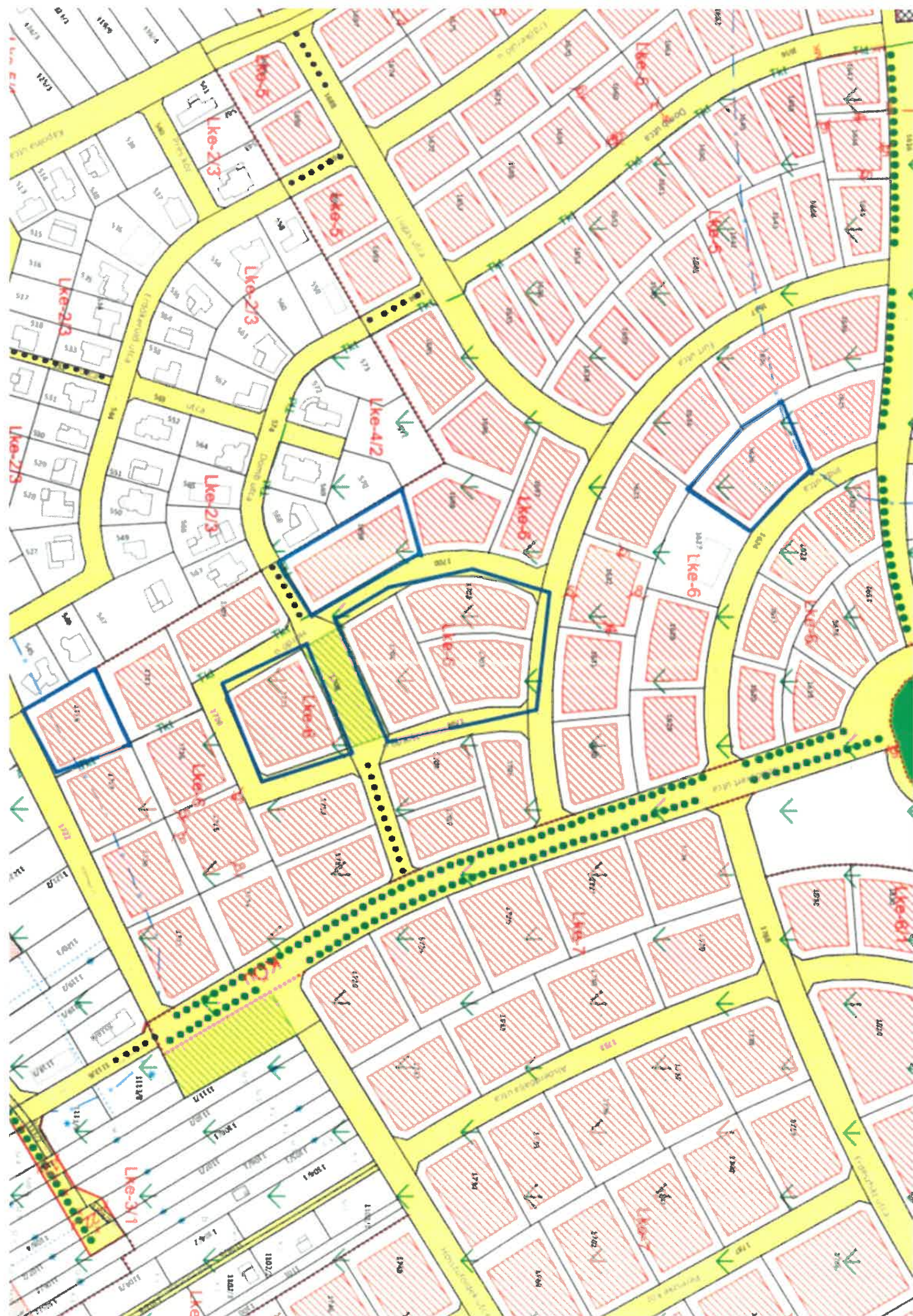
1. támogatja a Budajenő 1012/2 hrsz.-ú ingatlan belterülethez csatolását Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 12/2017.(X.27.) önkormányzati rendeletében és az SZT-1AM3 szabályozási tervlapban meghatározott településfejlesztési céloknak és szabályozásnak megfelelően, az ingatlantulajdonos kérelme és nyilatkozata alapján, az alábbi feltételekkel:
  - a) az ingatlan tulajdonosa vállalja:
    - aa) a belterülete csatolási és telekalakítási változási vázrajz készítésének és a hatósági díjak (illetékek) összes költségének viselését,
    - bb) a területre jóváhagyott szabályozási tervben meghatározott helyi közúti területek kialakítását, és térítésmentesen történő önkormányzati tulajdonba adását,
    - cc) a területre jóváhagyott szabályozási tervben meghatározott helyi közutak és közművek kiépítési költségének utólagos megfizetését,
  - b) Az Önkormányzat vállalja:
    - ba) a belterületbe csatolás eljárásának bonyolítását,
    - bb) utak, közművek
      - terveztetését
      - kivitelezéséhez pályázatok benyújtását
      - kivitelezésének lebonyolítását,
2. felhatalmazza a polgármestert a belterülethez csatolás feltételeit tartalmazó megállapodás megkötésére, valamint a belterülethez csatolási, telekalakítási eljárások során az önkormányzat teljeskörű képviseletére.

