Annavölgy Község Önkormányzata

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

Iktatószám: AV/51-7/2026

JEGYZŐKÖNYV

Készült: Annavölgy Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2026. november 5-én 16^{00} órakor megtartott rendkívüli üléséről.

Az ülés helye: Községháza tanácskozó terme.

Jelen vannak a mellékelt jelenléti ív szerint:

Bánhidi József polgármester
dr. Pap Krisztina aljegyző
Tóth Titusz
Párkányi Norbert képviselő
Novák János képviselő

Jegyzőkönyvvezető: Pál Marianna ügyintéző

Bánhidi József polgármester köszöntötte az ülésen megjelent képviselőket és a meghívottakat. Megállapította, hogy az ülés határozatképes. Juhász-Révész Csilla képviselő igazoltan van távol.

Bánhidi József polgármester ismertette a meghívóban szereplő napirendi pontot:

Napirend elfogadása

1/ Annavölgy településrendezési eszközeinek egyszerűsített módosítási eljárása során kapott hiánypótlási felhívás teljesítése

A szavazáson jelen volt 3 fő képviselő és a polgármester.
A képviselő-testület 4 igen szavazattal, egyhangúlag döntött a napirend elfogadásáról, melyről az alábbi határozatot hozta:

Annavölgy Község Önkormányzat Képviselő-testületének 30/2026.(XI.05.) AKÖKT határozata
Napirend elfogadásáról

Annavölgy Község Önkormányzat Képviselő-testülete
a napirendi pontra tett javaslatot
elfogadja.

Felelős: Bánhidi József

polgármester

Határidő: azonnal

Napirend tárgyalása:

1./ Annavölgy településrendezési eszközeinek egyszerűsített módosítási eljárása során kapott hiánypótlási felhívás teljesítése

Előadó: dr. Pap Krisztina aljegyző

dr. Pap Krisztina aljegyző ismertette, hogy a módosítás eljárás során az állami főépítész hiánypótlási felhívással élt. Részletesen ismertette a hiánypótlásban, illetve az előterjesztésben foglaltakat.

Kérte, hogy az előterjesztésben foglalt határozati javaslatot és azok mellékleteit a képviselő-testület tagjai hagyják jóvá.

A szavazáson jelen volt 3 fő képviselő és a polgármester.
A képviselő-testület 4 igen szavazattal, egyhangúlag döntött és az alábbi határozatot hozta:

Annavölgy Község Önkormányzat Képviselő-testületének 31/2026.(XI.05.) AKÖKT határozata
a településrendezési eszközök módosítását megalapozó telepítési tanulmányterv és a településrendezési szerződés elfogadását véleményező főépítészi feljegyzésről

1. Annavölgy Község Önkormányzat Képviselőtestülete úgy dönt, hogy a 20142 hrsz.-út ingatlant érintő fejlesztési terv és annak következményei bemutatása érdekében - *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően - készült a 12/2026. (III. 26.) AKÖKT határozat 1. mellékletben szereplő és megismert telepítési tanulmánytervet és a 13/2026. (III. 26.) AKÖKT határozat 1. mellékletben szereplő FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS-t elfogadva, továbbá a jelen határozat **1. mellékletben** szereplő „KIEGÉSZÍTŐ FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS a 2026. 03.07-én kelt főépítészi feljegyzéshez„ dokumentumban tett főépítészi nyilatkozatot elfogadva és tudomásul véve a tanulmány településrendezési eszközök módosítására tett javaslatait megerősítően támogatja.
2. Annavölgy Község Önkormányzat Képviselőtestülete igazolja, hogy a **2. mellékletben** szereplő „Településrendezési szerződést" megkötötte, valamint a **3. melléklet** szerinti tervezési ajánlatot elfogadta.

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

3. Annavölgy Község Önkormányzat Képviselőtestülete igazolja, hogy a **4. mellékletben** szereplő felhívás időszakában a községi honlapon a telepítési tanulmánytervet a partnerek részére véleményezés céljából közzétette.

