



ÁCS

TELEPÜLÉSRENEDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSA TH-24-02-04



TELEPÜLÉSRENEDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSA



TÉR-HÁLÓ

Ács város
Településrendezési eszközök módosítása
2024.

TH-24-02-04

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

Települési főépítész

Gyárfás Henriett
TT 08-0442

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	7
2. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ	7
3. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV	7
3.1. Jóváhagyandó munkarészek	12
3.2. A település területi mérlege.....	12
3.3. A területrendezési tervekkel való összhang igazolása	13
4. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS	15
4.1. Rendelettervezet.....	20
5. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK	21
Az egyes ingatlanokon tervezett erőművek tervezett helyszínrajza és tervezett teljesítménye	21
Tájrendezés.....	24
Közlekedés	26
Közművesítettség	26
Örökségvédelem.....	26

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 Koncepciója 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

2024 április hónapban a Helionergy Mir Kft. a hatályos településrendezési terv módosításának igényével fordult Ács Város Önkormányzatához.

A beruházó fejlesztési elképzelései szerint az **Ács 0436/6, 0433/23, 0471/16, 0486/7, 0404/270 hrsz.-ú** területeken **5 MW-nál kisebb teljesítményű naperőművek** létesítését tervezik.

A fejlesztési elképzeléseket a képviselő-testület megtárgyalta, támogatta és határozatban döntött a hatályos településrendezési terv módosítási eljárásának elindításáról. (124/2024.(V.13.) sz. határozat.)

Az eljárás során a 0486/7, 0436/6, 0433/23, 0471/16, 0404/270 hrsz.-ú ingatlanok területén **tervezett a településszerkezeti terv módosítása és a helyi építési szabályzat mellékletének a szabályozási tervnek a módosítása**.

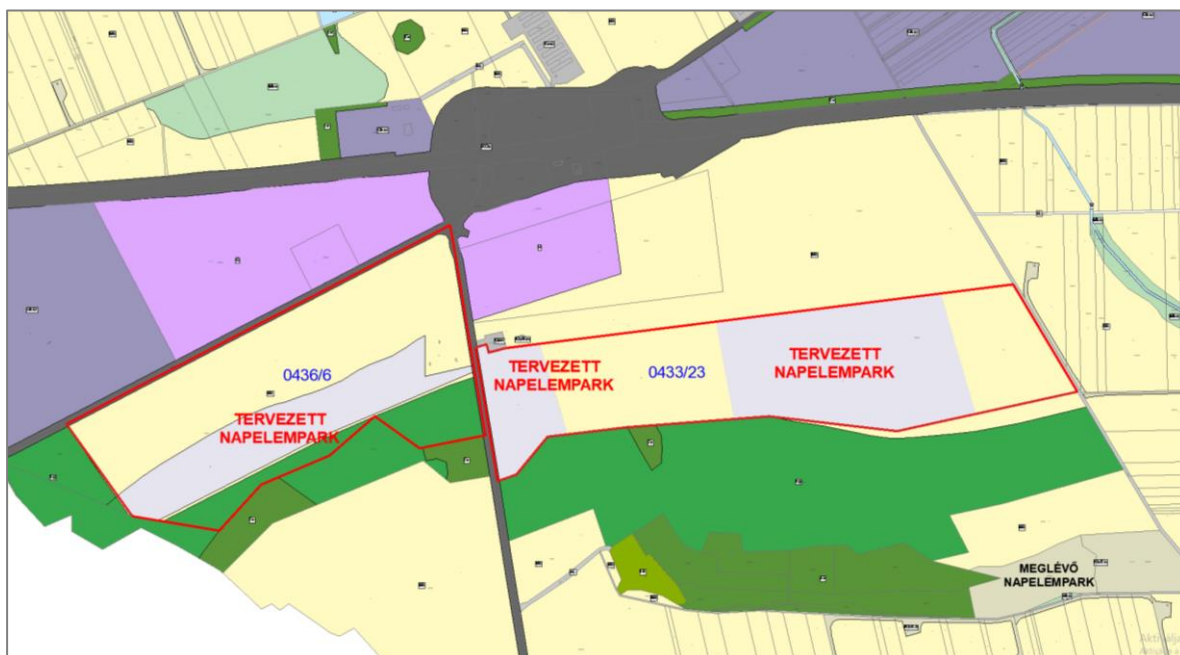
Ács közigazgatási területén már létesültek napelemparkok, így a hatályos településrendezési terv tartalmazza a Kb/En jelű különleges beépítésre nem szánt napelempark területekre vonatkozó előírásokat. Ezen előírások módosítása nem tervezett.

A tervezett változások ismertetése:

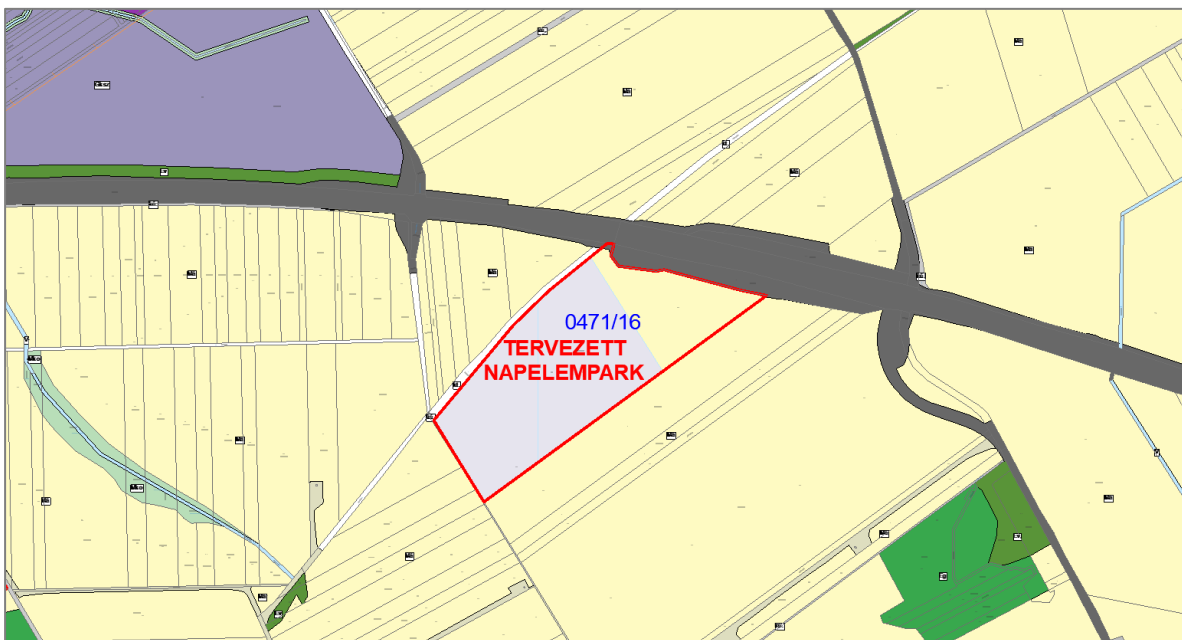
1. A 0486/7 hrsz.-ú ingatlan területének átsorolása Kb/En jelű különleges beépítésre nem szánt napelempark területbe.



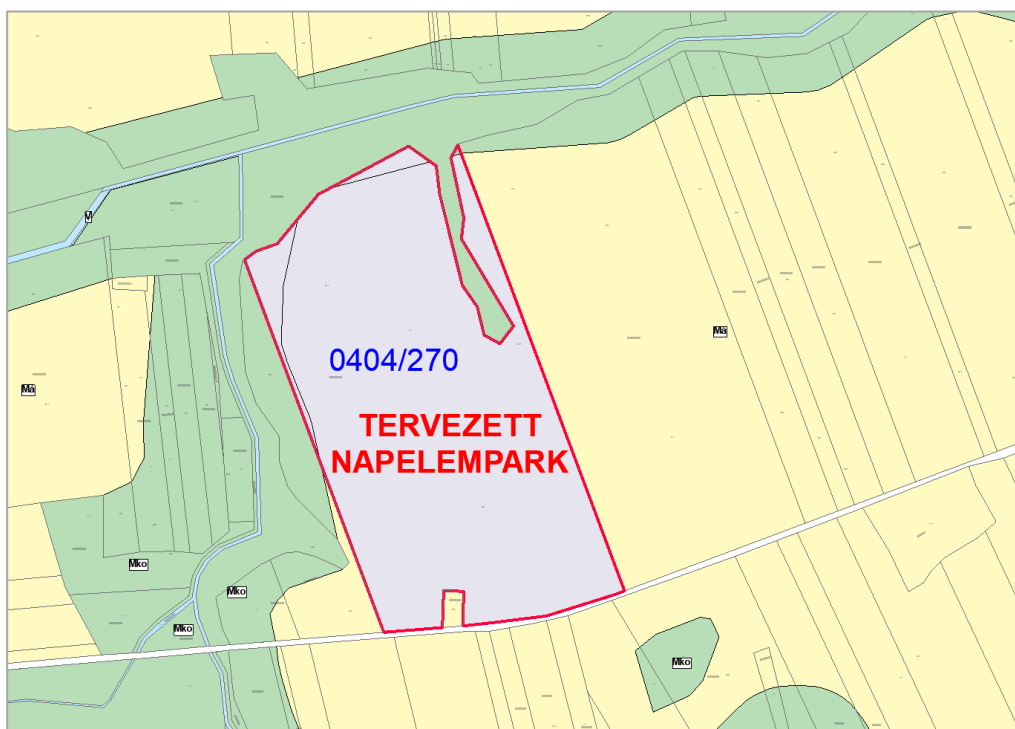
2. A 0436/6 hrsz.-ú ingatlan egy részének átsorolása Kb/En jelű különleges beépítésre nem szánt napelempark területbe.
3. A 0433/23 hrsz.-ú ingatlan egy részének átsorolása Kb/En jelű különleges beépítésre nem szánt napelempark területbe.



4. A 0471/16 hrsz.-ú ingatlan egy részének átsorolása Kb/En jelű különleges beépítésre nem szánt napelempark területbe.



5. A 0404/270 hrsz.-ú ingatlan átsorolása Kb/En jelű különleges beépítésre nem szánt napelempark területbe.



Mind az 5 tervezési terület esetében szükséges a településszerkezeti terv módosítása és a szabályozási terv módosítása.

