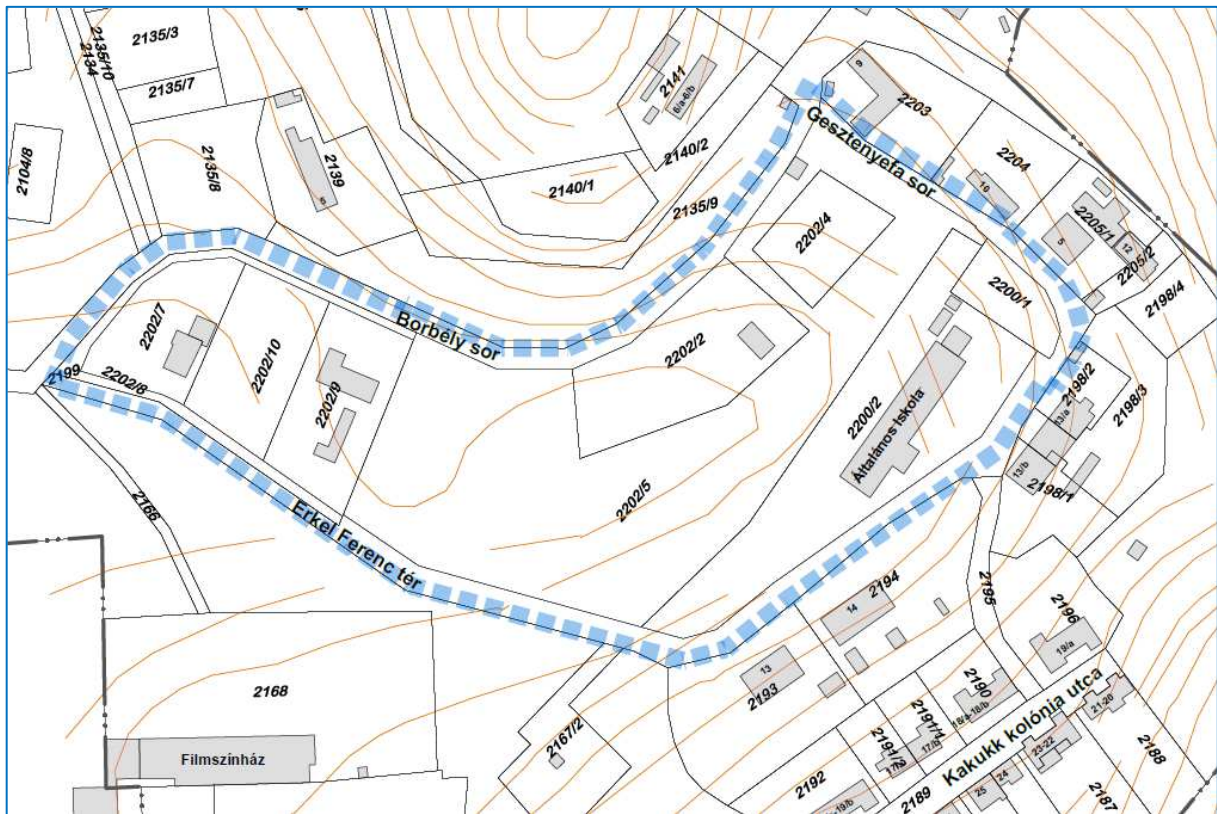


ANNAVÖLGY HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

A BORBÉLY SOR, GESZTENYEFA SOR ÉS ERKEL FERENC TÉR ÁLTAL HATÁROLT TÖMB TERÜLETÉRE VONATKOZÓAN



VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet a 69. § szerinti
rövid eljárás záró szakaszához
készült dokumentáció

2024. július

Készült Annavölgy Község Önkormányzatának megbízásában

Polgármester: Bánhidi József
Megbízott települési főépítész: S.Vasi Ildikó
Jegyző: dr. Pap Krisztina

A tervekészítő generáltervező

PRO TERRA Kft.

1138 Budapest, Esztergomi út 18.


T: T: 06/1-329-6041;

email. proterra@proterra.hu

A helyi építési szabályzat módosításának kidolgozásában résztvevő tervezők

Tóthné Pocsok Katalin

Tóthné Pocsok Katalin	<i>Vezető településtervező</i>	TT1 01-5086
	<i>Településrendezési zöldfelületi és tájrendezési vezető tervező</i>	TK 01-5086
Német Gyula	<i>Okleveles településmérnök</i>	

	PRO -TERRA KFT.	URBANISZTIKAI ÜGYNÖKSÉG
	1138. Budapest, Esztergomi út 18. ☒ E-mail: proterra@proterra.hu ☒ Tel: +36-1/612-6684; Raiffeisen Bank Zrt. 12011351-01151032-00100002; Cégjegyzékszám: 01-09-268958; Adószám: 10903863-2-41	

Tartalomjegyzék

I.	ALÁTÁMASZTÓ ÉS JAVASALATI MUNKARÉSZEK	3
1.	Előzmények	3
2.	Településrendezés	4
1.	Szakági munkarészek	8
II.	JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ.....	11
	Helyi építési szabályzat módosítása.....	11
III.	AZ ELJÁRÁS DOKUMENTUMAI:	15

I. ALÁTÁMASZTÓ ÉS JAVASALATI MUNKARÉSZEK

1. Előzmények

Annavölgy Község Önkormányzatának Képviselő-testülete igyekszik a község lakossága érdekeit szolgálóan alakítani a helyi építési szabályzatot, szükség esetén módosítani azt. Ezért a Borbély sorról megközelíthető Lf-1 jelű övezetbe tartozó telkek beépíthetőségét segítve, valamint kialakult állapotához igazodva a területtulajdonosi elvárásnak megfelelően döntést hozott a településrendezési eszközök módosításának lehetőségéről, melynek elkészítésére megbízta a PRO-TERRA Kft. tervező irodát.

A módosításról szóló önkormányzati határozat: 20/2024. (IV. 28.) AKÖKT hat. (lásd.: mellékletben). A határozat mellékletében – főépítési feljegyzés – a települési főépítész megállapítja, hogy rövid eljárásban lehet a módosítást elvégezni, valamint, hogy a módosítás jellegéből fakadóan csak a változással összefüggésben szükséges az alátámasztó munkarészeket elkészíteni.

A hatályos településrendezési eszközök:

- A 15/2002. (III. 27.) sz önkormányzati határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv
- A 9/2006. (IX. 22.) számú önkormányzati rendelettel megállapított és azóta többször módosított Annavölgy Építési Szabályzata (továbbiakban: HÉSZ), s annak mellékletét képező szabályozási tervek.

A jelen módosítási igény lehetővé teszi a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm.rendelet) 69. § (1) bekezdés *c)* és *d)* pontjai szerinti rövid eljárás keretében lefolytatható termódosítást. A Korm.rendelet az alábbi esetekre jelöli meg a rövid eljárást:

„c) helyi építési szabályzatban meghatározott szabályozási elem pontosítása érdekében történik, az alábbi esetekben:

ca) a szabályozási vonal kialakult állapotnak megfelelő módosítása vagy a szabályozási vonal vonalvezetésének módosítása, amelynek következtében a szabályozási szélesség nem csökken, vagy a már meglévő közterület szabályozási szélességének csökkentése 10%-nál kisebb mértékű, és a megmaradó szabályozási szélesség legalább 12 méter, amely a közlekedési és közmű-infrastruktúra főhálózatát nem érinti,

cb) új beépítésre szánt terület vagy új különleges beépítésre nem szánt terület kijelöléssel nem járó, művi értékvédelemmel, környezet-, táj- és természetvédelemmel, vízbázis-védelemmel és földtani veszélyforrással nem érintett övezet, építési övezet határának a módosítása;

cc) építési hely, építési határvonal vagy építési vonal módosítása;

d) helyi építési szabályzatban meghatározott előírás pontosítása érdekében történik az építési helyet meghatározó előírás módosítása;”

Jelen módosítás változást tartalmaz a Szabályozási Terven a lehatárolt területen belül, s ennek következtében a HÉSZ szövegében, mivel a termódosító fedvényterv megjelenik a tervi tartalmak között, továbbá pontosításra kerül a HÉSZ-ben az építési határvonalak meghatározása beépítési módok és egyéb adottságok függvényében.

