



ÁCS

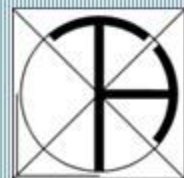
TELEPÜLÉSRENEDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSA VÉLEMÉNYEZÉS

TH-23-02-11

2024. február



TELEPÜLÉSRENEDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSA



TÉR-HÁLÓ

Ács város
Településrendezési eszközök módosítása
2024. február

TH-23-02-11

Felelős tervező:

Németh Géza
TT/1É 08/0065/08

Munkatárs:

Leitner Attila
É3-08-0386

Közlekedéstervező:

Bogár Zsolt
K-1d-1/08-0102

Közműtervező:

Horváth Ervin
TE-T 18-0033
TV-T 18-0033

Tájrendezési tervező:

Szűcs Gábor
TK/1 01-5078

Tartalomjegyzék

1. TERVEZÉSI FELADAT	4
1.1. Rendezési tervi előzmények	4
1.2. A tervezési feladat ill. a változtatási szándékok ismertetése és a változások indoklása	4
1.3. A rendezési tervmódosítás eljárása	11
2. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ	12
3. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV	12
3.1. Jóváhagyandó munkarészek	16
3.2. A település területi mérlege	16
3.3. A területrendezési tervekkel való összhang igazolása	16
4. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS	20
4.1. Rendelettervezet	28
5. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK	30
6. MELLÉKLETEK	33
6.2. Kt. határozatok a tervmódosításról és a főépítész feljegyzés elfogadásáról	33
6.3. Környezeti Vizsgálattal kapcsolatos iratok	45

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.)

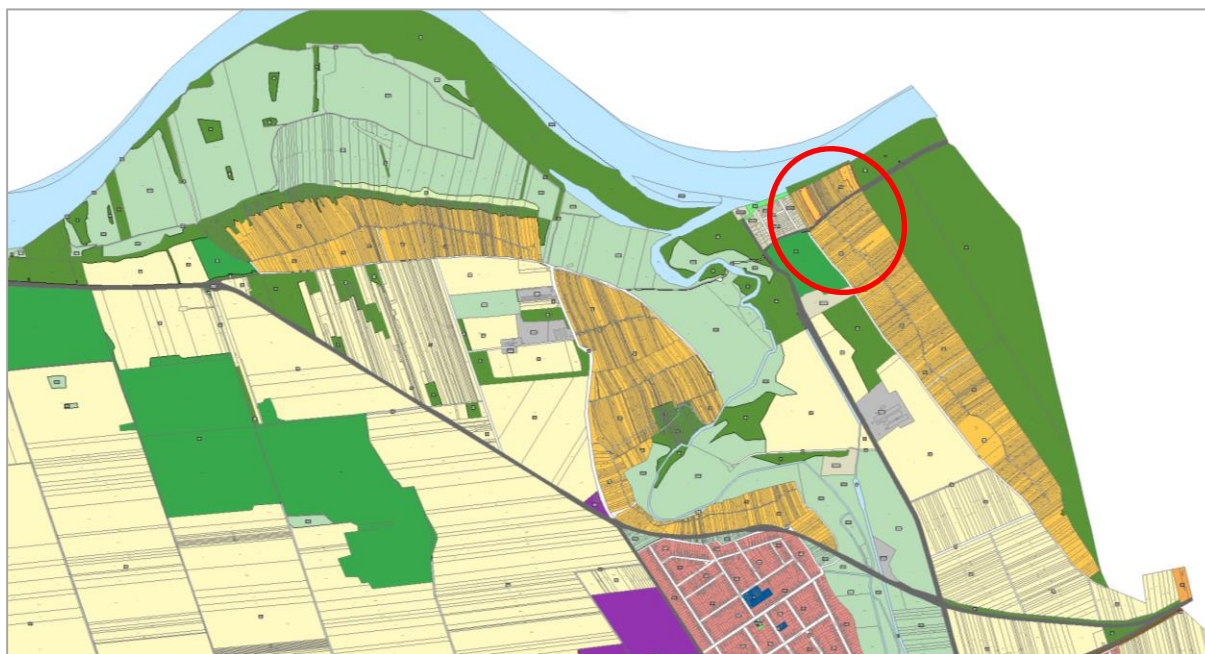
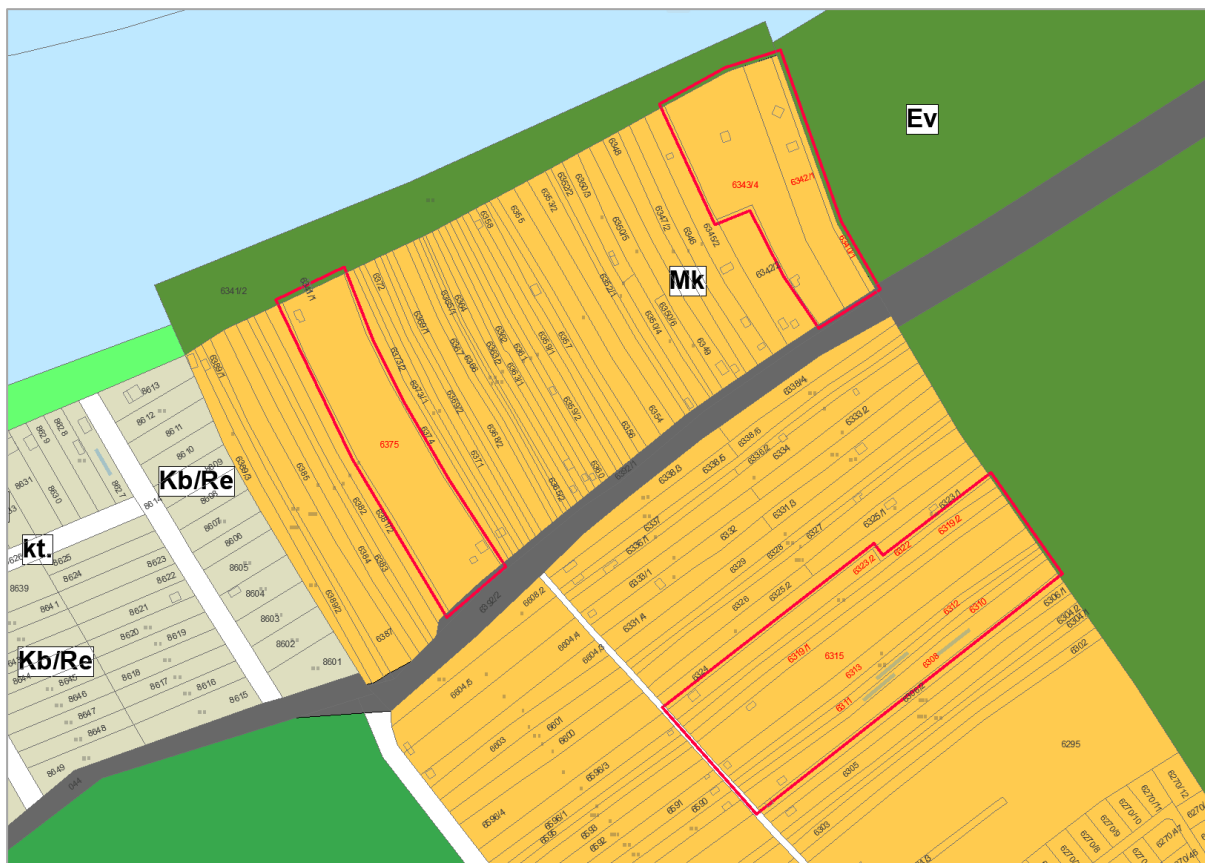
1.2. A tervezési feladat ill. a változtatási szándékok ismertetése és a változások indoklása

A város több külön határozatban döntött arról, hogy a hatályos településrendezési eszközeit módosítja. (Kt. határozatok mellékelve.)

Tájékoztatásként jelezzük, hogy az elmúlt időszak jogszabályi változásai okán, a módosítási eljárás előzményeként a környezet védelméért felelős szervekhez küldött megkeresésben foglaltakhoz képest a tervdokumentáció tartalma lecsökkent. [A tervezett módosítások közül kikerült az Ács Tejhegy területén tervezett üdülőházak terület.](#)

A tervezett változások ismertetése:

1. A településszerkezeti terv módosítása: a 6308, 6310, 6311, 6312, 6313, 6315, 6319/1, 6319/2, 6322, 6323/2, 6340/1, 6342/1, 6343/4, 6375 hrsz ingatlanok területén Mk jelű **kertes mezőgazdasági területből**, Kb/Re jelű **beépítésre nem szánt különleges idegenforgalmi területfelhasználásra**.



kivonat a hatályos településszerkezeti tervből

Az Ács Tejhegy területén élő lakosok, vállalkozók 2022 évben a hatályos településrendezési terv módosításának igényével fordultak Ács Város Önkormányzatához. A kérelemben ismertetett fejlesztési elképzelések:

„Az EuroVelo 6-os kerékpárút megépítésének köszönhető lokális fejlődés fenntartása megőrzése, fejlesztése az Ácsi Dunakanyarban/ a Conco Keleti oldalán található szőlőkben.

Az EuroVelo 6 kerékpárút megépítésének köszönhetően a Tejhegyi településrész megközelíthetősége jelentősen javult az itt lakók/teletulajdonosok számára. Ez a változás a

hétvégi telket keresők számára is vonzóvá tette a környéket és jelentős mennyiségű tulajdonosváltás ment végbe. Az elhanyagolt szőlős „nadrágszíz” telkeket, ambiciózus családok vásárolták fel hétvégi/nyaraló és lakóhely kialakítás céljával.

Az EuroVelo 6-os kerékpárút melyet a folyók kerékpárútjának is neveznek, kiemelten népszerű a nemzetközi kerékpáros turizmus számára. Számítani lehet rá, hogy a műszaki átadást követően nagyszámú csoportos és egyéni, nemzetközi és helyi kerékpáros fogja felkeresni, használni.

Ez lehetőséget ad a kerékpárút menti turisztikai jellegű beruházások fejlesztésére.

Mint itt lakó telek tulajdonosok és vállalkozók, ezt a lehetőséget szeretnénk kihasználni és vállalni/tevékenyen részt venni a környék vonzalmának fenntartásában, folyamatos párbeszédet folytatva az Önkormányzattal és igazodva Ács város környezetvédelmi programjához.

Céljaink között szerepel:

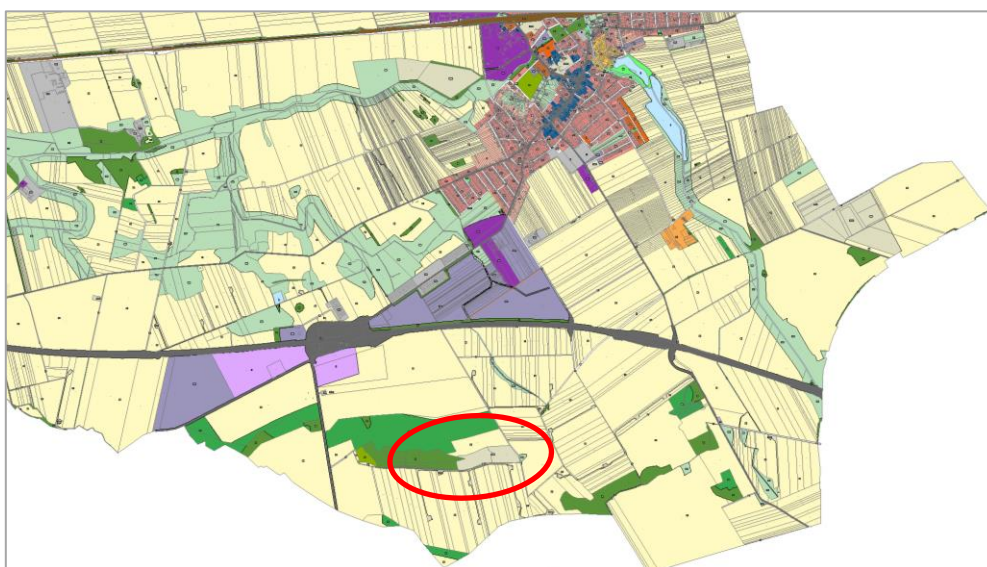
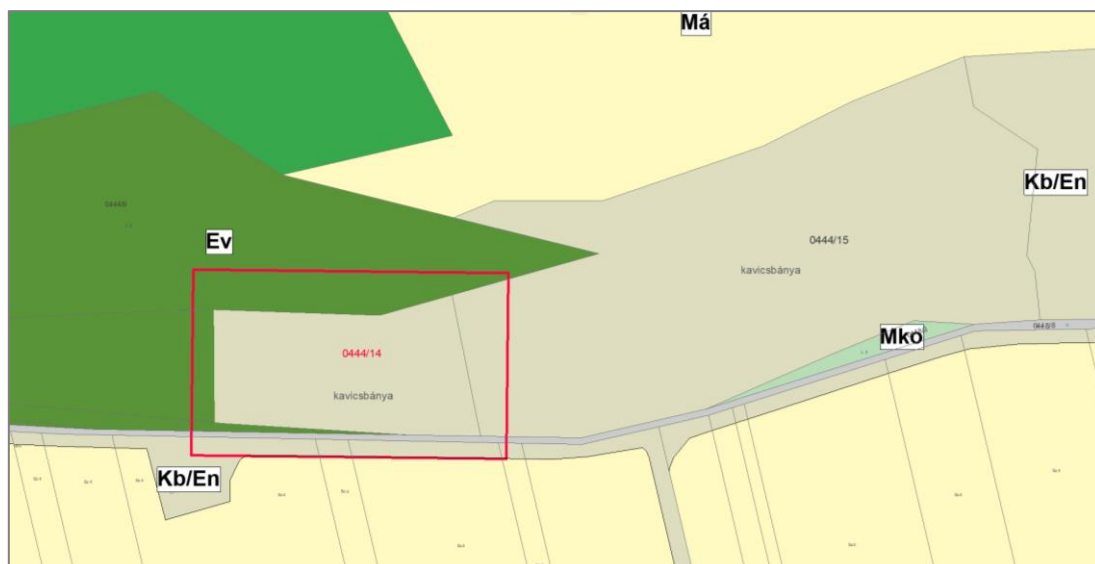
Saját területen megvalósítva, közvetlen a kerékpárút mellet ill. a kerékpárúthoz közel található ingatlanokon:

- *idényjellegű nyitvatartással kerékpáros büfé*
- *később kerékpáros büfé, szálláshely*
- *később kerékpáros büfé, szálláshely, reggeliztetéssel*
- *később kerékpáros büfé, szálláshely, kemping, reggeliztetéssel, nyitva a Dunai csónakos forgalom felé, kapcsolódó szolgáltatások, sportolási lehetőségek, táboroztatás...*
- *apartmanok kialakítása, falusi turizmus*
- *kalandpark, szabadtéri élményközpont, gokartpálya*
- *paintball, airsoft pálya (lebomló lövedékekkel)*
- *vendéglátó egység üzemeltetése”*

Ahhoz, hogy a tervezett fejlesztések megvalósíthatóak legyenek, szükséges a jelenleg kertes mezőgazdasági területfelhasználásba sorolt fenti hrsz.-ú ingatlanok területének különleges idegenforgalmi területbe való átsorolása

2. A településszerkezeti terv módosítása: a 0444/14 hrsz ingatlan egy részének átsorolása Ev jelű **védőerdő területből** Kb/En jelű különleges **beépítésre nem szánt napelempark területbe**. (A meglévő napelempark bővítése nyugati irányban.) A terület a valóságban egy volt anyaggödör erdősült, bokrosodott területe.)



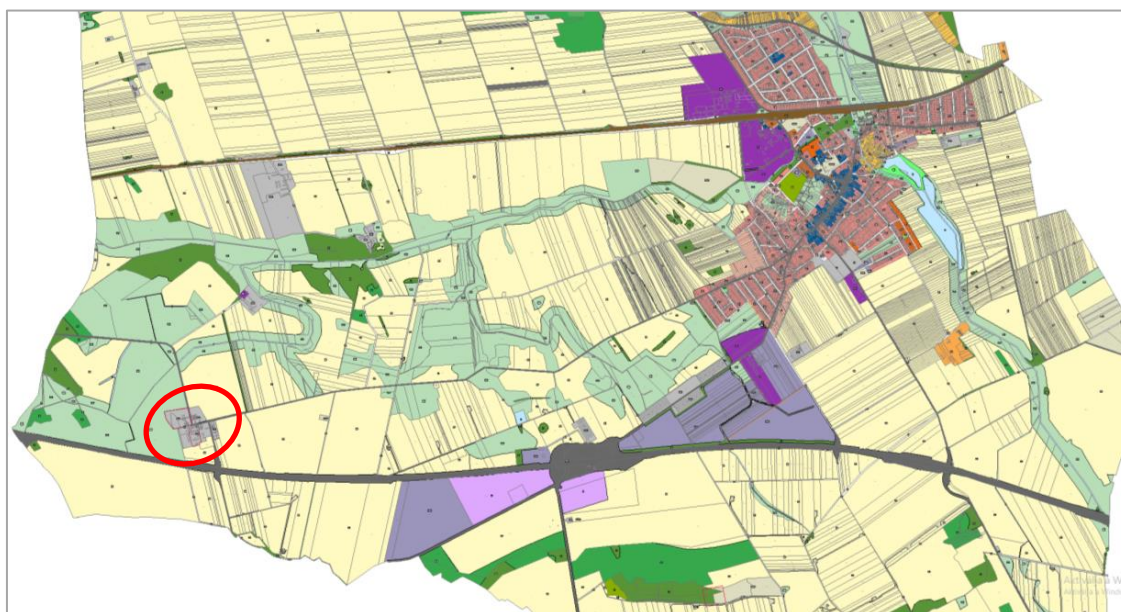


A hatályos terv tartalmazza az Ács külterület 0444/15 hrsz és 044/16 hrsz.-ú terület különleges megújuló energiaforrások területébe (napelempark) való besorolását.

A közelmúltban a beruházás megvalósításának megalapozó munkálatai – a tereprendezés – során szembesült a beruházó azzal, hogy a terep nem megfelelő a teljes tervezett napelemmennyiség elhelyezésére. Ahhoz, hogy a megfelelő módon és számban el tudják helyezni a napelemeket, szükségessé vált a meglévő napelempark területének bővítése. A tervezett bővítés helye a 0444/14 hrsz.-ú ingatlan területe. A tervezett napelempark teljesítménye változatlan: 4,975 MW.

Ahhoz, hogy a tervezett fejlesztések megvalósítható legyen, szükséges a erdő területfelhasználásba sorolt fenti hrsz.-ú ingatlan egy részének átsorolása különleges megújuló energiaforrások területbe.

3. A településszerkezeti terv módosítása: a 0337/35-36, 0337/18-19, 0337/1, 0337/5 hrsz-ú ingatlanok területén a Kmü jelű beépítésre szánt **mezőgazdasági üzemi területből** Gksz jelű beépítésre szánt **kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználásra**.



kivonat a hatályos településszerkezeti tervből

A Jegespuszta területén található ingatlanok tulajdonosa által működtetett vállalkozás tervezett tevékenysége (üdítő italos palackok gyártása, palackozás és raktározás, valamint egyéb gazdasági tevékenységek) nem illeszthetőek bele a mezőgazdasági üzemi területen megengedett tevékenységek körébe. Ezért a vállalkozó kérelemmel fordult a városhoz, hogy az érintett ingatlanok olyan besorolásban legyenek a rendezési tervben, amelyben nincs akadálya a fenti tevékenységeknek.

A módosításhoz kapcsolódóan szükséges lesz a helyi építési szabályzat közművesítettségre vonatkozó előírásainak a módosításai is, hiszen a közműhálózattól való távolság okán a hatályos hész-ben előírt teljes közművesítettség nem teljesíthető feltétel a területen.

