

ANNAVÖLGY

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV – LAKÓHÁZ

2142 hrsz.

2026. február

ANNAVÖLGY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV- BUCKAHÁZ

MEGBÍZÓ: Ressler Kristóf, tulajdonos



TELEPÜLÉSI FŐÉPÍTÉS:

S. Vasi Ildikó



TERVEZŐ:

empersend 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 András	TT/1 01-6388
	Leel-Össy Zsolt	– okl. településmérnök
	Völgyi Bernadett	– okl. településmérnök

TARTALOM

1.	BEVEZETÉS.....	4
1.1.	A FEJLESZTÉS RÖVID BEMUTATÁSA.....	5
2.	A FEJLESZTÉSSEL ÉRINTETT TERÜLET (INGATLAN) RÖVID BEMUTATÁSA	6
2.1.	A FEJLESZTÉSSEL ÉRINTETT TELEK ÉS TÖMBSZINTÚ KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA FEJLESZTÉSSEL ÖSSZEFÜGGÉSBEN	6
3.	A FEJLESZTÉSI CÉLT, A VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV	23
4.	A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSEK ISMERTETÉSE.....	24
5.	A JAVASOLT BEÉPÍTÉS TÁJKÉPRE ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZETRE GYAKOROLT HATÁSAINAK BEMUTATÁSÁT.....	24
6.	A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZERKEZETI TEVI ÉS SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ.....	25
3.	BRÉPÍTÉSI TERV	28
3.1.	A BEÉPÍTÉS FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI JAVASLATA.....	28
3.2.	A TELKEN BELÜLI FÁSSZÁRÚ ZÖLDFELÜLETEK KIALAKÍTÁSA/MEGTARTÁSA.....	29
3.3.	A TERVEZETT HATÁROLÓ KÖZTERÜLETEK	31
3.4.	KÖZLEKEDÉS	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
3.5.	A TELKET KISZOLGÁLÓ KÖZMŰVEK KIALAKÍTÁSÁNAK	33
3.	A BEÉPÍTÉSI TERV TÉRBELI MEGJELENÍTÉSE AZ ÉPÍTETT ÉS TERMÉSZETI KÖRNYEZETBE ILLESZTVE, TÉRBELI LÁTVÁNYTERV.....	34

1. BEVEZETÉS

A telepítési tanulmányterv készítésének célja a **Komárom-Esztergom** vármegyében található **Annavölgy** településen a **2142 hrsz.** ingatlanon egy lakóház megépítésének lehetővé tétele.

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. Ennek következtében szükségessé vált a településrendezési eszközök módosítása.

A telepítési tanulmányterv célja a jelentkező új fejlesztési igény hatásainak és követelményeinek feltárása, valamint a megvalósításhoz szükséges hatályos településrendezési eszközök módosításainak vizsgálata, javaslat(ok) megfogalmazása.

A telepítési tanulmánytervben a fejlesztési szándékok térbeli és jogi követelményei alapján keressük azt a szakmai megoldást, ami a települési irányelveknek és a beruházó szándékának is megfelel.

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 első lépésben 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 HÉSZ szabályozási tervi mellékletének a módosítása, amely magába foglalja a kijelölt irányadó telekhatárok, az építési helyek, valamint a közlekedési közterületre vonatkozó szabályozási elemek módosítását.

Miután a telepítési tanulmánytervben foglaltakat Annavölgy Község Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja, a képviselő-testület határozatával el lehet indítani a településrendezési eszközök módosítását.

A telepítési tanulmányterv véleményezési eljárását a 419/2021 (VII. 15) kormányrendelet 19. §-ban foglaltak szerint kell lefolytatni.

A telepítési tanulmányterv elkészítése során 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 követelményeket vettük figyelembe. A terv tartalmi megköötéseit a 314/2012 Kr. 15.§ tartalmazza. „A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv részletes tartalmi követelményeit a 7. melléklet tartalmazza”. A terv elkészítése során a főépítésszel konzultálásra került a telepítési tanulmányterv tartalmi követelmény-rendszere (1. melléklet).

1.1. A FEJLESZTÉS RÖVID BEMUTATÁSA

A fejlesztéssel érintett terület Annavölgy nyugati részén a belterület északkeleti szélén helyezkedik el. Az ingatlant délről beépítésre szánt terület határolja, északról erdőterület öleli körbe. A kialakult erdőterületek és a domborzati adottságok következtében a település további növekedése ebbe az irányba nem várható.

A fejlesztés a 2142 hrsz-ú telken történik. Az ingatlan jelenleg beépítetlen, cserjés és fás foltok, valamint gyepfelületek váltakozó mozaikja határozza meg. A tervezett beépítés a telek északi részén kapna helyet.

A fejlesztés fő célja egy földtakarással ellátott, földszintes épület megépítése, amely délkeleti-délnyugati-, völgyirányba egy jellemző, szalagszerű homlokzattal fog rendelkezni. Az épülettömegben a völgy felé néző homlokzattól mélyebben elhelyezkedő helyiségek bevilágítása és természetes szellőzése egy átrium megnyitásával lenne kialakítva.

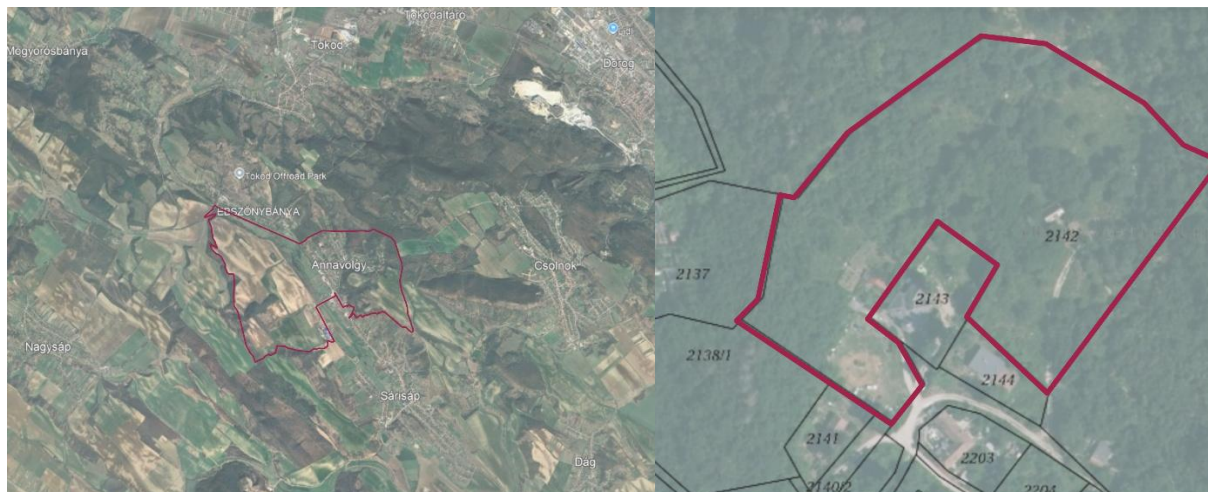
A telek adottságait és elhelyezkedését figyelembe véve épülne meg a természetbe belesimuló, természeti adottságokat tiszteletben tartó és azokra odafigyelő lakóépület.

2. A FEJLESZTÉSEL ÉRINTETT TERÜLET (INGATLAN) RÖVID BEMUTATÁSA

2.1. A FEJLESZTÉSEL ÉRINTETT TELEK ÉS TÖMBSZINTÚ KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA FEJLESZTÉSEL ÖSSZEFÜGGÉSBEN

2.1.1. A terület rövid bemutatása

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



Annavölgy elhelyezkedése

A fejlesztési terület telke

Az projekt által érintett terület az **2142** helyrajzi számú ingatlan, amely a község központjától **északkeletre** a belterület északkeleti csúcsán helyezkedik el. Az ingatlantól nagyjából 400m-re délre helyezkedik el az Erkel Ferenc Kultúrotthon.

Tulajdonviszonyok leírása

A jelenleg 2142-es helyrajzi számú ingatlan 2025.02.05-ig két külön helyrajzi számon (a 2138/2 és 2042 hrsz.-on) szerepelt, azok egyesítésével jött létre.

A terület nagysága 17 645 m², tulajdoni lapi besorolása kivett/gazdasági épület, udvar.

2.1.2. A tervezési terület elhelyezkedése

Megközelíthetőség:

A fejlesztéssel érintett terület a település központjától ~700m-re található. Gépjárművel 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 fejlesztési terület elhelyezkedése a településen belül

2.1.3. 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.