A dokumentáció a partnerségi egyeztetéshez, majd a záró szakmai véleményezési szakaszhoz készült.

A termódosítással összefüggésben Annavölgy Önkormányzata hivatali kapun keresztül kikerlte a környezetvédelemért felelős szervek véleményét, hogy a változás jellege következtében

igénylik-e a környezeti vizsgálat és a környezeti értékelés elkészítését. A nyilatkozatra felkért államigazgatási szervektől visszaérkezett válaszok a mellékletben megtekinthetők. A kapott nyilatkozatok összefoglaló táblázata a dokumentációban szerepel.

A beérkezett válaszok szerint megállapítható, hogy a környezeti vizsgálat és értékelés lefolytatását nem kérték az érintettek, s az Önkormányzat sem igényelte azt.

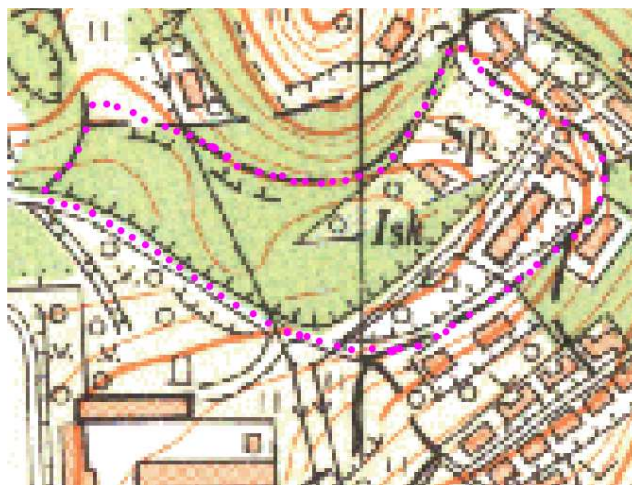
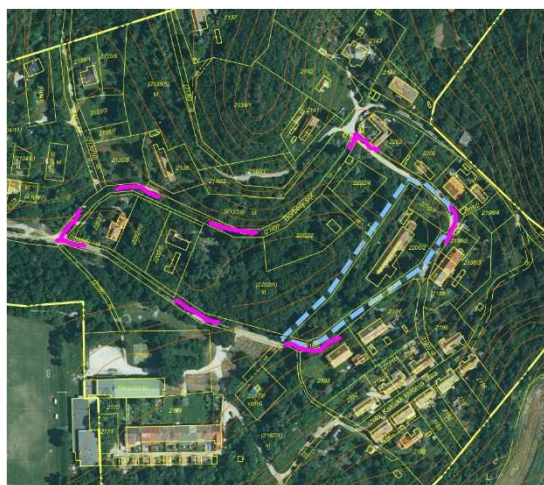
A tervmódosítás partnerségi egyeztetése a rövid eljárás következtében csak az E-TÉR-en keresztül zajlik. Az E-TÉR-be ügyfélkapun keresztül léphetnek be az egyeztetésben részt venni kívánó partnerek.

A Korm.rendelet 69. § (2) bekezdés a) pontja szerint lakossági fórum megtartása rövid eljárás esetén nem szükséges. A tervmegismerését segítően az Önkormányzat a községi honlapon felhívást helyezett el a tervmódosításról, s ott bemutatja az egyeztetési dokumentációt is segítve ezzel azokat, akiknek az E-TÉR internetes használata akadályokba ütközik.

A módosítással összefüggésben, ha a partnerek részéről észrevétel nem érkezik, akkor a Képviselő-testület a partnerségi véleményezést határozatában lezárja.

2. Településrendezés

2.1 A tervezési terület ismertetése, a hatályos tervek rendelkezései



A tervezési terület lehatárolását a tömböt képező utcák jelölték ki.

Szerkezeti terv-részlet a módosítás alá vont területről és környezetéről.



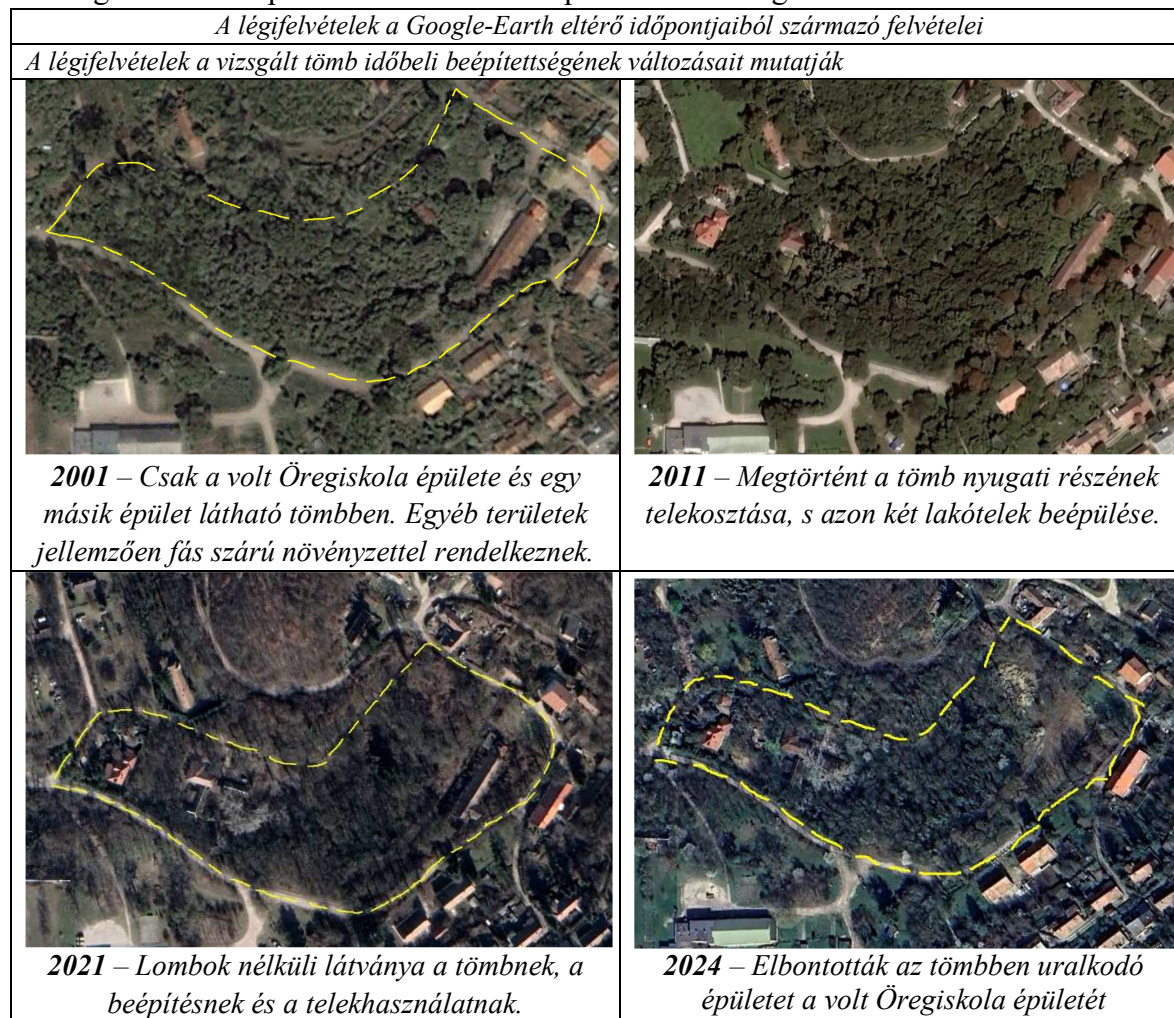
területhasználati mód (2002)		(2006-os OTÉK megfeleltetés)
KL	Lk	lakóterület - kisközségi
KEL	Lke	lakóterület - kertvárosias
FL	Lf	lakóterület - falusias
TV	Vt	vegyes terület - településközponti
KV	Vk	vegyes terület - központi
KG	Gksz	gazdasági terület - kereskedelmi szolgáltató
IG	Gip	gazdasági terület - ipari
	Kzr	különleges terület - rekreációs
Kő	Kőu	közlekedési terület - közúti

