



Ács város
Településrendezési eszközök módosítása
3 db szélérőmű elhelyezése
2025.



Aláíró lap

Felelős tervező:

Németh Eszter

okl. településmérnök

TT 08-0597

Települési főépítész

Gyárfás Henriett



TT 08-0442

A széltornyok jelen tervmódosítás megalapozásához felhasznált engedélyezési tervét a **Dimenzió Kft.** (Dimenzió Tervező Korlátolt Felelősségű Társaság 9025 Győr, Ráth Mátyás tér 2.) készítette

Felelős tervezők: Pintér Péter okl. építészmérnök, építész tervező É 08-0332 és Török Zsolt okl. építészmérnök, építész tervező É 08-0111

Tartalomjegyzék

1. TERVEZÉSI FELADAT	4
1.1. Rendezési tervi előzmények.....	4
1.2. A tervezési feladat előzménye és ismertetése	4
1.3. A változtatási szándékok ismertetése és indoklása.....	5
1.4. A rendezési termódosítás eljárása	8
2. A FEJLESZTÉSI ELKÉPZELÉSEK RÉSZLETES ISMERTETÉSE	9
3. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ	15
4. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV	15
4.1. Határozat tervezet	15
4.2. Újonnan beépítésre szánt terület kijelölése, biológiai aktivitásérték változása ...	18
4.3. A Méptv. 7.§ szerinti csereterületek kijelölése	18
4.4. A település területi mérlege.....	19
4.5. Korlátozó tényezők vizsgálata	19
4.6. A területrendezési tervekkel való összhang igazolása	21
5. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS	25
5.1. Szabályozási koncepció	25
5.2. Rendelettervezet.....	26
5. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK.....	28

1. TERVEZÉSI FELADAT

1.1. Rendezési tervi előzmények

A település hatályban lévő **településrendezési eszközei**:

- Ács Város Önkormányzat Képviselő testületének **117/2021.(IX.9.) sz. határozattal elfogadott településszerkezeti terve**
- Ács Város Önkormányzat Képviselő testületének **16/2021.(IX.10.), rendelete a helyi építési szabályzatról**

A rendezési terv előzményeként elkészült **Ács Város Településfejlesztési Konceptiója és Integrált Településfejlesztési Stratégiája**. (223/2018. (IX. 17.) sz. határozat és 222/2018. (IX. 17.) sz. határozat)

A rendezési terv megalapozására elkészült a város egészére vonatkozó **Megalapozó Vizsgálat a Környezeti Értékelés és az Örökségvédelmi Hatástanulmány**.

2018. év folyamán elkészült a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. tv. rendelkezéseinek megfelelően **Ács Város Településképi Arculati Kézikönyve**, valamint **Ács Város településképi rendelete**. (A településkép védelméről szóló 15/2018. (VIII. 28.) önkormányzati rendelet.)

1.2. A tervezési feladat előzménye és ismertetése

Az ALTEO Energiaszolgáltató Nyrt., 2024 év végén a hatályos településrendezési terv módosításának igényével fordult Ács Város Önkormányzatához. A módosítási kérelem arra irányult, hogy a meglévő 1 turbinából álló szél erőműparkon kívül Ács város területén újabb 3 db szél turbinából álló szél erőműpark elhelyezhető legyen.

A fejlesztési elképzeléseket beruházó több alkalommal ismertette. A képviselő-testület a tornyok lehetséges helyeit megtárgyalta, átgondolta és a város kijelölte azokat a területeket, amelyeken a település és a lakosság szempontjából lehetségesnek tartja újabb szél tornyok megjelenését.

Ezt követően a képviselő-testület határozatban döntött a hatályos településrendezési terv módosítási eljárásának elindításáról.

Mivel a szél turbinák 6-7 MW névleges teljesítményűek, így szükséges, hogy egy területrendezési hatósági eljárás keretében az erőműveket beillessék a vármegyei területrendezési tervbe is. A képviselő-testület arról is döntött, hogy az erőmű létesítéséhez kapcsolódó térségi terület-felhasználási engedély kérelem benyújtását támogatja.

A város a különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások területének kijelölésével egyidejűleg biztosítja a szükséges zöldterület pótlást/csereterületeket is.

A településrendezési terv módosításának eljárása során **tervezett a településszerkezeti terv módosítása** és helyi építési szabályzat mellékletének **a szabályozási tervnek a módosítása**.

Mivel a hatályos településrendezési terv tartalmazza a Kb/En jelű különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások területére vonatkozó előírásokat, a helyi építési szabályzat előírásainak módosítását jelen fejlesztés nem igényli.

1.3. A változtatási szándékok ismertetése és indoklása

A tervezett változások ismertetése:

A beruházó fejlesztési elképzelései szerint az **Ács 0407/60, 0407/3, 0455/6 hrsz.-ú** területeken szélturbinák kerülnek elhelyezésre.

Az egyes szélturbinák névleges teljesítménye 6-7 MW.

Az erőmű tervezett összteljesítménye várhatóan ~20 MW.

A turbinák tervezett helye:



A turbinák tervezett helye

- beépítésre szánt terület határától számított 700 méteres védőzónán kívül található
- a magyar Honvédség által üzemeltetett radaroktól számított 40 kilométeren található,
- a katonai kívül repülőterektől számított 15 kilométeren kívül található

A turbinák tervezett helye nem érint:

- kiváló termőhelyi adottságú szántóterületet
- országos ökológiai hálózat övezetet
- tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetet
- világörökségi terület övezetet
- Natura 2000 területeket és annak puffer zónáját
- erdők övezetét

A tornyok elhelyezésénél a beruházók figyelembe vették:

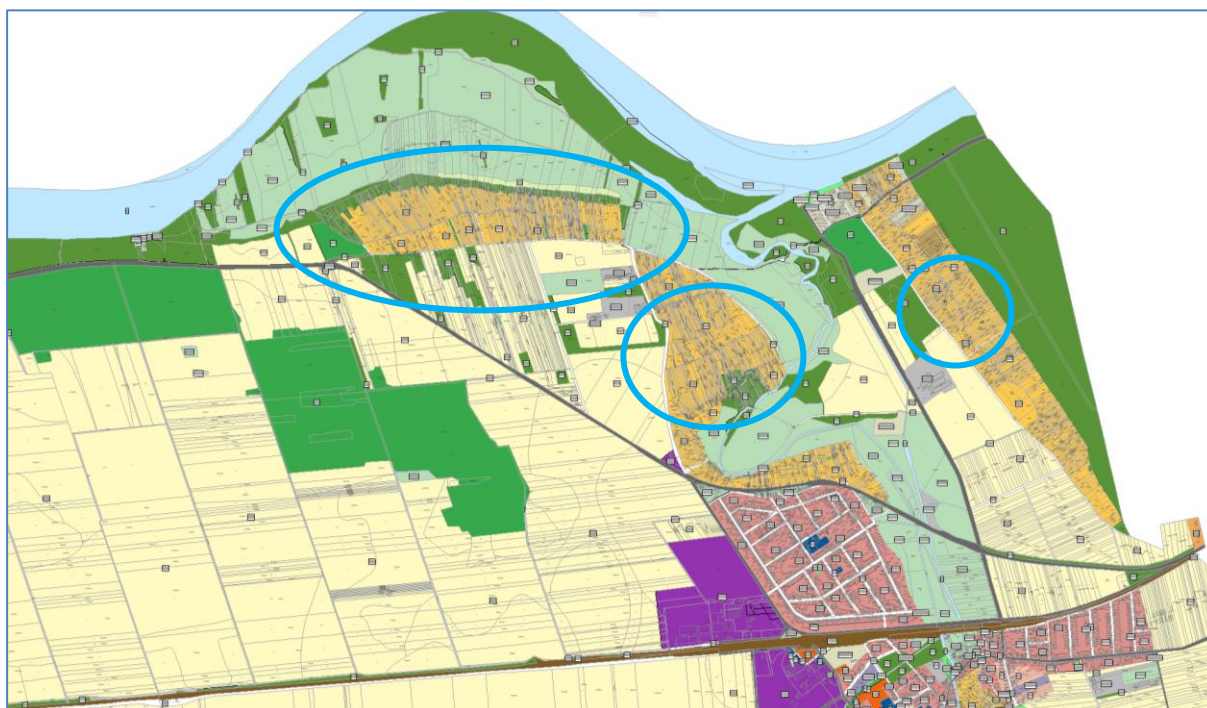
- a lakott területekre meghatározott zajhatárértéket

- polgári repülőterek védőtávolságát
- utak, közművek védőtávolságát
- öntözés által művelt területeket
- védett és fokozottan védett állatfajok tömeges előfordulásával jellemzett helyeket,
- védett és fokozottan védett állatfajok gyülekező, táplálkozó, éjszakázó és fészkelő helyeit
- az átlagosnál jobb minőségű földterületeket

Mivel a széltornyok elhelyezése mezőgazdasági terület igénybevételével történik, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 7.§ előírásai alapján a tornyok területének átsorolásával egyidejűleg **szükséges csereterületek** (jelen esetben tervezett erdőterületek) kijelöléses is.

A szükséges erdőterület kijelölések tervezett helye:

A 8226, 8291/2, 8199/4, 6514/1, 6865/1, 6866/2, 0105/65 hrsz.-ú ingatlanok területe

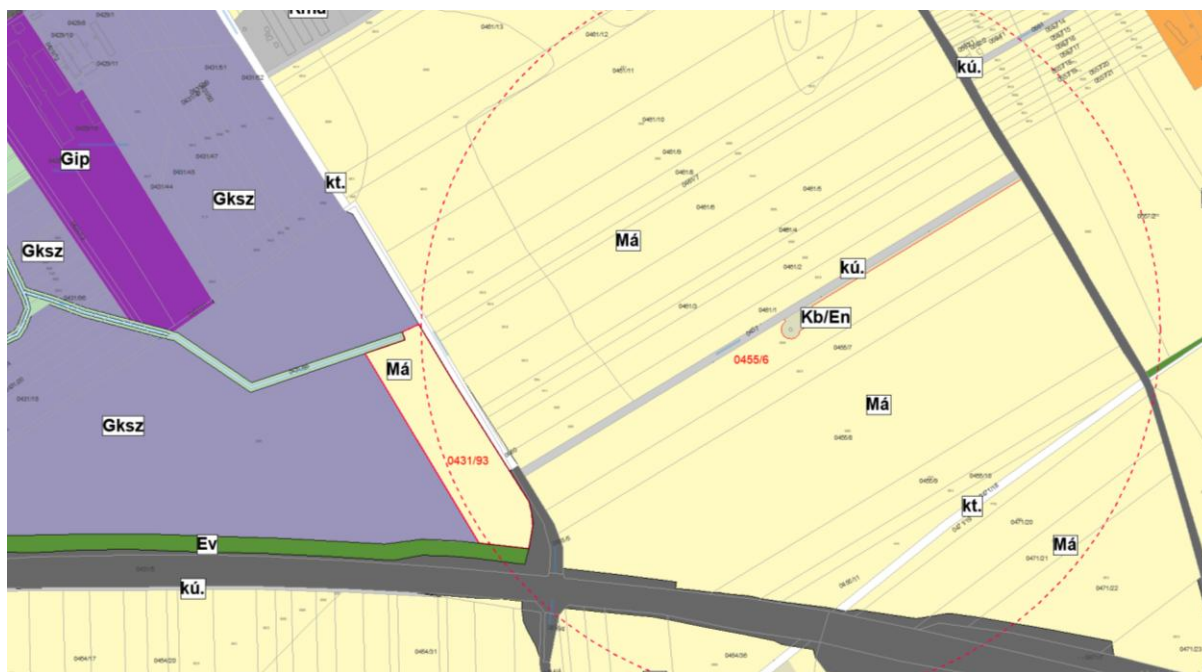


A magasabb rendű jogszabályok alapján beépítésre szánt területen és annak határától számított **700 méteres védőzónán** belül szélerőművet és szélerőmű parkot nem lehet elhelyezni.

Ennek figyelembevételével a település úgy határozott, hogy a tervezett széltornyok védőtávolságának biztosítása érdekében az M1 autópálya és a Petőfi utca közötti ~140 hektáros tervezett gazdasági területből a védőtávolság megtartásához szükséges területet visszasorolja mezőgazdasági területbe.

Az érintett hrsz: 0431/93, amely terület jelenleg is szántó művelési alatt áll és amelyen folyamatos művelés folyik.

A 700 méteres védőzóna biztosítása érdekében mezőgazdasági területbe visszasorolt terület (0431/93 hrsz.-ú ingatlan területéből):



Ács közigazgatási területén korábban már létesültek széltornyok és napelemparkok.

Ezek területei:

Különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület [Kb/En]

besorolásban vannak.

A hatályos településrendezési terv tehát tartalmazza a Kb/En jelű különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások területére vonatkozó előírásokat, így ezen előírások módosítása a helyi építési szabályzatban szükségtelen.

Tájékoztatásként a hatályos helyi építési szabályzat (16/2021. (IX. 10.) önkormányzati rendelet) vonatkozó előírásai és annak melléklete:

51. § Különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület [Kb/En]

Különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület övezetében:

- a) megújuló energiaforrás hasznosítását szolgáló,*
- b) a tevékenységhez szorosan kapcsolódó kiszolgáló (különösen szociális, irodai, raktár, porta)*
- c) a létesítmény fenntartását szolgáló gazdasági célú rendeltetés(ek)e)t tartalmazó építmény(ek) helyezhető(k) el.*

	A	B	C	D	E	F
1	Az övezet jele	Az épületre meghatározott	A telekre meghatározott			
2		legnagyobb épületmagasság	beépítés	legnagyobb beépítettség	legkisebb zöldfelület	legkisebb beépíthető telekterület

3		m	módja	%	%	m2
23	Kb/En-1 (szélerőmű)	K	K	K	K	K
24	Kb/En-2 (naperőmű)	4,0	SZ	5	65	10.000

Összefoglalva:

A településrendezési terv módosításának tárgya: Ács 0407/60, 0407/3, 0455/6 hrsz-ú ingatlanok egy részének (széltornyok tervezett telkének) különleges területbe való átsorolása, a 8226, 8291/2, 8199/4, 6514/1, 6865/1, 6866/2, 0105/65 hrsz-ú ingatlanok területének erdő területbe való átsorolása és a 0431/93 ingatlan egy részének mezőgazdasági területbe való átsorolása.

Az eljárás során fenti ingatlanok területén **tervezett a településszerkezeti terv módosítása és a helyi építési szabályzat mellékletének a szabályozási tervnek a módosítása.**

1.4. A rendezési tervmódosítás eljárása

A tervmódosítás **tervezett eljárása** a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§ szerinti egyszerűsített eljárás.**

68. § (1) A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településtervezési eljárásban történő

b) módosítása esetén, ha

ba) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt, kivéve, ha az új beépítésre szánt terület kijelölésével jár,

bb) nem tartozik az a) pont aa) és ab) alpontja, valamint a ba) alpont szerinti esetkörbe, azonban az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:

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.

2. A FEJLESZTÉSI ELKÉPZELÉSEK RÉSZLETES ISMERTETÉSE

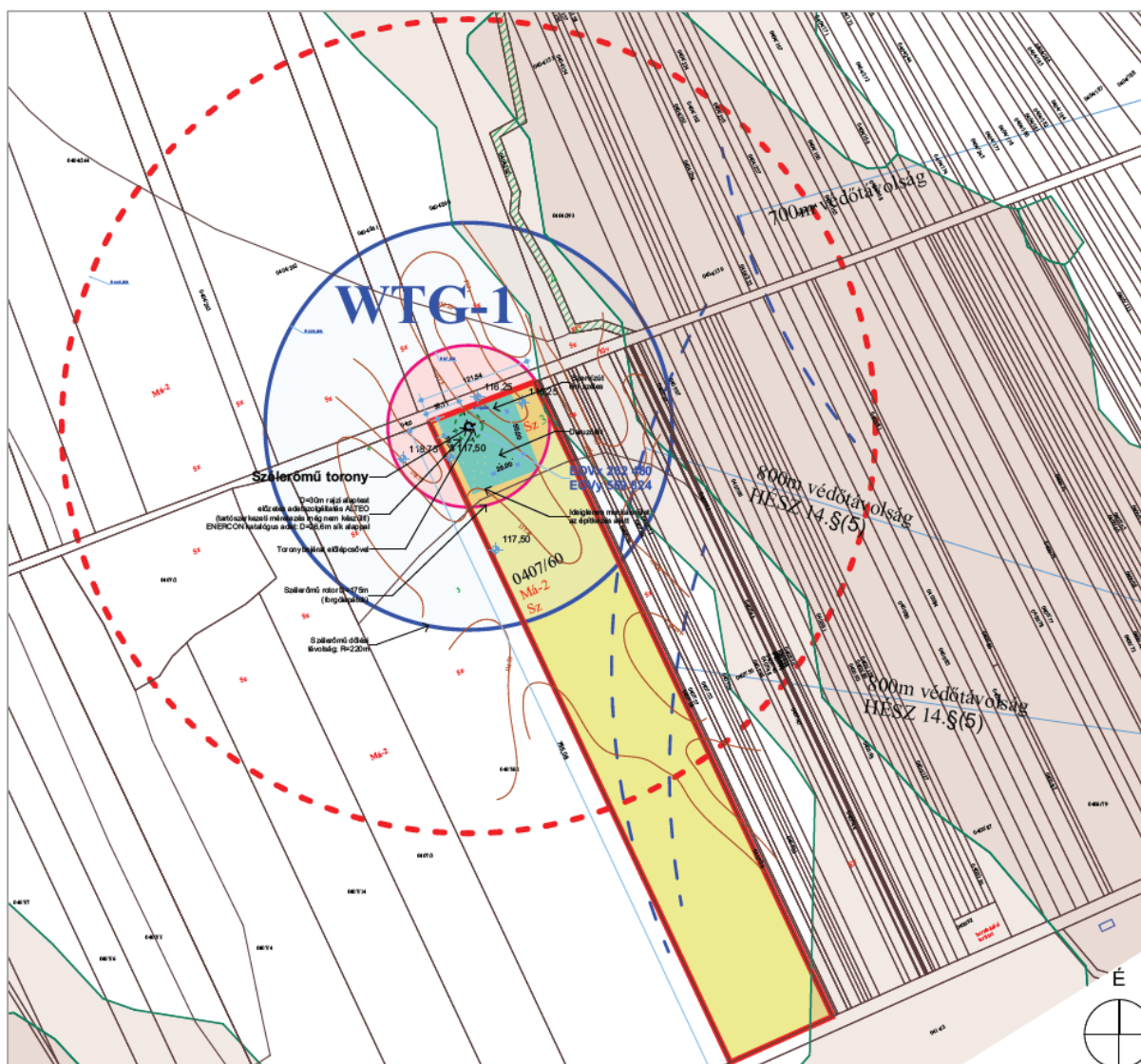
A rendezési terv módosítási eljárásával párhuzamosan folyamatban van Ács területén tervezett 20 MW teljesítményű szélérőmű Komárom-Esztergom Vármegye Területrendezési Tervében meghatározott egyedi építményként történő elhelyezésének beillesztési eljárása.

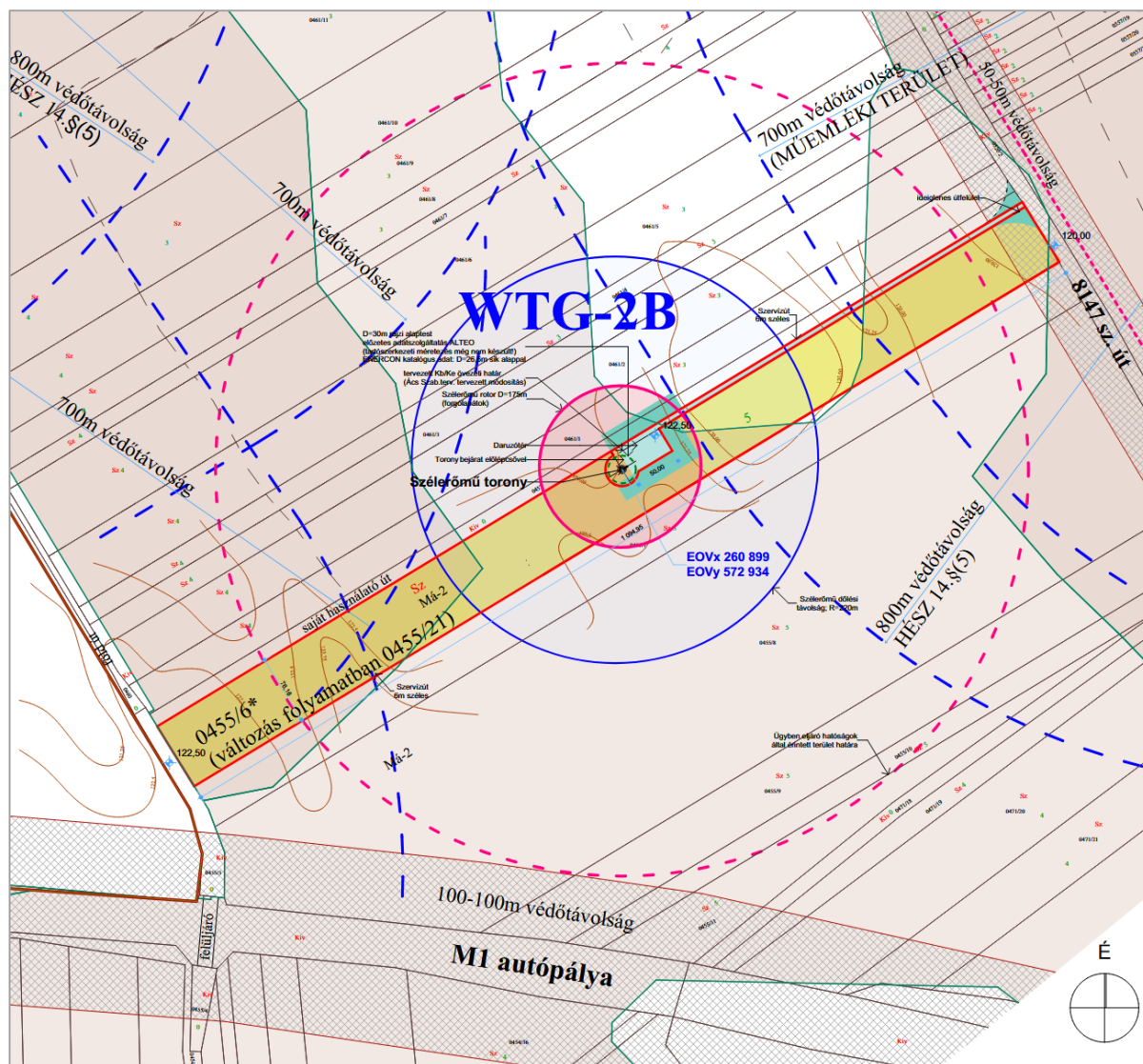
A beruházás Ács város külterületén az alábbi hrsz-ú ingatlanokat érinti:

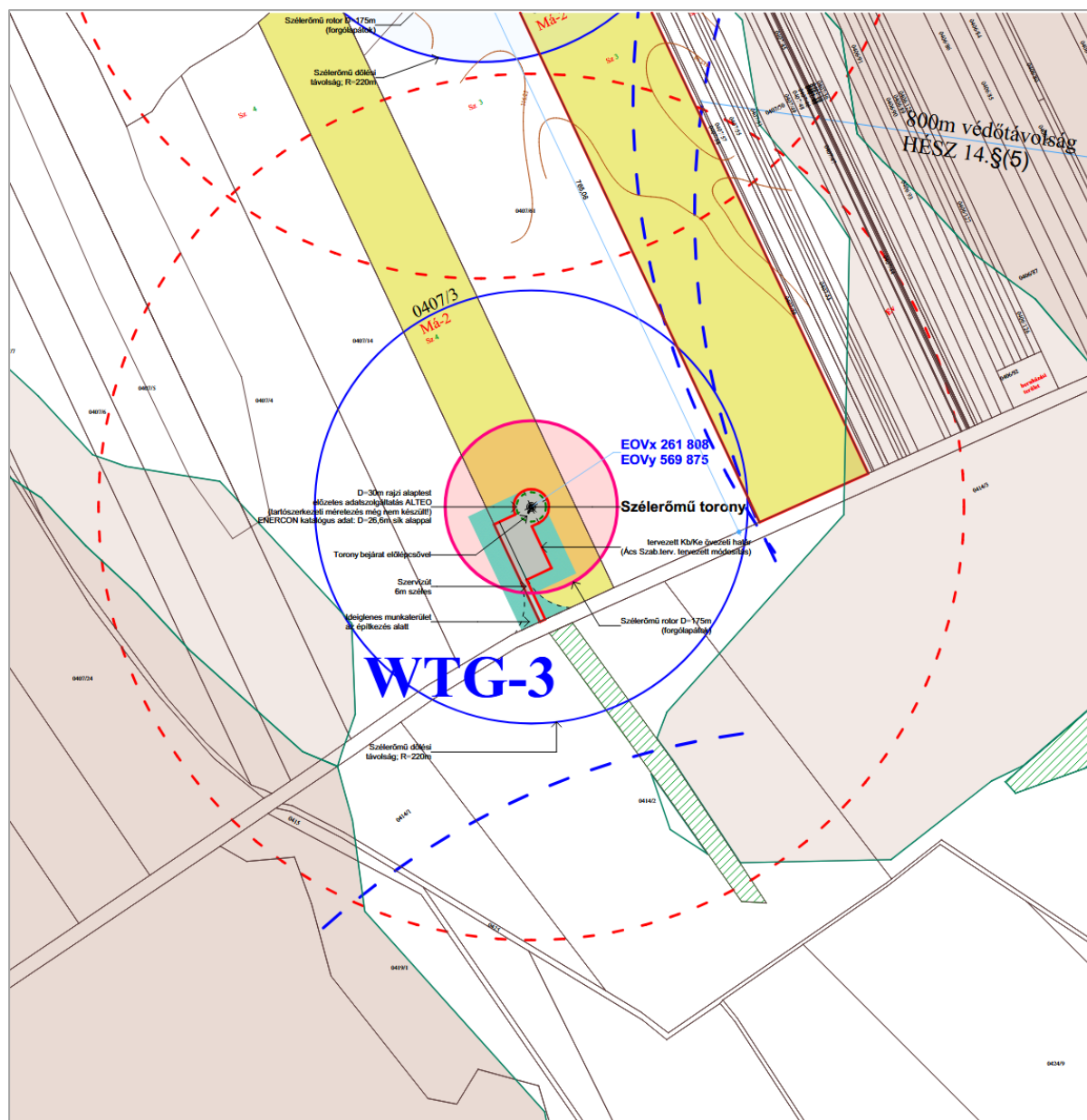
ÁCS	Hrsz (rottorral érintett telkek és a telek út csatlakozása)	Föld minőségi osztály	Érintettsége T: torony; R: rotor U: telek útcsatlakozás
WTG-1	0407/60	Sz4	T
	0407/61		R
	0407/59		R
	0404/260		R
	0404/261		R
	0404/262		R
	0405		R, U
WTG-2B	0455/6	Sz5	T
	0455/7		R
	0457		R
	0461/1		R
	0461/2		R
	0520/2		U
WTG-3	0407/3	Sz4	T
	0407/14		R
	0407/61		R
	0412		U