2.1.4. Korlátozások 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.

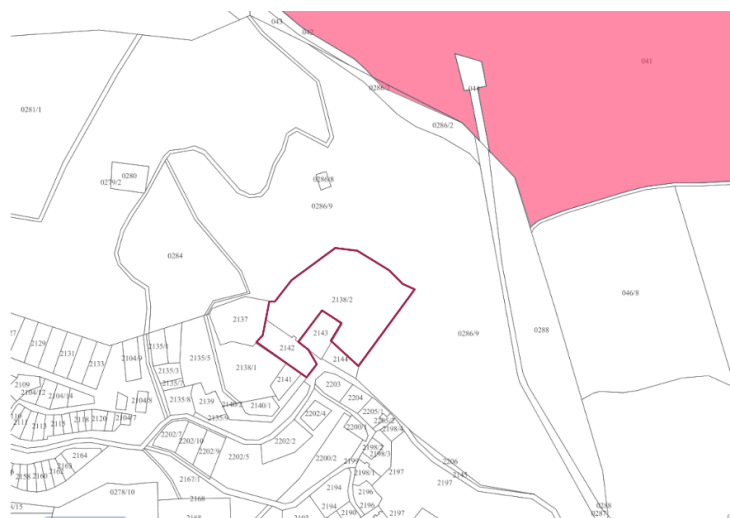
A telket **Natura 2000** területe **nem érinti**.



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

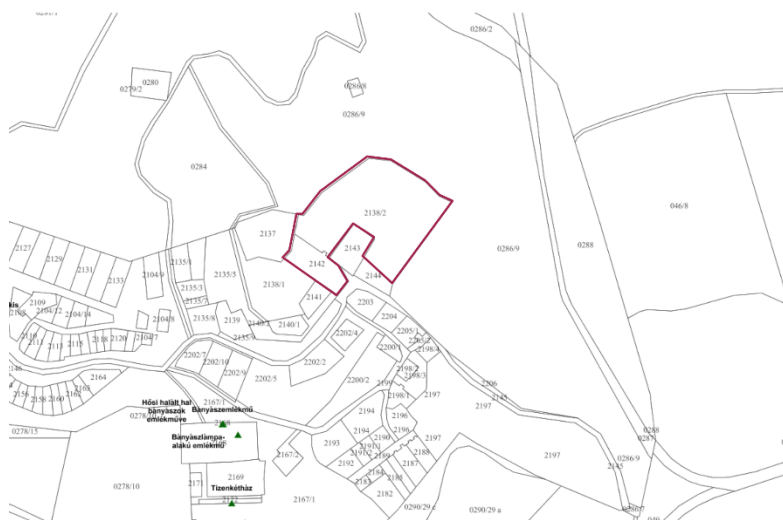
Az ökológiai hálózat három övezetének meghatározását a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény tartalmazza

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.**



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

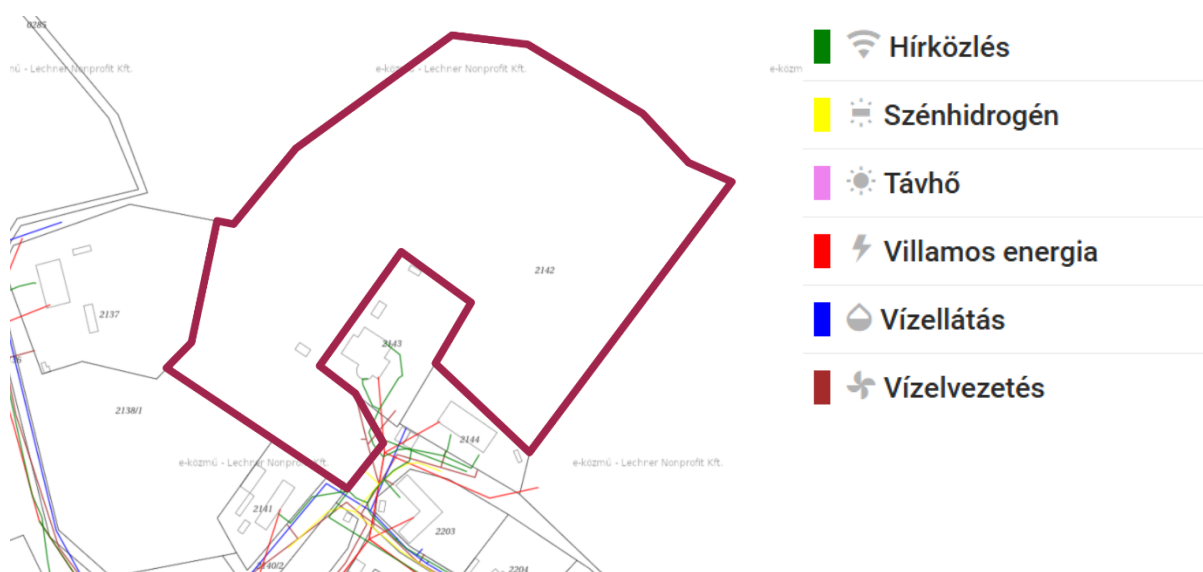
Örökségvédelmi korlátok

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.

2.1.5 Közművizsgálat

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 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 igénybevételéről:

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 vízviasszatartás, 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 vízviasszatartás módjáról és mértékéről a helyi építési szabályzat rendelkezhet.

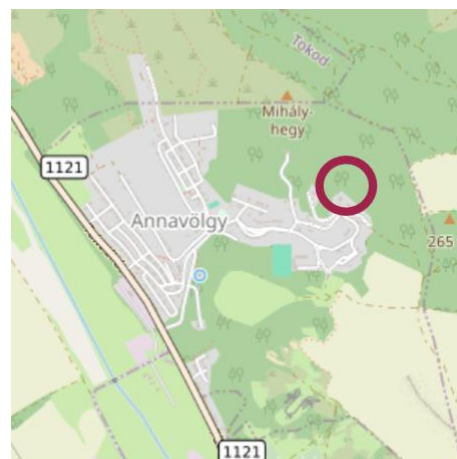
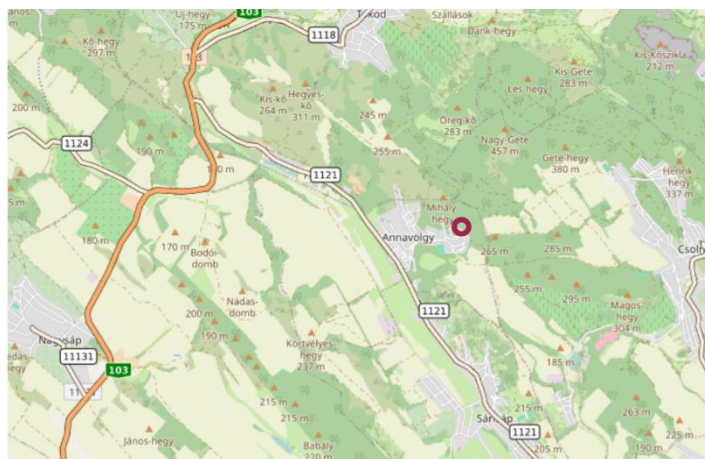
A HÉSZ a következőket írja elő a 4. § (3) pontjának a) és b) alpontjában:

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.

2.1.6 Közlekedés vizsgálat

Közüti 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

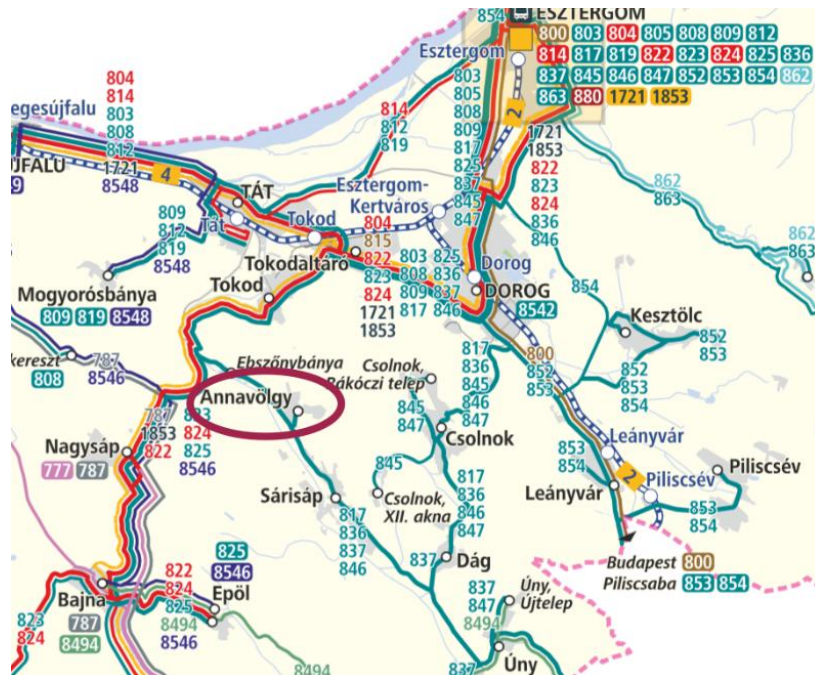
Vasúti közlekedés:



Annavölgy környékének vasúthálózata (<https://www.mavcsoport.hu/mav-szemelyszallitas/belfoldi-utazas/orszagos-terkepek>)

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/komarov-esztergom>)

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

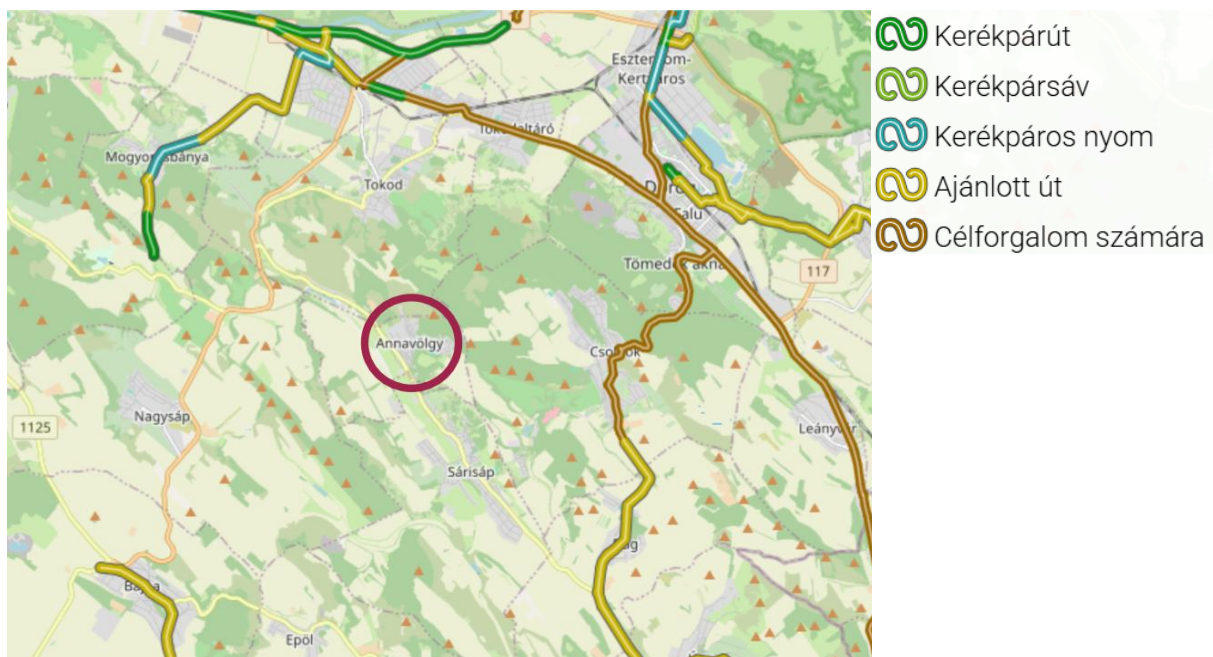
A községben három autóbusz járatnak található megállója, a 836-os (Esztergom - Tokod - Sárísáp - Csolnok - Dorog – Esztergom) helyközi járatnak, a 837-es (Esztergom-Tokod-Sárísáp-Piliscsaba-Pilisvörösvár), 847-es (Esztergom-Csolnok-Dág-Piliscsaba-Pilisvörösvár) járatoknak. A községben kettő megálló található 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 található. Emiatt a község központjából kiindulva javarészt végig a gépjármű-forgalommal és esetlegesen kerékpárosokkal közös útfelületet használva érhető el a gyalogosan a beépíteni kívánt telek.

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

Kerékpáros megközelítés:



Annayölgy környéki kerékpárutak (Forrás: <https://kenyi.kozut.hu/>)

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

Gépjármű elhelyezés, parkolás

Az utcák szűk keresztmetszete miatt a lakossági parkolás többnyire telken 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.

2.1.7 A területre vonatkozó területrendezési tervek előírásainak bemutatása

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

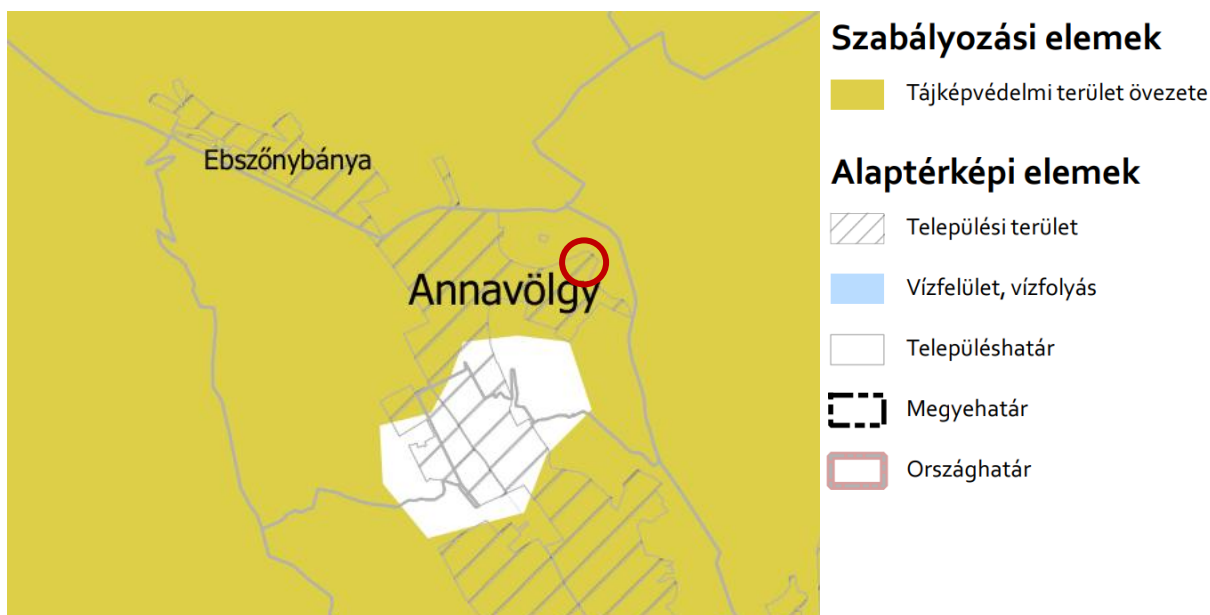
Komárom- Esztergom vármegyei területrendezési tervnek a tervezési területre vonatkozó szerkezeti terve



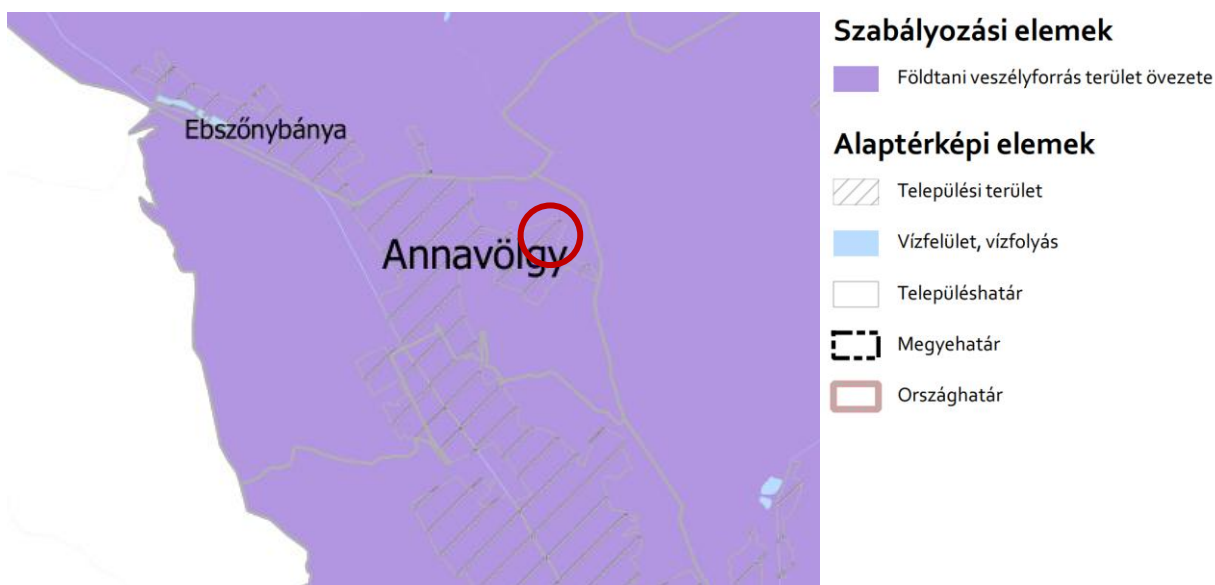
- | | | | |
|---|-------------------------------------|---|--|
|  | Erdőgazdálkodási térség |  | Gyorsforgalmi út - tervezett |
|  | Mezőgazdasági térség |  | Térségi szerepű összekötő út - meglévő |
|  | Vízgazdálkodási térség |  | Térségi kerékpárútvonal - tervezett |
|  | Települési térség |  | Térségi 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)

