

A rendezési tervmódosítás ismertetése

2024. év végén az Alteo Energiaszolgáltató Nyrt. a hatályos településrendezési terv módosításának igényével fordult Ács Város Önkormányzatához.

A beruházó fejlesztési elképzelései szerint az **Ács 0407/60, 0455/6, 0585/54 hrsz.-ú** területeken szélturbinák kerülnek elhelyezésre. Az egyes szélturbinák névleges teljesítménye 6-7 MW. Az erőmű tervezett összteljesítménye várhatóan 20 MW.

Az Alteo Energiaszolgáltató Nyrt. az erőmű teljesítményéből adódóan lefolytatja a szükséges területrendezési hatósági eljárást is.

Jelen tájékoztató a településrendezési terv módosítási eljárásának előzetes tájékoztatója.

A tervezett fejlesztési elképzeléseket a képviselő-testület megtárgyalta, határozatban támogatta a 3 db széltorony elhelyezését Ács külterületén és döntött a hatályos településrendezési terv módosítási eljárásának elindításáról.

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

A magasabb rendű jogszabályok alapján beépítésre szánt területen és annak határától számított 700 méteres védőzónán belül szélerőművet és szélerőmű parkot nem lehet elhelyezni, a település úgy határozott, hogy a tervezett széltornyok védőtávolságának biztosítása érdekében az M1 autópálya és a Petőfi utca közötti ~140 hektáros tervezett gazdasági területből a védőtávolság megtartásához szükséges területet visszasorolja mezőgazdasági területbe. Az érintett hrsz: 0431/90, amely terület jelenleg is szántó művelési alatt áll és amelyen folyamatos művelés folyik.

A településrendezési terv módosításának tárgya: Ács 0407/60, 0455/6, 0585/54 hrsz-ú ingatlanok egy részének (széltornyok tervezett telkének) különleges területbe való átsorolása, a 8226, 8291/2, 8329, 8330, 8199/4 hrsz-ú ingatlanok területének erdő területbe való átsorolása és a 0431/90 ingatlan egy részének mezőgazdasági területbe való átsorolása.

Az eljárás során a 0407/60, 0455/6, 0585/54, 8226, 8291/2, 8329, 8330, 8199/4, 0431/90 hrsz-ú ingatlanok területén **tervezett a településszerkezeti terv módosítása és a helyi építési szabályzat mellékletének a szabályozási tervnek a módosítása.**

Ács közigazgatási területén korábban már létesültek széltornyok és napelemparkok.

Ezek területei:

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

besorolásban vannak.

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

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

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

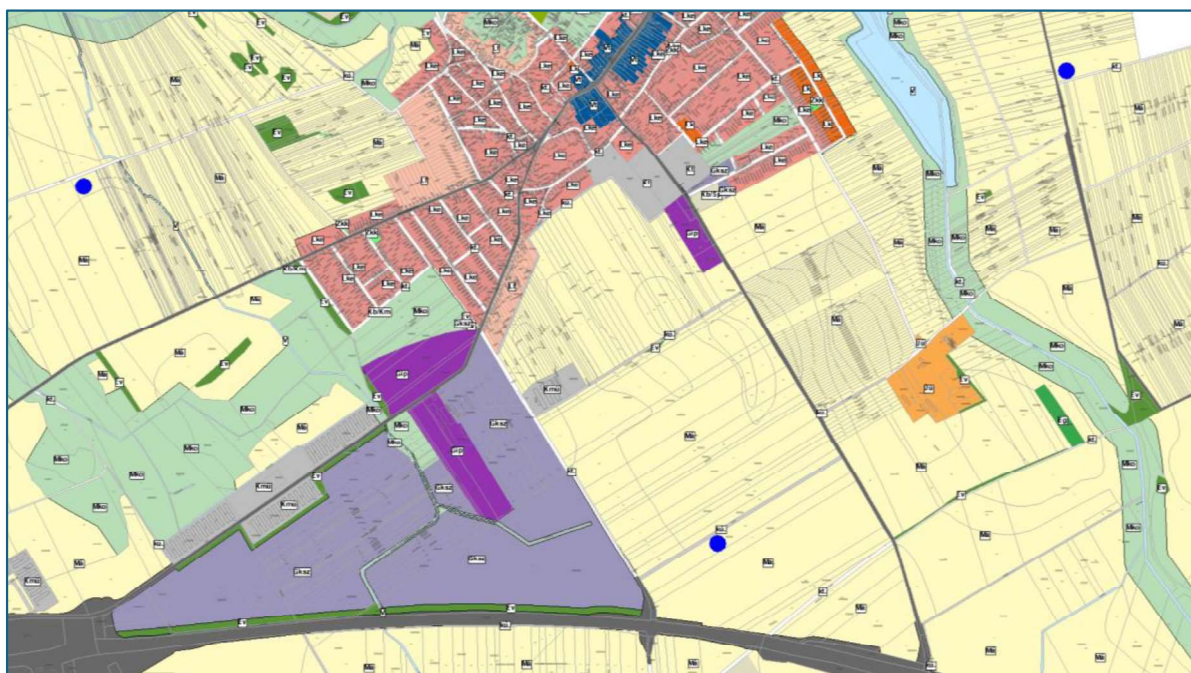
Különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület övezetében:

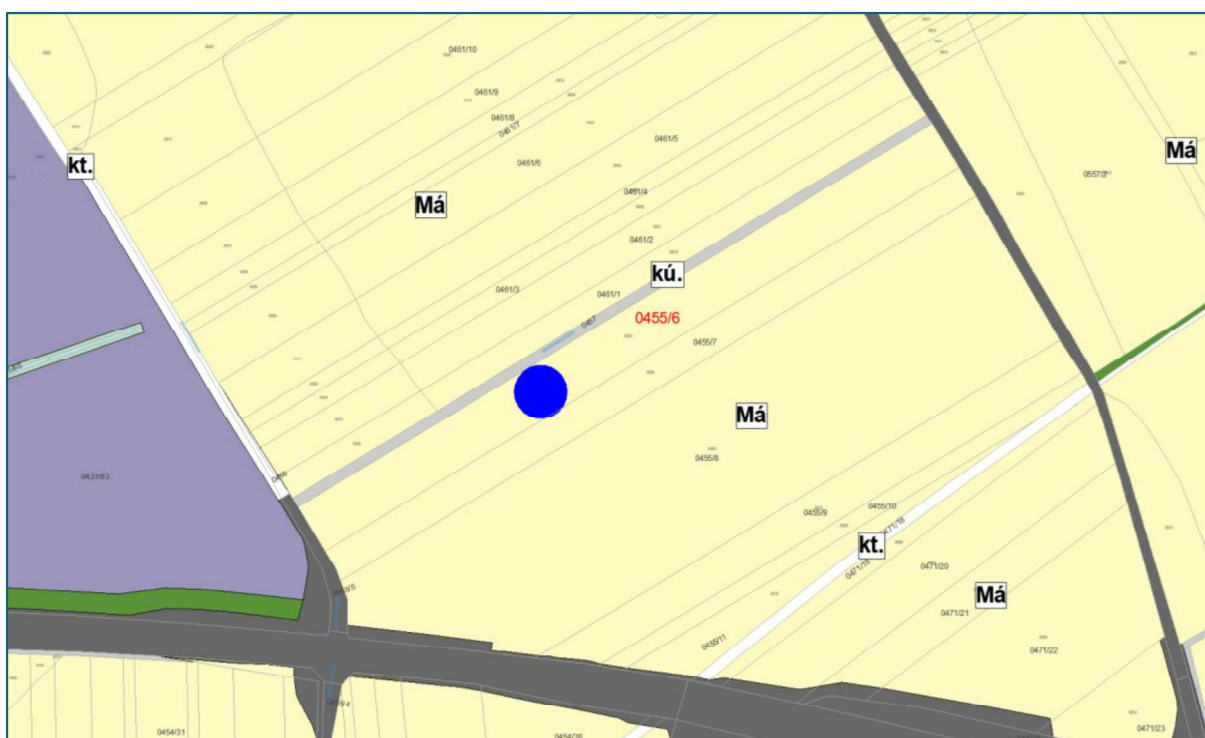
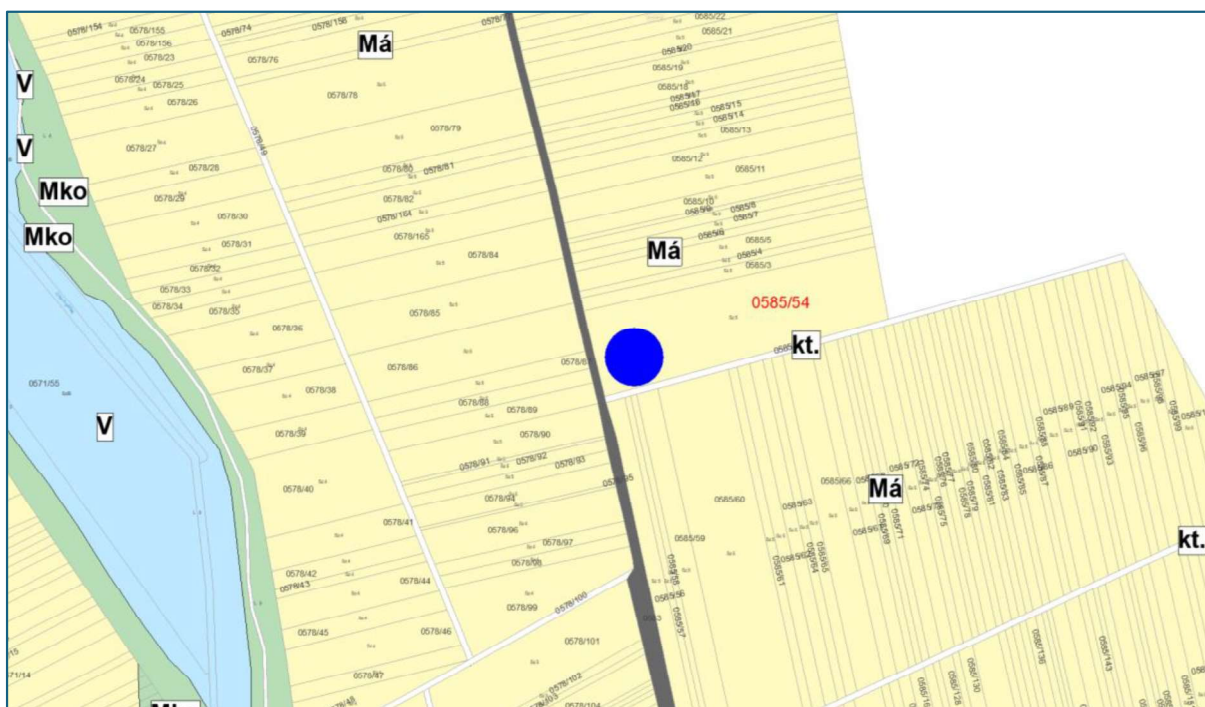
- a) megújuló energiaforrás hasznosítását szolgáló,
- b) a tevékenységhez szorosan kapcsolódó kiszolgáló (különösen szociális, irodai, raktár, porta)
- c) a létesítmény fenntartását szolgáló gazdasági célú rendeltetés(ek)e)t tartalmazó építmény(ek) helyezhető(k) el.

