

**Ács Nagyközség Képviselő Testületének**  
**8/2002.(III.28.) sz. rendelete**  
**a település Helyi Építési Szabályzatának módosításáról**

Ács Nagyközség Képviselő Testülete az 1990. évi LXV. törvény 16. §-a és az 1997. évi LXXVIII., az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény alapján az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja meg.

**I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**A rendelet hatálya**

**1. §**

1. A rendelet a HÉSZ 14/1999.(IX.27.) sz. önkormányzati rendeletet módosítja és együtt kezelendő a Szabályozási terveket módosító tervlapokkal.
2. A szabályozott területen telket kialakítani, épületet és építményt tervezni, kivitelezni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, rendeltetését megváltoztatni, valamint minderre hatósági engedélyt adni, az általános érvényű jogszabályok mellett kizárólag a rendelet és a mellékletét képező szabályozási terv együttes alkalmazásával szabad.
3. E rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve egyaránt kötelező előírásokat tartalmaz.

**A szabályozás elemei**

**2. §**

1. A szabályozás elemei elsőrendűek vagy másodrendűek:
  - a/ Elsőrendű szabályozási elemek:
    - területfelhasználási egység határa
    - területfelhasználási egység megnevezése
  - b/ Másodrendű szabályozási elemek:
    - szabályozási vonal
    - építési övezet beépítési paraméterei
    - védőtávolságok, szabályozási szélességek
    - építési helyek
2. Az elsőrendű szabályozási elemek megváltoztatása a szerkezeti terv és a szabályozási terv együttes módosításával történhet.
3. Másodrendű szabályozási elemek megváltoztatása a szabályozási terv módosításával történhet.
4. A szabályozási terven jelölt telekosztások irányadóaknak tekintendők.

**Területfelhasználás**

**3. §**

1. A szabályozási tervek módosítása a településszerkezeti tervek módosítására épül, melyet a 19/2002.(III.28.) sz. önkormányzati határozat hagyott jóvá.

## II. A TERÜLETEK SZABÁLYOZÁSA

### Beépítésre szánt területek

#### 4.§

1. A HÉSZ rendelet 4. § a lakóterületek szabályozásáról 1. pontja helyébe az alábbi módosítás kerül.
  1. Kisvárosias lakóterület (KL) a meglévő és tervezett többszintes, tömblakásos, vagy sűrű beépítésű lakótelkek övezete.  
Lakóépületen kívül elhelyezhetők a (KL) övezetben az OTÉK 12. §-ban meghatározott építmények is.
    - a) A (KL) Sz/30/7,5/1000 jelű építési övezet beépítési paraméterei:  
Kialakítható telekterület: min. 1000 m<sup>2</sup>  
Beépítési mód: szabadonálló  
Beépítettség: max. 30%  
Építménymagasság: max. 7,5 m  
Zöldterület: min. 40%  
Építési hely: előkert min. 3 m, a kialakult utcavonal figyelembevételével  
oldalkert min. 3 m, ill. OTÉK 36. § szerint  
hátsókerület min. 20 m
    - b) A (KL)Z/30/7,5/400 jelű építési övezet beépítési paraméterei:  
Kialakítható telekterület: min. 400 m<sup>2</sup>  
Beépítési mód: zárt sorú  
Beépítettség: max. 30%  
Építménymagasság: max. 7,5 m  
Zöldfelület: min. 40%  
Építési hely: előkert min. 5 m  
oldalkert a zárt-sor két szélő telkénél 3 m  
hátsókerület min. 20 m
    - c) Mindkét építési övezetben  
- pince csak az épület alatt építhető, önállóan nem,  
- állattartó épület nem építhető.
2. Egyéb építési övezetek területi hatálya változik a módosított szabályozási tervek szerint, az építési övezetekre vonatkozó szabályozás érintetlenül hagyásával.

### Beépítésre nem szánt területek

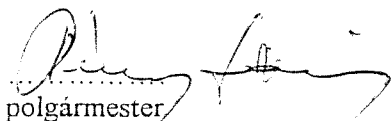
#### 5. §

1. A HÉSZ rendelet 19. §-a kiegészül az alábbi 3. ponttal:
  3. A beépítésre szánt területeken az OTÉK-ban előírt számú parkolót telken belül kell kialakítani. Használatbavételi engedély csak az előírt számú parkoló kialakítása esetén adható.

## IV. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

#### 6. §

1. Ez a helyi építési szabályzat a folyamatban lévő, határozattal le nem zárt ügyekben is alkalmazandó.
2. E rendelet kihirdetése napján lép hatályba.

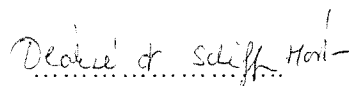
  
polgármester


Záradék:

Ez a rendelet 2002. április 2-án kihirdetésre került.

Ács, 2002. április 2.



  
jegyző

  
Deákne dr. Schiffner Márta  
jegyző

## MŰSZAKI LEÍRÁS

Ács Nagyközség szerkezeti tervét a 91/1999. (IX. 23.) számú határozattal, a szabályozási tervét és helyi építési szabályzatát a 14/1999. (IX. 27.) számú önkormányzati rendelettel hagyta jóvá a település képviselő testülete.

A rendezési terveket az LT-PLAN BT készítette 1999-ben a VÁTI KHT és a PARTNER KFT szaktervezőinek bevonásával.

Az elmúlt években új igények merültek fel, amelyek nem mindenben fedték a hatályos rendezési terveket, ezért az önkormányzat egy csokorba gyűjtve három belterületi és két külterületi telek, telekcsoport szabályozásának, területfelhasználásának módosítását rendelte meg az LT-PLAN BT-nél.