Az egyes ingatlanok tulajdonosaival a megállapodások megkötésre kerültek, hogy az egyes ingatlanokon az ALTEO Energiaszolgáltató Nyrt. a tornyokat megépíthesse.

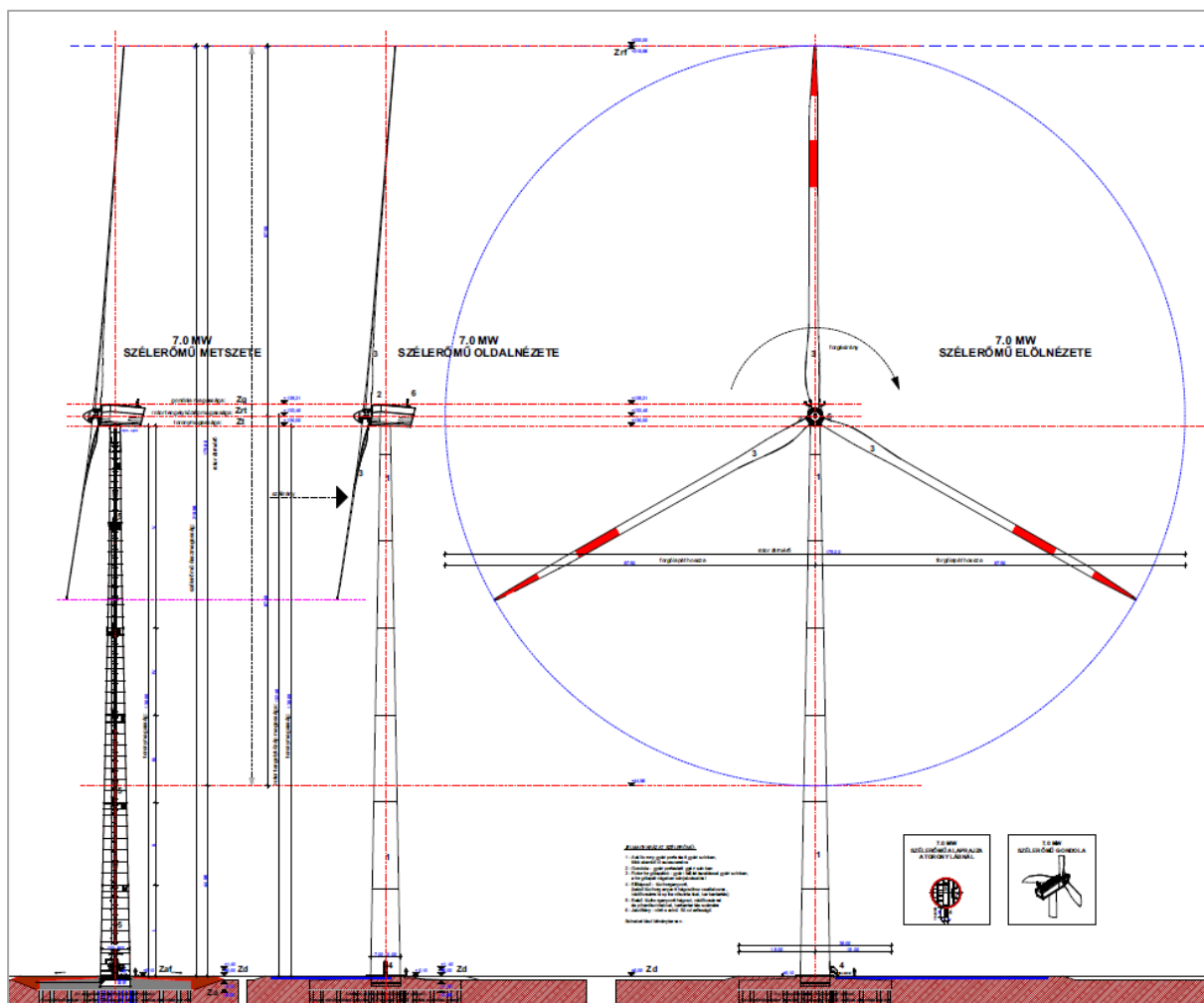
Az egyes tornyok elhelyezésének terve:







A tervezett tornyok paramétere:

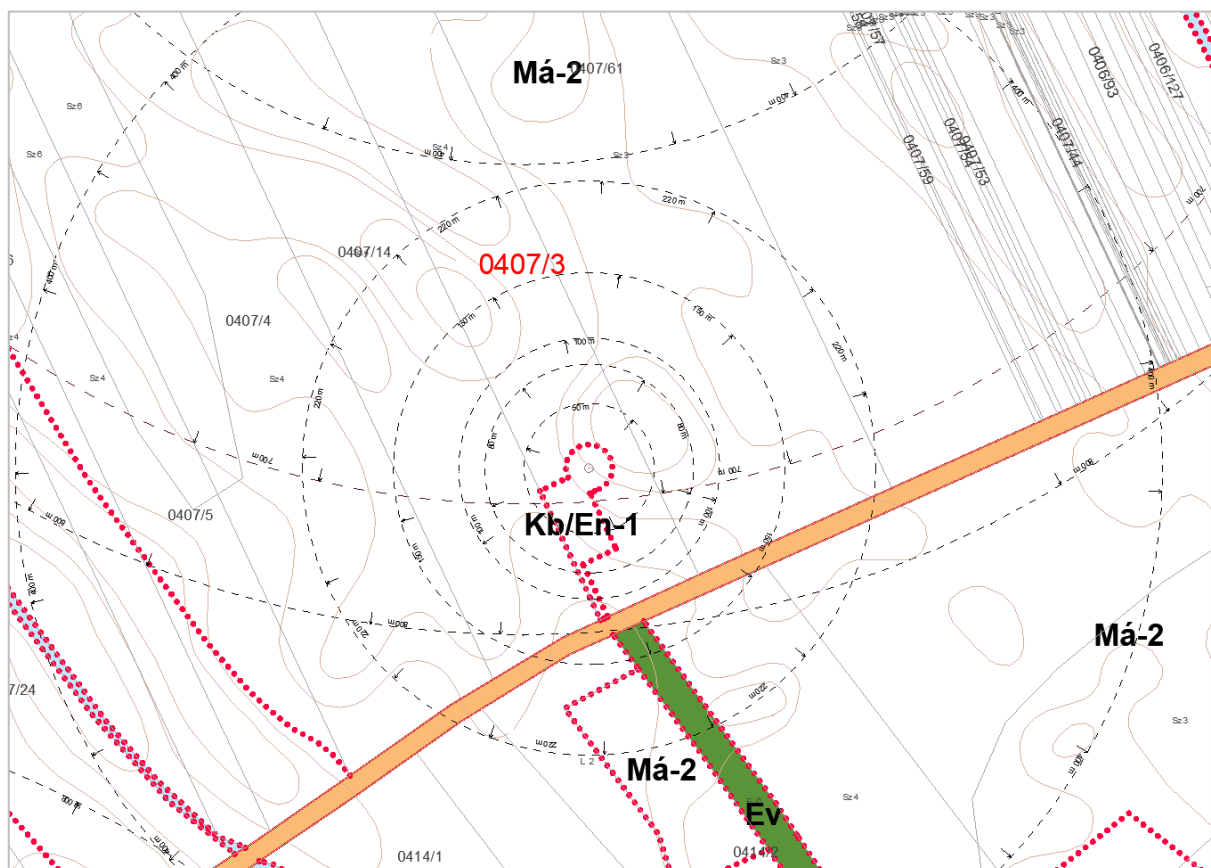


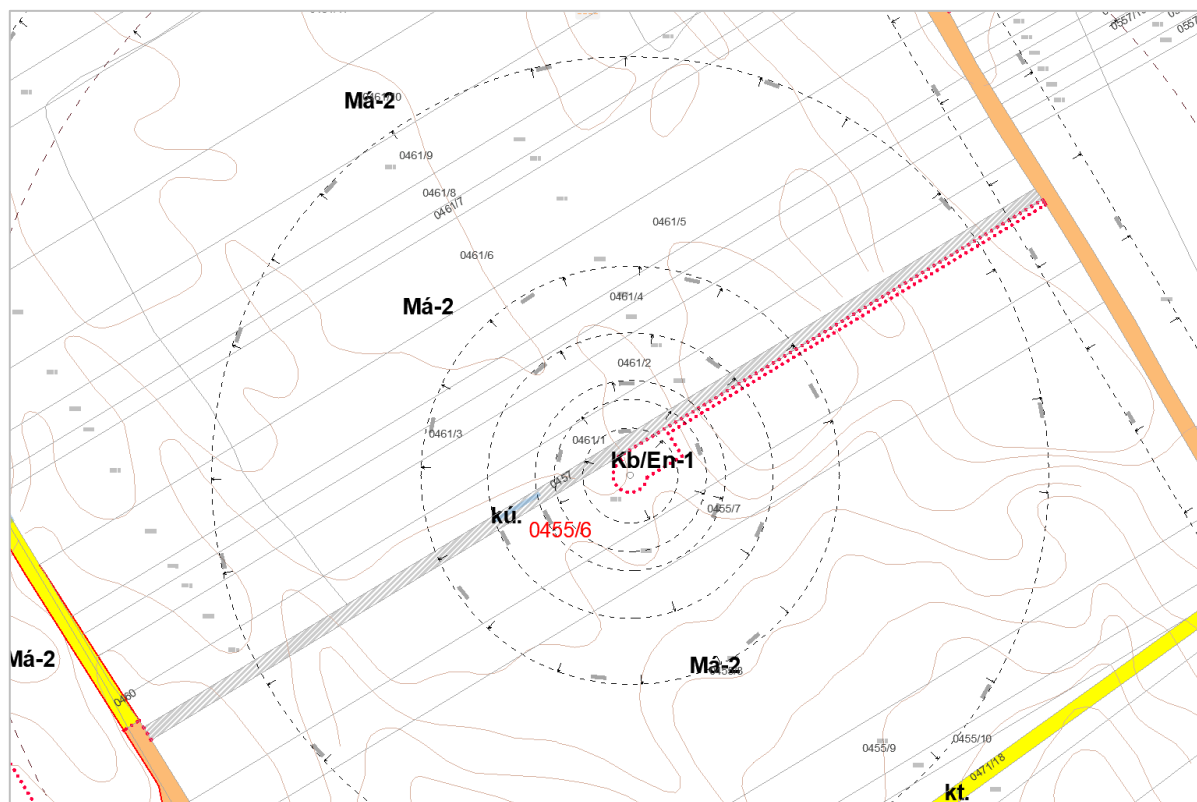
Műszaki paraméterek:

- a szélerőművek toronymagassága max. 130 m,
- rotor átmérő max. 175 m,
- teljes magasság: max. 220
- forgólápat hossza: 87,5 m
- forgólápat száma: 3 db
- rotor tengelyközép magassága: 132,46 m
- gondola magassága: 135,21 m

A tornyok tervezett telkei és a toronyhoz vezető út különleges területbe kerülnek.

This topographic map shows the Kibara area. A prominent yellow line runs diagonally across the map. A red dotted line follows a path that starts near the top center, moves right, then down, then right again, and finally down towards the bottom right. The map includes numerous contour lines with labels such as 0404/263, 0404/262, 0404/264, 0404/293, 0404/159, 0404/158, 0404/157, 0404/156, 0404/155, 0404/154, 0404/153, 0404/152, 0404/151, 0404/150, 0404/149, 0404/148, 0404/147, 0404/146, 0404/145, 0404/144, 0404/143, 0404/142, 0404/141, 0404/140, 0404/139, 0404/138, 0404/137, 0404/136, 0404/135, 0404/134, 0404/133, 0404/132, 0404/131, 0404/130, 0404/129, 0404/128, 0404/127, 0404/126, 0404/125, 0404/124, 0404/123, 0404/122, 0404/121, 0404/120, 0404/119, 0404/118, 0404/117, 0404/116, 0404/115, 0404/114, 0404/113, 0404/112, 0404/111, 0404/110, 0404/109, 0404/108, 0404/107, 0404/106, 0404/105, 0404/104, 0404/103, 0404/102, 0404/101, 0404/100, 0404/99, 0404/98, 0404/97, 0404/96, 0404/95, 0404/94, 0404/93, 0404/92, 0404/91, 0404/90, 0404/89, 0404/88, 0404/87, 0404/86, 0404/85, 0404/84, 0404/83, 0404/82, 0404/81, 0404/80, 0404/79, 0404/78, 0404/77, 0404/76, 0404/75, 0404/74, 0404/73, 0404/72, 0404/71, 0404/70, 0404/69, 0404/68, 0404/67, 0404/66, 0404/65, 0404/64, 0404/63, 0404/62, 0404/61, 0404/60, 0404/59, 0404/58, 0404/57, 0404/56, 0404/55, 0404/54, 0404/53, 0404/52, 0404/51, 0404/50, 0404/49, 0404/48, 0404/47, 0404/46, 0404/45, 0404/44, 0404/43, 0404/42, 0404/41, 0404/40, 0404/39, 0404/38, 0404/37, 0404/36, 0404/35, 0404/34, 0404/33, 0404/32, 0404/31, 0404/30, 0404/29, 0404/28, 0404/27, 0404/26, 0404/25, 0404/24, 0404/23, 0404/22, 0404/21, 0404/20, 0404/19, 0404/18, 0404/17, 0404/16, 0404/15, 0404/14, 0404/13, 0404/12, 0404/11, 0404/10, 0404/9, 0404/8, 0404/7, 0404/6, 0404/5, 0404/4, 0404/3, 0404/2, 0404/1, 0404/0. The map also shows a network of dashed lines and a yellow line. A red dotted line is also present, following a path that starts near the top center, moves right, then down, then right again, and finally down towards the bottom right. The map includes numerous contour lines with labels such as 0404/263, 0404/262, 0404/264, 0404/293, 0404/159, 0404/158, 0404/157, 0404/156, 0404/155, 0404/154, 0404/153, 0404/152, 0404/151, 0404/150, 0404/149, 0404/148, 0404/147, 0404/146, 0404/145, 0404/144, 0404/143, 0404/142, 0404/141, 0404/140, 0404/139, 0404/138, 0404/137, 0404/136, 0404/135, 0404/134, 0404/133, 0404/132, 0404/131, 0404/130, 0404/129, 0404/128, 0404/127, 0404/126, 0404/125, 0404/124, 0404/123, 0404/122, 0404/121, 0404/120, 0404/119, 0404/118, 0404/117, 0404/116, 0404/115, 0404/114, 0404/113, 0404/112, 0404/111, 0404/110, 0404/109, 0404/108, 0404/107, 0404/106, 0404/105, 0404/104, 0404/103, 0404/102, 0404/101, 0404/100, 0404/99, 0404/98, 0404/97, 0404/96, 0404/95, 0404/94, 0404/93, 0404/92, 0404/91, 0404/90, 0404/89, 0404/88, 0404/87, 0404/86, 0404/85, 0404/84, 0404/83, 0404/82, 0404/81, 0404/80, 0404/79, 0404/78, 0404/77, 0404/76, 0404/75, 0404/74, 0404/73, 0404/72, 0404/71, 0404/70, 0404/69, 0404/68, 0404/67, 0404/66, 0404/65, 0404/64, 0404/63, 0404/62, 0404/61, 0404/60, 0404/59, 0404/58, 0404/57, 0404/56, 0404/55, 0404/54, 0404/53, 0404/52, 0404/51, 0404/50, 0404/49, 0404/48, 0404/47, 0404/46, 0404/45, 0404/44, 0404/43, 0404/42, 0404/41, 0404/40, 0404/39, 0404/38, 0404/37, 0404/36, 0404/35, 0404/34, 0404/33, 0404/32, 0404/31, 0404/30, 0404/29, 0404/28, 0404/27, 0404/26, 0404/25, 0404/24, 0404/23, 0404/22, 0404/21, 0404/20, 0404/19, 0404/18, 0404/17, 0404/16, 0404/15, 0404/14, 0404/13, 0404/12, 0404/11, 0404/10, 0404/9, 0404/8, 0404/7, 0404/6, 0404/5, 0404/4, 0404/3, 0404/2, 0404/1, 0404/0.





3. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

Jelen tervdokumentációban megfogalmazott módosítások a településfejlesztési koncepció céljainak megvalósítását, elősegítését szolgálják, a terv elhatározásai szervesen illeszkednek a dokumentumban rögzített fő fejlesztési célkitűzésekhez, elképzelésekhez, fejlesztési irányokhoz. (Ács város közigazgatási területén már több szélerőműpark is működik.)

4. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

4.1. Határozat tervezet

Ács Város Önkormányzat Képviselő-testületének
határozata a településszerkezeti terv módosításáról

Ács Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a 117/2021.(IX.9.) sz. határozattal elfogadott Ács város településszerkezeti tervét módosítja az alábbiak szerint:

0407/60, 0407/3, 0455/6 hrsz-ú ingatlanok egy részének (széltornyok tervezett telkének) különleges területbe való átsorolása, a 8226, 8291/2, 8199/4, 6514/1, 6865/1, 6866/2, 0105/65 hrsz-ú ingatlanok területének erdő területbe való átsorolása és a 0431/93 ingatlan egy részének mezőgazdasági területbe való átsorolása.

Hrsz: 0407/60, 0407/3, 0455/6 - Kb

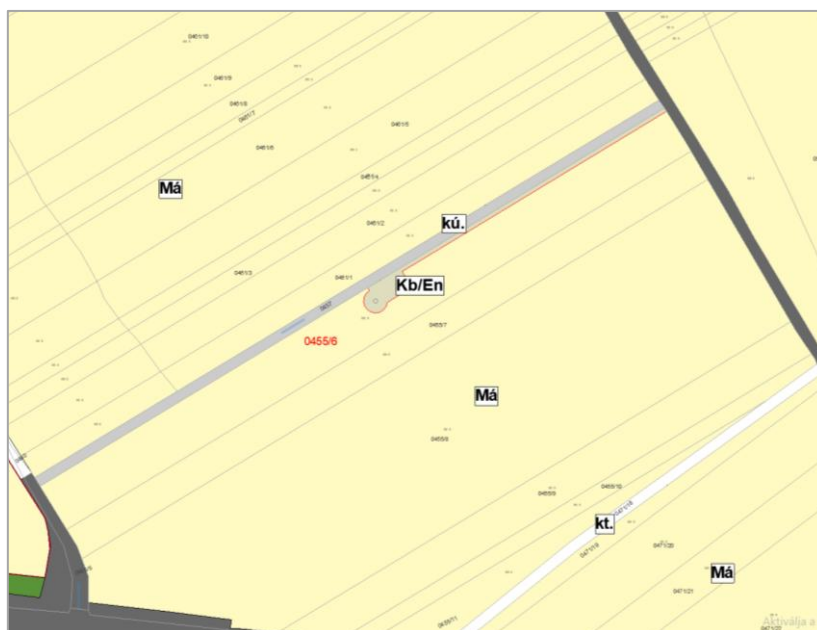
Hrsz: 8226, 8291/2, 8199/4, 6514/1, 6865/1, 6866/2, 0105/65 – E

Hrsz: 0431/93 - Má

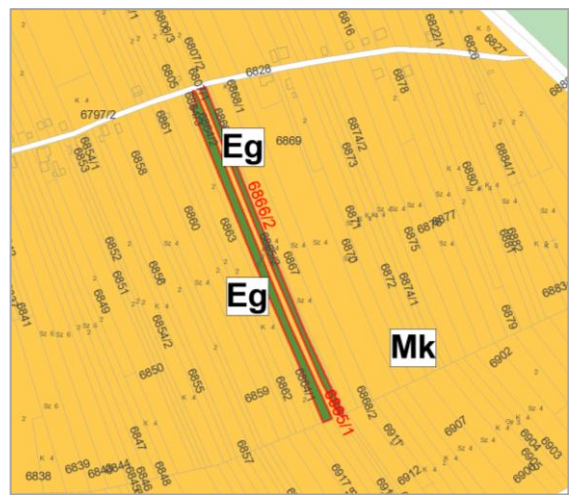
1. Ács 0407/60, 0407/3, 0455/6 hrsz-ú ingatlanok területének egy részét különleges megújuló energiaforrások elhelyezésére szolgáló területbe kerül a településszerkezeti tervlapon ábrázoltak szerint.
2. Ács 8226, 8291/2, 8199/4, 6514/1, 6865/1, 6866/2, 0105/65 hrsz.-ú ingatlanok területe erdő területbe kerül a településszerkezeti tervlapon ábrázoltak szerint.
3. Ács 0431/93 hrsz-ú ingatlan területének egy részét gazdasági területből visszasorolja mezőgazdasági területbe a településszerkezeti tervlapon ábrázoltak szerint.

Melléklet: SZT jelű településszerkezeti tervlap (egységes szerkezetben)

1. pont



2. pont



3. pont



4.2. Újonnan beépítésre szánt terület kijelölése, biológiai aktivitásérték változása

A tervmódosítás során újonnan beépítésre szánt terület nem keletkezik, ezért biológiai aktivitás változás számítása a Méptv. 8.§ (3) bekezdése alapján nem szükséges.

4.3. A Méptv. 7.§ szerinti csereterületek kijelölése

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 7.§. (2) bek. előírja:

7. § [A természeti rendszerek megőrzésének elve]

(2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkerti vagy közparki funkció ellátására.

Ezen előírás teljesítése érdekében a város **erdőterületet jelöl ki** az alábbi helyeken:

hrsz	m ²	tervezett területfelhasználás	hrsz	m ²	tervezett területfelhasználás
0407/60	2 600	különleges beépítésre nem szánt terület	8226	2 700	erdőterület
0455/6	5 300	különleges beépítésre nem szánt terület	8291/2	2 100	erdőterület
0407/3	3 300	különleges beépítésre nem szánt terület	8199/4	900	erdőterület
			6514/1	850	erdőterület
			6865/1	1 800	erdőterület
			6866/2	1 100	erdőterület
			0105/65	1 800	erdőterület
Összesen:	11 200		Csereterület:	11 250	

4.4. A település területi mérlege

Ács város területén a tervezett változtatások jóváhagyása esetén:

- 11 250 m²-el csökken a kertés mezőgazdasági területek kiterjedése és ezzel egyidejűleg 11 250 m²-el nő az erdőterületek kiterjedése. (8226, 8291/2, 8199/4, 6514/1, 6865/1, 6866/2, 0105/65 hrsz.-ú ingatlanok)
- 11 200 m²-el csökken a mezőgazdasági területek kiterjedése és ezzel egyidejűleg 11 200 m²-el nő a beépítésre nem szánt különleges megújuló energiaforrások elhelyezésére szolgáló területek kiterjedése. (0407/60, 0407/3, 0455/6 hrsz.-ú ingatlanok)
- 52 006 m²-el csökken a gazdasági területek kiterjedése és ezzel egyidejűleg 52 006 m²-el nő a mezőgazdasági területek kiterjedése. (0431/93 hrsz.-ú ingatlan)

4.5. Korlátozó tényezők vizsgálata

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 10/B.§ előírja:

10/B. § (1) Beépítésre szánt területen és annak határától számított 700 méteres védőzónán belül szélerőművet és szélerőmű parkot nem lehet elhelyezni, kivéve az ipari gazdasági terület és az egyéb ipari gazdasági terület megnevezésű övezetekben elhelyezkedő azon területet, ahol a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény szerinti beruházás valósul vagy valósult meg.

(2) Beépítésre nem szánt területen – az (1) bekezdés szerinti védőzónán kívül – nem lehet szélerőművet elhelyezni az országos ökológiai hálózat övezetében, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében, a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetében, a tájképvédelmi terület övezetében, valamint a világörökségi és világörökségi várományos területek övezetében.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) 42.§ előírja:

41. Szélerőművek elhelyezésének sajátos szabályai

42. § (1) Beépítésre szánt területen és annak határától számított 700 méteres védőzónán belül szélerőművet és szélerőmű parkot nem lehet elhelyezni, kivéve az ipari gazdasági terület és az egyéb ipari gazdasági terület építési övezetekben elhelyezkedő azon területet, ahol a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény szerinti beruházás valósult meg vagy folyamatban van, vagy a Méptv. szerinti kiemelt beruházás valósult meg vagy folyamatban van.

(2) Beépítésre nem szánt területen – az (1) bekezdés szerinti védőzónán kívül – nem lehet szélerőművet elhelyezni az országos ökológiai hálózat övezetében, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében, a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetében, a tájképvédelmi terület övezetében, valamint a világörökségi és világörökségi várományos területek övezetében.

(3) A Magyar Honvédség által üzemeltetett radaroktól számított 40 kilométer, valamint a katonai repülőterektől számított 15 kilométeren belül új szélerőmű, vagy szélerőmű park nem helyezhető el, a meglévő szélerőművek magassága nem növelhető, a szélerőmű parkok nem

bővíthetők. E területeken kívül új szélerőmű vagy szélerőmű park akkor létesíthető, a meglévő szélerőművek magassága akkor növelhető, a szélerőmű parkok akkor bővíthetők, ha igazolható, hogy a tervezett szélerőmű vagy szélerőmű park létesítése és működése honvédelmi és katonai képességcsökkenést nem okoz.

országos ökológiai hálózat és a tornyok helye



kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete és a tornyok helye



tájképvédelmi terület övezete és a tornyok helye



a beépítésre szánt területek és a tornyok 700 méteres védőzónája



4.6. A területrendezési tervekkel való összhang igazolása

Országos övezetekkel való összhang vizsgálata:

Magyarország Területrendezési Terve (a továbbiakban: MaTrT)

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 11.§ előírásai szerint:

11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;

c) a vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszzerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület,, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;

e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges – ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet –, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.

hrsz	m ²	meglévő területfelhasználás	tervezett területfelhasználás	m ²
0407/60	2 600	mezőgazdasági terület	különleges terület	- 11 200
0455/6	5 300	mezőgazdasági terület	különleges terület	
0407/3	3 300	mezőgazdasági terület	különleges terület	
8226	2 700	kertes mezőgazdasági terület	erdőterület	- 11 250
8291/2	2 100	kertes mezőgazdasági terület	erdőterület	
8199/4	900	kertes mezőgazdasági terület	erdőterület	
6514/1	850	kertes mezőgazdasági terület	erdőterület	
6865/1	1 800	kertes mezőgazdasági terület	erdőterület	
6866/2	1 100	kertes mezőgazdasági terület	erdőterület	
0105/65	1 800	kertes mezőgazdasági terület	erdőterület	
0431/93	52 006	gazdasági terület	mezőgazdasági terület	+ 52 006
Változás:				+ 29 556

Összességében Ács területén a mezőgazdasági terület kiterjedése 29 556 m²-el növekszik

Az MaTrT által meghatározott övezetek közül a különleges megújuló energiaforrások elhelyezésére szolgáló területeket:

- ökológiai hálózat övezete
- nagyvízi meder övezete
- tájképvédelmi terület övezete
- kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
- jó termőhelyi adottságú szántók övezete
- erdők övezete
- honvédelmi és katonai célú terület övezete (Ács területét nem érinti)
- vízminőség-védelmi terület övezete
- VTT tározók övezete (Ács területét nem érinti)

nem érinti

Ács közigazgatási területe világörökség várományos terület övezetével érintett. A tervezett változtatás ezen övezetre érdemi hatással nincs.

ökológiai hálózat övezete 	nagyvízi meder övezete 
tájképvédelmi terület övezete 	erdők övezete 

vízminőség-védelmi terület övezete	kiváló és jó termőhelyi adottságú szántók övezete
	

Komárom-Esztergom Vármegye Területrendezési Tervének való megfelelés vizsgálata

(Komárom-Esztergom Megyei Közgyűlés 6/2020. (VI. 25.) Önkormányzati Rendelete Komárom-Esztergom Megyei Területrendezési Tervéről)

Az MTrT-ben meghatározott övezetek közül különleges megújuló energiaforrások elhelyezésére szolgáló területeket:

- Földtani veszélyforrás által érintett települések övezete
 - Térszervező települések övezete
 - Térségi együttműködések övezete
 - Natúrparkok övezete
 - Szőlőkataszteri területtel érintett települések övezete
 - Zsugorodó kertes területek övezete
- nem érinti

Az MTrT-ben meghatározott övezetek közül Ács közigazgatási területét és benne különleges megújuló energiaforrások elhelyezésére szolgáló területeket:

- Duna mente komplex turizmusfejlesztési térség
 - Majorsági táj övezete
 - Dunamenti térség övezete
- érinti

A tervezett változtatás ezen övezetekre érdemi hatással nincs.

5. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

5.1. Szabályozási koncepció

Ács közigazgatási területén korábban már létesültek széltornyok és napelemparkok ezért a hatályos településrendezési terv tartalmazza a Kb/En jelű különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások területére vonatkozó előírásokat.

51. § Különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület [Kb/En]

Különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület övezetében:

- a) megújuló energiaforrás hasznosítását szolgáló,*
- b) a tevékenységhez szorosan kapcsolódó kiszolgáló (különösen szociális, irodai, raktár, porta)*
- c) a létesítmény fenntartását szolgáló gazdasági célú rendeltetés(ek)e)t tartalmazó építmény(ek) helyezhető(k) el.*

	A	B	C	D	E	F
1	Az övezet jele	Az épületre meghatározott	A telekre meghatározott			
2		legnagyobb bépület-magasság	beépít és módja	legnagyobb beépítettség	legkisebb zöldfelület	legkisebb beépíthető telekterület
3		m		%	%	m ²
23	Kb/En-1 (szélerőmű)	K	K	K	K	K
24	Kb/En-2 (naperőmű)	4,0	SZ	5	65	10.000

A helyi építési szabályzat Védőterületek, védőtávolságok fejezete rendelkezik a szélerőművek védőterületeiről is. A helyi szabályozás a jelenlegi országos szabályoknál szigorúbb, mivel 800 méteres védőterületet jelöl ki a lakó és üdülő épületek tekintetében. A tornyok ezen előírás figyelembe vételével kerültek elhelyezésre.

12. Védőterületek, védőtávolságok

14. §

(3) Szélerőmű torony védőterületére vonatkozó korlátozások:

- a) 800 méteren belül sem lakó, sem üdülőépület nem létesíthető.*
- b) 400 méteren belül mezőgazdasági területen lévő lakóépület nem létesíthető.*
- c) 150 méteren belül sem gazdasági terület, sem mezőgazdasági épület nem létesíthető.*
- d) 100 méteren belül autópálya, 50 méteres belül országos mellékút nem szabályozható ki.*
- e) 80 méteren belül nagyfeszültségű légvezeték, 50 méteren belül termékvezeték nem létesíthető.*

A tervezett tornyok elhelyezése a helyi építési szabályzat előírásainak módosítását nem igénylik. A gazdasági területtől meg van az OTÉK szerinti szükséges 700 méteres távolság, a lakó és üdülő területektől pedig meg van a helyi építési szabályzat szerinti szükséges 800 méteres távolság.

Módosul a hész 1. melléklete a szabályozási tervlap, amelyen övezeti határral kijelölésre kerül a tornyok tervezett telkének helye, a tornyok tervezett helye és feltüntetésre kerülnek a tornyokhoz kapcsolódó védőtávolságok.

A létesítendő tornyok tervezett telkei rendelkeznek közúti, közterületi kapcsolattal.

A turbinák tervezett helye

- beépítésre szánt terület határától számított 800 méteres védőzónán kívül található
- a magyar Honvédség által üzemeltetett radaroktól számított 40 kilométeren kívül található,
- a katonai repülőterektől számított 15 kilométeren kívül található

A turbinák tervezett helye nem érint:

- kiváló termőhelyi adottságú szántóterületet
- országos ökológiai hálózat övezetet
- tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetet
- világörökségi terület övezetet
- Natura 2000 területeket és annak puffer zónáját
- erdők övezetét

A tornyok elhelyezésénél a beruházók figyelembe vették:

- a lakott területekre meghatározott zajhatárértéket
- polgári repülőterek védőtávolságát
- utak, közművek védőtávolságát
- öntözés által művelt területeket

5.2. Rendelettervezet

Ács Város Önkormányzat Képviselő testületének rendelete
a 16/2021.(IX.10.) rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat módosításáról

Ács Város Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§ szerinti véleményezők, és partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § A helyi építési szabályzatról szóló 16/2021.(IX.10.) önkormányzati rendelet 1. mellékletét képező Ács Város Szabályozási Terve és jelmagyarázata helyébe lép a jelen rendelet mellékletét képező Ács Város Szabályozási Terve és jelmagyarázata.

2. § Jelen rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

.....
jegyző

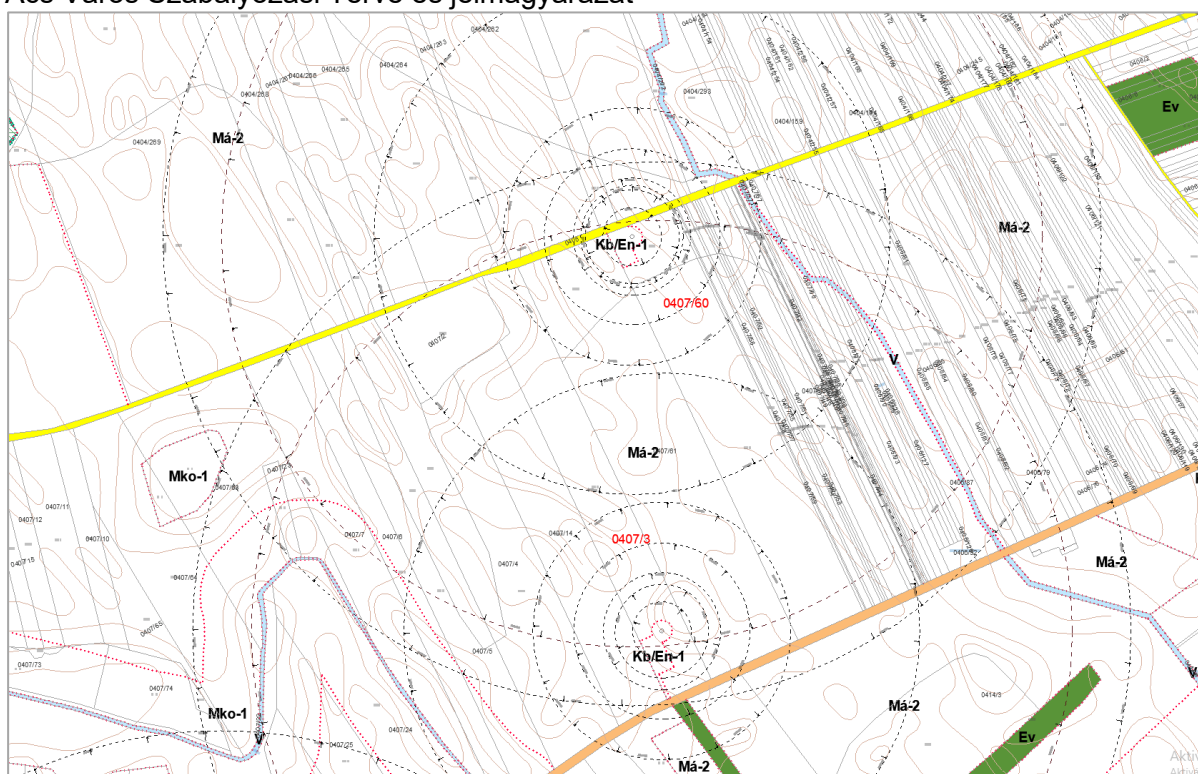
.....
polgármester

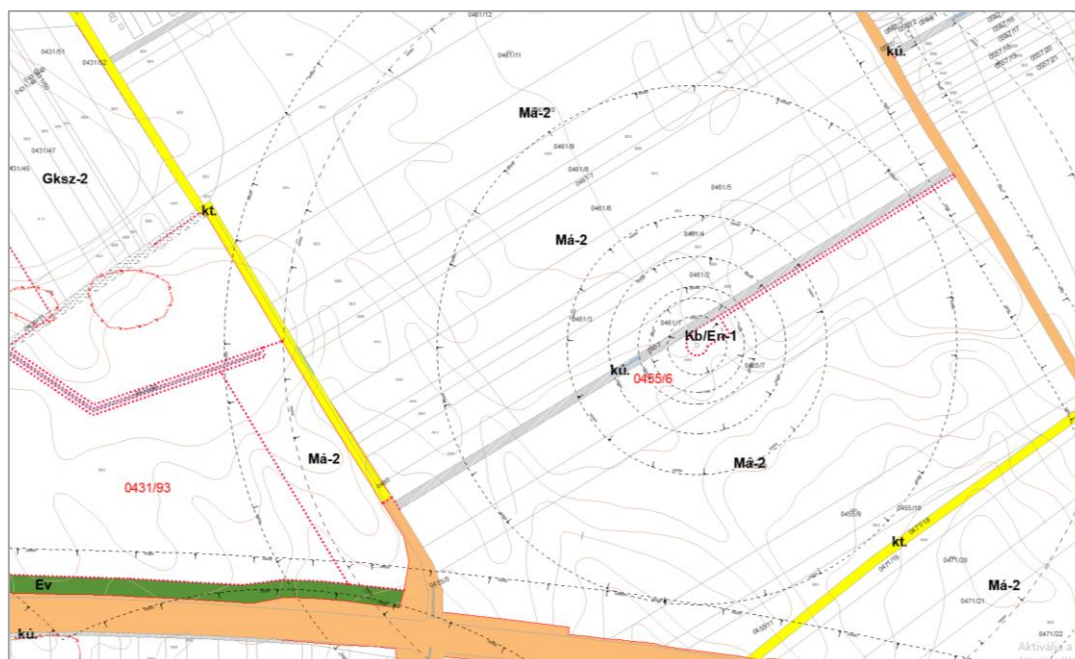
A rendelet kihirdetésre került: Ács, 2025

.....
jegyző

1 melléklet

Ács Város Szabályozási Terve és jelmagyarázat





- Közúti közlekedési terület (KÖu)
- Közlekedési célú közterület (kt.)
- Kötőpályás közlekedési terület (KÖk)
- Külterületi út (kú.)

5. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK

Tájrendezés

A hatályos településrendezési terv táji és természeti értékvédelmi fejezetében, részletesen ismertetésre kerültek a település természeti adottságai, tájképi értékei, jellemzői.

A módosítással érintett ingatlanok területén országos védett vagy védelemre tervezett természeti terület, természeti érték, ex lege terület, továbbá európai jelentőségű élőhely, ún. Natura 2000 terület nincs. Az érintett ingatlanok az országos ökológiai hálózat övezeteivel nem érintettek.

Az egyes ingatlanokon belül a tornyok telkét úgy jelöljük ki, hogy a különleges beépítésre nem szánt szélérőmű területbe sorolt részek nem érintettek sem a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetével, sem a jó termőhelyi adottságú szántók övezetével, sem tájképvédelemmel ill. az erdők övezetével sem.

Közlekedés

A széltornyok által igénybe vett területek úgy kerültek kijelölésre, hogy a tornyok telkei feltárása, megközelítése a kialakult úthálózatról – rövid elérési útvonalon vagy közvetlenül - biztosított legyen. A tervezett beruházások Ács közlekedési hálózatának bővítését, fejlesztését nem igénylik.

Az egyes toronyhelyek kiválasztásakor a fejlesztő arra törekedett, hogy a tornyok teleki meglévő közlekedési kapcsolattal rendelkezzenek, amely kapcsolatok alkalmasak az építési forgalom ellátására és az üzemeltetés időszakában a szervíz út funkció ellátására is.

A meglévő úthálózat kiépítettsége (jellemzően kavicsburkolatú utak) és a hatályos szabályozási terven jelölt szélessége megfelelő, a tornyok telkének feltárására/megközelítésére alkalmas. A telkek megközelítése önkormányzati tulajdonú közlekedési területről ill. magán tulajdonú, de közforgalom számára megnyitott közlekedési területről megoldott.

Közművesítettség

A tervezési területek közműellátással nem rendelkeznek.

Közműves szempontból a széltornyok területeinek közműellátására a közüzemi szolgáltatások közül csak a villamosenergia ellátás kiépítése szükséges, amely a meglévő hálózat továbbfejlesztésével megoldható.

Örökségvédelem

A módosítással érintett területek régészeti lelőhellyel, műemléki védettséggel ill. helyi védelemmel nem érintettek. A tervezett módosítások épített örökségi értékeket nem érintenek.

A területeken építési tevékenység, tereprendezés stb. esetén az örökségvédelem tekintetében a hatályos településrendezési tervhez elkészült örökségvédelmi hatástanulmányban, a településképi rendeltében és településképi arculati kézikönyvben foglalt figyelembevételével kell eljárni. A beruházással érintett területekre javasolt előzetes régészeti dokumentáció készítése.