



ANNAVÖLGY HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

A VOLT ÖREGISKOLA – TERÜLETÉT ÉRINTŐEN



VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

*(A 314/2012. (IX. 8.) Korm. rendelet a 42/A. § szerinti
állami főépítési eljáráshoz kapcsolódó véleményezési szakaszt megelőző
partnerségi véleményezési dokumentáció)*

2020. október

	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
---	--

Készült Annavölgy Község Önkormányzatának megbízásában
 Polgármester: Bánhidi József
 Megbízott települési főépítész: S.Vasi Ildikó
 Jegyző: Póczéné dr. Csorba Erika

A tervekészítő generáltervező

PRO TERRA Kft.

1138 Budapest, Esztergomi út 18.
 T:06/1-237-0059; T/Fax: 06/1-329-6041.
 email. proterra@proterra.hu

A településrendezési eszközök módosításának kidolgozásában résztvevő szaktervező

Szilágyi Csilla

Okleveles településmérnök

TT 01-6710

Tartalomjegyzék

I.	ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	3
1.	Előzmények.....	3
2.	A fejlesztési terület adottságainak ismertetése, valamint a tervezett épület bemutatása ..	4
3.	A helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítása	7
II.	JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ	8

Melléklet: Önkormányzati határozat
 Főépítési feljegyzés

I. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. Előzmények

Az Önkormányzat igyekszik a község lakossága és a helyi vállalkozók érdekeit szolgálóan alakítani a helyi építési szabályzatot, szükség esetén módosítani azt. Egy jelentős méretű használaton kívüli ingatlan hasznosulását elősegítően a területtulajdonosi elvárásnak megfelelően Annavölgy Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 15/2020. (VIII. 11.) AKÖKT határozatban döntés hozott a helyi építési szabályzat, valamint szabályozási terv „öregiskola” területét érintő módosításának lehetőségéről. A módosító dokumentáció elkészítésére megbízta a PRO-TERRA Kft.-t.

Ezzel együtt megbízta a települési főépítészt az eljárási folyamat előkészítésére, illetve a feladat pontosítására. Erről a főépítész feljegyzést készített, mely a dokumentáció mellékletei között szerepel.

A módosítást egy konkrét beruházási szándék generálta, mely a közösség számára fontos létesítmény létrehozását segíti majd elő. A Gesztenyefa sor mentén helyezkedik el a 2200/2 hrsz.-ú ingatlan, a volt „Öregiskola” épülete és azt körülölelő, magántulajdonban lévő telek.

Az Öregiskola épületének hasznosítási szándéka nem újkeletű. A tulajdonos annak idején azzal a szándékkal vásárolta meg, hogy a meglévő épület átalakításával, felújításával apartman lakásokat létesítsen. A telek területére vonatkozó beépíthetőséget a hatályos szabályozási terv ennek a szándéknak a figyelembevételével mellett határozta meg, a meglévő épület megtartásával számolva, annak elhelyezkedését meghatározónak tekintve. Ezért a meglévő épület köré jelölt építési helyet. Időközben az épület műszaki állapota olyan mértékben megromlott, hogy a meglévő épület megtartása nem tűnt gazdaságosnak.

A tervmódosítási kérelem a 2200/2 helyrajzi számú telek esetére vonatkozott, mivel a telken nagyobb és más módon telepíthető épületet szeretnének elhelyezni, mint amelyet a Szabályozási Terv meghatározott.

Az épület rendeltetése is módosult a korábbiakhoz képest, idősek otthonát szeretnének kialakítani a területen. az övezeti előírások szerint erre lehetőség van. Az új épület elhelyezése és mérete miatt a szabályozási terven jelölt építési hely szűknek bizonyult, a hatályos terv építési övezeti paramétereinek betartása mellett a szabadon állóan tervezett új épületet nagyobb építési hely biztosításával kívánja a módosuló helyi építési szabályzat és szabályozási terv meghatározni.