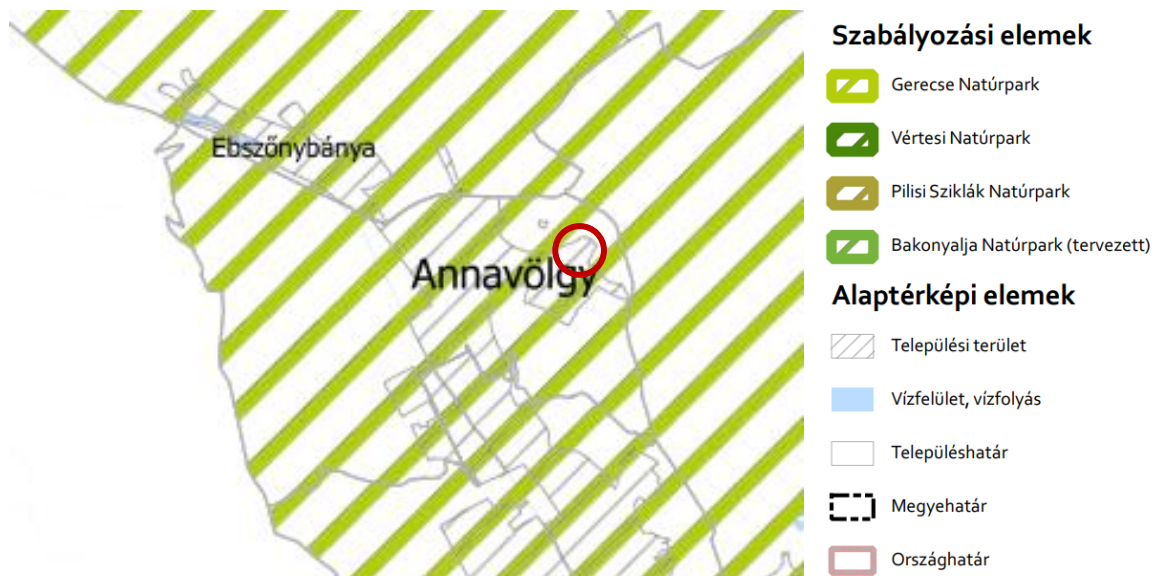
Komárom-Esztergom Megyei Közgyűlés 6/2020 (VI.25.) önkormányzati rendelete szól Komárom-Esztergom Megye Területrendezési Tervéről (továbbiakban: *KEMTrT*). A *KEMTrT* alapján a települést és a tervezési területet az alábbi övezetek érintik.



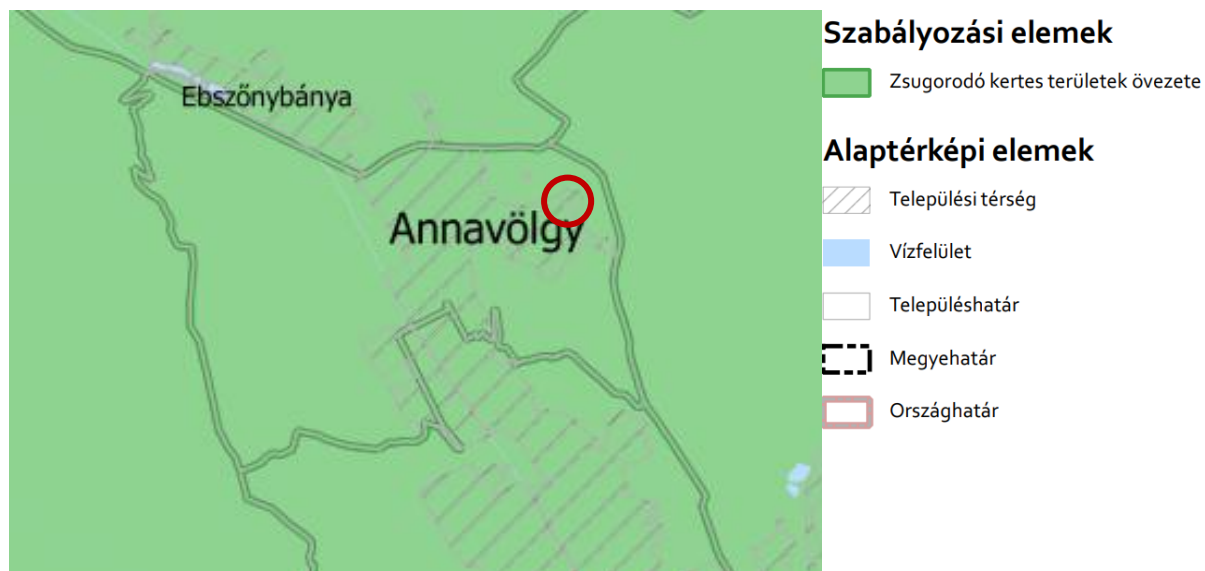
Komárom-Esztergom Megyei Területrendezési Terve (2020) - Tájképvédelmi terület övezete



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



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

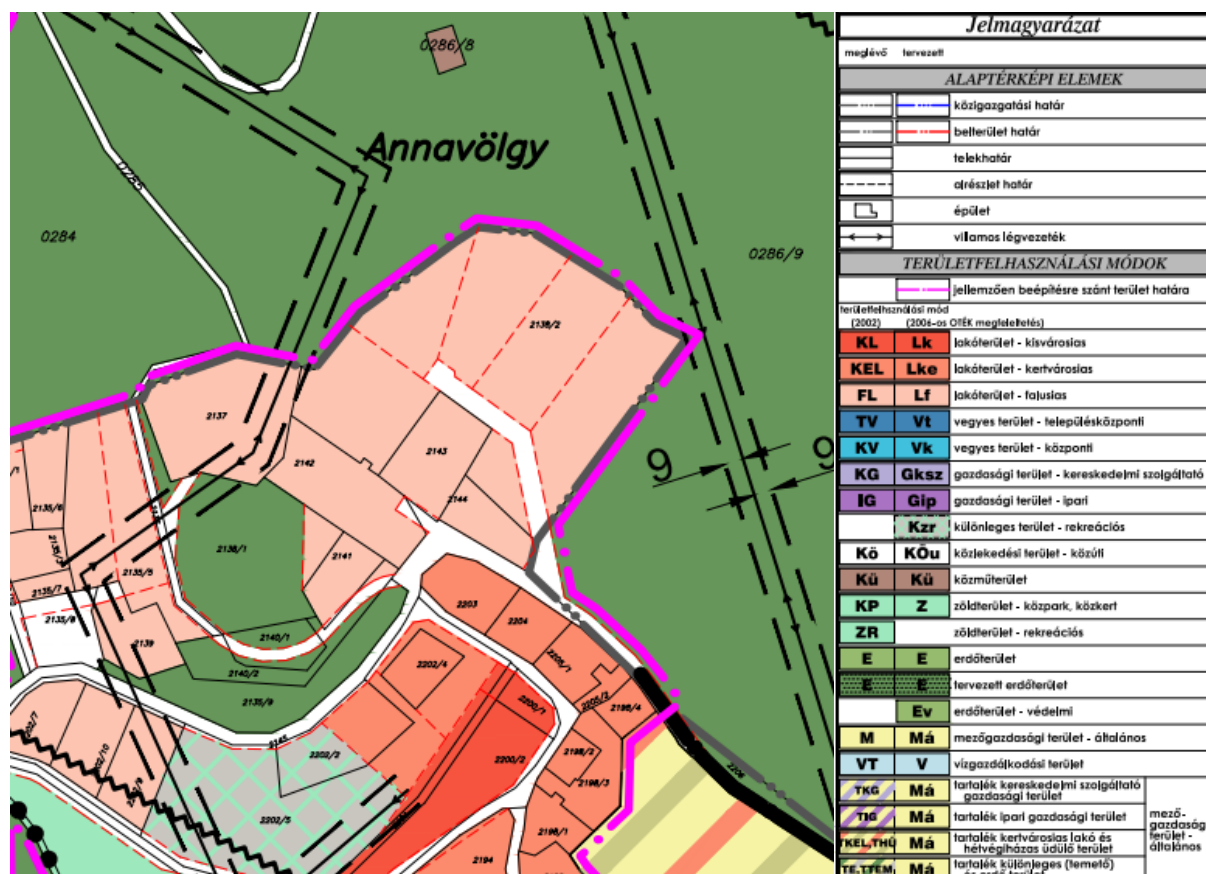


Komárom-Esztergom Megyei Területrendezési Terve (2020) - Zsugorodó kertek területök övezete