A helyi építési szabályzat előírásainak a módosítása nem szükséges. A módosítások csak a ház 1. mellékletét a szabályozási tervlapot érintik, amely tervlapon az egyes ingatlanokon belül a napelemparkok területei Kb/En-2 jelű 'Különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület' elnevezésű övezeti besorolást kapnak.

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

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

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

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

	A	B	C	D	E	F
	Az övezet jele	Az épületre meghatározott	A telekre meghatározott			
		legnagyobb bépület-magassága	beépítés módja	legnagyobb beépítettség	legkisebb zöldfelület	legkisebb beépíthető telekterület
		m		%	%	m2

	Kb/En-2 (naperőmű)	4,0	SZ	5	65	10.000
--	--------------------	-----	----	---	----	--------

1.3. A rendezési tervmódosítás eljárása

A tervmódosítás **tervezett eljárása** a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§ szerinti egyszerűsített eljárás**, mert a módosítás képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt. (124/2024.(V.13.) sz. határozat.)

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 tervmódosítás során **újonnan beépítésre szánt terület nem keletkezik.**

A településszerkezeti terv módosítása során a 0436/6, 0433/23, 0471/16 hrsz.-ú ingatlanok esetében az ingatlanoknak nem a teljes területe kerül Kb/En jelű különleges beépítésre nem szánt napelempark területbe.

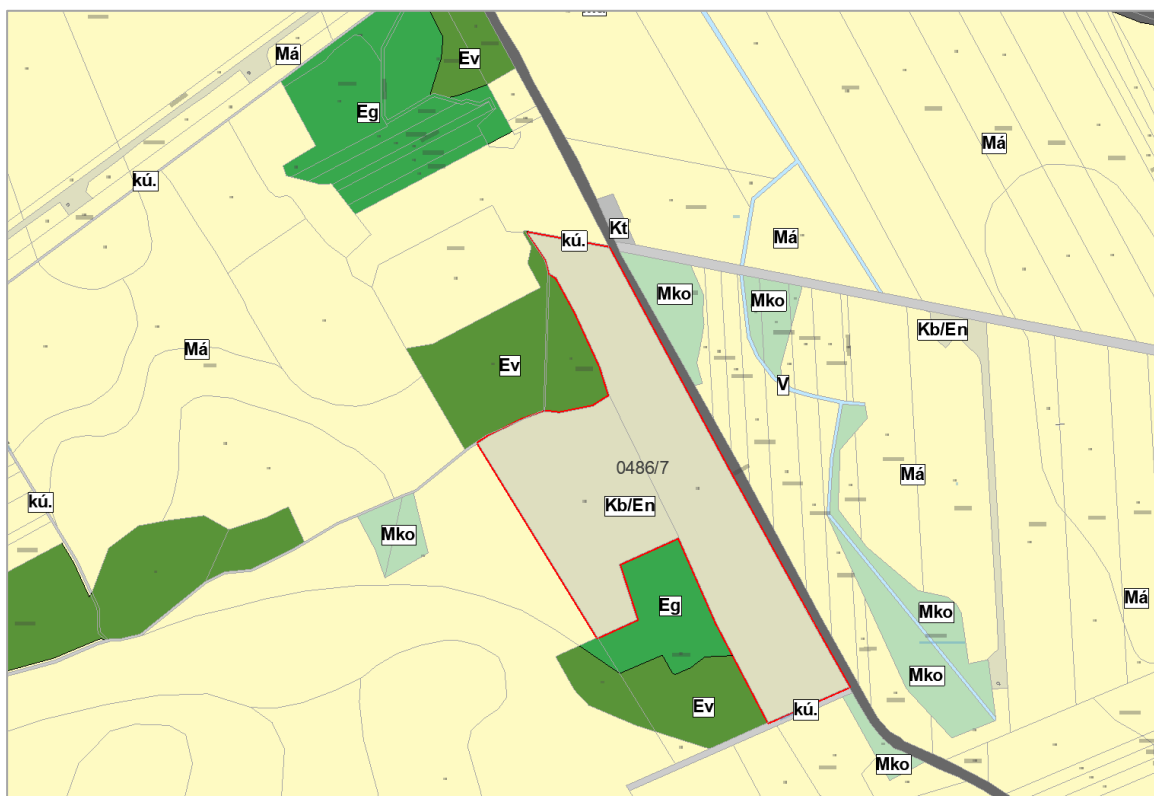
A fenti helyrajzi számokon belül a jó minőségű szántóterületek és az erdő művelési águ területek napelempark területbe való átsorolása nem tervezett.

1. A 0486/7 hrsz.-ú ingatlan területének átsorolása Kb/En jelű különleges beépítésre nem szánt napelempark területbe.

Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből:



Tervezett településszerkezeti terv:



2. A 0436/6 hrsz.-ú ingatlan egy részének átsorolása Kb/En jelű különleges beépítésre nem szánt napelempark területbe.
3. A 0433/23 hrsz.-ú ingatlan egy részének átsorolása Kb/En jelű különleges beépítésre nem szánt napelempark területbe.

Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből:

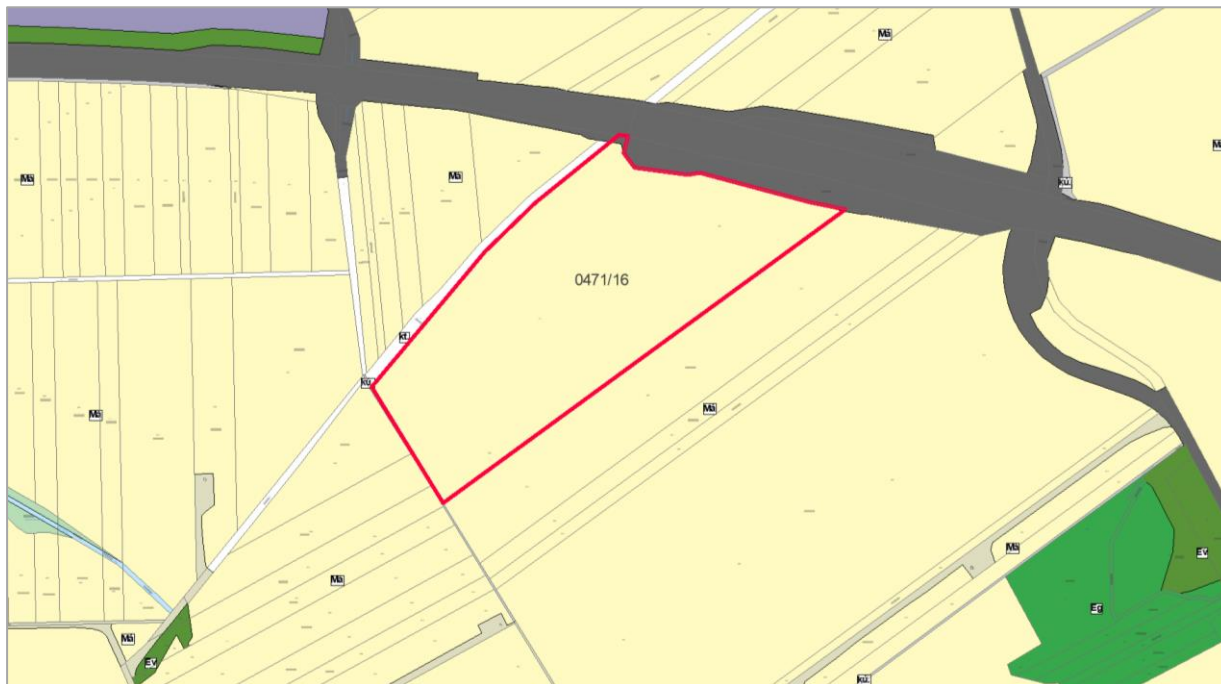


Tervezett településszerkezeti terv:



4. A 0471/16 hrsz.-ú ingatlan egy részének átsorolása Kb/En jelű különleges beépítésre nem szánt napelempark területbe.

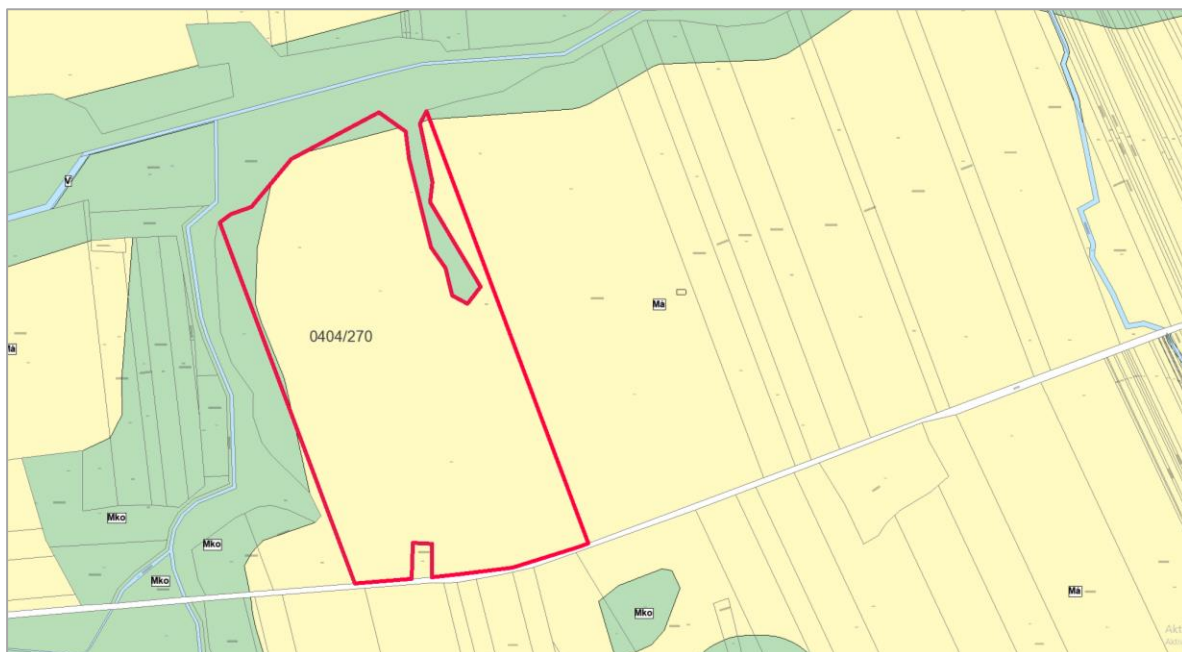
Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből:



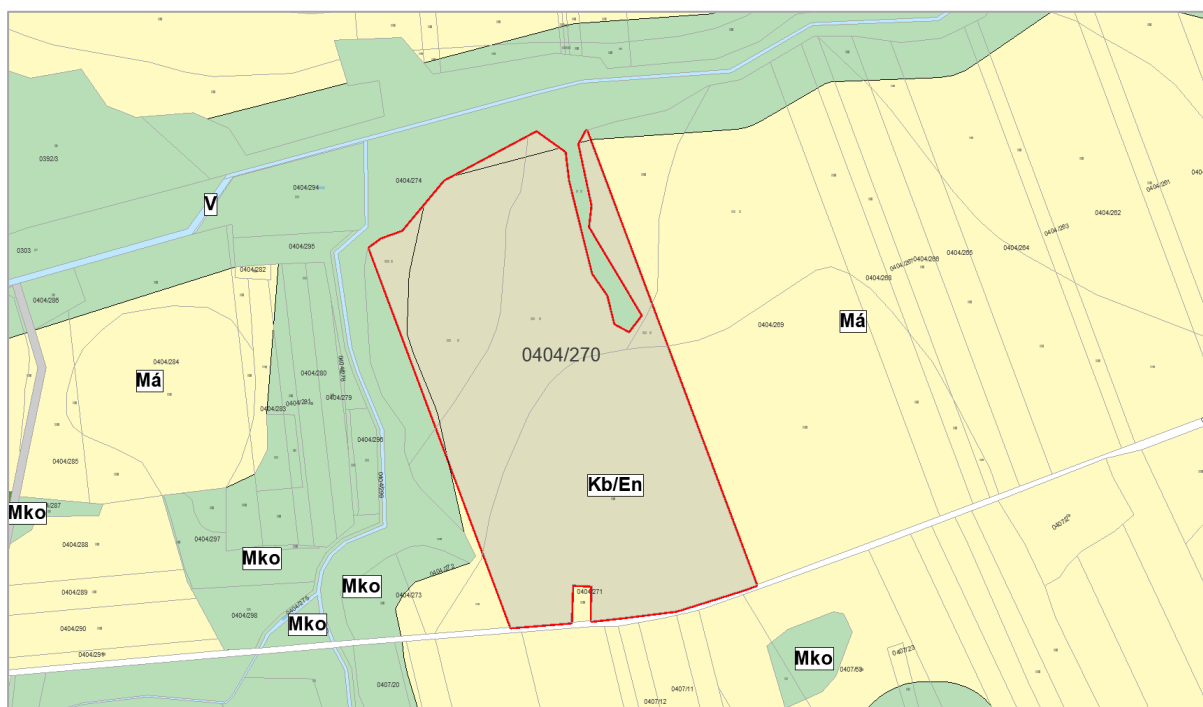
Tervezett településszerkezeti terv:



- Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből:



Tervezett településszerkezeti terv:

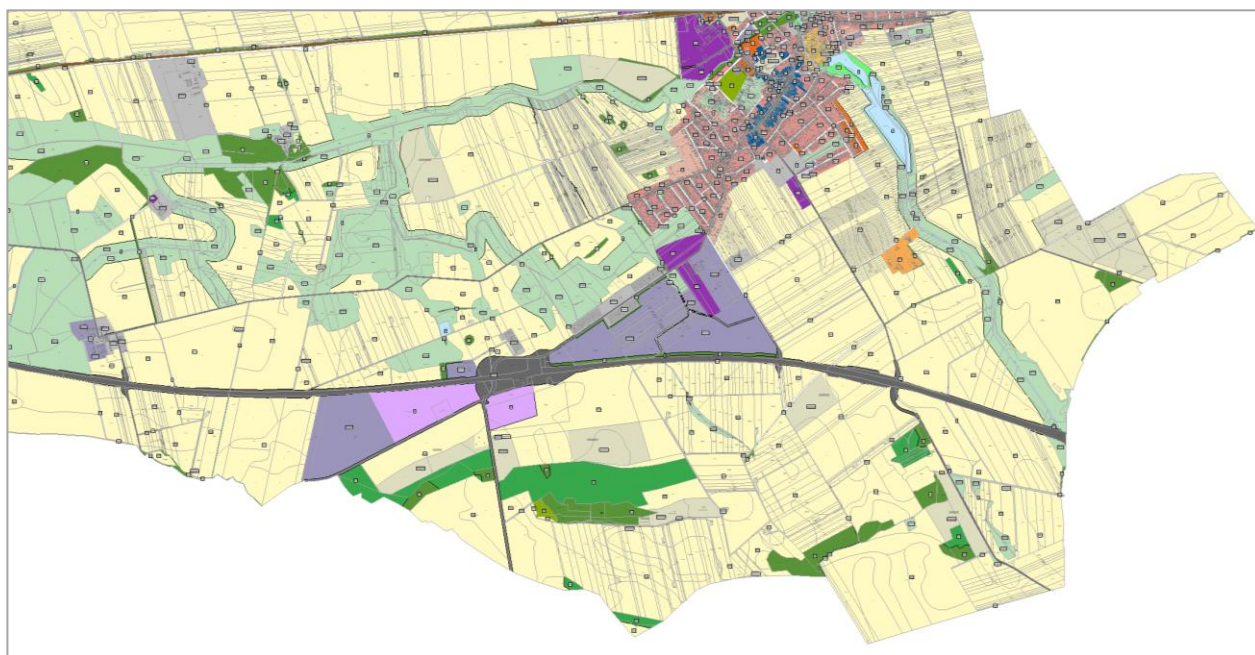


3.1. Jóváhagyandó munkarészek

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 tervének helyébe jelen határozat mellékletét képező SZT jelű településszerkezeti tervlap lép.

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



3.2. A település területi mérlege

Ács város területén a tervezett változtatások jóváhagyása esetén 1 342 544,31 m²-el csökken a mezőgazdasági területek kiterjedése és ezzel egyidejűleg 1 342 544,31 m²-el nő a különleges beépítésre nem szánt napelempark területek kiterjedése.





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 területek esetében a változás azt eredményezi, hogy Ács területén a mezőgazdasági térség kiterjedése 1 342 544,31 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.

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.

A településszerkezeti terv módosításával az erdőgazdasági térség kiterjedése nem változik.

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

- ökológiai hálózat övezete
- tájképvédelmi terület övezete
- erdők 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

Ács közigazgatási területe világörökség várományos terület övezetével érintett.

Komárom-Esztergom Vármegye 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

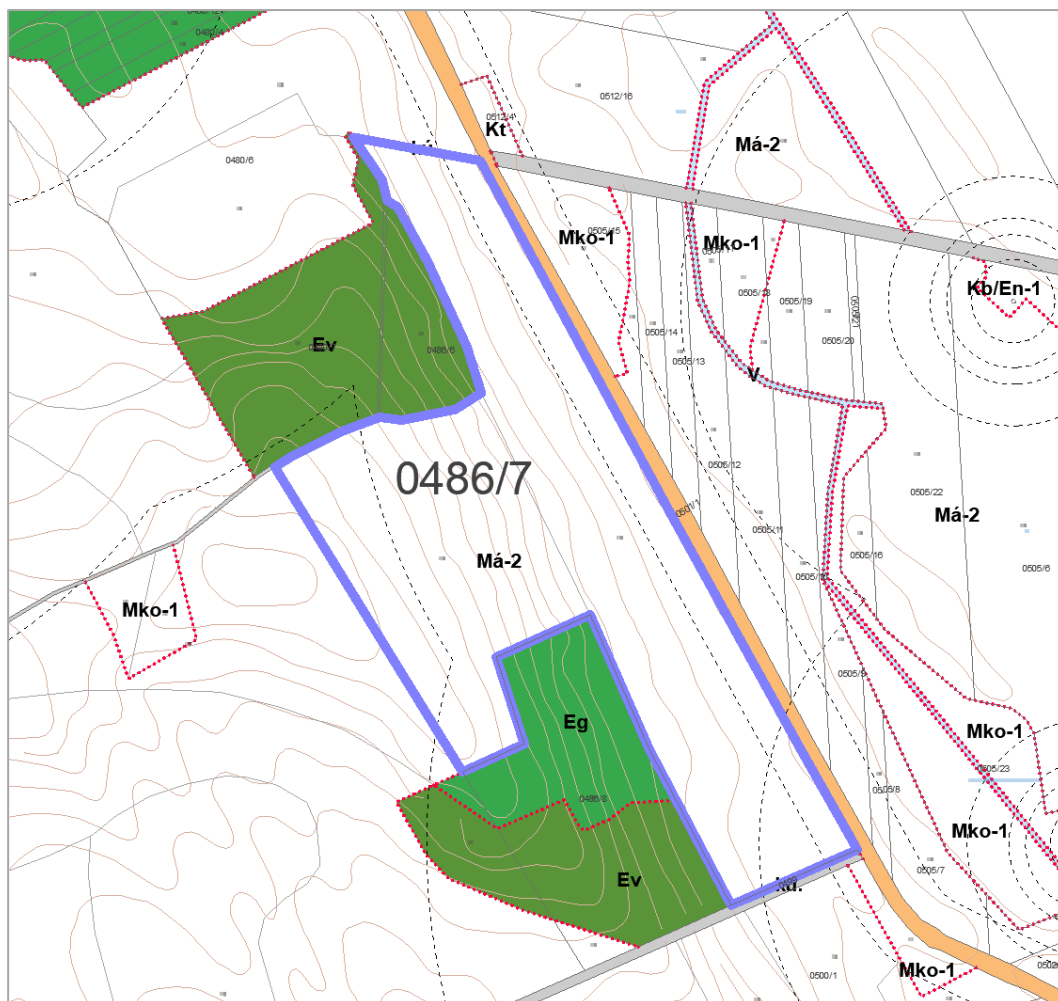
érinti

A tervezett változtatás ezen övezetekre érdemi hatással nincs.

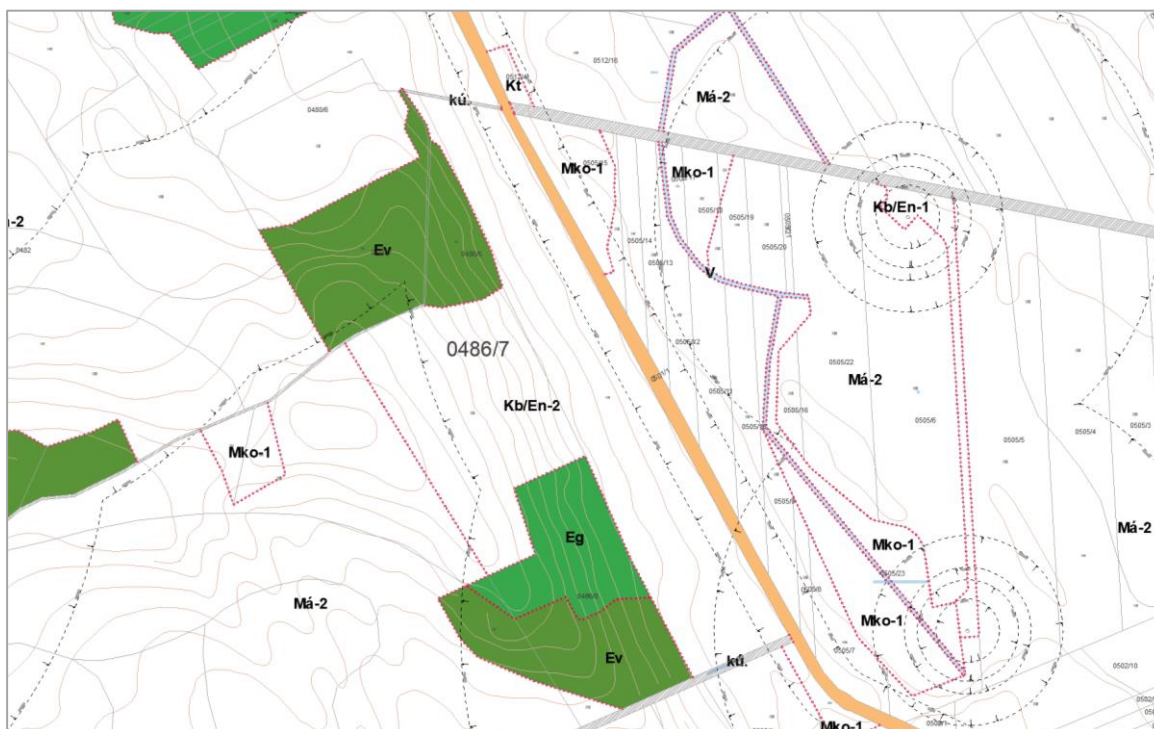
4. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

1. A 0486/7 hrsz.-ú ingatlan területén a szabályozási terv az alábbiak szerint módosul:

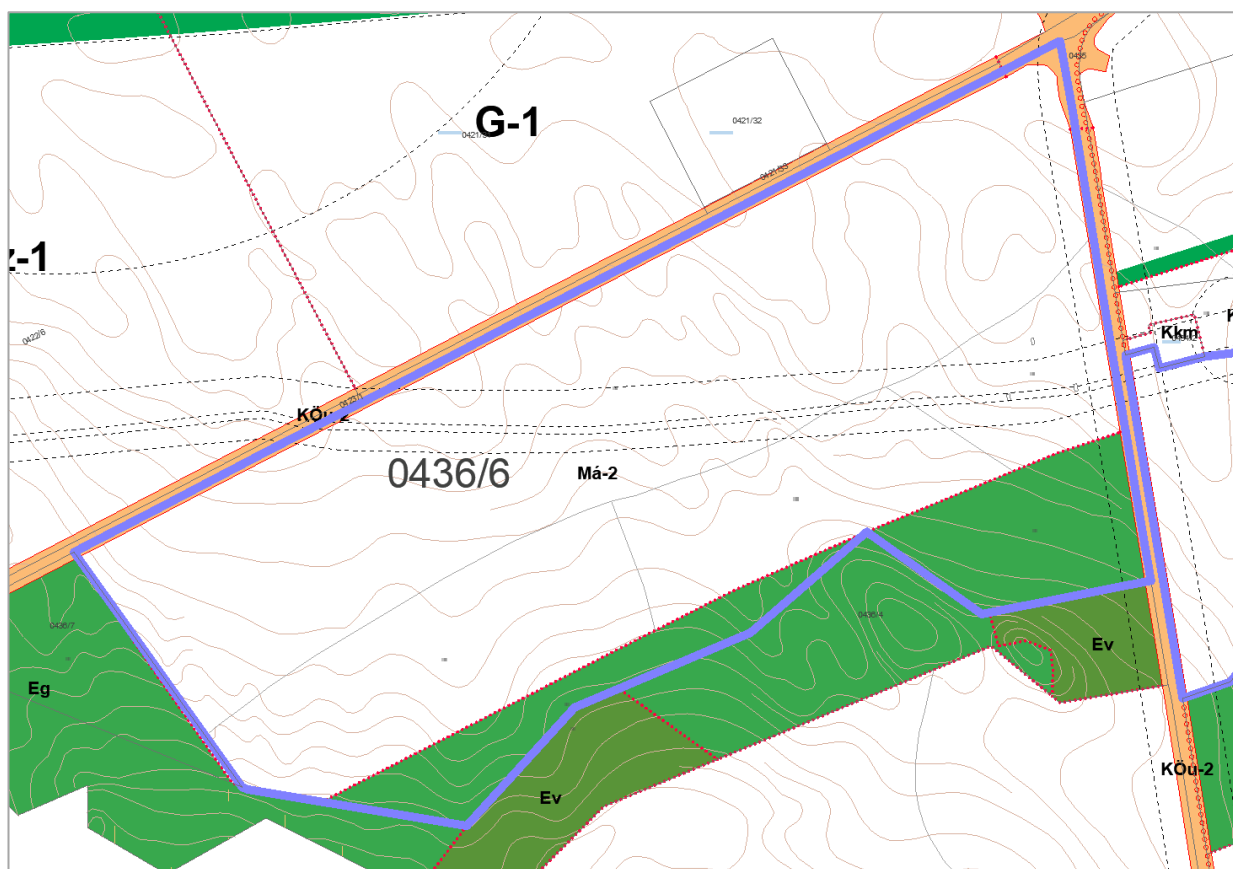
Kivonat a hatályos szabályozási tervből:



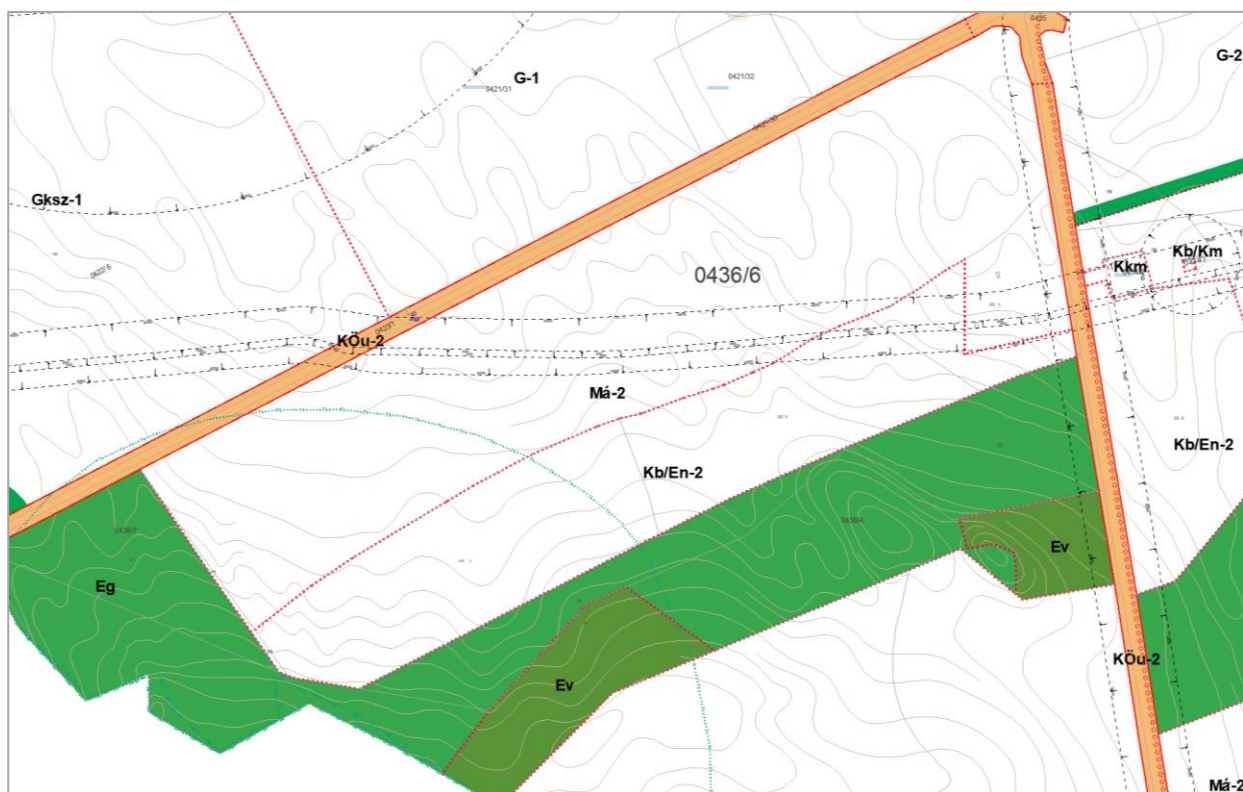
Tervezett szabályozási terv:



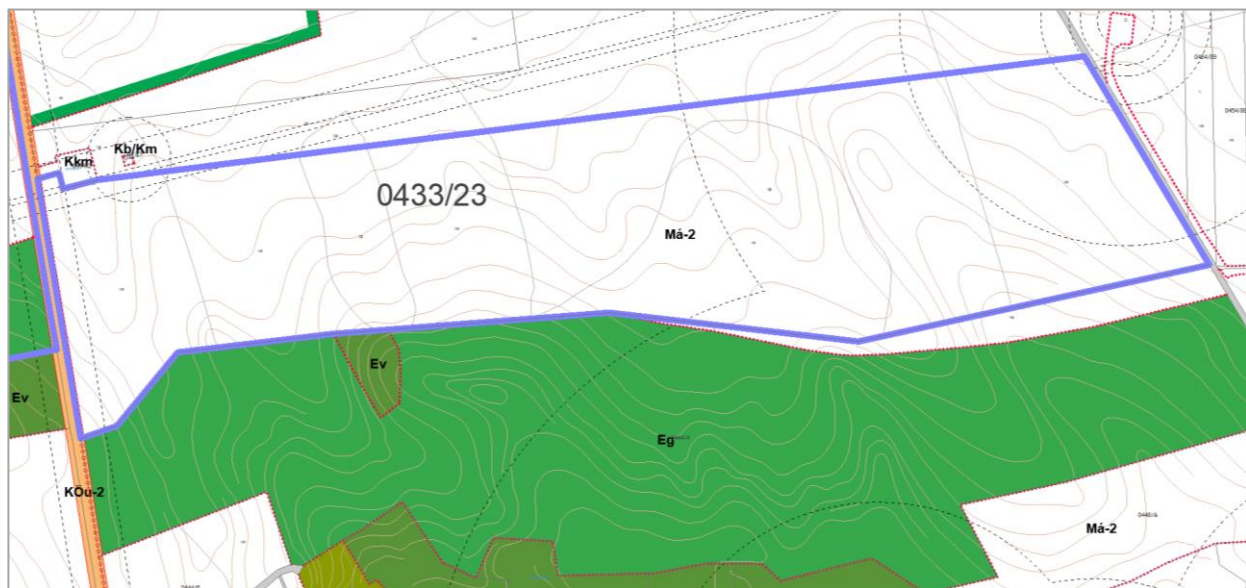
2. A 0436/6 hrsz.-ú ingatlan területén a szabályozási terv az alábbiak szerint módosul:
Kivonat a hatályos szabályozási tervből:



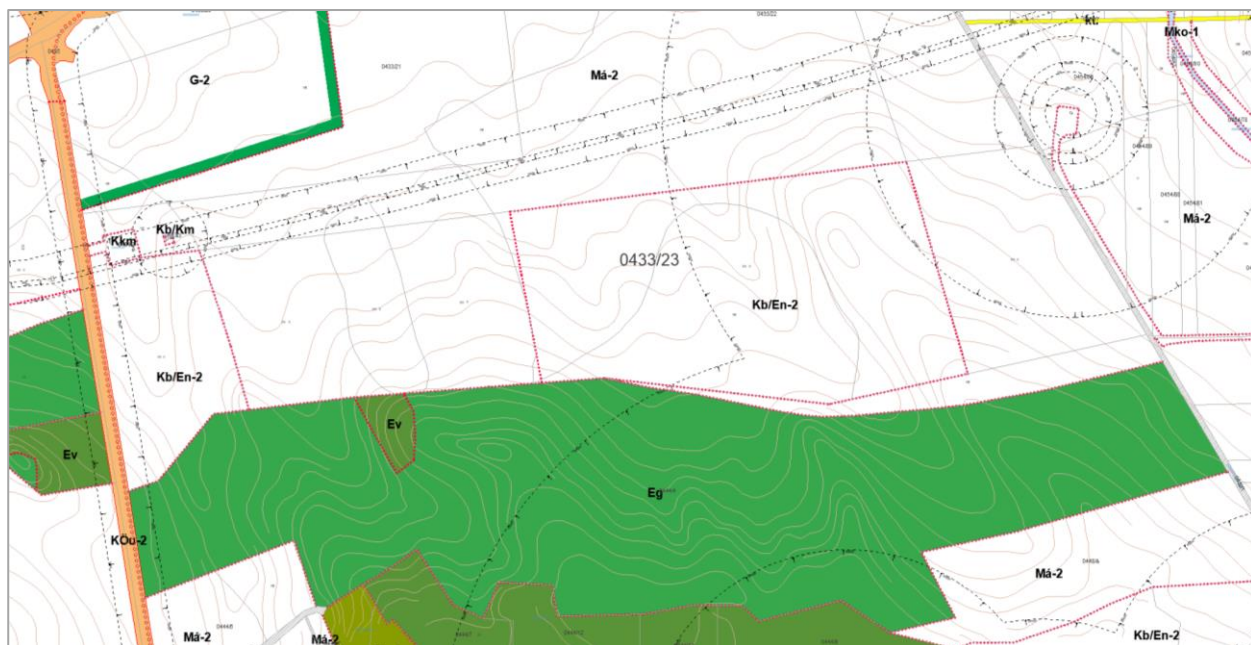
Tervezett szabályozási terv:



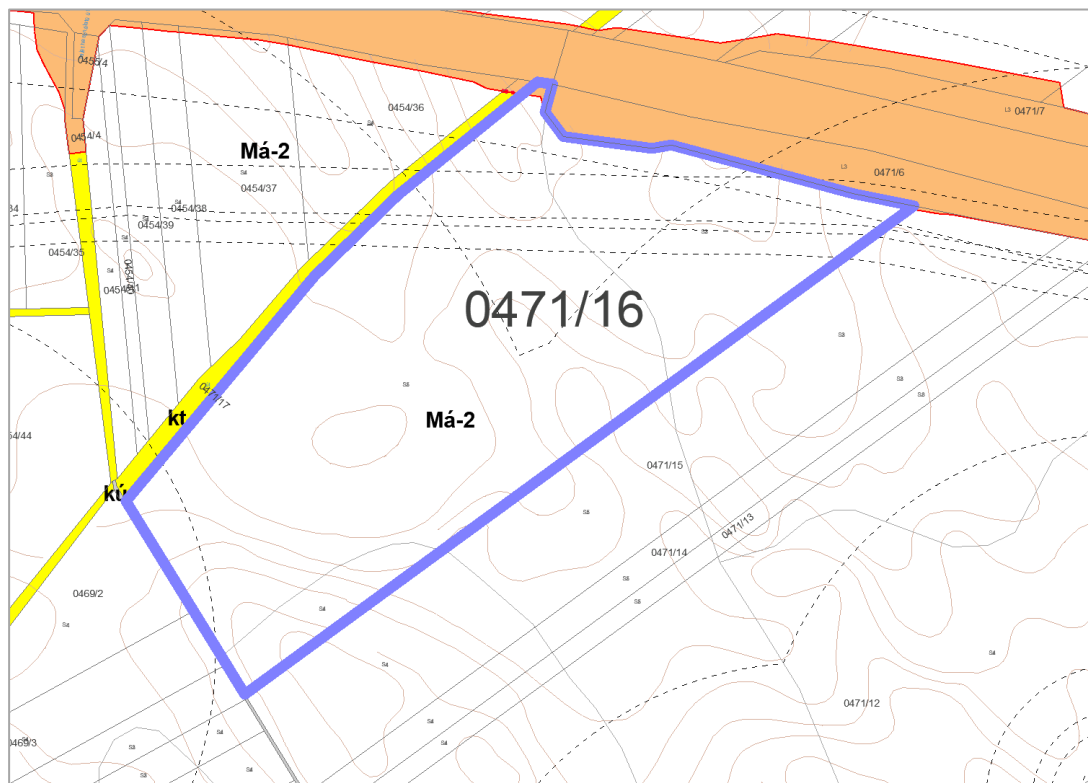
3. A 0433/23 hrsz.-ú ingatlan területén a szabályozási terv az alábbiak szerint módosul:
Kivonat a hatályos szabályozási tervből:



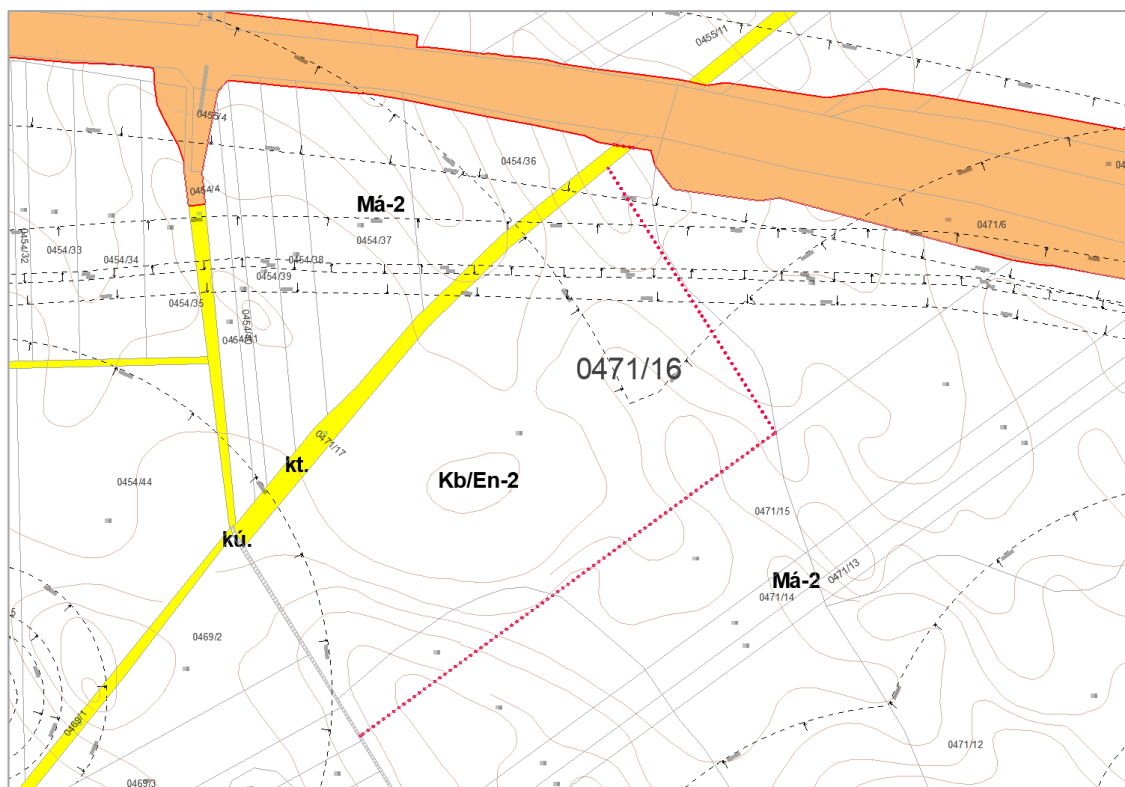
Tervezett szabályozási terv:



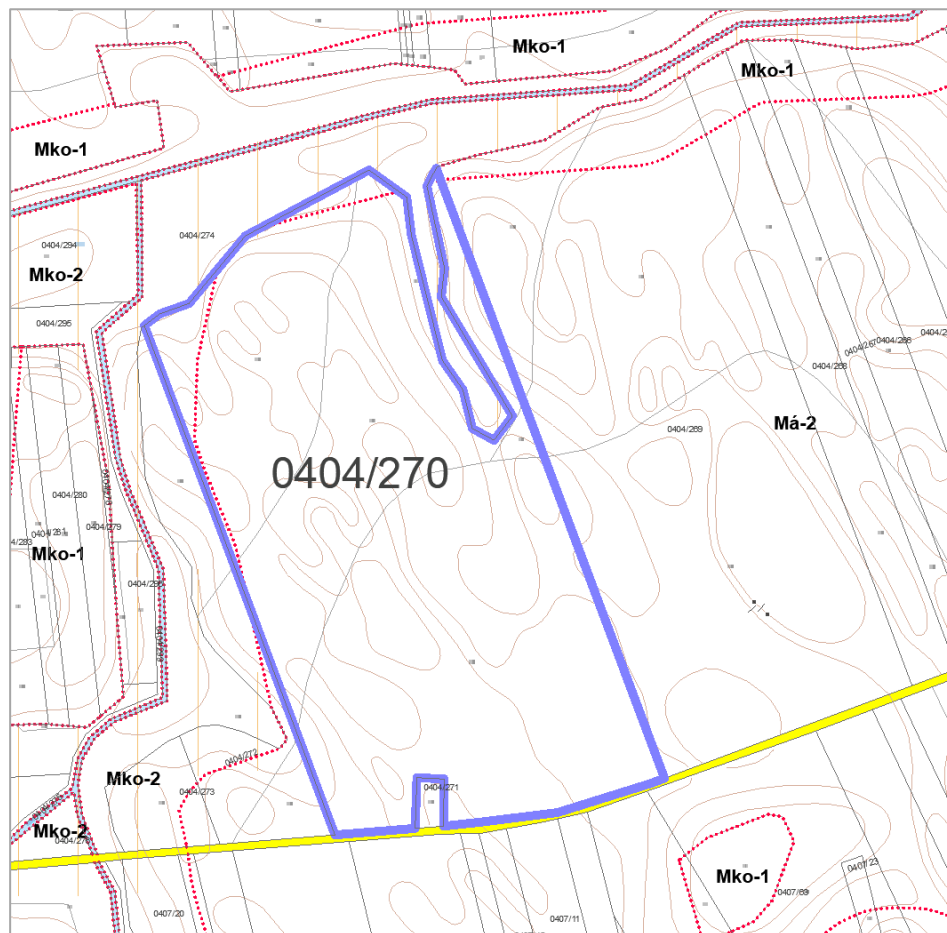
4. A 0471/16 hrsz.-ú ingatlan területén a szabályozási terv az alábbiak szerint módosul:
Kivonat a hatályos szabályozási tervből:



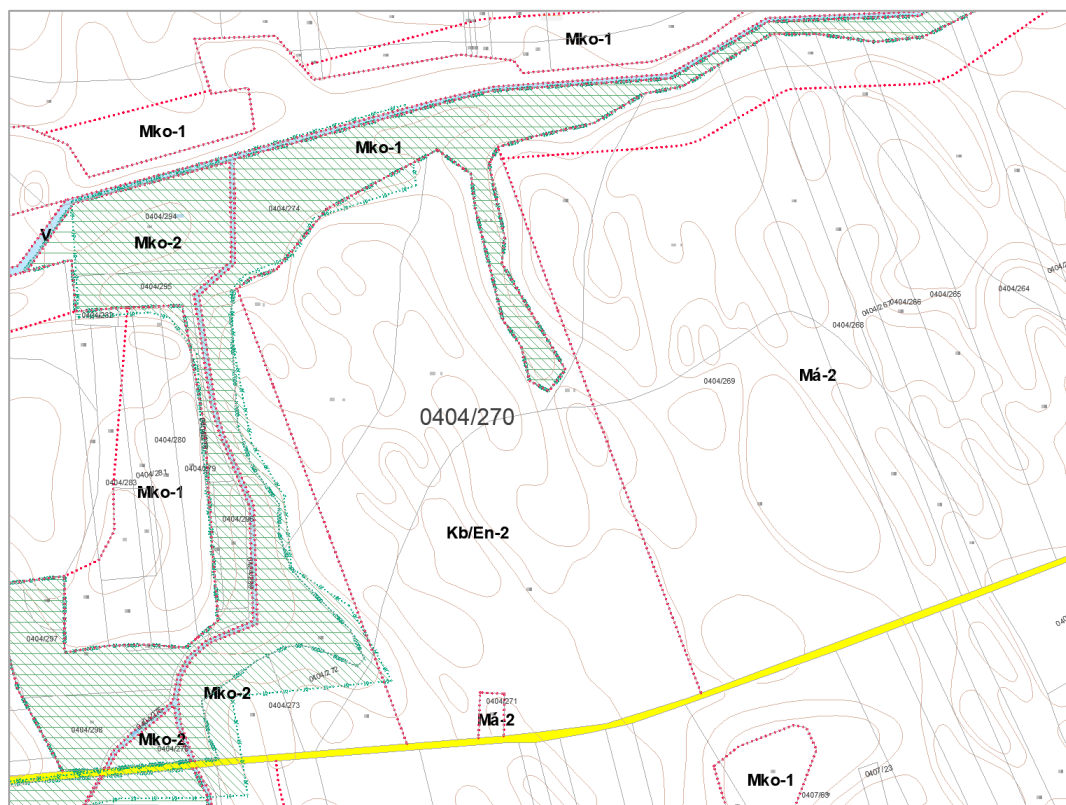
Tervezett szabályozási terv:



Kivonat a hatályos szabályozási tervből:



Tervezett szabályozási terv:



Tájékoztatásként a hatályos hész melléklete:

	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		%	%	m2
	Kb/En-2 (naperőmű)	4,0	SZ	5	65	10.000

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 településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§ szerinti véleményezők, és partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

- §** A helyi építési szabályzatról szóló 16/2021.(IX.10.) önkormányzati rendelet 1. mellékletét képező Ács Város Szabályozási Terve és jelmagyarázata helyébe lép a jelen rendelet mellékletét képező Ács Város Szabályozási Terve és jelmagyarázata.
- §** Jelen rendelet az elfogadást követő 15 napon lép hatályba.

.....
jegyző

.....
polgármester

A rendelet kihirdetésre került: Ács, 2024

.....
jegyző

1 melléklet

Ács Város Szabályozási Terve és jelmagyaráza

5. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK

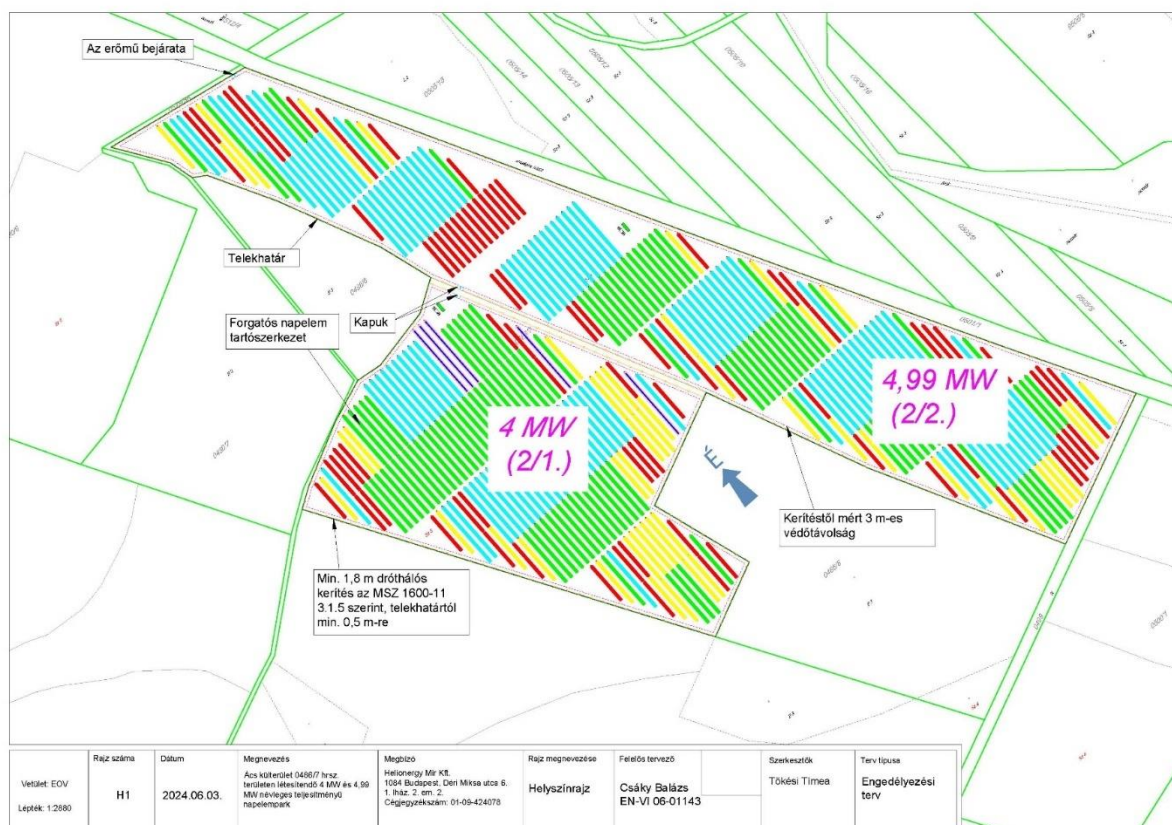
A hatályos településrendezési tervhez az alátámasztó munkarészek keretében elkészült a város környezetalakítási terve ill. elkészültek a szakági javaslatok. A tájrendezési javaslatokban, természetvédelmi javaslatokban, tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatokban, a közlekedési javaslatokban és a közművesítési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