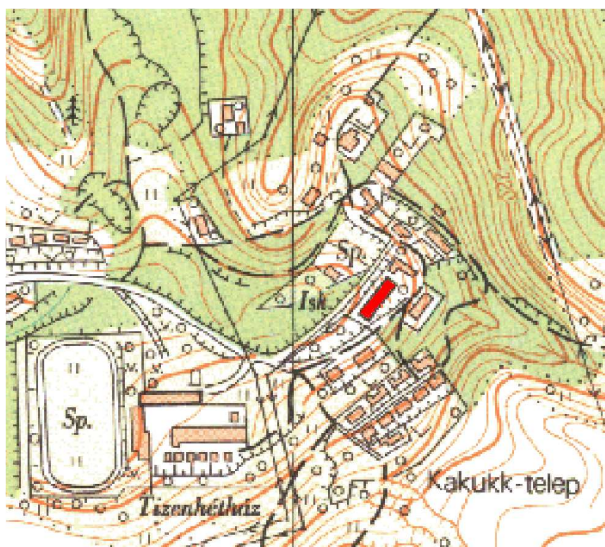
A hatályos településrendezési eszközök között az építési szabályokról rendelkezik a 9/2006. (IX.22.) számú önkormányzati rendelettel megállapított és azóta többször módosított Annavölgy Építési Szabályzata (továbbiakban: HÉSZ), s annak mellékletét képező szabályozási terv.

A HÉSZ módosítási igénye lehetővé teszi a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42/A. § szerinti állami főépítési eljárás keretében lefolytatható tervmódosítást, mivel a módosítás az építési hely pontosítását mondja ki az érintett területre szólóan.

Jelen módosítás változást tartalmaz a HÉSZ előírásaiban, továbbá a Szabályozási Terven.

A dokumentáció a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 21. pontja szerinti partnerségi véleményezési anyagot tartalmazza.

2. A fejlesztési terület adottságainak ismertetése, valamint a tervezett épület bemutatása



Annavölgy legkorábbi lakott településrésze a Kakukk-telep, ahol az első bányászkolóniához kapcsolódóan épült meg még a 19.-i századi bányanyitást követő beletepülés idején a múlt század közepéig üzemelő 4 tantermes iskola. Kezdetben ez az épület szolgálta a bányász családok gyermekeinek oktatását. A Kakukk telephez kapcsolódóan a bányásmunkások lakásai mellett, bányatiszti lakások, bányauzemi épületek, „Munkásotthon”, sportpálya is épült. A bányaműveléssel járó üzemi létesítmények műszaki-technológiai szempontjai, valamint a környezet eredeti domborzati adottságia jelentősen meghatározták egy-egy épület, vagy épületcsoport kialakításának lehetőségét. Az

„Öregiskola” épülete is ezek figyelembevételével tudott megépülni, majd működni. Az iskolaépület előtt kisebb sportpálya és ligetes fás terület is létrejött, s bizonyos mértékig máig beépítetlen ténylegesen használaton kívüli terület maradt.

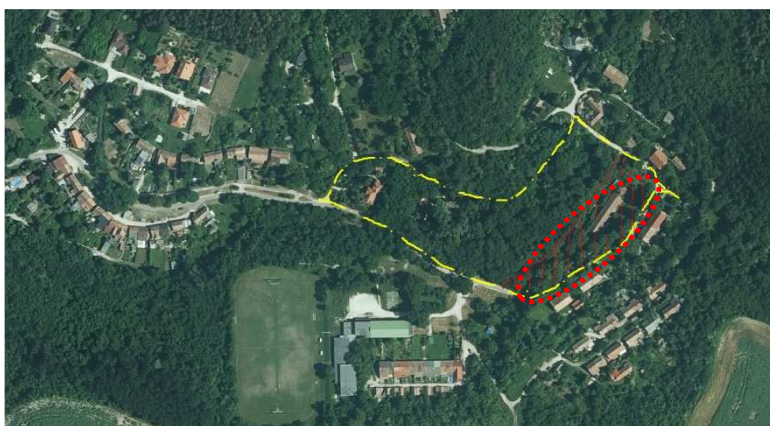
Az érintett szabályozás-módosítás alá vont terület Annavölgy nyugati településrészén a Borbély soron át a Gesztenyefa sorról közelíthető meg. A község sport és kulturális rendeltetésű területének tekinthető ma az Erkel Ferenc tér, amely a tervezési terület közvetlen szomszédságában található. Itt működik az Erkel Ferenc Kultúrotthon, valamint a község nagyméretű sportpályája. A községben az 1920-as évek elején a bányászat kiteljesedésével újabb lakóterület jött létre az Újkolónia, melynek megépítésekor



