

## **Főépítési 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 főépítési feladatot teljesítve Annavölgy Község Képviselőtestületéhez kérelem kíséretében érkezett telepítési tanulmánytervvvel 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 készítettett, 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 tanulmánytervvvel 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-

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

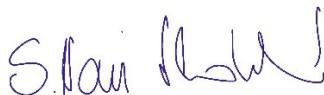
4. A telepítési tanulmánytervben ugyan a meglévő növényállományt bemutató térkép jelölései nem olvashatók, ezért annak változásait egyrészt a településképi véleményezés során, másrészt a fakivágási kérelem során kell véglegesíteni.
5. Fel kell hívni a figyelmet, hogy a települési zöldinfrastruktúráról, 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 lenni 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.

**Összefoglalva 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

1. melléklet Annavölgy 2142 hrsz.-ú telkének beépítését előkészítő telepítési tanulmánytervről szóló főépítési feljegyzéshez

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény szerint:

„92. § [A településrendezési szerződés]

- (1) A települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója), az e törvényben és a törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben foglaltak alapján. A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.
- (2) A településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.
- (3) A telepítési tanulmánytervet kizárólag településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy jogosult elkészíteni, és a tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé.
- (4) A településrendezési szerződés tárgya lehet különösen
  - a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,
  - b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a szükséges zöldterület, erdőterület vagy véderdő megvalósítása, szükség szerinti tulajdonba adása, vagy
  - c) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnek, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.
- (5) A (4) bekezdés a) pontja szerinti szerződés esetén az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a településterv készítésének vagy módosításának egyeztetési eljárását a megállapított határidőn belül lefolytatja. A szerződésben rendelkezni kell a településtervek véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő vélemények megválaszolásának kötelezettségéről, a tervekben szükséges módosítások átvezetéséről, valamint a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről.
- (6) A (4) bekezdés b) és c) pontja szerinti szerződésben vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között településfejlesztési vagy településrendezési összefüggésnek kell lennie. Igazolni szükséges, hogy a vállalt kötelezettség
  - a) és a módosítással elérni kívánt településrendezési cél vagy a beruházás által kiváltott hatások között közvetlen okozati összefüggés áll fenn,
  - b) a beruházás jellegéhez és mértékéhez képest nem aránytalanul nagymértékű,
  - c) az önkormányzatnál vagy a beruházás környezetében lévő ingatlanoknál valóban felmerülő többletterhek kiegészítését szolgálja, és
  - d) a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések megvalósulását szolgálják (az üzemeltetés költségei a cél megvalósítójára át nem háríthatók).
- (7) A településrendezési szerződésben rögzíteni szükséges, hogy
  - a) a vállalt kötelezettségek megvalósításáról a cél megvalósítója maga gondoskodik, vagy a megvalósítás pénzügyi fedezetét bocsátja az önkormányzat rendelkezésére, amellyel az önkormányzat elszámolni köteles,
  - b) a vállalt kötelezettséget milyen határidőre teljesítik, és melyek a határidő elmulasztásának jogkövetkezményei.
- (8) A településrendezési szerződésben történt kötelezettségvállalás tényét – kivéve az önálló közlekedési infrastruktúra-beruházások esetében kötött szerződést, amennyiben a kisajátítási vázrajz ingatlanügyi hatóság általi záradékolása megtörtént vagy a végleges építési engedély rendelkezésre áll – a teljesítés biztosítása érdekében a települési önkormányzat jegyzőjének felhívására az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni. A felhíváshoz a szerződést mellékelni kell. A kötelezettség megszűnését követő 15 napon belül az önkormányzat jegyzője felhívja az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.
- (9) A településrendezési szerződés megkötésének eljárásrendjével kapcsolatos szabályokat kormányrendelet állapítja meg.”

2. melléklet Annavölgy 2142 hrsz.-ú telkének beépítését előkészítő telepítési tanulmánytervről szóló főépítési feljegyzéshez  
a 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 2. melléklete szerint  
**Inváziós fajú fás szárú növények (\*kivéve kertészeti változatok)**

|     | A                                                        | B                          |
|-----|----------------------------------------------------------|----------------------------|
| 1.  | <i>Tudományos név</i>                                    | <i>Magyar név</i>          |
| 2.  | <i>Acacia dealbata</i>                                   | ezüst akácia               |
| 3.  | <i>Acacia saligna (Acacia cyanophylla)</i>               | fűzlevelű akácia           |
| 4.  | <i>Acer negundo</i>                                      | zöld juhar                 |
| 5.  | <i>Ailanthus altissima</i>                               | <u>mirigyes bálványfa*</u> |
| 6.  | <i>Amelancier x spicata</i>                              | fürtös fanyarka            |
| 7.  | <i>Amorpha fruticosa</i>                                 | gyalogakác                 |
| 8.  | <i>Celastrus orbiculatus</i>                             | keleti fafojtó             |
| 9.  | <i>Celtis occidentalis</i>                               | nyugati ostorfa            |
| 10. | <i>Elaeagnus angustifolia</i>                            | keskenylevelű ezüstfa      |
| 11. | <i>Fallopia baldschuanica (Polygonum baldschuanicum)</i> | tatáriszalag               |
| 12. | <i>Fraxinus pennsylvanica</i>                            | <u>amerikai kőris*</u>     |
| 13. | <i>Lycium ferocissimum</i>                               | afrikai boksztövis         |
| 14. | <i>Neltuma chilensis (Prosopis chilensis)</i>            | chilei mézgafa             |
| 15. | <i>Paulownia elongata</i>                                | smaragdfa                  |
| 16. | <i>Paulownia tomentosa</i>                               | illatos császárfa          |
| 17. | <i>Prosopis juliflora</i>                                | meszkitefa                 |
| 18. | <i>Prunus serotina</i>                                   | kései meggy                |
| 19. | <i>Ptelea trifoliata</i>                                 | hármastevelű alásfa        |
| 20. | <i>Rhus typhina</i>                                      | torzsás ecetfa             |
| 21. | <i>Symphoricarpos albus</i>                              | fehér hóbagyó              |
| 22. | <i>Symphoricarpos albus var. laevigatus</i>              | nyugati hóbagyó            |
| 23. | <i>Symphoricarpos x chenaultii</i>                       | kislevelű hóbagyó          |
| 24. | <i>Triadica sebifera (Sapium sebiferum)</i>              | kínai faggyúfa             |