A tervezési terület (a szerkezeti tervi ábrán sárga színnel megjelölve) Annavölgy belterületének északkeleti határán helyezkedik el, a bányaművelés időszakában az 1920-as évekre kiterjedő Öreg-kolónia és Kakukk kolónia nevét viselő

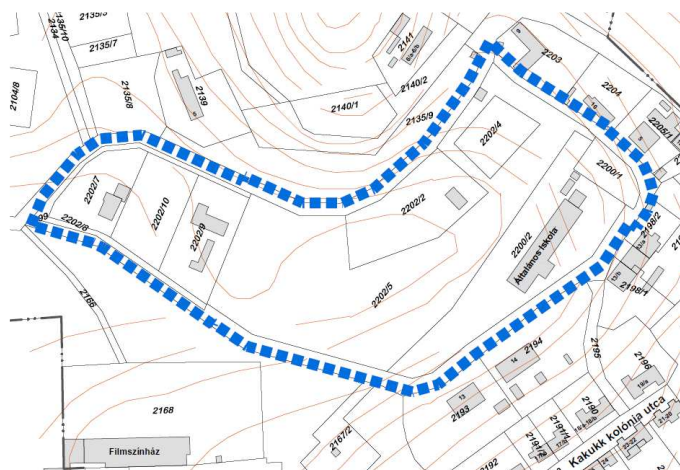
lakóterületekhez kapcsolódóan. A bányaművelés tájsebeinek felszámolására, ellensúlyozására erdőtelepítés zajlott Annavölgy külterületén, így korabeli telepített erdők határolják a tervezési terület körüli dombokat a külterületi részekben.

A tömb határát képezi északon és nyugaton a Borbély sor, északkeleten és délkeleten a Gesztenyefa sor, míg délnyugaton az Erkel Ferenc tér

A vizsgált tömb beépülése a különböző időpontból eredő légifelvételeken követhető.



A mintegy 20-23 év távlatában a tömbön belüli változást csak két lakótelek beépülése jelentette, valamint a volt általánosiskola erősen megromlott épületének elbontása.



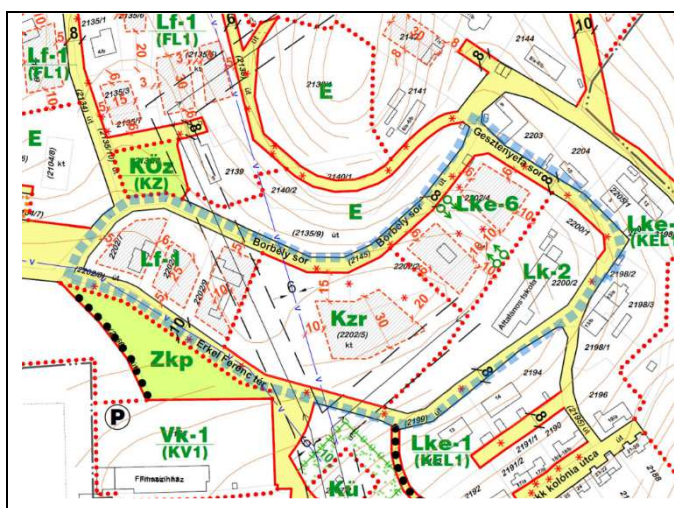
A lehatárolt tervezési terület nyolc beépítésre szánt területbe sorolt telket foglal magába.

A tervezési terület telekszerkezete a földhivatali adatszolgáltatásból eredő térképen látható. Megállapítható, hogy a tömböt körülvevő utak és a Kzr jelű rekreációs terület önkormányzati tulajdonban van, míg a többi telek magántulajdonba került. A tömb nyugati részén kialakított három telek szabályos lakótelek, míg a többi telek mérete és alakja

változó, a korábbi tulajdoni és rendeltetési állapotnak megfelelő. Rendezésre vár a Kzr jelű telek és a kertvárosias lakótelkek kialakítása, melyek jelen határai nem egyeznek a szabályozási tervi övezeti besorolással összefüggő telekosztással. Az itt működő „öregiskola” mellett sportpálya foglalt helyet a tömb keleti oldalán az iskola épülete mellett. A tömb többi része fákkal betelepített zöldfelülete volt az iskolának.

Telekszerkezet vizsgálata: a lehatárolt tömbben jelenleg 8 db telek található. Ebből 3 db ezer négyzetméter körüli alapterületű és falusias lakóterületbe tartozik (2202/7, /9, /10), míg három telek telekrendezésre vár, hiszen a 2202/5 helyrajzi számú telek részben a Kzr jelű építési övezetbe tartozik, míg további része a 2202/2 és 2202/4 hrsz.-ú telkekkel a kertvárosias lakóterület telkeivé válhatnak. A volt Öregiskola területén a 2200/1 és ./2 telkek kisvárosias lakóterületbe tartoznak.

A hatályos terven ábrázolt területfelhasználás megváltozására nem merült fel igény jelen módosítás kapcsán. A hatályos szabályozási terven láthatóan a tervezési terület különböző területfelhasználatba, építési övezetbe tartozik. A tervezési terület nagyobb részt egy völgyben terül el, a tömb nyugati fele síknak tekinthető, az északkeleti-keleti része kissé emelkedő.



A tervezési terület 18.597m², azaz közel 1,9 hektár.

A tömbben a szabályozási tervi övezeti besorolása a következő:

Lf-1 jelű falusias lakóterület (3633 m²)

Lke-6 jelű kertvárosias lakóterület (3520 m²)

Lk-2 jelű kisvárosias lakóterület (4005 m²)

Kzr jelű különleges rekreációs terület (6760 m²)

Közterület céljára szabályozott területrész is található (679 m²-en).

A módosítási igény az Lf/1 jelű falusias lakóövezetbe tartozó telkeket érinti. Az érintett lakóövezetben a beépítési mérték legfeljebb 20%-os lehet, míg az építménymagasság 5,0 méter.

A falusiaslakóövezet paramétertáblázata a HÉSZ-ben az alábbi:

A HÉSZ-ÉS SZT.2002-ES JELEI [□]	ÉPÍTÉSI ÖVEZET-JELEI [□]	ÉPÍTMÉNY-ELHELYEZÉSÉRE-VONATKOZÓ-ELŐÍRÁSOK [□]			KIALAKÍTHATÓ-TELEKTERÜLET [□] (m ²)-(ha) [□]	A-TELEK-KÖTELEZŐ-ZÖLDFELÜLET-ARÁNYA [□] (%) [□]
		BEEPÍTÉSI-MÓD [□]	LEGNAGYOBB-BEÉPÍTÉSI [□] (%) [□]	LEGNAGYOBB-ÉP.-MAGASSÁG [□] (m) [□]		
(FL-1) [□]	Lf/1 [□]	O/SZ [□]	20 [□]	5,0 [□]	800 [□]	50 [□]

A tervezési terület közvetlen környezetében északon erdőszült domboldal húzódik. Északkeleten és délkeleten a Kakukk kolónia kertvárosias besorolású lakótelkei találhatóak, míg délnyugat és északnyugat felől közterület veszi körbe a tömböt.

1.2 Változási igény a helyi építési szabályzatban

A Borbély sor, Gesztenyefa sor és Erkel Ferenc tér által határolt többféle területfelhasználatú (falusias-, kertvárosias- és kisvárosias lakó, valamint különleges rekreációs területet befogadó) tömböt részenként lehet elemezni. A hatályos szabályozási terven javasolt telekosztás a falusias lakóterületen lezajlott.



A telekosztáshoz a szabályozási terv készítésének idején az akkor fennálló közműkorlátok következtében olyan építési helyek kijelölése történt, mely mára már aktualitását veszítette. A telek tulajdonosai kérték az építési helyek mai adottságokhoz való igazítását. A falusias lakóterületet jelentő három telken az építési hely szabályozási tervi megjelölését elhagyva a korlátozó tényezők megszűnnek, hiszen a bányaműveléssel összefüggő bányüzemei légvezetékek felszámolásra kerültek, s ezek voltak, amelyek az építési helyet befolyásolták.

Ha a szabályozási terven nem kerülnek megjelölésre az építési határok, akkor a helyi építési szabályzatban megfogalmazott elő- oldal- és hátsókerti méreteket kell figyelembe venni a telken való építéskor. Ennek felülvizsgálatát végzi el a módosítás gondolván a különböző beépítési módokra és a speciális adottságú telkekre is.

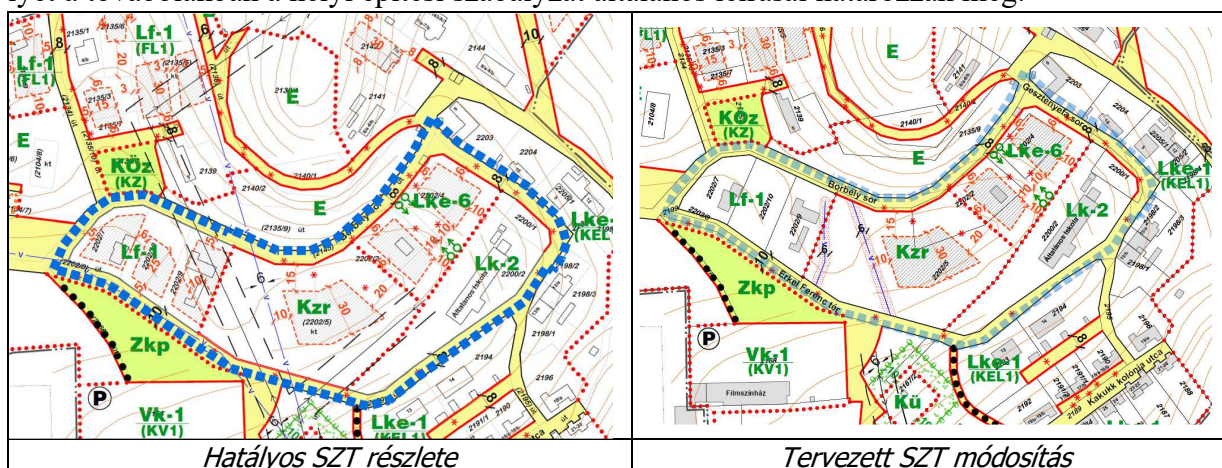
A módosítás alá vont tömb további részén a Kzr jelű különleges rekreációs területen és a Lke-6 jelű kertvárosias lakóterületen megmarad az építési hely jelölése, hiszen ezen a területen még a javasolt telekosztás sem lett kialakítva.



A tömb keleti oldalán található volt „öregiskola” telkéről már egy 2020-as módosítással szintén lekerült az építési hely megjelölése a szabályozási tervről, s fejlesztési elgondolást szolgálóan már maga a régi iskolaépület is elbontásra került.

A tömböt határoló kiszolgáló utak a hatályos terven 8,0 méteres szélességgel vannak szabályozva melyben változás nem történik.

Az övezeti előírásokban szereplő építési paraméterekben változás nem történik. Az építési helyet a továbbiakban a helyi építési szabályzat általános leírásai határozzák meg.



A helyi építési szabályzatban az építési hely meghatározásának egyértelműsítése az alapvető változási igény.

A lakóterületek és a vegyes területek övezeteiben az épületek, építmények elhelyezéséről a helyi építési szabályzat 10.§-a rendelkezik. Ennek módosítása több ponton szükségessé válik.

Pontosításra kerül a saroktelkek esetében építési hely meghatározása a 10. § (3) bekezdés a) pontjában. Mivel saroktelkek 2, akár 3 előkerttel is rendelkezhet, ezért a módosítás során a hosszirányú telekhatár mentén az előkert az általános esettől eltérően 3,0 m-ig csökkenthető.

Szintén pontosításra és egyértelmű megfogalmazásra kerül a módosítással a 10.§ (6) bekezdésében a szabályozási terv jelölése nélküli telkeken az építési határvonalak. A módosító rendelkezés meghatározza általános esetre és az általánostól eltérő speciális adottságú telkekre az építési helyet. Ilyen eltérő eset lehet azok a fekvőtelkek, amelyeknek szélessége nem éri el a 35,0 métert, valamint a két utca között átmenő, s ez által két előkertes telkek azon esetei, amikor a telek hossza nem éri el a 35,0 métert. Ez jellemző Annavölgy egyes területsire. Ezekben az esetekben az előkert méretek – a kialakult állapotok figyelembe vétele mellett –3,0 méterre csökkenthetők.

A módosítás alá vont tömbben az Lke-6 jelű lakótelkek és a K-zr jelű különleges rekreációs övezetű telek építési helyét továbbra is a szabályozási terv kijelölése határozza meg.

A szabályozási terven feltüntetésre kerül a K-zr jelű különleges rekreációs övezet telkén áthaladó víztároló között kiépült töltő vízvezeték nyomvonala menti sáv, mint „telken belüli védőterület”. Ezzel felhívva a figyelmet a telken bármilyen földmunka végzése során tekintettel legyenek a vízvezetékre. Az említett térképi jelölés bekerül a szabályozási tervek közös jelmagyarázatába is, ezért módosul a HÉSZ 3.3 melléklete.

A helyi építési szabályzat módosítása a közút- és közműhálózatban változást nem jelent. A változás közlekedés- és közműfejlesztési vonatkozású igényekkel nem rendelkezik. A tervezett módosítás megvalósulása következtében nem várható jelentős környezeti hatás.

1. Szakági munkarészek

2.1 A környezeti vizsgálat szükségessége

A tervezett módosítás az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: KV. Rendelet) hatálya alá tartozik. A KV. Rendelet 1. § (3) bekezdés szerint a terv megvalósításának várható környezeti hatása jelentőségének alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. A terv, illetve program megvalósítása várható környezeti hatásának jelentőségét, a környezeti vizsgálat készítésének szükségességét KV. Rendelet 4. § (1) bekezdése szerint a rendelet 2. számú mellékletében foglalt szempontok figyelembevételével kell vizsgálni.

Annavölgy Község Önkormányzata előzetes tájékoztatás és véleménykérés keretében hivatali kapun keresztül kikérte a környezetvédelemben érdekelt szervek véleményét arra vonatkozóan, hogy a polgármesteri körlevélben foglalt változtatási szándékok ismeretében a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően, megítélésük szerint a tervezett változtatások következtében várható-e jelentős környezeti hatás, valamint nyilatkozzanak, hogy szükségesnek tartják-e a 2/2005. (I.11.) kormányrendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását és környezeti értékelés készítését.

A kiértékelés környezeti védelemben érdekelt államigazgatási szervek a mellékletben található válaszokat adták a polgármesteri nyilatkozat kérésre.

Megállapítható, hogy a megkérdezettek közül nyolcan a megküldött válaszukban nem igényelték a vizsgálatot, míg négy megkérdezett, nem adott választ. A választ nem adók egyetértőnek

tekinthetők az Önkormányzat azon a megállapításával, hogy a módosítás jellege nem igényli a környezeti vizsgálat lefolytatását. Erről szólóan a Képviselőtestület határozatában is döntött.

1.2 További szakági munkarész

Környezetalakítási munkarész

A tervezési terület része a Magyarországi és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. év CXXXIX. törvényben megállapított, továbbá a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. mellékletében lehatárolt tájképvédelmi terület övezetének

A módosítás alá vont terület Annayölgy Község településkép védelemről szóló 2/2019. (II. 15.) önkormányzati rendelet értelmében a „kialakuló lakóterületek” elnevezésű településképi szempontból meghatározó területek közé tartozik. Megállapítható – mint ahogy ezt a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága véleményében leírta -, hogy a tervezett módosítás megvalósulása mellett a tájjelleg, a táképi egység a jelenlegi adottságokhoz képest nem fog változni, azok megőrzése továbbra is biztosítható lesz, és a Kr. vonatkozó rendelkezései szerinti jelentős környezeti hatás előreláthatólag nem fog származni a tárgyi módosításból.

A terület beépítésének kiteljesedése út és közműhálózatok kiépítésének kiegészítésével fog járni. A telkek beépítésénél szorgalmazható a beépítéssel érintett utcákban az egységes arcukat kialakítása a közterületek kiépítésében, s az épületek tömegformálásában, tetőzetük formálásában és a kerítések kialakításában.

Örökségvédelem, táj- és természetvédelem

A módosítással érintett területen régészeti lelőhellyel és építészeti értékkel érintett terület és építmény nincsen. A módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

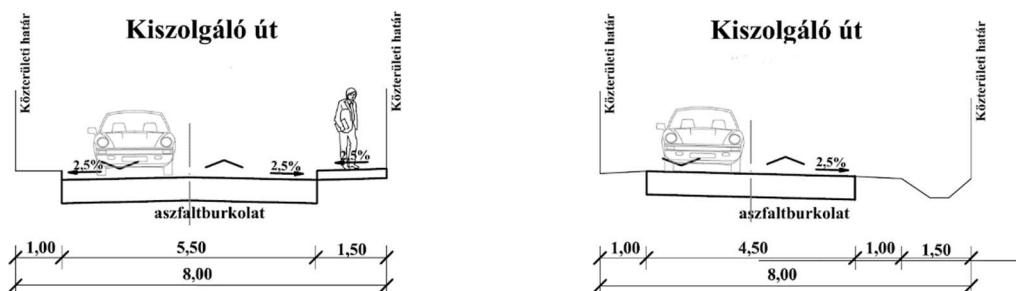
A módosítás hatálya alá vont terület nem érintett természeti értékekkel. A módosítás táj-, a természet-, a környezet- és a tájképvédelem érdekeivel összhangban történik. A tervezési terület nem része és nem határos a Natura 2000 és az országos ökológiai hálózattal.

Az építési övezeti, övezeti előírások betartása esetén a táj-, a természet- és a környezetvédelem érdekei nem sérülnek.

Közlekedési hálózat változása, a közművek, valamint a hírközlési ellátás módosulása

A meglévő állapotokhoz, valamint a tervezett közlekedéshálózathoz képest a módosítás nem tartalmaz változást. Újabb közműkiszolgálással, vagy elektronikus hírközlési ellátással nem számol a módosítás.

A szabályozási tervben 8,0 m széles közterület szabályozása tervezett. Ennek igazolására az alábbi mintakeresztmetszelvények a helyi építési szabályzat mellékletébe bekerülnek.



A falusias lakóterületen az építési hely korlátozásának megszüntetését lehetővé teszi, hogy a korábbi 5,5 kV légvezetékek, azaz a bányavezetékek felszámolásra kerültek, azok a továbbiakban nem képeznek korlátozást azépítésben. Az alábbi 2001 évből származó tervrészlet mutatja a térségben a bányavezetékek helyzetét.



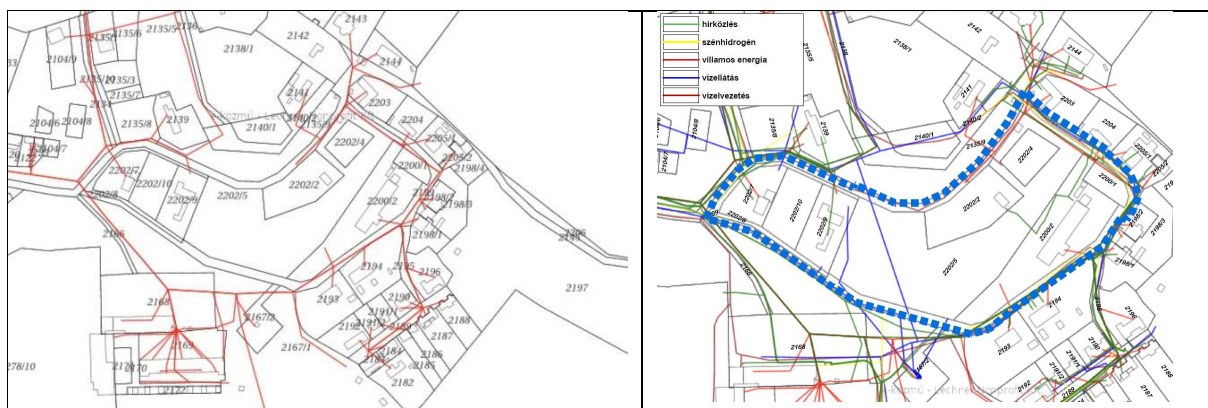
A közműellátásra vonatkozó tervrészleteket készítette 2001-ben a Dorogi Tervező Iroda (Sasvári József).

Villamos légvezetékek az érintett területen

A vízellátás vezetékei a víztároló medencék között

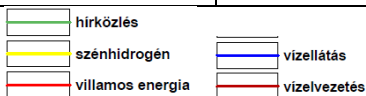
Ma is, mint 2001-ben a tervezési terület építési telkén keresztül halad egy jelentős vízvezeték, A vízellátásban az I. zónát ellátó 120 m³-es ellennyomó medence és a II. zónát ellátó 60 m³-es ellennyomó medence közötti töltővezeték szeli át a terven ábrázoltak szerint a területet. Ez továbbra is befolyásolja a Kzr jelű telek beépíthetőségét.

Az E-Közmű nyilvántartása szerint a villamos energia hálózatot és a tervezési terület valamennyi közművel való ellátását az alábbi ábrák mutatják.



Villamoshálózat az érintett területen

Valamennyi közmű az érintett területen



Annavölgy község térségében az intenzív bányaművelés lényegében több mint 50 éve befejeződött. Az eltelt idő alatt már az utómozgások is lezajlottak, ezért a továbbiakban a község felszínén *sehol nem kell számolni a mélybányászattal kapcsolatba hozható felszínmozgásokkal.*

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

Helyi építési szabályzat módosítása

**Annavölgy Község Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2024. (... ..) rendelet-tervezete
Annavölgy Helyi Építési Szabályzatáról szóló
9/2006.(IX. 22.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Annavölgy Község Önkormányzat Képviselő-testülete, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX Törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, továbbá a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 69. §-ban biztosított véleményezési jogkörben eljáró partnerek és az állami főépítész záró szakmaivéleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

(1) Annavölgy Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2006.(IX. 22.) számú önkormányzati rendelet 1. § (3) bekezdés c) pontja a következő 3.6 alponttal egészül ki:

„3.6. melléklet: SZ-2/m3 jelű fedvényterv A Borbély sor - Gesztenyefa sor - Erkel Ferenc tér által határolt tömb szabályozási terve M = 1:2.000

2 §

(1) Annavölgy Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2006.(IX. 22.) számú önkormányzati rendelet 10. § (3) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„Az építési övezetekben meghatározott beépítési módtól a saroktelkeknél el lehet térni. A kialakult környezet figyelembe vétele mellett a sarok telek hosszirányú közterületi határa esetén az előkert 3,0 méterre csökkenthető.”