kapott a falu az Új kolónia közepén egy új négy-tantermes új iskolát is. Ezt követően az Öregiskola épületét elhanyagolták, műszaki állapota jelentősen megromlott, mára műszakilag életveszélyessé vált. Az épület felújítása, átépítése gazdaságosan nem oldható meg.



Az Öregiskola épülete napjainkban Észak és ÉNy-felől



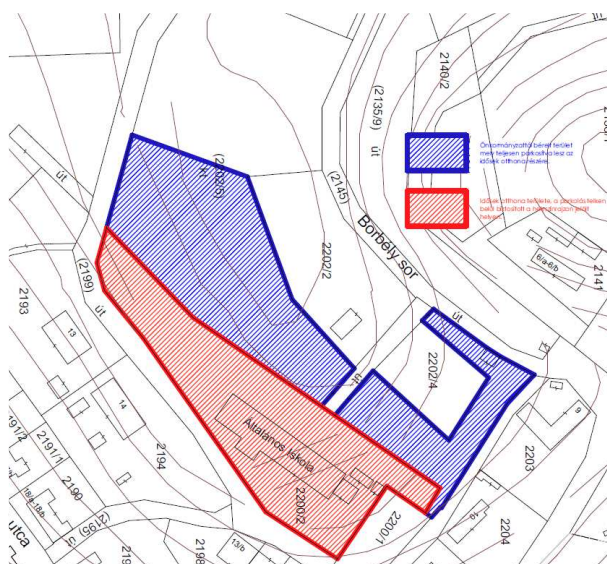
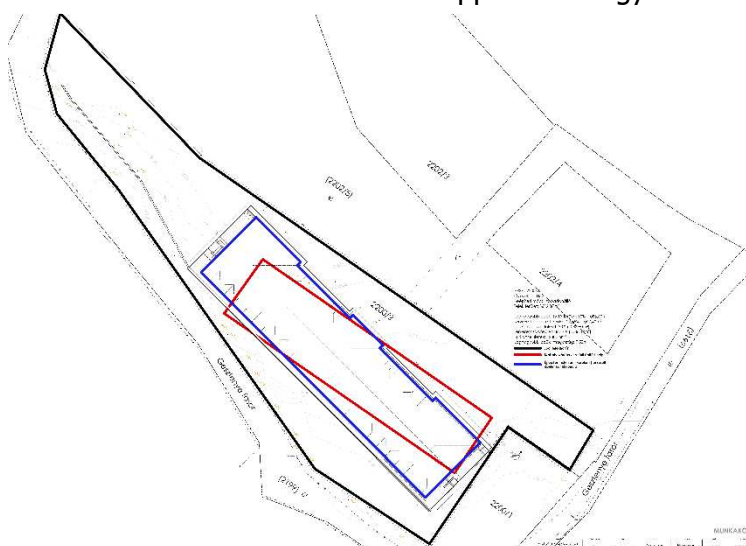
Ennek következtében 4.115 m² nagyságú telken a beruházó szeretne egy új épületet létesíteni az elbontásra kerülő épület helyén. Az újra beépíteni szándékolt mintegy 120x36 m telekhez kapcsoló telek-rész és annak értékes zöldfelülete is több gondozást igényel, mivel annak fenntartása sem megoldott. A beruházással ennek a különleges rekreációs célú területi használatra jelölt

nagy teleknek egy része az idősek otthona kapcsán hasznosulhat.

Az Öregiskola épülete kialakításakor eredendően terepátalakítással jött létre, részben terep bevágással részben feltöltéssel. Környezetében mindenhol jelentősen átalakult az eredeti domborzat a bányaművelés során. Jelentős szintkülönbség tapasztalható a Gesztenyefa sor meredeken emelkedő útszintje és a telek síkban tartott terepszintje között.

A tervezett szabadon álló épület alapterülete 1067 m².

A viszonylag nagy méretű szabálytalan alakú telek ÉNy-i irányban elkeskenyedik, ezért az új épület tervezésekor mindenképpen csak egy hosszan



elnyúló alaprajzú épület jöhetett számításba. A meglévő épület (piros kontúr) helyére valamelyest nagyobb alapterületű épület úgy helyezhető el, hogy annak hosszirányú tengelye kismértékben elfordul (kék kontúr), s ez által a hatályos terven megjelölt „meglévő épületre szabott” építési helyből kimozdul. (Megjegyzendő a lehatárolt építési hely nem biztosította az építési övezet előírásában megjelölt 30%-os beépítést.) Ezért az építési hely területét célszerű megnövelni, s az épületelhelyezésének is nagyobb szabadságot kell biztosítani.

A gazdaságos üzemeltetéshez a 100 férőhelyesre tervezett otthon megfelelőnek bizonyul. A két-szint + beépített tetőterez kialakítású, ez által három hasznos szintet befogadó, 67 méter hosszú épület, az előírásoknak megfelelő 7,5 m építménymagassággal be tudja fogadni az idősek otthonának valamennyi funkcióját.



A tervezett hosszmetsetének részlete

A tervezet épület keresztmetsete

A különleges helyzetű és környezetét tekintve igen jó adottságú telek kiváló az idősek otthona befogadására. A falu egykori iskolája helyén nyugodt, jelentős méretű zöldfelületekkel bőven ellátott környezetben fekszik. Északnyugaton a telek mintegy 120 méter hosszon szomszédos a 60-70 éves már-már „ősfáknak” számító gazdag növényzettel rendelkező telekkel, mely korábban szintén az iskolához tartozott. A szomszédos telek önkormányzati tulajdonban van, s annak jelentős részét az idősek otthonát kialakító vállalkozás részére az Önkormányzat hosszú távra bérbe adja. E bérelt telekrész ligetes fás kialakítása alkalmas az idősek otthonát parki funkcióval szolgálni. Javasolható az idősek otthonát szolgáló gépjármű parkolók, illetve azok megközelítését biztosító utat ezen a szomszédos telken kialakítani, hogy az új épület környezetében ne kelljen jelentős támfalépítéssel biztosítani a gépkocsik számára szükséges viszonylag síkfelületet.