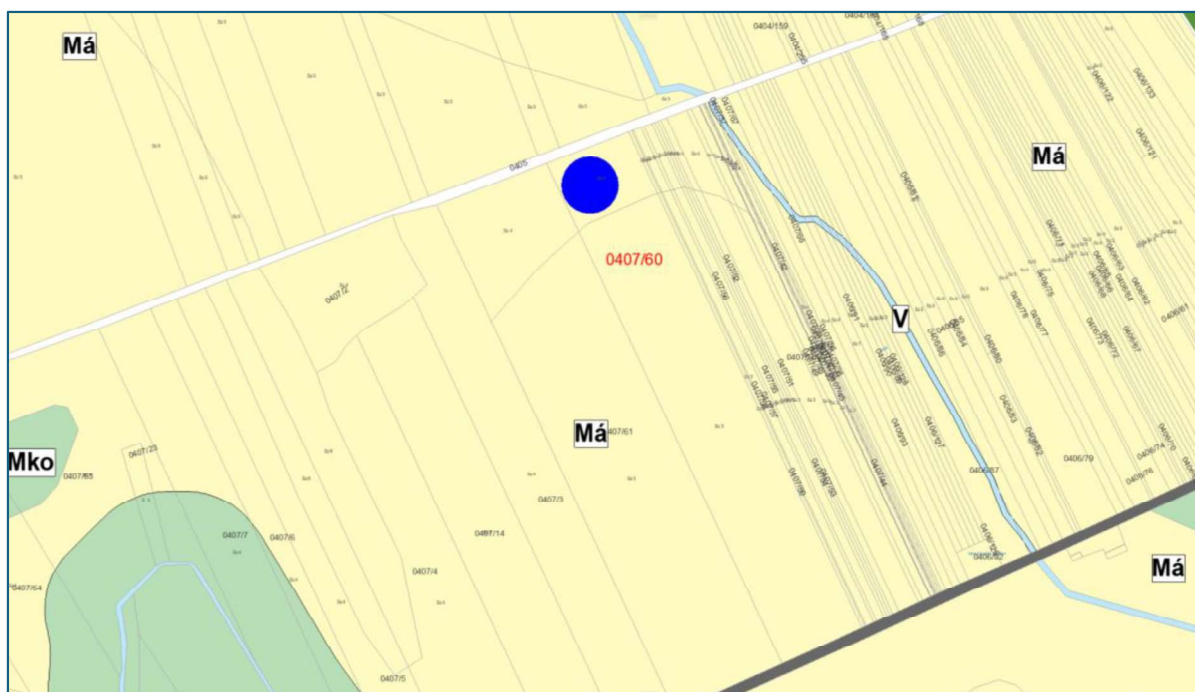
	A	B	C	D	E	F
1	Az övezet jele	Az épületre meghatározott	A telekre meghatározott			
2		legnagyobb épületmagasság	beépítés módja	legnagyobb beépítettség	legkisebb zöldfelület	legkisebb beépíthető telekterület
3		m		%	%	m2
23	Kb/En-1 (szélerőmű)	K	K	K	K	K
24	Kb/En-2 (naperőmű)	4,0	SZ	5	65	10.000

A turbinák számára kialakított telkek egy rész (a tornyok tervezett telkei) Kb/En-1 jelű övezeti besorolást kapnak a szabályozási tervlapon. (Természetesen nem a telkek teljes területe kerül különleges területbe.)