### **Belterületi változások:**

1. A Gyár úton a sportpálya és a családiházak telkek között két telek, két épület van. A 2457/1 hrsz. telken ABC van, a 2457/2 telken földszint + emeletes épület áll, ami valamikor munkásszállónak épült. Ez az épület átépítésével, tetőtérreépítéssel 16 lakásos lakóházzá (tömbházzá) építhető át. Ennek feltétele, hogy (KEL) Kertvárosias lakóterületből (KV) Kisvárosias lakóterületre minősüljön át. Az ehhez tartozó szabályozási paraméterek megfelelnek a fejlesztési koncepciónak, tehát a HÉSZ változtatása nélkül csak szerkezeti változtatást igényel.
2. A Gyár út 61-71. sz. házak mögött volt TSZ terület hasznosítására a jóváhagyott terv feltáró utakat jelölt, és az új út és a telekvégek közti 5/2 hrsz. területre (KEL) Kertvárosias lakóterületet tervezett normál 1000 m<sup>2</sup>-es telkekkel.  
A jelenlegi igény sűrűbb beépítést kíván. Kétszintes házak sorházszerű, de önálló telkes beépítést igénylik. Ezt szerkezeti és szabályozási változtatással tudjuk biztosítani. (KEL) Kertvárosias helyett (KL) Kistvárosias lakóterületbe soroljuk át, és a HÉSZ rendeletet egy plusz szabályozási ponttal egészítjük ki.  
Az ide javasolt szabályozás (KEL) Z/30/7,5/400, ami zárt sorú beépítést, max. 30% beépítettséget, max. 7,5 m-es építmény magasságot és min. 400 m<sup>2</sup>-es telket jelent. Kb. 11 házhely alakítható itt ki eszerint.
3. A Nagyigmánd felé kivezető útból nyílik az Erkel Ferenc utca. A tervezés során (1999-ben) a baloldalon lévő épületállomány távlati funkcióját a lovassport fejlesztésében láttuk, ezért a szemközti beépítetlen területtel együtt (K<sub>SP</sub>) Különleges sportterület besorolást adtuk neki. Ez részben megvalósult, részben olyan gazdasági vállalkozások telepedtek meg, illetve kívánnak megtelepedni, amelyek ebbe a területfelhasználási kategóriába nem férnek bele.  
A változtatás érinti az 1028 hrsz. területet és részben az 1027/1 hrsz. telket.  
Ez elsősorban területfelhasználási, szerkezeti változtatást jelent. A (K<sub>SP</sub>) Különleges sportterület felerészben (KG) Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területté minősül át. A (KG) területek szabályozása ide is megfelel, ezért ez rendeleti, jellegű változtatást nem igényel.  
Változást jelent még, hogy a (KG) és (KEL) tehát a gazdasági- és lakóterületet elválasztó tervezett feltáró utca helye, és vonalvezetése kis mértékben módosul, így az Erkel utcai lakótelek sor egy lakótelekkel kiegészül.

### **Külterületi változások:**

4. Vállalkozói igényként merült fel a 0444/2 hrsz-ú különleges – bányaterület keleti irányú bővítése, a 0448/2 hrsz-ú telek bányaterületként való szabályozása.  
Az „Ács III-kavics” védnevű bányatelek fektetésével kapcsolatos egyeztetések dokumentumai szerint nem merült fel olyan szempont, ami a terület átminősítését megakadályozhatná.  
Ezért a szerkezeti terv módosítható a 0448/2 hrsz-ú telek általános mezőgazdasági területből különleges terület – bányatelek területfelhasználási egységbe.

A külterület-szabályozási terv ennek megfelelően úgy változik, hogy a 0448/2 hrsz-ú telek az általános mezőgazdasági terület ÁM-II övezetből Kb jelű különleges terület – bányatelek övezetbe kerül.

A helyi építési szabályzat módosítására nincs szükség, mivel a bányatelkekre vonatkozó 18. § (2/a) bekezdés érvényes a módosított területre is.

5. Vállalkozói igényként merült fel a 0465/2 hrsz-ú kereskedelmi, szolgáltató, mezőgazdasági üzemi gazdasági terület bővítése a szomszédos 0464/46 hrsz-ú telek területével. A telek felhasználását korlátozta a dögkút védőtávolsága. A polgármesteri hivatal tájékoztatása szerint a dögkút megszünt, a védőtávolságával együtt törölhető a rendezési tervből.

Így a szerkezeti terv módosítható, és a 0464/46 hrsz-ú telek általános mezőgazdasági területből beépítésre szánt kereskedelmi, szolgáltató, mezőgazdasági üzemi gazdasági területbe sorolható.

A külterület-szabályozási terv ennek megfelelően úgy módosult, hogy a 0464/46 hrsz-ú telek az általános mezőgazdasági terület ÁM-II övezetből a KMG jelű kereskedelmi, szolgáltató, mezőgazdasági üzemi gazdasági terület övezetébe kerül. A területre a helyi építési szabályzat 17. § előírásait kell alkalmazni.

Ezek a módosítások szakági, alátámasztó munkarészeket nem érintenek, ezért azok most nem készültek, de készült módosított külterület- és belterület szerkezeti terv és módosított szabályozási tervek kül- és belterületre vonatkozóan, valamint határozati- és rendelettervezet.

Tatabánya, 2002. március 11.

László Tibor  
településrendezési vezető tervező  
TT-1/11-0086