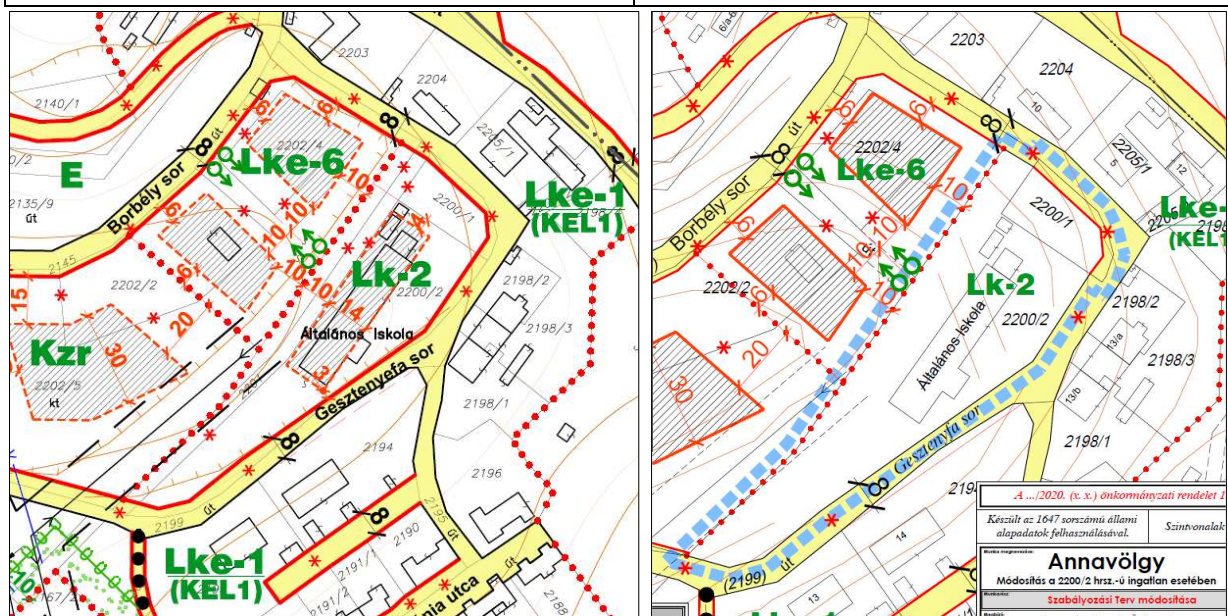
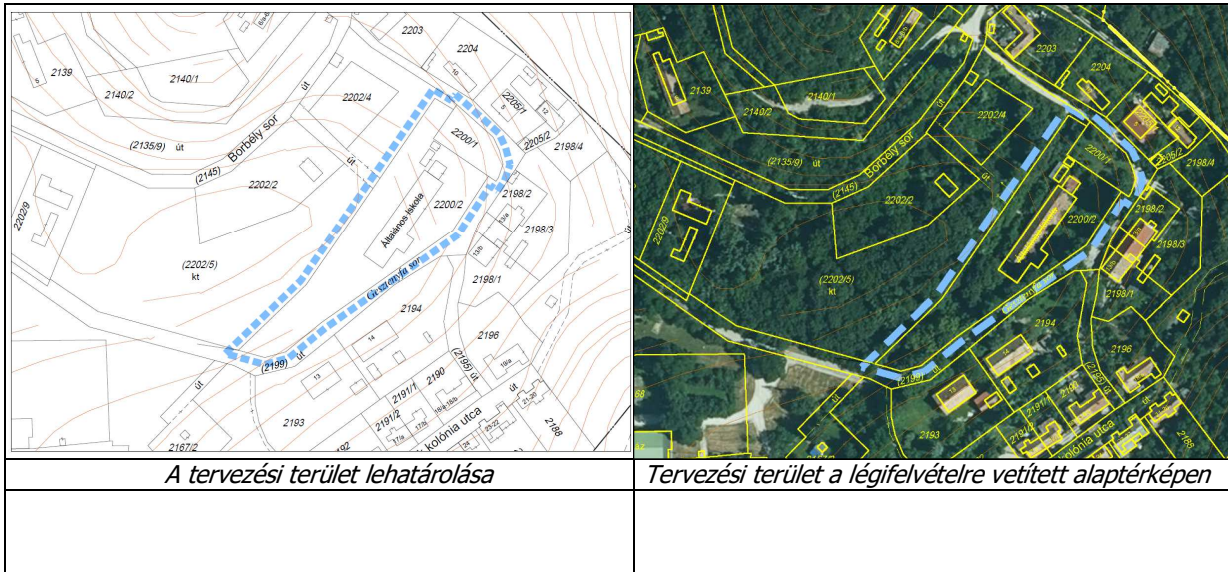
A telek olyan intézményi együtttest képező területen található, ahol helyet kapott a művelődési ház és az annavölgyi sportpálya. Az intézmények az Erkel Ferenc tér déli oldalán egymás mellett helyezkednek el, ehhez közvetlenül csatlakozik északkeleti irányból az egykori iskola telke.