4. A helyi építési szabályzat módosítása:

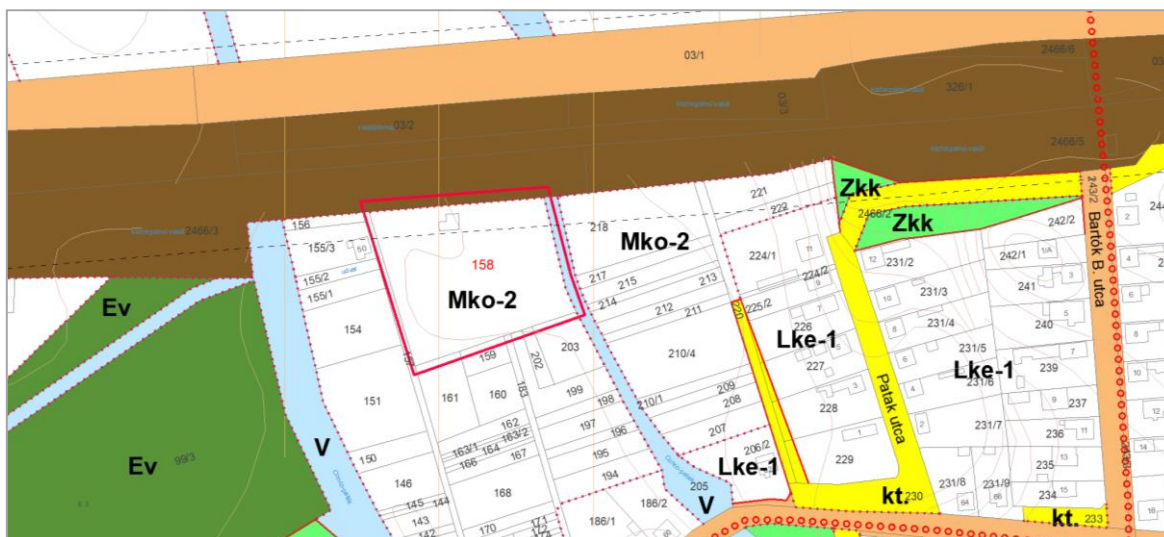
- a) Az Mk jelű kertes mezőgazdasági területeken a megengedett legnagyobb beépíttség értékének növelése 3%-ról 10%-ra.

(Ezen előírás mellé korlátozó elemként belekerül a helyi építési szabályzatba, hogy a kertes mezőgazdasági terület Mk jelű övezetében legfeljebb 80 m² összes szintterületű épület helyezhető el.)

- b) Az Mk jelű kertes mezőgazdasági területeken az előírt szabadon álló beépítési mód megváltoztatása oldalhatáron álló ill zártsorú beépítési módra.



- c) A 158 hrsz-ú ingatlan területén az övezeti előírások megváltoztatása, az Mko-2 övezet helyett egy új Mko-3 övezeti jel bevezetése, amelyen megengedett legnagyobb beépíttség értéke 10%. (A területen az önkormányzat tulajdona, amelyen található egy horgásztó és egy régi épület.)



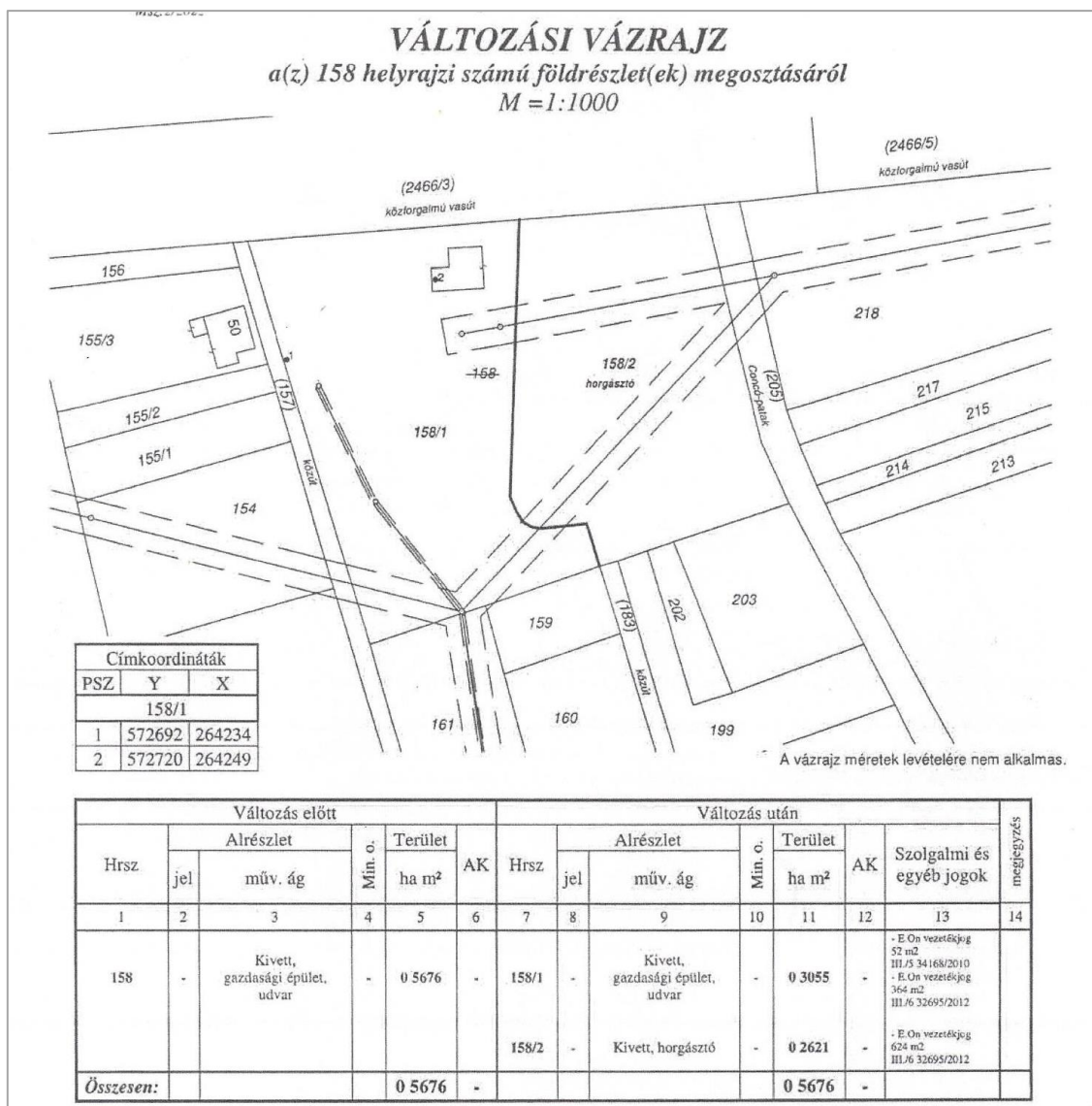


A rendezési terv felülvizsgálata óta eltelt időben az Mk jelű kertés mezőgazdasági területeken igény mutatkozott arra, hogy a megengedett legnagyobb 3%-os beépítettség értékét megemelje a város.

Ugyanezen területeken az egyes épületek elhelyezése során igény mutatkozott arra, hogy az előírt szabadon álló beépítési mód helyett olyan beépítési mód kerüljön előírásra, amely nem lehetetleníti el a jellemzően nagyon keskeny telkek beépíthetőségét. A 5-7 méter széles telkek esetében a szabályozásban meghatározott 4 méteres épületmagassággal és szabadonálló beépítési móddal használhatatlan épületszélességek alakíthatóak ki a területen. Az oldalhatáron álló beépítési móddal és az oldalkert minimális értékének meghatározásával (pl. 2 méteres oldalkerti előírással) nagyobb szélességű épületek alakíthatóak ki a területen. Emellett a területen az épületek nem egységes oldalhatáron állnak, így a még beépítetlen telkek számára jelentős korlátozást jelent egy-egy szomszédos, oldalhatáron álló épület megléte. A zárt sorú építési mód bevezetésével nem lehetetlenül el a beépítetlen telkek beépítése.

A 158 hrsz-ú ingatlan területén található egy horgásztó és egy régi épület. A horgásztavat az Önkormányzat bérebe kívánja adni. Ehhez azonban szükséges, hogy az alaptérképen a tó feltüntetésre kerüljön. A horgásztó már rendelkezik vízjogi engedéllyel, de a tó feltüntetése az alaptérképen, belterületen alrészletként nem lehetséges. Szükséges tehát, hogy a tó és közvetlen környezete számára telket alakítson az önkormányzat. A telken található épület azonban az övezeti jelben előírt 0% beépítettség esetében nem teszi lehetővé a telekalakítást/telekosztást. Ezért a területre és csak erre a területre bevezetésre kerül egy új övezeti jel, amely a telekmegosztást lehetővé teszi oly módon, hogy a területre 10% beépítettséget enged meg.

Tervezett telekosztás:



1.3. A rendezési termódosítás eljárása

A termódosítás során nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, azonban tervezett egy erdőterület megszüntetése.

Fent leírtak alapján a termódosítás **tervezett eljárása** a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66.§ szerinti általános eljárás**.

Jelen dokumentáció a településrendezési termódosítás 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. § szerinti **véleményezési szakaszához**hoz elkészített anyaga.

A város a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet ill. a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően 2023 szeptember hónapban vélemény-nyilvánítási kérelemmel fordult a környezet védelméért felelős szervekhez. A beérkezett vélemények alapján **a környezeti vizsgálat elkészült**.

2. 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.

3. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

A településszerkezeti terv termódosítás során **újonnan beépítésre szánt terület nem keletkezik.**

1. Különleges beépítésre nem szánt idegenforgalmi terület kijelölése

Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből:



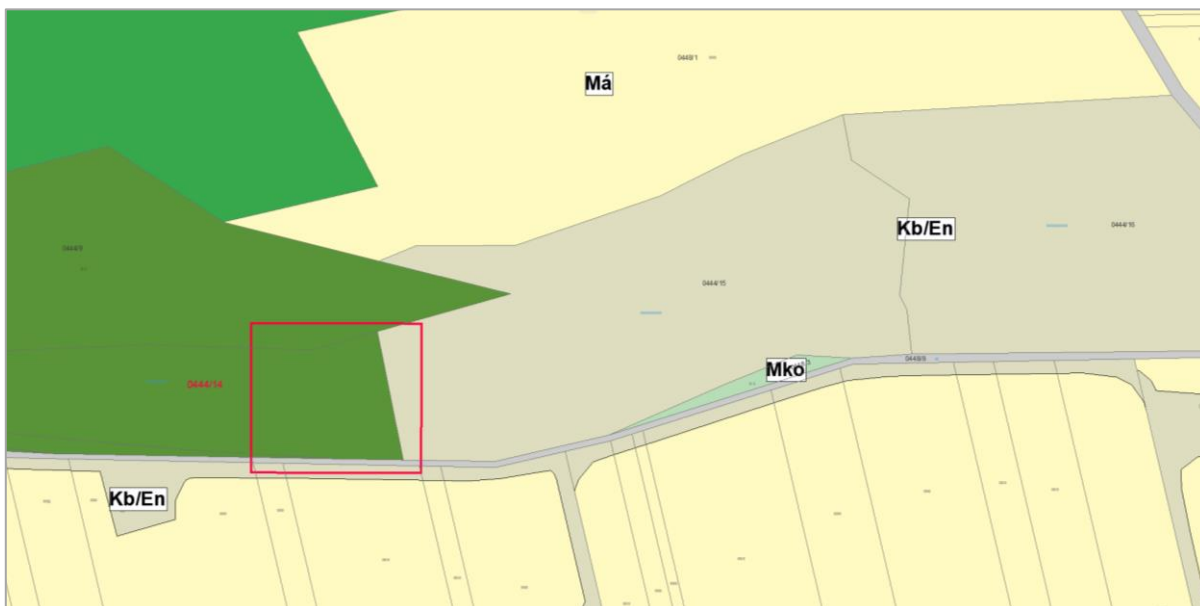
Tervezett településszerkezeti terv:



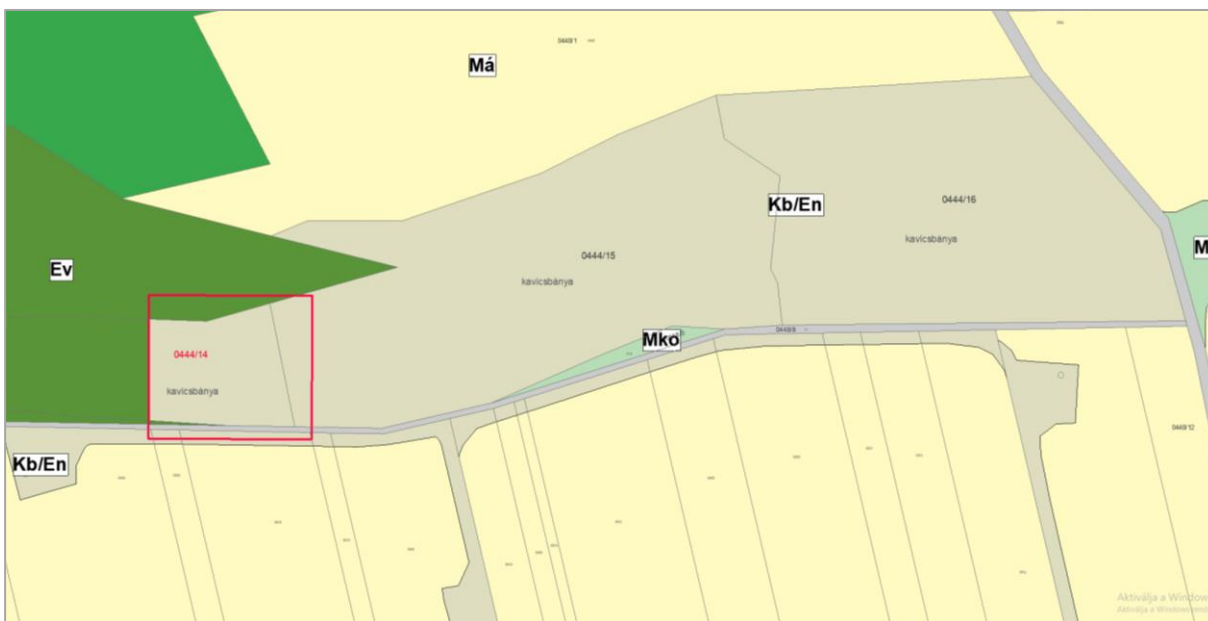
Az Ács 6308, 6310, 6311, 6312, 6313, 6315, 6319/1, 6319/2, 6322, 6323/2, 6340/1, 6342/1, 6343/4, 6375 hrsz ingatlanok területe **beépítésre nem szánt különleges idegenforgalmi területfelhasználásba kerül.**

2. Különleges beépítésre nem szánt (napelempark) terület kijelölése

Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből:



Tervezett településszerkezeti terv:



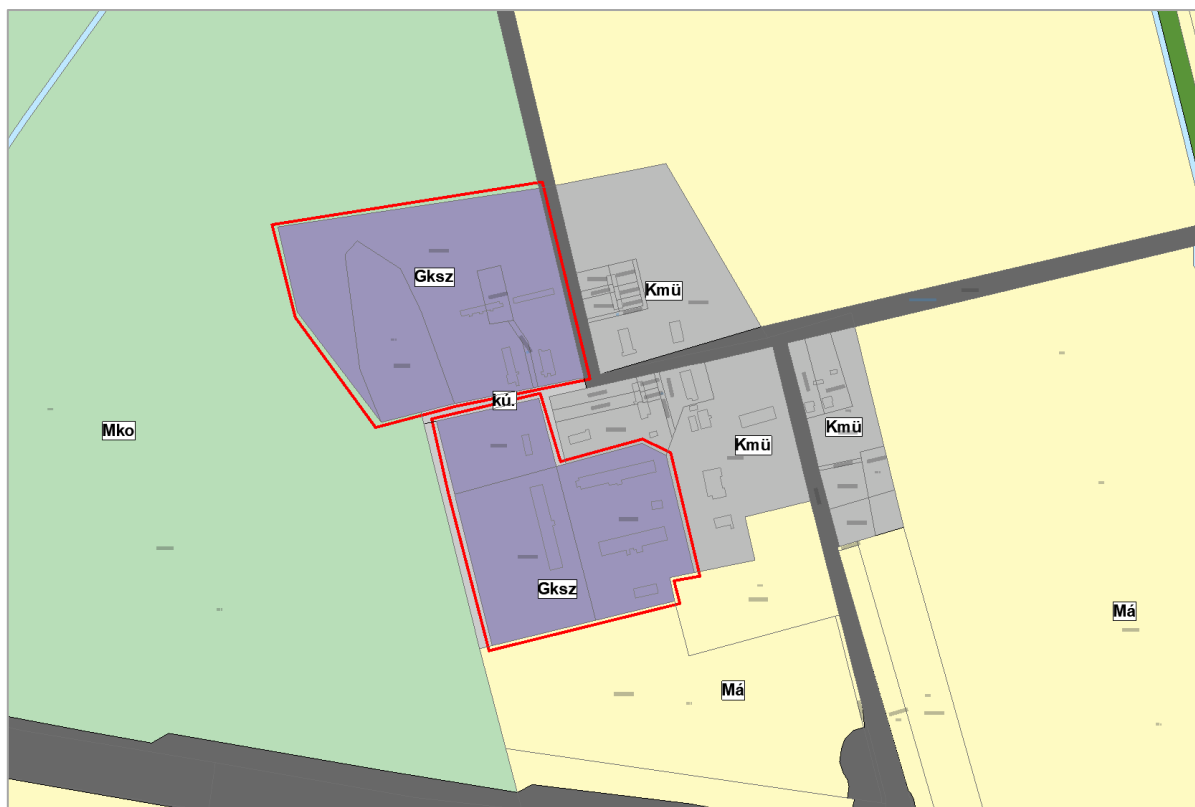
Az Ács 0444/14 hrsz ingatlan egy része különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló területbe kerül.

3. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület kijelölése

Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből:



Tervezett településszerkezeti terv:



Az Ács a 0337/36, 0337/18-19, 0337/1, 0337/5 hrsz-ú ingatlanok területe beépítésre szánt kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználásba kerül.

3.1. Jávahagyandó munkarészek

Ács Város Önkormányzat Képviselő-testületének
határozat tervezete 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:

1. Az Ács 6308, 6310, 6311, 6312, 6313, 6315, 6319/1, 6319/2, 6322, 6323/2, 6340/1, 6342/1, 6343/4, 6375 hrsz ingatlanok területe **beépítésre nem szánt különleges idegenforgalmi területfelhasználásba kerül.**
2. Az Ács 0444/14 hrsz ingatlan egy része különleges **beépítésre nem szánt megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló területbe kerül.**
3. Az Ács a 0337/35-36, 0337/18-19, 0337/1, 0337/5 hrsz-ú ingatlanok területe beépítésre szánt **kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználásba kerül.**

Melléklet: SZT jelű településszerkezeti tervlap (a végső dokumentációban egységes szerkezetben)

3.2. A település területi mérlege

Ács város területén a tervezett változtatások jóváhagyása esetén:

- 38 302 m²-el csökken a kertés mezőgazdasági területek kiterjedése és ezzel egyidejűleg 38 302 m²-el nő a különleges idegenforgalmi területek kiterjedése. (6308, 6310, 6311, 6312, 6313, 6315, 6319/1, 6319/2, 6322, 6323/2, 6340/1, 6342/1, 6343/4, 6375 hrsz.-ú ingatlanok)
- 17 000 m²-el csökken az erdőterületek kiterjedése és ezzel egyidejűleg 17 000 m²-el nő a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló területek kiterjedése. (0444/14 hrsz.-ú ingatlan)
- 83 633 m²-el csökken a mezőgazdasági üzemi területek kiterjedése és ezzel egyidejűleg 83 633 m²-el nő a kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek kiterjedése. (0337/35-36, 0337/18-19, 0337/1 hrsz.-ú ingatlanok)

3.3. A területrendezési tervekkel való összhang igazolása

Magyarország Területrendezési Terve (a továbbiakban: MaTrT)

2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről

A településszerkezeti terv módosításával érintett 6308, 6310, 6311, 6312, 6313, 6315, 6319/1, 6319/2, 6322, 6323/2, 6340/1, 6342/1, 6343/4, 6375 hrsz.-ú, valamint 6270/1-78, 6288/1, 6290/1, 6292/1, 6294/3, 6295, 6302-6304/1-2 hrsz.-ú ingatlanok esetében a változás azt eredményezi, hogy Ács területén a mezőgazdasági térség kiterjedése (38 302+83 633) 121 935 m²-el csökken. Az OTrT előírja, hogy a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, *a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki.*

Az átsorolással 75 % előírás teljesül, az átsorolt terület pedig nem nagyvárosi lakó vagy vegyes terület, hanem különleges terület lesz.

A településszerkezeti terv módosításával érintett 0444/14 hrsz.-ú ingatlan esetében a változás azt eredményezi, hogy Ács területén az erdőgazdasági térség kiterjedése 17 000 m²-el csökken.

Az MaTrT előírja, hogy az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület területfelhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni; azaz

Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia.

Az átsorolással 95 % előírás teljesül.

A településszerkezeti terv módosításával érintett 0337/36, 0337/18-19, 0337/1, 0337/5 hrsz.-ú ingatlanok települési térségben találhatóak, amely térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető.

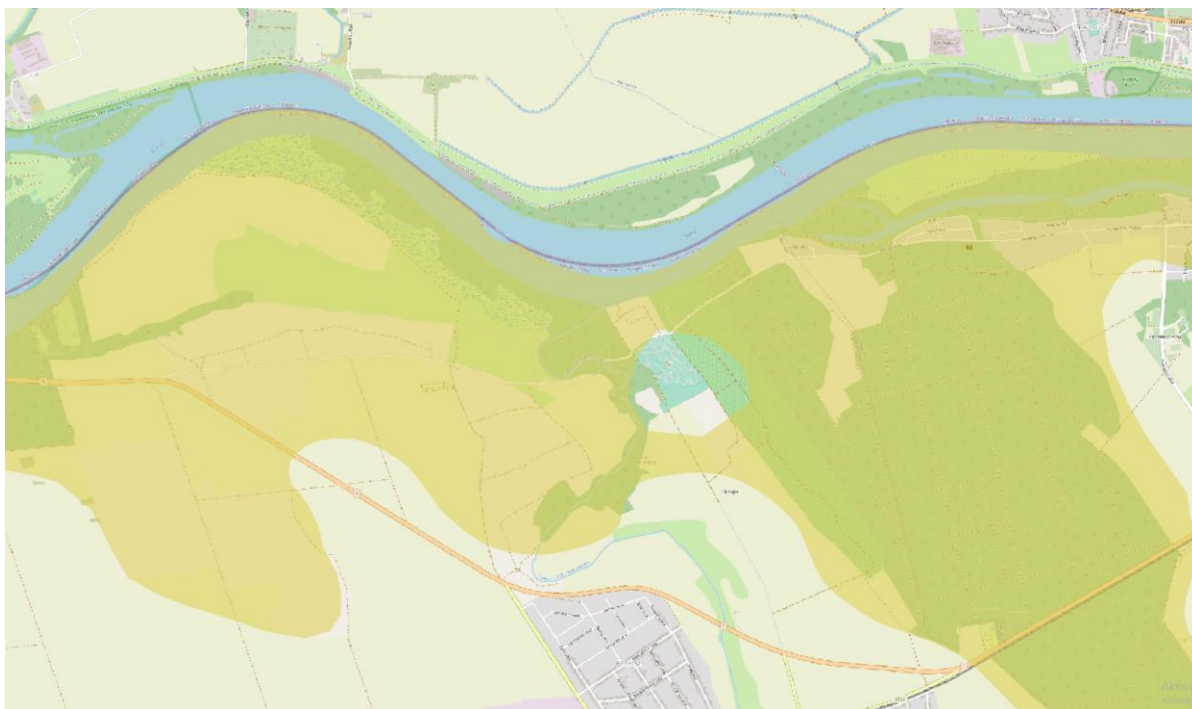
Az MaTrT által meghatározott övezetek közül a szerkezeti terv módosításával érintett területet

- ökológiai hálózat övezete
- nagyvízi meder övezete
- kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
- jó termőhelyi adottságú szántók övezete
- honvédelmi és katonai célú terület övezete
- vízminőség-védelmi terület övezete
- VTT tározók övezete

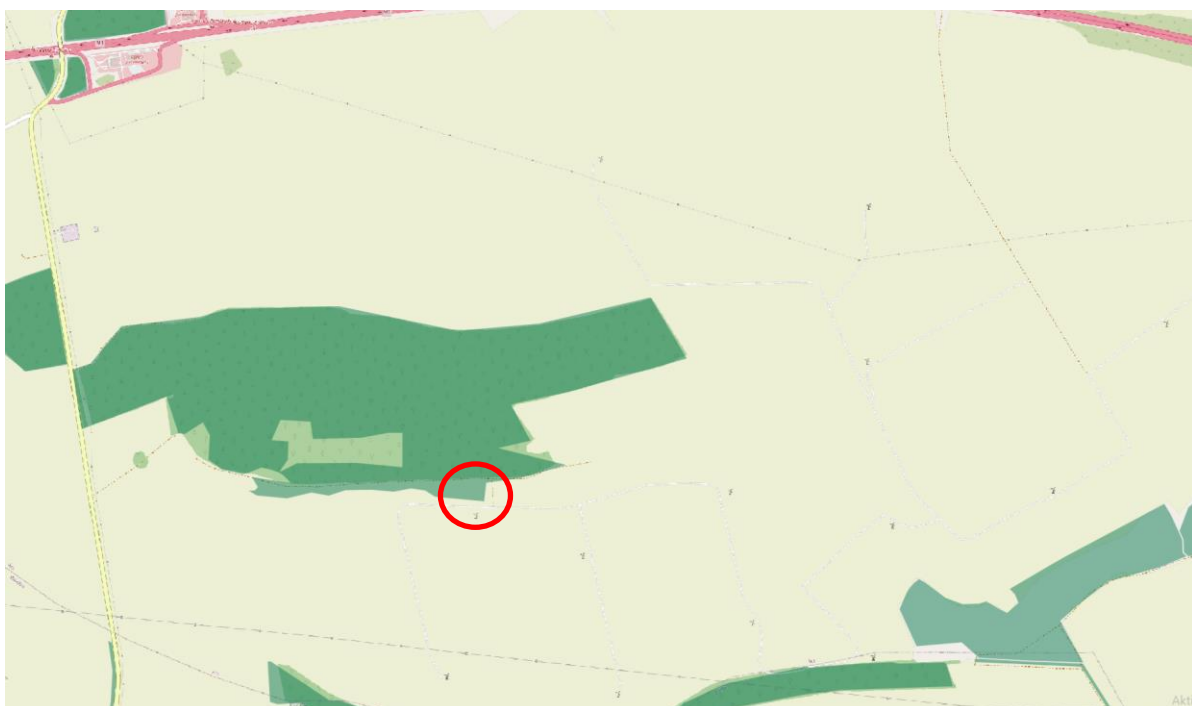
nem érinti

Az OTrT által meghatározott övezetek közül a szerkezeti terv módosításával érintett területet

- tájképvédelmi terület övezete részben érinti



- erdők övezete részben érinti



Ács közigazgatási területe világörökség várományos terület övezetével érintett.

A tájképvédelmi terület esetében a helyi építési szabályzat ill. a településképi rendelet előírásaival biztosított a tájkép védelme.

Az erdők övezete esetében értékes erdőterület nem szűnik meg, a napelempark bővítési területe a 65/A erdőrészletet már nem érinti (sárga vonal az erdő részlet határa).



Komárom-Esztergom Megyei Területrendezési Terve

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

Az MTrT-ben meghatározott övezetek közül a szerkezeti terv módosításával érintett területet:

- 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 a tervezési területet:

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

A tervezett változtatás ezen övezetekre érdemi hatással nincs.

4. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

1. pont

A helyi építési szabályzat kiegészül a Különleges beépítésre nem szánt idegenforgalmi terület (Kb/lf) előírásaival.

Tervezett előírások

56/A. § Különleges beépítésre nem szánt idegenforgalmi terület [Kb/lf]

Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület övezetében:

- a) kikapcsolódást, üdülést szolgáló,
- b) sportolási célú,
- c) vízi sport, horgászsport célú,
- d) turisztikai és idegenforgalmi,
- e) szálláshely szolgáltató és vendéglátó,
- f) sportcélú állattartó,
- g) művelődési, egészségügyi, oktatási,
- h) a tevékenységhez szorosan kapcsolódó kiszolgáló (szociális, irodai, raktár, porta stb.)
- i) a létesítmény fenntartását szolgáló gazdasági célú rendeltetés(ek)e)t tartalmazó épület(ek) helyezhető(k) el.

A	B	C	D	E	F
Az övezet jele	Az épületre meghatározott	A telekre meghatározott			
	legnagyobb épület-magassága	beépítés módja	legnagyobb beépítettség	legkisebb zöldfelület	legkisebb beépíthető telekterület
	m		%	%	m ²
Kb/lf-1	6,0	0	10	65	800

Szabályozási terv módosítása

Az Ács 6308, 6310, 6311, 6312, 6313, 6315, 6319/1, 6319/2, 6322, 6323/2, 6340/1, 6342/1, 6343/4, 6375 hrsz ingatlanok területe **Kb/lf-1** jelű beépítésre nem szánt különleges idegenforgalmi övezetbe kerül.



kivonat a hatályos szabályozási tervből



tervezett szabályozási terv részlete

2. pont

Az Mk jelű kertes mezőgazdasági területeken a megengedett legnagyobb beépítettség értékének növelése 3%-ról 10%-ra.

Az Mk jelű kertes mezőgazdasági területeken az előírt szabadon álló beépítési mód megváltoztatása oldalhatáron álló ill zárt sorú beépítési módra.

hatályos hész:

A	B	C	D	E	F
Az övezet jele	Az épületre meghatározott	A telekre meghatározott			
	legnagyobb épület-magassága	éépítés módja	legnagyobb beépítettség	legkisebb zöldfelület	legkisebb beépíthető telekterület
	m		%	%	m ²
Mk	4,0	SZ	3	80	*

tervezett hész:

A	B	C	D	E	F
Az övezet jele	Az épületre meghatározott	A telekre meghatározott			
	legnagyobb épület-magassága	éépítés módja	legnagyobb beépítettség	legkisebb zöldfelület	legkisebb beépíthető telekterület
	m		%	%	m ²
Mk	4,0	O/Z	10	80	*

* OTÉK szerinti paraméter.

Emellett a helyi építési szabályzat 44.§ paragrafus kiegészül az alábbi (3) bekezdéssel:

44. § Kertes mezőgazdasági terület [Mk]

- (1) Kertes mezőgazdasági terület Mk jelű övezetében lakó rendeltetés nem helyezhető el.
- (2) Kertes mezőgazdasági terület övezetében az OTÉK 29. § (5) és (6) bekezdés szerinti birtokközpont nem alakítható ki.
- (3) **Kertes mezőgazdasági terület Mk jelű övezetében legfeljebb 80 m² összes szintterületű épület helyezhető el.**

3. pont

A 158 hrsz-ú ingatlan területén az övezeti előírások megváltoztatása, az Mko-2 övezet helyett egy új Mko-3 övezeti jel bevezetése, amelyen a megengedett legnagyobb beépítettség értéke 10%.

hatályos hész:

	A	B	C	D	E	F
	Az övezet jele	Az épületre meghatározott	A telekre meghatározott			
		legnagyobb épület-magassága	beépítés módja	legnagyobb beépítettség	legkisebb zöldfelület	legkisebb beépíthető telekterület
		m		%	%	m ²
	Mko-1	6,0	SZ	Szántó és gyepterület művelési ág esetén: 0,1%, de max. 100 m ² -es össz.-alapterületű állattartó épület	95	100.000
	Mko-2	NR	NR	0	95	NR

tervezett hész:

	A	B	C	D	E	F
1	Az övezet jele	Az épületre meghatározott	A telekre meghatározott			
2		legnagyobb épület-magassága	beépítés módja	legnagyobb beépítettség	legkisebb zöldfelület	legkisebb beépíthető telekterület
3		m		%	%	m ²
	Mko-1	6,0	SZ	Szántó és gyepterület művelési ág esetén: 0,1%, de max. 100 m ² -es össz.-alapterületű állattartó épület	95	100.000
	Mko-2	NR	NR	0	95	NR
	Mko-3	4,5	SZ	10	80	1000

4. pont

A gazdasági területek tekintetében a közműhálózattól való távolság okán a hatályos hész-ben előírt teljes közművesítettség nem teljesíthető feltétel.

Hatályos előírás:

22. Gazdasági területek

30. § (1) Gazdasági terület építési övezetében a közműellátás mértéke - a 0345/2 hrsz.-ú ingatlan kivételével - teljes közművesítettség. A Gip-3 övezeti jelű 0345/2 hrsz.-ú ingatlan területén a közműellátás tervezett mértéke: hiányos közművesítettség.

Tervezett előírás:

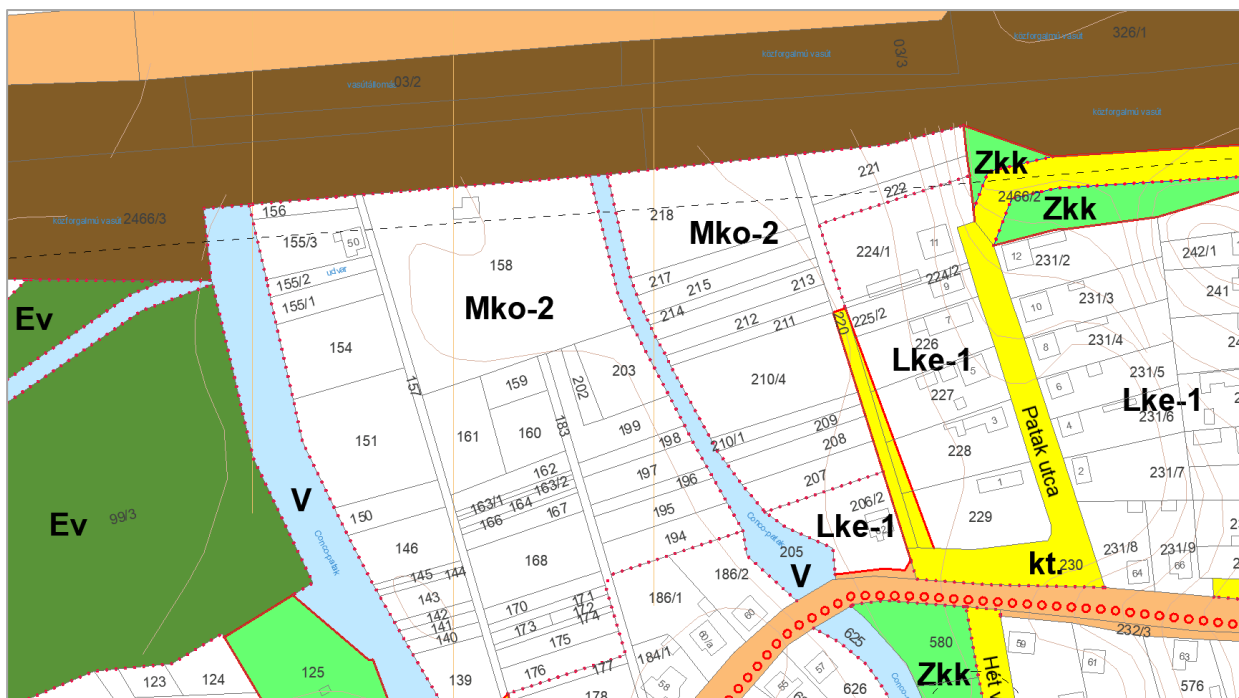
1. **§ A helyi építési szabályzatról szóló 16/2021.(IX.10.) önkormányzati rendelet 30.§ paragrafusa helyébe az alábbi előírás lép:**

30. § (1) Gazdasági terület építési övezetében a közműellátás mértéke – az alábbi esetek kivételével - teljes közművesítettség.

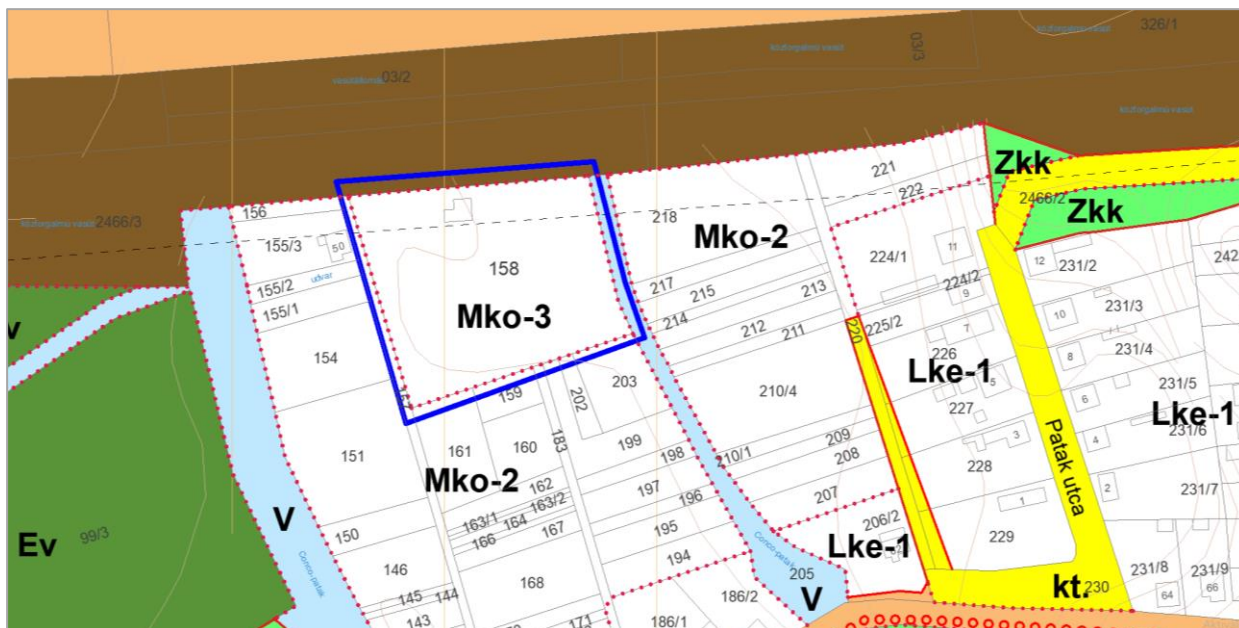
a) A Gip-3 övezeti jelű 0345/2 hrsz.-ú ingatlan területén a közműellátás tervezett mértéke: hiányos közművesítettség.

b) A Gksz-2 jelű 0337/36, 0337/18-19, 0337/1, 0337/5 hrsz-ú ingatlanok területén a közműellátás tervezett mértéke: hiányos közművesítettség.

Szabályozási terv módosítása



kivonat a hatályos szabályozási tervből

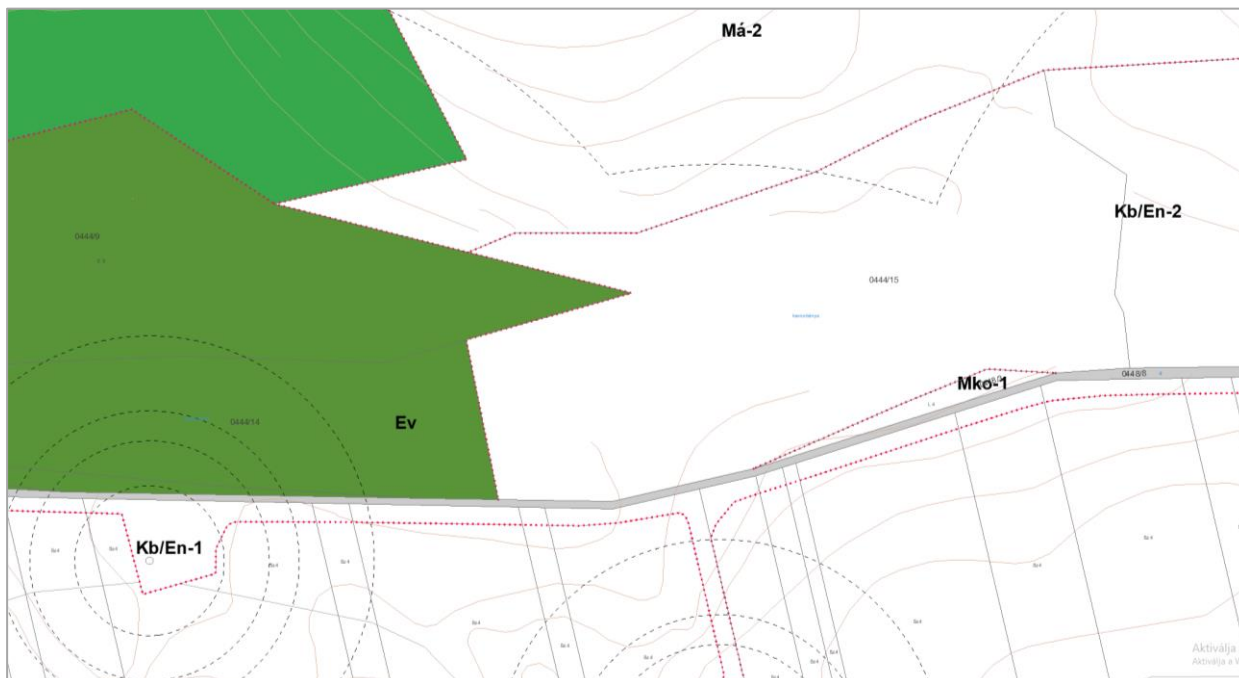


tervezett szabályozási terv részlete

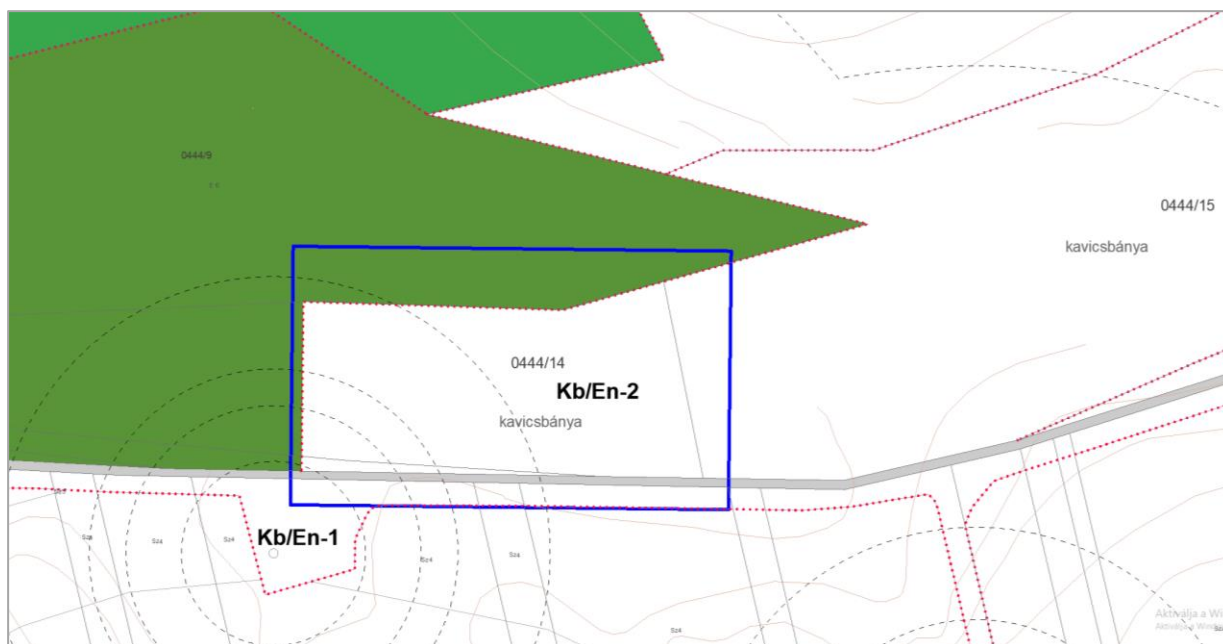
5. pont

Szabályozási terv módosítása

Az Ács 0444/14 hrsz ingatlan egy része **Kb/En-2** jelű különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló övezetbe kerül.



kivonat a hatályos szabályozási tervből



tervezett szabályozási terv részlete

Tájékoztatóként a hatályos ház melléklete:

A	B	C	D	E	F
Az övezet jele	Az épületre meghatározott	A telekre meghatározott			
	legnagyobb épületmagassága	beépítés módja	legnagyobb beépítettség	legkisebb zöldfelület	legkisebb beépíthető telekterület
	m		%	%	m ²
Kb/En-2 (naperómű)	4,0	SZ	5	65	10.000

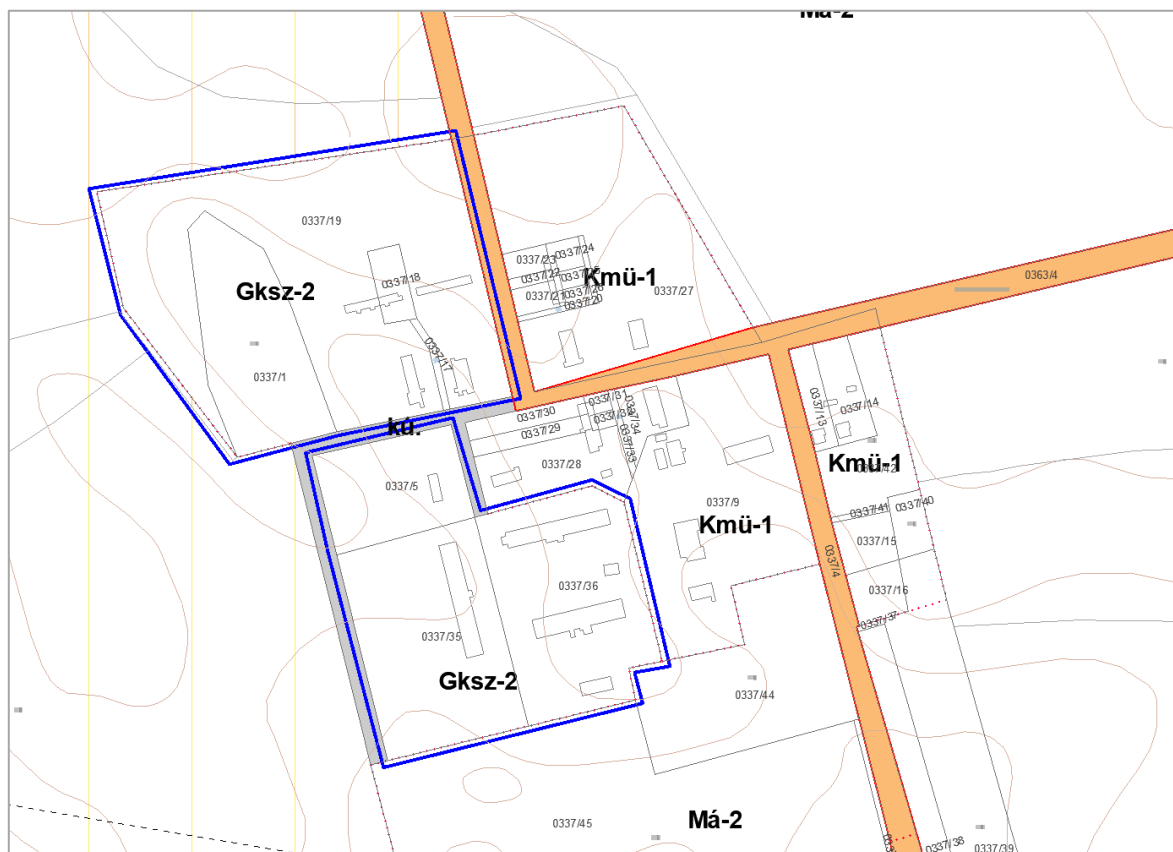
6. pont

Szabályozási terv módosítása

Az Ács a 0337/36, 0337/18-19, 0337/1 hrsz-ú ingatlanok területe beépítésre szánt kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetbe kerül.



kivonat a hatályos szabályozási tervből



tervezett szabályozási terv részlete

Tájékoztatóként a hatályos hész melléklete:

A	B	C	D	E	F
Az építési övezet jele	Az épületre meghatározott	Az építési telekre meghatározott			
	legnagyobb épületmagasság	beépítés módja	legnagyobb beépítettség	legkisebb zöldfelület	legkisebb kialakítható telekterület
	m		%	%	m ²
Gksz-2	9	SZ	40	25	3000

4.1. Rendelettervezet

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

Ács Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településstervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 61-62.§ szerinti véleményező, és partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

- § A helyi építési szabályzatról szóló 16/2021.(IX.10.) önkormányzati rendelet kiegészül az alábbi 56/A.§-al:

56/A. § *Különleges beépítésre nem szánt idegenforgalmi terület [Kb/lf]*

Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület övezetében:

- kikapcsolódást, üdülést szolgáló,
- sportolási célú,
- vízi sport, horgászsport célú,
- turisztikai és idegenforgalmi,
- szálláshely szolgáltató és vendéglátó,
- sportcélú állattartó,
- művelődési, egészségügyi, oktatási,
- a tevékenységhez szorosan kapcsolódó kiszolgáló (szociális, irodai, raktár, porta stb.)
- a létesítmény fenntartását szolgáló gazdasági célú rendeltetés(ek)e)t tartalmazó épület(ek) helyezhető(k) el.

- § A helyi építési szabályzatról szóló 16/2021.(IX.10.) önkormányzati rendelet 30.§ paragrafusa helyébe az alábbi előírás lép:

30. § (1) Gazdasági terület építési övezetében a közműellátás mértéke – az alábbi esetek kivételével - teljes közművesítettség.

- a) A Gip-3 övezeti jelű 0345/2 hrsz.-ú ingatlan területén a közműellátás tervezett mértéke: hiányos közművesítettség.
- b) A Gksz-2 jelű 0337/36, 0337/18-19, 0337/1, 0337/5 hrsz-ú ingatlanok területén a közműellátás tervezett mértéke: hiányos közművesítettség.
3. § A helyi építési szabályzatról szóló 16/2021.(IX.10.) önkormányzati rendelet 44.§ paragrafusa kiegészül az alábbi (3) bekezdéssel:
- (3) Kertes mezőgazdasági terület Mk jelű övezetében legfeljebb 80 m² összes szintterületű épület helyezhető el.
4. § A helyi építési szabályzatról szóló 16/2021.(IX.10.) önkormányzati rendelet 1.3. mellékletét képező Belterületi Szabályozási Terv és az 1.4. mellékletét képező Külterületi Szabályozási Terv helyébe lép a jelen rendelet mellékletét képező SZTBELT jelű Belterületi Szabályozási Terv és SZTKULT jelű Külterületi Szabályozási Terv.
5. § A helyi építési szabályzatról szóló 16/2021.(IX.10.) önkormányzati rendelet 2. melléklet ÉPÍTÉSI ÖVEZETI PARAMÉTEREK kiegészül az alábbiakkal:

	A	B	C	D	E	F
	Az övezet jele	Az épületre meghatározott	A telekre meghatározott			
		legnagyobb épület-magassága	beépítés módja	legnagyobb beépítettség	legkisebb zöldfelület	legkisebb beépíthető telekterület
		m		%	%	m ²
	Kb/lf-1	6,0	O	10	65	800

6. § A helyi építési szabályzatról szóló 16/2021.(IX.10.) önkormányzati rendelet 2. melléklet ÖVEZETI PARAMÉTEREK módosul az alábbiak szerint:

ÖVEZETI PARAMÉTEREK

	A	B	C	D	E	F
1	Az övezet jele	Az épületre meghatározott	A telekre meghatározott			
2		legnagyobb épület-magassága	beépítés módja	legnagyobb beépítettség	legkisebb zöldfelület	legkisebb beépíthető telekterület
3		m		%	%	m ²
	Mk	4,0	O/Z	10	80	*

* OTÉK szerinti paraméter.

7. § A helyi építési szabályzatról szóló 16/2021.(IX.10.) önkormányzati rendelet 2. melléklet ÖVEZETI PARAMÉTEREK kiegészül az alábbiakkal:

ÖVEZETI PARAMÉTEREK

	A	B	C	D	E	F
1	Az övezet jele	Az épületre meghatározott	A telekre meghatározott			
2		legnagyobb épület-magassága	beépítés módja	legnagyobb beépítettség	legkisebb zöldfelület	legkisebb beépíthető telekterület
3		m		%	%	m2
	Mko-3	4,5	SZ	10	80	1000

8. § Jelen rendelet az elfogadást követő 15 napon lép hatályba.

.....
jegyző

.....
polgármester

A rendelet kihirdetésre került: Ács, 2024

.....
jegyző

Melléklet

SZTBELT M=1:2000 tervlap
SZTKULT M=1:8000 tervlap

(a jóváhagyáskor egységes szerkezetű szabályozási tervlap készül)

5. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK

A hatályos településrendezési tervhez az alátámasztó munkarészek keretében elkészült a város környezetalkítási terve ill. elkészültek a szakági javaslatok. A tájrendezési javaslatokban, természetvédelmi javaslatokban, tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatokban, a közlekedési javaslatokban és a közművesítési / hírközlési javaslatokban foglaltak, jelen termódosítás keretében is érvényesek, követendők.

Az örökségvédelem tekintetében a hatályos településrendezési tervhez elkészült örökségvédelmi hatástanulmányban, a településképi rendeltében és településképi arculati kézikönyvben foglaltak figyelembevételével kell eljárni.

Jelen alátámasztó javaslatok csak kiegészítik a hatályos tervben foglaltakat.

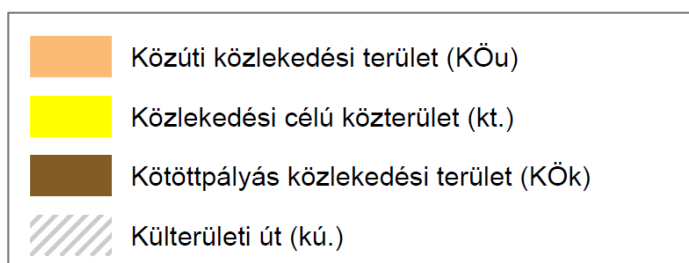
Közlekedés

A volt zártkereti területek közlekedési rendszerének lehetőségei a területen erősen kötöttek.

A kialakult úthálózat és hosszú, keskeny parcellák okán kialakult tulajdonviszonyok erősen korlátozzák az ideális településszerkezet kialakítását.

A kerékpárút kiépítésével megvalósult vegyes forgalmú út az újonnan kijelölt Kb/If jelű beépítésre nem szánt különleges idegenforgalmi övezet egy részének megfelelő módon

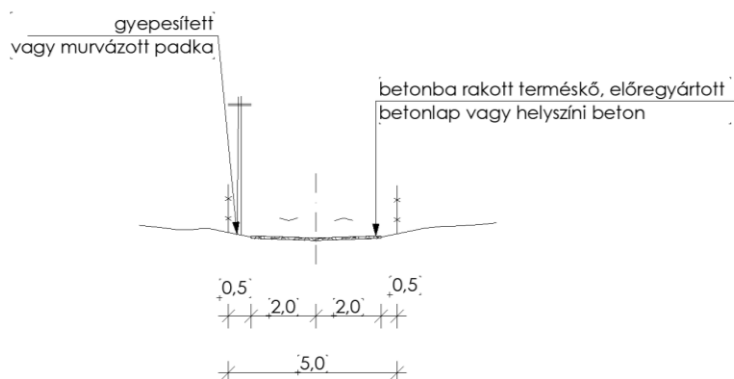
biztosítja a megközelítését. A kiépült út mind szélességében, mind vonalvezetésében, kiépítettségében alkalmas a tervezett funkciók ellátására. A közlekedési kapcsolatok fejlesztését ezen területek nem igénylik.



A dél felé vezető mezőgazdasági út - a csatlakozó ingatlanok területét igénybe vevő - szabályozási szélességének növelését, mint megoldást sem az önkormányzat, sem a területek ingatlantulajdonosai nem támogatják. (Az út mellett közvetlenül épületek, présházák, hétvégiházak ill. villanyoszlopok állnak.)

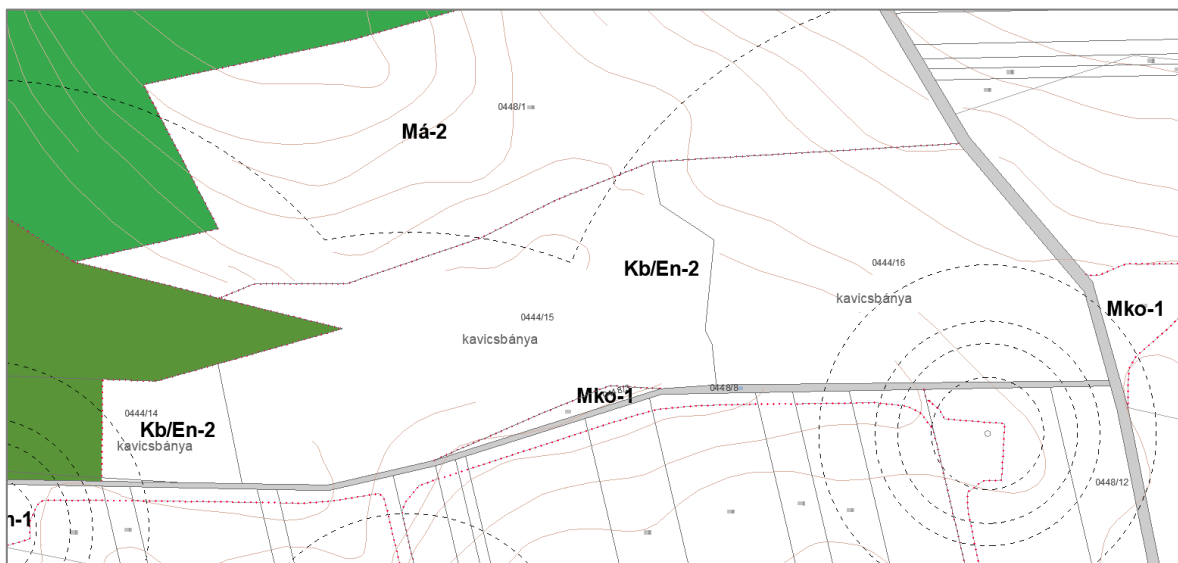
A területre javasolt vegyes forgalmú út mintakeresztmetszévénye:

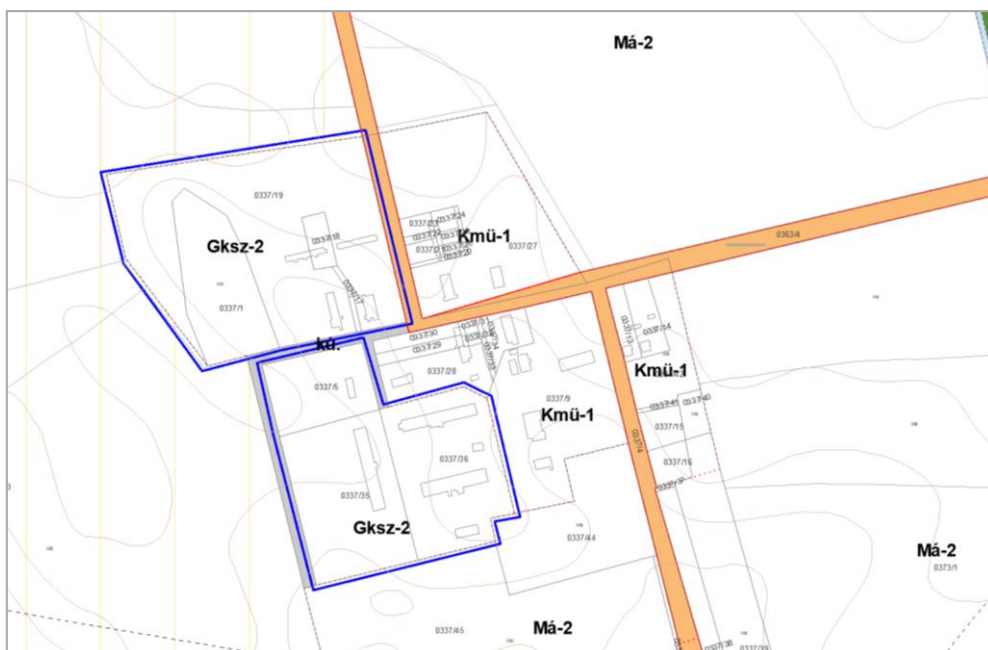
4,5-5 méter szélességű közlekedési terület
tervezett mintakeresztmetszéve (K.VIII)
sík vagy lankás terepen







A területen parkolást, gépjárműtárolást a vonatkozó előírások szerint telken belül kell megoldani.

A napelempark bővítési területe és a Jegespuszta területén tervezett területfelhasználási mód változás (Kmü-ből Gsz terület) a területek közlekedési kapcsolatait nem befolyásolja. Mindkét terület feltárása, megközelítése kialakult, bővítést nem igényel. A meglévő úthálózat kiépítettsége és szabályozási terven jelölt szélessége megfelelő, a területek ellátására alkalmas. A területek feltárása önkormányzati tulajdonú közcélú közlekedési területről megoldott.





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

6. MELLÉKLETEK

6.2. Kt. határozatok a tervmódosításról és a főépítész feljegyzés elfogadásáról

ÁCS VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL
Titkársága

HATÁROZAT KIVONAT
a Képviselő-testület 2023. október 26-i soron következő ülésének jegyzőkönyvéből

18. napirend

Téma: Ács város településrendezési eszközeinek módosítási ügye

Előterjesztő: Dr. Szentirmai István polgármester

173/2023.(X.26.) sz. határozat

Ács Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 59. § (2) bekezdése értelmében a Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzést az alábbiak szerint fogadja el:

FELJEGYZÉS A MEGALAPOZÓ

AT TARTALMÁRÓL (MUNKASZÁM:TH-23-02-11)

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 1. melléklete szerinti **MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI Ács város készülő településrendezési tervmódosításához**

A feljegyzést készítette: Gyárfás Henriett települési főépítész

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet úgy rendelkezik, hogy a 7 éven belül készült megalapozó vizsgálat - ideértve a nem e rendelet szerinti tartalommal elkészített megalapozó vizsgálatot is – felhasználható a településterv készítésénél ill. módosításánál.

Ács városra 2021 évben elkészült a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló - 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti megalapozó vizsgálat. A megalapozó vizsgálat készítése óta eltelt viszonylag rövid időre való tekintettel annak aktualizálása nem indokolt. A **2021. évi megalapozó vizsgálat jelen rendezéstervezési módosításhoz kis mértékű aktualizálást követően felhasználható.** A tervezett módosításokra tekintettel: **elkészítendő munkarész a területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata.** Egyéb vizsgálati munkarész elkészítését nem tartom szükségesnek.

AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMA és az ELHAGYHATÓ ELEMELKINDOKLÁSA

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMI ELEMJEI	ELKÉSZÍTENDŐ VAGY ELHAGYHATÓ-E A TARTALMI ELEM
1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE	
1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK	
1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer	Elhagyható, a módosítás nem teljes településre készülő felülvizsgálat, a rendezési termódosítás léptékében a településszerkezetet meghatározó elemek nem változnak.
1.1.1.1. Beépítésre szánt területek	A részletes ismertetés elhagyható, csak ott szükséges erre kitérni, ahol a területfelhasználás változik.
1.1.1.2. Beépítésre nem szánt területek	A részletes ismertetés elhagyható, csak ott szükséges erre kitérni, ahol a területfelhasználás változik.
1.1.1.3. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek	Elhagyható, a módosítás nem teljes településre készülő felülvizsgálat
1.1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek	Elhagyható, a módosítás a védelmi és korlátozó elemeket nem érinti
1.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI	Elkészítendő a termódosítás léptékében egy rövid összefoglaló
1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása (az egyes területfelhasználási, illetve egyéb szerkezeti változások pontokba szedve, lehatárolva az adott változás bemutatása) - a terület a hatályos településszerkezeti tervben. - a javasolt módosítás és indoklása	Elkészítendő a településszerkezeti terv módosításával járó elemek tekintetében.
1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása	Elkészítendő
1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása (a településrendezési javaslatok összhangja	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem. A településfejlesztési koncepcióval összhangban van a módosítás.

a koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal)	
2. SZAKÁGI JAVASLATOK	
2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT	
2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata	Elkészítendő
2.1.2. Természetvédelmi javaslatok	Elkészítendő
2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok	Elkészítendő
2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása	Elkészítendő
2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE	
2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai	Elkészítendő
2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása	Elkészítendő
2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok	Elkészítendő
3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK	
	Elkészítendő a termódosítás léptékében egy rövid összefoglaló
3.1. Közúti hálózati kapcsolatok	Elkészítendő a módosítás léptékében
3.2. Főbb közlekedési csomópontok	Elkészítendő a módosítás léptékében
3.3. Belső úthálózat (keresztmetszeti szelvények, közterületi parkolás)	Elkészítendő a módosítás léptékében
3.4. Közösségi közlekedés (közúti és kötőpályás tömegközlekedés)	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem.
3.5. Kerékpáros közlekedés	Elkészítendő a módosítás léptékében
3.6. Főbb gyalogos közlekedés	Elkészítendő a módosítás léptékében
3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás	Elkészítendő a módosítás léptékében
4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK	
4.1. Víziközművek	Elkészítendő a módosítás léptékében
4.2. Energiaellátás	Elkészítendő a módosítás léptékében

4.3. Hírközlés	Elkészítendő a módosítás léptékében
4.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók	Elkészítendő a módosítás léptékében
5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA	Elkészítendő a módosítás léptékében
7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	Elkészítendő
8. BEÉPÍTÉSI TERV	Elhagyható, az új beépítése szánt területre adott a telekosztás
9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS	Elkészítendő

Az alátámasztó szakági javaslatok kizárólag a tervezési területre vonatkozóan készülnek, abban az esetben, ha a területfelhasználási változtatásból adódóan az adott szakági javaslat is módosul.

Határidő: azonnal

Felelős: Dr. Szentirmai István polgármester

Ács, 2023. 10. 26.

dr. Fülesné Balogh Anita s.k.
jegyző



Dr. Szentirmai István s.k.
polgármester

Kivonat hitelétül:

Szabó Jánosné
Szabó Jánosné
j.kv.vez.
2023. 10. 26.

ÁCS VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL
Titkársága

HATÁROZAT KIVONAT
a Képviselő-testület 2022. szeptember 08-i soron kívüli ülésének jegyzőkönyvéből

Téma: Ács város településrendezési eszközeinek módosítási ügye (napelempark bővítési területe)
Előterjesztő: Dr. Szentirmai István polgármester

108/2022.(IX.08.) sz. határozat

Ács Város Önkormányzat Képviselő-testülete elhatározza, hogy Ács Város településrendezési eszközeit módosítja a 0444/14 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan.

Felelős: Dr. Szentirmai István polgármester
Határidő: azonnal

Ács, 2022. 09. 09.

dr. Fülesné Balogh Anita s.k.
jegyző



Dr. Szentirmai István s.k.
polgármester

Kivonat hitelül:

Szabó Jánosné
Szabó Jánosné
jkv.vez.
2022. 09. 09.

ÁCS VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL
Titkársága

HATÁROZAT KIVONAT

a Képviselő-testület 2022. szeptember 28-i soron következő ülésének jegyzőkönyvéből

14. napirend

Téma: Ács város településrendezési eszközeinek módosítási ügye
Előterjesztő: Dr. Szentirmai István polgármester

128/2022.(IX.28.) sz. határozat

Ács Város Önkormányzat Képviselő-testülete elhatározza az Ács 0337/35-36, 0337/5 és 0337/19 hrsz.-ú ingatlanok területén a településrendezési terv módosítását a tekintetben, hogy az érintett ingatlanok területe mezőgazdasági üzemi területfelhasználásról gazdasági területre változzon.

A fenti helyrajzi számok kiegészítésre kerülnek a 0337/1. hrsz ingatlannal, amennyiben az ingatlantulajdonos, Bábolna Brojler Kft. ügyvezetője írásban nyilatkozik arról, hogy a rendezési terv módosítása ellen kifogása nincs.

Határidő: azonnal

Felelős: Dr. Szentirmai István polgármester

dr. Fülesné Balogh Anita s.k.
jegyző



Dr. Szentirmai István s.k.
polgármester

Kivonat hitelül:

Szauer Zsuzsanna
jkv.vez.
2022. 09. 29.

ÁCS VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL
Titkársága

HATÁROZAT KIVONAT

a Képviselő-testület 2023. szeptember 26-i soron következő ülésének jegyzőkönyvéből

23. napirend

Téma: Rendezési terv módosítás

Előterjesztő: Dr. Szentirmai István polgármester

147/2023.(IX. 26.) sz. határozat

Ács Város Önkormányzat Képviselő-testülete hozzájárul, hogy a H-Epicentrum Kft. kérelmére indult eljárásban az önkormányzat tulajdonát képező 2941 Ács, zártkert 6340/1 hrsz.-ú kivett, közút településrendezési terv módosítását követően mezőgazdasági területfelhasználásról különleges idegenforgalmi területre változzon.

Felelős: Dr. Szentirmai István polgármester

Határidő: azonnal


Ács, 2023. 09. 27.



dr. Fülesné Balogh Anita s.k.
jegyző

Dr. Szentirmai István s.k.
polgármester

Kivonat hitelül:


Cseréné Dr. Koczek Barbara
jkv. vez.
2023. 09. 27.

ÁCS VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL
Titkársága

HATÁROZAT KIVONAT

a Képviselő-testület 2023. szeptember 26-i soron következő ülésének jegyzőkönyvéből

23. napirend

Téma: Rendezési terv módosítás

Előterjesztő: Dr. Szentirmai István polgármester

148/2023.(IX. 26.) sz. határozat

Ács Város Önkormányzat Képviselő-testülete elhatározza, hogy elindítja a helyi építési szabályzat módosítását a tekintetben, hogy

- az Mk jelű kertes mezőgazdasági területeken a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 3%-ról 10%-ra emelkedjen
- az Mk jelű kertes mezőgazdasági területeken az előírt szabadon álló beépítési mód helyett oldalhatáron álló, illetve zárt sorú beépítési mód kerüljön előírásra
- fentiekhez kapcsolódva az Mk jelű kertes területeken az építhető legnagyobb összes szintterület nem haladhatja meg a 80 m²-t.
- a 2941 Ács, belterület 158 hrsz.-ú ingatlan területén az övezeti előírásokat megváltoztatja, az Mko-2 övezet helyett egy új Mko-3 övezeti jel kerül bevezetésre, melyen a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 10%.

Felelős: Dr. Szentirmai István polgármester

Határidő: azonnal


Ács, 2023. 09. 27.



dr. Fülesné Balogh Anita s.k. 5.
jegyző

Dr. Szentirmai István s.k.
polgármester

Kivonat hitelélül:


Cseréné Dr. Koczek Barbara
jkv.vez.
2023. 09. 27.

ÁCS VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL
Titkársága

HATÁROZAT KIVONAT
a Képviselő-testület 2022. október 26-i soron következő ülésének jegyzőkönyvéből

9. napirend

Téma: Rendezési terv módosítás-Ács Tejhegy
Előterjesztő: Dr. Szentirmai István polgármester

148/2022.(X.26.) sz. határozat

Ács Város Önkormányzat Képviselő-testülete elhatározza az Ács a 6323/2, 6322, 6319/1, 6319/2, 6315,6316,6317, 6313, 6308, 6310, 6311, 6375, 6342/1, 6343/4 hrsz.-ú ingatlanok területén a településrendezési terv módosítását a tekintetben, hogy az érintett ingatlanok területe mezőgazdasági területfelhasználásról különleges idegenforgalmi területre változzon.

Felelős: Dr. Szentirmai István polgármester
Határidő: azonnal



dr. Fülcsné Balogh Anita s.k.
jegyző

Dr. Szentirmai István s.k.
polgármester

Kivonat hitelül:

Szabó Jánosné

Szabó Jánosné
jkv.vez.
2022. 10. 27.

ÁCS VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL
Titkársága

HATÁROZAT KIVONAT
a Képviselő-testület 2024. február 14-i soron következő ülésének jegyzőkönyvéből

10.1. napirend

Téma: Ács város településrendezési eszközeinek módosítási ügye

Előterjesztő: Dr. Szentirmai István polgármester

32/2024.(II.14.) sz. határozat

Ács Város Önkormányzat Képviselő-testülete elhatározza, hogy a 148/2022. (X.26.) sz. határozatát kiegészíti az alábbiak szerint:

A képviselő-testület az Ács zártkert 6312 hrsz.-ú ingatlan területén elindítja a településrendezési terv módosítását a tekintetben, hogy az érintett ingatlan területe mezőgazdasági területfelhasználásról különleges idegenforgalmi területre változzon. A költségeket a Képviselő-testület által 149/2022. (IX.28.) sz. hozott határozat szerint a Kósa Tibor Bence által képviselt H-Epicentrum Kft. viseli.

Felelős: Dr. Szentirmai István polgármester

Határidő: azonnal

Ács, 2024. 02. 15.



dr. Fülesné Balogh Anita s.k.
jegyző

Dr. Szentirmai István s.k.
polgármester

Kivonat hitelül:

Szabó Jánosné
Szabó Jánosné
jkv.vez.
2024. 02. 15.

ÁCS VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL
Titkársága

HATÁROZAT KIVONAT

a Képviselő-testület 2024. február 14-i soron következő ülésének jegyzőkönyvéből

10.2. napirend

Téma: Ács város településrendezési eszközeinek módosítási ügye

Előterjesztő: Dr. Szentirmai István polgármester

33/2024.(II.14.) sz. határozat

Ács Város Önkormányzat Képviselő-testülete elhatározza, hogy a 128/2022. (IX.28.) sz. határozatát kiegészíti az alábbiak szerint:

A képviselő-testület az Ács külterület, 0337/18 hrsz.-ú ingatlan területén elindítja a településrendezési terv módosítását a tekintetben, hogy az érintett ingatlan területe mezőgazdasági üzemi területfelhasználásról gazdasági területre változzon. A költségeket a Képviselő-testület által 129/2022. (IX.28.) sz. hozott határozat szerint a Lamba Kft. viseli.

Felelős: Dr. Szentirmai István polgármester

Határidő: azonnal

Ács, 2024. 02. 15.

dr. Fülesné Balogh Anita s.k.
jegyző



Dr. Szentirmai István s.k.
polgármester

Kivonat hitelül:

Szabó Jánosné
Szabó Jánosné
jkv.vez.
2024. 02. 15.

6.3. Környezeti Vizsgálattal kapcsolatos iratok

Tárgy: Ács településrendezési eszközeinek módosítása - véleménykérés környezeti vizsgálat szükségességéről.

Tisztelt Címzett!

Ezúton tájékoztatom, hogy Ács Város Önkormányzata módosítani kívánja hatályos településrendezési tervét.

A tervmódosítás által érintett területek és a tervezett módosítások ismertetése a csatolt leírásban megtekinthetők.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) **60. § (3)-(4) bekezdés alapján ezúton kérem szíveskedjen nyilatkozni arról, hogy a tárgyi módosításokhoz szükségesnek tartja-e a környezeti értékelés elkészítését, illetve amennyiben igen, akkor a környezeti értékelés konkrét tartalmáról és részletezettségéről szakmai véleményt adni szíveskedjen.**

Ács, 2023. szeptember

Tisztelettel és köszönettel:

.....
Dr. Szentirmai István
polgármester

Melléklet:

Rendezési tervmódosítás ismertetése

Ács város Településrendezési eszközeinek módosítása 2023. szeptember

TH-23-02-11

TERVEZÉSI FELADAT

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)

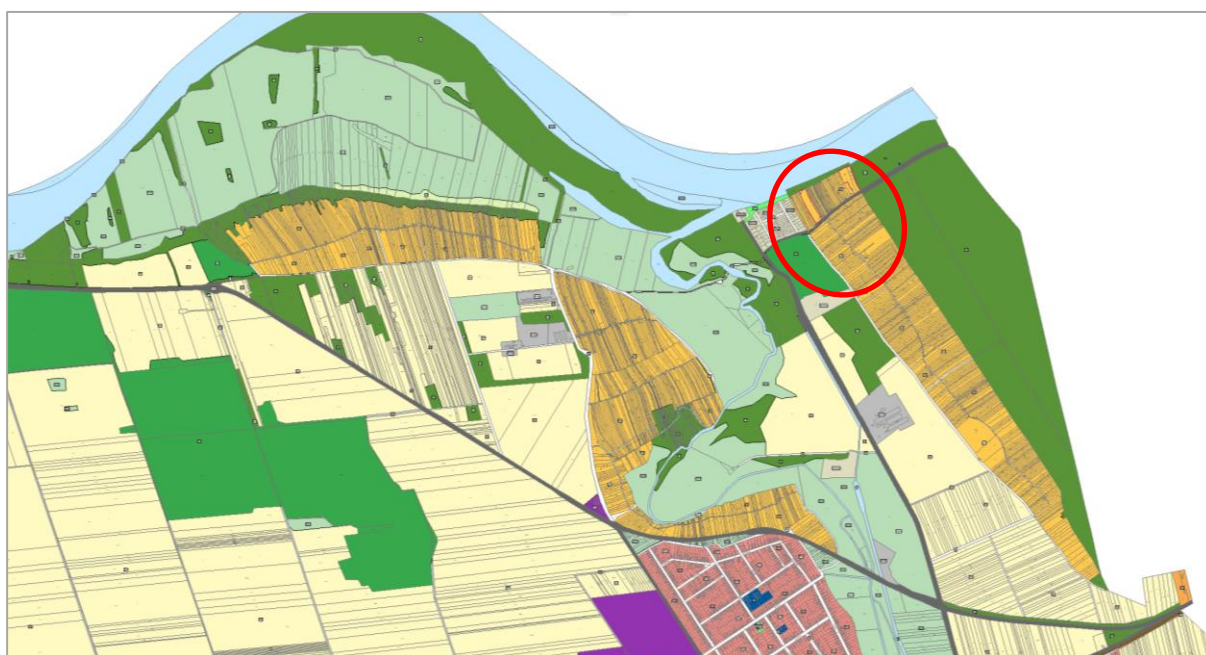
A rendezési terv megalapozására elkészült a város egészére vonatkozó **Megalapozó Vizsgálat a Környezeti Értékelés és az Örökségvédelmi Hatástanulmány**.