2.1.8. A hatályos helyi településrendezési eszközök bemutatása

Településszerkezeti Terv

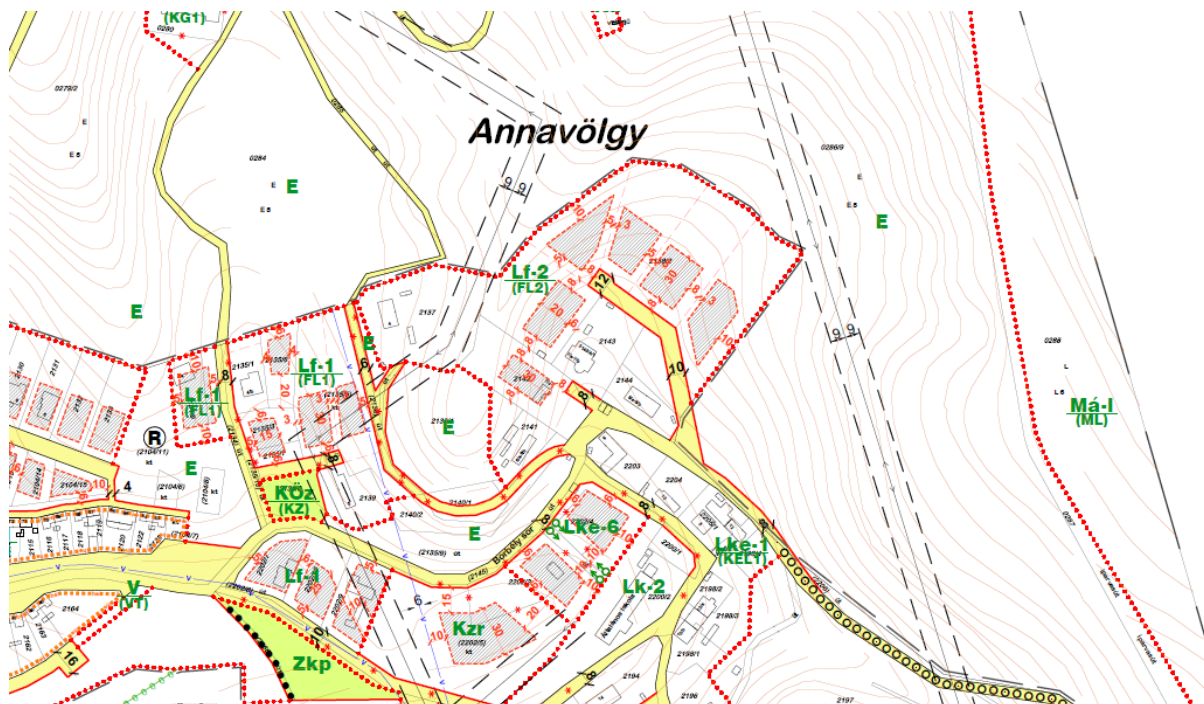
A község hatályos Településszerkezeti Tervét (továbbiakban: *TSZT*) Annavölgy képviselő testülete a 15/2002. (III.27.) sz. önkormányzati határozattal fogadta el, mely több alkalommal módosításra került. Az egyesített rajzi megjelenésbe foglalt településszerkezeti terv a 33/2014. (VII.3.) határozattal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



Annavölgy hatályos településszerkezeti tervének vonatkozó kivágata (2002- 2014)

A helyi építési szabályzat mellékletét képező hatályos szabályozási terv is a 2014-es módosítása során készült el egyesített rajzi megjelenésben.

Helyi Építési Szabályzat



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

A Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) 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 telekegyesítéssel kialakult telken építeni kívánt **tervezett lakóépület** a vonatkozó építési paramétereknek megfelel.

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 terület 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. Ennek értelmében a tervek módosítása telekalakítást legfeljebb a 2143 hrsz-ú telket szolgáló közterületi változást igényel, valamint további kötelező tervi elem (új közterületi határ és építési hely kijelölése) módosítása.

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 **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) 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 lakóépület megvalósítása érdekében szükséges 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 védelméről 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 egyedi építészeti követelmények

(7) A [3. melléklet](#)en **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. melléklet](#)en 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 [\(2\)–\(6\) bekezdés](#)ben 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 tetőszintű 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 félnyeregvető 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\) pont](#)ban 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 garázkapu kialakítással.

A beépítés nem az utcafronton valósul meg, és nem válik közvetlenül láthatóvá a közterületről, ezért a településképi követelményeket nem sérti.

3. A FEJLESZTÉSI CÉLT, A VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV

A tervezett lakóépület telek felső, északi részén helyezkedik el, telepítésekor igazodva domborzati viszonyokhoz. Az épület megközelítése déli irányból, a Csengettyű utca felől lehetséges. A telek nagy része zöldfelületként lesz kialakítva.



A tervezett beépítés

A telek területe:	17 645 m2 (tulajdoni lap alapján)
Beépítési mód:	szabadonálló
Épület mérete:	353 m2
Beépítési %:	2%
Zöldfelület mértéke:	92%

4. A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSEK ISMERTETÉSE

A fejlesztés során 1 darab tájba illesztett lakóépület épül meg, amely alapterülete ~ 350 m².

A telkek összevonásával egy 17 583 m²-es telek jött létre. Az Lf-2 építési övezet 15%-os maximális beépítési mértéket tesz lehetővé, amelynek a terv megfelel, a 2%-os beépítési mértékkel.

A telek alsó pontján a közműcsatlakozások (ivóvíz, szennyvízcsatorna és elektromos energia) rendelkezésre állnak. A megfelelő víznyomást a telken belüli, egyedi kialakítású nyomásfokozó berendezés fogja biztosítani.

5. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS TÁJKÉPRE ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZETRE GYAKOROLT HATÁSAINAK BEMUTATÁSÁT

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

Rálátással ugyan rendelkezik a terület a szemközti lakóterület magasabb pontjairól, de az épület terepbe ültetése és a tetőzet növényvel való borítása „rejtőzködővé” teszi az épületet a tájban.



A tervezett lakóház látványterve

6. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZERKEZETI TEVI ÉS SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A módosítandó elemek összefoglalása

Annavölgy Község Önkormányzatának képviselő testületének a 33/2014. (VII.3.) határozata, amely a község Településszerkezeti Tervéről szól, szintén módosítandó.

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

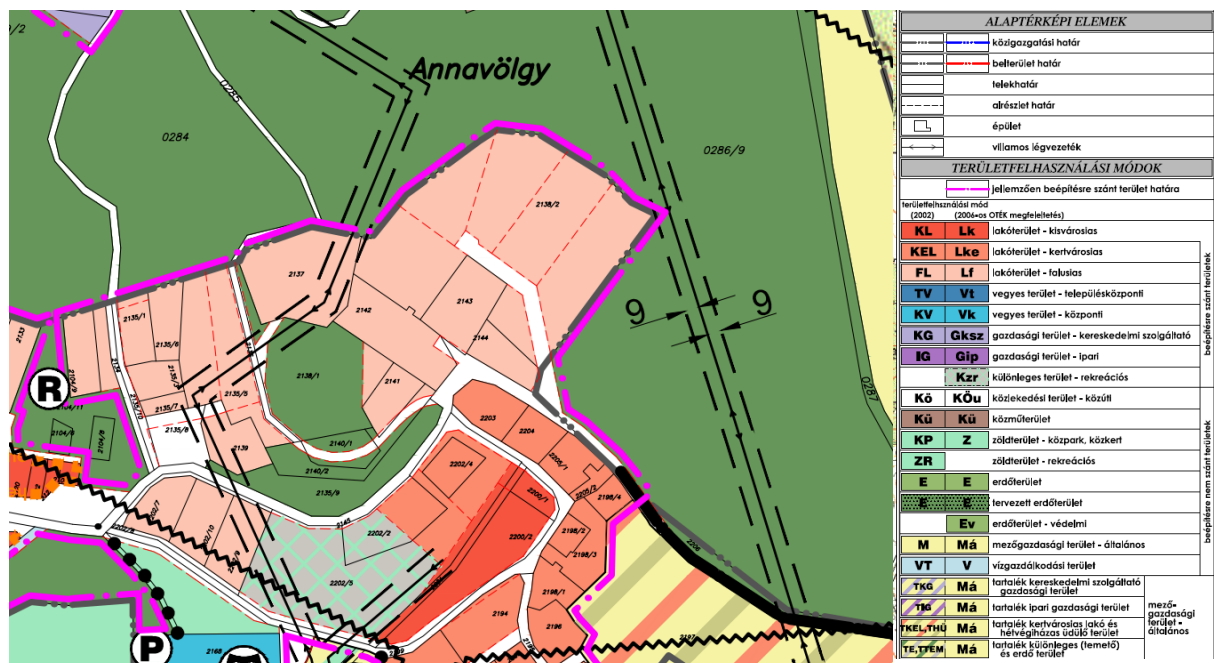
- irányadó telekhatár: ami a korábbi 2141-es hrsz-ú ingatlan 5 telekké való felosztását írja elő
- új közlekedési közterület: jelenleg az ingatlanon újonnan kialakítandó közlekedési terület- közút van kijelölve