A településrendezési eszközök módosítása a közút- és közműhálózatban változást nem jelent. A terv módosítása a közlekedés- és közműfejlesztési vonatkozású igénnyel nem rendelkezik. A kisvárosias lakóterületen belül sajátos telekszerkezetű (nagyobb méretű és szabálytalan alakzatú telek), speciális rendeltetésű, továbbá egyedi domborzati adottságú telek esetében az építési hely kibővítését szolgálja a helyi építési szabályzat módosítása. Az építési övezeti előírások betartása esetén a táj-, a természet- és a környezetvédelem érdekei nem sérülnek. A tervezési terület nem része és nem határos a Natura 2000 és az országos ökológiai hálózattal, védett épített érték nem található a területen. A tervezett módosítás megvalósulása következtében nem várható jelentős környezeti hatás.

3. A helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítása

A 2200/2 helyrajzi számú telekre vonatkozó Lk-2 jelű kisvárosias lakóövezet előírásai szerint a telken szabadon állóan, 30%-os beépítési mértékkel 7,5 méteres építménymagassággal lehet épületet építeni.



A helyi építési szabályzat a módosítás kapcsán a szabadon álló épületek telekhatártól mért távolságának értékmeghatározása az építménymagassággal való összefüggésben hatályát veszti.

A helyi szabályzat lehetővé teszi a telken egészségügyi vagy szociális rendeltetésű épület létesítése esetén a szükséges gépkocsi parkolást a szomszédos telken biztosítani, mivel a telek morfológiai és domborzati adottságai miatt jelentős támfalépítéssel lehetne csak a telken belül megépíteni az előírás szerinti parkolókat.

A szabályozási terv és a helyi építési szabályzat módosítása következtében a községben a fejlesztői igénynek eleget téve lehetőség lesz a tervezett idősek otthonának megépítésére.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

**Annayölgy Község Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2020. (... ..) rendelet-tervezete
Annayölgy Helyi Építési Szabályzatáról szóló
9/2006.(IX. 22.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Annayölgy 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, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 42/a. §-ban biztosított véleményezési jogkörben eljáró állami főépítész, továbbá Annayölgy Község Önkormányzat Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 3/2017 (IV. 28.) számú önkormányzati rendeletében megjelöltek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § (1) Annayölgy Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2006.(IX. 22.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 1. § (3) bekezdés c) pontja a következő alponttal egészül ki:
„3.4. melléklet: **SZ-2/m1** jelű fedvényterv A volt Öregiskola szabályozási terve
M= 1:1.000”.
2. § A Rendelet 11. § (1) bekezdés a) pontja 9. alponttal kiegészül.
„9. a 2200/2 hrsz.-ú telken megvalósuló egészségügyi, vagy szociális rendeltetéshez szükséges gépkocsi parkoló a szomszédos telken is biztosítható.”
3. § A Rendelet 10. § (3) c) pontjának második mondata hatályát veszti.
4. § A Rendelet 3.4 melléklettel kiegészül, mely jelen rendelet 1. melléklete.
5. § A rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba és a kihirdetését követő második napon hatályát veszti.