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.)

A termódosítás **tervezett eljárása** a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66.§ szerinti általános eljárás**.

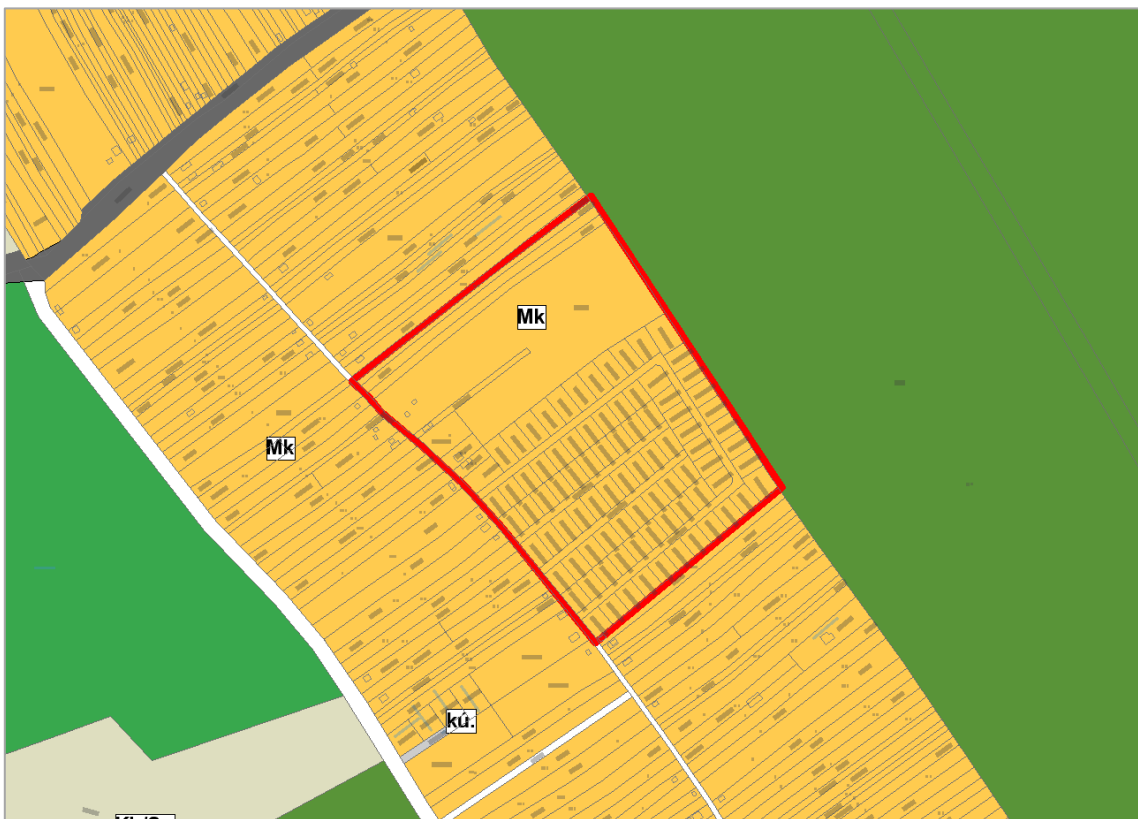
A változtatási szándékok ismertetése

A településszerkezeti terv módosítása: a 6308, 6310, 6311, 6312, 6313, 6315, 6319/1, 6319/2, 6322, 6323/2, 6340/1, 6342/1, 6343/4, 6375 hrsz ingatlanok területén Mk jelű **kertes mezőgazdasági területből, Kb/Re jelű **beépítésre nem szánt különleges idegenforgalmi területfelhasználásra**.**

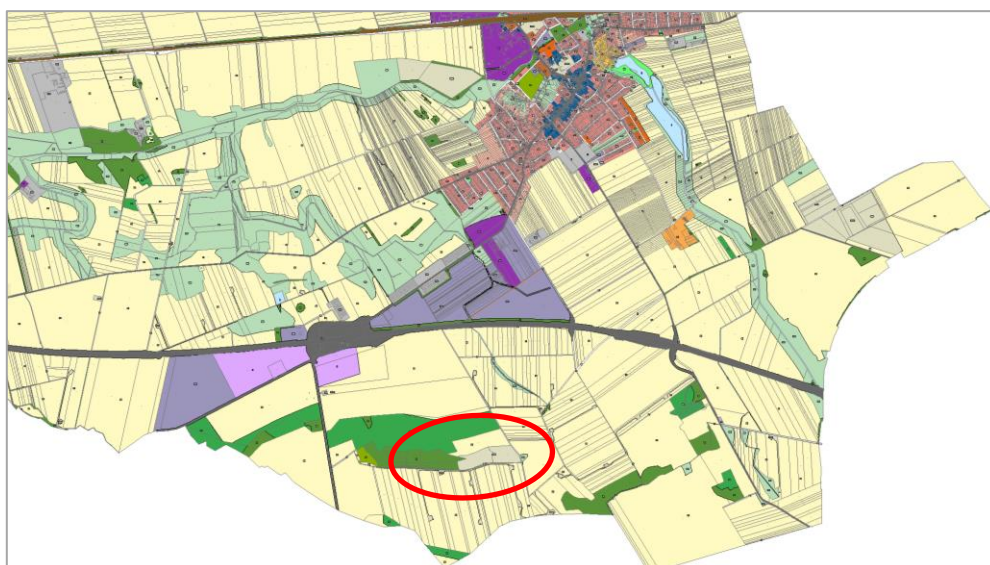
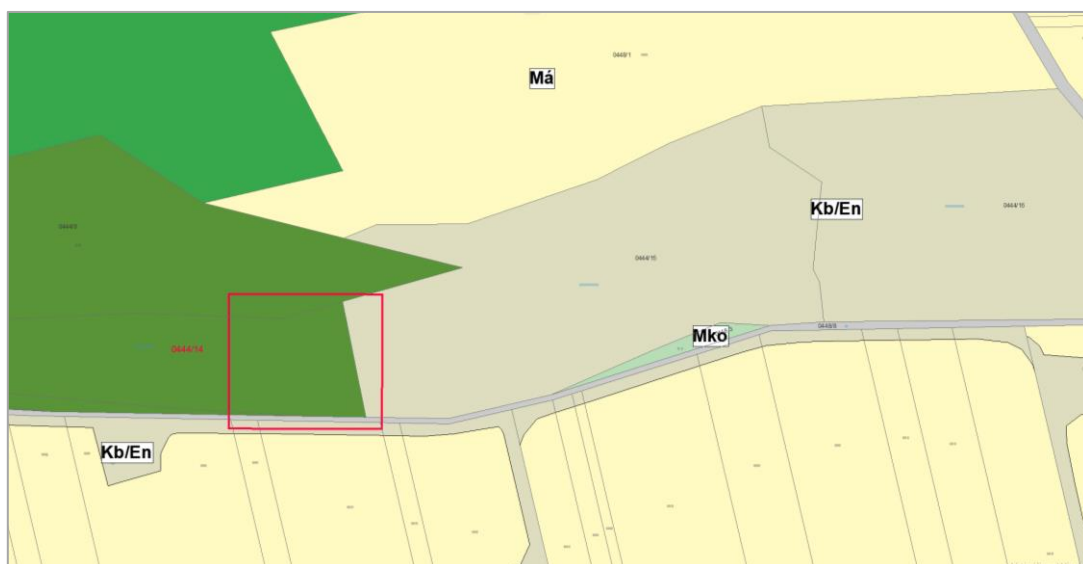


kivonat a hatályos településszerkezeti tervből

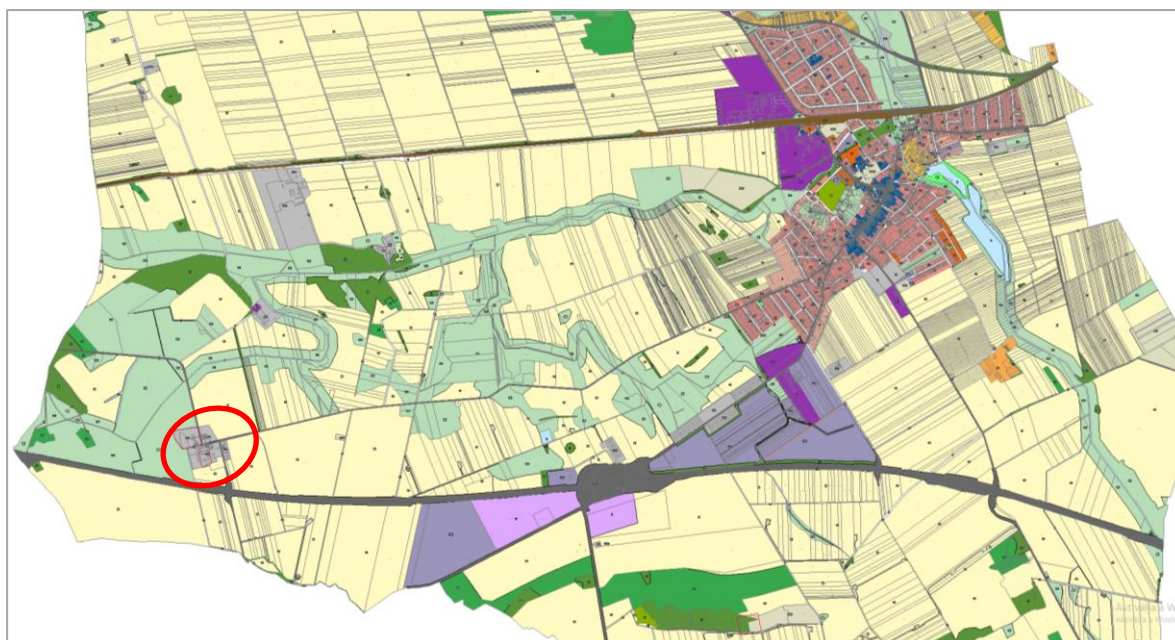
A településszerkezeti terv módosítása: a 6270/1-78, 6288/1, 6290/1, 6292/1, 6294/3, 6295, 6302-6304/1-2 hrsz-ú ingatlanok területén az Mk jelű **mezőgazdasági kertes területből** Üh jelű **beépítésre szánt hétvégiházás területfelhasználásra**.



A településszerkezeti terv módosítása: a 0444/14 hrsz ingatlan egy részének átsorolása Ev jelű **védőerdő területből** Kb/En jelű különleges **beépítésre nem szánt napelempark területbe**. (A meglévő napelempark bővítése nyugati irányban.) A terület a valóságban egy volt anyagdör beerdősült, bokrosodott területe.)



A településszerkezeti terv módosítása: a 0337/35-36, 0337/18-19, 0337/1 hrsz-ú ingatlanok területén a Kmü jelű beépítésre szánt **mezőgazdasági üzemi területből** Gksz jelű beépítésre szánt **kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználásra**.



kivonat a hatályos településszerkezeti tervből

A helyi építési szabályzat módosítása:

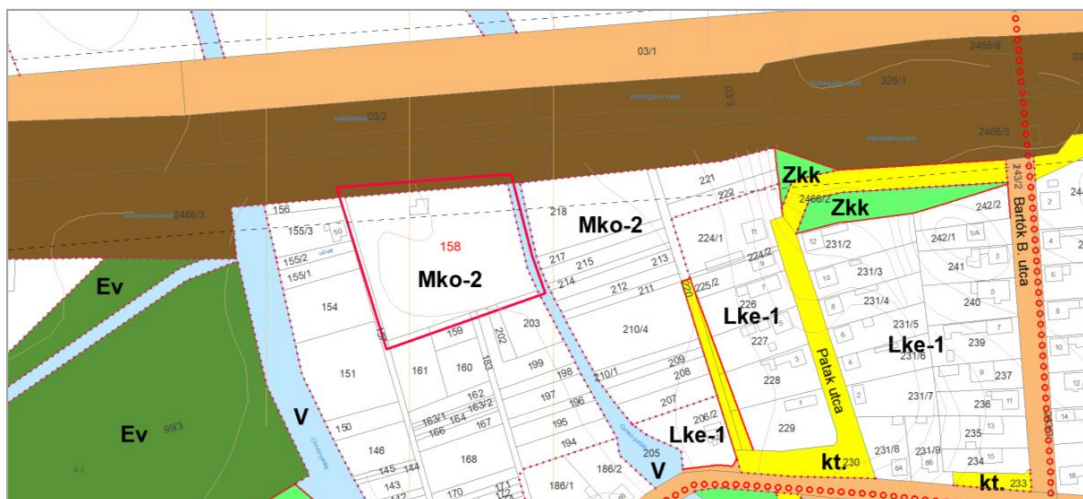
- d) Az Mk jelű kertes mezőgazdasági területeken a megengedett legnagyobb beépíttség értékének növelése 3%-ról 10%-ra.

(Ezen előírás mellé korlátozó elemként belekerül a helyi építési szabályzatba, hogy a kertes mezőgazdasági terület Mk jelű övezetében legfeljebb 80 m² összes szintterületű épület helyezhető el.)

- e) Az Mk jelű kertes mezőgazdasági területeken az előírt szabadon álló beépítési mód megváltoztatása oldalhatáron álló ill. zártosú beépítési módra.



- f) A 158 hrsz-ú ingatlan területén az övezeti előírások megváltoztatása, az Mko-2 övezet helyett egy új Mko-3 övezeti jel bevezetése, amelyen megengedett legnagyobb beépíttség értéke 10%.





ORSZÁGOS VÍZÜGYI
FŐIGAZGATÓSÁG

Dátum:
2023.11.23.

Ügyiratszám:
27744-0388/2023

Előadó:
Szabó Attila

Melléklet:

KRX



FŐIGAZGATÓ

Tárgy: Ács Város TRE módosítása véleménykérés környezeti vizsgálat szükségességéről- tájékoztatás környezeti hatáskör hiányáról

dr. Szentirmai István úr
polgármester

Ács Város Önkormányzata
Ács
Gyár u. 23. Pf.8
2941

ACS/1769-4/2023

2023 NOV. 24

Szilcsa E.

Tisztelt Polgármester Úr!

Abda Község Önkormányzata az ACS/1769-3/2023. számú levelében kérte, hogy a településrendezési tervének módosításához véleményt adjak a környezeti hatások jelentőségéről.

Tájékoztatom Polgármester Urat, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet részletezi a környezet védelméért felelős szerveket, melyek között az Országos Vízügyi Főigazgatóság (a továbbiakban: OVF), mint vízügyi igazgatási szerv nincs feltüntetve, ezért - **hatáskör hiányában** - a **környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségessége tárgyában nem nyilatkozhatok.**

A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú mellékletében részletezett vízvédelmi és vízügyi hatósági jogkörre kijelölt országos hatáskörű szerv a Belügyminisztérium Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság, a nem országos hatáskörre kijelölt szerv Ács város esetében a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság.

Tisztelettel:

Láng István

A MI VÍZÜGYÜNK

központi telefonszám: +36 1 225-4400 • cím: 1012 Budapest, Márvány utca 1/c • levélcím: 1253 Budapest, Pf. 56.
e-mail-cím: ovf@ovf.hu • honlap: www.ovf.hu



KOMÁROM-ESZTERGOM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

dr. Szentirmai István
Polgármester

Ács Város Önkormányzata
Hivatali kapun



Ügyiratszám: KE/028/578-2/2023.

Tárgy: Ács Város településrendezési eszközeinek módosítása - Környezeti vizsgálat és értékelés vélemény kérése (5 részterület módosítás)

- tájékoztatás

Hivatkozási szám: ACS/1769-3/2023

Ügyintéző: Papp Judit Katalin

Kapcsolat: 34/795-679; papp.judit@komarom.gov.hu

Tisztelt Polgármester Úr!

Ács város településrendezési eszközeinek módosítása - Környezeti vizsgálat vélemény kérésük kapcsán az alábbiakat közlöm:

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. számú melléklete szerint: a *kulturális örökség (műemlékvédelem, régészet) védelmére kiterjedően: Budapest Főváros Kormányhivatala, kizárási feltétel fennállása esetén a kulturális örökség védelméért felelős miniszter, mint a környezet védelméért felelős szervet jelöli ki.*

A tárgyi ügyben a Budapest Főváros Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya, mint a környezet védelméért felelős szerv rendelkezik hatáskörrel.

A közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás adatai szerint a módosításokkal érintett ácsi ingatlanokon örökségvédelmi (műemléki, régészeti) védettség nem található.

A földmunkával járó beruházások esetén a *kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV. törvény (továbbiakban: Köt.v.) és a kapcsolódó jogszabályok rendelkezéseit figyelembe kell venni és a szükséges régészeti szakfeladatok elvégzésének lehetőségét biztosítani kell. A régészeti szakfeladatokról, azok elvégzésére jogosult intézményekről a Köt.v. 19-20. §-ai és a *kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról* szóló 68/2018. (IV.9) Korm. rendelet (továbbiakban: Övr.). 21-28. §-a rendelkezik.

Az 500 millió forint költséget meghaladó beruházás „*nagyberuházásnak*” minősül, a Köt.v. 23/C. § (1) bekezdése értelmében előzetes régészeti dokumentációt (továbbiakban: ERD) kell készíttetni. Az ERD elkészítésére a Magyar Nemzeti Múzeum jogosult. Az ERD tartalmazza nem csupán az érintett régészeti lelőhelyeket, de az ezek esetében alkalmazandó régészeti feladatellátás módját, valamint idő- és költségvonzatának kalkulációját.

Az Övr. 37. § (1) bekezdése alapján: „*Nagyberuházással kapcsolatos régészeti feladatellátás esetén a régészeti feltárás elvégzésére vonatkozó általános követelményeket és a megelőző feltárásra vonatkozó szabályokat a 38-45. §-ban foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.*”

A beruházás tervezése során feltétlenül figyelembe kell venni a szükséges régészeti feltárások idő- és költségigényét.

Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
Örökségvédelmi Osztály
2800 Tatabánya, Bárdos László u. 2.
Tel: 34/795-680; e-mail: oroksegvedelem@komarom.gov.hu
Hivatali kapu KRID azonosító: 521109759
www.kormanyhivatal.hu

2

A településfejlesztési terv és a településrendezési terv egyeztetési eljárásában adott szakmai vélemény örökségvédelmi szempontjait az Övr. 91. §-a alapján vizsgáltam.

Hatóságom hatáskörét és illetékességét az Övr. 3. § 1) bekezdés a) pontja, valamint a *fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról* szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

A kiadmányozási jogom a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének a *Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal kiadmányozási rendjéről* szóló 5/2023.(I. 9.) számú utasításán alapul.

Tatabánya, az elektronikus aláírás szerinti időpontban

Dr. Kancz Csaba főispán nevében és megbízásából:

Magyar-Nagy 2023.11.23
Mariann 17:07:49 +01'00'

Magyar-Nagy Mariann
osztályvezető

Erről értesül:

1. Ács Város Önkormányzata, ACSVAROS – hivatali kapun (KRID: 453133921)
2. Irattár

Építészügyi és Örökségvédelmi Főosztály
Örökségvédelmi Osztály
2800 Tatabánya, Bárdos László u. 2.
Tel: 34/795-680; e-mail: oroksegyvedelem@komarom.gov.hu
Hivatali kapu KRID azonosító: 521109759
www.kormanyhivatal.hu



KOMÁROM-ESZTERGOM VÁRMEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG

Tárgy: Ács Város településrendezési eszközeinek módosítása
– környezeti vizsgálat
Hív. szám: ACS/1769-3/2023.
Ügyintézőjük: Szűcs Éva
Ügyintéző: Auerbach Bianka tű. százados
Telefón: 06 34 512 070

Dr. Szentirmai István
polgármester

Ács Város Önkormányzata

ACS/1769-6 /2023. 11.27.