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

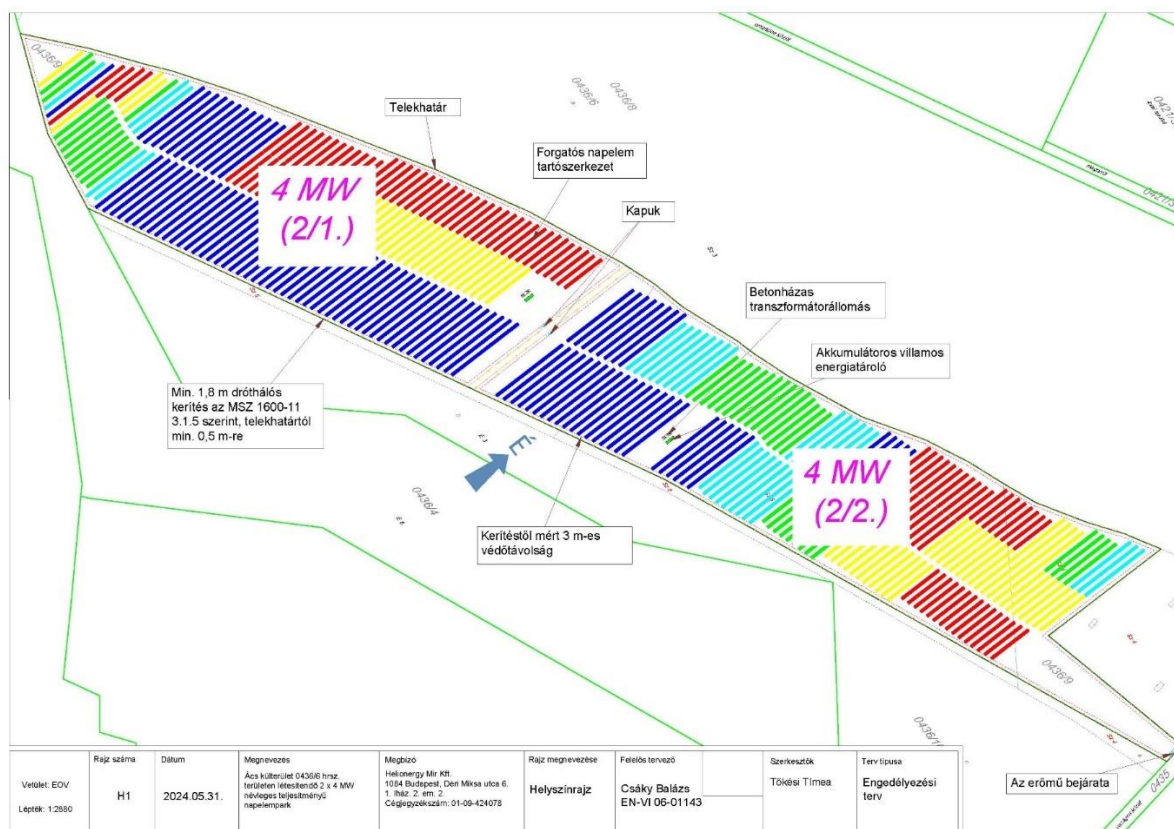
Jelen alátámasztó javaslatok csak kiegészítik a hatályos tervben foglaltakat.

Az egyes ingatlanokon tervezett erőművek tervezett helyszínrajza és tervezett teljesítménye

A 0486/7 helyrajzi számon tervezett erőművek helyszínrajza és tervezett teljesítménye:



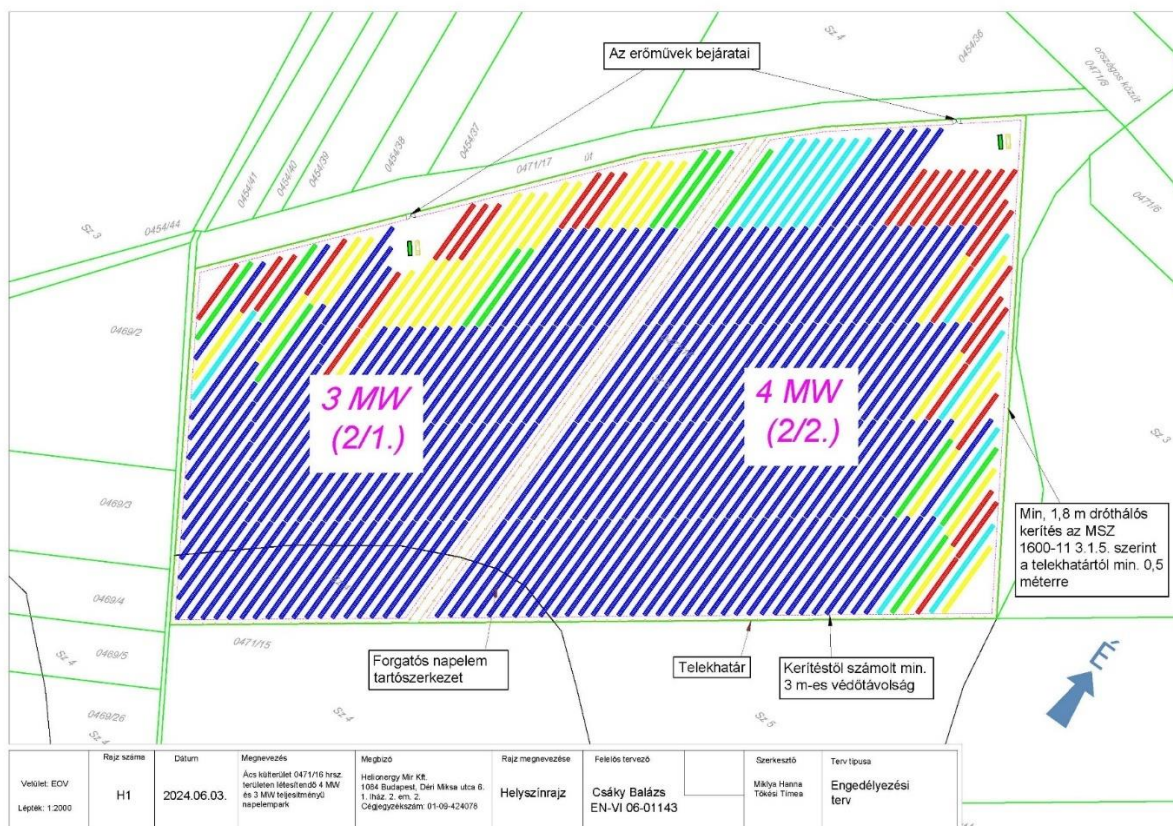
A 0436/6 helyrajzi számon tervezett erőművek helyszínrajza és tervezett teljesítménye:



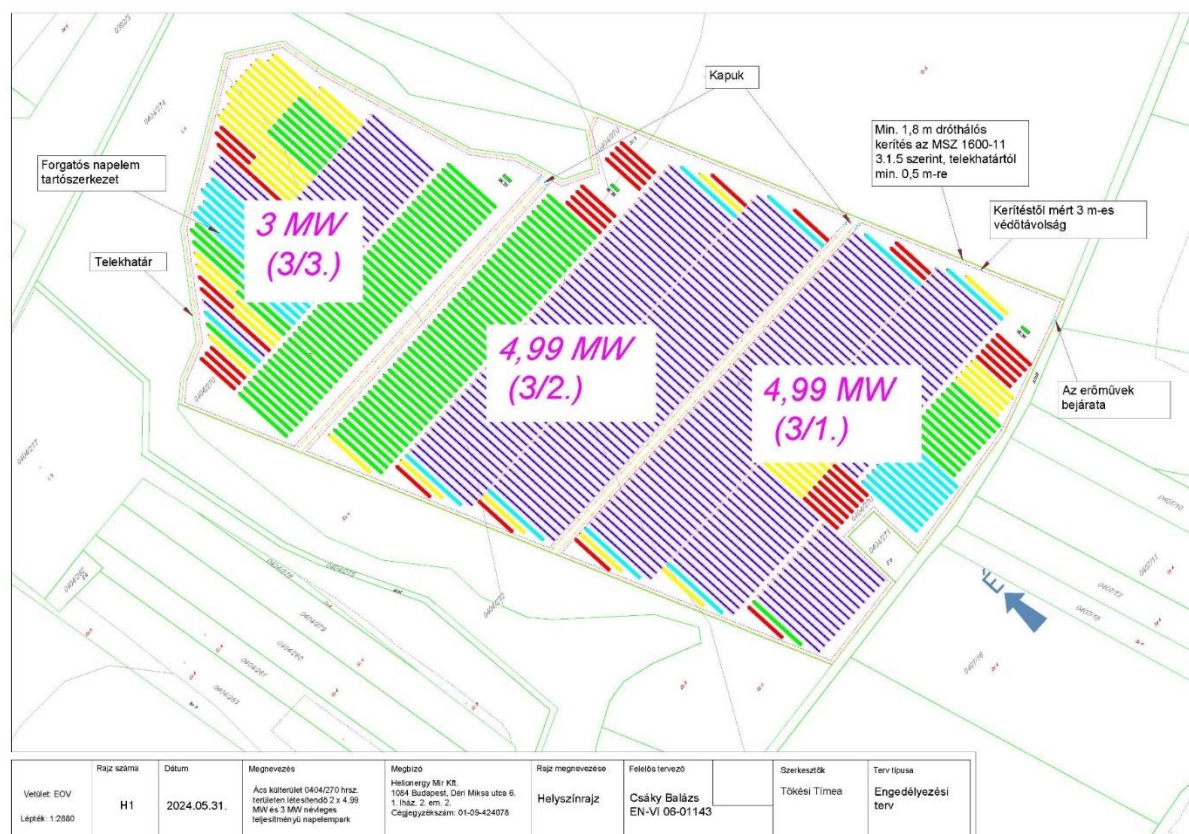
A 0433/23, helyrajzi számon tervezett erőművek helyszínrajza és tervezett teljesítménye:



A 0471/16 helyrajzi számon tervezett erőművek helyszínrajza és tervezett teljesítménye:



A 0404/270 helyrajzi számon tervezett erőművek helyszínrajza és tervezett teljesítménye:

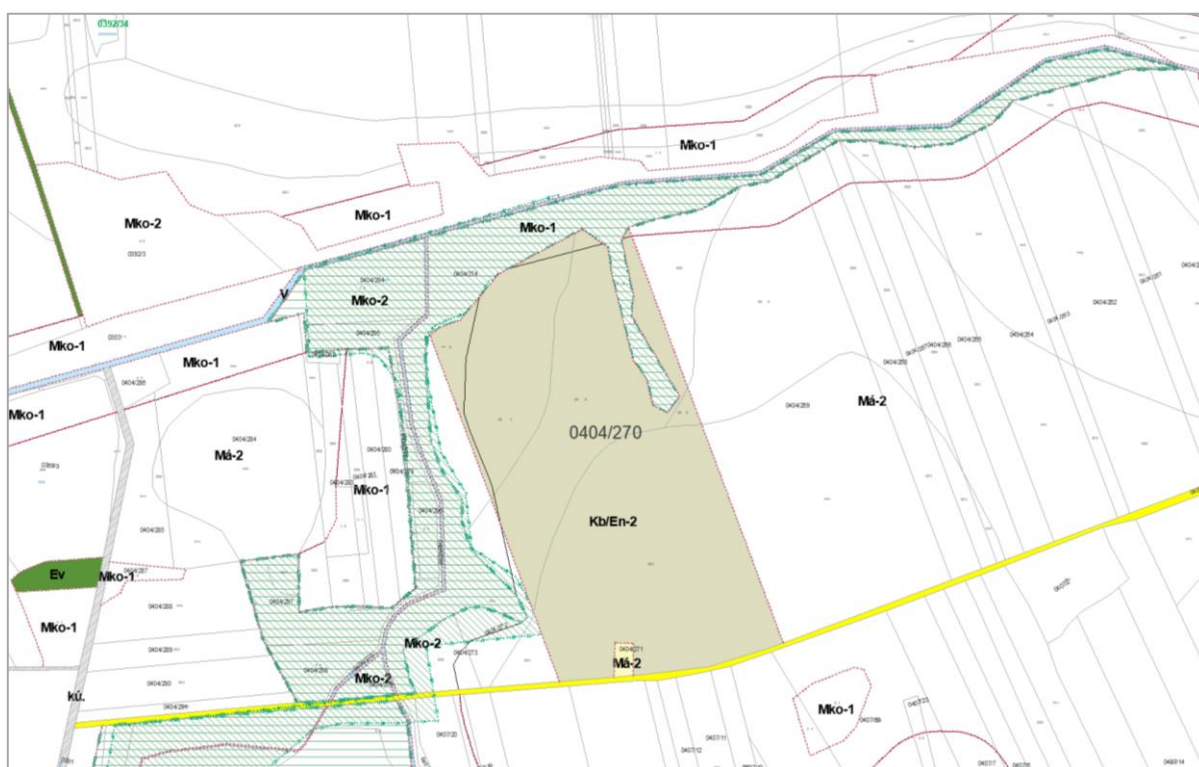


Tájrendezés

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

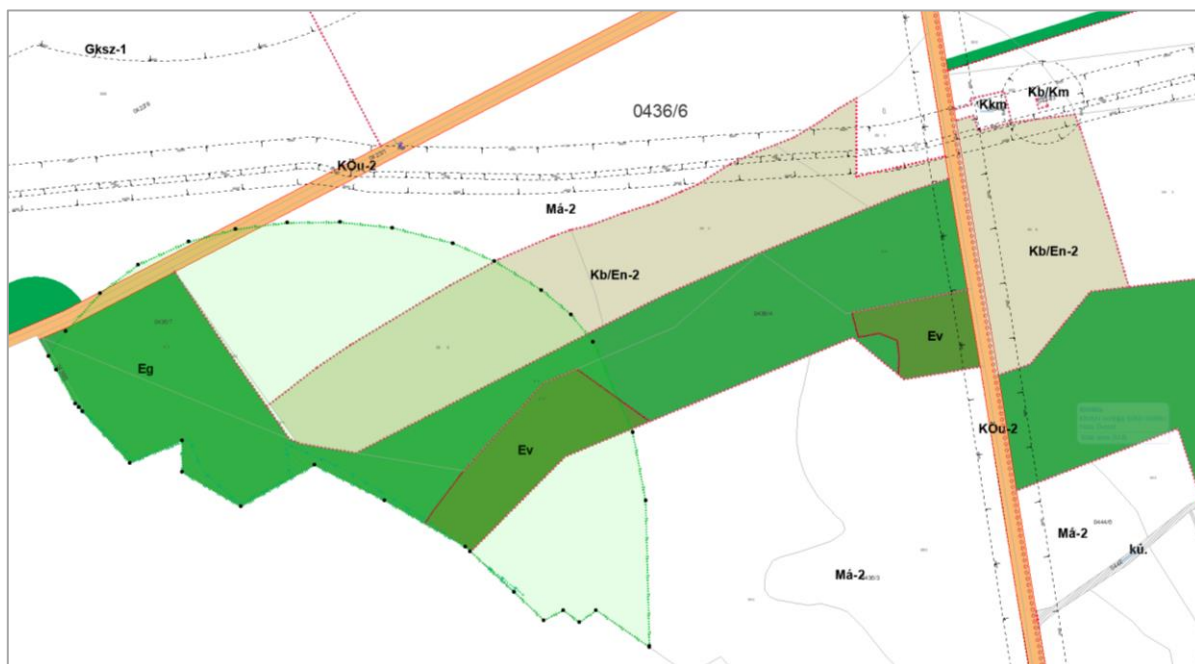
A módosítással érintett ingatlanok területén országos védett vagy védelemre tervezett természeti terület, természeti érték, ex lege terület, továbbá európai jelentőségű élőhely, ún. Natura 2000 terület nincs. Az érintett ingatlanok az országos ökológiai hálózat övezeteivel nem érintettek.

A teljesség kedvéért meg kell azonban említeni, hogy a 0404/270 hrsz.-ú ingatlan közvetlenül határos az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetével ill. Natura 2000 területekkel.



A 0433/23, 0471/16, 0486/7, 0404/270 hrsz.-ú ingatlanok tájképvédelemmel nem érintettek.

A 0436/6 hrsz.-ú ingatlan keleti vége azonban tájképvédelemmel érintett terület.



Az egyes ingatlanok területének különleges beépítésre nem szánt napelempark területbe sorolt részei nem érintettek sem a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetével, sem a jó termőhelyi adottságú szántók övezetével ill. az erdők övezetével sem.

A napelemparkok egyik kedvezőtlen hatása a poláros fényszennyezés. Az élővilágra gyakorolt kedvezőtlen hatások minimalizálása miatt javasolt sűrű depolarizáló rácsozás alkalmazása, valamint a napelemek matt, antireflexiós bevonattal történő ellátása. (ld. hész előírások) A tervezett létesítmények védett fajok élőhelyeit nem érintik. A napelemtáblák alatt gyeses területek alakítandók ki, amelyek a későbbiekben is fenntartandók.

A napelemparkok másik kedvezőtlen hatása azok tájképi feltárulása, a tájképre gyakorolt kedvezőtlen hatása. A tervezési területek (egy ingatlan kivételével) tájképvédelemmel nem érintettek. Ács közigazgatási területén belül már több napelempark létesült, így az újabb napelempark megjelenése a tájban várhatóan nem okoz a lakosságban és az itt élőkben ellenérzést. A lakóterületektől a tervezett napelemparkok távol esnek, így azoknak közvetlen hatása a lakosság felé nincs.

Az M1 autópálya felől ill. a Bábolna felé vezető 8151 állami mellékút és a Nagyigmánd felé vezető 8147 állami mellékút felől azonban látni lehet majd ezeket a nagy kiterjedésű napelemparkokat, amelyek a táj látványát, feltárulását kétségtelen, hogy a jövőben majd befolyásolják. A meglévő ácsi és komáromi gazdasági területek energia ellátására azonban szükség van, az ipari területek meglétét már jelenleg is adottságként, a tájképet befolyásoló elemekként kell kezelni.

Hasonlóan meglévő, a tájképet befolyásoló elemként kell tekintetünk a tervezett napelemparkok környezetében található szélerőművekre is.

A településen az az elvi döntés született, hogy a közigazgatási terület azon részén engedik csak meg újabb napelemparkok létesítését, ahol már valami tájképet befolyásoló elem, adott adottság (pl. gazdasági terület, autópálya, nagyfeszültségű vezetékek, széltorony) jelen van.

Közlekedés

A napelemparkok tervezett területeinek feltárása, megközelítése a kialakult úthálózatról biztosított. A tervezett beruházások Ács közlekedési hálózatának bővítését, fejlesztését nem igénylik. A meglévő úthálózat kiépítettsége és a hatályos szabályozási terven jelölt szélessége megfelelő, a területek ellátására alkalmas. A területek feltárása állami és önkormányzati tulajdonú közcélú közlekedési területről megoldott.

A naperőmű területén az üzemeltetés során állandó közlekedés nem tervezett. Az erőművi berendezések megközelítésére a naperő mű telkein belül minimális mértékű, kőzúzalék erősítésű földutak készülnek - e miatt a belső úthálózat kialakításának külön engedélyeztetése nem szükséges. A naperőmű kerítéssel körbekerített, a kerítésen a földút csatlakozásánál zárhatókapu készül. A későbbiekben teherforgalomra nem kell számítani.

A napelempark számottevő forgalomtöbbletet nem generál, így az a település közlekedési hálózatát nem terheli. A kezelő személyzet és más alkalmazottak személygépjárművei érkehetnek a területre, kb. hetente egy alkalommal.

Az Ács területén meglévő utak szélessége biztosítja a napelemparkok által generált minimális forgalom levezetését.

Az egyes ingatlanokon belül a funkcióból eredő minimális számú gépjármű elhelyezését az OTÉK és a HÉSZ előírásainak megfelelően telken belül kell megoldani.

Közművesítettség

A tervezési területek közműellátással nem rendelkeznek.

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

A naperőművek által megtermelt villamos energia a tervek szerint 0,4 kV feszültséggel jut el a napelemparkok területein megépítésre tervezett transzformátor állomásokba, ahol a kis feszültségű villamos energiát közép feszültségre (22 kV-ra) alakítják. Ezekről a transzformátor állomásokról, közlekedési nyomvonalak mentén fektetett földkábelben kerül betáplálásra nagyfeszültségű hálózatba.

Az előzetes információk alapján a naperőmű parkok automatikus üzeműek lesznek, ezért kezelői hely kialakítása az egyes területeken nem szükséges. A területeken vízellátási igény nem várható, szennyvíz nem keletkezik. Amennyiben a jövőben igény lenne a vízellátásra és szennyvízkezelésre (a közüzemi hálózatoktól való nagy távolságok miatt) az csak közműpótló berendezésekkel biztosítható. A tervezési területek felszín alatti vízbázis védőidomát nem érintik, közvetlen közelükben vízkivételi létesítmények nem találhatók. A felszín alatti víz (talajvíz) szennyezettségéről nincs tudomásunk. Kármentesítésre, különleges műszaki beavatkozásra a területeken nincs szükség.

Örökségvédelem

A módosítással érintett területek régészeti lelőhellyel, műemléki védettséggel ill. helyi védelemmel nem érintettek. A tervezett módosítások épített örökségi értékeket nem érintenek. A területeken építési tevékenység, tereprendezés stb. esetén az örökségvédelem tekintetében a hatályos településrendezési tervhez elkészült örökségvédelmi hatástanulmányban, a településképi rendeletben és településképi arculati kézikönyvben foglaltak figyelembevételével kell eljárni. A beruházással érintett területekre javasolt előzetes régészeti dokumentáció készítése.