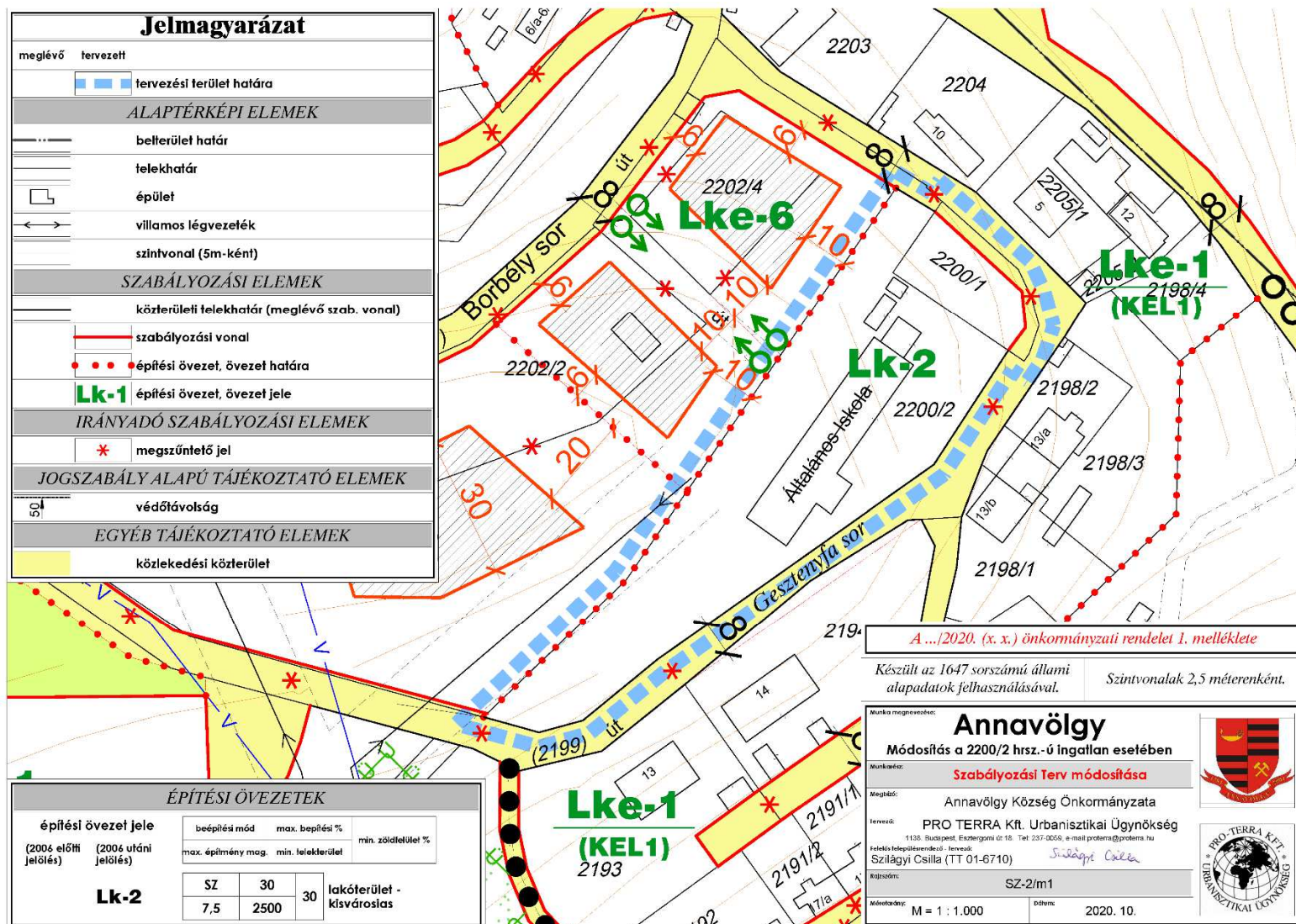
.....
Bánhidi József
Annayölgy Község polgármestere

.....
Pöczéné dr. Csorba Erika
Annayölgy Község jegyzője

Záradék:
A rendelet 2020. én kihirdetésre került.

.....
Pöczéné dr. Csorba Erika jegyző

1. melléklet: Annayölgy Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2006.(IX. 22.) önkormányzati rendeletet módosító .../2020. (... ..) önk. rendelethez
 „3.4. melléklet: A volt Öregiskola szabályozási fedvényterve



MELLÉKLETEK

1.melléklet Annayölgy Község Önkormányzat Képviselő-testületének határozata



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

Csolnoki Közös Önkormányzati Hivatal

2529 Annayölgy, Községháza köz 2.
Tel/fax: 33/508-510
e-mail: annayolgy@invitel.hu



Ikt.szám: AV/31-6/2020.