A határozat mellékletei:

1. melléklet: KIEGÉSZÍTŐ FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS a 2026. 03.07-én kelt főépítészi feljegyzéshez

2. melléklet: Településrendezési szerződés

3. melléklet: Tervezési ajánlat a településrendezési terv módosítására

4. melléklet: Igazolás a községi honlapon megjelent „Felhívás a partneri véleményezésre" hirdetményről és annak folyamatáról

Határidő: Folyamatos
Felelős: Bánhidi József polgármester

Annavölgy Község Önkormányzata

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

1. melléklet: Annavölgy Község Önkormányzat Képviselő-testületének 31/2026. (XI.05.) AKÖKT határozatához

KIEGÉSZÍTŐ FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS
Annavölgy Község Önkormányzat Képviselő-testületéhez

1. Annavölgy Község Önkormányzat Képviselő-testületéhez „ANNAVÖLGY TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV – LAKÓHÁZ 2142 hrsz." címmel benyújtott dokumentummal kapcsolatosan a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet* (a továbbiakban: Elj. Korm. rendelet) 56/A. (2) bekezdésében foglaltak szerint a 2026. március 7-én kelt -jelen feljegyzéshez csatolt - főépítészi feljegyzés kiegészítéseként tett főépítészi nyilatkozat:
   1.1 a telepítési tanulmányterv összhangban áll a település településfejlesztési és településrendezési céljaival,
   1.2 a telepítési tanulmánytervben szereplő településrendezési eszközök módosítása során új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor.
   1.3 Annavölgy Község Önkormányzat Képviselő-testülete és a 2142 hrsz.-ú ingatlan fejlesztését kezdeményező Fejlesztő között megkötésre kerülő településrendezési szerződés tervezete összhangban áll a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel.
2. A telepítési tanulmányterv partnerségi véleményezése a jogszabályi előírásoknak megfelelően az Elj. Korm. rendelet 56/A.§(3) bekezdésének megfelelően lezajlott. Az egyeztetési időszakában partneri észrevétel, vélemény nem keletkezett.

Csatolmány: Főépítészi feljegyzés, amely kelt 2026. március 7-én

Kelt: Budapest, 2026. október 23.

S. Vasi Ildikó s.k.
Annavölgy települési főépítésze

Annavölgy Község Önkormányzata

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

Annavölgy Község Önkormányzata

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

Csatolmány az 1.1
melléklethez:

Annavölgy Község Önkormányzata

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

A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

Főépítészi feljegyzés Annavölgy Község Képviselőtestülete részére

Annavölgy 2142 hrsz.-ú telkének beépítését előkészítő településrendezési szerződés tervezetről és annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervről

Annavölgy Község Önkormányzat Képviselőtestülete a 7/2026. (I. 13.) AKÖKT határozatában arról döntött, hogy a 2142 hrsz. ingatlant érintő fejlesztési terv megismerése érdekében a Beruházónak a Képviselőtestülethez telepítési tanulmánytervet kell bemutatnia, amelynek alapján eldöntheti, hogy a fejlesztés által igényelt településrendezési eszközök módosítása érdekében megindítja-e a szükséges eljárást.

Települési főépítészi feladatot teljesítve Annavölgy Község Képviselőtestületéhez kérelem kíséretében érkezett telepítési tanulmánytervvel összefüggésben az alábbiak állapíthatók meg.

1. a fejlesztést kezdeményező Beruházó a 2142 hrsz-ú telken megvalósítani kívánt építési beruházása érdekében településrendezési eszközök módosítását igényli,
2. az építési beruházás által igényelt településrendezési eszközök módosításának kezdeményezéséhez a Beruházó telepítési tanulmánytervet készíttetett, amelyet a Képviselőtestülethez benyújtott,
3. a telepítési tanulmányterv a Beruházó és az Önkormányzat között megkötendő *1. melléklet* szerinti településrendezési szerződés mellékletét fogja képezni,
4. a fejlesztéssel összefüggésben a tervezett közterületek megszűnéséből eredően kívül új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik,
5. fejlesztő kérelmében kötelezettséget vállal a fejlesztésével összefüggő településrendezési eszközök módosításának finanszírozására,
6. az 5. pontban megjelölt vállalást, valamint a fejlesztés megvalósításával járó egyéb költségek – közterületi telekalakítás – átvállalását a településrendezési szerződésben kell rögzíteni.

Jelen feljegyzés a telepítési tanulmányterv véleményezését jelenti. A Beruházó által előkészített településrendezési szerződés tervezet megismerése után az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett újabb feljegyzésében azt is véleményezi.