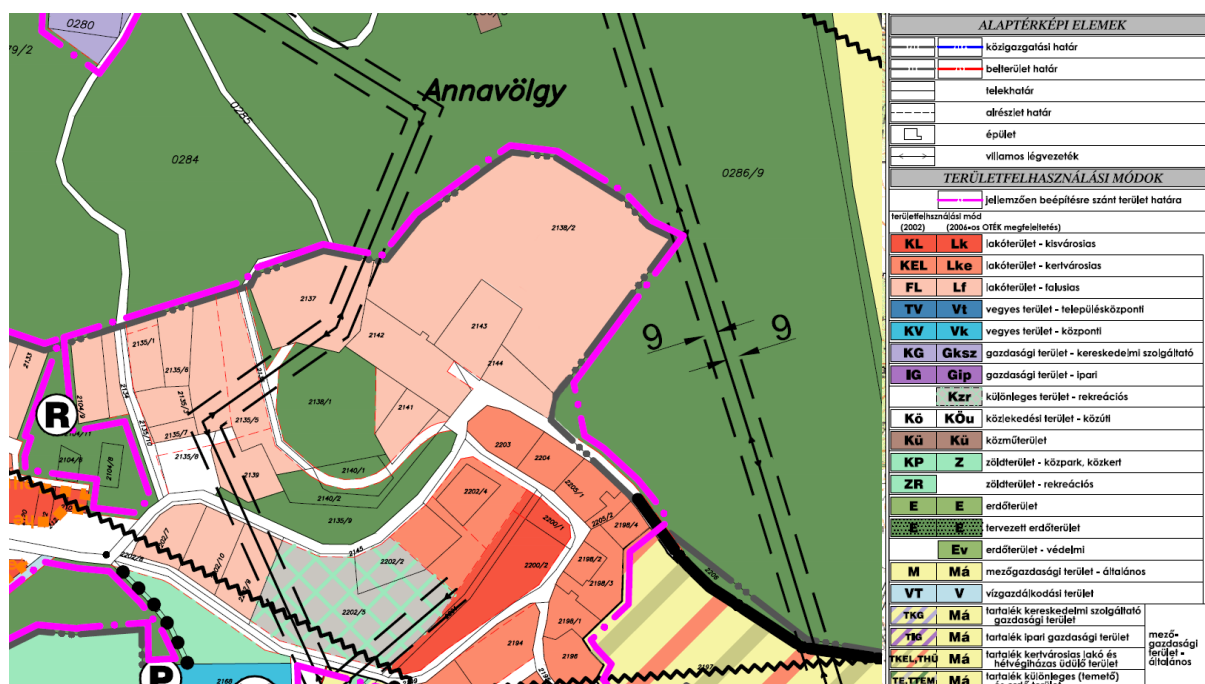
A telekhez kapcsolódó fejlesztési szándék módosult és a tervben szereplő elemek már nem indokoltak.

A terv megvalósulásához az alábbi településszerkezeti tervi elemek módosítása szükséges:

- irányadó telekhatár törlése
- a közlekedési közterület-közút ingatlant érintő szakaszának lakó falusias területfelhasználási egységbe.

Javasolt településszerkezeti tervmódosítás:





A Településszerkezeti terv módosított állapota

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 vonatkozó építési paramétereknek a tervezett lakóépület megfelel.

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

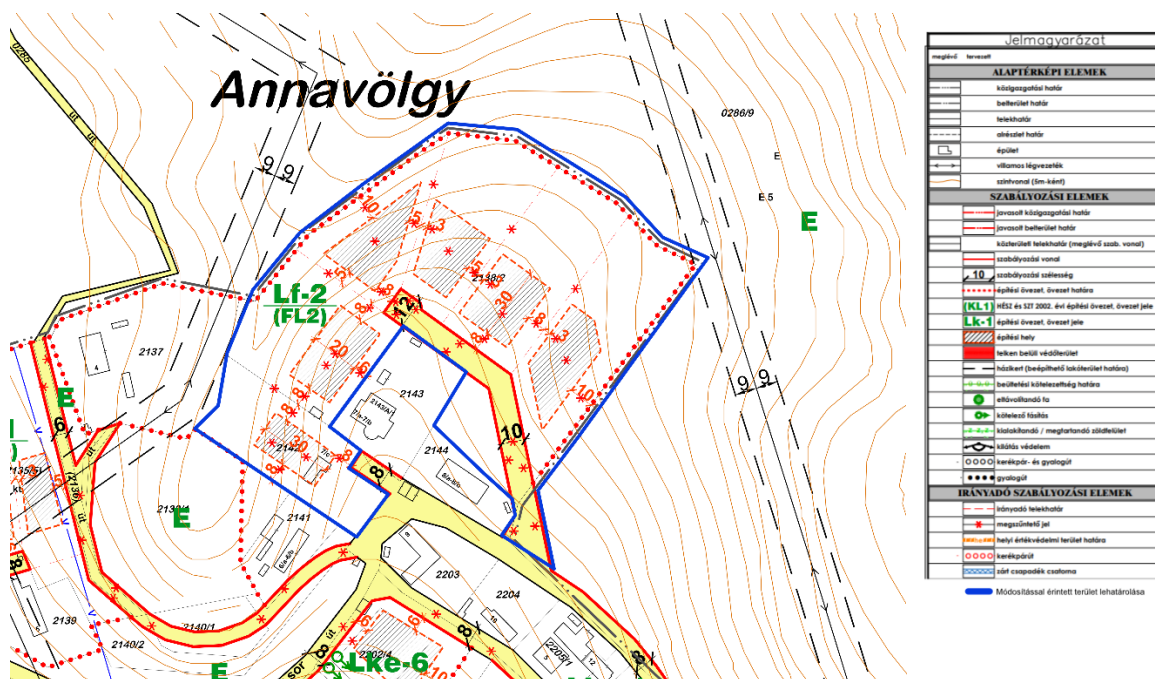
- irányadó telekhatár: ami a korábbi 2138/2-es hrsz-ú ingatlan 5 telekké való felosztását írja elő
- építési helyek: az előírt telekosztással kialakítandó új ingatlanokon határozza meg az épületek térbeli elhelyezhetőségét
- tervezett közlekedési közterület: jelenleg az ingatlanon újonnan kialakítandó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

Ezek a szabályozási elemek jelen formában nem teszik lehetővé a 2138/2-es ingatlan beépítését, mert a HÉSZ alapján amíg az előírások nem valósulnak meg (nincsenek kialakítva az irányadó telekhatár és a szabályozási vonalak mentén az új telkek) rendezetlen teleknek minősül és nem lehet rá építeni. Ezzel együtt a telekhez kapcsolódó fejlesztési szándék módosult és a tervben szereplő egyes elemek végrehajtása már nem indokolt.

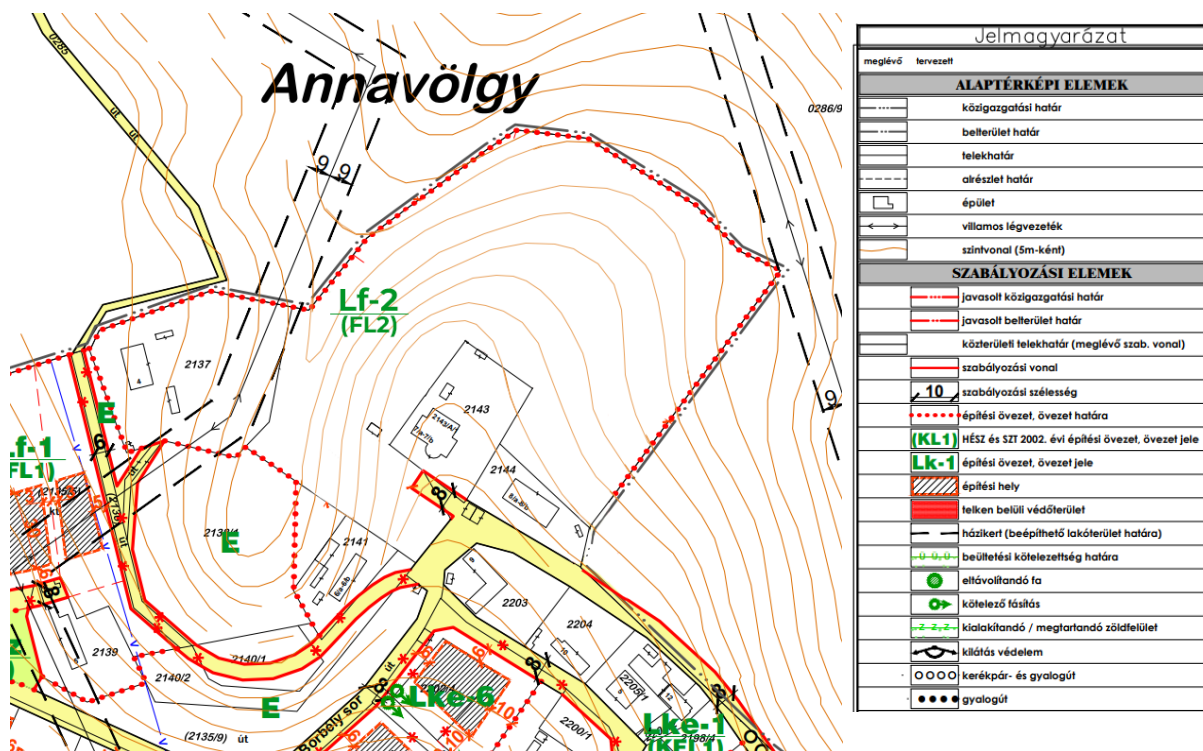
A terv megvalósulásához az alábbi szabályozási elemek módosítása szükséges:

- irányadó telekhatár jelölésének megszüntetése
- építési hely módosítása, vagy szövegszerű meghatározása
- új közlekedési területek módosítása

A szabályozási terv javasolt változása:



A jelenleg hatályos szabályozás módosítással érintett területe és elemei



A szabályozási terv javasolt módosítása

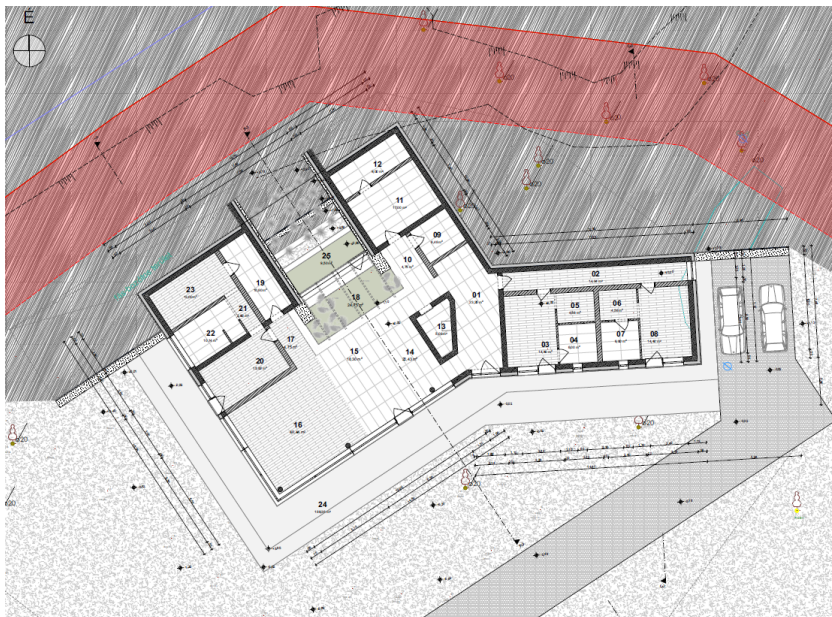
A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet **68. §**-as paragrafusának **b) pontjának bb)** alpontja alapján a módosítás egyszerűsített eljárásban történhet, hiszen:

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.

3. BEÉPÍTÉSI TERV

3.1. A BEÉPÍTÉS FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI JAVASLATA

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.



METSZETEK

1:50

R01 PADLÓ RÉTEGREND

2 cm padlóburkolat
 4 cm aljzatbeton
 1 réteg techn. kősz.
 12 cm lejtésálló EPS hőszigetelés
 1 réteg bit. lemez hőszigetelés
 25 cm lemez alapozás
 1 cm aszfaltbeton
 aszfalt alapozat
 20 cm termelt talaj

R02 INTENZÍV ZÖLDÍTŐ

1,3 m tehermentes vegetáció
 1,3 m intenzív ártéri övezet
 2,5 cm geotextília
 2,5 cm geotextília
 20 cm PIR hőszigetelés
 20 cm pórázó kősz.
 30 cm betonszálló

R03 TERASZ

2 cm fafűrész lap nagy méretyű
 1 réteg kősz. bit. hőszigetelés
 15 cm aszfalt alap
 20 cm termelt talaj

F01 TEHERHORDÓ FAL (külső)

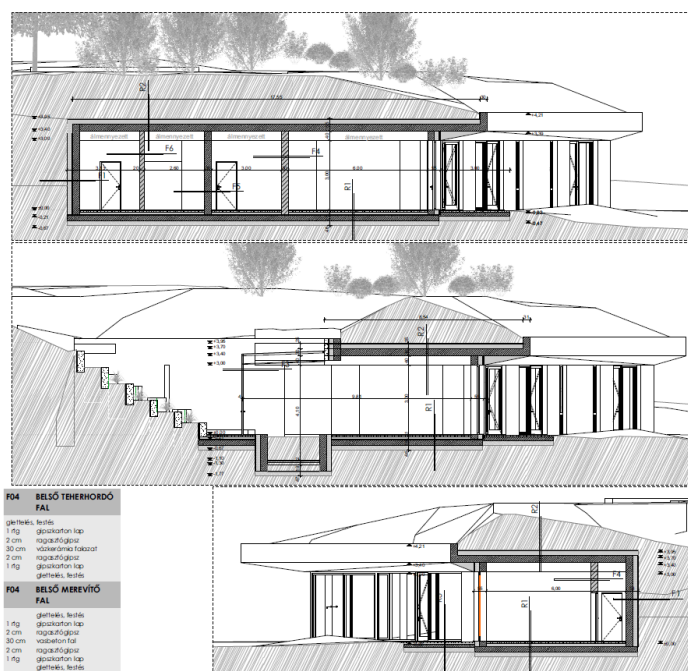
2,5 cm ártéri emelet
 15 cm EPS hőszigetelés
 2 réteg bit. lemez
 30 cm vasbeton falazat
 2 cm ragasztólap
 1 réteg gipszkarton lap
 gipszkezelés, festés

F02 TEHERHORDÓ FAL (belső)

15 cm Gipszkezelés
 2,5 cm ártéri emelet
 15 cm EPS hőszigetelés
 2 réteg bit. lemez
 30 cm vasbeton falazat
 2 cm ragasztólap
 1 réteg gipszkarton lap
 gipszkezelés, festés

F03 TEHERHORDÓ FAL (belső)

2,5 cm ragasztólap hőszigetelés
 15 cm EPS hőszigetelés
 30 cm vasbeton falazat
 2 cm ragasztólap
 1 réteg gipszkarton lap
 gipszkezelés, festés



A beépítés felszíni és felszín alatti javaslata

3.2. A TELKEN BELÜLI FÁSSZÁRÚ ZÖLDFELÜLETEK KIALAKÍTÁSA/MEGTARTÁSA

A fás szárú növényállomány 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 területen belül, ahol jellemzően kisebb törzsátmérőjű egyedek, valamint cserjefoltok fordultak elő, szintén foltszerű adatfelvétel készült.

Sorszám	Magyar név	Latin név	Törzs átmérő (cm)	Lombkorona átmérő (m)	Megjegyzés
1	Japánakác	Sophora Japonica	90	20	
2	Vadkörte	Pyrus Pyrastr	36	6	
3	Vadkörte	Pyrus Pyrastr	25	8	
4	Mezei juhar	Acer Campestre	35	14	
5	Vadkörte	Pyrus Pyrastr	28	6	
6	Mezei juhar	Acer Campestre	22	10	
7	Mezei juhar	Acer Campestre	32	14	
8	Japánakác	Sophora Japonica	20	8	
9	Mezei juhar	Acer Campestre	30	12	
10	Csertölgy	Quercus Cerris	36	16	Kiszáradt egyed
11	Csertölgy	Quercus Cerris	20	6	
12	Csertölgy	Quercus Cerris	26	12	
13	Egybibés galagonya	Crataegus Monogyna	8	4	
14	Egybibés galagonya	Crataegus Monogyna	15	8	
15	Mezei juhar	Acer Campestre	21	8	
16	Mezei juhar	Acer Campestre	20	8	



Az ingatlan meglévő növényállománya

A fejlesztés során **5 db** fa kivágása tervezett, valamint ~ **175 m² cserjés** terület megszüntetésre.