(2) Annavölgy Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2006.(IX. 22.) számú önkormányzati rendelet 10. § (6) bekezdés a helyébe a következő rendelkezés lép:

„A szabályozási terv rendelkezésének hiányában az előkert legalább 5,0 m, a hátsó kert legalább 6,0 m legyen. Ettől eltérni az előkertben 10%-nál nagyobb meredekségű terepadottság esetén, valamint fekvő telek - 35,0 méteres széllességet el nem érő telek - hosszirányára merőlegesen lehet, ahol az előkert és a hátsó kert 3,0 m lehet. Két előkertes – két utca között átmenő és 35,0 méter hosszát el nem érő - telek esetében az előkertek építési határvonala a kialakult állapotok figyelembe vételével határozandó meg, annak hiányában 3,0-3,0 m lehet.”

(3) Annavölgy Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2006.(IX. 22.) számú önkormányzati rendelet 10. § (12) bekezdés a helyébe a következő rendelkezés lép:

„(12) Melléképület az építési helyen belül szabályozási terv vagy az övezeti előírás eltérő rendelkezésének hiányában

a) oldalhatáron álló főépület esetén az oldalkert mentén a főépülethez igazodva,

- b) szabadon álló főépület esetén legalább 4,0 m oldalkerti távolság megtartásával,
- c) ikres beépítés esetén a közös oldalhatáron,
helyezhető el.”

3 §

Hatályát veszti a HÉSZ

- a) 1.§ (3) c) pontjának 3.4 alpontja

4 §

- (1) Annavölgy Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2006.(IX. 22.) számú önkormányzati rendelet 1. melléklet c) pontjában lévő 3.3 melléklete helyébe jelen rendelet 1. melléklete kerül.
- (2) Annavölgy Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2006.(IX. 22.) számú önkormányzati rendelet 1. melléklet c) pontja kiegészül jelen rendelet 2. mellékletével
- (3) Jelen rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Bánhidi József
Annavölgy Község polgármestere

Pőczéné dr. Csorba Erika
Annavölgy Község jegyzője

Záradék:

A rendelet 2024. kihirdetésre került.

.....
Pőczéné dr. Csorba Erika jegyző

1. melléklet: Annavölgy Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2006.(IX. 22.) önkormányzati rendeletet módosító .../2024. (... ..) önk. rendelethez
„3.3 melléklet: Szabályozási terv jelmagyarázata

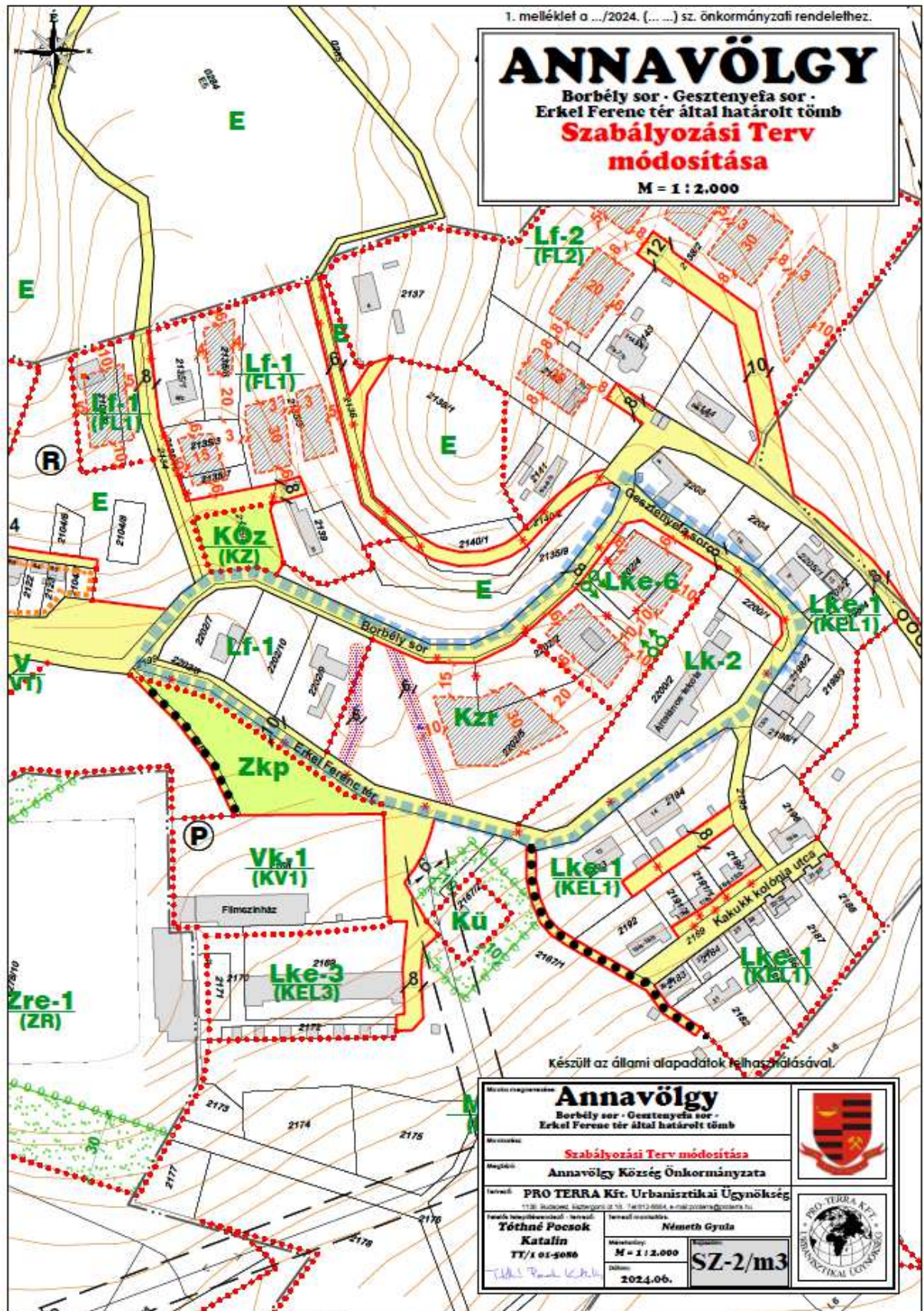
ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK			
építési övezet jele (2006. évi 45/2006. (XII.16.) Korm. rendelet)	területi mérték (m ² /hektár vagy m ² /hektár)	max. építmény mag. (m)	max. tetőlejtés % vagy szelvény mérték %
(KL1) Lk-1	IKR 30 4.5 300	35	lakóterület - kivárosítás
Lk-2	SE 30 7.5 2500	30	lakóterület - kivárosítás
(KEL1)Lke-1	O/IKR 25 4.5 500	30	lakóterület - kevfárosítás
(KEL2)Lke-2	O 20 6.0 700	30	lakóterület - kevfárosítás
(KEL3)Lke-3	SE 20 5.5 3500	30	lakóterület - kevfárosítás
Lke-4	O 20(25) 5.5 700	30 (35)	lakóterület - kevfárosítás
Lke-5	SE 15(20) 5.5 900	35 (40)	lakóterület - kevfárosítás
Lke-6	SE 20 6.0 1000	40	lakóterület - kevfárosítás
(FL1) Lf-1	O/SE 20 6.0 800	30	lakóterület - falusias
(FL2) Lf-2	O/SE 15 4.5 1200	40	lakóterület - falusias
(TV1) Vt-1	O/SE 40 6.0 700	30	vegyes terület településközpont
(KV1) Vk-1	O/SE 35 6.0 1000	35	vegyes terület településközpont
(KG1) Gksz-1	SE 30 6.0 2000	35	gazdasági terület kereskedelmi, szolgáltató
(KG2) Gksz-2	SE 25 6.0 2500	40	gazdasági terület kereskedelmi, szolgáltató
(KG3) Gksz-3	SE 30 6.0 3000	35	gazdasági terület kereskedelmi, szolgáltató
(IG1) Gip-1	SE 40 7.5 2000	25	gazdasági terület ipari
(IG2) Gip-2	SE 35 6.0 4000	25	gazdasági terület ipari
(IG3) Gip-3	SE 40 6.0 8000	25	gazdasági terület ipari
Gip-4	SE 35 7.5 K/1ha	25	gazdasági terület ipari
Kzr	SE 10 6.0 3000	40	különleges terület rekreáció