A turbinák tervezett helye:

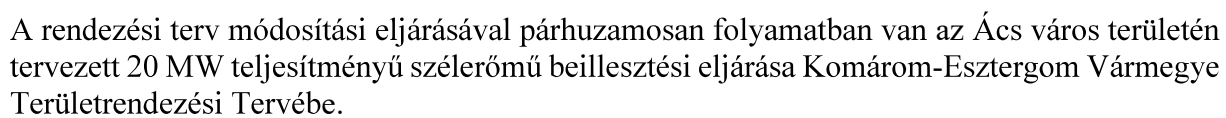






A szükséges erdőterület kijelölések tervezett helye:





A turbinák tervezett helye

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

A turbinák tervezett helye nem érint:

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

A tornyok elhelyezésénél a beruházók figyelembe vették:

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

Tájrendezés

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

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

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

Közlekedés

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

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

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

Közművesítettség

A tervezési területetek közműellátással nem rendelkezik.

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

Örökségvédelem

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

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

A rendezési tervmódosítás ismertetése

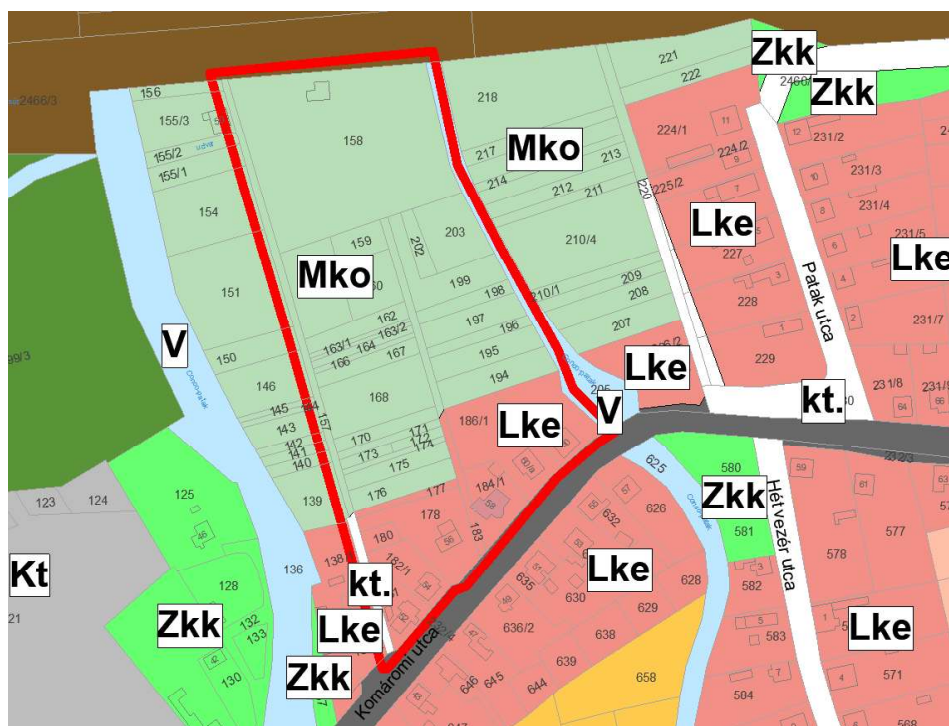
Ács város hatályos településrendezési eszközei alkalmazása során felmerült a Komáromi utca – Concó-patak – vasút – Concó-patak által határolt tömbben az alábbi probléma:

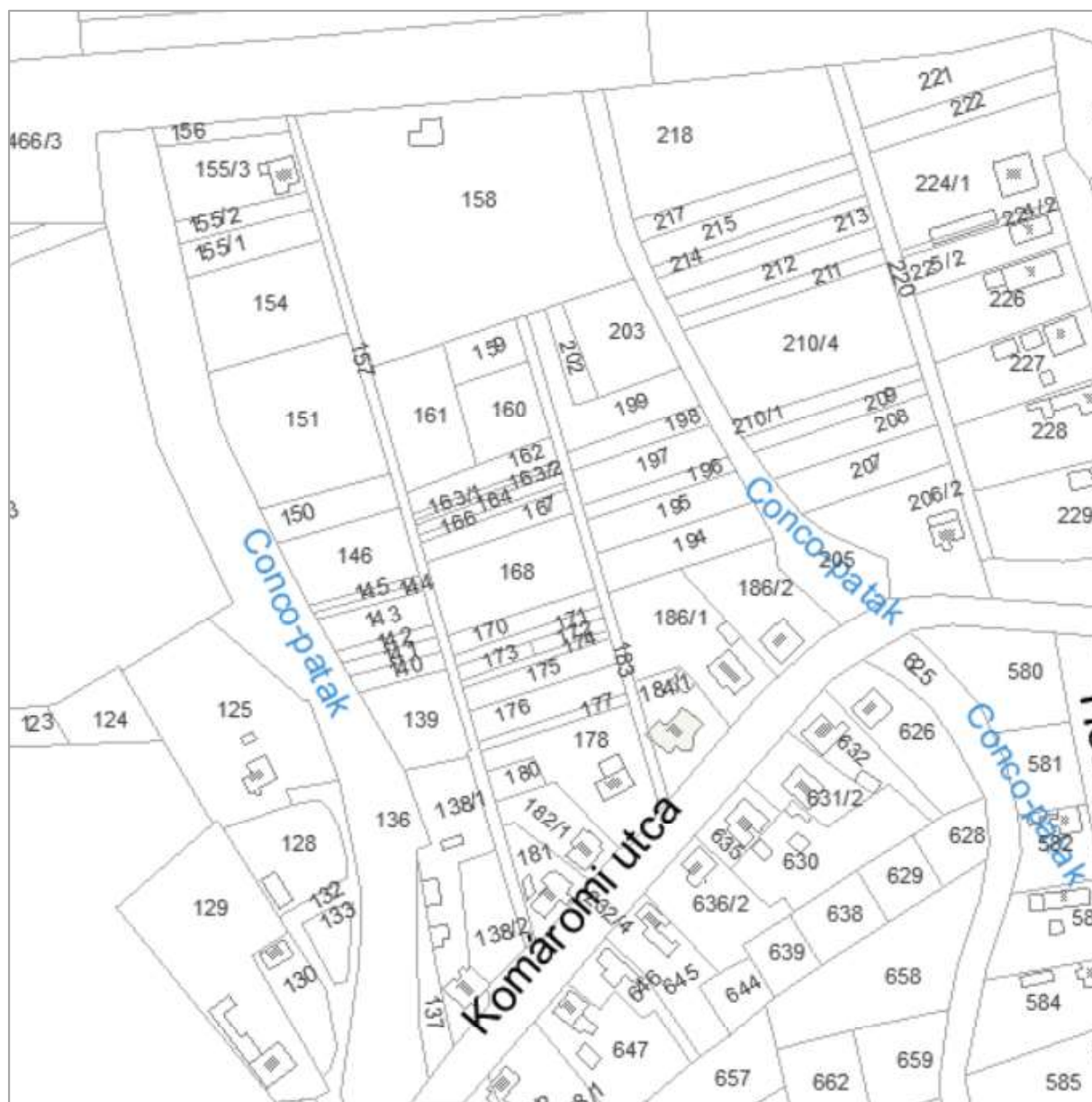
A Komáromi utca 58. sz. épület (hrsz: 184) ráépült a 183 hrsz.-ú önkormányzati útra.



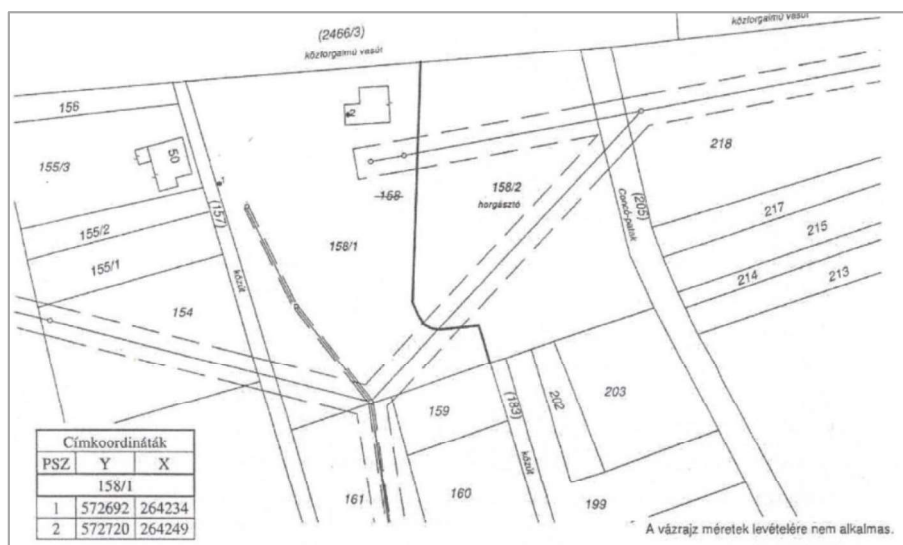
A 183 hrsz.-ú tárja fel a Komáromi utca mögötti kertes mezőgazdasági területeket és a horgásztó telkét (158 hrsz.-ú ingatlan).

Tervezéssel érintett tömb:



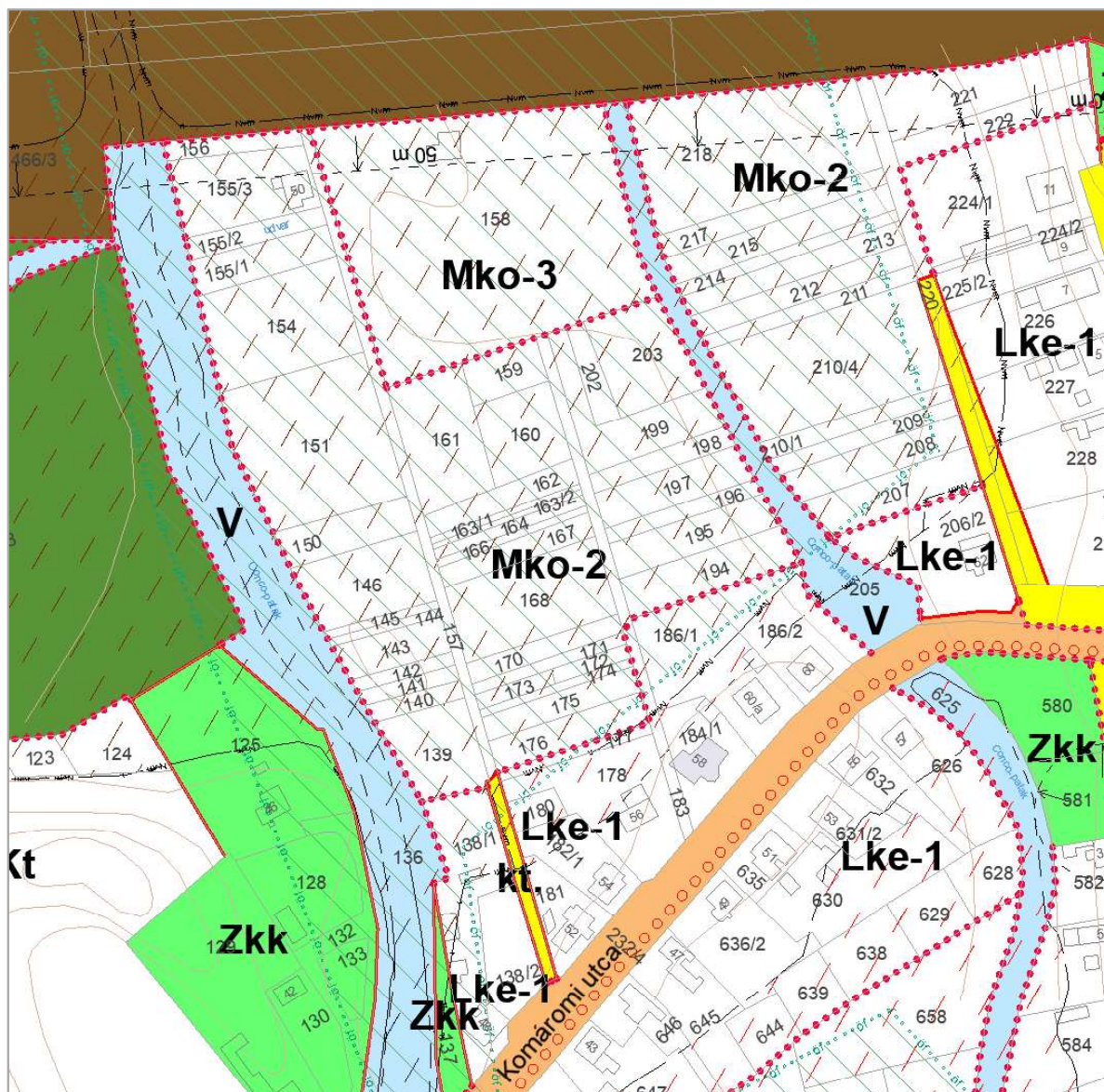


Horgászó tervezett telke:

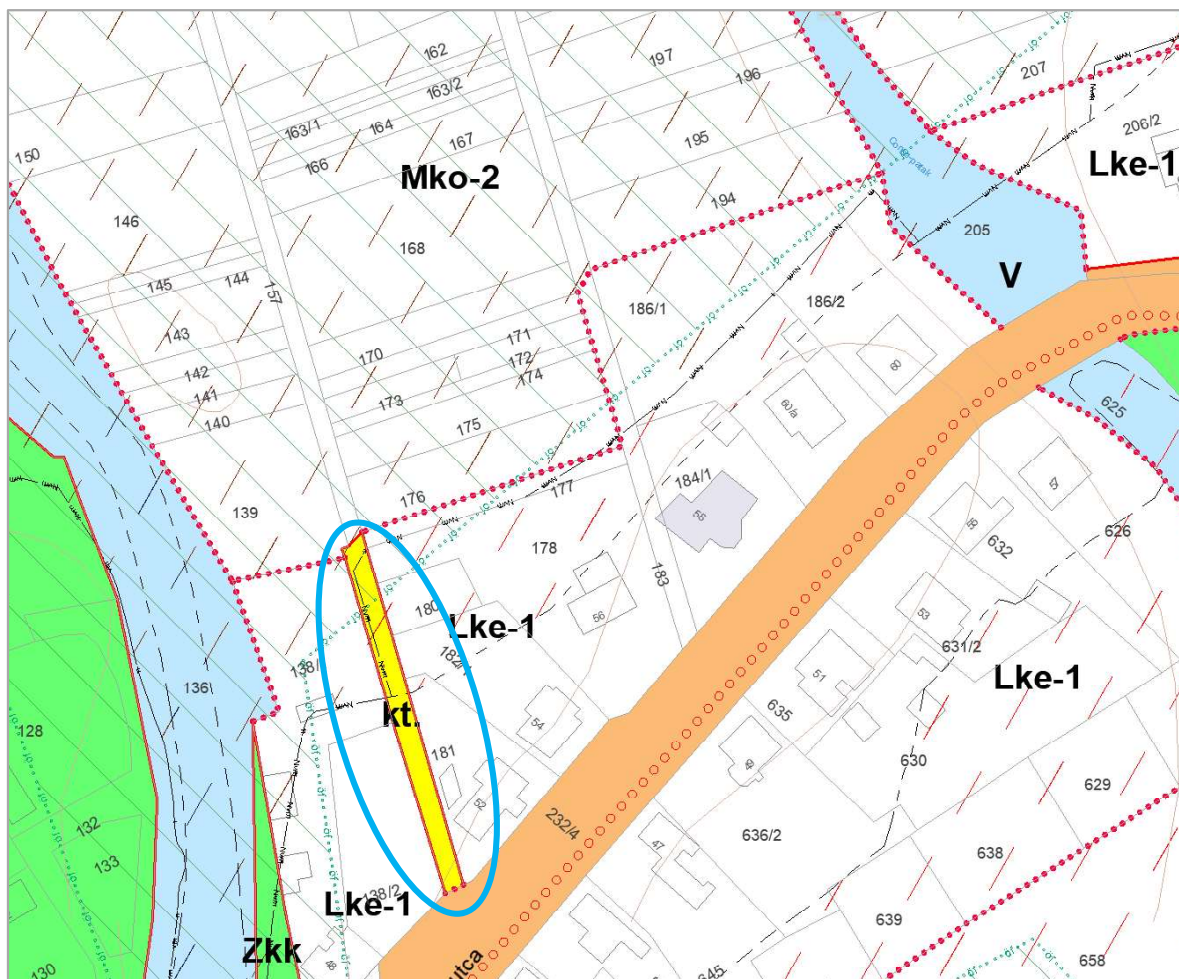


Annak érdekében, hogy a Komáromi utca 58. sz. ingatlan telkét rendezni tudják, azaz az út területét hozzá tudják csatolni a 184/1 hrsz-ú ingatlanhoz szükséges, hogy az utat a tervezett övezeti határ mentén meg tudják osztani.

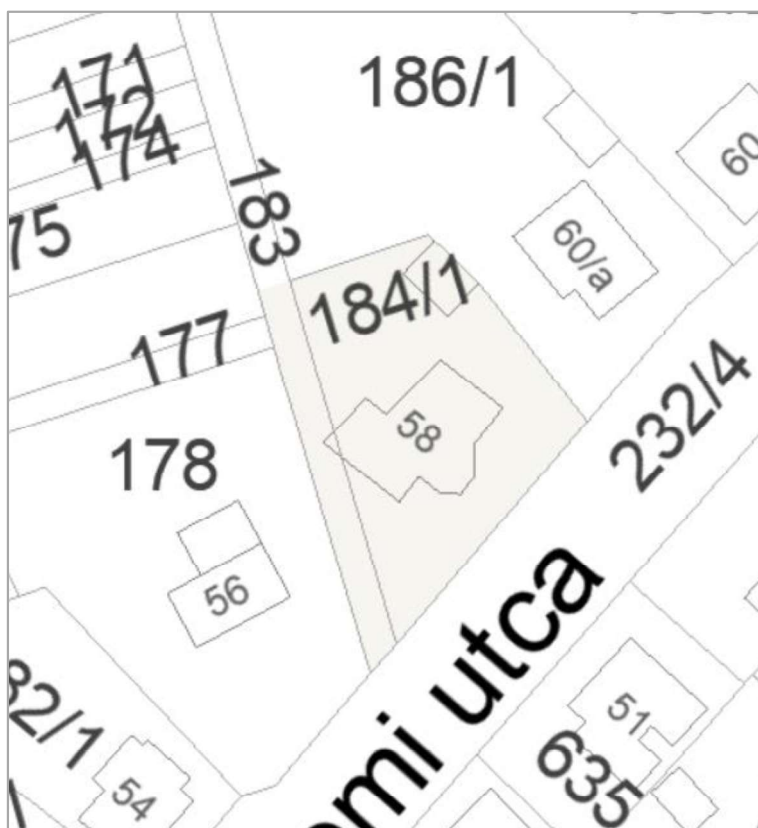
Kivonat a hatályos szabályozási tervből:



Megjegyzés a hatályos szabályozási tervhez: a hatályos terv nem vette figyelembe, hogy a 157 hrsz-ú ingatlan és a 183 hrsz.-ú ingatlan önkormányzati tulajdonú kivett út terület. A két ingatlant, mint magánutat ábrázolta. Ezért pl. tévesen szabályozási vonal került a 157 hrsz.-ú út területére.