Megállapítható, hogy a tervezett beruházás közfejlesztéseket a tervezett közterületi változással összefüggő területbiztosításon, illetve annak kialakításán kívül a Beruházótól nem igényel.

A telepítési tanulmánytervvel összefüggő alábbi szakmai vélemény, a településrendezési eszközök módosításakor követendő:

1. A szabályozási terv csak a módosítás alá vont tervezési területen belül változhat, illetve a módosítással érintett telek teljes területére ki kell, hogy terjedjen. Megfontolásra javasolt, hogy a 0286/9 hrsz-ú erdő területére ne terjedjen ki, s a hatályos szabályozási terven jelölt közterületi határváltozás azon maradjon fenn.
2. Javasolt a tervezett megmaradó kiszolgáló útszakasz közterületi szabályozását átgondolni, s a 2143 hrsz-ú telek érintése nélkül olyan módon megszerkeszteni, hogy a kiszolgáló út szabályozási szélessége 8,0 méternél ne legyen kevesebb.
3. Szükséges a be nem építhető telekrész területi megjelölését a telek magasabb terepszinten lévő teleksávjára településképi véleményezés során tisztázott módon – a tervezett épület elhelyezésének figyelembe vétele mellett – megjelölni, amelyen a TÉKA-

Annavölgy Község Önkormányzata

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

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

ban felsorolt fogalommeghatározás szerinti melléképület sem a terepszint alatt, sem a terepszint felett nem helyezhető el.

4. A telepítési tanulmánytervben ugyan a meglévő növényállományt bemutató térkép jelölései nem olvashatók, ezért annak változásait egyrészt a településképi véleményezés során, másrészt a fakivágási kérelem során kell véglegesíteni.
5. Fel kell hívni a figyelmet, hogy a települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet szerint, különösen annak 8. §, 14.-16. § szerint kell eljárni. Nem pótolhatóak a kivágott fás szárú növények a 2. mellékletben felsorolt egyedekkel.
6. A telepítési tanulmánytervben olvasható, hogy későbbiekben terepszint alatti építést és melléképületek létesítését is tervezik. Ezek szintén csak építési helyen belül helyezhetők el, valamint a terepszint feletti beépítést eredményező épület létesítése előtt figyelemmel kell lenni a településképi rendeletre, szükség esetén településképi eljárást kell lefolytatni.
7. Napelemek elhelyezését is tervezik a tanulmányterv szerint, de azt elsősorban épületen javasolt elhelyezni, ha az arra nem alkalmas, akkor lehet a telek egyéb részén, de az építési helyen belül és a közterülettől mérten 10,0 méteres sáv elhagyásával.
8. A tanulmánytervben leírtak szerint kerítés céljából „gabion fal" létesítését tervezik. A kerítés építés esetében figyelemmel kell lenne az alábbi településképi követelményekre: a közterületi határon tömör kerítés csak abban az esetben építhető, ha azt az utcakép indokolja, továbbá, ha a kerítés támfallal összefüggésben létesül. Hátsó telekhatáron csak a természetes terepszint különbözőségéből adódó támfal magasságának erejéig építhető.

<u>Összefoglalva</u> a telepítési tanulmánytervben bemutatott településrendezési eszközök módosítása fenti megjegyzések figyelembe vétele mellett támogatásra javasolt.

A településrendezési szerződésben rögzíteni kell a két fél-Beruházó és Önkormányzat kötelezettségeit, vállalásait. A településrendezési eszközök módosítása egyszerűsített eljárással folytatható le.

Jelen feljegyzés és a telepítési tanulmányterv partnerekkel való megismertetését községi honlapon megjelenő felhívással 15 napon keresztül biztosítani kell.

Budapest, 2026. március 7.

S.Vasi Ildikó Annavölgy települési főépítésze

2. melléklet: Annavölgy Község Önkormányzat Képviselő-testületének
31/2026. (XI.05.) AKÖKT határozatához

Településrendezési szerződés
külön csatolt dokumentum

3. melléklet: Annavölgy Község Önkormányzat Képviselő-testületének
31/2026. (XI.05.) AKÖKT határozatához

Annavölgy Község Önkormányzata

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

TERVEZÉSI AJÁNLAT – TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSA

2026. március 24.