Felelős: polgármester

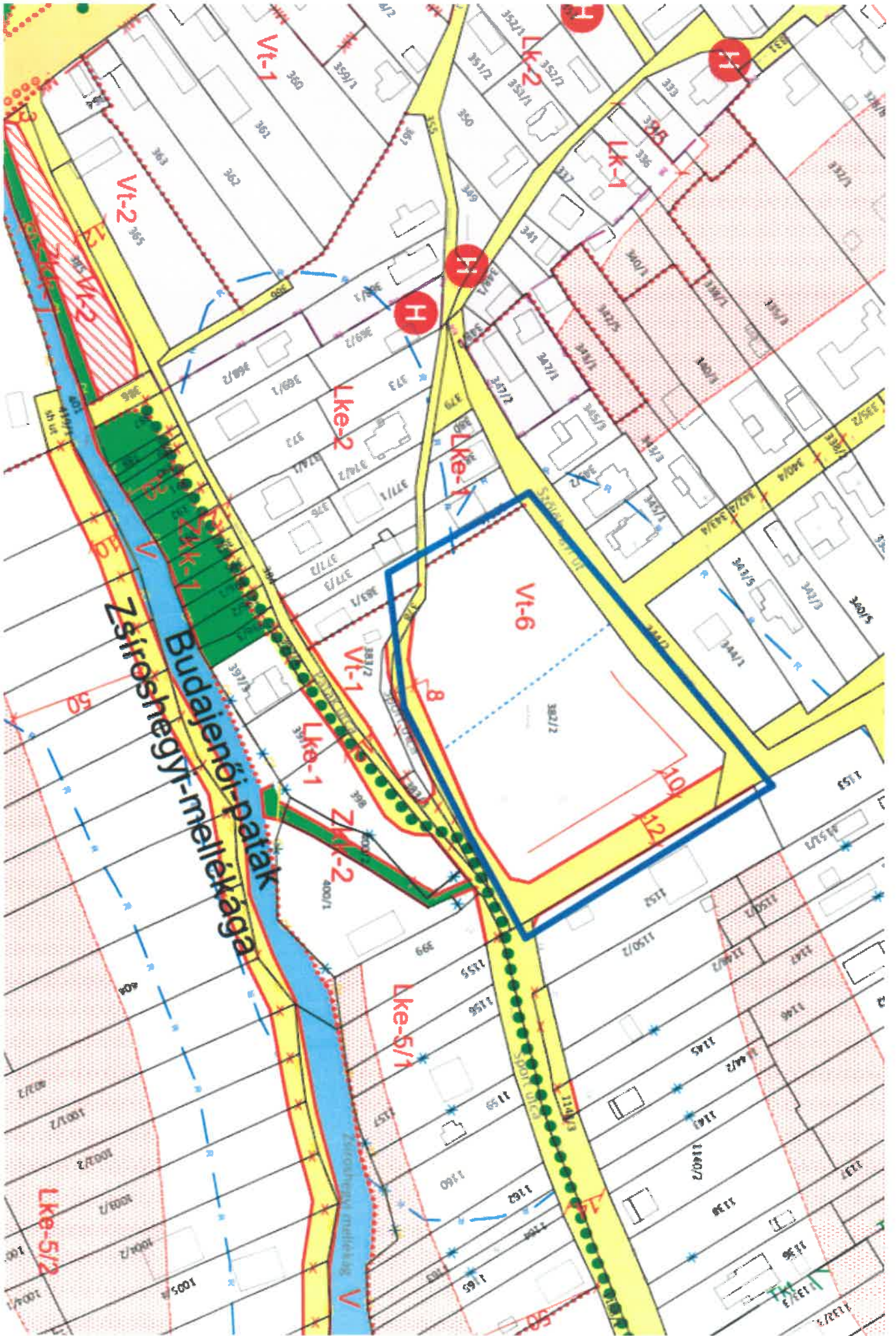
Határidő: azonnal