ÖVEZETEK			
övezet jele (2006. évi 45/2006. (XII.16.) Korm. rendelet)	területi mérték (m ² /hektár vagy m ² /hektár)	max. építmény mag. (m)	max. szelvény mérték % vagy szelvény mérték %
(Kó) KÓu	közlekedési terület - közút		
(Kz) KÓz	közlekedési terület - zöldterület		
(Kü) KÜ	közútterület		
(KP) Zkp	SE 1 3.5 1000	75	zöldterület - közpark
(ZM) Zre-1	O 2 6.5 K	70	zöldterület - rekreáció
(E) E	SE 0.5(200) 5.5 10ha	10	erdőterület - gazdasági
(E) Ev	- 0	15	erdőterület - védelmi
(M) Má	SE 3 5.5(4,0) 2ha(5ha)	-	mezőgazdasági terület - általános
(ML) Má-1	SE 1 6.5 10ha(20ha)	-	mezőgazdasági terület - általános (korlátozott)
(VT) V	vízgazdálkodási terület		

Jelmagyarázat	
megjelölés	tervezet
ALAPTÉRKÉPI ELEMEK	
	közigazgatási határ
	belsőterületi határ
	telekhatár
	szélességi határ
	épület
	villamos légszűrő
	szennyvíz (5m-kétféle)
SZABÁLYOZÁSI ELEMEK	
	javasolt közigazgatási határ
	javasolt belsőterületi határ
	közterületi telekhatár (megjelölés szab. vonal)
	szabályozási vonal
	szabályozási szélesség
	építési övezet, övezet határa
	MSZ és SZT 2002. évi építési övezet, övezet jele
	építési övezet, övezet jele
	építési hely
	telken belüli védőterület
	hátsókerít (beépítendő lakóterület határa)
	beültetési kötelezettség határa
	előforduló fa
	kötelező faültetés
	kötelező faültetés / megőrzendő ökoléletpont
	kötelező védelem
	kerékpár- és gyalogút
	gyalogút
IRÁNYADÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK	
	irányadó telekhatár
	megszüntetendő jel
	helyi értékvédelmi terület határa
	kerékpárút
	záró csapadék csatorna
JOGSZABÁLY ALAPÚ TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK	
	nyilvánított régezzel ellátott hely
	Natura2000 terület határa (SCI)
	ökológiai hálózati határa
	védőterület
	rehabilitandó terület
EGYEB TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK	
	közigazgatási határ módosítás
	hulladéklerakó terület határa (megszüntetendő)
	közlekedési közterület
	jelentős közhasznú terület határa
	zöldterület
	vízterület
	állandó vízfelület
	erőteljes vízfelület

<p>Annavölgy Településrendezés</p> <p>Szabályozási Tervelemek Jelmagyarázata</p> <p>Annavölgy Községi Önkormányzata</p> <p>PRO TERRA Kft. Urbanisztikai Ügyvédek 1121 Budapest, József körút 3. 11. emelet, 1121 Budapest, József körút 3. 11. emelet</p> <p>S. Vass István (70) 42 01 000</p> <p>2005-2024</p>		
<p>1:1000</p> <p>2024</p> <p>SZJ/ml</p>		

2. melléklet: Annavölgy Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2006.(IX. 22.) önkormányzati rendeletet módosító .../2024. (... ..) önk. rendelethez
„SZ-2/m3 jelű fedvényterv”



III. AZ ELJÁRÁS DOKUMENTUMAI:

1. önkormányzati határozat



2521 Csolnok, Rákóczi tér 1.
Tel/fax: 33/478-626
e-mail: titkarsag@csolnok.hu

Csolnoki Közös Önkormányzati Hivatal

2529 Annavölgy, Községháza köz.
2.
Tel/fax: 33/508-510
e-mail:
onkormanyzat@annavolgy.hu



Ikt.szám: AV/34-4/2024

KIVONAT

Annavölgy Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2024. május 28-án (kedden)
16⁰⁰ órai kezdettel megtartott rendkívüli üléséről

Annavölgy Község Önkormányzat Képviselő-testületének 20/2024.(V.28) AKÖKT határozata A Helyi Építési Szabályzat módosításáról

Annavölgy Község Önkormányzat Képviselő-testülete Annavölgy Helyi Építési Szabályzatának módosításával, valamint annak mellékletét képező Szabályozási Terv Borbély sor, Erkel Ferenc tér és Gesztenyefa sor által határolt tömbben az Lf-1 jelű építési övezetbe tartozó telkek területére vonatkozó építési helyek módosításával kapcsolatosan az alábbiakat állapítja meg:

1. A 9/2006. (IX.22.) sz. önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat módosítását egyéni kérelemre megindítja.
2. A HÉSZ módosítása során az Lf-1 jelű építési övezetbe tartozó telkeken -Hrsz: 2202/7, 2202/9-10 - az építési hely megjelölése a szabályozási terven megszűnik, s az ott előforduló övezetekben az építési helyre vonatkozó előírásokat a HÉSZ normaszövege határozza meg.
3. A HÉSZ módosításának költségét a módosítást igénylő fizeti meg a településtervezőnek, ezért az ezzel összefüggő három oldalú tervezői szerződés megköthető.
4. A településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban készült, mellékelt főépítési feljegyzést elfogadja.
5. A módosítást rövid eljárással kívánja lefolytatni a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet” előírásai szerint.
6. Megállapítja, hogy a termódosítása során nem szükséges a környezeti értékelés elkészítése, mivel a módosítás környezeti hatásai nem jelentősek.

Felelős: Bánhidi József polgármester

Határidő azonnal

Bánhidi József sk.
polgármester

Pöczéné Dr. Csorba Erika sk.
jegyző

Kiadmány hitelélül:

Annavölgy 2024-06-04,



2. Önkormányzati határozat melléklete:

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Annavölgy Község a Borbély sor, Erkel Ferenc tér és a Gesztenyefa sor által határolt tömbben a 9/2006. (IX.22.) sz. önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat módosítása során a tervezési munka Megalapozó vizsgálat és Alátámasztó munkarészek tartalmi követelményeiről

1. Alulírott S.Vasi Ildikó, Annavölgy Község megbízott Főépítésze tárgyi tervezési munkával kapcsolatban rögzítem, hogy:
 - 1.1 Annavölgy Község Helyi Építési Szabályzatának (a továbbiakban: HÉSZ) tárgyi módosítása – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: 419-es Korm.rendelet) **Átmeneti rendelkezéseinek 78. § (1) bekezdés b) pontja** alapján „a 2024. április 30-ig megkezdett egyeztetési eljárásoknál az önkormányzat választása szerint a VIII. és IX. Fejezet eljárási rendelkezéseit vagy a 78/D. § eljárási rendelkezéseit, a 2024. május 1-jén vagy ezt követően indult egyeztetési eljárásoknál a VIII. és IX. Fejezet eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni” továbbá a **78/D. § (1) bekezdése** szerint „A településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településszerkezeti terv módosítása, valamint a településterv, a településfejlesztési terv, a helyi építési szabályzat, a kerületi építési szabályzat, a fővárosi rendezési szabályzat, a kézikönyv és a településképi rendelet (e § és a 78/E. § alkalmazásában, a továbbiakban együtt: településterv) készítésére és módosítására indított egyeztetési eljárás esetén a véleményezést kezdeményező önkormányzat választhatja az elektronikus ügyintézés részletszabályairól szóló kormányrendelet szerinti biztonságos kézbesítési szolgáltatás (a továbbiakban: biztonságos kézbesítési szolgáltatás) igénybevételével történő egyeztetési eljárást, azzal, hogy az egyeztetési eljárásra a VIII. és a IX. Fejezetben foglalt eljárási határidők irányadóak. Az eljárás megválasztása köti az önkormányzatot.”
 - 1.2 Annavölgy Község HÉSZ tárgyi módosítása – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló – **314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet Átmeneti rendelkezéseinek 45. § (6) bekezdése** alapján „e rendelet településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történik.”
 - 1.3 Annavölgy Község HÉSZ tárgyi módosítása - az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény veszélyhelyzet ideje alatt történő eltérő alkalmazásáról szóló **525/2022. (XII. 16.) Korm. rendelet 5. § (1) bekezdése**

