



Ács város
Településrendezési eszközök módosítása
2026.

Tartalomjegyzék

1. TERVEZÉSI FELADAT.....	3
1.1. Rendezési tervi előzmények	3
1.2. A tervezési feladat ill. a változtatási szándékok ismertetése és a változások indoklása.....	3
1.3. A rendezési tervmódosítás eljárása.....	5
2. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ	5
3. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV.....	6
3.2. A település területi mérlege	9
3.3. Jóváhagyandó munkarészek	10
3.3. A területrendezési tervekkel való összhang igazolása	11
4. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA.....	15
4.2. Rendelettervezet.....	18

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

Ács Város Önkormányzat Képviselő-testülete döntött a hatályos településrendezési terv módosítási eljárásának elindításáról.

Az eljárás során **tervezett a településszerkezeti terv módosítása, a helyi építési szabályzat módosítása és annak mellékletének a szabályozási tervnek a módosítása.**

A tervezett változások ismertetése és indoklása:

1. módosítási pont

A hatályos településrendezési eszközök jóváhagyása óta az önkormányzat több alkalommal is megpróbálta kialakítani a 026/4-8 hrsz.-ú ingatlanok területén (Zöldmező sor – Újvilág utca – Petőfi utca által határolt tömb) a településrendezési tervben tervezett ipari gazdasági terület.

A terület legfőbb értéke az önkormányzat számára, hogy ezen ingatlanok területéből 11,36 ha kiterjedésű terület önkormányzati tulajdon. Az önkormányzat az elmúlt években több alkalommal is kísérletet tett arra, hogy az önkormányzati tulajdont tömbösítse. Ez a szándék azonban a tulajdonosok beleegyezése nélkül nem valósulhatott meg. Legfőbb akadály a tulajdonosok beleegyezésének, hogy a hatályos településrendezési eszközök alapján az egyes telekalakítási eljárások során az eddigi egységes szántóterületet több helyrajzi számra kellene felosztani. A 0426/6 hrsz.-ú ingatlan esetében a te több helyrajzi számra való felosztása elfogadhatatlan a tulajdonos részéről.

Ács Város Önkormányzat Képviselő-testülete ezért úgy határozott, hogy a 0426/6 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosának elfogadható módon módosítja a rendezési tervet, annak érdekében, hogy a település fejlesztését szolgáló ipari gazdasági terület teljes egészében önkormányzati tulajdonba tudjon kerülni és annak kialakítása megvalósítható legyen.

Annak érdekében, hogy 0426/6 hrsz.-ú ingatlan területét a hatályos rendezési terv szerint szükséges telekalakítások ne szabdalják fel 4-5 külön helyrajzi számra, hanem az egy egységes a valós

használatnak megfelelő mezőgazdasági terület maradjon a módosítás során az alábbi változtatások tervezettek:

A 0426/6 hrsz.-ú ingatlan területére tervezett erdőterület áthelyezésre kerül a Petőfi utcával párhuzamosan a gazdasági terület szélére, amely által biztosított lesz a terület látványvédelmi, takaró fásítása.

A meglévő telephely területe a Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató terület helyett mezőgazdasági terület besorolást kap. Ezzel a változással a telephely továbbra is fennmaradhat (0426/6 hrsz, mint szántó és kivett telephely), viszont telekalakításra nem kötelez a rendezési terv.

Mivel a 0426/6 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa nehezményezte, hogy az Újvilág utca hosszabbításában kialakított új mezőgazdasági út a szabályozási terv szerint átmegy a 0426/6 hrsz.-ú szántóterületen is, a település úgy döntött, hogy az út ezen tervezett szakasza törlésre kerül a tervekről. A 0426/6 hrsz.-ú terület megközelítése a meglévő 0426/18 hrsz.-ú mezőgazdasági út területéről biztosított. A tervezett útsatlakozás megszüntetése településrendezési tekintetben is kedvező változás, mert így a Petőfi utca mentén nem lesz ilyen kis távolságban két csomópont (A Zöldfa utcai csomópont és a tervezett út csomópontja egymástól csak 70 méter távolságban lett volna.)

A Zöldmező sor – Újvilág utca – Petőfi utca által határolt tömb belső mezőgazdasági művelésű, szántó művelési ágú területeit a hatályos rendezési terv -véltetően tévedésből - Mko jelű korlátozott használatú mezőgazdasági területbe sorolta. Mivel a hatályos terv a rét, legelő, gyepterületeket sorolja korlátozott használatú mezőgazdasági területbe, itt pedig szántó művelési ágú területek találhatók, a terv az érintett tömbbelső Má jelű általános mezőgazdasági területbe sorolja.

Tervezett a településszerkezeti tervlap és a szabályozási tervlap módosítása. Az övezeti előírások módosítását a tervezett változtatás nem igényli.

2. módosítási pont

A közelmúltban az önkormányzat megvásárolta a 2513 hrsz.-ú saját használatú útként nyilvántartott ingatlant, amely a valóságban is gyalogútként használatos a Gárdonyi utca felé. A rendezési terven ez a gyalogút azonban falusias lakóterületként szerepel, nem pedig közlekedési területként.

Szükséges tehát a hatályos településrendezési terv módosítása, a 2513 hrsz.-ú ingatlan gyalogútként történő feltüntetése a településszerkezeti tervlapon és a szabályozási tervlapon. Az övezeti előírások módosítását a tervezett változtatás nem igényli.

3. módosítási pont

Ács Város Önkormányzat Képviselő-testülete a közelmúltban döntött arról, hogy az Árpád utcai 2265/2 hrsz.-ú volt önkormányzati tulajdonú ingatlant visszavásárolja. Ennek oka az volt, hogy azon a tervezett beruház (társasház építés) nem valósult meg a szerződésben foglalt időpontig.

A társasház tervezése során azonban a város számára világossá vált, hogy a hatályos településrendezési terv Lk-1 övezete (mind lakásszám, mind épületmagasság tekintetében) olyan intenzív beépítést tesz lehetővé az ingatlan területén, amely a lakossága számára ezen a területen elfogadhatatlan.

A jövőbeni konfliktusok elkerülése érdekében a város döntött a beépítési paraméterek módosításáról. A módosítás célja, hogy a terület a környezetéhez jobban illeszkedő beépítési előírásokat kapjon.

A város úgy határozott, hogy az ingatlan területét a kisvárosias lakóterület helyett kertvárosias lakóterületbe sorolja vissza. A kertvárosias lakóterületen belül is Lke-1 jelű övezetbe történik a visszasorolás, amely övezetbe a tömb egyébként be van sorolva.

Emellett város úgy határozott, hogy a telek határán kialakít egy 10 méter széles zöldterületi sávot, amely lehetőséget ad arra, hogy a templom dombja érintetlen maradjon ill. az esetleg szükségessé váló földmunkák, támfalak építése, állagmegóvási munkálatok az önkormányzati területen meg tudjanak a jövőben valósulni. Az ingatlan önkormányzati tulajdon, így lehetőség van a közkert/közpark besorolásra.

Tájékoztatóként a hatályos hész melléklete:

	A	B	C	D	E	F
1	Az építési övezet jele	Az épületre meghatározott	Az építési telekre meghatározott			
2		legnagyobb épület-magasság	beépítés módja	legnagyobb beépítettség	legkisebb zöldfelület	legkisebb kialakítható telekterület
3		m		%	%	m ²
4	Lk-1	9,0	SZ	40	30	700
7	Lke-1	6,0	O	35	45	500

Fenti módosításokhoz szükséges a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és a szabályozási tervlap módosítása.

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**.

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

...

b) módosítása esetén, ha

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

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

- 1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,*
- 2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és*
- 3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.*

2. 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.**

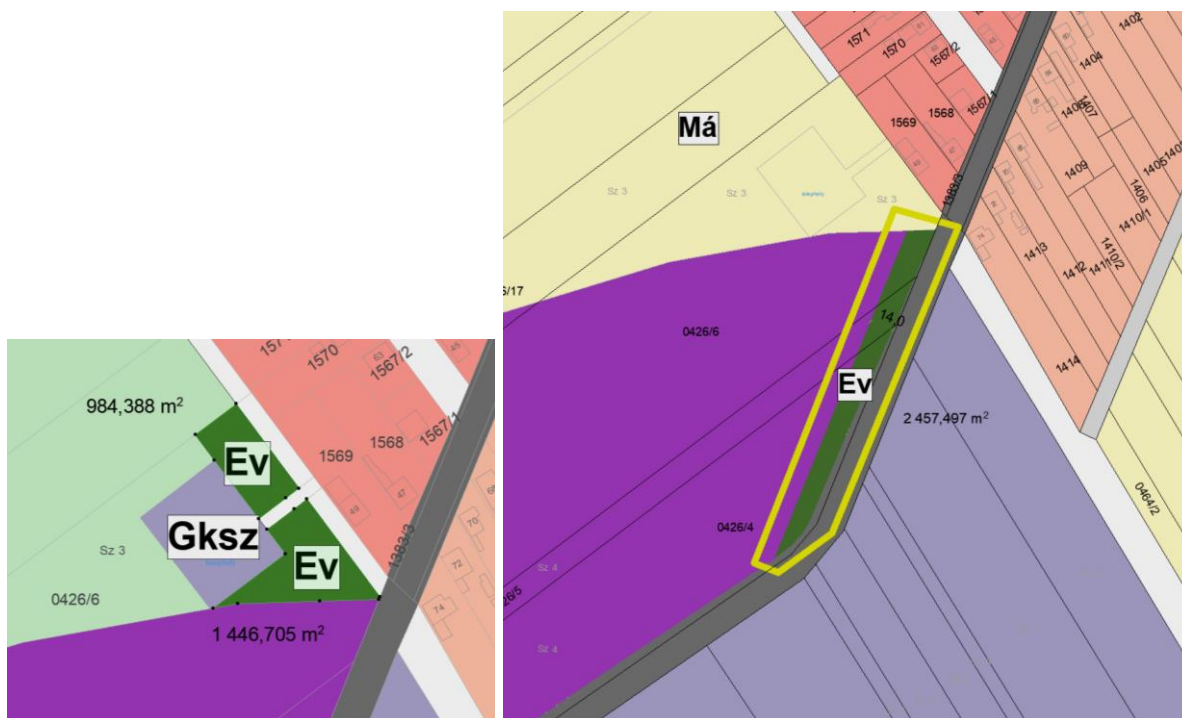
Tervezettváltozások:

1. módosítási pont

A 0426/6 hrsz.-ú ingatlan területén tervezett védőerdő teljes kiterjedésben (984 m² és 1446 m²) áthelyezésre kerül az ipari gazdasági területre a Petőfi utcával párhuzamosan (14 m szélességben és 2457 m² kiterjedésben) A módosítás által biztosított lesz a terület látványvédelmi, takaró fásítása.

Hatályos:

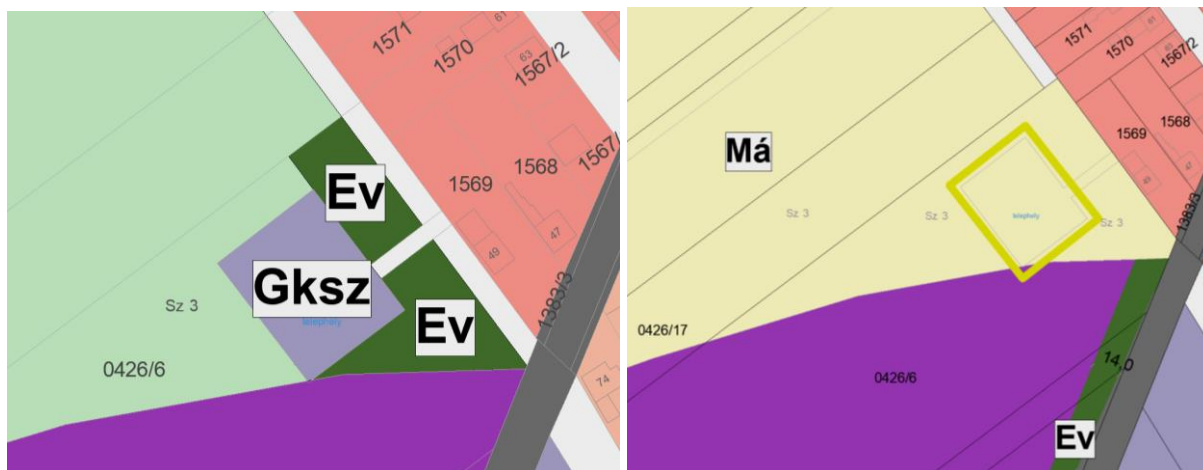
Tervezet:



A 0426/6 hrsz.-ú ingatlan területén meglévő telephely területe Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató területből Má jelű általános mezőgazdasági terület lesz.

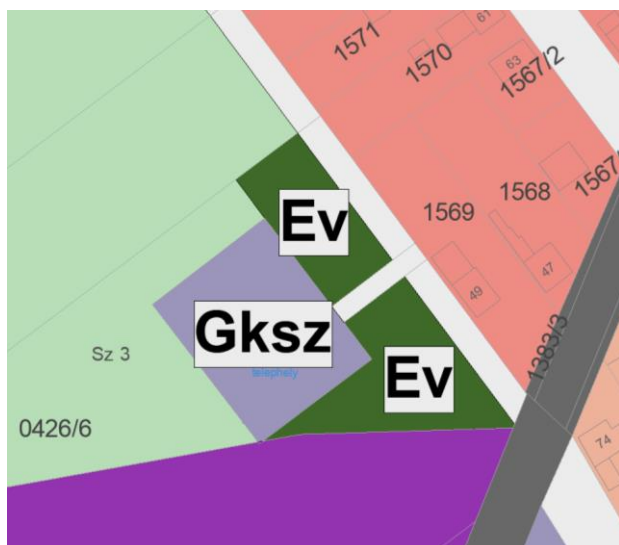
Hatályos:

Tervezet:

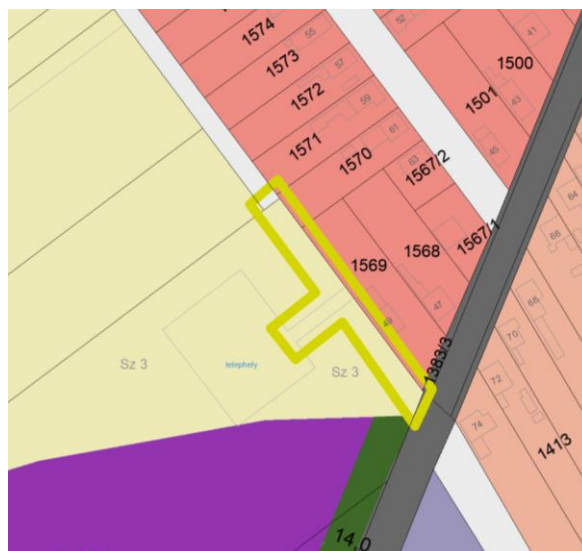


A 0426/6 hrsz.-ú ingatlan területén tervezett közlekedési terület megszüntetésre kerül, abból Má jelű általános mezőgazdasági terület lesz. A terület közlekedési kapcsolata a meglévő mezőgazdasági út területéről biztosított.

Hatályos:

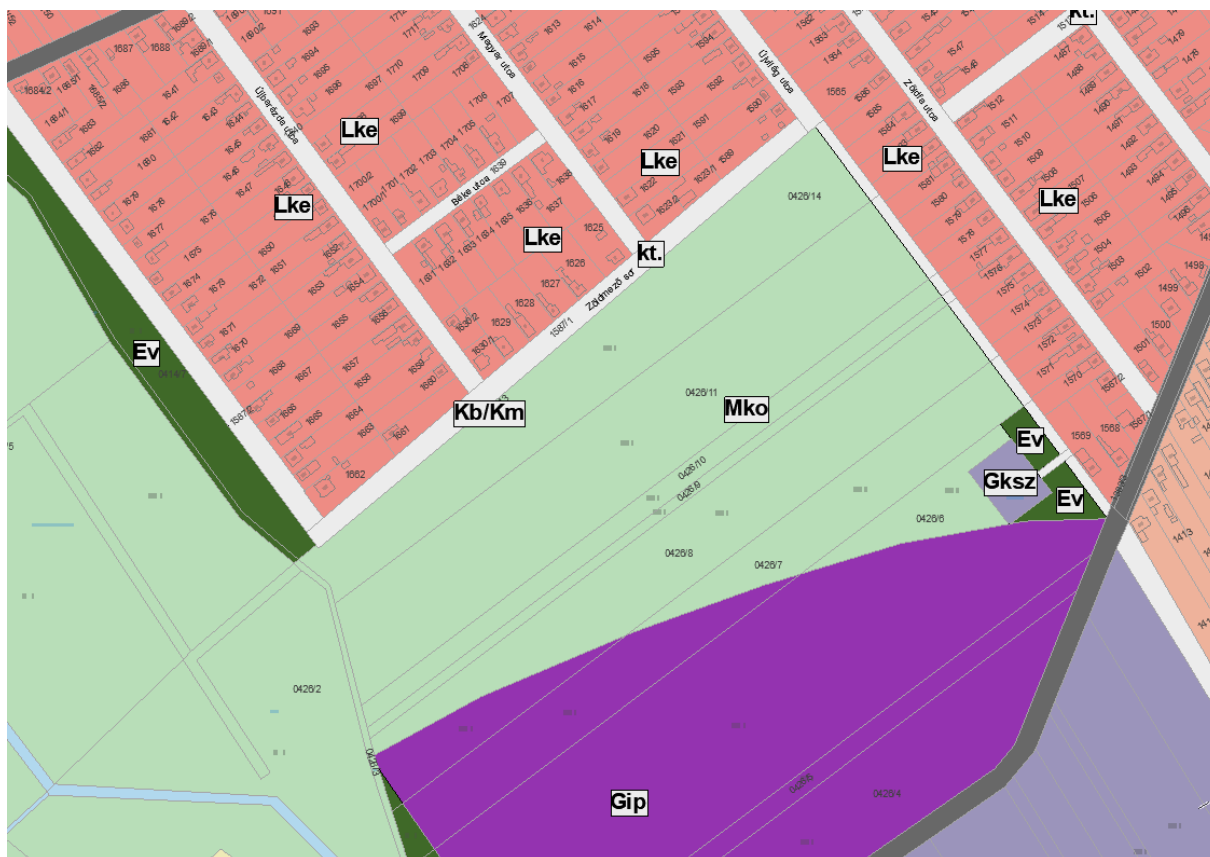


Tervezet:

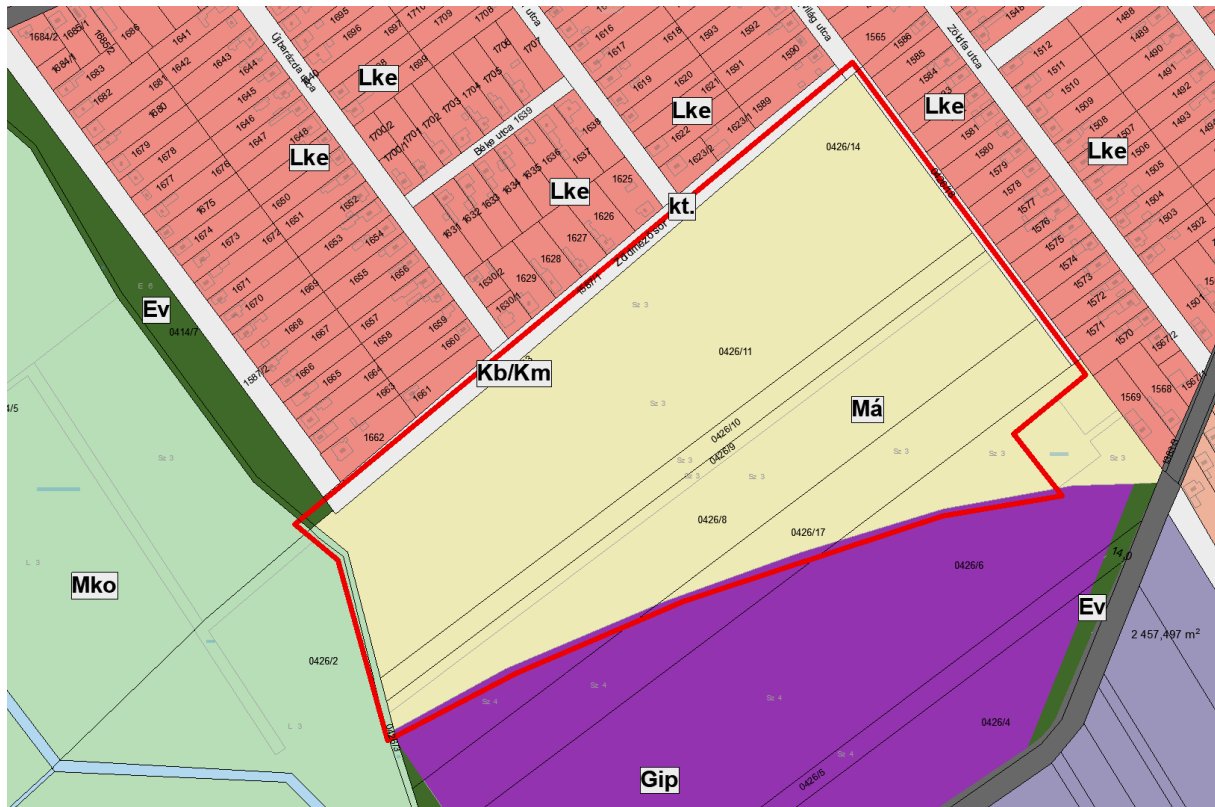


A Zöldmező sor – Újvilág utca – Petőfi utca által határolt tömbbelső mezőgazdasági művelésű, szántó művelési ágú területei Mko jelű korlátozott használatú mezőgazdasági területből Má jelű általános mezőgazdasági területbe kerülnek.

Hatályos:



Tervezet:

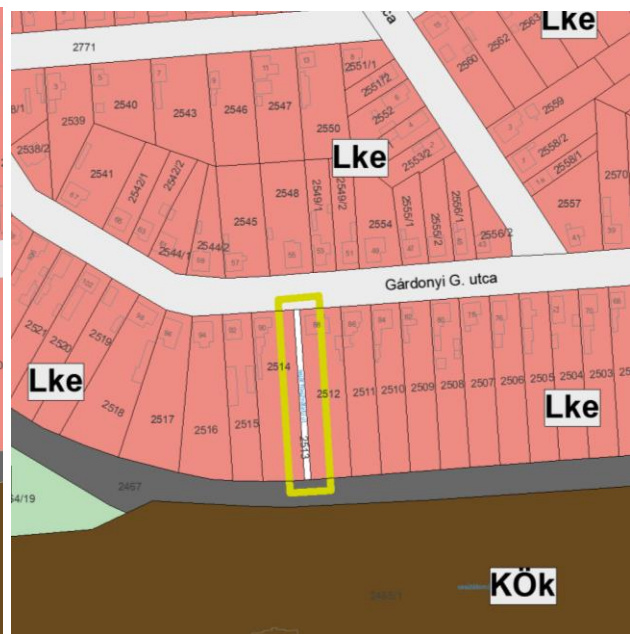
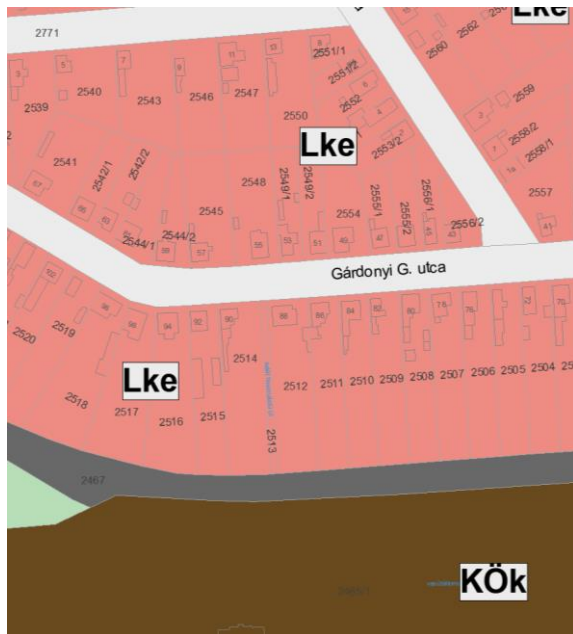


2. módosítási pont

A 2513 hrsz.-ú (saját használatú útként nyilvántartott ingatlan) a településszerkezeti terven kertvárosias lakóterületből közlekedési területbe kerül.

Hatályos:

Tervezet:

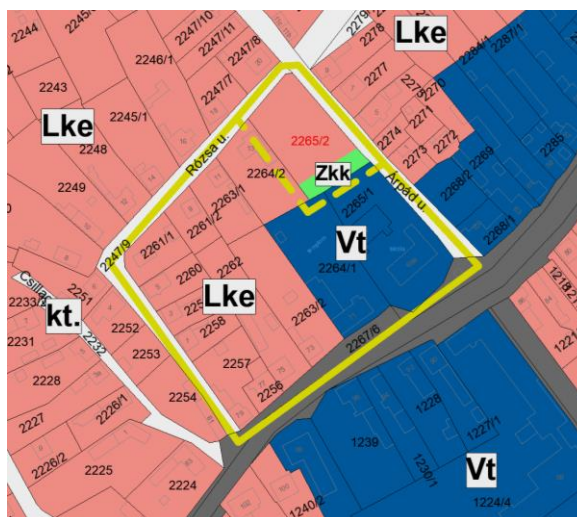
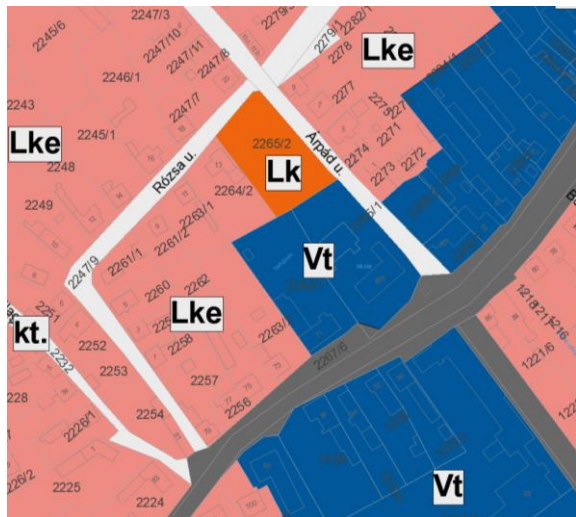


3. módosítási pont

Az Árpád utcai 2265/2 hrsz.-ú ingatlan besorolása Lke jelű kertvárosias lakóterület és Zkk közkert lesz.

Hatályos:

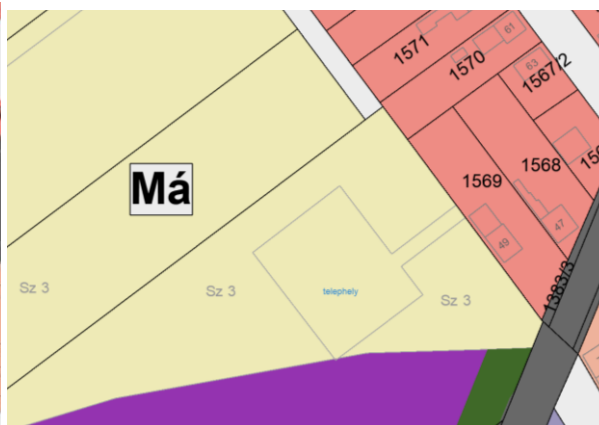
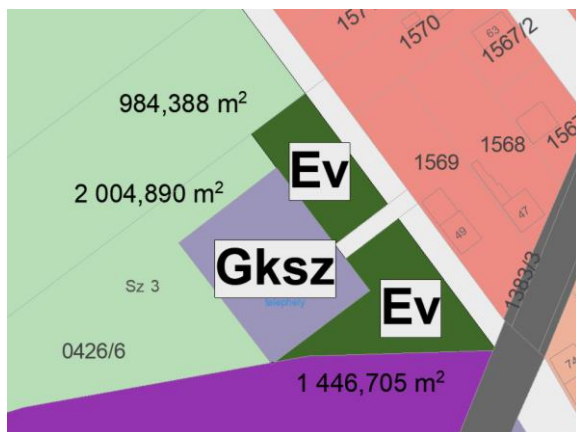
Tervezet:

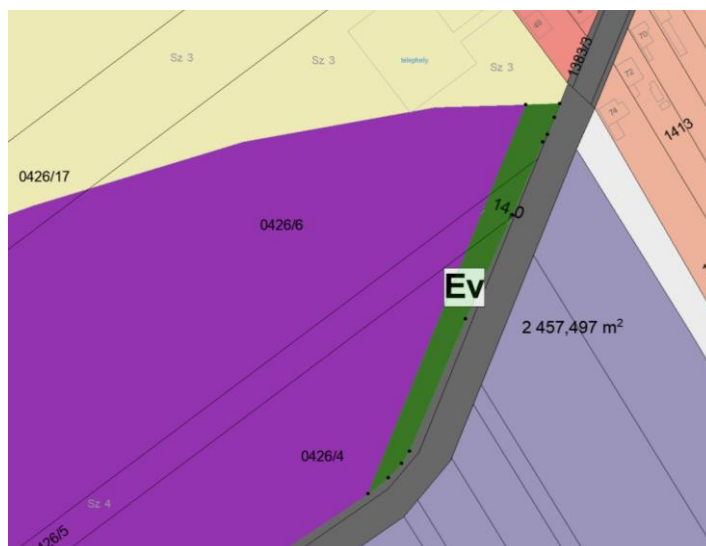


3.2. A település területi mérlege

Ács város területén a tervezett változtatások jóváhagyása esetén

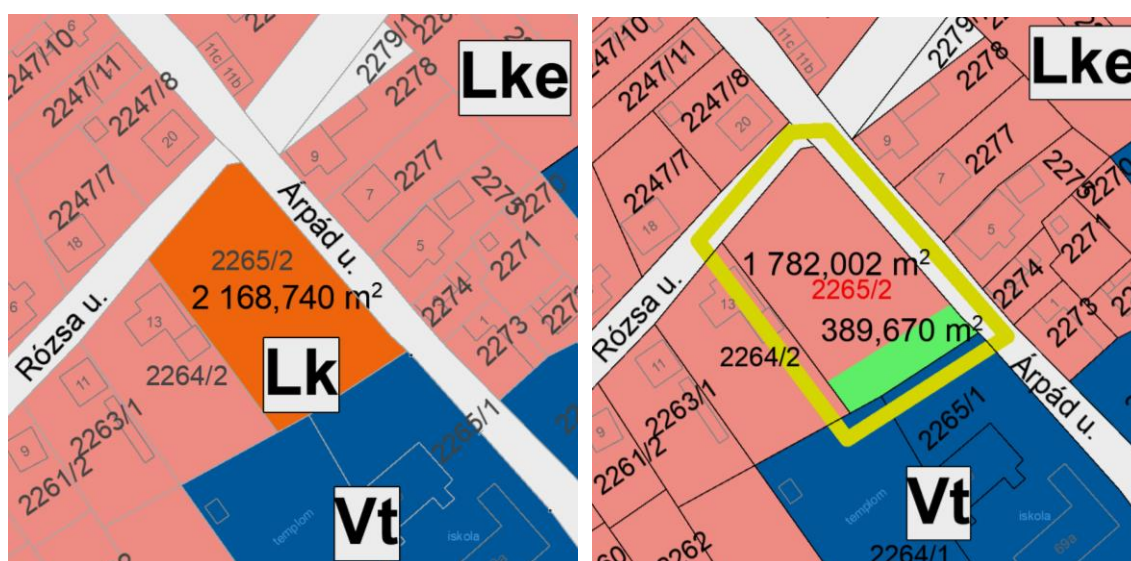
- 2 005 m²-el csökken a kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek kiterjedése
- 4 436 m²-el növekszik a mezőgazdasági területek kiterjedése
- 2 457 m²-el csökken az ipari gazdasági területek kiterjedése
- a védőerdő területek kiterjedése változatlan





Ács város területén a tervezett változtatások jóváhagyása esetén

- 2 168 m²-el csökken a kisvárosias lakóterületek kiterjedése
- 1 782 m²-el növekszik a kertvárosias lakóterületek kiterjedése
- 389 m²-el növekszik a zöldterületek kiterjedése



3.3. Jóváhagyandó munkarészek

Ács Város Önkormányzat Képviselő-testületének határozat
tervezete a településszerkezeti termvómodosításáról

Ács Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a 117/2021.(IX.9.) sz. határozattal elfogadott Ács város településszerkezeti termvének helyébe jelen határozat mellékletét képező SZT jelű településszerkezeti termvó lép.

Melléklet: SZT jelű településszerkezeti termvó

3.3. A területrendezési tervekkel való összhang igazolása

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 4 436 m²-el növekszik. A MaTr-ben meghatározott követelményekre a tervezett változások hatással nincsenek, az előírások továbbra is teljesülnek.

Az MaTrT által meghatározott övezetek közül a szerkezeti terv módosításával érintett területeket ökológiai hálózat övezete nem érinti



tájképvédelmi terület övezete nem érinti



erdők övezete nem érinti



kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete és jó termőhelyi adottságú szántók övezete nem érinti



vízminőség-védelmi terület övezete és nagyvízi meder övezete nem érinti



VTT tározók övezete nem érinti és honvédelmi és katonai célú terület övezete nem érinti



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

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 kertek 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

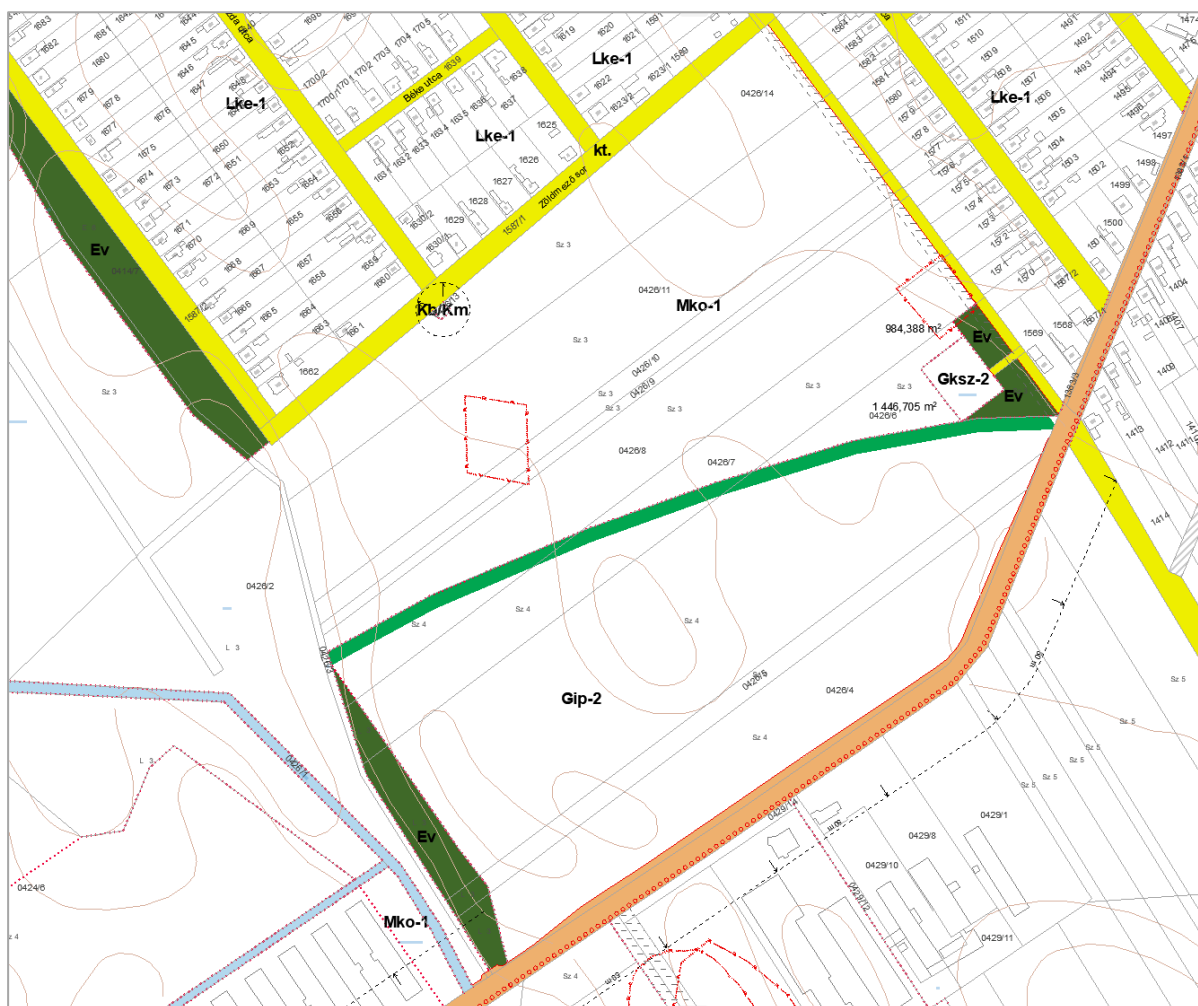
A tervezett változtatás ezen övezetekre érdemi hatással nincs.

4. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

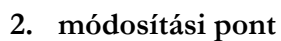
1. módosítási pont

Az 1. módosítási pontban megfogalmazott változások csupán a szabályozási terv módosítását igénylik, a helyi építési szabályzat módosítását nem. (Szabályozási eszközként, a lakóterület védelme érdekében a látványvédelemre tekintettel a szabályozási terven a gazdasági területen belül eddig jelölt telken belüli kötelező védőfásítás továbbra is jelölésre kerül.)

Hatályos:

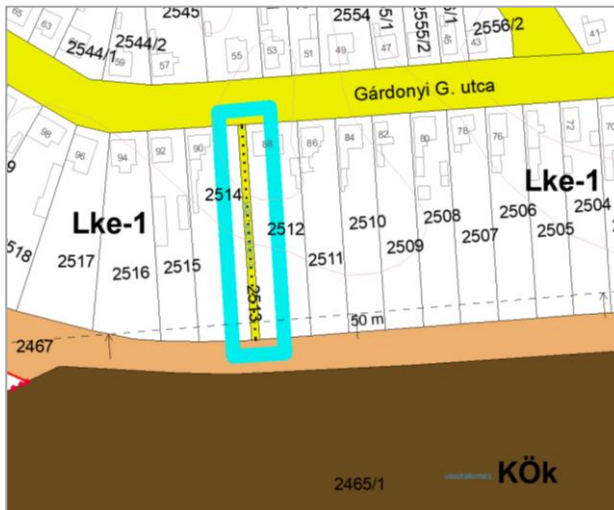


Tervezet:



Az 2. módosítási pontban megfogalmazott változások csupán a szabályozási terv módosítását igénylik, a helyi építési szabályzat módosítását nem.

Tervezet:

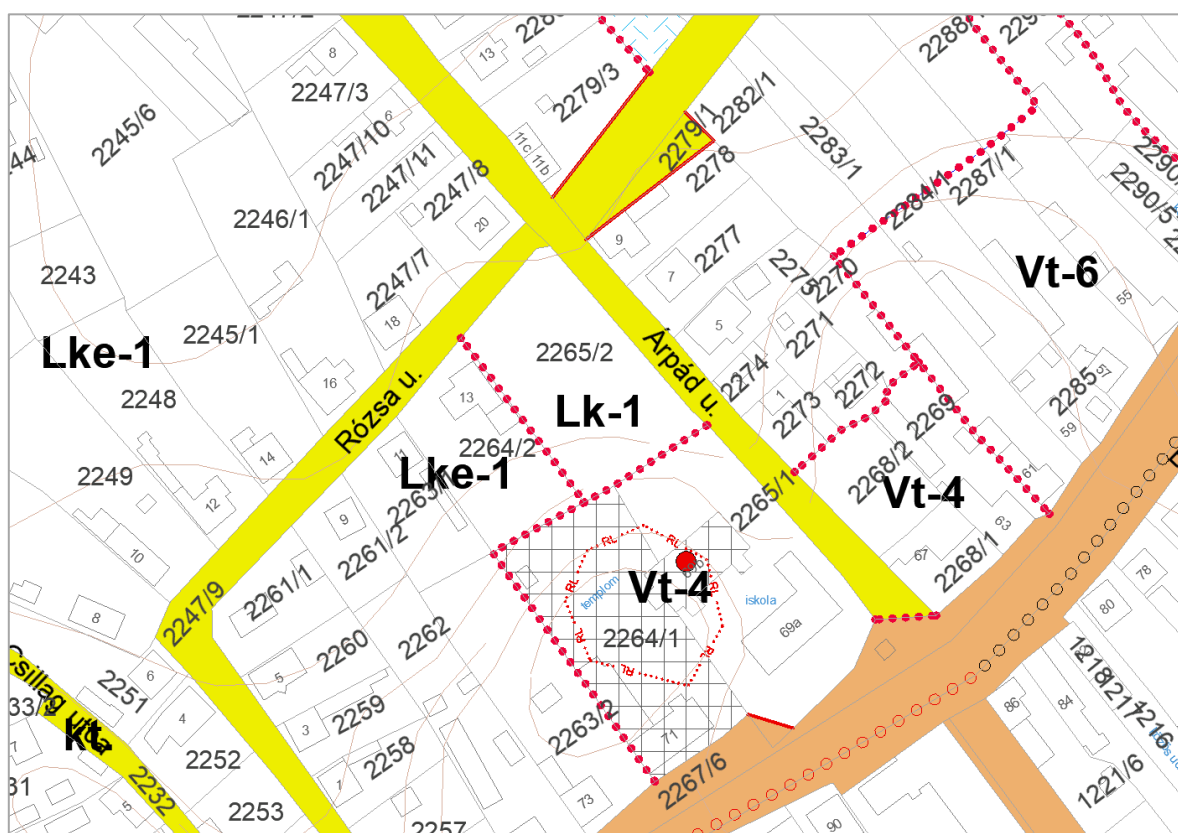


3. módosítási pont

Az Árpád utcai 2265/2 hrsz.-ú ingatlan területe Lke-1 jelű övezetbe kerül. Ez a besorolás azonos a szomszédos ingatlanok és a szomszédos tömbök besorolásával. Ezt követően az ingatlan beépítése a tömb telkeihez igazodóan / illeszkedően kerülhet beépítésre.

Emellett a telek határán kialakul egy 10 méter széles zöldterületi sáv, azaz közterület (Zkk) közkert, amely a zöldterületi funkciója mellett lehetőséget ad arra, hogy a templom dombja érintetlen maradjon ill. az esetleg szükségessé váló földmunkák, támfalak építése, állagmegóvási munkálatok az önkormányzati területen meg tudjanak a jövőben valósulni. Az ingatlan önkormányzati tulajdon, így a közkert besorolásnak akadálya nincs.

Hatályos szabályozási terv:



Tervezett szabályozási terv:

A rendelet kihirdetésre került: Ács, 2026

.....
jegyző

1 melléklet

Ács Város Szabályozási Terve és jelmagyarázat