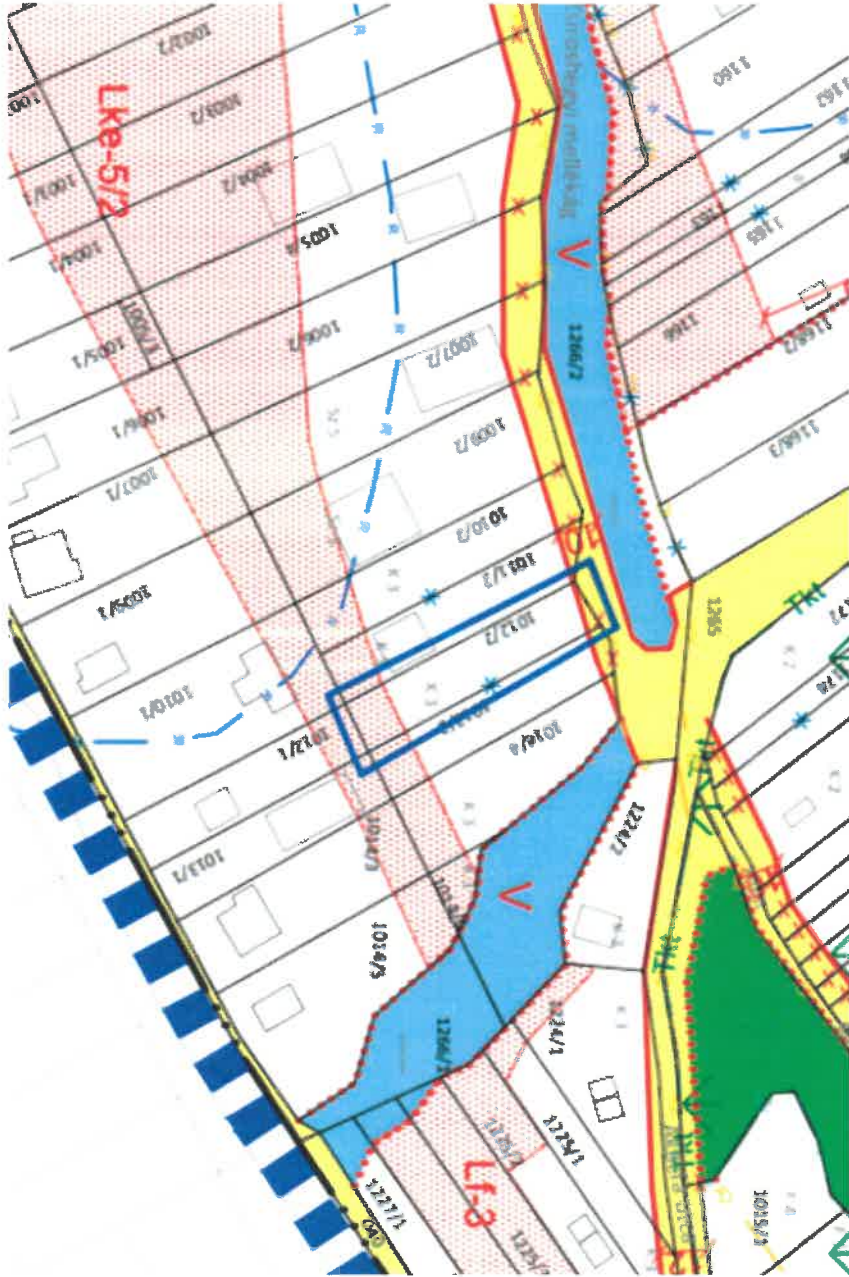
Budajenő, 2025. február 04.