KIVONAT

Annayölgy Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2020. augusztus 11-én megtartott rendkívüli ülésének jegyzőkönyvéből:

Annayölgy Község Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2020. (VIII.11.) AKÖKT határozata az „Öregiskola” szabályozási terv módosításáról

1. Terület tulajdonosi kérelemre, a Gesztenyefa sor 2200/2 hrsz.ú ingatlan – volt öregiskola – területére és környezetére szóló szabályozási terv módosítást kérte Annayölgy Község Önkormányzat Képviselő-testülete támogatja.
2. A kérelemben foglaltak érdekében módosítani kívánjuk Annayölgy Szabályozási Tervét. A módosítás célja az érintett ingatlanon az építési hely szabályozási terven való ábrázolásának megszüntetése, s annak a helyi építési szabályzatban való elrendelése.
3. A módosítási eljárás idejére, három hónapra az Önkormányzat megbízza S. Vasi Ildikó építészt a települési főépítési feladatok ellátásával.
4. A módosítás tervezői díjának megfizetését a módosítást kérelmező vállalja.

Felelős: Bánhidi József polgármester
Határidő: azonnal

Bánhidi József sk.
polgármester

dr. Pap Krisztina sk.
aljegyző

A kiadmány hitelül:

Annayölgy, 2020. 08. 11.

Pál Marianna
ügyintéző



2. melléklet: Főépítési nyilatkozat

ANNAVÖLGY KÖZSÉG MEGBÍZOTT FŐÉPÍTÉSZÉNEK NYILATKOZATA

Annavölgy Község helyi építési szabályzat módosítása a volt Öregiskola kapcsán

Annavölgy Község Önkormányzat Képviselőtestülete a 152020. (VIII. 11.)

AKÖKT határozata alapján Annavölgy Község megbízott főépítészeként az alábbi főépítési nyilatkozatot teszem:

Annavölgy Község Képviselőtestülete döntött fejlesztői kérésre, hogy a volt Öregiskola telkén megépíteni és üzemeltetni kívánt idősek otthona építése érdekében módosítsa a helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet, hogy a telken az építési hely nagyobb területen legyen meghatározva.

Az építési hely módosítása során a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 3/A. § (2) bekezdésére tekintettel az alábbiakat állapítom meg, valamint a tervmódosítás tartalmi elemeinek tekintetében az alábbi javaslatot teszem:

- A településrendezési eszközök módosításának jellege miatt a Korm. rendelet 32. § - (6a) bekezdés c) pontjának cc) alpontja értelmében foglaltakra tekintettel állami főépítési eljárással folytatható le a módosítás.
- Az állami főépítési eljárás követelményeinek megfelel a módosítási igény, mivel csak az építési hely meghatározásának szabályzatban történő pontosítása, s a szabályozási terven történő jelölésének megszüntetése a módosítás tárgya.
- A településrendezési eszközök közül módosítás szükséges a helyi építési szabályzatban és a szabályozási terven.
- A Korm. rendelet 1. mellékletében meghatározott „megalapozó vizsgálat tartalmi követelményei” helyzetfeltáró munkarészek a módosítás jellegéből fakadóan egyik szakágban sem kíván kiegészítést

Közlekedés: a módosítás a közlekedési hálózatot nem érinti, ezért közlekedési alátámasztó munkarész készítése nem szükséges.

Tájrendezés, környezetvédelem: a módosítás jellegéből fakadóan tájrendezési és környezetvédelmi alátámasztó munkarész készítése nem szükséges

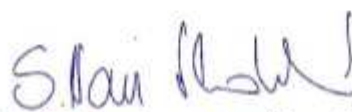
Vízi-, és energia közművek: a közüzemi hálózatot nem érint a módosítás, ezért a közműellátás tekintetében nem szükséges kiegészítő alátámasztó munkarész.

Hírközlés: a módosítás nem változtatja meg a hírközlési hálózati rendszert, így a munkarész készítése nem indokolt.

Örökségvédelem: a terület nem érintett az örökségvédelem elemeivel, ezért e munkarész készítése sem szükséges.

Annavölgy Község önkormányzati főépítésze a településrendezési eszközök módosítás során szükséges munkarészek tartalmát, valamint a tervezési feladatot tervezési cél figyelembevételével határozta meg.

Annavölgy, 2020. szeptember. 16.



S. Vasi Ildikó Annavölgy Önkormányzat megbízott főépítésze