alapján „A veszélyhelyzet ideje alatt az Étv. 60. § (8) bekezdésétől eltérően az új településfejlesztési tervet és településrendezési tervet legkésőbb 2027. július 1-jéig hatályba kell léptetni, és a 2012. augusztus 6-án hatályos szabályoknak megfelelő településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vagy településrendezési eszközök módosítására 2027. június 30-ig van lehetőség.”

- 1.4 Annavölgy Község HÉSZ tárgyi módosítása - az országos településtervezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet Az egyes előírásoktól való eltérés feltételeinek 121.§ (1) bekezdése alapján „(1) A 2012. augusztus 6-án hatályos településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök - tekintettel az 1.3 pontban leírtakra 2027. június 30-ig történő - módosítása során a települési önkormányzat a módosítást e rendelet

- a) 2012. augusztus 6-án hatályos II. fejezete, valamint 1. számú melléklete és
b) koncepció, stratégia vagy településrendezési eszköz módosításakor hatályos III. fejezete
figyelembevételével készíti el.”

- 1.5 Annavölgy Község HÉSZ tárgyi módosítása – a veszélyhelyzet ideje alatt egyes szervezetek működésére vonatkozó, továbbá egyes közigazgatási eljárási szabályok megállapításáról szóló 146/2023. (IV. 27.) Korm. rendelet 2. §-a alapján

„A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendeletben meghatározott tájékoztatás, véleménynyilvánítás és egyeztetés elektronikus úton is lefolytatható.”

- 1.6 Annavölgy Község HÉSZ tárgyi módosítását a 419-es Korm.rendelet 69. § (1) bekezdés c) pontjának cc) alpontjában foglaltak szerint „cc) építési hely, építési háttér vonal vagy építési vonal módosítása” következtében rövid eljárásban folytatható le.

Alulírott S.Vasi Ildikó, Annavölgy Község megbízott Főépítésze a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdés, a) pont előírásainak megfelelően, a tárgyi tervezési munka keretében a **Megalapozó vizsgálat, valamint az Alátámasztó munkarészek tekintetében az alábbi tartalmi részletezettséget írom elő:**

- 2.1 Tekintettel a módosítás jellegére Megalapozó vizsgálatot nem kell készíteni, az Alátámasztó munkarészen belül csak a módosítás jellege miatt szükséges *magyarázatokat és kiegészítéseket kell elkészíteni.*
- 2.2 Az alátámasztó javaslatot a HÉSZ módosítás jellegéből fakadó mértékben kell elkészíteni.

3. Megítélésem szerint a módosítás jellege miatt az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálatra a HÉSZ tárgyi módosítása során nincsen szükség.

Annavölgy, 2024.május hó



S. Vasi Ildikó s.k.

Annavölgy Község megbízott Főépítésze

3. Polgármesteri nyilatkozat kérő levél:

Annavölgy Község Polgármestere

Iktatószám: AV/166/2024

Ügyintéző: Pál Marianna

Telefonszám:06/33/508-510

Tárgy: **Annavölgy Község** –Helyi építési szabályzat módosítása **rövid eljárásban** nyilatkozat kérése a **környezeti vizsgálat** lefolytatásának szükségességéről

Hivatali kapun kiküldve

Tisztelt Hölgyem/Uram!

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján a **környezeti vizsgálat és értékelés** készítésének szükségéről megkérdem Önt Annavölgy Község a Helyi Építési Szabályzata és a szabályozási terve módosítása kapcsán.

A módosítás a Borbély sor, Erkel Ferenc tér és Gesztenyefa sor által határolt tömbben lévő telkeket érinti, ahol a hatályos szabályozási terven szereplő építési helyeket nem a szabályozási terven, hanem a helyi építési szabályzat rendelkezésében kívánjuk megfogalmazni. Ennek lehetőségét az által született meg, hogy mára már nem állnak fenn a korábbi bányászattal összefüggésben az elektromos légvezetékek korlátozásai a telkeken áthaladva.

A tervmódosítás lehetőségéről Annavölgy Község Önkormányzatának Képviselő-testülete határozatot hozott, s döntött annak rövid eljárásban történő lebonyolításáról.

A változás jellege megítélésem szerint **nem igényli** az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján a **környezeti vizsgálat és értékelés** készítését.

Kérem a környezetvédelemért felelős szerveket, hogy válaszelevelükben nyilatkozzanak arról, hogy **egyetértőnek-e** fenti véleményemmel a változás jellege, súlya és kiterjedése következtében.

Aki levelem kézhezvételétől számított **15 napon belül** választ nem ad a környezeti vizsgálat szükségességéről, azt fenti véleményemmel egyetértőnek tekintem. Aki igényli a környezeti vizsgálat lefolytatását, azt kérem adja meg szakterületére vonatkozóan annak tartalmi elvárását.

Kérem, hogy írásos véleményét hivatali kapun keresztül szíveskedjen mielőbb megadni.

Annavölgy, 2024. június 5.

Tisztelettel:


Bánhidi József
Annavölgy Község polgármestere


4. A környezetvédelemért felelős államigazgatási szervektől érkezett nyilatkozatokban szereplő válaszok:

<i>ANNAVÖLGY HÉSZ MÓDOSÍTÁSA KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGE</i>				
	Megnevezés	Téma	KRID	Körny vizsg-kéri nem kéri
1.	Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész	<i>épített környezet</i>	222328198	NEM KÉRI
2.	Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladék- gazdálkodási Főosztály	<i>környezetvédelem</i>	466546336	NEM KÉRI
3.	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	<i>táj- és természet- védelem</i>	711100335	NEM KÉRI
4.	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Katasztrófavé- delmi Igazgatóság Vízügyi és Vízügyvédelmi Hatóság	<i>katasztrófavédelem felszíni és felszín alatti vizek védelme</i>	305233304	NEM KÉRI
5.	Komárom-Esztergom Vármegyei Katasztrófavé- delmi Igazgatóság	<i>felszíni és felszín alatti vizek védelme</i>	515531100	NEM KÉRI
6.	Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály	<i>környezet- és tele- pülés-egészségügy</i>	718089315	<i>nem nyilat- kozott</i>
7.	Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály	<i>termőföld mennyi- ségi és minőségi védelme</i>	412850998	NEM KÉRI hatáskör hi- ányában
8.	Pest Vármegyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály	<i>erdőterületek véd- elme</i>	200822776	<i>nem nyilat- kozott</i>
9.	Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály, Budapesti Bá- nyafelügyeleti Osztály	<i>földtani és ásvány- vagyron védelem</i>	469506375	NEM KÉRI
10.	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hatósági Iroda	<i>hírközlés</i>	516334978	<i>nem nyilat- kozott</i>
11.	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészség- ügyi Főosztály	<i>természetes gyógy- tényezők</i>	427094958	NEM KÉRI
12.	Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály		512576958	NEM KÉRI
13.	Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály		422374158	<i>nem nyilat- kozott</i>
14.	Nemzeti Népegészségügyi Központ Országos Tisztifőorvos		355530977	NEM KÉRI
15.	Helyi jegyző			NEM KÉRI