

ANNAVÖLGY község

Településrendezési eszközök módosítását megalapozó és
alátámasztó dokumentum

2142 hrsz.-ú ingatlan fejlesztésével kapcsolatban

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§ szerinti egyszerűsített eljáráshoz kapcsolódó véleményezési szakasz

2026. szeptember

ANNAVÖLGY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA
készült Annavölgy Község Önkormányzatának megbízásából



TELEPÜLÉSI FŐÉPÍTÉS:

S. Vasi Ildikó



TERVEZŐ:

epersend studio Kft.

www.empersend.hu

studio@empersend.hu

2517 Kesztlőc, Bányász utca 4.

+36 30 530 3274

TERVEZŐK

Felelős tervező

Szűcs András

TT/1 01-6388



Tervezők

Szűcs András

TT/1 01-6388

Leel-Össy Zsolt

– okl. településmérnök

Völgyi Bernadett

– okl. településmérnök

Németh Gyula

– okl. településmérnök

TARTALOM

BEVEZETÉS.....	5
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	7
1.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok	7
1.2. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata.....	8
Országos övezetek- Területfelhasználási kategóriák.....	8
Komárom- Esztergom vármegyei területrendezési tervnek a tervezési területre vonatkozó szerkezeti terve	10
1.3. A hatályos helyi településrendezési eszközök bemutatása	15
Településszerkezeti Terv	15
Helyi Építési Szabályzat	16
A településkép védelméről szóló rendelet.....	18
1.4. A táji és természeti adottságok vizsgálata.....	20
Természetvédelmi korlátok.....	20
1.5. Az épített környezet vizsgálata	22
Örökségvédelmi korlátok	22
Területhasználat.....	22
Tulajdonvizsgálat.....	23
Építmények vizsgálata	24
1.6. Közlekedés.....	25
Közúti kapcsolatok	25
Közösségi közlekedés	26
Gyalogos- és kerékpáros közlekedés.....	27
Gépjármű elhelyezés, parkolás.....	28
1.7. Közművesítés.....	28
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	30
BEVEZETÉS.....	30
1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE	31
1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK.....	33
1.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI ..	36
2. SZAKÁGI JAVASLATOK	42
2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK	42
2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE	46
3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK.....	46
3.1. KÖZÚTI HÁLÓZATI KAPCSOLATOK	46

3.2.	GÉPJÁRMŰ ELHELYEZÉS, PARKOLÁS.....	47
4.	KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK	47
4.1.	VIZIKÖZMŰVEK	48
4.2.	ENERGIAELLÁTÁS	48
4.3.	HÍRKÖZLÉS.....	48
4.4.	MEGÚJULÓ ENERGIAFORRÁSOK ALKALMAZÁSA, KÖRNYEZETTUDATOS ENERGIAGAZDÁLKODÁS, EGYEDI KÖZMŰPÓTLÓK	48
5.	HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA	49
6.	SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	51
7.	BEÉPÍTÉSI TERV	53
	JÓVÁHAGYÁSRA VÁRÓ MUNKARÉSZEK.....	55
	MELLÉKLETEK	62

BEVEZETÉS

A megalapozó és alátámasztó dokumentum készítésének célja a **Komárom-Esztergom** vármegyében található **Annavölgy** településen az építési feltételeket módosítása a változás alá vont területen.

A településrendezési eszközök a tervezési terület fejlesztését a hatályos településrendezési eszközök úgy határozzák meg, hogy több új építési telek kialakításával egy új lakóterület jöjjön létre. A fejlesztői szándék azonban időközben megváltozott. A telek tulajdonosa a két ingatlant (eredetileg 2138/2 hrsz. és 2042 hrsz.) összevonta, és az így létrejött területen egyetlen lakóingatlan elhelyezését tervezi. Az új állapot következtében szükségessé vált a **településrendezési eszközök módosítása**.

A beruházó a tervezett fejlesztés bemutatására Annavölgy Község 7/2026. (II.13.) AKÖKT határozata és az ahhoz kapcsolódó főépítési feljegyzés alapján **telepítési tanulmánytervet készítettett**, amely részletesen ismertette a módosítással érintett terület jelenlegi állapotát, a tervezett hasznosítás módját, valamint a fejlesztési elképzeléseket. A telepítési tanulmányterv alapján **Annavölgy Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a fejlesztési szándékot támogatta**. A képviselő-testület támogató döntése alapján **Annavölgy Község Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2026. (III.26.) AKÖKT határozata alapján megindulhatott a településrendezési eszközök módosításának eljárása**, amelynek keretében elkészül a jelen megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat.

A településrendezési eszközök módosításához szükséges döntés mellékletében a **települési főépítész feljegyzést készített**, amely a településrendezési tervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről szóló **314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásai alapján** meghatározta a jelen módosításhoz készítendő megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit.

A dokumentáció a főépítési feljegyzésben meghatározott tartalommal és részletezettséggel készült el.

Annavölgy Község Településszerkezeti Terve (továbbiakban: TSZT) az Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2002 (III. 27.) határozatával lett elfogadva, amelyet azóta többször módosítottak.

Annavölgy Község Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2006. (IX. 22.) önkormányzati rendelete szól **Annavölgy Helyi Építési Szabályzatáról (továbbiakban: HÉSZ)**.

A 2142 hrsz-ú telken tervezett lakóépület megvalósítása érdekében szükséges a **Településszerkezeti terv (TSZT) módosítása**, amelynek területfelhasználási tervlapján a kialakult telken belül irányadó telekhatárok törlésre kerülnek és a tervezett közterületi jelölések az ingatlant érintően megváltoznak. Ennek megfelelően szükséges a **Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosítása** is, amely magába foglalja a rendelet szövegének módosítását, a kijelölt irányadó telekhatárok, az építési helyek, valamint a közlekedési közterületre vonatkozó szabályozási elemek módosítását.

A tervezési feladatot az épített környezet alakításáról és védelméről szóló **1997. évi LXXVIII. törvény**, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló **253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 2012. 08. 06-án hatályos változata**, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban 314/2012 Kr.)**

alapján rögzített tartalmi követelményekre vonatkozó rendelkezéseinek figyelembe vételével készítjük el, illeszkedve a település kialakult tervrendszeréhez.

A dokumentáció a véleményezésre szánt anyagot tartalmazza.

A véleményezési szakaszban az államigazgatási szervekkel és a partnerekkel történik egyeztetés. *Annavölgy Község 3/2017 (IV.28.) önkormányzati rendelete A településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-értékesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól* alapján a partnerségi egyeztetés keretében az Önkormányzat a véleményezési dokumentációt közzéteszi a település honlapján, továbbá a dokumentáció a Polgármesteri Hivatalban is megtekinthető. A partnerségi egyeztetés részeként az Önkormányzat lakossági fórumot tart, amelyen bemutatásra kerülnek a tervezési területet érintő településrendezési módosítások. A partnerek a közzétett dokumentációval kapcsolatban a felhívásban meghatározott határidőig írásban, illetve az E-TÉR felületén keresztül tehetnek észrevételt és javaslatot. A lakossági fórumon elhangzottakról jegyzőkönyv készül.

A településrendezési eszközök módosításához kapcsolódóan a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntése érdekében összesen 13 érintett államigazgatási szerv került megkeresésre. A megkeresett szervek közül 10 adott választ, míg 3 szerv a megadott határidőn belül nem élt véleményezési jogkörével. A válaszadó szervek közül 6 hatóság megállapította illetékességét, 4 szerv pedig illetékességének hiányát jelezte. A véleményt adó, illetékes szervek egyike sem tartotta szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését, így a településrendezési eszközök módosításához külön környezeti értékelés lefolytatása nem indokolt. A megkeresett szervek válaszainak időpontja és a válaszadás ténye a dokumentáció 1.sz. mellékletében található.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet **68. §-as** paragrafusának **b) pontjának bb)** alpontja alapján **a módosítás egyszerűsített eljárásban történhet**, mivel:

1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,
2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és
3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1.1. TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, A TELEPÜLÉS HELYE A TELEPÜLÉSHÁLÓZATBAN, TÉRSÉGI KAPCSOLATOK

Annavölgy község Komárom-Esztergom vármegyében, az Esztergomi járásban található. A települést nyugatról Nagysáp, délről Sárisáp, keletről Csolnok és északról Tokod település veszi körül.

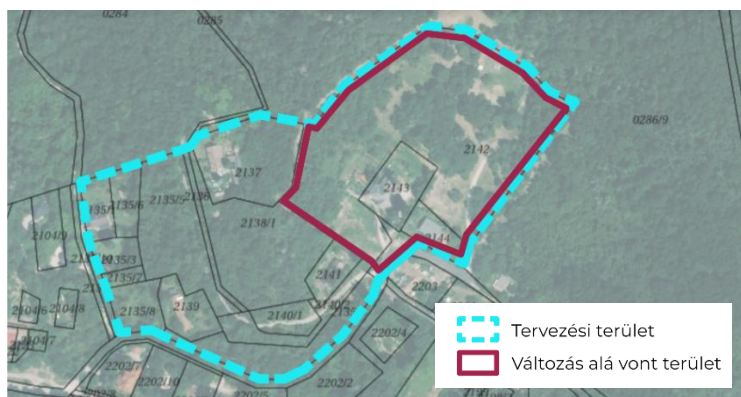
Az projekt által érintett terület az **2142** hrsz-ú ingatlan, amely a község központjától **északkeletre** a belterület északkeleti csúcsán helyezkedik el. Az ingatlantól nagyjából 400m-re délre helyezkedik el az Erkel Ferenc Kultúrotthon. A fejlesztéssel érintett terület a település központjától ~700m-re található. Gépjárművel burkolt úton 2 perc alatt elérhető a központból. A telek közvetlenül, a Gesztenye fasor vagy a Borbély sor, illetve a Csengettyű utca irányából érhető el. A telket gépjárművel elsősorban a Borbély sor felől lehet elérni.

A módosítás közvetlenül a 2142 hrsz-ú ingatlant érinti. A tervezési terület lehatárolása során az irányadó a **419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban 419 Kr.) 11. § (5) Egy adott területre csak egy helyi építési szabályzat állapítható meg, amelynek módosítását legalább telektömbre kell készíteni.**

Ennek értelmezését a **2023. évi C. törvény a magyar építészetéről (továbbiakban Méptv.) 3. Értelmező rendelkezések 16. § [Fogalom meghatározások] 122. telektömb:** valamennyi oldalról közterület, közlekedési terület, közforgalom elől el nem zárt magánút, egyéb beépítésre nem szánt terület, közigazgatási határvonal, kivételesen belterületi határvonal által határolt telek, telekcsoporthoz, tömbtelek, méretbeli és számbeli korlátozás nélkül; adja meg.



Annavölgy és fejlesztési terület elhelyezkedése Annavölgy településen belül (forrás: e-közmű, saját szerkesztés)



A tervezési terület és a változással érintett terület lehatárolás (forrás: e-közmű, saját ábra)

1.2. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

ORSZÁGOS ÖVEZETEK- TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

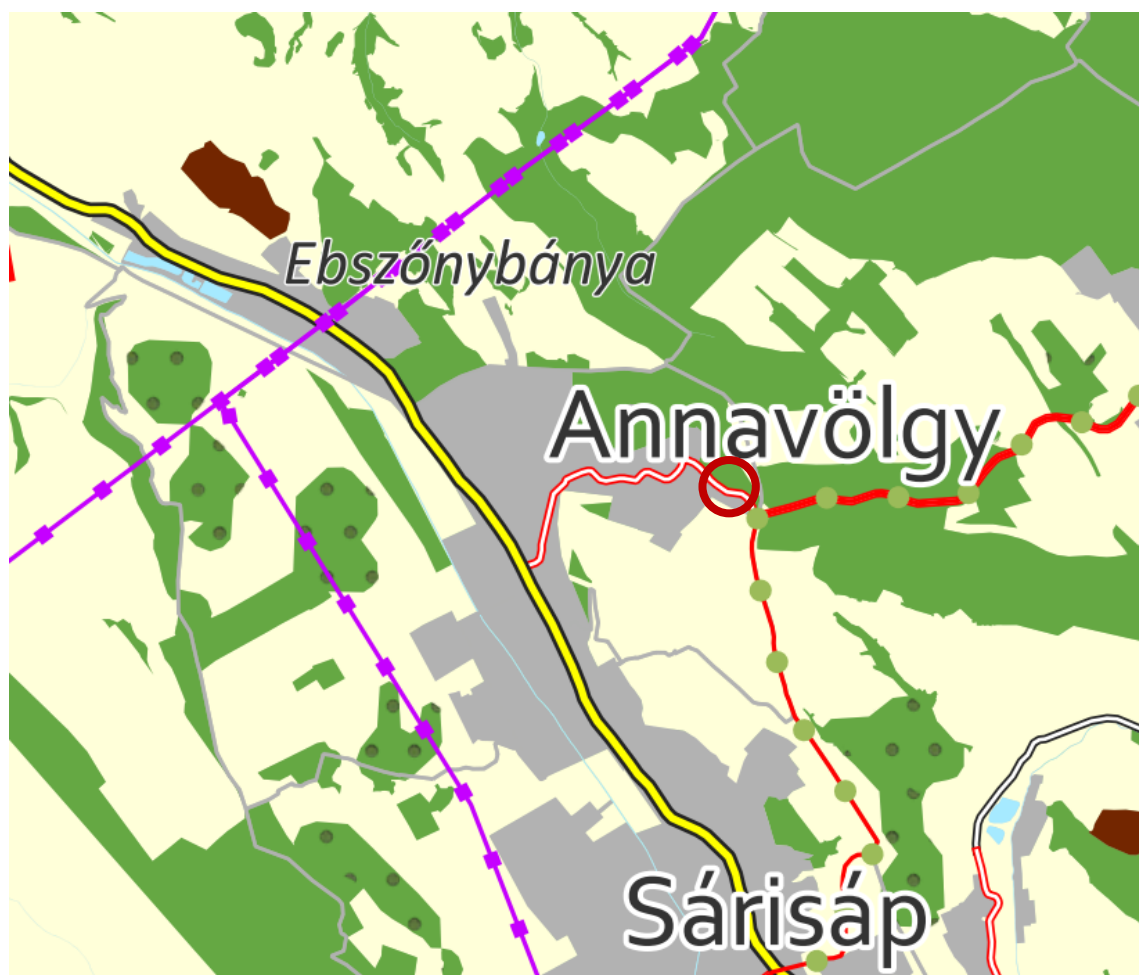
A 2018. évi CXXXIX. törvénnyel fogadta el az országgyűlés Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvényét (továbbiakban: MaTrT). A törvény 2. melléklete Az Ország Szerkezeti Terve, ami négy különböző országos területfelhasználási kategóriát határoz meg. Annavölgy területét a terv erdőgazdálkodási, mezőgazdasági és települési térségbe sorolja. Ezek közül a tervezéssel érintett terület települési térségű, ami az MaTrT 5.§ (2) bekezdése szerint: „az országos és a vármegyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe a vízgazdálkodási térségbe és a sajátos területfelhasználású térségbe tartozó területek kivételével a település belterülete, valamint a belterületen kívüli beépítésre szánt területek tartoznak”.



Országos Területrendezési Terv: Az Ország Szerkezeti Terve

	Trtv	MvM rendelet	KEMTrT	Övezet megnevezése	Módosítással érintett terület érintettsége
melléklete					
Országos és megyei övezetek					
1.	3/1.		3.1	Ökológiai hálózat magterületének övezete	nem
2.				Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	nem
3.				Ökológiai hálózat puffertérületének övezete	nem
4.	3/2.	1.	3.2	Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántók övezete	nem
5.	3/3.		3.3	Erdők övezete	nem
6.		2.	3.3	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	nem
7.		3.	3.4	Tájképvédelmi terület övezete	igen
8.	3/4.		3.5	Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések	nem
9.		4.	3.6	Vízminőség-védelmi terület övezete	nem
10.		5.	3.7	Nagyvízi meder övezete	nem
11.		6.		VTT-tározók övezete	nem
12.	3/5.		3.8	Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések	nem
13.			3.9	Ásványi nyersanyagvagyon övezete	
14.			3.10	Földtani veszélyforrás terület övezete	igen
15.			3.11.1	Térszervező települések övezete	nem
16.			3.11.2	Térségi együttműködések övezete	nem
17.			3.12	Komplex turizmusfejlesztési térségek egyedi övezetei	nem
18.			3.13	Natúrpark - szelíd turizmusfejlesztés egyedi övezetei	igen
19.			3.14	Majorsági táj övezete	nem
20.			3.15.1	Borszőlő termőhelyi kataszteri területtel érintett települések övezete	nem
21.			3.15.2	Zsugorodó kertes területek övezete	igen

KOMÁROM- ESZTERGOM VÁRMEGYEI TERÜLETRENDEZÉSI TERVNEK A TERVEZÉSI TERÜLETRE VONATKOZÓ SZERKEZETI TERVE



	Erdőgazdálkodási térség		Gyorsforgalmi út - tervezett
	Mezőgazdasági térség		Térségi szerepű összekötő út - meglévő
	Vízgazdálkodási térség		Térségi kerékpárútvonal - tervezett
	Települési térség		Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat - meglévő
	Sajátos területfelhasználású térség		

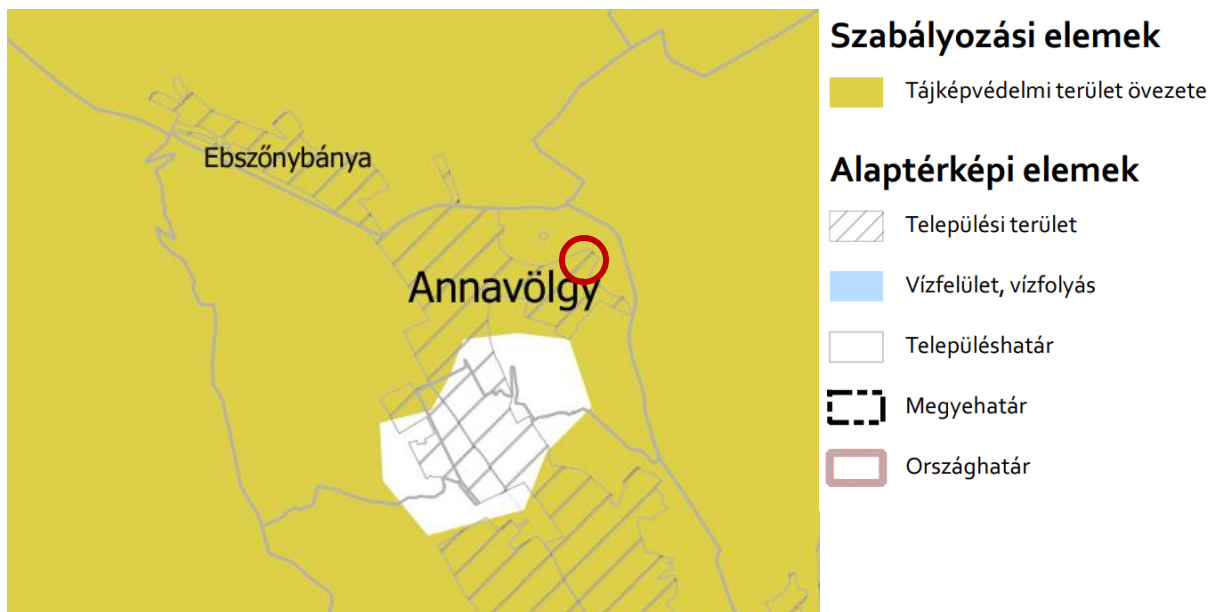
*Komárom-Esztergom Megyei Területrendezési Terve Térségi Szerkezeti Terve vonatkozó részlete
(Komárom-Esztergom Megyei Területrendezési Terv 2020)*

A módosítás tárgyát képező terület jelenleg is lakófunkciójú, beépítésre szánt terület, ahol a tervezett fejlesztés szintén lakórendeltetésű hasznosítást céloz meg.

A tervezett módosítás ezáltal az országos és a vármegyei területrendezési terv területfelhasználási előírásaival összhangban áll, azokkal ellentétes területfelhasználást nem eredményez, így területrendezési szempontból akadályos nincs.

A Komárom-Esztergom Megyei Közgyűlés 6/2020 (VI.25.) önkormányzati rendelete szól Komárom-Esztergom Megye Területrendezési Tervéről (továbbiakban: KEMTrT). A KEMTrT alapján a települést és a tervezési területet az alábbi övezetek érintik.

Komárom-Esztergom Megyei Területrendezési Terve (2020) - Tájképvédelmi terület övezete



A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szól (továbbiakban: MvM rendelet).

Az MvM rendelet településrendezésre vonatkozó előírások:

Tájképvédelmi terület övezete

„4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

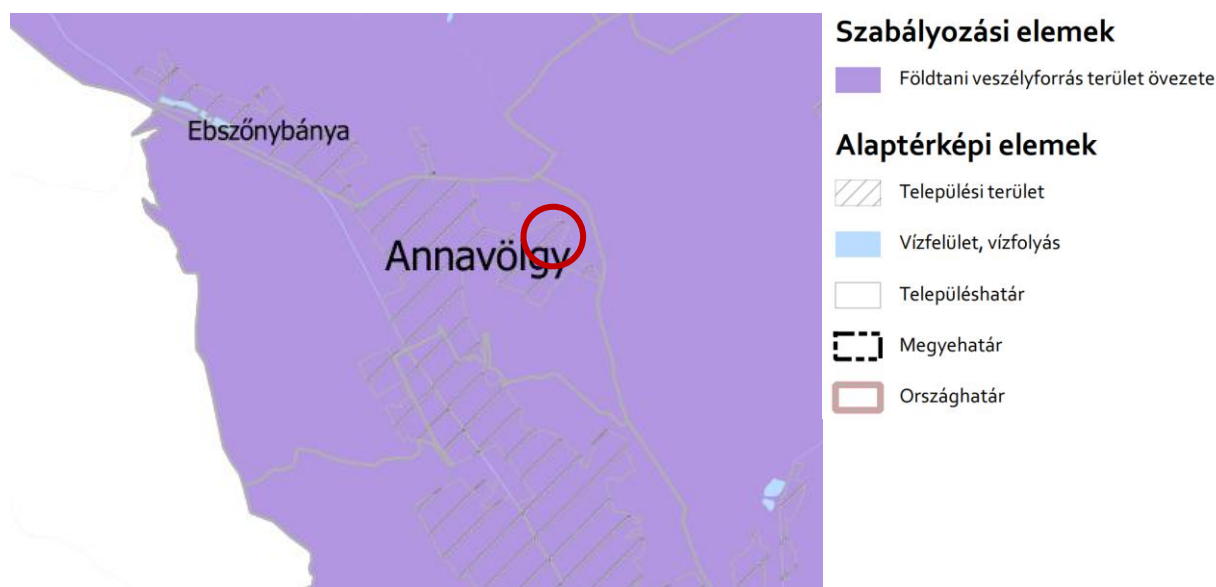
a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.”