Ács

Szűcs Éva

Tisztelt Polgármester Úr!

Ács Város Önkormányzata részére a fenti hivatkozási számú Ács Város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban az alábbi katasztrófavédelmi szakvéleményt teszem:

A környezeti vizsgálat tárgyát képező területen súlyos ipari balesetből adódó veszélyeztetés nincsen. Veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem hatásterülete nem érinti a rendezési területben megjelölt területet.

Véleményemet az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 3. mellékletének II.2. j) pontja alapján adtam.

Kelt, Tatabánya, „az időbélyegző szerinti napon”

Tisztelettel:

Sári Ákos tűzoltó ezredes
igazgató

Terjedelem: 1 oldal
Kapják: 1. Ács Város Polgármestere – Hivatali kapun keresztül
2. Irattár- elektronikusan

Cím: 2800 Tatabánya, Szent Borbála út 16.
Telefon: +36(34) 512-070
E-mail: komarom.titkarsag@katved.gov.hu
Hivatali kapu azonosító: 515531100



KOMÁROM-ESZTERGOM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ács Város Polgármesteri Hivatala
2023 NOV. 3 9

Ács 17-69-7/2023 Szám Mellékletek száma:

Tárgy: Utószám: Előadó: Határidő:
Sáros E.

Dr. Szentirmai István
Polgármester
részére
Ács Város Önkormányzata
Ács
Gyár u. 23.
2941

Iktatószám: KE/041/04892-4/2023
Tárgy: Ács településrendezési eszközeinek
módosítása –véleménykérés környezeti
vizsgálat szükségességéről
Ügyintéző: Imre Ildikó
Telefonszám: +36 (34) 795-888

Tisztelt Polgármester Úr!

A Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörében eljáró Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály (a továbbiakban: Osztály) nevében eljárva az ACS/1769--3/2023 iktatószámom érkezett, TH-23-02-11 munkaszámú megkeresésével kapcsolatban a következő véleményt adom:

Tervezett módosítások:

- 1. A településszerkezeti terv módosítása:** a 6308, 6310, 6311, 6312, 6313, 6315, 6319/1, 6319/2, 6322, 6323/2, 6340/1, 6912/1, 6343/4, 6375 hrsz. ingatlanok területén Mk jelű kertés mezőgazdasági területből, Kb/Re jelű beépítésre nem szánt különleges rekreációs területfelhasználásra.
- 2. A településszerkezeti terv módosítása:** a 6270/1-78, 6288/1, 6290/1, 6292/1, 6294/3, 6295, 6302-6304/1-2 hrsz-ú ingatlanok területén az Mk jelű mezőgazdasági kertés területből Űh jelű beépítésre szánt hétvégiházias területfelhasználásra.
- 3. A településszerkezeti terv módosítása:** a 0444/14 hrsz. ingatlan egy részének átsorolása Ev jelű védődörd területből Kb/En jelű különleges beépítésre nem szánt napelempark területbe. (A meglévő napelempark bővítése nyugati irányban.) A terület a valóságban egy volt anyaggyödör beerdősült, bokrosodott területe.)
- 4. A településszerkezeti terv módosítása:** a 0337/35-36, 0337/18-19, 0337/1 hrsz-ú ingatlanok területén a Kmü jelű beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területből Gksz jelű beépítésre szánt kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználásra.
- 5. A helyi építési szabályzat módosítása:**
a) Az Mk jelű kertés mezőgazdasági területeken a megengedett legnagyobb beépítettség értékének növelése 3%-ról 10%-ra.
(Ezen előírás mellé korlátozó elemként belekerül a helyi építési szabályzatba, hogy a kertés mezőgazdasági terület Mk jelű övezetében legfeljebb 80 m² összes szintterületű épület helyezhető el.)

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály

Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály

H-2800 Tatabánya, Fő tér 4. fsz.; tel: (34) 795-888;

E-mail: kornveztvedelem@komarom.gov.hu - Honlap: <https://kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/komarom-esztergom>

KRID azonosító: 746202396

b) Az Mk jelű kertes mezőgazdasági területeken az előírt szabadon álló beépítési mód megváltoztatása oldalhatáron álló ill. zárt sorú beépítési módra.

c) A 158 hrsz-ú ingatlan területén az övezeti előírások megváltoztatása, az Mko-2 övezet helyett egy új Mko-3 övezeti jel bevezetése, amelyen megengedett legnagyobb beépítettség értéke 10%.

A beérkezett dokumentumok vizsgálata alapján:

I. Településszerkezeti terv módosításai

Az 1. számú módosítás tárgyát képező 3 területrész természet- és tájvédelmi területi érintettségei:

Az Ács 6343/4, 6342/1, 6340/1 hrsz.-ok által alkotott terület, illetve az Ács 6375 hrsz.:

- részei a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben kihirdetett „*ökológiai hálózat*” (a továbbiakban: „*ökológiai hálózat*”) ökológiai folyosó övezetének,
- részei a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelettel kihirdetett „*tájékvédelmi terület*” (a továbbiakban: „*tájékvédelmi terület*”) övezetének,
- közvetlenül vagy közvetve szomszédosak a Natura 2000 hálózat „*Duna és ártere*” elnevezésű, HUDI 20034 kódszámú kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területével.
- Területükön a Duna-Ípoly Nemzeti Park Igazgatóság által vezetett térképes biotikai adatbázis (a továbbiakban: térképes biotikai adatbázis) védett, illetve Natura 2000 jelölő faj jelenlétét nem jelzi, azonban ilyenek megjelenése a környezet adottságaiból kiindulva valószínűsíthető.
- A tervezett módosítás (*Mk-ből Kb/Re-be*) természetvédelmi és tájvédelmi szempontból elfogadható. A módosítás kapcsán a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti értékelés elvégzése nem szükséges.

Az Ács 6308, 6310, 6311, 6312, 6313, 6315, 6319/1, 6319/2, 6322, 6323/2 hrsz.-ok által alkotott terület:

- csaknem teljes területe a „*tájékvédelmi terület*” övezetében fekszik,
- K-ről szomszédos az „*ökológiai hálózat*” ökológiai folyosó övezetével.
- Területén a térképes biotikai adatbázis védett, illetve Natura 2000 jelölő faj jelenlétét nem jelzi, azonban ilyenek megjelenése a környezet adottságaiból kiindulva valószínűsíthető.
- A tervezett módosítás (*Mk-ből Kb/Re-be*) természetvédelmi és tájvédelmi szempontból elfogadható. A módosítás kapcsán a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti értékelés elvégzése nem szükséges.

A 2. számú módosítás tárgyát képező Ács 6270/1-78, 6288/1, 6290/1, 6292/1, 6294/3, 6295, 6302-6304/1-2 hrsz.-ok által alkotott terület természet- és tájvédelmi területi érintettségei:

- csaknem teljes területe a „*tájékvédelmi terület*” övezetében fekszik,
- K-ről szomszédos az „*ökológiai hálózat*” ökológiai folyosó övezetével,
- Területén a térképes biotikai adatbázis védett, illetve Natura 2000 jelölő faj jelenlétét nem jelzi, azonban ilyenek megjelenése a környezet adottságaiból kiindulva valószínűsíthető.
- Figyelemmel a környezetben jelenleg is lévő számos hétvégi házas telekre, a tervezett módosítás (*Mk-ből Úh-re*) természetvédelmi és tájvédelmi szempontból elfogadható, amennyiben valóban kizárólag hétvégi házak létesülnek a vonatkozó beépíthetőségi intenzitásnak és paramétereknek megfelelően. Ebben az esetben a módosítás kapcsán a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti értékelés elvégzése nem szükséges.

A 3. számú módosítás tárgyát képező Ács 0444/14 hrsz.-ú ingatlan:

- Nem része országos vagy helyi jelentőségű védett természeti területnek, nem része a Natura 2000 hálózatnak és az „ökológiai hálózat”-nak, továbbá a „*tájékvédelmi terület*” övezetének sem.
- Területén a térképes biotikai adatbázis védett, illetve Natura 2000 jelölő faj jelenlétét nem jelzi, azonban ilyenek megjelenése a környezet adottságaiból kiindulva valószínűsíthető (észak és nyugat felől Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőterületekkel határos).
- Figyelemmel a szomszédos területen létesült napelem parkra, továbbá arra, hogy maga a helyszín természetvédelmi szempontból nem kiemelkedő jelentőségű, a tervezett módosítás (*Ev-ből Kb/En-be*) természetvédelmi és tájvédelmi szempontból elfogadható. A módosítás kapcsán a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti értékelés elvégzése nem szükséges.

A 4. számú módosítás tárgyát képező 2 területrész természet- és tájvédelmi területi érintettségei:**Áz Ács 0337/18-19 és 0337/1 hrsz.-ok által alkotott terület:**

- közvetlenül szomszédos a Natura 2000 hálózat „Ácsi gyepek” nevű, HUDI 20001 kódszámú kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területével,
- közvetlenül szomszédos az „*ökológiai hálózat*” ökológiai folyosó és pufferterület övezetével.
- A térképes biotikai adatbázis szerint, az alábbi védett madárfajok élnek a helyszínen és közvetlen szegélyén:
 - énekes nádiposzáta/*Acrocephalus palustris*
 - barázdabillegető/*Motacilla alba*
 - karvalyposzáta/*Sylvia nisoria*
 - tövisszűrő gébics/*Lanius collurio*

Áz Ács 0337/35-36 hrsz.-ok által alkotott terület:

- közvetve (15 m) szomszédos a Natura 2000 hálózat „Ácsi gyepek” nevű, HUDI 20001 kódszámú kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területével,
- közvetve (15 m) szomszédos az „*ökológiai hálózat*” pufferterület övezetével,
- Területén a térképes biotikai adatbázis védett, illetve Natura 2000 jelölő faj jelenlétét nem jelzi, azonban ilyenek megjelenése a környezet adottságaiból kiindulva valószínűsíthető.

4. számú módosítással érintett helyszínek fentiekben vázolt elhelyezkedése és természeti érintettségei, továbbá a Kmü-ből Gksz-be történő átsorolás miatt szükséges a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti értékelés elvégzése.

Fentiekre hivatkozva, bármilyen beavatkozás és létesítés tervezését megelőzően, egyeztetni szükséges a helyszín természetvédelmi kezelője, a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság (a továbbiakban: DINPI) Természetvédelmi Őrszolgálatával (Bátky Gellért természetvédelmi őrkertület-vezető, Tel: 06 30/583-8636)!

II. Helyi építési szabályzat módosításai

Az a) és b) pontokban foglaltak természet és tájvédelmi szempontból önmagukban nem kifogásolhatók, de a jövőbeni funkciók az „*Mk*” övezet előírásainak továbbra is meg kell, hogy feleljenek

A c) pontban foglalt módosítás és az általa érintett Ács 158 hrsz.-ú ingatlan része az „*ökológiai hálózat*” ökológiai folyosó övezetének.

Területén a térképes biotikai adatbázis védett, illetve Natura 2000 jelölő faj jelenlétét nem jelzi, azonban ilyenek megjelenése a környezet adottságaiból kiindulva valószínűsíthető.

Az ingatlan kb. felét kitevő felszíni víztest a Conóc vízrendszerének része, ezért a jövőbeni tevékenységek tervezése során különös figyelemmel kell lenni arra, hogy olaj, szennyezőanyag, vegyszer stb. ezen víztestbe, általa a Conócba, végül a Dunába ne kerülhessen, veszélyeztetve a Natura 2000 hálózatot, több védett természeti területet, illetve azok élővilágát (vízimadarak, hüllők, halak, kétlábúak, növények, alsóbb rendű élő szervezetek ...stb.).

A Natura 2000 hálózat „Duna és ártere” elnevezésű, HUDI 20034 kódszámú kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területe nem csak a Dunát, hanem a Concó torkolati szakaszát is érinti.

Fentiek figyelembe vétele esetén, a módosítás kapcsán a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti értékelés elvégzése nem szükséges.

III. Felhívások és javaslatok

A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvényben és az egyéb természetvédelmi témakörű jogszabályokban foglaltakon túl, minden módosítás kapcsán legyenek figyelemmel:

- az „*ökológiai hálózat*” érintettsége miatt a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 25-27 §-aira,
- a „*tájképvédelmi terület*” övezetének érintettsége miatt a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM 4. §-ára.
- A DINPI-vel történő egyeztetés a **4. számú módosítás esetén szükségeszerű**, de a többi helyszínről vonatkozásában is javasolt.

Környezeti vizsgálat:

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 1. § (3) bekezdés értelmében a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál, mely helyi szinten kis terület használatát határozza meg a várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége.

A fentiek alapján a 4. számú módosítás esetében környezeti vizsgálat lefolytatását tartom szükségesnek, amelyben külön részletezni szükséges, hogy a helyszíneket érintő jövőbeni tevékenységek hogyan befolyásolják/hatnak a szomszédos kiemelt jelentőségű Natura 2000 természetmegőrzési területet.

Az Osztály az eljárás további szakaszában is részt kíván venni.

Általánosságban a földtani közeg védelme, levegőtisztaság-védelmi, hulladékgazdálkodási, valamint zaj- és rezgésvédelmi szempontból a módosítás tartalmát az Osztály tudomásul veszi azzal, hogy további feltételeket a fenti módosításokhoz kapcsolódó engedélyezési eljárások során közöl.

A fejlesztések során a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet előírásait figyelembe kell venni.

A véleményemet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 64. §, valamint 11. melléklete alapján, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4. §-a, a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 14. § (1) bekezdés c) pontja és a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 18. § d) pontja szerinti eljárás keretében, mint megjelölt véleményező adtam ki.

Tatabánya, az elektronikus bélyegző szerinti időpontban

Tisztelettel:

Dr. Kancz Csaba főispán nevében és megbízásából:

Jelena
Viktória
Ildikó

Digitálisan aláírta:
Jelena Viktória
Ildikó
Dátum: 2023.11.29
13:31:35 +01'00'

Jelena Viktória Ildikó
osztályvezető



KOMÁROM-ESZTERGOM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ács Város Polgármestere

Dr. Szentirmai István
polgármesterSzékhelyén
Hivatali kapuIktatószám: KE/NEF/00792-2/2023
Tárgy: Ács Város településrendezési
eszközök módosítása környezeti vizsgálat
szükségessége
Hiv.szám: ACS/1769-3/2023.

Tisztelt Polgármester Úr!

A Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztálya (továbbiakban: Főosztály) Ács Város településrendezési eszközök módosítása környezeti vizsgálat szükségessége véleményezési eljárásában megküldött megkeresést megkapta.

A bemutatott dokumentációban foglaltak alapján környezeti értékelés elkészítését nem tartom szükségesnek.

Szakvéleményem megadásánál figyelembe vettem a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. sz. melléklet II. 1. c) pontjában foglaltakat.

Tatabánya, 2023. 11. 29.

Dr. Kancz Csaba főispán nevében és megbízásából:



vármegyei tisztifőorvos megbízásából

Dr. Orbán Viktória
osztályvezetőNépegészségügyi Főosztály
2800 Tatabánya, Bárdos I. asztó utca 2. Tel.: (34) 795-853; fax: (34) 795-926. E-mail: nepegeszseguyi@komarom.gov.hu
KR11) azonosítót: 718082313



Dátum:
2023. 11. 29.

Címzett
hivatkozási
száma:
ACS/1769-3/2023.
Címzett
ügyintézője:
Szűcs Éva

Iktatószám:
037152-0001/2023
Előadó:
Makaró Nóra

Tárgy: Ács településrendezési terv módosítása - véleménykéres

dr.Szentirmai István
polgármester

Ács Város Önkormányzata
Ács
Gyár u. 23. Pf.8.
9072

Tisztelt Polgármester Úr!

Ács településrendezési terv módosítása-véleménykéres dokumentációt áttekintettük, azzal kapcsolatosan az alábbi állásfoglalást adjuk:

A módosítás 1-4. pontjai (településszerkezeti terv módosításai) esetében a javasolt változtatásokat elfogadjuk.

Az 5. pont (helyi építési szabályzat pontosítása) a. és b. alrészében a benyújtott dokumentációban a változtatással érintett Mk jelű övezetek egyértelműen nem beazonosíthatók, de egy részük érinti a nagyvízi medret. Ezért a nagyvízi mederrel érintett a területeken, a beépítettség növelését, ill. a beépítési mód változtatásait (oldalhatáron állóra, ill. zártsorúra) nem támogatjuk.

Az 5. pont c alrészében az érintett ingatlan a Concó-patak és a Malom-árok közötti mélyfekvésű és magas talajvízszintű, a nagyvízi meder áramlási holtterében található terület, a javasolt változtatást (új övezeti besorolás nagyobb beépítettséggel) itt sem támogatjuk.

Az 5. módosítással kapcsolatban felhívjuk a figyelmet, hogy a szomszédos Ács 205 hrsz-ú terület Igazgatóságunk vagyonkezelésében van.

Továbbá tájékoztatom, hogy Igazgatóságunk nem tartozik a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet hatálya alá, ezért az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1.§ (3) megfogalmazott környezeti vizsgálat szükségességével kapcsolatban nem áll módunkban nyilatkozni

Egyéb külön feltételünk, előírásunk nincs, a további eljárásban is részt kívánunk venni.

A MI VÍZÜGYÜNK

Központi telefonszáma: +36 96 500-000, cím: H-9021 Győr, Árpád út 28-32., e-mail: titkarsag@eduvizig.hu
Honlap: www.eduvizig.hu

Továbbá tájékoztatjuk, hogy az eljárás során az Országos Vízügyi Főigazgatóságot (OVF) is képviseljük.

Tisztelettel:

Németh József
igazgató



Szabályozott Tevékenységek
Felügyeleti Hatósága
Bányászati és Gázipari Főosztály
Budapesti Bányafelügyeleti Osztály

Iktatószám: **SZTFH-BANYASZ/15205-2/2023**
Tárgy: **Ács településrendezési eszközeinek
módosítása, környezeti vizsgálat**

Iktatószámuk: **ACS/1769-3/2023**

Ügyintéző: **Kovácsné Szatmári Tünde**
Telefon: **+36 (1) 373 1812**
E-mail: **tunde.szatmari.kovacsne@sztfh.hu**

VÉLEMÉNY

ACS/1769 - 10/2023. 12. 04.

Határidő:
Sz. E.

Ács Város Polgármestere megküldte a tárgyi megkeresést a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatóságának (továbbiakban: Bányafelügyelet) vélemény kérése céljából. A Bányafelügyelet, mint illetékes hatóság kiadja az alábbi **véleményt**:

Ács város településszerkezeti tervének és helyi építési szabályzatának öt pontban megfogalmazott módosítása kapcsán szakterületét érintően **nem tartja szükségesnek** környezeti vizsgálat lefolytatását és környezeti értékelés készítését.

A Bányafelügyelet véleményét az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I.1.1.) Korm. rendeletben biztosított jogkörében eljárva adja ki.