*Uzsiné! dr. Hevesi Tünde*  
**Vezérné dr. Hevesi Tünde**  
polgármester



1. well wet





3. would not

# TERVEZÉSI AJÁNLAT – 2025-02-04

## BUDAJENŐ HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA Szőlődomb II. lakóterületen a 1699 hrsz 1626, 1701, 1702, 1703, 1711 és a 1718 hrsz telkek, valamint a 382/2 hrsz futballpálya telkének és annak keleti oldalán kiszabályozott út szabályozásának módosítása

### AJÁNLATKÉRŐ:

**BUDAJENŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA**

Székhely: 2093 Budajenő, Fő u. 1-3.

Adószám: 15730174213

Képviseli: Vezérné dr. Hevesi Tünde polgármester

Email: polgarmester@budajeno.hu

Kapcsolattartó: Kóbor József főépítész

Email: foepitesz@budajeno.hu

Tel.: +36-30/925-0445

### AJÁNLATADÓ:

**HORVÁTH ADRIENN ÉVA E.V.**

Székhelye: 1116 Budapest Zsurló köz 5.

Adószám: 69718432-1-43

Bankszámla: K&H Bank Bszsz: 10401093-86685549-56541004

Telefonszám: +36-30/236-3295

Email: ha@haterv.hu

Tel.: +36-30/236-3295

### **1. A MUNKA CÉLJA, TERVEZÉSI MUNKARÉSZEK:**

Budajenő Község Helyi Építési Szabályzatának és annak mellékletét képező Szabályozási tervének módosítása, amely során a Szőlődomb II. lakóterületen a 1699 hrsz telek Lke-4/2 építési övezetbe, a 1626, 1701, 1702, 1703 és 1711 hrsz telkek, valamint a 1718 hrsz telek újonnan kialakításra kerülő ikres beépítésű építési övezetbe kerül átsorolása annak érdekében, hogy az ingatlanok két telekre kerülhessenek megosztásra. Valamint a 382/2 hrsz futballpálya telkének és annak keleti oldalán kiszabályozott út szabályozásának módosítása.

### **2. A MUNKA MENETE, TARTALMA ÉS A FIGYELEMBE VEENDŐ JOGSZABÁLYOK:**

A tervmódosítás államigazgatási egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet (továbbiakban 419/2022. Korm.rend.) 68. § (1) bek. b) pontjának bb) alpontja értelmében az ún. egyszerűsített eljárásában kerülhet lefolytatásra az ún. E-Tér elektronikus egyeztetési felületen.

A partnerségi-lakossági egyeztetés az E-TÉR egyeztetési felületen kerül lefolytatásra, mivel Budajenő Község hatályon kívül helyezte korábbi partnerségi rendeletét.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm.rend. 7. § (7) bekezdésében rögzítettek szerint a tervdokumentáció alátámasztó munkarészeinek tartalmára előírt követelményeket a települési önkormányzati főépítész, illetve annak egyetértésével a településtervezés felelős tervezője határozza meg a Képviselő-testületnek címzett feljegyzésben. E feljegyzést Képviselő-testületnek jóvá kell hagynia és szerepeltetni kell a tervanyag alátámasztó mellékletében. Előzetesen megállapítható, hogy jelen módosítás során szakági alátámasztó munkarész elkészítése nem szükséges.

### **3. TERVEZÉSI DÍJ**

A tervezési díj magába foglalja a tervkészítésen kívül a szükséges egyeztetések lefolytatásához és a jóváhagyáshoz tartozó iratok, levelek, határozatok és előterjesztési anyagok készítését, illetve az azokhoz tartozó tervezői részvételt.

#### **Tervezési díj:**

HÉSz és SZT módosítása:

- Szőlődomb II. lakóterületen fekvő lakótelkekre: **2.100.000, -Ft,**
- 382/2 hrsz futballpálya telkére vonatkozóan: 600.000, - Ft

**Összesen: 2.700.000, - Ft**

A tervhez nem szükséges ezért a tervezési díj nem tartalmazza sem a 2/2005.(I.11.) Korm.rendelet szerinti környezeti értékelés, sem régészeti szakági munkarész elkészítését.

### **4. TERVEZÉSI IDŐIGÉNY**

A tervezési időigény összesen: legkevesebb 18 hét, illetve a Képviselő-testületi ülések időpontjától függ.

Budapest, 2025. február 4.



Horváth Adrienn Éva

egyéni vállalkozó

vezető településtervező

városépítési és városgazdálkodási szakmérnök