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 –

- nagy lombkoronájú fa és nagy méretű örökzöld esetén legalább 3,00 méter,
- közepes lombkoronájú fa és közepes méretű örökzöld esetén legalább 2,00 méter,
- 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.

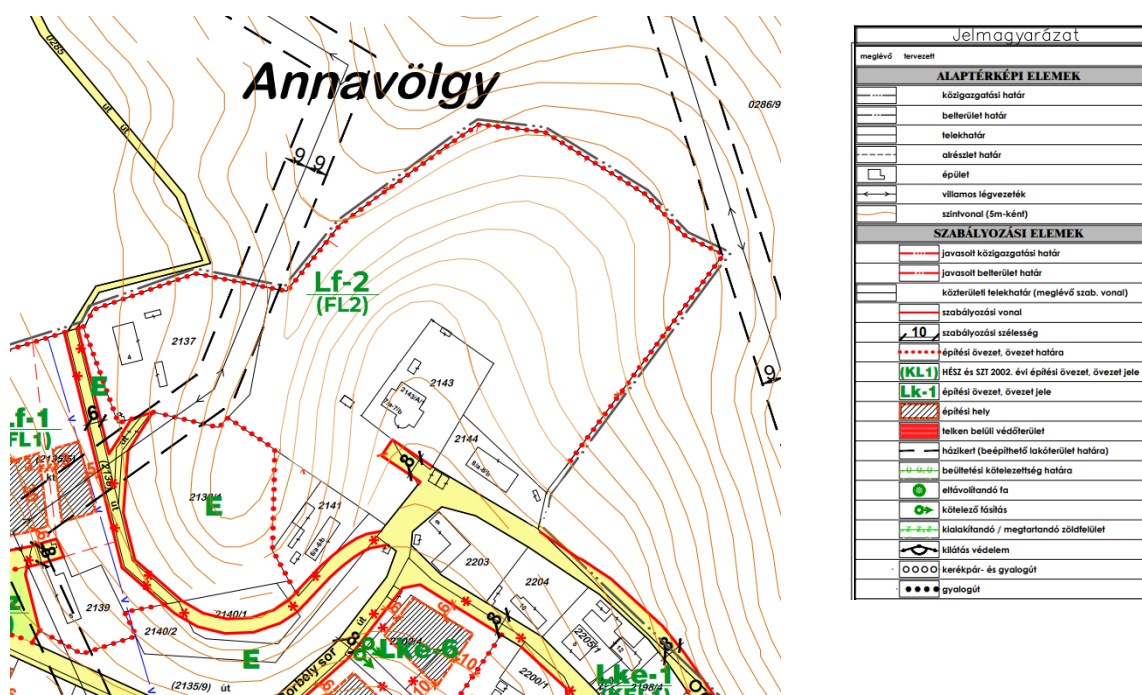
3.3. A TERVEZETT HATÁROLÓ KÖZTERÜLETEK

Közterületi kapcsolat tekintetében a telek megközelítése kizárólag a telek déli oldaláról, a Csengettyű utcából tervezett.

Közúti közlekedés

Mivel a fejlesztés lakó jellegű, nem eredményez számottevő forgalomművekedést. A környező úthálózatra gyakorolt hatása ezáltal minimális és közlekedési szempontból nem jelent terhelést.

Az ingatlanon jelenleg újonnan kialakítandó közlekedési terület van kiszabályozva. Az érintett út jelenleg a Szabályozási Tervben és a Településszerkezeti tervben is szerepel, azonban a valóságban nem került kialakításra. Az út nem rendelkezik szerkezeti jelentőséggel, ezért a szabályozási terven való megszüntetése nem eredményez településszerkezeti hátrányt, és nem befolyásolja hátrányosan a környező területek megközelíthetőségét vagy közlekedési kapcsolatát.



A szabályozási terv módosított állapota

Közúti közösségi közlekedés

A közúti közösségi közlekedési kapcsolatokat távlatban is a helyközi autóbuszjáratok biztosítják. A fejlesztéshez kapcsolódóan a vonalhálózat hálózat fejlesztése, illetve a járatok követési időközének sűrítése nem indokolt.

Vasúti közlekedés

A települést meglévő országos törzshálózati vasútvonal, vagy vasúti mellékvonal nem érinti és a hatályos, magasabb rendű tervek sem tartalmazznak ilyen irányú fejlesztést.

Gyalogos- és kerékpáros közlekedés

A fejlesztés a meglévő kerékpáros infrastruktúrához nem csatlakozik.

Gépjármű közlekedés és gépkocsitárolás módja a telken belül

A parkolás a telken belül kerül megoldásra.

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.



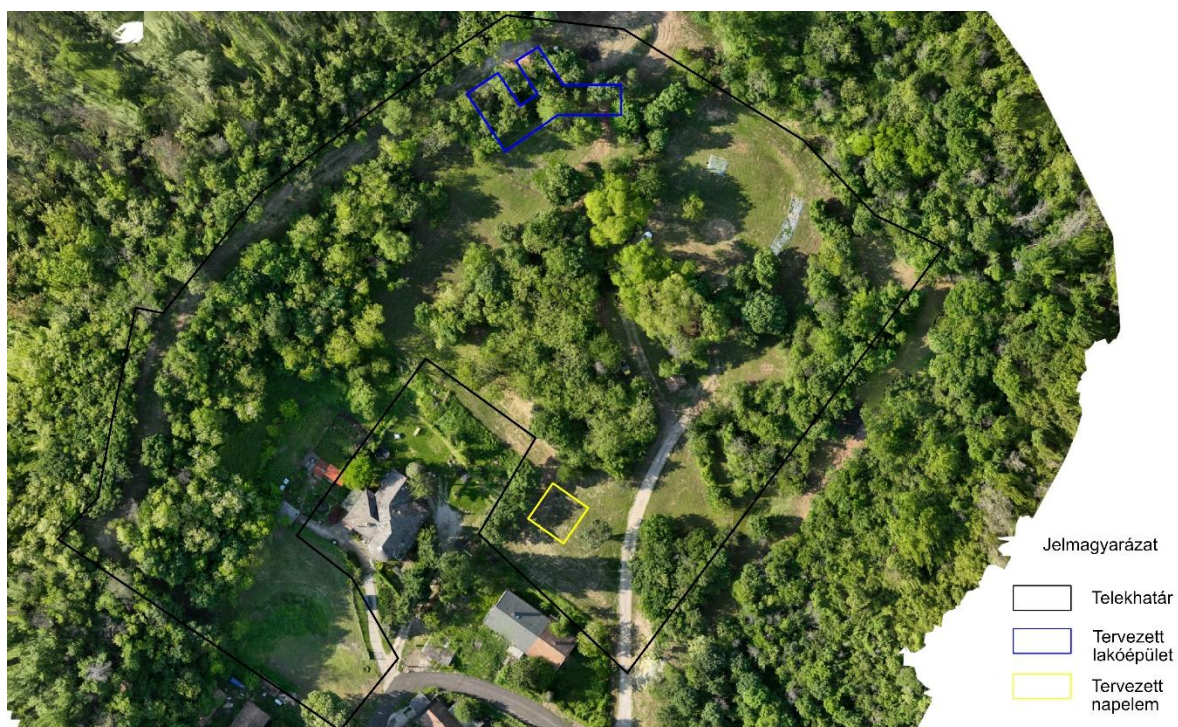
Helyszínrajz

3.4. A TELKET KISZOLGÁLÓ KÖZMŰVEK KIALAKÍTÁSA

A villamosenergia-, szénhidrogén-, hírközlési és vízellátási közművek telken belüli bekötése megvalósul.

A HÉSZ 4. § (3) pontjának a) és b) alpontja alapján építési tevékenység a szennyvízelvezető hálózatra történő rákötés mellett végezhető.

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



3. A BEÉPÍTÉSI TERV TÉRBELI MEGJELENÍTÉSE AZ ÉPÍTETT ÉS TERMÉSZETI KÖRNYEZETBE ILLESZTVE, TÉRBELI LÁTVÁNYTERV

A tervezett lakóépület látványtervei egy modern, letisztult formavilágú, a tájba finoman illeszkedő épületet 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 állátott, 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 kialakítást 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