Komárom-Esztergom Megyei Területrendezési Terve (2020) - Földtani veszélyforrás terület övezete



MvM rendelet településrendezésre vonatkozó előírások:

„11. Földtani veszélyforrás terület övezete

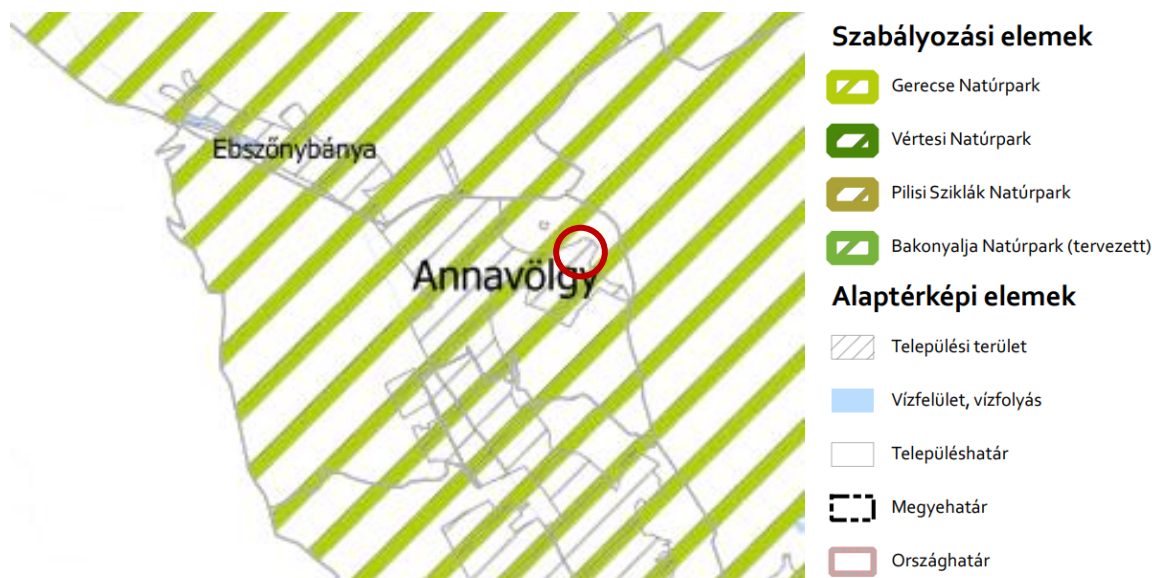
11. § (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatóság hozzájárulásával kell meghatározni.

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a földtani veszélyforrás terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltakon túl, le kell határolni az övezetbe tartozó azon területeket, amelyekre vonatkozóan új beépítésre szánt terület tényleges igénybevétele előtt a felszíni vizek és belvizek szakszerű elvezetését biztosító tervet kell készíteni.”

Komárom-Esztergom Megyei Területrendezési Terve (2020) - Natúrpark-szelídturizmusfejlesztés egyedi övezete



A KEMTrT vonatkozó előírásai:

„10. § (1) A natúrpark - szelíd turizmusfejlesztés egyedi övezeteit a 3.13. melléklet határozza meg. Az egyedi övezetek a következők:

- Gerecse Natúrpark
- Bakonyalja Natúrpark (tervezett)
- Vértesi Natúrpark
- Pilisi Sziklák Natúrpark.

(2) A településfejlesztési koncepciót, valamint az integrált településfejlesztési stratégiát a natúrpark fejlesztési dokumentumaival összhangban kell elkészíteni és a célrendszer meghatározásakor kiemelten kell foglalkozni

- a helyi természeti és kulturális örökség megőrzésével és szemléletformálással,
- a helyi termék-előállítás fejlesztésének lehetőségeivel és
- a táji, természeti és kulturális értékekre alapozott turizmusfejlesztés lehetőségeivel.

(3) Az övezet által érintett települések településszerkezeti terveiben olyan területfelhasználást kell kijelölni, mely összhangban van a tájjelleggel, az arculati kézikönyvekkel, a megőrző-fejlesztő használattal és a természeti értékek védelmével.

(4) Településrendezési eszközök készítése és módosítása során biztosítani kell a táj harmóniájára építő turisztikai és rekreációs kínálat folytonosságát és egymásra épülését.”

Komárom-Esztergom Megyei Területrendezési Terve (2020) - Zsugorodó kertes területek övezete



A KEMTrT településrendezésre vonatkozó előírások:

„2. § 13) Zsugorodó kertes területek: Komárom-Esztergom megye területrendezési tervében egyedileg meghatározott övezet, melybe azon települések közigazgatási területe tartozik, ahol egyes zártkertekben a kertes tájhasználaton belül a művelés mértéke fokozatosan csökken, a felhagyott területek aránya nő, és előrehaladott a szukcessziós folyamat.

12. § (1) A kertes vegyes használatú területek övezetei:

a) borszőlő termőhelyi kataszteri területtel érintett települések övezete (3.15.1. melléklet)

b) zsugorodó kertes területek övezete (3.15.2. melléklet)

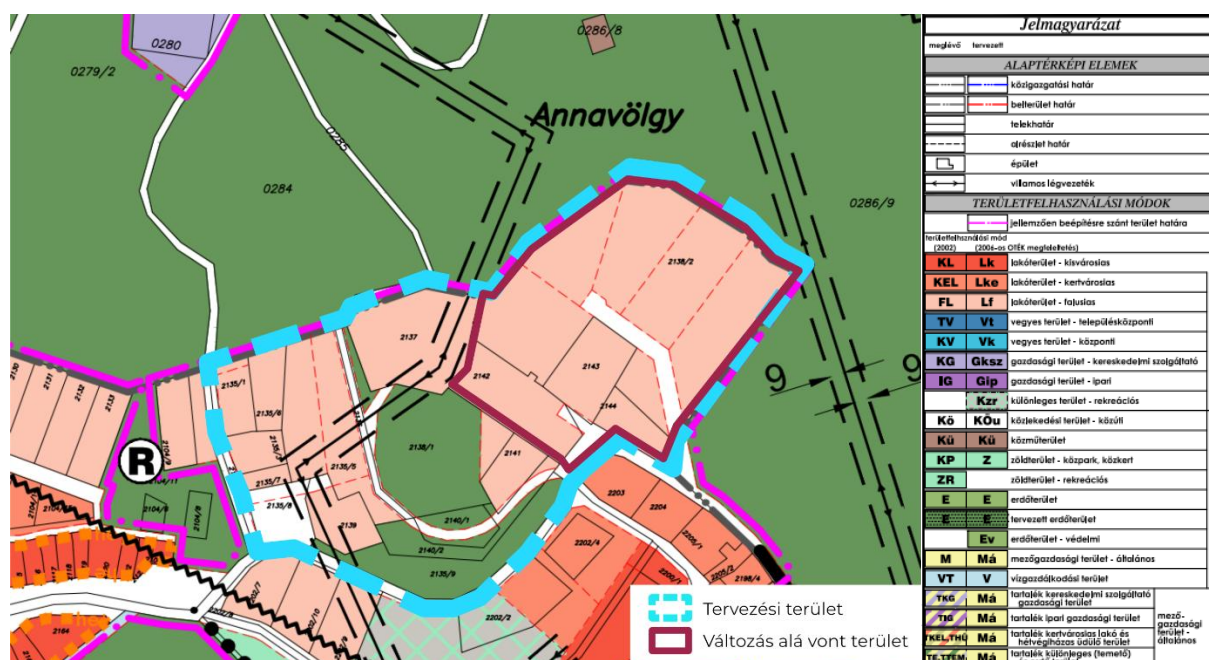
(4) A borszőlő termőhelyi kataszterbe nem tartozó, zsugorodó kertes területtel rendelkező települések településrendezési eszközeinek készítése során meg kell vizsgálni a kertes mezőgazdasági területek valós területhasználat szerinti területfelhasználási egységbe sorolásának lehetőségét.”

1.3. A HATÁLYOS HELYI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK BEMUTATÁSA

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

A község hatályos **Településszerkezeti Tervét** Annavölgy képviselő testülete a **15/2002. (III.27.) sz. önkormányzati határozattal fogadta el**, mely több alkalommal módosításra került. Az egyesített rajzi megjelenésbe foglalt településszerkezeti terv a 33/2014. (VII.3.) határozattal elfogadott módosítása során készült el.

A hatályos településszerkezeti terv alapján a változással érintett terület falusias lakóterület (**Lf**) területfelhasználási kategóriába tartozik. A területen továbbá javasolt telekhatárok vannak kijelölve, illetve az ezeket feltáró közlekedési terület (**KÖu**).

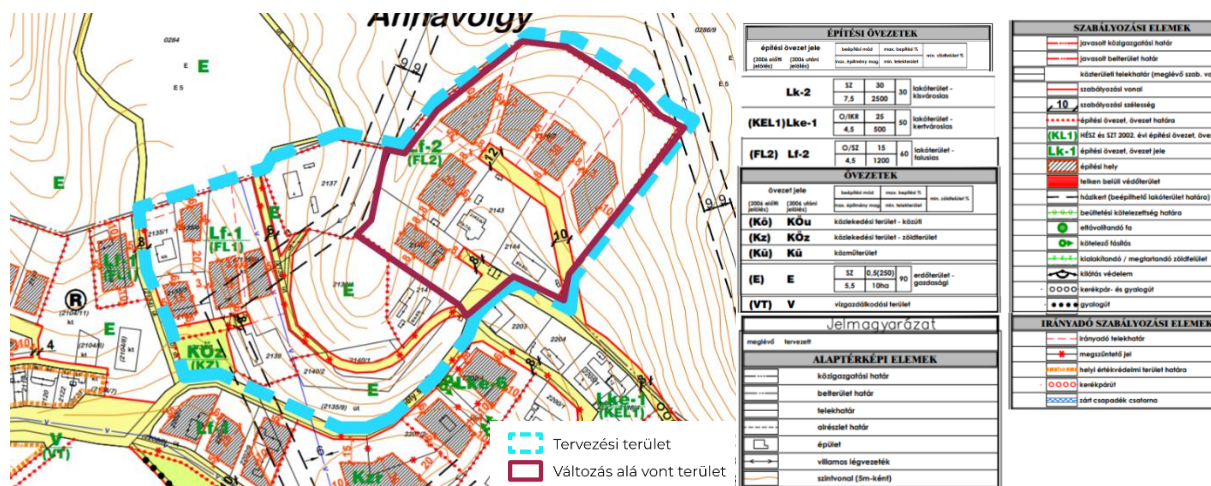


Annavölgy hatályos településszerkezeti tervének vonatkozó kivágata (forrás TSZT 2002- 2014)

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Annayölgy Község Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2006. (IX. 22.) önkormányzati rendelete szól **Annayölgy Helyi Építési Szabályzatáról**.

A helyi építési szabályzat mellékletét képező hatályos szabályozási terv is a 2014-es módosítása során készült el egységes szerkezetben.



Annayölgy Önkormányzat Képviselő testületének 9/2006. (IX.22.) sz. önkormányzati rendelete rendelkezik a település Helyi Építési Szabályzatáról.

A Helyi Építési Szabályzat melléklete a Szabályozási terv, aminek belterületi tervlapja mutatja meg tervezési terület építési övezeti besorolását. A fenti terv részlet alapján az ingatlan egy része a rendelet keletkezésekor alaptérképi jelölés szerint a 2142 hrsz-ú telek **Lf-2, azaz falusias lakóterület építési övezet**be tartozik..

A hatályos szabályozási terv a tárgyi ingatlanon az alábbi elemeket határozza meg:

- **irányadó telekhatár:** ami a korábbi 2141-es hrsz-ú ingatlan 5 telekké osztását irányozza elő;
- **építési helyek:** az előírt telekosztással kialakítandó új ingatlanokon határozza meg az épületek térbeli elhelyezhetőségét;
- **új közlekedési közterület:** jelenleg az ingatlanon újonnan kialakítandó közlekedési közterület van kiszabályozva.

A tervek hatályba lépése óta a szabályozás végrehajtása nem történt meg. A megváltozott tulajdonjogi viszonyok és a fejlesztési szándék viszont már nem teszi szükségessé a tervekben jelölt fejlesztések végrehajtását, azok újragondolása indokolt.

A 2143 hrsz-ú telekhez kapcsolódó szabályozás a terület – korábban vizionált - újraosztásához illeszkedik. Mivel a mostani tulajdonos ennél kisebb terhelésű fejlesztést tervez megvalósítani, mely nem igényel telekosztást, így a kapcsolódó elemek tervi megléte is felülvizsgálandó és a jelenlegi helyzethez igazítandó. Emellett a 2142 hrsz-ú és a 2143 hrsz-ú ingatlanok közös telekhatárának rendezése is szükségessé válhat, tekintettel arra, hogy a meglévő melléképületek elhelyezkedése és a kialakult használati viszonyok indokolják a telekhatárok korrekcióját.

A Helyi Építési Szabályzat tervezési területre vonatkozó rendelkezései a következők:

„**11. §** (1) A lakóterületek övezetben az alábbi épületek és építmények helyezhetők el, illetve alakíthatók ki.

d) **Falusias lakóövezetben** elhelyezhető telkenként összesen 3 db épület, melyben lehet:

1. legfeljebb **1db 2 lakásos** lakóépület és további 2 db egyéb rendeltetésű épület,
2. hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi-, szociális épület,
3. a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-, szálláshely-szolgáltató, vendéglátó épület,
4. a lakórendeltetés mellett, azt nem zavaró hatású egyéb gazdasági-, kisüzemi-, kisipari épület, ill. mezőgazdasági építmény legfeljebb a megengedett beépítési mérték **80 %-** áig,
5. a fő rendeltetés mellett állattartó épület legfeljebb **40 m²-ig**,
6. trágyatároló csak zártan,
7. állatkifutó a telekhatároktól legalább 5 m-re helyezhető el, kivéve, ha teljesen tömör, s legalább 1,80 m magas a kerítés, amely esetben a telekhatártól való távolság 0,0 m lehet.

(4) A **falusias, Lf** jelű lakóövezetek építési határértékei a 2. melléklet táblázatában találhatók.

a) Az Lf-1 jelű építési övezetben legfeljebb 2 db épület létesíthető.

b) Az Lf-2 jelű építési övezetben a Csengettyű utcából feltárható területen, állattartó épület legfeljebb 10,0 m²-en építhető.”

A HÉSZ és SZT 2002-es jelei	építési övezet jele	Építmény elhelyezésére vonatkozó előírások			kialakítható telekterület	A telek kötelező zöldfelületi aránya
		Beépítési mód	Legnagyobb beépített (%)	legnagyobb ép. magasság (m)		
(FL-2)	Lf/2	O/SZ	15	4,5	1200	60

A tervezett lakóépület megvalósítása érdekében szükséges a Helyi Építési Szabályzat előírásainak a módosítása, valamint a szabályozási terv módosítása, amely magában foglalja a kijelölt irányadó telekhatár, az építési hely, valamint a közlekedési közterületre vonatkozó szabályozási elemek törlését vagy módosítását.

A TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMEÉRŐL SZÓLÓ RENDELET

A településkép védelméről szóló Annavölgy község képviselő-testületének **2/2019. (II. 16.) önkormányzati rendelete** (továbbiakban: **TKR**) jelöli ki a településképi szempontból meghatározó területeket és az azokra vonatkozó településképi követelményeket.

A TKR-ben szereplő eltérő karakterű területek lehatárolása alapján megállapítható, hogy a fejlesztési telek egy része (volt. 2142 hrsz.) **kialakuló lakóterület** kategóriába míg a fejlesztési telek másik fele **fejlesztési terület** (volt. 2138/2 hrsz. kategóriába tartozik.)

„VI. Fejezet

MEGHATÁROZÓ TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ÉPÍTÉSZETI KÖVETELMÉNYEK KIEGÉSZÍTŐ RENDELKEZÉSEI

13. Eltérő települési karakterű területekre vonatkozó további építészeti követelmények

(7) A 3. mellékleten **Fejlesztési területként** jelölt esetekben

1. a kialakuló településkép a falu karakterének figyelembevételével történhet, a hagyományos arculattól eltérő esetben a területen belül az egységes kép kialakításától nem lehet eltekinteni,

2. a látványnak kitett helyeken, egy-egy utcaszakaszon csak a tájképbe illő, harmonikus beépülést eredményező, közel azonos jellegű tömeg- tetőformálással lehet építkezni,

3. az új lakóutcák egységes fasorral való betelepítés nélkül nem hozható létre, melyek a házak megépítését meg kell, hogy előzze, telekbehajtók, a csapadékvíz-elvezető árkok és a járdák kiképzése egyes utcán belül nem lehet egymástól eltérő, s az előtelepített fák által meghatározott helyzetű.

(5) **Kialakuló lakóterületeken** az általános építészeti követelményeken felül a további követelmények nem hagyhatók figyelmen kívül:

1. A 3. mellékleten lehatárolt területen az építészeti formálás elsődleges szempontjait a közvetlen szomszédos épületek és kerítések kialakítása adja, de attól eltérő is lehet, ha az utcára jellemző más karaktert mutat.

2. A már meglévő beépített lakóterületek építészeit karakterétől eltérően, szabadformálással is lehet épületeket létesíteni, szem előtt tartva Annavölgy települési léptékét és természeti környezetének adottságait.

15. § (1) A tömegformálás, a homlokzat és a tetőzet kialakításakor a (2)–(6) bekezdésben foglaltak szerint lehet eljárni.

(2) Bármely területen – eltérő egyéb rendelkezés hiányában –,

a) 10%-ot elérő lejtős terepen

aa) az épület lejtő felőli homlokzata nem lehet magasabb, mint a megengedett beépítési magasság 1,5 szerese,

ab) a tetőszinti beépítésen kívül legfeljebb egy szinttel lehet több az épület a lejtő felől nézve, mint az emelkedő felől,

b) egy épülettömegben, ha a telken létesült épület bruttó alapterületének legalább 70%-án lakórendeltetés jön létre az épület tömegének karakteres megbontása nélkül nem építhető 300 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű épület,

(3) Belterületen – intézményi, különleges és gazdasági rendeltetésű épületek kivételével eltérő rendelkezés hiányában –

a) az épületek közterülettel közel párhuzamos, közterület felőli homlokzati szélessége legfeljebb az utcára jellemző lehet,

b) az épületek tetőszerkezete jellemzően magastetős lehet,

c) a kialakult beépítésű területeken az egységes utcakép érdekében az épületek tetőgerincének az utcához viszonyított iránya nem térhet el az utcában jellemzően kialakult tetőgerinc iránytól, továbbá az utca felől az utcaképben jellemző oromfalas, vagy kontyolt tetőszerkezettel képezhető,

d) ha mindkét oldali szomszédos épület kialakult manzárdtetős, a környezethez való igazodás okán a manzárd tető új épület esetében is alkalmazható,

e) az oldalhatárra tűzfalat képező félnyereg tető gerincmagassága nem haladja meg a megengedett épületmagasságot.

(4) A **tető hajlásszögének** meghatározásakor

a) ki nem alakult,

aa) vegyes beépítésű környezet esetében a tetőhajlásszöge legalább 30 fok és legfeljebb 45 fok közötti lehet,

ab) utcaképet létre nem hozó, településképet meg nem határozó egyedi telepítésű és beépítésű esetekben a tetőhajlásszöge a b) pontban ismertetett lapostetővel, vagy 30 foknál alacsonyabb hajlásszöggel és egyedi tetőképzéssel is kialakítható,

b) fő rendeltetésű épület esetében lapostető legfeljebb a tetőzet 40%-án képezhető, mely felület burkolt tetőterasz, vagy zöldtető lehet.

(5) Tetőtér beépítése esetén

a) többszintes tetőtér nem alakítható ki, a tetőfelületen egynél több sorban tetőablak nem helyezhető el,

b) közterületről láthatóan tetőtérben erkély, zárterkély, a tetőfelület megbontásával terasz nem alakítható ki.

(6) Közterületről látszó sorgarázs akkor létesíthető, ha hagyományos építőanyagból épül, magastetővel, vagy zöldtetővel, egységenként azonos tetőformálással, azonos anyahasználattal és azonos garázskapu kialakítással."

A beépítés nem az utcafronton valósul meg, és nem válik közvetlenül láthatóvá a közterületről, ezért a településképi követelményeket nem sérti. Mindezek mellett a településképi szoros kapcsolatban áll a tájképpel. A terület tájképvédelmi érintettsége okán a területre vonatkozó szabályokat ezek figyelembevételével kell meghatározni.

1.4. A TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA

TERMÉSZETVÉDELMI KORLÁTOK

A Natura 2000 területek hazai szabályozásának kereteit a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (továbbiakban: Tvt.) 41/A. §-a tartalmazza. A Natura 2000 területekre vonatkozó főbb szabályokat az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) kormányrendelet állapítja meg.

A természetvédelmi korlátozások vizsgálata az Országos Környezetvédelmi Információs Rendszer (OKIR) adatai alapján készült.

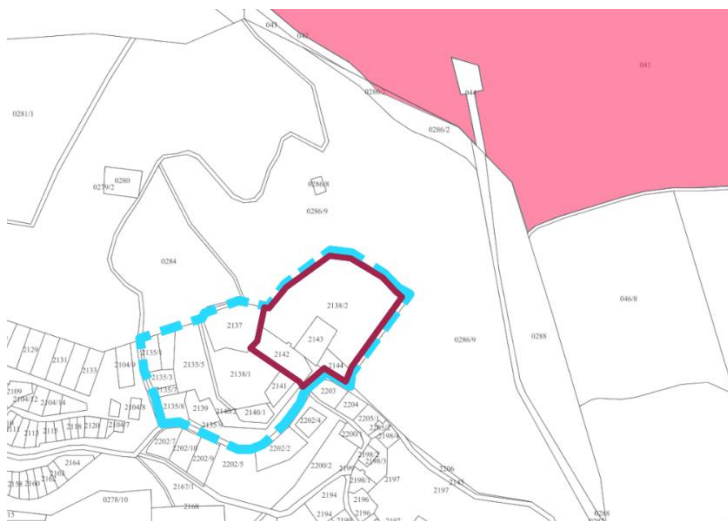
A telket **Natura 2000** területe **nem érinti**.



Natura 2000-es területek (forrás: <https://web.okir.hu/map/?config=TIR&lang=hu>)

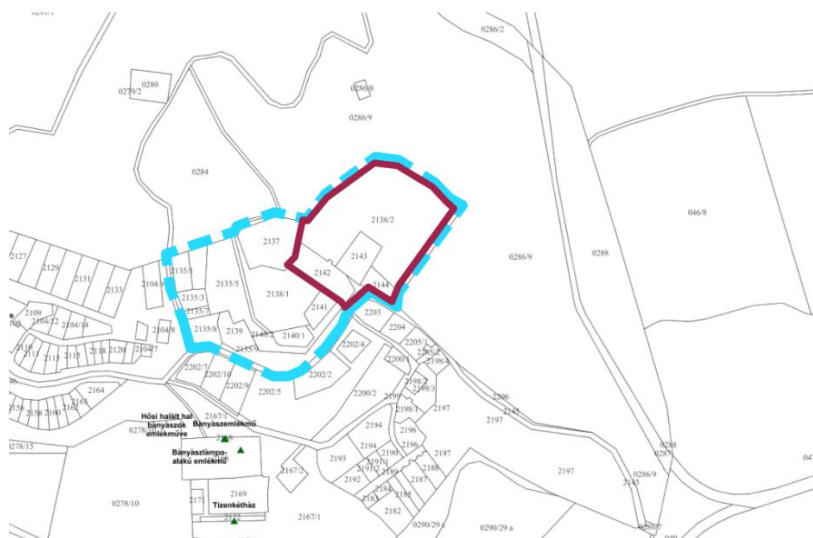
Az ökológiai hálózat három övezetének meghatározását a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény tartalmazza.

A telket **országos ökológiai hálózat** területe **nem érinti**.



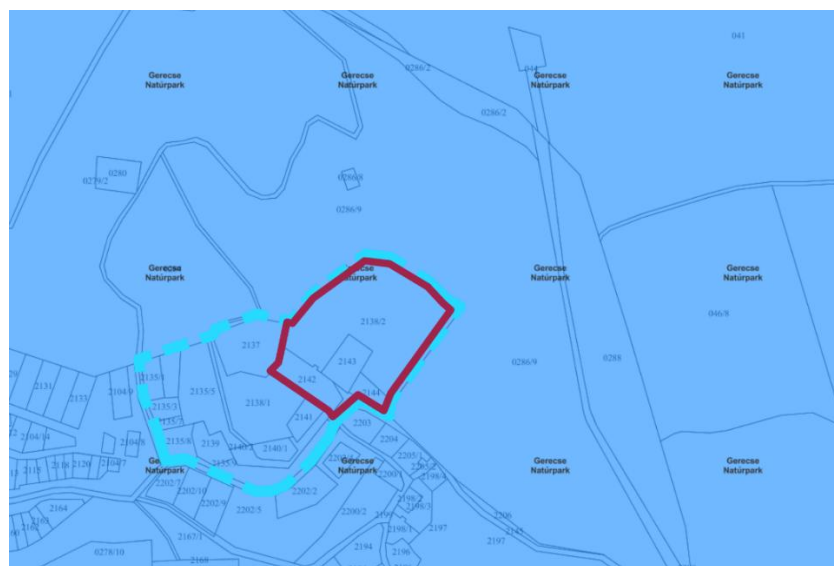
Országos ökológiai hálózat területe (forrás: <https://web.okir.hu/map/?config=TIR&lang=hu>)

A telken **egyedi tájértékek** nem találhatóak.



Egyedi tájértékek (forrás: <https://web.okir.hu/map/?config=TIR&lang=hu>)

A telket – mint Annavölgy község egész területét- a Gerecse **Natúrpark** területe érinti, amely nem minősül jogszabályon alapuló természetvédelmi oltalomnak



Gerecse Natúrpark területe (forrás: <https://web.okir.hu/map/?config=TIR&lang=hu>)

1.5. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

ÖRÖKSÉGVÉDELMI KORLÁTOK

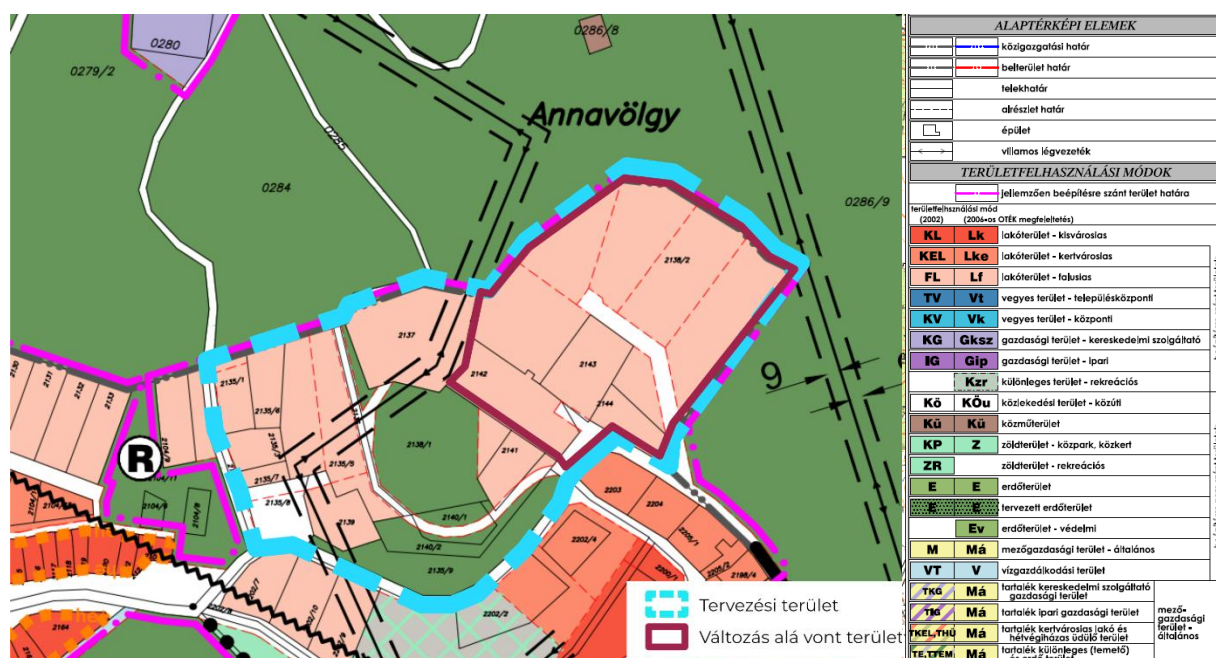
A 2142 hrsz-ú ingatlan területén **műemlék**, illetve **helyi védett építmény nem található**. A területet nyilvántartott **régészeti lelőhely nem érinti**.

A településen hatályos településrendezési terve alapján sem meglévő, sem pedig tervezett védett helyi művi érték nincs, helyi értékvédelmi terület nem érinti a területet. Legközelebbi helyi értékvédelem alatt álló terület a fejlesztési területtől kb. 350 méterre délre a Borbély sor mellett található. A legközelebbi régészeti lelőhelyek a Sárisáp út és a Fő út környezetében találhatóak ~1000m-re. Műemlék a településen nem található.

TERÜLETHASZNÁLAT

Annavölgy a Gerecse hegység lábánál fekvő, természetközeli település, amelyet a beépítésre szánt területek mellett kiterjedt erdők és mezőgazdasági területek határoznak meg. A település szerkezete a völgyekhez és a korai bányászat által alakított domborzati adottságokhoz igazodva jött létre, így a lakóterületek elszórtan, zöldfelületekkel tagoltan jelennek meg.

A fejlesztési terület Annavölgy belterületének nyugati szélén helyezkedik el. A tőle délre eső belterületi telkek beépítettek. Ezek jellemzően falusias és kertvárosias övezetbe soroltak zömmel a korai bányászlakások telepítésének megfelelő beépítés található rajtuk. A telektől északra a külterületen erdőterületek találhatóak.

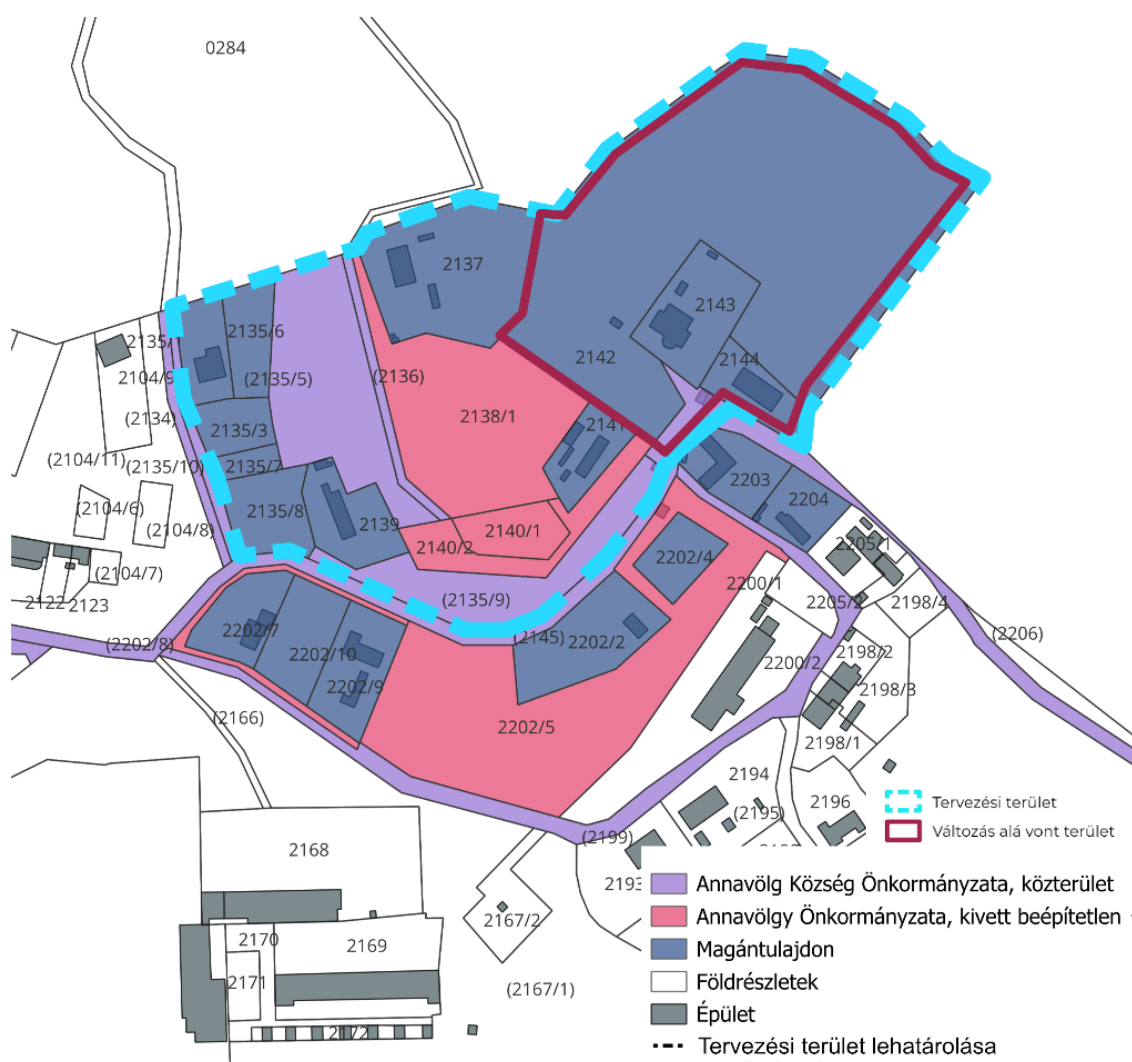


A fejlesztési terület és környezetének területfelhasználása (forrás: TSZT)

TULAJDONVIZSGÁLAT

A fejlesztési terület **(2142 hrsz-ú ingatlan), magántulajdonban álló ingatlan**. A telek közvetlen környezetében további magántulajdonú ingatlanok, valamint Annavölgy Község Önkormányzatának tulajdonában álló közterületek és beépítetlen területek találhatók. A tulajdonviszonyok mozaikos képet mutatnak, a magántulajdonú földrészek között több önkormányzati tulajdonú közterület húzódik, amelyek biztosítják a környező telkek közötti kapcsolatait.

A 2142 hrsz.-ú ingatlan a környező magántulajdonú telkekkel több ponton közvetlenül érintkezik, míg déli és délnyugati oldalán önkormányzati tulajdonú közterületek határolják. A tervezési terület egészére jellemző, hogy a tulajdonosi szerkezetet a magántulajdonú lakóingatlanok dominanciája mellett kisebb kiterjedésű önkormányzati tulajdonú földrészek és közterületek egészítik ki.

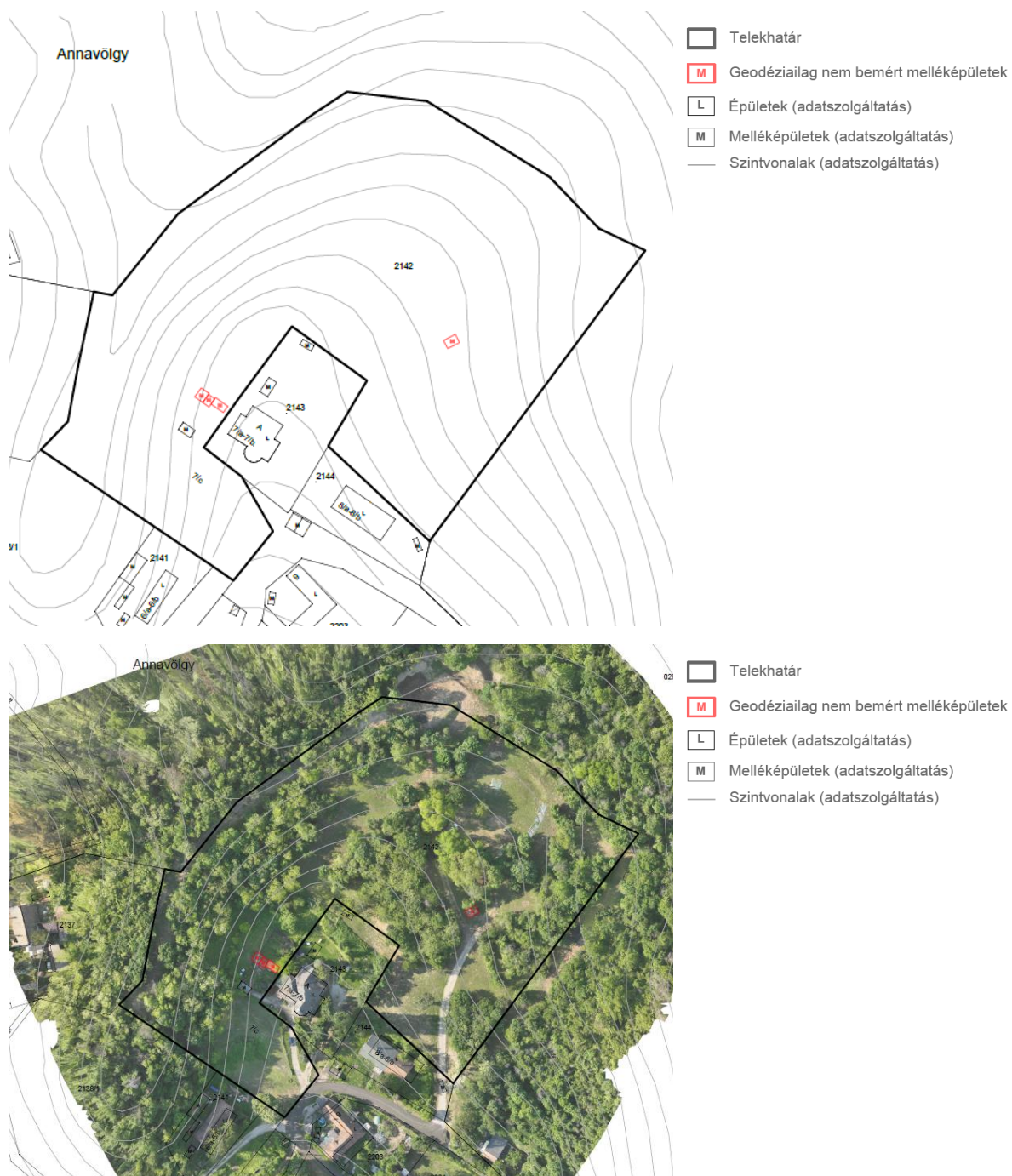


Tulajdonviszonyok vizsgálata (forrás: saját ábra)

ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA

Az Lechner Tudásközpont által szolgáltatott állami alapadatok épületállománya sok esetben nem fedi a valós állapotokat.

A vizsgálat során az adatszolgáltatásban szereplő ortofotó, a helyszíni bejárás és drónfelvétel alapján az épületállomány reambulálásra került.



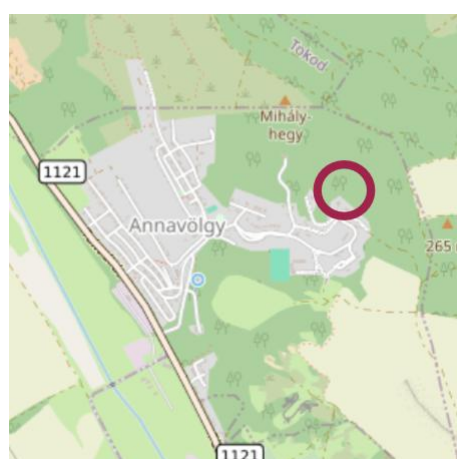
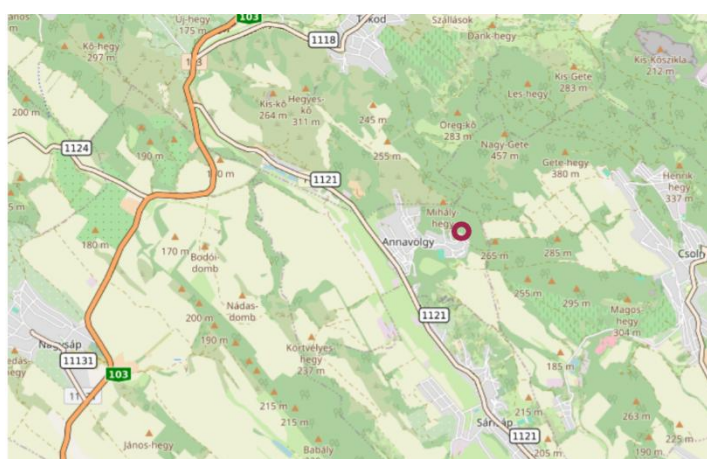
*A változással érintett terület jelenlegi reambulált állapota
(forrás: Lechner adatszolgáltatás, saját szerkesztés)*

A reambulálás alapján megállapítható, hogy a **2142 hrsz. ingatlanon a földhivatali adatszolgáltatás alapján egy darab melléképület szerepel**. A vizsgálat ugyanakkor **további négy darab, geodéziailag nem bemért melléképület** tárt fel. Ezekkel együtt a telken ténylegesen összesen öt darab melléképület található.

A geodéziai nyilvántartásban nem szereplő épületek közül három darab, a 2143 hrsz. ingatlannal közös telekhatár közelében elhelyezkedő melléképület a szomszédos 2143 hrsz. ingatlan tulajdonosa építette és használja. A reambulálás során feltárt állapot alapján megállapítható, hogy a tényleges használati viszonyok és a földhivatali nyilvántartás adatai között eltérés mutatkozik, amelynek rendezése a tervezett telekalakítás és az épületállomány rendezése során biztosítható.

1.6. KÖZLEKEDÉS

KÖZÚTI KAPCSOLATOK



Közüti közlekedés (forrás: <https://utszamkereso.kozut.hu/>)

A területet Annavölgy központjától legrövidebb úton elsősorban a Borbély soron, esetleg a Gesztenye fasoron és a Csengettyű utcán keresztül lehet megközelíteni. (A Csengettyű utca jelenleg szórt burkolattal rendelkezik, míg a Gesztenye utca terepadottsága kedvezőtlen. A területet a falu központjával összekötő utak keskeny szélességűek, csak alacsony forgalom bonyolítására alkalmasak.

A település belterületének délnyugati oldalán halad végig a **1121. számú országos mellékút, amely 3 perc alatt érhető el gépjárművel a tervezési területtől**. Ez az út belecsatlakozik a 103-as főútba, amely Bicske, Zsámbék és Esztergom térségét kapcsolja össze. Annavölgyhöz legközelebb eső város **Esztergom**, amely közúton **kb. 20 perc alatt érhető el a tervezési területtől**.

KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

Vasúti közlekedés:



Annavölgy környékének vasúthálózata

(<https://www.mavcsoport.hu/mav-szemelyszallitas/belfoldi-utazas/orszag-os-terkep>)

Vasúti pálya Annavölgy települést nem érinti. A **legközelebbi vasútállomás Tokodon és Dorogon található**. E kettő település Volán buszjáratokkal elérhető, átszállás nélkül. Annavölgyről Esztergom felé 41 perces, míg Dorog felé 26 perces a közösségi közlekedés menetideje.

Buszközlekedés:



Annavölgy és környékének autóbusz hálózata

(forrás: <https://www.ujtarifa.hu/komarom-esztergom>)

A település **közúti közösségi közlekedési kiszolgálását a Volánbusz Zrt. helyközi autóbuszjáratai biztosítják.**

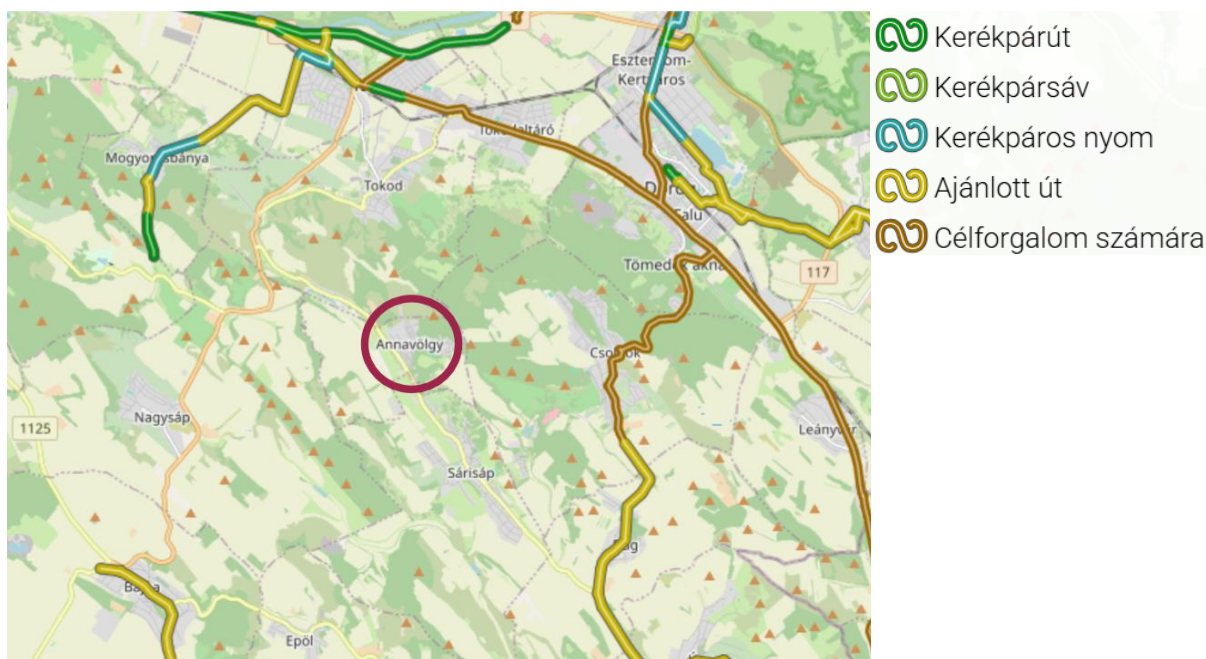
A községben három autóbusz járatnak található megállója, a 836-os (Esztergom - Tokod - Sárísáp - Csolnok - Dorog – Esztergom) helyközi járatnak, a 837-es (Esztergom-Tokod-Sárísáp-Piliscsaba-Pilisvörösvár), 847-es (Esztergom-Csolnok-Dág-Piliscsaba-Pilisvörösvár) járatoknak. A községben kettő megálló található Annavölgy, óvoda és Annavölgy, Fő tér megállók. Ez utóbbi kb. 750 méterre található a fejlesztési területtől. Gyalogosan kb. 10 perc alatt, gépjárművel 2 perc alatt érhető el.

GYALOGOS- ÉS KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

A **település központjától elindulva a Borbély soron végig sétálva lehet elérni a fejlesztési területet nagyjából 10-12 perc alatt.** A belterületen jellemzően keskeny utcák vannak, szűk keresztmetszettel, így a legtöbb út mellett nem található járda egyik oldalon sem. Emiatt a község központjából kiindulva javarészt végig a gépjármű-forgalommal és esetlegesen kerékpárosokkal közös útfelületet használva érhető el a gyalogosan a beépíteni kívánt telek.

Annavölgyön halad át a Pálinkás táró kör turista útvonal is, amely Tokod felé az Országos Kék Túra túraútvonalához is csatlakozik.

Kerékpáros megközelítés:



Annavölgy környéki kerékpárutak (forrás: <https://kenyi.kozut.hu/>)

A település topográfiai adottságai miatt a helyközi közlekedésben **nincs számottevő szerepe a kerékpározásnak**, és kerékpárutaknak. Annavölgy területén nincs kijelölt kerékpárút vagy sáv. A fenti térképen látható kerékpárút vagy kerékpár sáv/nyom, Mogyorósbányán és Esztergom- Kertvárosában található.

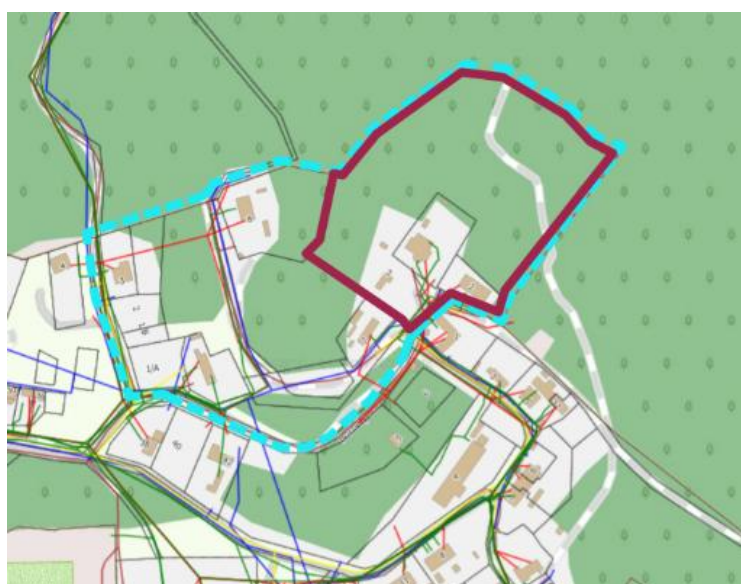
GÉPJÁRMŰ ELHELYEZÉS, PARKOLÁS

Az utcák szűk keresztmetszete miatt a **lakossági parkolás többnyire telken belül történik**, csupán egy-egy utcában észlelhető a lakóingatlanok előtti közterületi parkolás.

A tervben szereplő lakóház nem fogja igényelni a jelentős számú parkolók kialakítását. A parkolás telken belül megoldható.

1.7. KÖZMŰVESÍTÉS

A tervezési terület jelenleg részben közművesített. A tervezési terület déli oldalán a **vízvezetés**, a **hírközlés** és a **szénhidrogén** a telken belül halad. A vízvezetést a ÉDV Északdunántúli Vízmű Zártkörűen Működő Részvénytársaság üzemelteti, a szénhidrogén vezetéket a MVM Égáz-Dégáz Földgázhálózati Zrt. és az OPUS TIGÁZ Gázhálózati Zártkörűen Működő Részvénytársaság üzemelteti. A szomszédos közterület telkén megtalálható **villamosenergia** és **vízellátó vezeték**, amelyek közül előbbit az E.ON Északdunántúli Áramhálózati Zrt. és az utóbbit az ÉDV Északdunántúli Vízmű Zártkörűen Működő Részvénytársaság üzemelteti.



- Tervezési terület
- Változás alá vont terület



- Hírközlés
- Szénhidrogén
- Táv hő
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízvezetés

Tervezési terület és a változás alá vont terület közműtérképe (forrás: ekozmu.e-epites.hu)

A tervezett beruházás közművesítettségére és a közművek kiépítésére vonatkozó követelményeket a hatályos Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) és a 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban: TÉKA) előírásai határozzák meg.

A TÉKA a következőket írja elő az építmények közműellátásáról és a megújuló energiaforrások igénybevételeéről:

„65. § (1) Az építmények ivóvízellátását elsődlegesen a közműves ivóvízellátás biztosítja.

(2) Ha az építmény rendeltetésszerű használatához ivóvíz szükséges, és nincs közműves vízszolgáltatás, az ivóvízellátás szempontjából elfogadható az is, ha a telken jogszerűen elhelyezett, ivóvíz minőségű vizet szolgáltató kút van, vagy az ivóvízellátás a telektől gyalogúton mérve legfeljebb 150 méteres távolságon belül, egyéb módon biztosított.

(3) Közterületen elhelyezhető építmény esetén – ha annak rendeltetésszerű használatához a személyi szükségleteken kívül víz nem szükséges – megengedhető, hogy ivóvíz vételére gyalogúton mérve 150 méteren belül másutt legyen biztosított lehetőség.

66. § (1) Ha nincs közműves szennyvízelvezetés, úgy korszerű közműpótló berendezést kell alkalmazni a szennyvíz ártalmatlanítására.

(1a) A zárt szennyvíztárolás – szivárgásmentes kialakítással, rendszeres ürítéssel, ellenőrzött elszállítással – csak végső megoldásként alkalmazható.

(2) Szennyvíz csak zártszelvényű csatornában vezethető.

(3) A használaton kívül helyezett kútba hulladékot betölteni, szenny- és csapadékvizet bevezetni tilos.

67. § (1) A csapadékvizet a telken belül meg kell tartani. A vízvisszatartás, öntözés és egyéb hasznosítás érdekében a csapadékvizet a telek zöldfelületén el kell szivárogtatni vagy a telek egyéb területén hasznosítási célból tárolni szükséges olyan mértékben és módon, hogy ez a telek és a szomszédos telkek, továbbá az építmények állékonyságát és rendeltetésszerű használatát ne veszélyeztesse. A telekről csak a nem hasznosítható, nem elszivárogtatható és hasznosítási célból nem tárolható csapadékvíz vezethető el. A vízvisszatartás módjáról és mértékéről a helyi építési szabályzat rendelkezhet.”

A HÉSZ a következőket írja elő a 4. § (3) pontjának a) és b) alpontjában:

„a) A keletkező szennyvizek a területen nem szikkaszthatók.

b) A telket érintő szennyvízelvezető hálózat kiépítése után tilos bármilyen szennyvíztároló, vagy közmű-pótló berendezés létesítése, a telken építési tevékenység csak a hálózatra történő rákötés mellett végezhető.”

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

BEVEZETÉS

Az alátámasztó javaslat célja a településrendezési eszközök módosításának szakmai megalapozása, valamint annak igazolása, hogy a tervezett változtatások összhangban állnak a település kialakult szerkezetével, a hatályos jogszabályi környezettel és a település hosszú távú fejlődési céljaival. A dokumentum bemutatja a tervezett módosítások településszerkezeti, területfelhasználási, közlekedési, tájrendezési, környezetvédelmi és műszaki összefüggéseit, továbbá értékeli azok várható hatásait.

A 2142 hrsz.-ú telken tervezett lakóépület megvalósítása érdekében szükséges a Településszerkezeti Terv (TSZT) módosítása, amelynek során a kialakult telekstruktúrához igazodva az irányadó telekhatárok törlésre kerülnek, továbbá módosulnak az ingatlant érintő közlekedési célú területfelhasználási elemek. Ennek megfelelően szükséges a Helyi Építési Szabályzat előírásainak, valamint szabályozási tervi mellékletének módosítása is, amely kiterjed a melléképületek számára a kijelölt irányadó telekhatárok, az építési helyek, valamint a közlekedési közterületet érintő szabályozási elemek felülvizsgálatára.

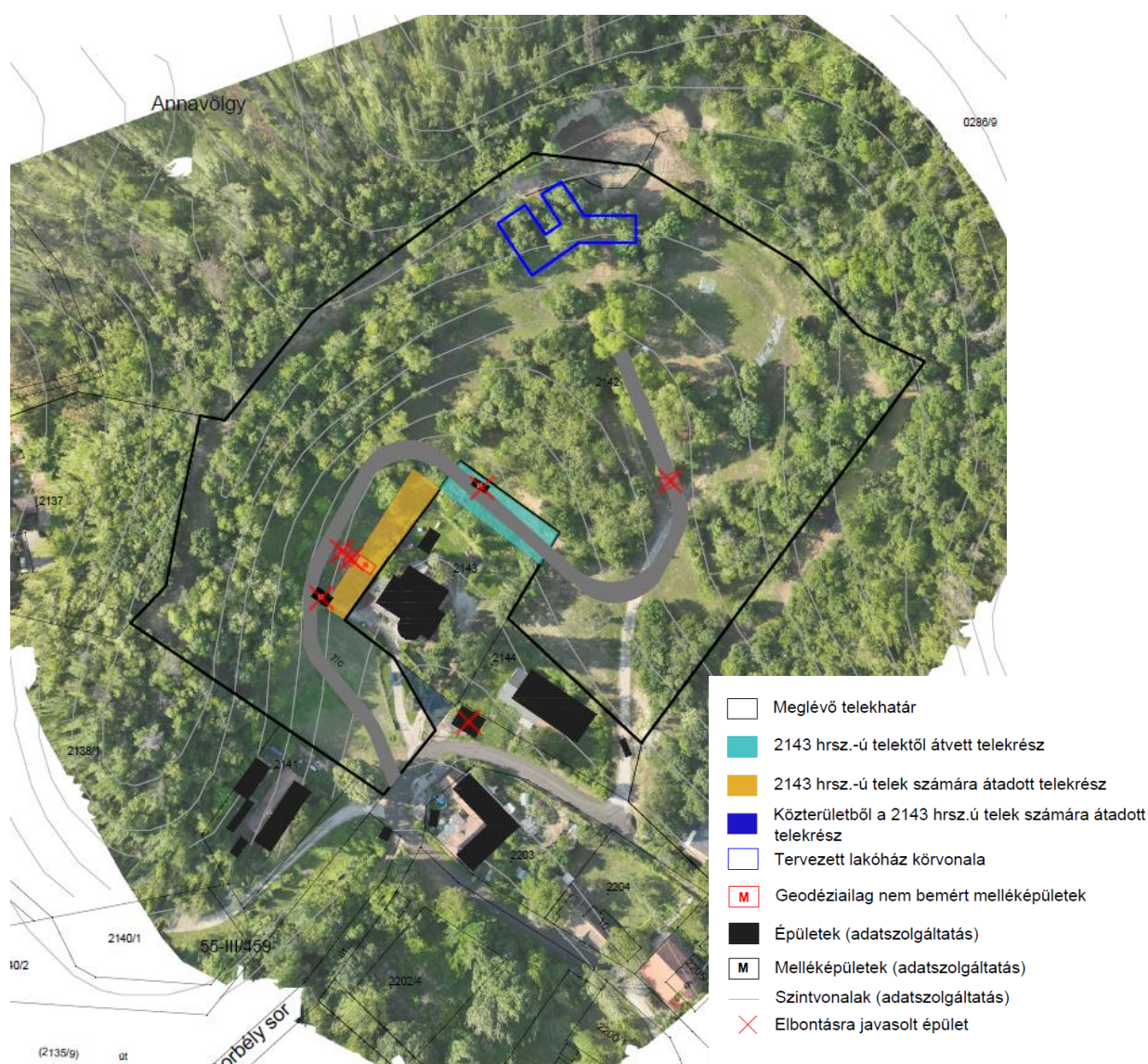
kiszolgálásához a közterületi nyúlvány fenntartása és kialakítása a továbbiakban nem indokolt.

A terület közműellátása a meglévő települési hálózatokhoz való csatlakozással biztosítható. A módosítás **új térségi közműfejlesztési igényt nem generál.**

A területen **telekrendezés is történik a 2142 és 2143 hrsz-ú ingatlanok között**, amelynek során területcserék révén a kialakult telekhatárok rendeződnek, és a meglévő beépítés jogi és fizikai állapota összhangba kerül. A telekalakítás eredményeként a beépítés a HÉSZ és a TÉKA előírásainak megfelelően szabályozható.

A módosítás részeként a közterületen elhelyezkedő, a közlekedést akadályozó garázsépület megszüntetése szükséges, amely biztosítja a 2143 hrsz-ú ingatlan zavartalan megközelítését.

A változások a *1.1. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései* című fejezetben kerülnek részletes kifejtésre.



1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

A fejezet bemutatja a javasolt településszerkezetet és a területfelhasználási rendszert, valamint a szerkezetalkotó elemeket.

1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer

Az alfejezet a módosítással kialakuló településszerkezeti állapotot és a területfelhasználási rendszert mutatja be, ismertetve az érintett terület jövőbeni funkcionális besorolását, térbeli kapcsolatait és a településszerkezetben betöltött szerepét.

1.1.1.1. Beépítésre szánt területek (lakóterületek, üdülőterületek, vegyes területek, gazdasági területek, intézményi területek, különleges területek)

A fejlesztési terület (2142 hrsz.) beépítésre szánt területbe sorolt jelenleg is. A hatályos településszerkezeti tervben falusias lakó területfelhasználási módba tartozik. Az ingatlantól délre falusias és kisvárosias lakóterületek találhatóak. Szintén déli irányba különleges beépítésre szánt rekreációs terület található.

A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 2012.08.06-án hatályos változata az alábbiakat írja elő a falusias lakóterületre:

„Falusias lakóterület

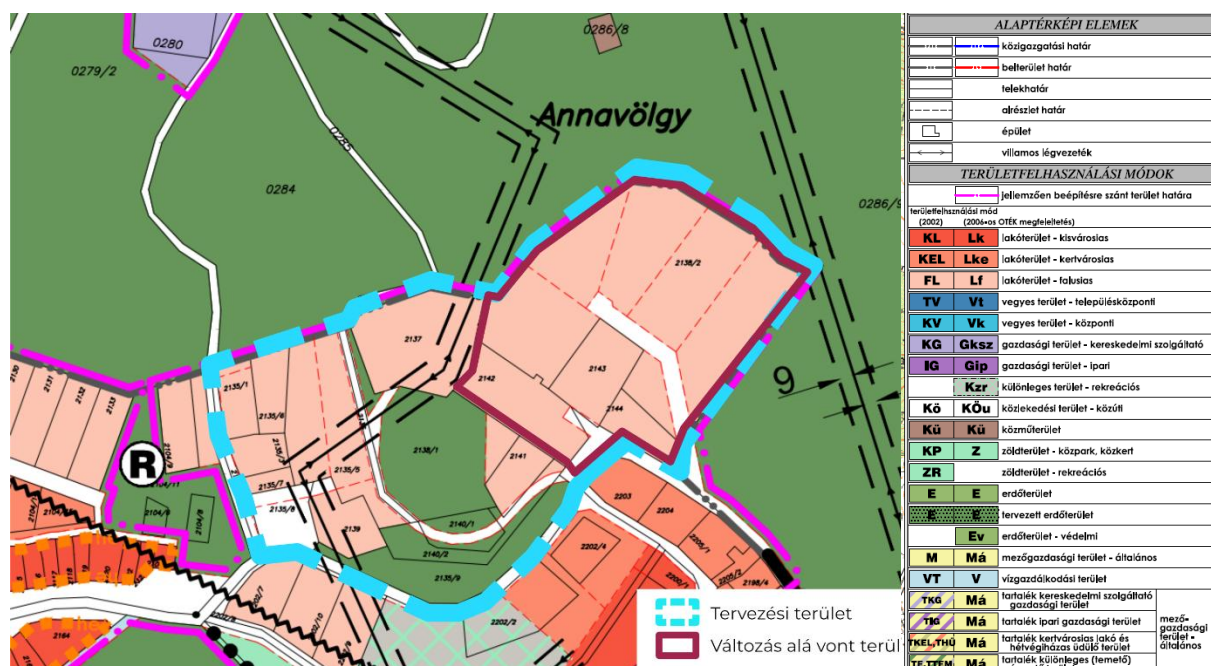
14. § (1) *A falusias lakóterület legfeljebb 7,5 m-es épületmagasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.*

(2) A falusias lakóterületen elhelyezhető:

- 1. lakóépület,*
- 2. mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,*
- 3. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,*
- 4. szálláshely szolgáltató épület,*
- 5. kézműipari építmény,*
- 6. helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,*
- 7. sportépítmény,*
- 8. üzemanyagtöltő.*

(3) A falusias lakóterületen elhelyezhető a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb – nem nagyüzemi – gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény is.”

A módosítás során a fejlesztési terület a továbbiakban is beépítésre szánt falusias lakóterület területfelhasználási módban marad. A tervezett beruházás az OTÉK 2012.08.06-án hatályos változatának a terület vonatkozásában megfelel.



A jelenleg hatályos településszerkezeti terv

1.1.1.2. Beépítésre nem szánt területek (közlekedési területek, zöldterületek, erdőterületek, mezőgazdasági területek, víz-gazdálkodási területek, természetközeli területek, különleges területek)

A TSZT releváns kivágata a fenti ábrán kerül bemutatásra.

A módosítandó ingatlanon (2142 hrsz.) a településszerkezeti terv közlekedési célú közterületet jelöl ki, amely a korábbi javasolt telekosztás feltárásához lett volna szükséges. Az ingatlant nyugatról, északról és keletről erdőterület veszi körül, valamint tőle délre is található erdőterület.

A fejlesztési elképzelések módosulása következtében a korábban tervezett közlekedési kapcsolat kialakítása nem indokolt, annak megvalósítása nem szükséges a terület beépíthetőségének biztosításához. Ennek megfelelően a közlekedési célú területfelhasználás **érintett szakaszának megszüntetése, és a terület falusias lakóterületbe (Lf) történő átminősítése szükséges.**

1.1.1.3. Védelmi és korlátozó elemek

Védőtávolságok:

A fejlesztési terület nyugati és keleti határa mellett 9-9 méteres védőtávolság található, ami a fejlesztési területet nem érinti.

Táj és természetvédelmi elemek, területek:

A módosítással érintett terület országos és helyi jelentőségű természetvédelmi oltalom alatt nem áll, Natura 2000 területet nem érint. A tervezési terület nem része az Országos Ökológiai Hálózat övezeteinek.

A terület és Annavölgy közigazgatási területének egésze a Gerecse **Natúrpark** együttműködés része, amely azonban nem minősül jogszabályon alapuló természetvédelmi oltalomnak. A tervezett módosítás a térségi táji értékek megőrzését és a natúrpark célkitűzéseit nem sérti.



Gerecse Natúrpark területe (forrás: <https://web.okir.hu/map/?config=TIR&lang=huÖ>)

Kulturális, örökségvédelmi elemek:

A 2142 hrsz-ú ingatlan területén műemlék, illetve helyi védett építmény nem található. A területet nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti.

Egyéb védelmi és korlátozó elemek:

A területet egyéb védelmi és korlátozó elem nem érinti.

1.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI

A módosítással érintett terület a 2142 hrsz ingatlan, amely a hatályos településszerkezeti tervben és szabályozási tervben a korábbi fejlesztési elképzeléseknek megfelelően több kisebb építési telekre történő felosztással, valamint az ezek feltárását biztosító közlekedési területek kijelölésével szerepel. **A tulajdonosi és fejlesztési szándék időközben megváltozott, így a korábban tervezett telekosztás és az ahhoz kapcsolódó belső közlekedési rendszer kialakítása már nem indokolt.** A terület hasznosítása egyetlen ingatlanként történik, ezért az irányadó telekhatárok, valamint a tervezett közlekedési területek megszüntetése szükségessé vált.

A hatályos Helyi Építési Szabályzat és annak szabályozási tervi melléklete alapján a 2142 hrsz telek **Lf-2 jelű falusias lakóterület építési övezetbe** tartozik.

A Helyi Építési Szabályzat tervezési területre vonatkozó rendelkezései a következők:

„11. § (1) A lakóterületek övezetben az alábbi épületek és építmények helyezhetők el, illetve alakíthatók ki.

d) ⁷¹ **Falusias lakóövezetben** elhelyezhető telkenként összesen 3 db épület, melyben lehet:

1. legfeljebb **1 db 2 lakásos** lakóépület és további 2 db egyéb rendeltetésű épület,
2. hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi-, szociális épület,
3. a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-, szálláshely-szolgáltató, vendéglátó épület,
4. a lakórendeltetés mellett, azt nem zavaró hatású egyéb gazdasági-, kisüzemi-, kisipari épület, ill. mezőgazdasági építmény legfeljebb a megengedett beépítési mérték **80 %-**áig,
5. a fő rendeltetés mellett állattartó épület legfeljebb **40 m²-ig**,
6. trágyatároló csak zártan,
7. állatkifutó a telekhatároktól legalább 5 m-re helyezhető el, kivéve, ha teljesen tömör, s legalább 1,80 m magas a kerítés, amely esetben a telekhatártól való távolság 0,0 m lehet.

(4) ⁸¹ A **falusias, Lf** jelű lakóövezetek építési határértékei a 2. melléklet táblázatában találhatók.

a) Az Lf-1 jelű építési övezetben legfeljebb 2 db épület létesíthető.

b) Az Lf-2 jelű építési övezetben a Csengettyű utcából feltárható területen, állattartó épület legfeljebb 10,0 m²-en építhető.”

A HÉSZ és SZT 2002-es jelei	építési övezet jele	Építmény elhelyezésére vonatkozó előírások			kialakítható telekterület	A telek kötelező zöldfelületi aránya
		Beépítési mód	Legnagyobb beépített (%)	legnagyobb ép. magasság (m)		
(FL-2)	Lf/2	O/SZ	15	4,5	1200	60

A tervezett beépítés a hatályos Helyi Építési Szabályzatban meghatározott övezeti előírásoknak az alap építési paraméterek tekintetében megfelel. A kialakuló beépítés során az Lf-2 jelű falusias lakóövezetben megengedett beépítési mérték, az építménymagasság, a kötelező zöldfelületi arány, valamint a telken elhelyezhető épületek számára vonatkozó előírások teljesülnek.

Mivel a tervezett fejlesztés a Helyi Építési Szabályzat szöveges előírásaival részben áll összhangban, ezért a rendelet szöveges rendelkezéseinek módosítása indokolt, valamint a szabályozási tervi melléklet korrekciójára is kiterjed.

A Helyi Építési Szabályzat az alábbi előírásokat tartalmazza a **melléképületek** elhelyezésére:

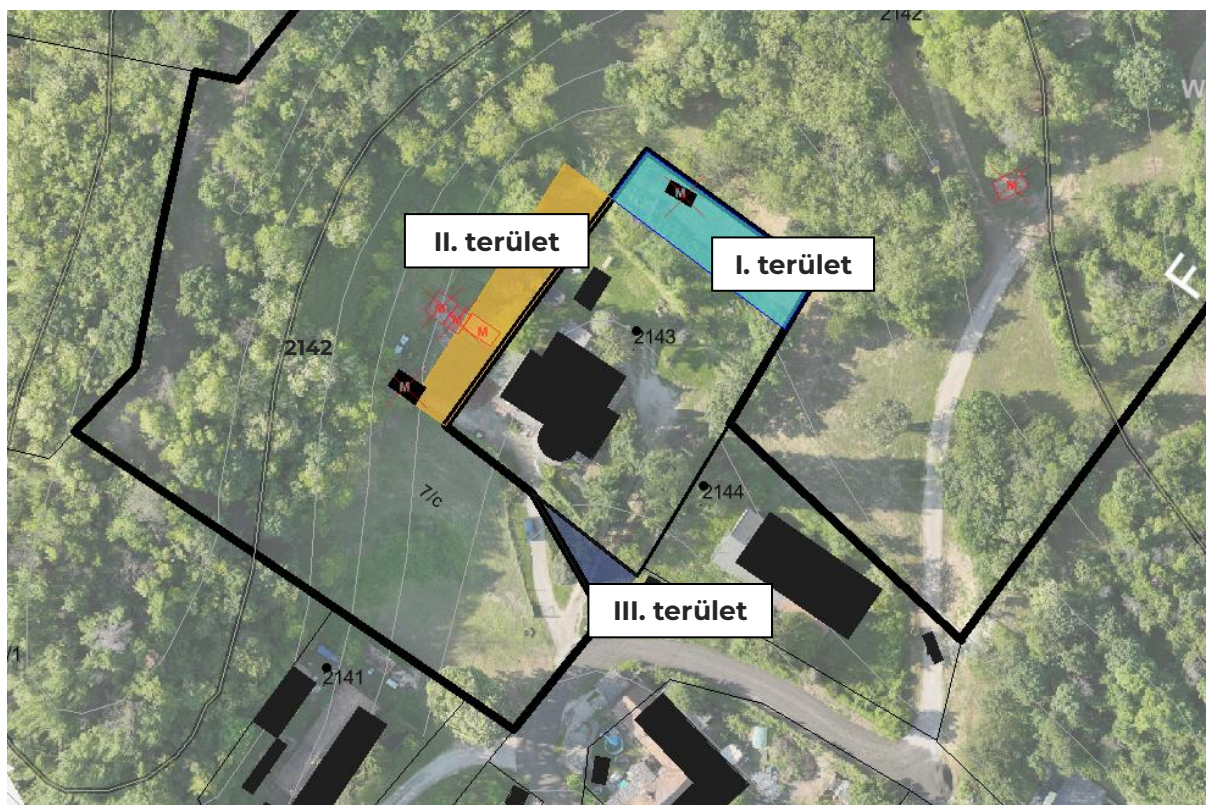
„d) Falusias lakóövezetben elhelyezhető telkenként összesen 3db épület, melyben lehet:

- 1. legfeljebb 1db 2 lakásos lakóépület és további 2 db egyéb rendeltetésű épület,*
- 2. hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi-, szociális épület,*
- 3. a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-, szálláshely-szolgáltató, vendéglátó épület,*
- 4. a lakórendeltetés mellett, azt nem zavaró hatású egyéb gazdasági-, kisüzemi-, kisipari épület, ill. mezőgazdasági építmény legfeljebb a megengedett beépítési mérték 80 %-áig,*
- 5. a fő rendeltetés mellett állattartó épület legfeljebb 40 m²-ig,*
- 6. trágyatároló csak zártan,*
- 7. állatkifutó a telekhatároktól legalább 5 m-re helyezhető el, kivéve, ha teljesen tömör, s legalább 1,80 m magas a kerítés, amely esetben a telekhatártól való távolság 0,0 m lehet.”*

A módosítással érintett területen a meglévő beépítési állapot rendezése is szükségessé válik. A 2142 hrsz.-ú ingatlanon a földhivatali adatszolgáltatás alapján egy darab melléképület szerepel. A vizsgálatok ugyanakkor további négy darab, geodéziaiilag nem bemért melléképületet tártak fel. Ezekkel együtt a telken ténylegesen összesen öt darab melléképület található.

A geodéziai nyilvántartásban nem szereplő épületek közül három darab, a 2143 hrsz.-ú ingatlannal közös telekhatár közelében elhelyezkedő melléképület a szomszédos 2143 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa építette és használja.

A tulajdonosok között a telekrendezés ügyében a megállapodás folyamatban van, amelynek keretében a 2142 hrsz.-ú ingatlan 308 m² területrésszel bővül a 2143 hrsz.-ú ingatlan, míg a 2143 hrsz.-ú ingatlanból 291 m² terület kerül a 2142 hrsz.-ú földrészlethez csatolásra. A telekalakítás eredményeként a tényleges állapot szerint három melléképület marad a 2142 hrsz.-ú telken.



helyrajzi szám	2143 hrsz.	2142 hrsz.
I. terület változás	- 291 m ²	+ 291 m ²
II. terület változás	+ 308 m ²	- 308 m ²
szumma változás	+ 17 m²	- 17 m²

helyrajzi szám	2143 hrsz.	(2145) hrsz.
III. terület változás	+ 79 m ²	- 79 m ²

A módosítás a 2143 és 2145 hrsz.-ú ingatlanok közötti telekhatár rendezését is érinti. A hatályos állapot szerint a 2145 hrsz.-ú közterületi ingatlan egy keskeny teleknyúlványa a 2143 hrsz.-ú ingatlan területébe ékelődik. A módosítás során ez a teleknyúlvány a 2145 hrsz.-ú közterületi ingatlanból leválasztásra kerül, amelyet a szabályozási terv új szabályozási vonal kijelölésével rögzít.

A leválasztott telekrész a 2143 hrsz.-ú ingatlanhoz csatolandó, amely a telek megfelelő közterületi kapcsolatának biztosításához szükséges. A telekhatár-rende­zés eredményeként a 2143 hrsz.-ú ingatlan közterületi kapcsolata biztosítottá válik, így az ingatlan a módosítást követően is építési telekként fennmaradhat.

A telekhatár-rende­zéssel összefüggésben a 2145 hrsz.-ú közterületi ingatlan területe 79 m²-rel csökken, amelyből a 2143 hrsz.-ú ingatlan területe 79 m²-rel növekszik.

1.2.1. Településszerkezeti változások bemutatása

A módosítandó elemek összefoglalása:

A településszerkezeti terv, amelyet Annavölgy Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 33/2014. (VII.3.) határozatával fogadott el, a tárgyi ingatlanon az alábbi elemeket határozza meg:

- a terület falusias lakóterület (Lf) területfelhasználási egységbe tartozik,
- a területen irányadó telekhatár van kijelölve, ami a korábbi 2141-es hrsz-ú ingatlan 5 telekké való felosztását írja elő,
- a területen új közlekedési közterület van kijelölve.

A telekhez kapcsolódó fejlesztési szándék módosult és a tervben szereplő elemek a helyzethez illeszkedő aktualizálást igényelnek.

A terv megvalósulásához az alábbi településszerkezeti tervi elemek módosítása szükséges:

- **irányadó telekhatárok törlése**
- **közlekedési területek módosítása, megszüntetése**

A meglévő falusias lakó területfelhasználási mód a továbbiakban is ugyanebben a felhasználási módban marad. Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik a **419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D.§ (4) bekezdés c) pontjában** leírtak alapján:

„78/D. § (1)

(2)

(3) A Lechner Tudásközpont a településtervek, kézikönyvek és településképi rendeletek készítéséhez és módosításához, valamint a megalapozó vizsgálatok és az alátámasztó javaslatok készítéséhez az adatszolgáltatást az E-TÉR felületen keresztül biztosítja.

(4) Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek

a) az olyan építési övezetbe sorolás, amelyet a 2021. július 1-jét megelőzően hatályos szabályok alapján készült településszerkezeti terv már beépítésre szánt területként határozott meg, azzal, hogy a helyi építési szabályzat készítése, módosítása során igazolni kell, hogy a településszerkezeti terv készítésekor teljesítették a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben meghatározott területrendezési követelményeket – ideértve a táj- és természetvédelmi területi övezetek lehatárolását és az övezetre vonatkozó szabályokat –, valamint a településszerkezeti terv készítésekor megfeleltek a természetvédelmi jogszabályoknak,

b) ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület szabályozási szélességének csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.

c) a településszerkezetet meghatározó infrastruktúrának nem minősülő kiszolgáló út, mezőgazdasági út, kerékpárút és gyalogút megszűnése vagy területének csökkenése abban az esetben sem, ha az a településszerkezeti terven ábrázolásra került.

(4a) A (4) bekezdés b) pontjának alkalmazása esetén, a helyi építési szabályzattal összefüggő településszerkezeti terv módosítása sem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésének.

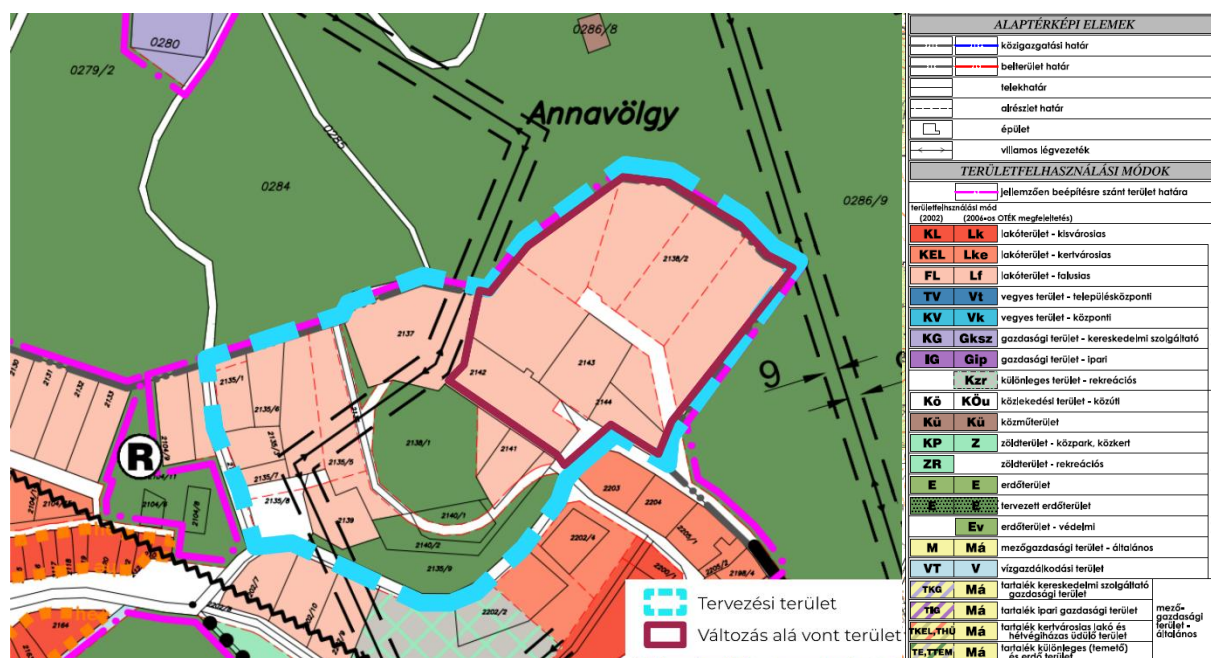
(5) A főváros esetében, ha a fővárosi településtervezési terv készítése vagy módosítása során az új beépítésre szánt területekkel összefüggésben a főváros a 18. §-ban foglaltakat teljesítette, az ezzel összhangban álló kerületi építési szabályzat készítése vagy módosítása során a biológiai aktivitásérték fenntartására vonatkozó követelményeket a fővárosi kerületnek ismételtelen nem kell teljesítenie.”

Javasolt településszerkezeti tervmódosítás:

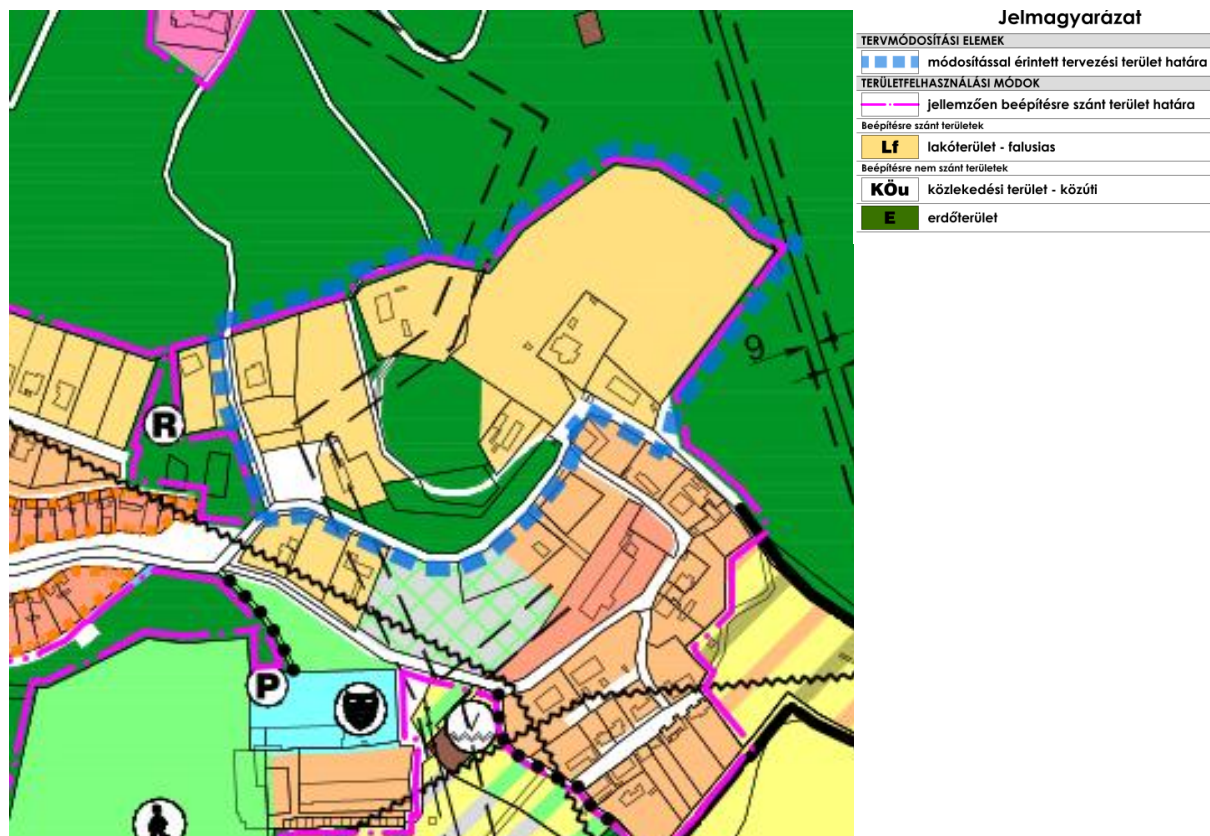
A településszerkezeti terv módosítása során a korábban kijelölt javasolt telekhatárok megszüntetésével szükségtelenné válik a tervezett közlekedési terület is, ezáltal annak megszüntetésére kerül sor. A módosítás eredményeként a területfelhasználási kategóriák között területi változás történik.

A megszűnő közúti közlekedési területből összesen 1167 m² terület falusias lakóterület (Lf) területfelhasználási kategóriába kerül, biztosítva ezzel az egyben hasznosított 2142 hrsz-ú ingatlan településszerkezeti tervvel való összhangját.

A településszerkezeti terv módosítása új beépítésre szánt terület kijelölésével nem jár, a változás a korábban tervezett, de meg nem valósult közlekedési terület felülvizsgálatából adódik. A módosítás következtében a területfelhasználás a kialakult tulajdonosi viszonyokhoz, valamint a tényleges használati és táji adottságokhoz igazodik.



A jelenleg hatályos Településszerkezeti terv (forrás: TSZT)



A Településszerkezeti terv módosítási javaslata

1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása

Összességében megállapítható, hogy a tervezett módosítás az országos és vármegyei területrendezési terv övezeti előírásaival összhangban áll, és a tervezett lakócélu fejlesztés megvalósításának területrendezési akadálya nincs.

1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása

A településfejlesztési koncepció a tervezés során nem állt rendelkezésre, annak dokumentuma az önkormányzat honlapján nem volt elérhető.

A módosítás azonban nem jár új beépítésre szánt terület kijelölésével, nem érint természetvédelmi oltalom alatt álló területeket, valamint a település táji és környezeti értékeinek megőrzése mellett teszi lehetővé egy lakóépület elhelyezését. A korábban tervezett, de szükségtelenné vált közlekedési terület és telekosztás törlésével a fejlesztés a tényleges igényekhez igazodik, miközben a telek jelentős zöldfelületi aránya és a környezetbe illeszkedő beépítési karakter továbbra is fennmarad.

2. SZAKÁGI JAVASLATOK

2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK

2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

A módosítás tájrendezési szempontból kedvező változást eredményez.

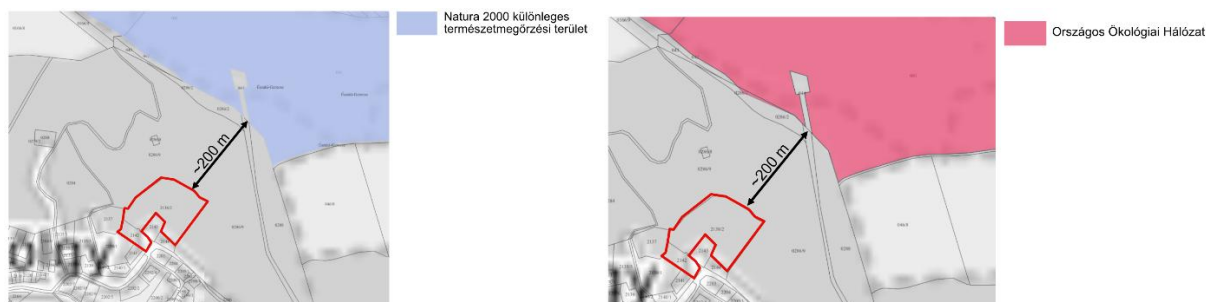
Az eddigi tervezett 5 telek helyett marad egy ingatlan, ezért a módosítással a terület **intenzívebb beépítése helyett alacsonyabb beépítési sűrűségű lakófunkciójú hasznosítás valósul meg**. Ezkedvezőbbben hat tájhasználati szempontból, ugyanis a nagy kiterjedésű telekterület döntő része továbbra is zöldfelületként marad fent.

A hatályos településrendezési eszközökben szereplő, a tervezési területen belül kijelölt feltárási út és annak végén kialakítandó forduló megszüntetésével elmarad egy jelentősebb tájhasználati beavatkozás. Ennek következtében **nem valósul meg a mintegy 10,0 m szabályozási szélességű közút**, valamint az ahhoz kapcsolódó közvilágítási és egyéb közterületi elemek kiépítése sem. A területen elhelyezésre kerülő épületek megközelítése a jövőben kizárólag telken belüli közlekedési kapcsolatokkal biztosított, így a terület karaktere és zöldfelületi jellege nagyobb mértékben megőrizhető.

A módosítás következtében a tájképi megjelenés szempontjából **kisebb intenzitású beavatkozás valósul meg, amely kedvezőbb illeszkedést biztosít a környező települési és természeti környezethez**. A tervezett állapot tájba illeszkedését a dokumentáció részét képező beépítési terv szemlélteti.

2.1.2. Természetvédelmi javaslatok

A rendelkezésre álló adatok alapján a tervezési területet országos jelentőségű védett természeti területet, Natura 2000 területet, valamint országos ökológiai hálózati övezet nem érinti.



A fejlesztési területtől ~200m-re található Natura 2000 és Országos Ökológiai Hálózat területe.

A módosítás következtében olyan területhasználat-változás nem történik, amely természetvédelmi szempontból jelentős többletterhelést eredményezne.

A fás szárú növényállomány a telepítési tanulmányterv készítése során felmérésre került. A telken belül a tervezési területen és annak közvetlen környezetében a fák részletesen kerültek dokumentálásra, míg a telek további részein a felmérés foltszeren történt.

A tervezési terület növényállományát elsősorban spontán kialakult fa- és cserjeállomány jellemzi. A fás szárú egyedek között legnagyobb számban a mezei juhar (*Acer campestre*), a vadvadkörte (*Pyrus pyraster*) és a japánakác (*Sophora japonica*) fordul elő. Kisebbszámban csertölgy (*Quercus cerris*) egyedek is megtalálhatók. Az állomány összességében változatos kor- és méretszerkezetű, több közepes és néhány nagyobb lombkorona-átmérőjű egyeddel.

A területen emellett kiterjedt cserjefoltok is találhatóak, amelyek jelentős szerepet töltenek be a területen. A cserje- és elegyes állományban elsősorban fehér akác (*Robinia pseudoacacia*), egybibés galagonya (*Crataegus monogyna*), mezei juhar (*Acer campestre*), húsos som (*Cornus mas*), közönséges fagyal (*Ligustrum vulgare*), kislevelű hárs (*Tilia cordata*), valamint a területen több helyen megjelenő japán vadszőlő (*Parthenocissus tricuspidata*) fordul elő.

A tervezett lakóház megvalósítása érdekében a meglévő növényállományt elhanyagolható mértékben érinti. Az építési tevékenységhez kapcsolódóan alacsony számú faegyed kivágása, valamint kisebb kiterjedésű cserjefoltok részleges eltávolítása válik szükségessé.

Annavölgy Helyi Építési Szabályzata nem tartalmaz olyan rendelkezést, amely a magántulajdonban álló telken belüli fás szárú növényzet kivágásának feltételeit, mértékét, faj szerinti korlátozását vagy engedélyezési kötelezettségét meghatározná.

A kivágandó növényfajokat nem tartalmazza a fokozottan védett növény- és állatfajokról, a fokozottan védett barlangok köréről, valamint az Európai Közösségben természetvédelmi szempontból jelentős növény- és állatfajok közzétételéről szóló **13/2001. (V. 9.) KÖM rendelet**.

A 280/2024. (IX.30.) kormányrendelet (TÉKA) a következő előírásokat határozza meg a telken belüli fásszárú növények telepítésére:

„50. § (1) A telkek fásítottságát a telek legkisebb zöldfelületének arányában biztosítani kell. Ha a helyi építési szabályzat szigorúbb előírást nem állapít meg, és a meglévő faállománnyal a követelmények nem teljesülnek, a telek legkisebb teljes értékű zöldfelületére vetített 400 m²-enként legalább 1 nagy lombkoronájú, vagy 300 m²-enként legalább 1 közepes lombkoronájú, vagy 200 m²-enként legalább egy kis lombkoronájú, a terület adottságainak megfelelő, nem inváziós, elsősorban Magyarországon őshonos fa telepítése szükséges.

(2) A telken a fákat úgy kell telepíteni, hogy azok biztosítsák az épület nyári árnyékolását.

(3)⁹⁰ A telken a fákat úgy kell telepíteni, hogy gyökérzetükkel és ágrendszerükkel ne károsítsák a telek és a szomszédos telkek építményeit. Ennek érdekében a telepített fa épülettől és az ingatlan kerítésétől való távolsága – ide nem értve a közterületi határvonalon álló kerítést –

a) nagy lombkoronájú fa és nagy méretű örökzöld esetén legalább 3,00 méter,

b) közepes lombkoronájú fa és közepes méretű örökzöld esetén legalább 2,00 méter,

c) kis lombkoronájú fa és kis méretű örökzöld esetén legalább 1,00 méter.

(4) A 60. § (1) és (2) bekezdésében előírt fásítási követelmények teljesítése beleszámít a telek zöldfelületi ellátottságára vonatkozó 49. §-ban és az e §-ban szereplő követelmények teljesítésébe.”

A területen a jövőben tervezett fa- és cserjeültetések során Annavölgy Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 2/2019. (II. 15.) önkormányzati rendeletében **(TKR)** foglalt előírásokat figyelembe kell venni.

Összességében megállapítható, hogy a tervezett módosítás nem jár kedvezőtlen hatással természetvédelmi szempontból.

2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok

A tervezési területet érinti a tájképvédelmi övezet, de a tervezett módosítás a tájképvédelmi övezet céljaival összhangban áll, **a táji és településképi értékeket nem veszélyezteti, de a beruházás során erre különös figyelemmel kell lenni.**

Tájképvédelmi szempontból kedvező, hogy az épület elhelyezése a terepadottságokhoz igazodik, a beépítés nem alkot markáns településképi tömeget, és a jelentős zöldfelületi arány megmarad. Javasolt természetes anyaghasználat, visszafogott színvilág, valamint a tájba illeszkedő építészeti formálás alkalmazása.

A lakóépület a terepviszonyokból és a növényzetből adódóan az utcáfrontról nem látható. Ennek megfelelően a megjelenése **nem befolyásolja a település utcaképét.**

A terület a szemközti lakóterület magasabb pontjairól rálátással rendelkezik, de az épület terepbe ültetése és a tetőzet növényvel való borítása „rejtőzködővé” teszi az épületet a tájban, így az általános tájképvédelmi elvárásoknak is megfelel.



A tervezett lakóház látványterve

A tervezett fejlesztés megvalósításának támogatásához és a tájképvédelmi irányelvek egyidejű érvényesítéséhez és biztosításához az építménymagasság területi hatályú korlátozása javasolt. A terepalakulatot is figyelembe véve az építési tevékenység a tervek szerint részben terepszintbe süllyesztve fog megvalósulni. Mindezek alapján az épületmagasság maximális értékét 3,80 m-ben javasolt megkötni.

2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

2.2.1. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok

A tervezett módosítás során a meglévő zöldfelületi adottságok megőrzésre kerülnek. A fejlesztéssel érintett ingatlan nagy kiterjedésű, a tervezett beépítés mértéke alacsony, a telek jelentős része továbbra is növényzettel fedett, biológiailag aktív felületként marad fenn. A telek **zöldfelületi mértéke megközelítőleg 92% marad.**

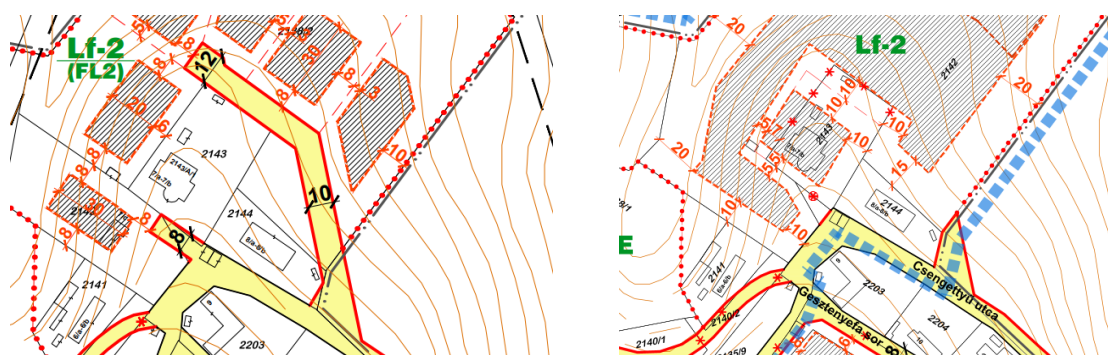
3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

3.1. KÖZÚTI HÁLÓZATI KAPCSOLATOK

Mivel a fejlesztés lakó jellegű, nem eredményez számottevő forgalomművekedést. A környező úthálózatra gyakorolt hatása ezáltal minimális és közlekedési szempontból nem jelent terhelést. A hatályos terv a területen 5 telek kialakításával számolt, amely nagyobb forgalmi igényt generált volna. A jelenlegi módosítás ezzel szemben egyetlen telek kialakítását teszi lehetővé, így a **várható közlekedési terhelés a korábbi tervi állapothoz képest kedvezőbb.**

Az ingatlanon jelenleg újonnan kialakítandó közlekedési terület szerepel a Településszerkezeti Tervben és a Szabályozási Tervben, azonban az érintett út a valóságban nem került kialakításra, és a megváltozott fejlesztési szándék következtében annak kiépítése már nem indokolt. Az út nem rendelkezik szerkezeti jelentőséggel, ezért a településszerkezeti tervből és a szabályozási tervből történő törlése nem eredményez településszerkezeti hátrányt. A módosítással érintett és a szomszédos telkek közötti kapcsolata jelenleg is biztosított, így a tervezett út megszüntetése a környező területek megközelíthetőségét nem befolyásolja hátrányosan.

A módosítás részeként a 2142, 2143 és 2145 hrsz.-ú ingatlanokat érintő közterületi határrendezésre is sor kerül. A tervezett szabályozás során a 2145 hrsz.-ú közterületi ingatlan teleknyúlványa leválasztásra kerül, amelyet a szabályozási terv új szabályozási vonal kijelölésével rögzít. A leválasztott telekrész a 2143 hrsz.-ú ingatlanhoz csatolandó, ezáltal biztosítva annak megfelelő közterületi kapcsolatát és építési telekként történő további fennmaradását. A tervezett módosítások összességében a kialakult használati viszonyokhoz jobban igazodó, rendezettebb közlekedési kapcsolatokat eredményeznek.



A Szabályozási Terv hatályos és módosított állapota

3.2. GÉPJÁRMŰ ELHELYEZÉS, PARKOLÁS

A parkolás a telken belül kerül megoldásra.

A 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet az alábbiakat írja elő a gépjármű elhelyezésére:

I. Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

1. minden lakás és üdülő önálló rendeltetési egység után, kivéve a nagyvárosi lakóterület építési övezetét, ahol minden 1,5 lakás önálló rendeltetési egység után

A telken belül a gépjárművek burkolt felületen az épület keleti oldalán lévő 2 férőhelyes fedett parkolóban lesz lehetséges. A beruházás a későbbiekben egy terepszint alatti, a környezetbe illeszkedő mélygarázzsal bővülne, amely a zöldfelület alatt kapna helyet.

4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

A településrendezési módosítással érintett terület közművesítési szempontból kedvező helyzetű, mivel a környező beépített lakóterületek kiszolgálását biztosító alpinfrastruktúra a terület közelében rendelkezésre áll.

A fejlesztés egy darab lakóépület létesítését teszi lehetővé, amely közműigénye a települési hálózatok szempontjából nem jelent számottevő többletterhelést. A szükséges közműkapcsolatok a meglévő hálózatokhoz történő csatlakozással biztosíthatók.

A hatályos Helyi Építési Szabályzat az alábbiakat írja elő a közművesítéssel kapcsolatban:

„4. § (1) Építési tevékenység csak rendezett telek, azaz a szükséges építési-telek- és azt kiszolgáló úttelek kialakítása és a végrehajtott vízrendezés, esetén kezdhető meg.

(2)¹⁵

(3)¹⁶ A szennyvízkezelés általános esete:

a) A keletkező szennyvizek a területen nem szikkaszthatók.

b) A telket érintő szennyvízelvezető hálózat kiépítése után tilos bármilyen szennyvíztároló, vagy közmű-pótló berendezés létesítése, a telken építési tevékenység csak a hálózatra történő rákötés mellett ¹⁷végezhető.”

„Környezet- és tájvédelmi előírások

26 §

(2)¹⁷⁶ Vízminőség védelem szempontjából:

a) Beépítésre szánt belterületen építeni csak teljes közművesítettség esetén lehet. A szennyvíz elszikkasztása a teljes közigazgatási területen tilos

(3)¹⁷⁹ Talajvédelem szempontjából:

a) A terület belterületén építeni csak teljes közművesítettség esetén lehet. A szennyvíz elszikkasztása a teljes közigazgatási területen tilos.”

4.1. VIZIKÖZMŰVEK

A tervezési terület ivóvízellátása a település meglévő közüzemi vízellátó hálózataról biztosítható. A vízvezetést a ÉDV Északdunántúli Vízmű Zártkörűen Működő Részvénytársaság üzemelteti. A környező lakóterületek közművesítettségére tekintettel a terület bekapcsolása műszakilag megoldható.

A keletkező szennyvíz elvezetését a települési szennyvízcsatorna-hálózatra történő rákötéssel szükséges biztosítani, összhangban a hatályos helyi előírásokkal. Az egyedi szennyvízkezelő vagy ideiglenes tároló létesítése nem indokolt.

A **telek déli pontján az ivóvíz és a szennyvízcsatorna rendelkezésre áll.** A megfelelő víznyomást a telken belüli, egyedi kialakítású nyomásfokozó berendezés fogja biztosítani.

4.2. ENERGIAELLÁTÁS

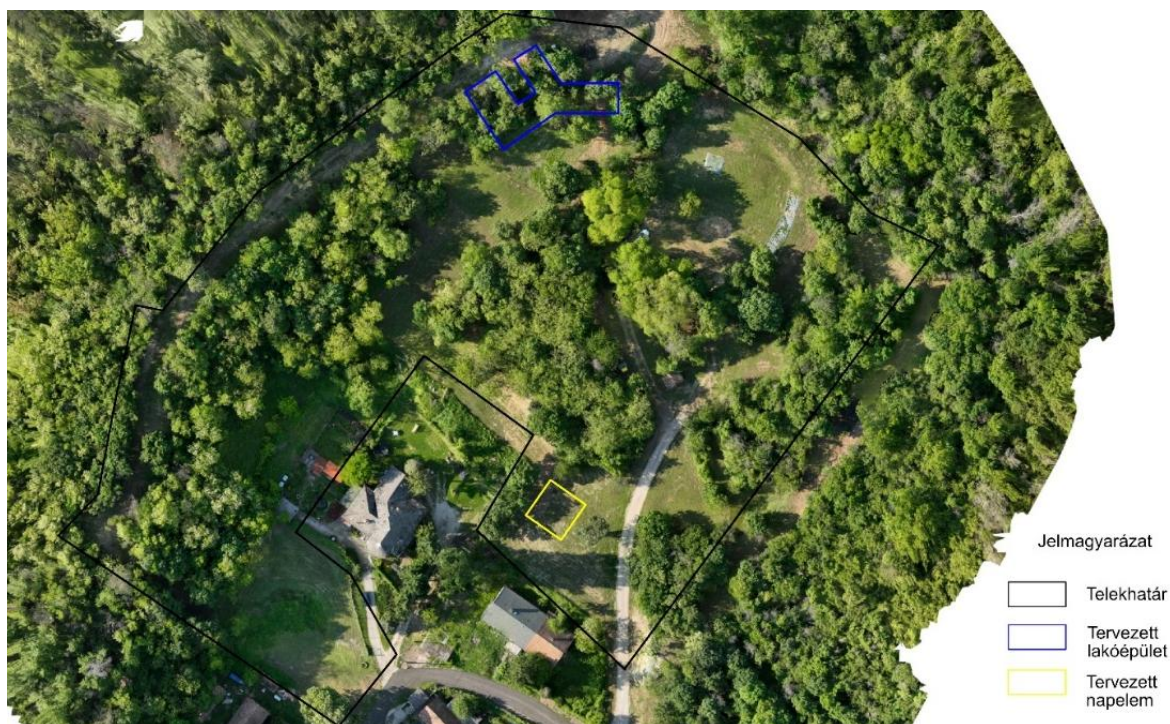
A **telek déli pontján a villamosenergia közműcsatlakozás rendelkezésre áll** és az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. üzemelteti. A **szénhidrogén vezetékek szintén megtalálható a telek déli részén.** A településen a gázellátást a MVM Égáz-Dégáz Földgázhálózati Zrt. és az OPUS TIGÁZ Gázhálózati Zártkörűen Működő Részvénytársaság üzemeltetik.

4.3. HÍRKÖZLÉS

A **Magyar Telekom Távközlési Nyrt. távközlési hálózata található** meg a telek déli oldalán.

4.4. MEGÚJULÓ ENERGIAFORRÁSOK ALKALMAZÁSA, KÖRNYEZETTUDATOS ENERGIAGAZDÁLKO-DÁS, EGYEDI KÖZMŰPÓTLÓK

A későbbiekben napelemek elhelyezése tervezett, nagyjából 100m²-es területen az udvaron belül a telek déli részén.



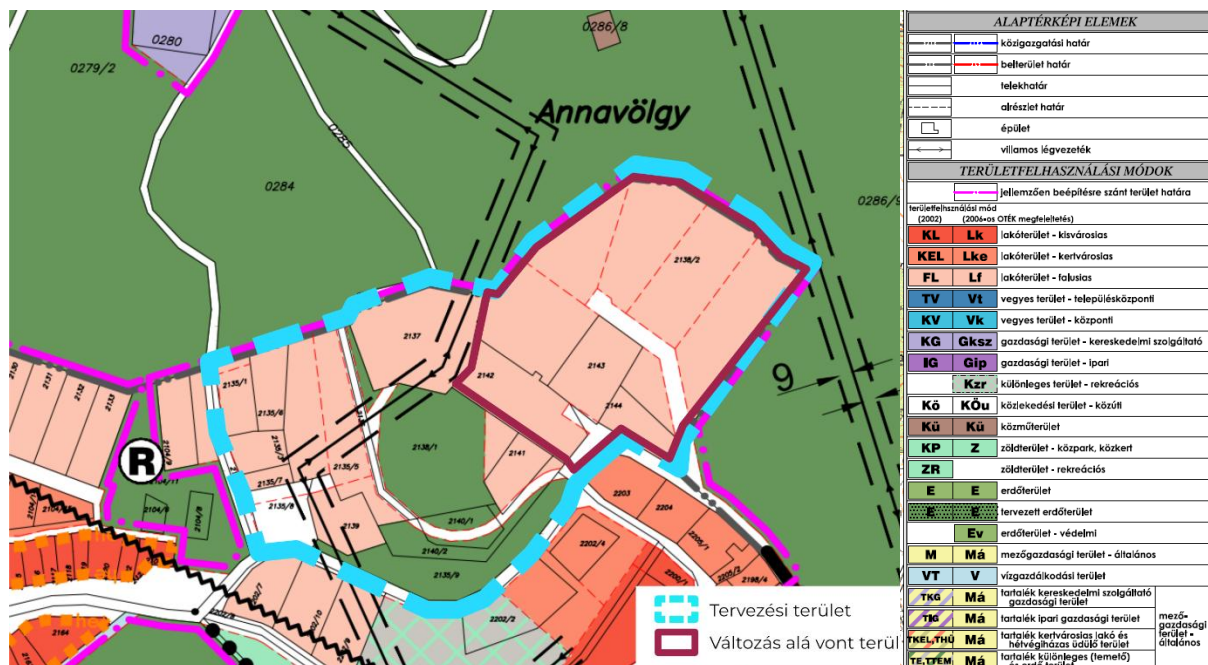
Tervezett napelem elhelyezkedése a telken belül

5. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

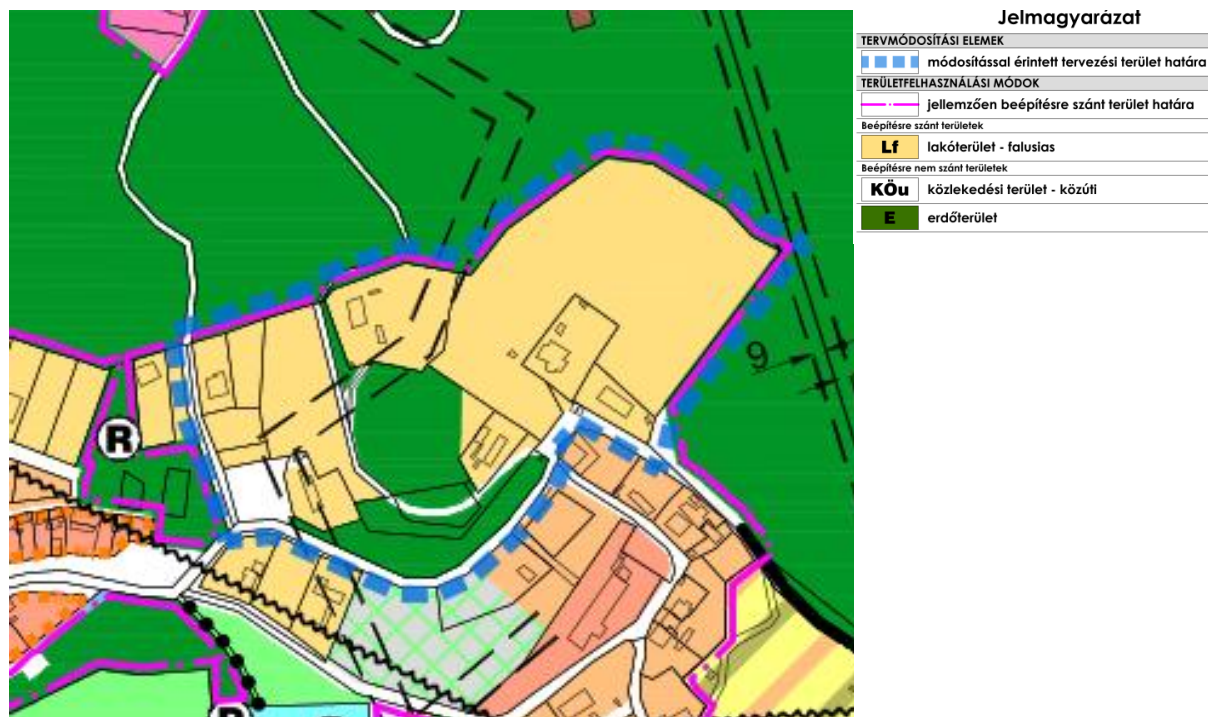
A tervezett módosítás a hatályos településszerkezeti terv alapvető településszerkezeti elveit nem érinti, azokkal összhangban valósul meg. Az érintett ingatlan a hatályos tervben jelenleg is beépítésre szánt területfelhasználási egységbe tartozik, amely a módosítást követően is változatlanul fennmarad.

A terület jelenlegi falusias lakóterületi besorolása szintén változatlan marad, új területfelhasználási kategória kijelölésére, illetve a településszerkezetet érdemben módosító funkcióváltásra nem kerül sor. A módosítás kizárólag a megvalósulatlan, a jelenlegi fejlesztési szándékkal már nem indokolt szerkezeti elemek, így az irányadó telekhatár és a tervezett közlekedési terület, felülvizsgálatát és korrekcióját tartalmazza.

Összességében megállapítható, hogy a módosítás a hatályos településszerkezeti terv céljaival és szerkezetével összhangban áll, annak alapvető kereteit nem változtatja meg.



A jelenleg hatályos településszerkezeti terv



A Településszerkezeti terv módosítási javaslata

6. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Annavölgy Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 9/2006. (IX. 22.) önkormányzati rendelettel hagyta jóvá a Helyi Építési Szabályzatát (továbbiakban: HÉSZ). A rendelet szabályozási tervi melléklete alapján a 2142 hrsz-ú telek Lf-2, azaz falusias lakóterület építési övezetbe esik.

A hatályos szabályozási terv a tárgyi ingatlanon az alábbi elemeket határozza meg:

- irányadó telekhatár: ami a korábbi 2138/2-es hrsz-ú ingatlan 5 telekké való felosztását írja elő
- építési helyek: az előírt telekosztással kialakítandó új ingatlanokon határozza meg az épületek térbeli elhelyezhetőségét
- tervezett közlekedési közterület: jelenleg az ingatlanon újonnan kialakítandó közlekedési területek vannak szabályozva

Ezek a szabályozási elemek jelen formában nem teszik lehetővé a 2138/2-es ingatlan beépítését a fejlesztési szándéknak megfelelően. Az ingatlan tulajdonosa a terven jelölt telekosztáshoz és kapcsolódó feltáró közterületekhez képest egy kevésbé intenzív fejlesztést kíván megvalósítani, melynek során csak 1 lakóház kerül a telekre. Ez a település céljaival összeegyeztethető, de a hatályos szabályozási keretek módosítását igényli.

A rendeletalkotás során tekintettel voltunk a jelenleg hatályos jogi környezet tartalmi és szerkezeti elvárásaira is. Ennek értelmében az alábbi szabályozási elemek módosítása szükséges:

- falusias lakóövezet övezeti előírásának módosítása
- irányadó telekhatár jelölésének megszüntetése;
- építési hely módosítása, megszüntetése, vagy szövegszerű meghatározása;
- építési helyen belül maximális építménymagasság meghatározása;
- közlekedési területek módosítása, megszüntetése és új kijelölése;
- javasolt telekhatárok kijelölése;
- kötelezően megszüntetendő telekhatár kijelölése;
- meglévő telekhatár módosítása.

A Falusias lakóövezetre vonatkozó hatályos megkötések szövegezése nem illeszkedik a jelenleg hatályos jogi környezethez, így azt szövegezésben módosításra javasoljuk. Ez alapján a rendeltetési egység, a melléképület és lakó rendeltetés kifejezés bevezetésre kerül.

A lakó főrendeltetés mellett kialakítható épületekkel kapcsolatban pontosításra kerül a rendelet szövege a TÉKA 18. § (1) bekezdéssel összhangban.

Az állatkifutó helyének meghatározása is pontosításra kerül a jobb értelmezhetőség érdekében.

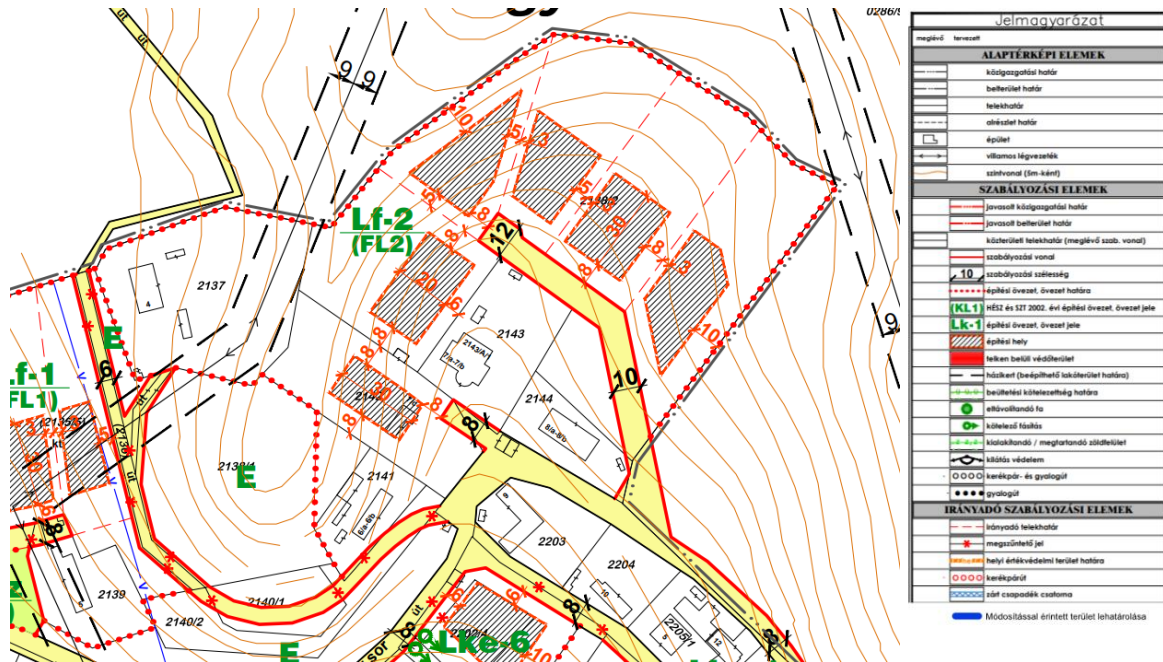
Bevezetésre kerül a falusias lakóövezetben el nem helyezhető funkciók köre a TÉKA 18. § (6) pontjával összhangban.

Az építési helyhez - részben - építménymagassági megkötés kerül rögzítésre.

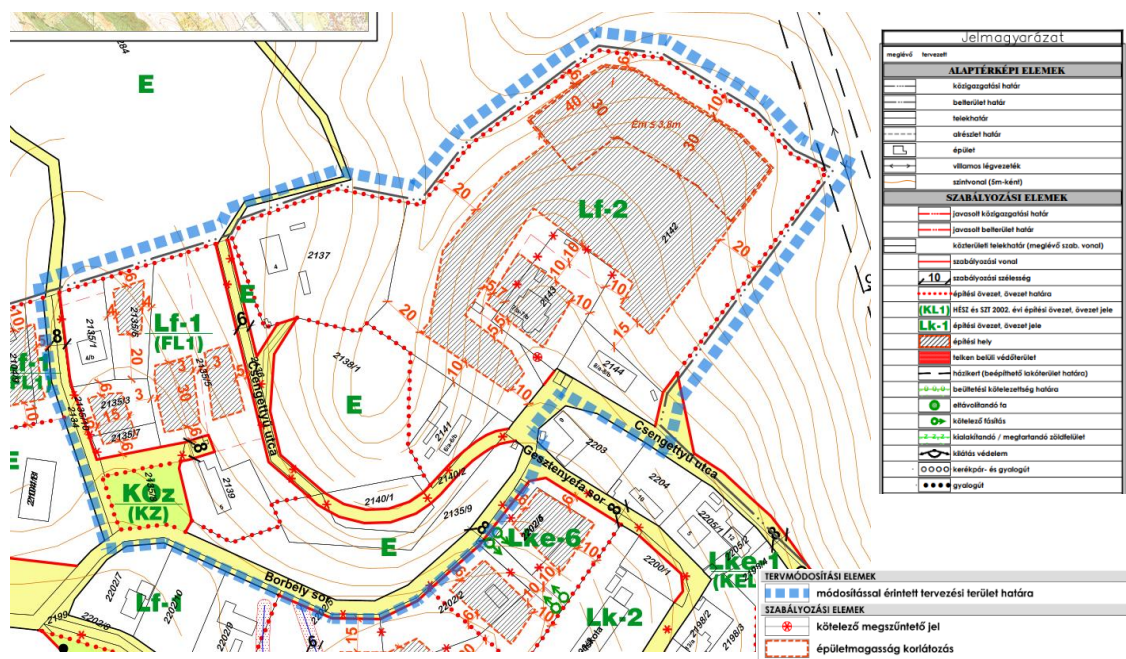
A közterületi szabályozás átalakításával, a telekhatárrendezés során a kötelező megszüntetőjel bevezetésére kerül sor.

A hatályos szabályzat alapján 2 db egyéb rendeltetésű épület elhelyezésére van lehetőség az építési övezetben. A telek méretéhez kötődő engedményt kívánunk bevezetni a használhatóság figyelembevételével mellett a melléképületek számára vonatkozóan, mely értelmében, ha a telek területe meghaladja az 1200 m²-es területméretet, akkor az 1200 m² telekterület felett minden kerek egész 2000 m²-e után az elhelyezhető melléképületek száma további egy melléképülettel növelhető és az az építési helyen belül elhelyezhető.

A szabályozási terv javasolt változása:



A jelenleg hatályos szabályozás módosítással érintett területe és elemei



A szabályozási terv módosítási javaslata

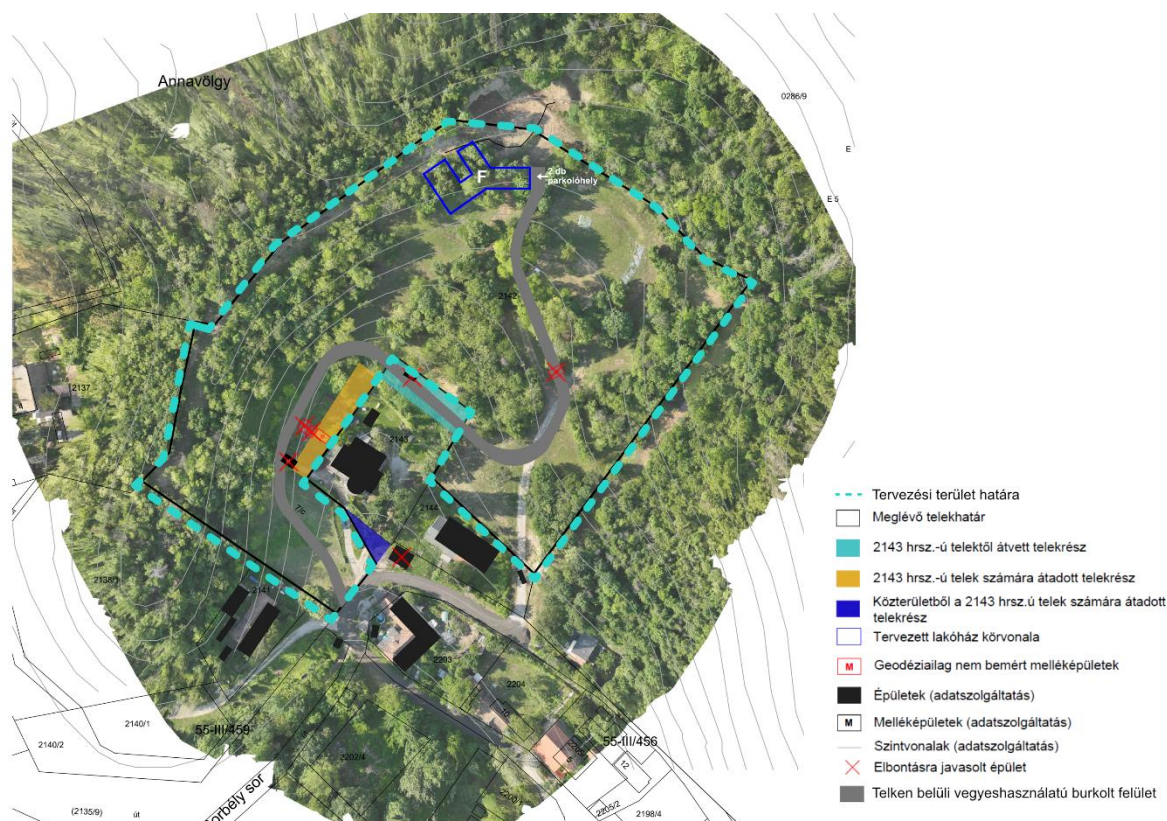
7. BEÉPÍTÉSI TERV

Az épület geometriája és homlokzati vonala a finom szintkülönbségeknek köszönhetően jól illeszkedik a környezetébe. A tervezett épület egy földbe részben bevágott, tereplejtést követő kialakítású, lapostetős építmény. Az épület nagy üvegfelületekkel ellátott. A tetőszerkezeten intenzív zöldtető kerül kialakításra. A későbbiekben a beépítés terepbe simuló, zöldfelület alatt kialakított mélygarázzsal egészülhet ki. A telken továbbá egy melléképület és abban kerti géptároló, valamint egy szabadtéri időtöltést szolgáló rekreációs építmény kialakítása is tervezett.

A tervezett lakóépület látványtervei egy modern, letisztult formavilágot mutatnak be. A hosszanti, pavilonszerű tömegével követi a terep természetes vonalait, nagy üvegfelületeivel pedig megteremti a vizuális kapcsolat lehetőségét a környező természeti környezettel.

A tervezett épület egyik különlegessége, hogy félig földbe süllyesztett, részben földtakarásos kialakítású. Az épület zöldtetővel ellátott, amely nemcsak javítja az épület hőszigetelését és csökkenti a környezeti terhelést, hanem vizuálisan is tovább erősíti azt az érzetet, hogy a ház szerves része a domboldalnak.

A látványtervek alapján egy olyan korszerű, környezettudatos otthon körvonalazódik, amely egyszerre modern és időtálló. A homlokzat kialakítását a nagy üvegfelületek jellemzik. Az épület színe a föld színeit követi, a burkolatok természetes anyagokból készülnek és helyenként látszóbeton is megjelenik. A telek Borbély sor felőli bejáratánál gabion kerítés kerül kialakításra.



A lakóépület természeti környezetbe való illesztése és térbeli látványtervei:



A tervezett lakóépület látványtervei

JÓVÁHAGYÁSRA VÁRÓ MUNKARÉSZEK

.../2026. (...) sz. Önkormányzati határozat

Annayölgy Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 15/2002 (III. 27.) kt. határozattal elfogadott és többször módosított Településszerkezeti Terv módosítását a többször módosított 1997. évi LXXVIII. az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvénynek, a 253/1997. (XII.20.) számú az országos és településrendezési és építési követelményekről szóló Korm. rendeletnek és a 314/2012. (XI.8) számú a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló Korm. rendeletnek megfelelően, a határozat 1. sz. mellékletét képező Településszerkezeti Terv módosítását elfogadja.

1. A 15/2002 (III. 27.) Kt. határozattal elfogadott és többször módosított Településszerkezeti Terv egyesített rajzi mellékletét képező, T-1, T-2 jelű Településszerkezeti Terv tervlapja a jelen módosítás 1. sz. mellékletét képező T-2/m5 jelű fedvényterv „tervezési terület”-ként lehatárolt területen módosul.

2. Jelen határozat az 1. sz. mellékletet képező, T-2/m5 jelű fedvénytervvel együtt érvényes, azzal együtt alkalmazandó.

Határidő: azonnal

Felelős:

Bánhidi József
polgármester

Pőczéné dr. Csorba Erika
jegyző

..., 2026. ...

ANNAVÖLGY

2142 hrsz-ú földrészlet és tömbje

Szerkezeti Terv módosítása

M = 1 : 8.000

Jelmagyarázat

TERVMÓDOSÍTÁSI ELEMOK

 módosítással érintett tervezési terület határa

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK

 jellemzően beépítésre szánt terület határa

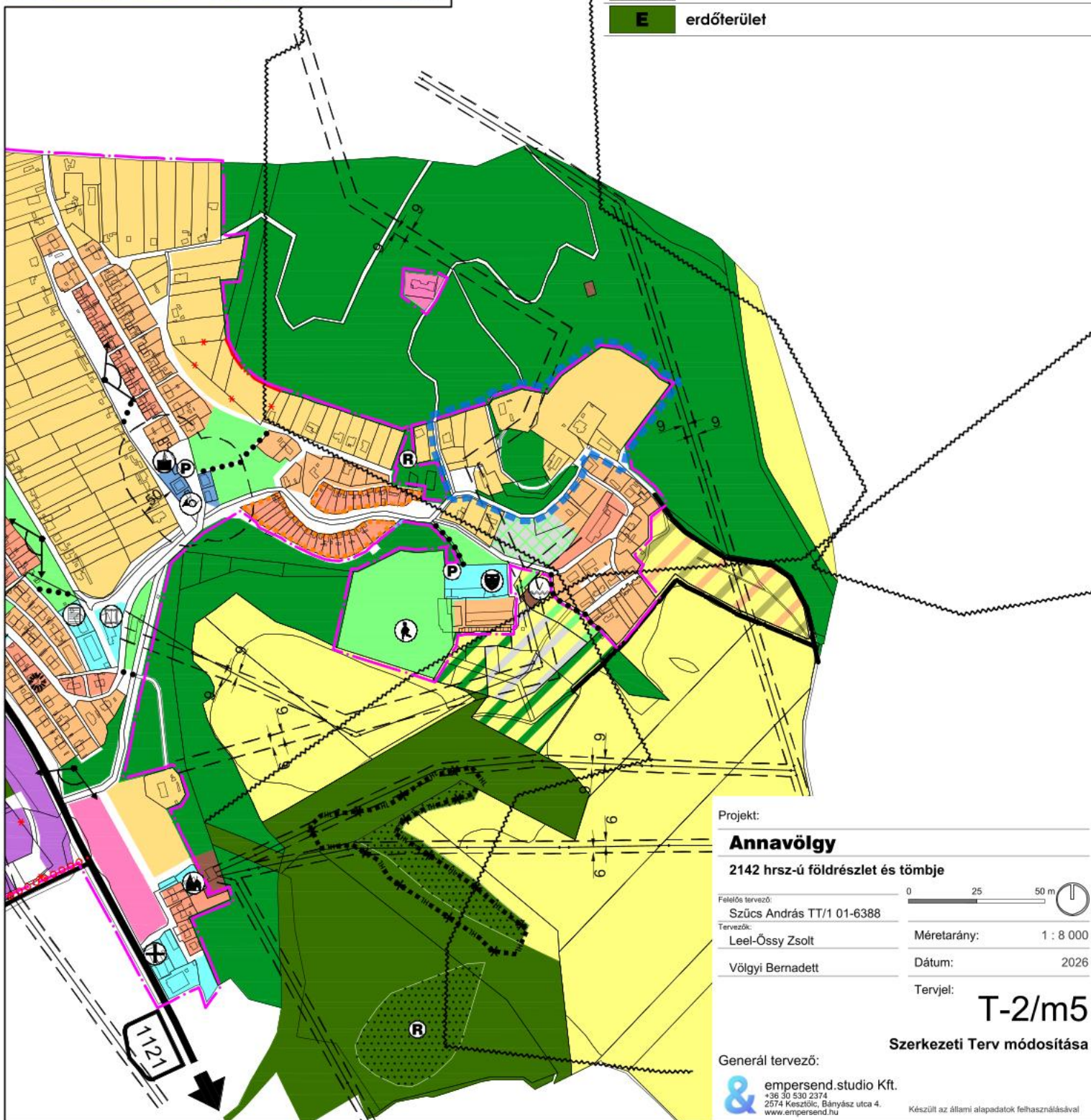
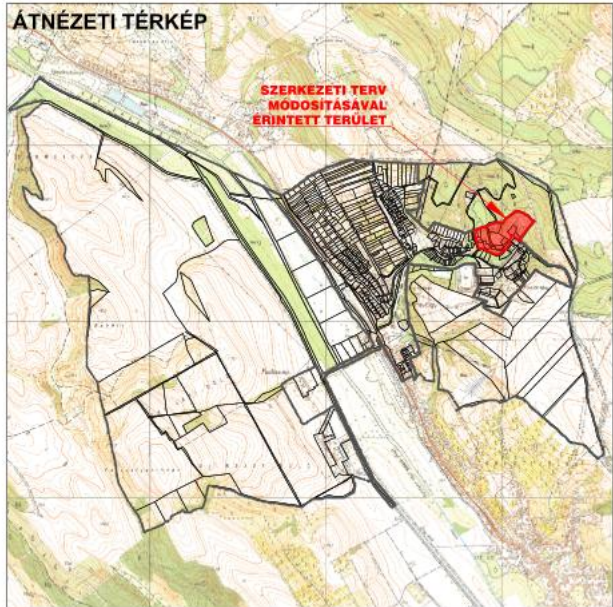
Beépítésre szánt területek

Lf lakóterület - falusias

Beépítésre nem szánt területek

KÖu közlekedési terület - közúti

E erdőterület



Projekt:

Annavölgy

2142 hrsz-ú földrészlet és tömbje

Feladós tervező:

Szűcs András TT/1 01-6388

Tervezők:

Leel-Össy Zsolt

Völgyi Bernadett

0 25 50 m

Méretarány: 1 : 8 000

Dátum: 2026

Tervjel: T-2/m5

Szerkezeti Terv módosítása

Generál tervező:

 empersend.studio Kft.
+36 30 530 2374
2574 Keszthely, Bányász utca 4.
www.empersend.hu

Készült az állami alapadatok felhasználásával

Annavölgy Község Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2026. (... ..) rendelete

Annavölgy Helyi Építési Szabályzatáról szóló

9/2006. (IX. 22.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] A rendelet célja Annavölgy Község épített környezetének alakítása, a tervszerű településfejlesztés követelményeinek érvényre juttatása.

[2] Annavölgy Község Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdés a) és b) pontjában és a 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§

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

„cg) 3.7. melléklet: SZ-2/m4 jelű fedvényterv a Csengettyű utca északi oldalán elhelyezkedő lakóterület szabályozási terve M = 1: 2.000”

2.§

Az Annavölgy Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2006. (IX. 22.) önkormányzati rendelet **11. §** (1) bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„d) **Falusias lakóövezetben** - övezeti előírás eltérő rendelkezésének hiányában -

1. -az építési telkenként kialakítható lakó rendeltetési egységek száma legfeljebb 2 lehet,
2. a lakóépület mellett legfeljebb 2 db melléképület helyezhető el,
3. a lakórendeltetés mellett, azt nem zavaró hatású; kisipari épület, illetve mezőgazdasági építmény legfeljebb a megengedett beépítési mérték **80 %-**áig létesíthető,
4. a lakó főrendeltetésen kívül önállóan vagy vegyesen:

- 4.a mező- és erdőgazdasági, valamint a lakóépület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági célú
- 4.b a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- 4.c hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi-, szociális, egyéb rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el,
- 5. a szabályozási terven „Ém:” felirattal megjelölt korlátozott építménymagasságú építési helyen belül épület kialakítása részben terepbe süllyesztve történhet legfeljebb 3,8 m építménymagasság megtartásával,
- 6. a fő rendeltetés mellett állattartó épület legfeljebb **40 m²-ig**, trágyatároló csak zártan építhető,
- 7. állatkifutó az oldalsó és hátsó telekhatároktól legalább 5 m-re helyezhető el, kivéve, ha az állatkifutó mentén teljesen tömör, s legalább 1,80 m magas a kerítés, amely esetben a telekhatártól való távolság 0,0 m lehet,
- 8. a falusias lakóövezetben nem helyezhető el:
 - 8.a nagykereskedelmi üzlet és raktár,
 - 8.b üzemanyagtöltő állomás,
 - 8.c hulladék kezelésére és elhelyezésére szolgáló építmény, ide nem értve a gyűjtőhely építményét,
 - 8.d parkolóház és
 - 8.e építményen kívüli építőanyag-kereskedelem.”

3.§

Az Annavölgy Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2006. (IX. 22.) önkormányzati rendelet 11.§ (4) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép

"b) Az Lf-2 jelű építési övezetben:

ba) ha a telek területe meghaladja az 1200 m²-es területméretet, akkor az 1200 m² telekterület felett minden kerek egész 2000 m²-e után az elhelyezhető melléképületek száma további egy melléképülettel növelhető és az az építési helyen belül elhelyezhető,

bb) az Lf-2 jelű építési övezetben a Csengettyű utcából feltárható területen, állattartó épület legfeljebb 10,0 m²-en építhető.”

4. §

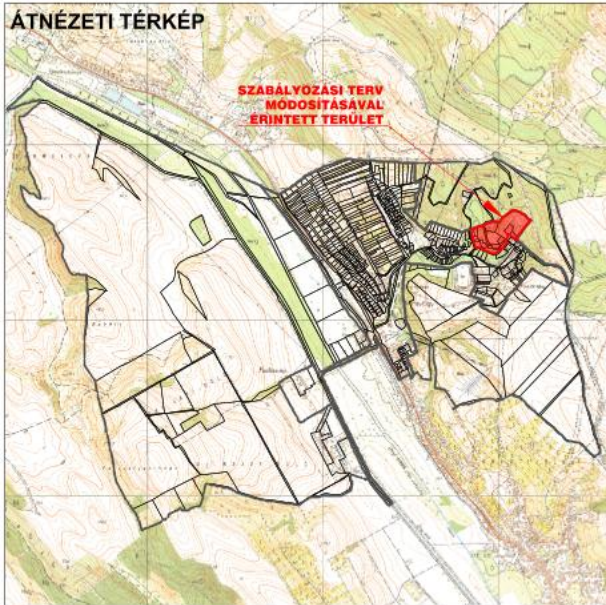
Az Annavölgy Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2006. (IX. 22.) önkormányzati rendelet 3. melléklet c) pontjában szereplő fedvénytervek kiegészülnek jelen rendelet 1. mellékletével.

5. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Bánhidi József
polgármester

Póczéné dr. Csorba Erika
jegyző



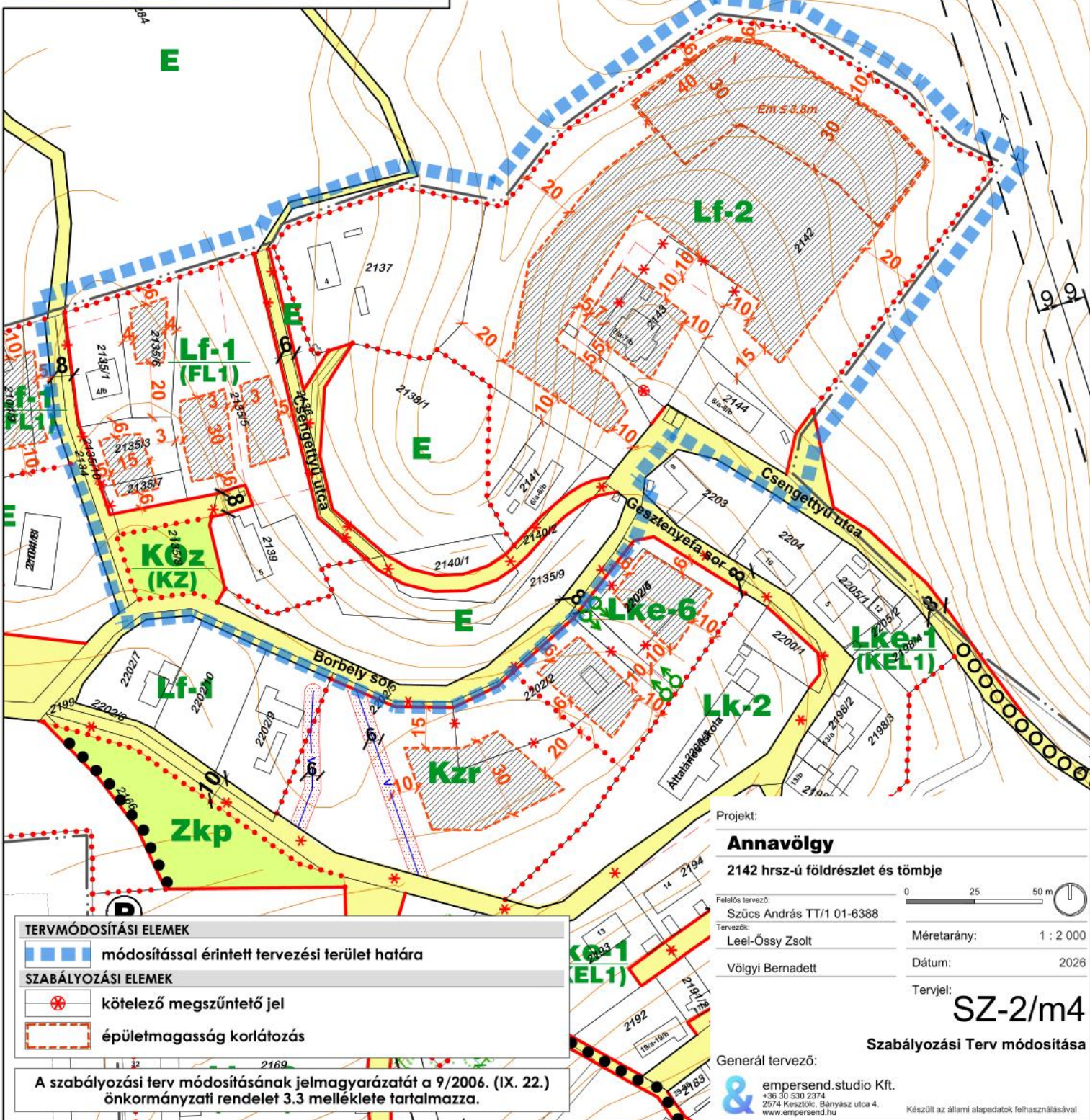
szabályozási terv
módosításával
érintett terület

ANNAVÖLGY

2142 hrsz-ú földrészlet és tömbje

Szabályozási Terv módosítása

M = 1 : 2.000



TERVMÓDOSÍTÁSI ELEMEL

módosítással érintett tervezési terület határa

SZABÁLYOZÁSI ELEMEL

kötelező megszüntető jel

épületmagasság korlátozás

A szabályozási terv módosításának jelmagyarázatát a 9/2006. (IX. 22.) önkormányzati rendelet 3.3 melléklete tartalmazza.

Projekt:

Annavölgy

2142 hrsz-ú földrészlet és tömbje

Feladó tervező:

Szűcs András TT/1 01-6388

Tervezők:

Leel-Össy Zsolt

Völgyi Bernadett

0 25 50 m

Méretarány: 1 : 2 000

Dátum: 2026

Tervjel:

SZ-2/m4

Szabályozási Terv módosítása

Generál tervező:

empersend.studio Kft.
+36 30 530 2374
2574 Keszitők, Bányász utca 4.
www.empersend.hu

Készült az állami alapadatok felhasználásával

MELLÉKLETEK

1. melléklet



Csolnoki Közös Önkormányzati Hivatal

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

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



lkt.szám: AV/51-2/2026

KIVONAT

Annavölgy Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2026. március 26-án
16⁰⁰ órai kezdettel megtartott üléséről

Annavölgy Község Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2026.(III.26.) AKÖKT határozata
2142 hrsz. ingatlan beépítését előkészítő településrendezési eszközök módosításának
megindításához szükséges döntésekről

1. A Képviselő-testület dönt arról, hogy a 2142 hrsz. telek beépítését előkészítő településrendezési eszközök módosítását egyéni kérelemre lehetővé teszi.
2. A Képviselő-testület a településrendezési eszközök módosítását a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Elj. Korm. rendelet) 68.§-a szerinti egyszerűsített eljárással kívánja lefolytatni.
3. Jelen határozat 1. mellékletét képező Településrendezési eszközök módosítását megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó települési főépítési feljegyzést elfogadja.
4. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a településrendezési eszközök módosítására szóló tervezői szerződést megkötésére.
5. Megbízta a Polgármestert, hogy az Elj. Korm. rendelet 61. § -ban foglaltak szerint intézkedjen a településterv készítéséhez szükséges adatok beszerzéséről.
6. A Képviselő-testület megbízta a Polgármestert, hogy intézkedjen az Elj. Korm. rendelet 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban történő egyeztetés megindításáról az E-TÉR felületén, valamint a hirdetmény közzétételéről.
7. A Képviselő-testület megállapítja, hogy a településrendezési eszközök módosítása során új beépítésre szánt terület nem keletkezik.
8. A módosítás során a várható környezeti hatások jelentőségéről -egyetértve a főépítési feljegyzésben foglaltakkal - Annavölgy Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy nyilatkozik, hogy nem várható jelentős környezeti hatás a változásokkal, ezért megítélése szerint nem indokolt az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) szerinti a környezeti vizsgálat és értékelés elkészítése. Mind emellett az SKVr 4. § (2) bekezdése alapján meg kell kérni a környezet védelméért felelős szervek erre vonatkozó véleményét.

**Csolnoki Közös Önkormányzati Hivatal**

2521 Csolnok, Rákóczi tér 1.
Tel/fax: 33/478-826
e-mail: titkarsag@csolnok.hu

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



9. A Képviselő-testület megbízza a Polgármestert, hogy intézkedjen a várható környezeti hatás jelentőségének megállapítása érdekében, és előzetesen keresse meg az illetékes, jogszabályban meghatározott környezet védelméért felelős szerveket a Hivatali Kapun keresztül

Határidő: Folyamatos

Felelős: Bánhidi József polgármester

A határozat melléklete:

1. melléklete FŐÉPÍTÉSI FELJEGYZÉS a Településrendezési eszközök módosítását megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslatról

Bánhidi József sk.
polgármester

Pöczéné Dr. Csorba Erika sk.
jegyző

Kiadmány hitelül:

Annavölgy 2026-03-26


dr. Pap Krisztina
aljegyző



2. melléklet

1. melléklet: Annavölgy Község Önkormányzatának Képviselő-testületének 2026. 03. 26. határozatához

FŐÉPÍTÉSI FELJEGYZÉS

a Településrendezési eszközök módosítását megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslatról

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. Korm. rend. (a továbbiakban: Elj. Korm. rendelet) 7. § (7)-(9) bekezdés értelmében az alábbiakat állapítom meg:

1. A településrendezési eszközök módosítása a 2143 hrsz. telkének beépítését előkészítően telepítési tanulmánytervben megfogalmazott javaslatok mentén történhet.
2. A településrendezési eszközökben bekövetkező változások érvényesítése érdekében szükséges módosítani a településszerkezeti tervet és a helyi építési szabályzatot.
3. A módosító dokumentáció készítése során elvárás egy áttekinthető, minden lényeges kérdésre és azok indoklására kiterjedő legyen.
4. Szükséges megalapozó és alátámasztó javaslatot készíteni, mivel az Elj. Korm. rendelet 8. § (2) bekezdésében foglaltak együttesen nem teljesülnek, vagyis a tervezett közterület kiterjedése és szabályozási szélessége csökken.
5. A megalapozó és alátámasztó javaslatok készítésekor az alábbiakat kérem figyelembe venni:
6. A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 1. mellékletében szereplő megalapozó vizsgálatból csak a területre és a módosítással összefüggésben lévő elemekről összefoglaló ismertetés.
A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 3. melléklete szerintiék közül a zöld felülettel ellátott elemek bemutatása szükséges.

AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

A		B	C	D	E
1.		TSZT		HÉSZ	
2.		szöveges	rajzi	szöveges	rajzi
3.	1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE (a településrendezési javaslatok és a táji, természeti, környezeti, épített örökségi, közlekedési és közmű elemek, javaslatok egymásra hatásának bemutatása szöveges és rajzi formában)				
4.	1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK (a javasolt településszerkezet és a területfelhasználási rendszer bemutatása, szerkezetalkotó elemek és értékek ismertetése)				
5.	1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer	igen	igen	nem	nem
6.	1.1.1.1. Beépítésre szánt területek (lakóterületek, üdülőterületek, vegyes területek, gazdasági területek, intézményi területek, különleges területek)	igen	igen	nem	nem
7.	1.1.1.2. Beépítésre nem szánt területek (közlekedési területek, zöldterületek, erdőterületek, mezőgazdasági területek, vízgazdálkodási területek, természetközeli területek, különleges területek)	igen	igen	nem	nem

8.	1.1.1.3. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek – szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek, – szerkezetet meghatározó, tagoló egyéb nyomvonalas elemek, – szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások.	igen	igen	nem	nem
9.	1.1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek – védőtávolságok, – táj és természetvédelmi elemek, területek, – kulturális örökségvédelmi elemek, – egyéb védelmi és korlátozó elemek.	igen	igen	nem	nem
10.	1.2.A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI				
11.	1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása (az egyes területfelhasználási, illetve egyéb szerkezeti változások pontokba szedve, lehatárolva az adott változás bemutatása) – a terület a hatályos településszerkezeti tervben. – a javasolt módosítás és indoklása.	igen	igen	nem	nem
12.	1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása	igen	igen	nem	nem
13.	1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása (a településrendezési javaslatok összhangja a koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal)	igen	nem	nem	nem
14.	2. SZAKÁGI JAVASLATOK				
15.	2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK				
16.	2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata	igen	nem	igen	nem
17.	2.1.2. Természetvédelmi javaslatok	igen	igen	igen	igen
18.	2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok	igen	igen	igen	igen
19.	2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása	igen	nem	nem	nem
20.	2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE (zöldterületek, intézményi és lakótertek, erdő és mezőgazdasági területek, vonalas zöldfelületi elemek, történeti kert)				
21.	2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai	igen	igen	igen	igen
22.	2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása	igen	igen	igen	igen
23.	2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok	igen	igen	igen	igen
24.	3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK (a település közlekedési javaslatainak ismertetése, hálózatok, csomópontok, keresztmetszetek, a magasabb rendű szakági úthálózati elemek integrálása, területbiztosítás)				
25.	3.1. Közúti hálózati kapcsolatok	igen	igen	igen	igen
26.	3.2. Főbb közlekedési csomópontok	igen	igen	nem	nem
27.	3.3. Belső úthálózat (keresztmetszeti szelvények, közterületi parkolás)	igen	igen	igen	igen
28.	3.4. Közösségi közlekedés (közúti és kötőpályás tömegközlekedés)	igen	igen	nem	nem
29.	3.5. Kerékpáros közlekedés	igen	igen	igen	igen
30.	3.6. Főbb gyalogos közlekedés	igen	igen	igen	igen
31.	3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás	nem	nem	igen	igen
32.	4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK (a település közműhálózati javaslatainak ismertetése)				
33.	4.1. Víziközművek (vizellátás, szennyvízelvezetés, csapadékvíz-elvezetés)	igen	igen	igen	igen
34.	4.2. Energiaellátás (villamos energia, gázenergia, távhő, megújuló erőforrások, egyéb)	igen	igen	igen	igen
35.	4.3. Hírközlés (távközlés, műsorszórás, adatátvitel)	igen	igen	igen	igen

36.	4.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók	igen	igen	igen	nem
37.	5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK (a településrendezési javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása, várható környezeti hatások, környezeti feltételek a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában)	igen	nem	igen	nem
38.	6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA (a településrendezési javaslatok összhangja a hatályos településszerkezeti tervben rögzített elhatározásokkal, területek aktiválása, ütemezése)	nem	nem	igen	igen
39.	7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ (a szabályozás céljainak és eszközeinek ismertetése, azok összefüggései, a szabályozás alapelve, a változtatási szándékok javaslata, a szabályozás eszközeinek összefoglalása)	nem	nem	igen	nem
40.	8. BEÉPÍTÉSI TERV (a 7. melléklet szerint)	nem	nem	nem	igen
41.	9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS (környezeti vizsgálati kötelezettség esetén)	külön jogszabály szerint			

7. Megítélésem szerint a környezeti vizsgálat lefolytatására és értékelés elkészítésére a módosítás jellege következtében nincsen szükség, de szükséges a környezetvédelemért felelős szervektől a környezeti vizsgálat szükségességének megítélésére vonatkozó nyilatkozat beszerzése.

8. Szükséges az egyszerűsített eljáráshoz kapcsolódó partneri véleményezés lefolytatása.

Budapest, 2026. 03. 20.



S. Vasi Ildikó

Annavölgy települési főépítésze

3. melléklet: Környezeti vizsgálat szükségességére érkező válaszok

Sorszám	Megnevezés	Vélemény a környezetértékelés szükségességéről	Válasz elküldésének dátuma	Ügyszám/Iktatószám	KRID
1.	Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal, Állami Főépítész	nem tartja szükségesnek	2026.04.23.	KE/8/283-2/2026.	222328198
2.	Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztálya	nem tartja szükségesnek	2026.04.23.	KE/041/01919-2/2026.	466546336
3.	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	-	-	-	711100335
4.	Győr-Moson- Sopron Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály	nem illetékes	2026.04.10.	KE/047/00546-2/2026	305233304
5.	Komárom-Esztergom Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	nem illetékes	-	.	515531100
6.	Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztálya	nem tartja szükségesnek	2026.04.13.	KE/NEF/00316-2/2026	718089315
7.	Pest Vármegyei Kormányhivatala, Agrárügyi Főosztály, Erdőfelügyeleti Osztály	nem tartja szükségesnek	2026.04.15.	AV/167/2026	200822776
8.	Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Bányászati és Gázipari Főosztály, Budapesti Bányafelügyeleti Osztály	nem illetékes	2026.04.15.	SZTFH-BANYASZ/3598-2/2026	469506375
9.	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Hatósági Iroda	-	-	-	516334978
10.	Budapest Főváros Kormányhivatala, Népegészségügyi Főosztály	nem illetékes	2026.04.22.	BP/FNEF/02731-2/2026	427094958
11.	Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal, Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztálya	nem tartja szükségesnek	2026.04.14.	KE/040/713-2/2026	512576958
12.	Budapest Főváros Kormányhivatala, Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály	-		-	422374158
13.	Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ	nem tartja szükségesnek	2026.04.16.	NNGYK/30120-2/2026	355530977