Ajánlatkérő

Annavölgy Község Önkormányzata
székhely: **2529 Annavölgy, Községháza köz 2.,**

képviseli: **Bánhidi József, polgármester**

Ajánlatadó

[redacted]
székhely: [redacted]
adószám: [redacted]
bankszlaszáma: **1201 0611-0136 6276-0010 0000**
telefonszám: **+36 30 530 32 74**

0. PREAMBULUM

A község hatályos Településszerkezeti Tervét (továbbiakban: TSZT) 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 telektulajdonos a tervezett fejlesztés végrehajtásához telepítési tanulmánytervet készíttetett, mely feltárta, hogy a beruházás végrehajtásához a hatályos településrendezési eszközök módosítása szükséges.

Jelen ajánlat a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről eljárásrendjének (továbbiakban: 419 Kr.) és a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről (továbbiakban: 314 Kr.) tartalmi követelményeinek meghatározása mentén zajlik, melynek részletes tartalmát a települési főépítész feljegyzésben rögzített.

1. AZ AJÁNLAT TÁRGYA ÉS A TERVEZÉSI TERÜLET

A tervezés tárgya Annavölgy község településrendezési eszközeinek módosírása a 2142 hrsz ingatlan tekintetében.

Az ingatlan jelenleg beépítetlen, cserjés és fás foltok, valamint gyepfelületek váltakoznak rajta. A fejlesztő célja egy földszintes épület megépítése, amely délkeleti-délnyugati-, völgyirányba egy jellemző, szalagszerű homlokzattal fog rendelkezni. Az épülettömegben a völgy felé néző homlokzattó mélyebben elhelyezkedő helyiségek bevilágítása és természetes szellőzése egy átrium megnyitásával lenne kialakítva.

A fejlesztéshez a megrendelő által megrendelt telepítési tanulmánytervben megjelölt feladatokat szükséges kezelni.

Annavölgy Község Önkormányzata

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

2. TERVEZÉSI DÍJ

Tervezési díj:	[redacted]
27% ÁFA:	**AAM**
Összesen:	[redacted]

Amennyiben a rendezési terv készítése és módosítása esetén, az SKVr. 4. §-a szerinti – a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésére irányuló – eljárás során a környezet védelméért felelős szervek úgy nyilatkoznak, hogy szükséges környezeti értékelést készíteni, úgy ennek további díja 300.000 Ft + ÁFA.

Fizetési ütemezés:

1.	Az Állami Főépítész Záró vélemény megkéréséhez összeállított dokumentáció átadását követően a tervezési díj 60%-a	[redacted]
2.	A módosítás jóváhagyását követően, a jóváhagyó záradékot is tartalmazó dokumentáció átadását követően a tervezési díj 40%-a	[redacted]

Az opcionális környezeti értkélés elkészítésének díja az első fázis kifizetésével esedékes.

3. ADATSZOLGÁLTATÁSI IGÉNY

- Digitális földhivatali alaptérkép, szintvonallal kiegészítve.
- A munkát érintő hatályos rendezési tervek.
- Fejlesztési és módosítási elképzelésekre vonatkozó Képviselő-testületi döntések.
- Egyéb a módosítás és tervezés szempontjából szükséges tervirat.

4. AZ ELJÁRÁS RENDJE

Az egyszerűsített eljárásban a véleményezési és záró szakaszra a 419 Kr. 62–67. §-ban foglaltak alkalmazandók azzal az eltéréssel, hogy

a) a véleményezési szakaszban csak a partner ad véleményt, a véleményezési szakasz kezdetétől számított 10 napon belül,

b) a véleményezési szakaszban véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül kezdeményezhet egyeztetést,

c)a záró szakaszban kötelező egyeztető tárgyalást tartani a záró szakasz kezdeményezésétől vagy a véleményezési dokumentáció hiánytalanná válásától számított 15 napon belül, amelyre az állami főépítész meghívja a 419 Kr. 64. § (1) bekezdése szerinti szerveket és

d) a záró szakmai véleményt az állami főépítész az egyeztető tárgyalást – vagy amennyiben az egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján módosításra van szükség, a módosított tervezet feltöltését – követő 5 napon belül adja ki.

5. TERVSZÁLLÍTÁSI HATÁRIDŐK

Az egyeztetési tervek elkészítése a teljeskörű adatszolgáltatástól számított 20 munkanapon belül történik. A további tervfázisokhoz kapcsolódó szállítások az egyes részek zárást követő 5 munkanapon belül történik.

Annavölgy Község Önkormányzata

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

6. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK

Jelen ajánlat 30 napig érvényes

A terveket tervező digitális formátumban szállítja a megrendelő számára.

A tervezőnek jogában áll teljesítési segéd / alvállalkozó bevonása.

Tervező az előszállítás és ennek megfelelően a számlabenyújtás jogát fenntartja. A tervezési díj kiegyenlítése a tervező által szerződés szerint benyújtott számla ellenében 8 napon belül átutalással történik.

A készülő tervdokumentáció tervezők szellemi terméke, melyet a jóváhagyott munkarészek kivételével a szerzői jogra vonatkozó szabályok védelmében részesítenek. Az elkészített terveket megbízó csak a szerződésben és jogszabályokban meghatározott célra és módon használhatja fel.

A tervezési szerződés nem tartalmaz szakhatósági egyeztetési, eljárási díjakat, illetékeket, valamint a részletes díjszámításánál megjelölt településrendezési munkarészeken túl egyéb (szakági, előkészítő, elvi engedélyezési, engedélyezési, illetve kiviteli) tervek elkészítését.

A teljesítési határidő az esetleges szerződéskötési, adatszolgáltatási késedelemmel automatikusan kitolódik.

Megbízó a szerződés aláírásával egyben nyilatkozik, miszerint a szerződés tárgyát képező tervezési feladat vonatkozásában más tervezővel folyamatban lévő, lezáratlan megbízása nincs.

Kesztölc, 2026.03.24



településtervező

Annavölgy Község Önkormányzata

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

4. ***melléklet:*** Annavölgy Község Önkormányzat Képviselő-testületének 31/2026. (XI.05.) AKÖKT határozatához

Igazolás a telepítési tanulmányterv partneri véleményezéséről:

Annavölgy Község Önkormányzata

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

https://annavolgy.hu/

Felhívás partneri véleményezésre
2026. március 9.

A felhívást ide kattintva olvashatja el.

A felhívás tárgyát képező telek-beépítés tanulmánytervét ide kattintva tekintheti meg.

Annavölgy települési főépítészének a telepítési tanulmánytervről készített feljegyzését erre a linkre kattintva tekintheti meg.

FELHÍVÁS PARTNERI VÉLEMÉNYEZÉSRE

TISZTELT PARTNEREK, TISZTELT LAKOSSÁG!

Szíves tájékoztatásul bemutatjuk „Annavölgy 2142 helyrajzi számú telkének beépítését előkészítő telepítési tanulmánytervet.

A telepítési tanulmányterv bemutatja a fenti telek beépítését jelentő fejlesztést, építési beruházást. A beépítés a lejtős terepbe süllyesztett – földborításos - lakóház, mely eltér Annavölgyön szokásos lakóháztelepítési szokásoktól.

Ennek a lakóháznak megépítése érdekében szükség lesz a településrendezési eszközök módosítására, s ezt előkészítően készült a telepítési tanulmányterv.

A településrendezési eszközök módosításának tervezetét, ha elkészült szintén partnerségi véleményezésre közre fogjuk adni, s a jogszabályi előírásoknak megfelelően véleményeztetni fogjuk.

Kérem a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos észrevételeiket, véleményüket a felhívás napját követő **15 napon belüli érkeztetéssel** szíveskedjenek

- a Polgármesteri Hivatalhoz elektronikus levélben (annavolgy@invitel.hu) megküldeni, vagy személyesen leadni, esetleg
- postai úton (2529 Annavölgy, Községháza köz 2.) a Polgármesterhez eljuttatni.

Az észrevételt névaláírással és lakcímmel ellátva szíveskedjenek megküldeni.

Köszönettel:

Bánhidi József polgármester

Mivel a jelenlévők részéről más közérdekű bejelentés, illetve egyéb kérdés, hozzászólás nem volt, ezért **Bánhidi József polgármester** az ülést 16.30 órakor berekesztette.

Kmft.

Pőczéné dr. Csorba Erika
jegyző

Bánhidi József
polgármester