Budapest, időbélyegző szerint

Dr. Biró Marcell
elnök

(hatáskör gyakorlója megbízásából)

Pályi György
Digitálisan aláírta:
Pályi György
Dátum:
2023.12.01
13:54:32 +01'00'
Pályi György
osztályvezető
(kiadmányozó)

Erről értesülnek:

1. Ács Város Önkormányzata, hivatali kapun
2. Irattár

Székhely: 1123 Budapest, Alkotás utca 50. Telefon: +36 (1) 550 2500
Levelezési cím: 1538 Budapest, Pf. 547. Fax: +36 (1) 550 2495

Email: sztfh@sztfh.hu
Honlap: www.sztfh.hu

Hivatali kapu: SZTFH
KRID: 469506375 v01



GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG
IGAZGATÓHELYETTESI SZERVEZET
VÍZÜGYI HATÓSÁG

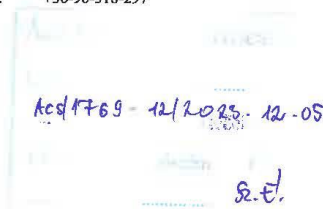
Iktatószám: 35800/6209-2/2023.ált

Tárgy: Ács Község településrendezési eszközök
módosítása – **környezeti vizsgálat szükségessége**
Munkaszám: TH-23-02-11
Hivatkozási szám: ACS/1769-3/2023
Ügyintéző: Gottwald Erzsébet
Telefon: +36-96-518-297

Ács Község Polgármestere

Ács
Gyár u. 23.
2941

Tisztelt dr. Szentirmai István Polgármester Úr!



A Győr-Moson-Sopron Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (a továbbiakban: **Igazgatóság**) Ács Község településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban az alábbi véleményt adja:

A tervezés során vizsgálni szükséges az új területfelhasználású területek közműves (víz, szennyvíz) ellátásának lehetőségeit. Az Igazgatóság tapasztalatai alapján üdülő, mezőgazdasági övezetekben – a megengedett legnagyobb beépítettség növelésével – a megfelelő infrastrukturális (ivóvízellátás, szennyvízelvezetés, csapadékvíz elvezetés) háttér nélküli, életvitelszerű lakhatás céljára megépített épületek megjelenésével egyre több, gyakorlatilag kezelhetetlen probléma merül fel (pl. nem megfelelő szennyvíz elvezetés, elhelyezés).

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 8.§ (1) bekezdése szerint az övezetekre vonatkozó közműellátás mértékét és módját a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

A vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény (a továbbiakban: Vgtv.) 4. § (2) bekezdés d) pontja alapján a települési önkormányzat köteles gondoskodni a településen található szennyvízbekötés nélküli ingatlanok esetében a nem közművel összegyűjtött háztartási szennyvíz begyűjtésének szervezéséről és ellenőrzéséről.

Amennyiben a szennyvíz elhelyezése közcsontra hiányában nem zárt szennyvíztároló műtárgyban történik, akkor a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet) 24. § (1) bekezdés c) pontja alapján a települési önkormányzat jegyzőjének engedélyre van szüksége az 500 m³/év mennyiséget meg nem haladó, kizárólag háztartási szennyvíz tisztítását (CE megfeleléségi jelöléssel rendelkező szennyvízkezelő berendezések kivételével) és a tisztított szennyvíz elszikkasztását szolgáló vízeléptítmény létesítéséhez, üzemeltetéséhez, fennmaradásához megszüntetéséhez.

A helyi építési szabályzatban rögzíteni szükséges, hogy a szennyvíz szikkasztása tilos.

Fentiek alapján az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 2/2005 (I. 11.) Korm. rendelet) szerinti környezeti

2

vizsgálat lefolytatását az Igazgatóság vizsgádzalkodási és vízvédelmi szempontokból **szükségesnek tartja.**

Az Igazgatóság a környezeti értékelést a 2/2005 (I. 11.) Korm. rendelet 4. számú melléklete szerinti tartalmi követelmények szerint javasolja elkészíteni, különös tekintettel a módosítások közműves ellátásának (víz, szennyvíz) biztosíthatóságának vizsgálatára, a felszín alatti vizek esetleges többlet terheléséből adódó hatások vizsgálatára és a káros hatások elkerülésére, csökkentésére vonatkozó javaslatokra.

Az Igazgatóság véleményét az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I. 11.) Korm. rendelet szerinti eljáráshoz adta meg.

A Hatóság hatáskörét a vízügyi igazgatási és a vízügyi, valamint a vízvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet (a **továbbiakban: Korm. rendelet**) 10. § (1) bekezdés 1. pontja és 10. § (3a) bekezdése, illetékességét a Korm. rendelet 10. § (2) bekezdése, valamint a 2. melléklet 1. pontja állapítja meg.

Kelt, Győr, az *elektronikus dátumbélyegző* szerint

Tisztelettel:

Sallai Péter t. dandártábornok
tűzoltósági főtanácsos
igazgató

nevében és megbízásából:

Sipos Bernadett
hatósági szolgálatvezető-helyettes

Készült: 1 példány
Terjedelem: 2 oldal
Melléklet: -
Továbbítva: Hivatali Kapu
Kapja: 1. Ács Község Polgármestere (2941 Ács, Gyár u. 23.)
2. Irattár

Cím: 9021 Győr, Munkácsy Mihály utca 4.

Telefon: +36(96) 529-530

E-mail: gyor.titkarsag@katved.gov.hu

Hivatali kapu azonosító: GYMSMKI

72320673898



KOMÁROM-ESZTERGOM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Dr. Szentirmai István polgármester úr
részére

ÁCS

KRID azonosító: 453133921 ACSVAROS

ACS/1769-13 /2023. 12. 05.

Ügyszám: 10340/2/2023. S. E.

Tárgy: Ács településrendezési eszközeinek
módosítása

Ügyintéző: Mikusné Vincze Edina

Tel.: 06-33-510-822

Mell.: -

Tisztelt Polgármester Úr!

Ács településrendezési eszközeinek módosítása – véleménykérés környezeti vizsgálat szükségességéről tárgyában megküldött ACS/1769-3/2023. iktatószámú megkeresésére az alábbi tájékoztatást adom.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet a környezet védelméért felelős közigazgatási szerveket kijelölő 3. számú melléklete II.2. e) pontjában foglaltak értelmében, nem országos hatáskörű szerv által kidolgozott terv, illetve program megvalósításához – érintettség esetén – a **termőföld mennyiségi védelmére kiterjedő vélemény kiadására** a földvédelmi feladatkörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalt jelöli ki.

A településfejlesztési és településrendezési terv elkészítése, vagy azok módosításához kapcsolódó eljárásokban a **termőföld mennyiségi védelmének érvényesítése érdekében az ingatlanügyi hatáskörében eljáró kormányhivatal** véleményező hatóságként működik közre, ennek során a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXXIX. törvény (Tfvt.) 6/B. § (1)-(2) bekezdéseiben foglaltak alapján vizsgálja a tervekben lefektetett elképzeléseket, és **termőföld érintettsége esetén véleményezi azokat.**

A Tfvt. 2.§ 19. pontja szerint **termőföld** az a földrészlet, amely a település külterületén fekszik, és az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas vagy fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, kivéve, ha a földrészlet az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvényben (Evt.) meghatározott erdőnek minősül.

A megküldött tájékoztató szerint a **településszerkezeti terv módosítása**

1. Mk jelű kertes mezőgazdasági területből Kb/Re jelű beépítésre nem szánt különleges rekreációs terület-felhasználásra történő átsorolás érinti az Ács 6308, 6310, 6311, 6312, 6313, 6315, 6319/1, 6319/2, 6322, 6323/2, 6340/1, 6342/1, 6343/4 és a 6375 hrsz-ú zártkerti,
2. az Mk jelű kertes mezőgazdasági területből Úh jelű beépítésre szánt hétvégi házas terület-felhasználásra történő átsorolás érinti az Ács 6270/1-78, 6288/1, 6290/1, 6292/1, 6294/3, 6295 és a 6302-6301/1-2 hrsz-ú zártkerti ingatlanok területét,
3. az Ev jelű véderdő területből Kb/En jelű különleges beépítésre nem szánt napelempark területbe történő átsorolás az Ács külterület 0444/14 hrsz-ú, kivett; kavicsbánya megnevezésű ingatlan területét, továbbá a
4. Kmü jelű beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területből Gksz jelű beépítésre szánt kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület-felhasználásba történő átsorolás érinti az Ács külterület 0337/35-36, a 0337/18-19 hrsz-ú, kivett megnevezésű, valamint a 0337/1 hrsz-ú (szántó művelési ágú, 4-es minőségi osztályú termőföld) ingatlan területét.

FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY

Földhivatali Koordinációs Osztály

2500 Esztergom, Rudnay Sándor tér 2. Levelezési cím.: 2501 Esztergom Pf.:64

Tel.: (33) 510-827, e-mail: foldhivatal@komarom.gov.hu

KRID azonosító: 412850998

www.kormanyhivatalok.hu

Az Evt-ben meghatározott erdőnek minősülő, a külterületi kivett, illetve a belterületi fekvésű ingatlanok – függetlenül attól, hogy azok művelési ágban nyilvántartottak, vagy kivett területként szerepelnek az ingatlan-nyilvántartásban – a Tfv. 2.§ 19. pontjában foglaltak szerint **nem minősülnek termőföldnek, azokra az ingatlanügyi hatóság földvédelmi hatósági és szakhatósági hatásköre nem terjed ki.**

A Tfv. 6/B. § (1) bekezdése értelmében az ingatlanügyi hatóságnak a termőföld mennyiségi védelme érdekében érvényre kell juttatnia, hogy a beépítésre szánt területek kijelölése lehetőség szerint a **gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételével történjen.**

A vélemény kialakítása során figyelemmel kell lenni továbbá arra, hogy az egyeztetési eljárás tárgyát képező földrészekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti terület felhasználás ne akadályozza.

Továbbá, ugyanezen szakasz (2) bekezdése szerint az egyeztetési eljárásban az ingatlanügyi hatóságnak **kifogást kell emelni, ha a településrendezési terv készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek,**

a) többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek, és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő, terület-felhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet, vagy

b) övezeti besorolásának megfelelő terület-felhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.

A Tfv. 6/B. § (2) bekezdésben foglaltakat **nem kell alkalmazni a zártkerti ingatlan esetében, ha a településrendezési terv készítése vagy módosítása a zártkerti ingatlan területének beépítésre szánt területbe történő átsorolása érdekében történik.**

Tájékoztatom, hogy Ács város külterületén a 2-es és 3-as minőségi osztályú szántó; a 3-as minőségi osztályú szőlő; a 2-es és 3-as minőségi osztályú legelő; a 4-es és 5-ös minőségi osztályú rét, a 3-as minőségi osztályú gyümölcsös, valamint a 3-as és 6-os minőségi osztályú, fásított terület művelési águ területek átlagosnál jobb minőségű termőföldnek minősülnek.

A fentiekre tekintettel, mivel a terv többségében zártkerti, valamint az ingatlan-nyilvántartásban kivett megnevezéssel szereplő ingatlanok területét érinti, valamint átlagosnál jobb minőségű termőföld új beépítésre szánt területként történő kijelölése nem történik, így a településszerkezeti terv módosítása ellen **kifogást nem emelek.**

Jelen általános földvédelmi szempontokat és szabályokat tartalmazó véleményem – termőföld érintettsége esetén – az egyedi földvédelmi eljárások megindítása és engedélyek beszerzése alól nem mentesít.

Termőföldet érintő más célú hasznosítási igény esetén az ingatlanügyi hatóság egyedi földvédelmi eljárás keretében vizsgálja meg, hogy a Tfv. rendelkezései szerint az érintett ingatlanok más célú hasznosítása engedélyezhető-e.

Egyidejűleg nyilatkozom, hogy az eljárás további szakaszaiban nem kívánok részt venni.

Esztergom, az elektronikus aláírás szerinti időpontban.

Tisztelettel:

Dr. Kancz Csaba főispán nevében és megbízásából:

Dr. Katics
Zsuzsanna
dr. Katics Zsuzsanna
főosztályvezető

Digitálisan aláírta:
Dr. Katics
Zsuzsanna
Dátum: 2023.12.05
09:17:40 +01'00'



KOMÁROM-ESZTERGOM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyszám: KE/8/702-2/2023.
Ügyintéző: Hegedűs Miklós
Tel.: (34)515-155

Tárgy: Ács város településrendezési eszközök
módosítása - környezeti vizsgálat
szükségessége

dr. Szentirmai István
polgármester
Ács Város Önkormányzata

Hivatali kapun

Tisztelt Polgármester Úr!

Ács településrendezési eszközeinek tárgyi módosításával kapcsolatban írt tájékoztatóban foglaltak alapján - az épített környezet védelme vonatkozásában - az alábbiakról tájékoztatom.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 1. § (3) bekezdése szerint a várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége [Kvt. 43. § (5) bekezdés b) pontja] a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzat módosításánál. A környezeti vizsgálat lefolytatásában a Kormányhivatal, a fenti rendelet 4. § (2) bekezdése alapján vesz részt.

A településrendezési eszközök jelen módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VIII.15) kormányrendelet alapján zajlik.

A kertes mezőgazdasági területekről szóló módosítás olyan mértékben befolyásolja a környezeti állapotot – az épített környezet tekintetében, hogy a környezeti vizsgálat lefolytatását szükségesnek tartanám.

Felhívom az önkormányzat figyelmét a Rendelet 5. § (1) bekezdésében foglaltakra, mely szerint: „ha a kidolgozó véleménye a környezeti vizsgálat szükségességéről eltér a környezet védelméért felelős szervek 4. § szerint megkapott véleményétől, a kidolgozó végleges döntését megelőzően az indokok tisztázása érdekében megbeszélést tart az érintett szervekkel.”

A kiadmányozási jog Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének a kiadmányozás rendjéről szóló 5/2023. (I.9.) számú utasításának III/11/11.2 pontjaiban foglaltakon alapul.

Tatabánya, az elektronikus bélyegző szerinti időpontban

Tisztelettel:

Dr. Kancz Csaba
főispán nevében és megbízásából:
Faragóné Godó Mária Éva
Mária Éva
Faragóné Godó Mária
állami főépítész

Állami Főépítési Iroda, KRID azonosító: 222328198
Címe: 2800 Tatabánya, Bárdos László utca 2.
Tel.; (34) 515-158; fax: 515-109; e-mail: foepitesz@komarom.gov.hu
www.kormanyhivatal.hu



*Kérjük, válaszában hivatkozzon
ügyiratszámunkra és ügyintézőnkre!*

Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
2509 Esztergom, Strázsas-hegy ☒ 1525 Budapest, Pf. 26.
Ügyfelfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.
Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168
E-mail: dinpi@dmpi.hu www.dunaipoly.hu
Hivatal rövid neve: DINPI, KRID: 711100335

Üi.sz.: DINPI/6273-1/2023.
Ü.int.: Vrabély Panni
Tárgy: Ács településrendezési eszközeinek több
részterületre vonatkozó módosítása – vélemény
környezeti vizsgálat szükségességéről
Hiv.sz.: ACS/1769-3/2023.

**Dr. Szentirmai István úr,
polgármester**

**Ács Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal**

Ács
Gyár u. 23.
2941

ACS/1769-15 / 2022. 12. 11.

Tisztelt Polgármester Úr!

Ács Város településrendezési eszközeinek több részterületre vonatkozó módosításával kapcsolatban küldött megkeresésükre válaszul táj és természetvédelmi szempontból az alábbi állásfoglalást adjuk:

A tervezett módosítások:

1. a 6308, 6310-6313, 6315, 6319/1-2, 6322, 6323/2, 6340/1, 6342/1, 6343/4, 6375 hrsz-ú ingatlanok területén Mk jelű kertés mezőgazdasági terület helyett Kb/Re jelű beépítésre nem szánt különleges rekreációs terület meghatározása; részben ÖF, szomszédos N2000, TKPV
2. a 6270/1-78, 6288/1, 6290/1, 6292/1, 6294/3, 6295, 6302-6304/1-2 hrsz-ú ingatlanok területén Mk jelű kertés mezőgazdasági terület helyett Úh jelű hétvégiházias tölölőterület meghatározása; részben TKPV
3. a 0444/14 hrsz-ú ingatlan egy részének átsorolása Ev jelű véderdő területből Kb/En jelű beépítésre nem szánt különleges napelempark területbe (meglévő napelempark bővítése nyugati irányban).
4. a 0337/1, 0337/18-19, 0337/35-36, 0337/18-19 hrsz-ú ingatlanok területén Kmű mezőgazdasági üzemi terület terület helyett Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület meghatározása; szomsz N2000, ÖF
5. az Mk jelű kertés mezőgazdasági területeken a beépítettség mértékének növelése; az elhelyezhető épületek alapterületének maximálása; a beépítési mód megváltoztatása szabadon állórol oldalhatárosra illetve zártosóra;
6. a 158 hrsz-ú ingatlan területén az Mko-2 övezet helyett egy új Mko-3 övezet bevezetése, 10% maximális beépíthetőséggel. ÖF

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.) 1. § (3) a) pontja értelmében a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál, amely helyi szinten kis terület használatát határozza meg, várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. A várható környezeti hatás jelentőségét a Kr. 4. § (1) szerint a 2. számú mellékletben foglalt szempontok és a (2) bekezdés, valamint az 5. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezések figyelembevételével kell eldönteni.

Hogy az adott terv várható környezeti hatása esetileg meghatározható legyen, a Kr. 4. § (3) bekezdése szerint a kidolgozó tájékoztatást küld, amely többek közt tartalmazza a Kr. 2. számú mellékletében foglalt szempontok alkalmazásához a rendelkezésre álló és általa adható információt.

A 4. számmal jelölt módosítás esetében nem tudjuk megítélni a rendezési terv-módosítás által kialakíthatóvá váló gazdasági terület várható hatásainak jelentőségét a szomszédos Natura2000 terület és ökológiai folyosó természeti értékeire nézvést, és ebben a megküldött tájékoztató sem nyújt kellő segítséget. A tervezett gazdasági terület megvalósításának konkrétumai (beépítési paraméterek, építési hely elhelyezkedése, esetleg beültetési kötelezettségű sáv kijelölése, stb.) ismeretében fogjuk csak tudni kialakítani véleményünket arra vonatkozóan, szükségesnek tartjuk-e ezzel a módosítással kapcsolatban környezeti vizsgálat kidolgozását.

Megítélésünk szerint a többi módosításból következően a Kr. vonatkozó rendelkezései szerinti jelentős környezeti hatás táj- és természetvédelmi szempontból előreláthatólag nem fog származni, így az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdését tekintve azokkal összefüggésben környezeti vizsgálat készítését nem tartja szükségesnek.

Állásfoglalásunkat az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm.r. 4. § (2) bekezdése alapján adtuk meg.

Budapest, 2023. december 8.

Üdvözlettel:

Füri András
igazgató megbízásából


Halász Antal
általános igazgatóhelyettes



Kapják: Címzett (KRID - 45313921)
Irártár



A dokumentum elektronikusan hitelesített.
Dátum: 2023.12.11 09:45:48
Duna-Iszópoly Namzói Park Igazgatóság
Kisvárdai Hivatal

2

ÁCS VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL
Titkársága

HATÁROZAT KIVONAT

a Képviselő-testület 2024. február 14-i soron következő ülésének jegyzőkönyvéből

12. napirend

Téma: Településrendezési eszközök módosítása– környezeti értékeléshez kapcsolódó döntés
Előterjesztő: Dr. Szentirmai István polgármester

35/2024.(II.14.) sz. határozat

Ács Város Önkormányzata a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 60. §-a ill. a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben meghatározottak szerint megkereste a környezet védelméért felelős szerveket. A környezet védelméért felelős szervek nyilatkozatai alapján megállapította, hogy a változások környezeti hatása jelentős, emiat a környezeti értékelés kidolgozásra került.

Melléklet: KÉ-re beérkezett vélemények

Felelős: Dr. Szentirmai István polgármester

Határidő: azonnal

Ács, 2024. 02. 15.



dr. Fülesné Balogh Anita s.k.
jegyző

Dr. Szentirmai István s.k.
polgármester

Kivonat hitelűl:

Szabó Jánosné
Szabó Jánosné
jkv.vez.
2024. 02. 15.