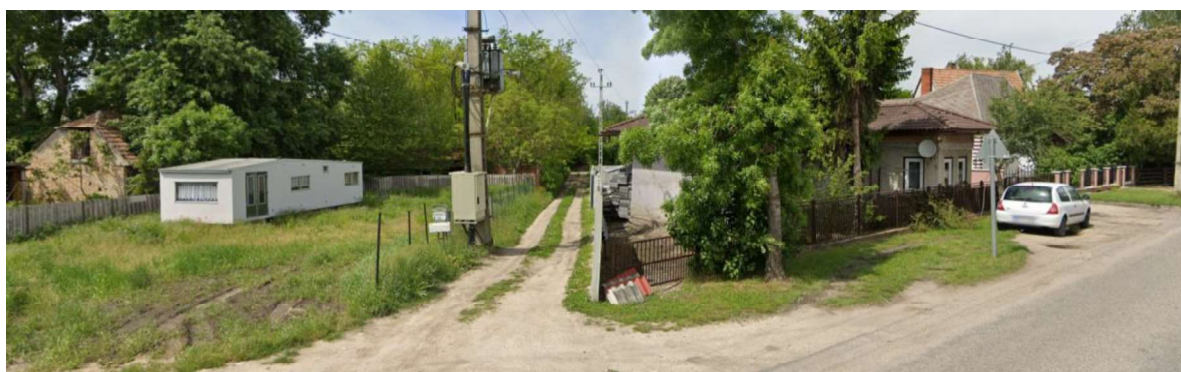
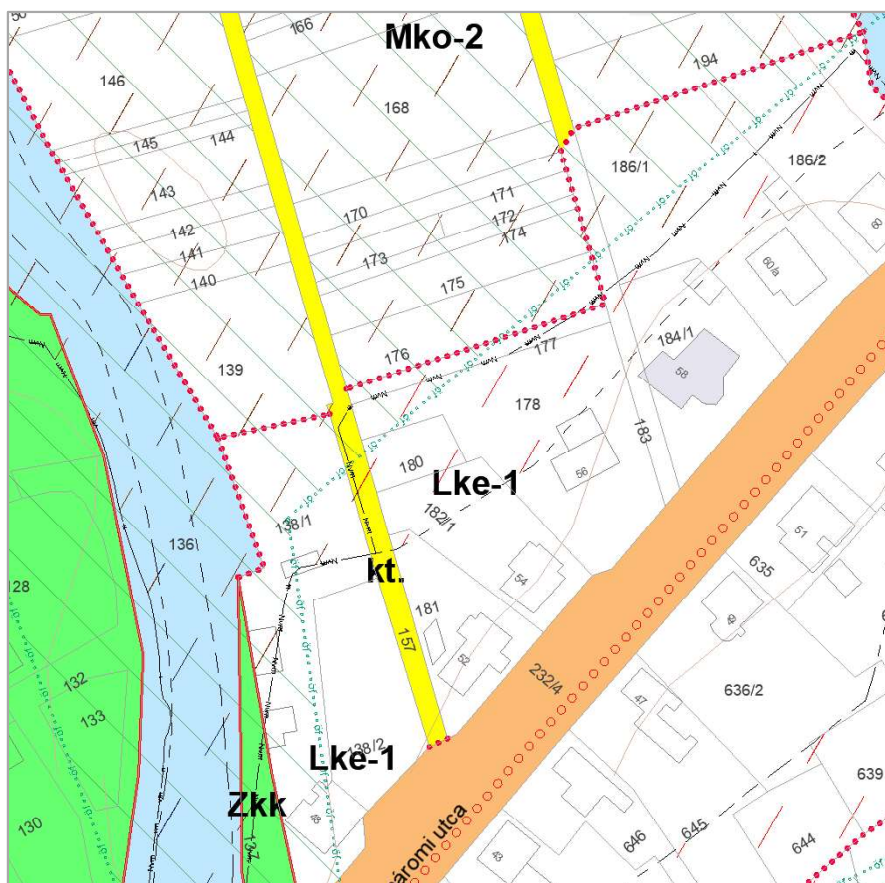
A valós használat szerint a 183 hrsz.-ú út a 184/1 hrsz-ú ingatlan telke/kertje.



Az önkormányzat azonban út területet, mint forgalomképtelen vagyont nem tud eladni/odaadni a telek/telkek tulajdonosának. (Emellett a területen kiépültek a kerítések, az önkormányzat nem kívánja itt ezt az utat a használatnak forgalomnak megnyitni.)

Az önkormányzat csak úgy tudja a 183 hrsz.-ú út egy szakaszát hivatalosan megszüntetni, ha a Földhivatalban először meg tudják osztani a telket és út művelési ágból, egy részét kivett területté tudják átminősíteni. Így ez a terület már nem forgalomképtelen vagyon. Ezzel azonban a mögöttes területek és a horgásztó tervezett telke útkapcsolat nélkül marad.

A mögöttes területek feltárása a 157 hrsz-ú útról megoldott és működik.



A Képviselő-testület úgy döntött, hogy a Komáromi utca – Concó-patak – vasút – Concó-patak által határolt tömb területén elindítja a településrendezési terv módosítását.

A Képviselő-testület azt is elhatározta, hogy a tervmódosítás során a 183 hrsz-ú út rendezési tervben lakóterület övezetbe sorolt részét (a 184/1 hrsz-ú terület melletti út részt) lakóterületben hagyja és a tervmódosítás során kijelölésre kerül a 183 hrsz-ú folytatásában egy tervezett út a 157 hrsz-ú közterület felé, azért, hogy az Uritó telke, ill. a mögöttes mezőgazdasági területek ne maradjanak zárvány telkek.

Tervezett szabályozási terv:

