

Ács Város Önkormányzat Képviselő-testületének 16/2021. (IX. 10.) önkormányzati rendelete

Ács Város Helyi Építési Szabályzatáról

Ács Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában, kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 38. §-ában biztosított véleményezési jogkörében eljáró véleményezők valamint Ács Város Önkormányzat Képviselő-testületének a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 14/2017.(VII.27.) önkormányzati rendelete szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

I. Fejezet A rendelet felépítése és elemei

1. Általános előírások

1. §

(1) Ács város közigazgatási területén területet felhasználni, telket alakítani, továbbá építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni (továbbiakban együtt: építési munkát folytatni) az országos településrendezési és építési követelmények, valamint Ács Város Önkormányzat képviselő-testületének Ács Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2021.(IX. 10.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: Rendelet) betartásával kell.

(2) E Rendelet mellékletei:

1. melléklet: Ács Város Szabályozási Terve

1.1. Jelmagyarázat

1.2. Szelvényháló

1.3. Belterületi Szabályozási Terv M=1:2000 /1-29 számú tervlapok/

1.4. Külterületi Szabályozási Terv M=1:8000 /1-27 számú tervlapok/

2. melléklet: Ács város övezetei

2.1. Építési övezeti paraméterek

2.2. Övezeti paraméterek

3. melléklet: Sajátos jogintézménnyel érintett ingatlanok

3.1. Elővásárlási joggal érintett ingatlanok

3.2. Kisajátítással érintett ingatlanok

3.3. Útépitési és közművesítési hozzájárulással érintett ingatlanok

3.4. Beültetési kötelezettséggel – mint településrendezési kötelezéssel – érintett ingatlanok

4. melléklet: Állattartó épületek, építmények telepítési távolsága
5. melléklet: E Rendelet függeléke: 1. függelék: Mintakeresztszelvények

(3) E Rendelet 1.3. mellékletét alkotó Belterületi Szabályozási Tervlapoknak Ács város belterületére, valamint tervezett belterületére vonatkozó normatartalmát kell alkalmazni.

(4) A Külterületi Szabályozási Tervlapokon ábrázolt belterületen, valamint tervezett belterületen szereplő normatartalom és a Belterületi Szabályozási tervlapon ugyanezen területre vonatkozó normatartalom eltérése esetén utóbbi tervlapok ábrázolása az irányadó.

(5) E Rendelet 1.4. mellékletét alkotó Külterületi Szabályozási Tervlapoknak Ács város belterületén, valamint tervezett belterületén kívüli területére vonatkozó normatartalmát kell alkalmazni.

(6) A Belterületi Szabályozási Tervlapokon ábrázolt belterületen, valamint tervezett belterületen túli területeken szereplő normatartalom és a Külterületi Szabályozási tervlapon ugyanezen területre vonatkozó normatartalom eltérése esetén utóbbi tervlapok ábrázolása az irányadó.

2. §

E Rendelet alkalmazásában:

- 1. Be nem építhető útsáv:** a jövőbeli közterületi szabályozásnak helyet biztosító, a jövőbeli közterület elépülését megakadályozó, kötelező szabályozási elemnek minősülő sáv.
- 2. Fejlesztési terület:** beépítésre szánt területté váló, jelen szabályozási terv elfogadásának időpontjában külterületi, vagy zártkerti fekvésű terület.
- 3. Főépület:** az övezeti előírásokban megnevezett rendeltetéseknek helyet adó, melléképületnek nem minősülő épület.
- 4. Kialakult állapot:** Olyan telekre használt jelző, amelynek beépítése során, a telken és a környezetében meglévő karakterjegyek alapján az illeszkedés elve érvényesíthető.
- 5. Melléképület:** a főépület rendeltetésszerű használatát, üzemeltetését segítő, kiegészítő funkciójú épület.
- 6. Pavilon:** közterületen álló, szilárd térelemekkel körülhatárolt, talajhoz rögzített, vagy azon álló, kereskedelmi, szolgáltató, vagy vendéglátó funkciónak helyet adó építmény.

3. §

(1) A Szabályozási Terven szereplő határelemek, illetve vonalas szabályozási elemek hierarchiáját a következők szerint kell értelmezni:

1. közigazgatási határ,
2. meglévő-megmaradó/meglévő-megszűnő/tervezett belterületi határ,
3. szabályozási vonal, szabályozási vonal meglévő határvonalon,
4. építési övezet határa, övezet határa, valamint
5. telekhatár.

(2) Az (1) bekezdésben szereplő elemek egyazon nyomvonalon való elhelyezkedése esetén, mindig a hierarchiában előbb álló kerül legfelül ábrázolásra a (3) bekezdés figyelembevételével.

2. Határelemek

4. §

A szabályozási terv határelemei:

1. közigazgatási határ

2. meglévő-megmaradó, meglévő-megszűnő, valamint tervezett belterületi határ.

3. Kötelező szabályozási elemek

5. §

(1) A szabályozási terv vonalas szabályozási elemei:

1. szabályozási vonal,
2. szabályozási vonal határvonalon,
3. építési övezet, övezet határa,

(2) A szabályozási terv felületként megjelenő szabályozási elemei:

1. közúti közlekedési terület – országos közút, helyi gyűjtőút,
2. nem szerkezeti jelentőségű közlekedési terület – helyi lakóút,
3. külterületi út,
4. kötöttpályás közlekedési terület,
5. zöldterület – közkert,
6. védelmi rendeltetésű erdőterület:
 - 6a. természetvédelmi, környezetvédelmi másodlagos rendeltetéssel,
 - 6b. árvízvédelmi másodlagos rendeltetéssel,
7. gazdasági rendeltetésű erdőterület,
8. közjóléti rendeltetésű erdőterület,
9. vízgazdálkodási terület,
10. építési hely,
11. be nem építhető útsáv,
12. telek be nem építhető része

(3) A szabályozási terv sajátos jogintézményei:

1. elővásárlási joggal érintett terület
2. útépitési és közművesítési hozzájárulással érintett terület
3. háromszintes növényállományú beültetési kötelezettséggel érintett terület

4. Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek

6. §

A szabályozási tervben alkalmazott más jogszabály által elrendelt elemek:

Művi értékvédelem

Országos jelentőségű

1. világörökségi várományos helyszín határa,
2. műemlék,
3. műemlék telke,
4. műemléki környezet határa,
5. nyilvántartott régészeti lelőhely határa,

Helyi jelentőségű

6. helyi védett művi érték,

Táj- és természetvédelem

Nemzetközi jelentőségű

7. Natura 2000 terület:

7a. különleges természetmegőrzési terület (HUDI20001: Ácsi gyeppek),

7b. kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület (HUDI20034: Duna és ártere),

Országos jelentőségű

8. országos ökológiai hálózat:

8a. magterület,

8b. ökológiai folyosó,

8c. pufferterület,

9. tájképvédelmi terület,

Egyéb korlátozó tényezők

10. védőterület, védőtávolság, védősáv:

10a. közlekedési és közmű infrastruktúra hálózatok és létesítmények védősávja, védőterülete,

10b. egyéb létesítmények védősávja (szélerőmű tornyok védőtávolsága stb.),

11. felszíni víz parti sávja,

12. nagyvízi meder:

12a. elsődleges levezető sáv,

12b. másodlagos levezető sáv,

12c. átmeneti levezető sáv,

12d. áramlási holttér,

12e. ideiglenes védművel védett nyíltártéri öblözeti rész,

13. hidrogeológiai védőidom:

13a. „A” felszíni metszete,

13b. „B” felszíni metszete,

14. belvízzel veszélyeztetett terület,

15. ásványi nyersanyag tekintetében megkutatott terület határa

16. bányatelek határa.

5. Javasolt szabályozási elemek

7. §

(1) A szabályozási terv javasolt szabályozási elemei:

1. javasolt telekhatár
2. javasolt megszüntető jel
3. javasolt kerékpárút
4. javasolt gyalogút

(2) A javasolt szabályozási elemek nyomvonalától – e Rendelet betartása mellett – rendeletmódosítás nélkül is el lehet térni.

(3) A szabályozási tervlapon feltüntetett kerékpárút szélességének és burkolatának meghatározása során a természeti értékek, területek (védett, fokozottan védett növény- és állatfajok élőhelye; jó természetességi állapotú élőhelyek; őshonos, termőhelyi és táji adottságoknak megfelelő fajokból álló gyepes, cserjés, fás területek) megőrzése, fennmaradása, károsodásának, degradálódásának megelőzése az irányadó.

6. Tájékoztató elemek

8. §

A szabályozási terv tájékoztató elemei:

Alaptérképi elemek

1. földrészlet határ,
2. alrészlet határ,

3. épület,
 4. szintvonal,
 5. geodéziailag nem bemért határvonal,
 6. művelési ág, minőségi osztály,
 7. helyrajzi szám,
- Közlekedési elemek, létesítmények*
8. országos közút és helyi gyűjtőút tengelye,
 9. szintbeni vasúti kereszteződés,
 10. vasútállomás,
 11. kerékpárút,
 12. gyalogút,
- Meglévő közműlétesítmények*
13. vízműkút,
 14. víztározó (víztorony),
 15. szennyvíztisztító telep,
 16. szennyvízátemelő,
 17. gázátadó állomás,
 18. adótorony,
- Meglévő közművezetékek nyomvonalai*
19. ivóvíz gerincvezeték,
 20. gravitációs és nyomott szennyvízvezeték,
 21. nagynyomású DN600 földgáz szállítóvezeték,
 22. nagy-középnomású földgáz gerincelosztó vezeték,
 23. középnomású földgáz elosztóvezeték,
 24. Szőny-Győr DN150 termékvezeték.

II. Fejezet

Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások

7. Telkek beépítési módjára vonatkozó rendelkezések

9. §

(1) Az építési helyet az építési övezetben előírt beépítési mód figyelembevételével, a következők szerint kell meghatározni:

(2) Az előkert méretét:

- a) az utcában jellemzően kialakult állapotnak,
- b) ha az a) pont szerinti kialakult állapotnak megfelelő érték egyértelműen nem állapítható meg, akkor 5,0 méternek,
- c) gazdasági és különleges terület építési övezeteiben, kizárólag portaépület számára 0 méternek,
- d) településközpont terület Vt-1 építési övezetében 0 méternek

kell tekinteni.

(3) Az oldalkert méretét szabadon álló beépítési módnál:

- a) az övezetben előírt legnagyobb épületmagasság felének,
- b) vagy, ha ez az érték kisebb, mint 3,0 méter, akkor 3,0 méternek

kell tekinteni.

(4) A hátsókert méretét:

- a) kialakult telekállapot esetén, 25 m telekmélységig 0 méternek,

b) minden más esetben:

- ba) az övezetben előírt legnagyobb épületmagasságnak,
- bb) vagy, ha ez kisebb, mint 6,0 méter, akkor 6,0 méternek kell tekinteni.

(5) Zárt sorú beépítés módnál – új épület építése, vagy meglévő épület bővítése esetén – biztosítani kell a telkek hátsókertjének járművel történő megközelítését.

(6) Nyúlványos (nyeles) telek esetében az építési helyet a teleknyúlvány területe nélkül kell meghatározni oly módon, hogy a teleknyúlvány felőli kertrészt előkertnek kell tekinteni.

(7) Gép-1 építési övezetben a telek teljes területe építési helynek minősül.

8. Utakra vonatkozó rendelkezések

10. §

(1) Magánút bármely építési övezetben, övezetben létesíthető.

(2) Magánút kizárólag minimum két telek feltárására hozható létre.

(3) A magánút legkisebb szélessége:

- a) legfeljebb 4 telek feltárására szolgáló, legfeljebb 50 méter hosszú magánút esetén 8 méter,
- b) maximum 8 telek feltárására szolgáló, legfeljebb 100 méter hosszú magánút esetén 10 méter,
- c) minden más esetben 12 méter.

(4) 100 métert meghaladó hosszúságú, zsákszerű magánutat végfordulóval kell kialakítani.

9. Parkolásra vonatkozó rendelkezések

11. §

(1) Az országos előírásokban szereplő, minimálisan elhelyezendő gépjárműtárolókat telken belül kell biztosítani.

(2) Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani minden lakás és üdülő önálló rendeltetési egysége után.

III. Fejezet

A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

10. Táj-és természetvédelem, az élő környezet védelme

12. §

A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, a közművezetékek elhelyezésénél, átalakításánál a többszintes növényállomány elhelyezhetőségét – műszaki lehetőség esetén – biztosítani kell.

11. Zöldfelületek kialakítására vonatkozó rendelkezések

13. §

(1) Háromszintes növényállományúnak akkor minősül a zöldfelület, ha minden 150 m²-ére:
a) legalább 1 db nagy lombkoronájú fa,
b) legalább 40 db cserje, valamint
c) a nem beépített és nem burkolt telekrészen kívül gyep, vagy bármilyen talajtakaró növényzet telepítése megtörtént.

(2) A felszíni parkolókat – függetlenül azok közterületi, vagy telken belüli elhelyezkedésétől – 4 parkoló helyenként legalább 1 db, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítésével kell beültetni.

IV. Fejezet *Környezetvédelmi előírások*

12. Védőterületek, védőtávolságok

14. §

(1) Állattartó épületek, építmények telepítési távolságára – a (4) bekezdésben foglaltak kivételével – e Rendelet 4. mellékletében foglaltak az irányadóak.

(2) A közművek védőtávolságaira vonatkozóan a mindenkori hatályos szabványokban foglaltak az irányadóak.

(3) Szélerőmű torony védőterületére vonatkozó korlátozások:

- a) 800 méteren belül sem lakó, sem üdülőépület nem létesíthető.
- b) 400 méteren belül mezőgazdasági területen lévő lakóépület nem létesíthető.
- c) 150 méteren belül sem gazdasági terület, sem mezőgazdasági épület nem létesíthető.
- d) 100 méteren belül autópálya, 50 méteres belül országos mellékút nem szabályozható ki.
- e) 80 méteren belül nagyfeszültségű légvezeték, 50 méteren belül termékvezeték nem létesíthető.

(4) Meglévő-megmaradó és tervezett belterületi határtól, valamint üdülőterület határától számított 500 méteren belül új állattartó telep csak a Kmű jelű különleges mezőgazdasági üzemi területen belül létesíthető.

V. Fejezet *Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások*

13. Belvízzel veszélyeztetett terület

15. §

(1) Ács ekként jelölt területe belvízzel veszélyeztetett területnek minősül.

(2) A területen új épület nem létesíthető, meglévő épület nem bővíthető.

VI. Fejezet *Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások (tilalmak, telekalakítás, településrendezési kötelezések, közterület-alakítás)*

14. Telekalakítás

16. §

(1) Az építési övezetben, övezetben közműépítmények (különösen szennyvízátelő, transzformátorház) elhelyezése érdekében, továbbá magánút számára az övezeti előírásoktól eltérő paraméterű telek is kialakítható.

(2) Tömbfeltáró magánutat a tömb egészére kiterjedő telekalakítási terv alapján kell kialakítani.

15. Elővásárlási jog

17. §

A településfejlesztési dokumentumokban meghatározott célok megvalósítása érdekében elővásárlási jog illeti meg Ács Város Önkormányzatát e Rendelet Elővásárlási joggal érintett ingatlanok című 3.1. mellékletében nevesített valamennyi ingatlan, illetve a felsorolt helyrajzi számokból telekalakítással kialakuló valamennyi további ingatlan esetében.

16. Kisajátítás

18. §

(1) Kisajátítási jog illeti meg Ács Város Önkormányzatát a Szabályozási tervlapon ekképp feltüntetett, e Rendelet Kisajátítással érintett ingatlanok című 3.2. mellékletében szereplő helyrajzi számmal nevesített valamennyi ingatlan, illetve a felsorolt helyrajzi számokból telekalakítással kialakuló valamennyi további ingatlan esetében.

(2) A kisajátítások településrendezési céljai:

- a) helyi közút céljára történő lejegyzés
- b) közkert kialakítása céljára történő kisajátítás.

17. Útépítési és közművesítési hozzájárulás

19. §

Útépítési és közművesítési hozzájárulás terheli a Szabályozási tervlapon ekképp feltüntetett, e Rendelet Útépítési és közművesítési hozzájárulással érintett ingatlanok című 3.3. mellékletében szereplő helyrajzi számmal nevesített valamennyi ingatlant, illetve a felsorolt helyrajzi számokból telekalakítással kialakuló valamennyi további ingatlant.

18. Beültetési kötelezettség

20. §

(1) Beültetési kötelezettség terheli a Szabályozási tervlapon ekképp feltüntetett, valamint e Rendelet előírásai alapján érintett valamennyi ingatlant.

(2) A beültetési kötelezettség típusa:

háromszintes növényállományú beültetési kötelezettség,

(3) A háromszintes növényállományú beültetési kötelezettségű telekrészen – portaépület kivételével – épület nem helyezhető el.

(4) A telek háromszintes növényállományú beültetési kötelezettségű területének min. 85%-át háromszintes növényállománnyal kell beültetni. A maradék részen út, kerékpárút, gyalogút kialakítható, közműlétesítmény elhelyezhető.

(5) Vízfolyások, csatornák parti sávját érintő beültetési kötelezettségű területen egyszintes, gyepszintű növényzet kialakítása szükséges.

(6) Műszaki lehetőség esetén, beültetési kötelezettség terheli a közúti közlekedési területtel (KÖu-1; KÖu-2; KÖu-3), valamint a nem szerkezeti jelentőségű közlekedési területtel (kt.) érintkező telekhatára menti min. 5,0 m-es sávját:

- a) az általános gazdasági területbe (G),
- b) a beépítésre szánt különleges mezőgazdasági üzemi területbe (Kmű),
- c) a beépítésre szánt különleges közműterületbe (Kkm), valamint
- d) a beépítésre szánt különleges temetőterületbe (Kt)

sorolt ingatlanak.

(7) Műszaki lehetőség esetén, beültetési kötelezettség terheli a lakóterületbe, a településközpont területbe, a mezőgazdasági területbe, a vízgazdálkodási területbe sorolt ingatlanal érintkező telekhatára menti min. 5,0 m-es sávját

- a) az általános gazdasági területbe (G),
- b) a beépítésre szánt különleges mezőgazdasági üzemi területbe (Kmű),
- c) a beépítésre szánt különleges közműterületbe (Kkm), valamint
- d) a beépítésre szánt különleges temetőterületbe (Kt)

sorolt ingatlanak.

VII. Fejezet *Közművek előírásai*

21. §

(1) Belterületen a közüzemi közműhálózatokat és közműlétesítményeket közterületen, vagy közmű üzemeltető telkén belül kell elhelyezni.

(2) Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni.

(3) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, a kiváltandó feleslegessé vált közművet el kell bontani, vagy ha a földben marad, eltömedékelését szakszerűen meg kell oldani.

(4) Ingatlanon áthaladó, más telket ellátó közművezeték nyomvonalát és annak szükséges védőtávolságát építési tevékenység során figyelembe kell venni.

(5) Ács teljes közigazgatási területén tilos a szennyvizek szikkasztása.

(6) 300 m²-nél nagyobb alapterületű épület elhelyezését lehetővé tevő telken a csapadékvíz helyben tartását, és helyben történő felhasználását biztosítani kell.

VIII. Fejezet *Építés általános szabályai*

19. Általános rendelkezések

22. §

- (1) Ha az épület(ek) lebontásra kerül(nek), a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni, és a rá vonatkozó, e Rendelet szerinti előírásokat kell alkalmazni.
- (2) Új építéssel, bővítéssel járó építési tevékenység kizárólag rendezett telek esetében végezhető.
- (3) Az építési övezetben előírt legkisebb kialakítható telekterületet el nem érő, meglévő telek abban az esetben építhető be, ha:
 - a) területe az előírt legkisebb kialakítható telekméret legalább 50%-át eléri,
 - b) az építési helyre vonatkozó általános előírásokat betartja, valamint
 - c) a telken belüli előírás szerinti gépjárműtárolást biztosítani tudja.
- (4) Az egynél több építési övezetbe, övezetbe tartozó telekre vonatkozó előírások: Beépítési paraméterek számításánál, beépítési feltételek meghatározásánál az övezeti határvonalat úgy kell tekinteni, mintha az telekhatár lenne.
- (5) Terepszint alatti építmény – a közművek és közműépítmények kivételével – csak az építési hely határain belül helyezhető el.
- (6) Az építési helyen kívül elhelyezhető létesítmények:
 - a) Elő- és oldalkertben kizárólag közmű-becsatlakozási műtárgy, közművezeték – és amennyiben a kerítéssel egységet alkot hulladék-tároló – létesíthető.
 - b) Hátsókertben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 1. mellékletének 86. pontjában felsorolt melléképítmények – mosókonyha, nyárikonyha, gépkocsi- és egyéb tároló épület kivételével – elhelyezhetők.
- (7) Épületmagasság számításánál – összhangban az OTÉK homlokzatmagasság-számítási előírásaira – az épület 2 egymással szemközti oromfalának 6 métert meg nem haladó részét figyelmen kívül kell hagyni.
- (8) Lakókocsi, konténer – építési tevékenység felvonulási időszaka kivételével – ingatlanon, épületként nem létesíthető.
- (9) Híd bármely építési övezetben, övezetben létesíthető.
- (10) A be nem építhető útsáv területén építmény – a közművezetékek és a közlekedési műtárgyak kivételével – nem létesíthető.
- (11) Külterületi utak (mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak) mentén az út tengelyétől mért 5-5 méteren belül kerítés, 10-10 m-en belül épület nem létesíthető.
- (12) A (11) bekezdésben foglaltak esetén, a telken belüli közmű becsatlakozási és -pótló műtárgy kizárólag kerítésépítés vonalán belül létesíthető.
- (13) A már kialakult, mezőgazdasági hasznosításhoz kapcsolódó belterületi ingatlanokon a szükséges mezőgazdasági rendeltetések – a környező lakó rendeltetésektől legalább fásítással elválasztva – elhelyezhetők.

IX. Fejezet

Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

23. §

- (1) Ács II. katasztrófavédelmi osztályba sorolt település.
- (2) Elégséges védelmi szintnek a hatályos jogszabályban szereplő elemek teljesítése minősül.

MÁSODIK RÉSZ RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

X. Fejezet

Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

20. Lakóterületek

24. §

Lakóterület építési övezetében a közműellátás mértéke a teljes közművesítettség.

25. §

Kisvárosias lakóterület [Lk]

- (1) Kisvárosias lakóterület építési övezetében az OTÉK 10. § (2) bekezdés, valamint 12. § (1) és (2) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés elhelyezhető.
- (2) 700 m²-t el nem érő telken max. 2 db rendeltetési egység helyezhető el.

26. §

Kertvárosias lakóterület [Lke]

- (1) Kertvárosias lakóterület építési övezetében az OTÉK 10. § (2) bekezdés, valamint 13. § (1) és (2) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés elhelyezhető.
- (2) A kertvárosias lakóterület telkeinek közterülettől, vagy magánúttól számított 50 méteres sávján túli része hátsókertnek minősül.
- (3) Kertvárosias lakóterület építési övezetében max. 2 db lakó rendeltetési egység, valamint max. 2 db egyéb rendeltetési egység létesíthető.

27. §

Falusias lakóterület [Lf]

- (1) Falusias lakóterület építési övezetében az OTÉK 10. § (2) bekezdés, valamint 14. § (1) és (2) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés elhelyezhető.
- (2) Falusias lakóterület építési övezetében max. 2 db lakó rendeltetési egység, valamint max. 2 db egyéb rendeltetési egység létesíthető.

21. Vegyes területek

28. §

Vegyes terület építési övezetében a közműellátás mértéke a teljes közművesítettség.

29. §

Településközpont terület [Vt]

- (1) Településközpont terület építési övezetében az OTÉK 10.§ (2) bekezdés, valamint 16.§ (1) és (2) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés – a (2) bekezdésben szereplő korlátozásokkal – elhelyezhető.
- (2) Településközpont terület Vt-2, Vt-7 és Vt-11 építési övezetében lakó rendeltetés nem létesíthető.

22. Gazdasági területek

30. §

- (1) Gazdasági terület építési övezetében a közműellátás mértéke a teljes közművesítettség.
- (2) Az előírt legkisebb zöldfelületi arány legalább 50%-án háromszintes növényállományt kell telepíteni – ahol az, fizikailag lehetséges – a telekhatárok mentén.
- (3) Az előírt számú parkoló hely kialakításán túl a teheráru rakodását is telken belül kell biztosítani.
- (4) Az építési övezetben előírt épületmagasságtól, technológiai indokoltság esetén – annak igazolható mértékéig – el lehet térni.
- (5) Gazdasági terület építési övezetében a műtárgyak magassága nincs korlátozva.

31. §

Kereskedelmi, szolgáltató terület [Gksz]

Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetében az OTÉK 10.§ (2) bekezdés, valamint 19.§ (1) és (2) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés elhelyezhető.

32. §

Ipari terület [Gip]

- (1) Ipari terület építési övezetében az OTÉK 10. § (2) bekezdés, valamint 20. § (1), (4) és (5) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés elhelyezhető.
- (2) Ipari terület építési övezetében környezetre jelentős hatást gyakorló létesítmény nem helyezhető el.

33. §

Általános gazdasági terület [G]

Általános gazdasági terület építési övezetében az OTÉK 10.§ (2) bekezdés, valamint 20/A.§ (1) és (2) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés elhelyezhető.

23. Üdülőterületek

34. §

Üdülőterület építési övezetében a közműellátás mértéke és módja:

- a) a legalább részleges közművesítettség, valamint
- b) a keletkező szennyvíz
 - ba) szennyvízcsatorna-hálózatba kötése, vagy

- bb)* zárt, szivárgásmentes szennyvíztárolóban történő gyűjtése, vagy
- bc)* egyedi biológiai szennyvíztisztítóban történő megtisztítása.

35. §

Üdülõházas terület [Üü]

Üdülõházas terület építési övezetében az OTÉK 10. § (2) bekezdés, valamint 22. § (1) és (2) bekezdésében szereplõ valamennyi rendeltetés elhelyezhetõ.

24. Különleges területek

36. §

(1) Különleges terület építési övezetében a közmûellátás mértéke és módja:

- a)* a legalább részleges közmûvesítettség, valamint
- b)* a keletkező szennyvíz
 - ba)* szennyvízcsatorna-hálózatba kötése, vagy
 - bb)* zárt, szivárgásmentes szennyvíztárolóban történõ gyűjtése, vagy
 - bc)* egyedi biológiai szennyvíztisztítóban történõ megtisztítása.

(2) Különleges területeken a sajátos rendeltetés ellátásához szükséges valamennyi épület, illetve építmény elhelyezhetõ.

(3) Az eltérõ célú és fajtájú különleges területekre vonatkozóan – az általános érvényû paramétereken túl – a 35–37. § elõírásait kell figyelembe venni.

(4) Az elõírt zöldfelületi arány legalább 50%-án háromszintes növényállományt kell telepíteni, ahol az, fizikailag lehetséges, ott a telekhatárok mentén.

(5) Az építési övezetben elõírt épületmagasságtól, technológiai indokoltság esetén – annak igazolható mértékéig – el lehet térni.

37. §

Különleges közmûterület [Kkm]

Különleges közmûterület építési övezetében:

- a)* közmûlétesítmények és mûtárgyak elhelyezésére szolgáló,
- b)* a tevékenységhez szorosan kapcsolódó kiszolgáló (szociális, irodai, raktár, porta stb.)
- c)* a létesítmény fenntartását szolgáló gazdasági célú rendeltetés(ek)e)t tartalmazó épület(ek) helyezhetõ(k) el.

38. §

Különleges mezõgazdasági üzemi terület [Kmu]

(1) Különleges mezõgazdasági üzemi terület építési övezetében:

- a)* mezõgazdasági üzemi célú,
- b)* állattartáshoz, állattenyésztéshez kapcsolódó,
- c)* mezõgazdasági termeléssel összefüggõ kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
- d)* a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó,
- e)* a tevékenységhez szorosan kapcsolódó kiszolgáló (szociális, irodai, raktár, porta stb.)

- f) a létesítmény fenntartását szolgáló gazdasági célú rendeltetés(eke)t tartalmazó épület(ek) helyezhető(k) el.
(2) Kmü-2 jelű építési övezetben lakó rendeltetés nem helyezhető el.

39. §

Különleges temetőterület [Kt]

Különleges temetőterület építési övezetében:

- a) egyházi és világi kegyeleti célú,
- b) ravatalozó,
- c) hűtőház,
- d) sírbolt, emlékmű,
- e) urnafal,
- f) kápolna, kereszt, harangláb, emlékoszlop,
- g) virág- és kegyeleti kellék árusításához szükséges, valamint
- h) a tevékenységhez szorosan kapcsolódó kiszolgáló (szociális, irodai, raktár, porta stb.)
- i) a létesítmény fenntartását szolgáló gazdasági célú rendeltetés(eke)t tartalmazó épület(ek) helyezhető(k) el.

XI. Fejezet

Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

25. Közlekedési terület [KÖu, KÖk]

40. §

- (1) Közlekedési területen az OTÉK 10. § (2) bekezdés, valamint 26. § (1) és (3) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés elhelyezhető.
- (2) A KÖu-1, KÖu-2, KÖu-3, jelű közúti közlekedési terület övezetében, valamint a kt. jelű nem szerkezeti jelentőségű közterületen kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetés pavilon formájában is létesíthető.

26. Zöldterület – közkert [Zkk]

41. §

- (1) Zöldterületen az OTÉK 10. § (2) bekezdés, valamint 27. § (3) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés elhelyezhető.
- (2) A Zkk jelű övezetben az előírt minimális zöldfelület legalább 50%-án háromszintes növényállományt kell kialakítani.

27. Erdőterület [Ev, Eg, Ev/V]

42. §

- (1) Erdőterület övezetében – az Ev/V jelű védelmi rendeltetésű, vízvédelmi célú erdőterület övezetének kivételével – a közműellátás mértéke és módja:
- a) a legalább részleges közművesítettség, valamint
 - b) a keletkező szennyvíz

- ba*) szennyvízcsatorna-hálózatba kötése, vagy
- bb*) zárt, szivárgásmentes szennyvíztárolóban történő gyűjtése, vagy
- bc*) egyedi biológiai szennyvíztisztítóban történő megtisztítása.

(2) Erdőterületen az OTÉK 10. § (2) bekezdés, valamint 28. § (3) és (4) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés – az ott szereplő korlátozásokkal – elhelyezhető.

(3) Ev/V jelű védelmi rendeltetésű, vízvédelmi célú erdőterület övezetében az ár- és belvízvédellemmel összefüggő bármely építmény elhelyezhető.

28. Mezőgazdasági területek

43. §

(1) Mezőgazdasági terület övezetében a közműellátás mértéke és módja:

- a*) a legalább részleges közművesítettség, valamint
- b*) a keletkező szennyvíz
 - ba*) szennyvízcsatorna-hálózatba kötése, vagy
 - bb*) zárt, szivárgásmentes szennyvíztárolóban történő gyűjtése, vagy
 - bc*) egyedi biológiai szennyvíztisztítóban történő megtisztítása.

(2) Mezőgazdasági terület övezetében az OTÉK 10. § (2) bekezdés, valamint 29. § (1) és (3) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés – az 42. § (1) és (2) bekezdésben, valamint az 44. § (1) és (2) bekezdésben szereplő korlátozások betartásával – elhelyezhető.

(3) Mezőgazdasági terület övezetében épület, építmény kialakítására – amennyiben rendelkezésre áll –, elsődlegesen művelésből kivett területként nyilvántartott telket, telekrészt kell felhasználni.

44. §

Kertes mezőgazdasági terület [Mk]

(1) Kertes mezőgazdasági terület Mk-1 jelű övezetében lakó rendeltetés nem helyezhető el.

(2) Kertes mezőgazdasági terület övezetében az OTÉK 29. § (5) és (6) bekezdés szerinti birtokközpont nem alakítható ki.

45. §

Általános mezőgazdasági terület [Má]

Általános mezőgazdasági terület övezetében az OTÉK 29. § (5) és (6) bekezdés szerinti birtokközpont kialakítható.

46. §

Korlátozott használatú mezőgazdasági terület [Mko]

(1) Korlátozott használatú mezőgazdasági terület Mko-1 jelű övezetében kizárólag:

- a*) gyepgazdálkodást, valamint
- b*) állattartást és állattenyésztést szolgáló, rendeltetés(ek)e)t tartalmazó építmény(ek) helyezhető(k) el.

(2) Korlátozott használatú mezőgazdasági terület Mko-2 jelű övezetében épület nem helyezhető el.

29. Vízgazdálkodási terület [V]

47. §

- (1) Vízgazdálkodási terület övezetében a közműellátás mértéke és módja:
- a) a legalább részleges közművesítettség, valamint
 - b) a keletkező szennyvíz
 - ba) szennyvízcsatorna-hálózatba kötése, vagy
 - bb) zárt, szivárgásmentes szennyvíztárolóban történő gyűjtése.
- (2) Vízgazdálkodási terület övezetében:
- a) árvízvédelmi,
 - b) felszíni vízrendezési,
 - c) a meder használatával, fenntartásával összefüggő műszaki-technológiai,
 - d) vízi sporttal, horgászsporttal összefüggő, valamint
 - e) híd elhelyezésével összefüggő
- rendeltetés(ek)e)t tartalmazó épület(ek) helyezhető(k) el.

30. Természetközeli terület [Tk]

48. §

- (1) Természetközeli terület övezetében kizárólag a terület fenntartását, fennmaradását szolgáló építmény(ek) helyezhető(k) el.
- (2) Természetközeli terület övezetében épület nem helyezhető el.

31. Különleges beépítésre nem szánt területek

49. §

- (1) Különleges beépítésre nem szánt terület övezetében – a különleges beépítésre nem szánt bányaterület [Kb/B] övezetének kivételével – a közműellátás mértéke és módja:
- a) a legalább részleges közművesítettség, valamint
 - b) a keletkező szennyvíz
 - ba) szennyvízcsatorna-hálózatba kötése, vagy
 - bb) zárt, szivárgásmentes szennyvíztárolóban történő gyűjtése, vagy
 - bc) egyedi biológiai szennyvíztisztítóban történő megtisztítása.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt bányaterület övezetében a közműellátás mértéke a hiányos közművesítettség.
- (3) Különleges beépítésre nem szánt területen a sajátos rendeltetés ellátásához szükséges valamennyi épület, illetve építmény elhelyezhető.
- (4) Az eltérő célú és fajtájú különleges beépítésre nem szánt területek övezetére vonatkozóan – az általános érvényű paramétereken túl – az 48–55. § előírásait kell figyelembe venni.
- (5) Az előírt legkisebb zöldfelületi arány legalább 50%-án háromszintes növényállományt kell telepíteni – ahol az, fizikailag lehetséges – a telekhatárok mentén.
- (6) Az építési övezetben előírt épületmagasságtól, technológiai indokoltság esetén – annak igazolható mértékéig – el lehet térni.

50. §

Különleges beépítésre nem szánt bányaterület [Kb/B]

Különleges beépítésre nem szánt bányaterület övezetében:

- a) bányászati tevékenységhez kapcsolódó létesítmények és műtárgyak elhelyezésére szolgáló,
- b) a tevékenységhez szorosan kapcsolódó kiszolgáló (szociális, irodai, raktár, porta stb.),
- c) a bányaterület fenntartását szolgáló gazdasági célú rendeltetés(eke)t tartalmazó épület(ek) helyezhető(k) el.

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(eke)t tartalmazó építmény(ek) helyezhető(k) el.

52. §

Különleges beépítésre nem szánt inert hulladéklerakó területe [Kb/Hull]

Különleges beépítésre nem szánt inert hulladéklerakó területe övezetében:

- a) az inert hulladék kezelését, átválogatását, lerakását szolgáló,
- b) a tevékenységhez szorosan kapcsolódó kiszolgáló (különösen szociális, irodai, raktár, porta)
- c) a létesítmény fenntartását szolgáló gazdasági célú rendeltetés(eke)t tartalmazó építmény(ek) helyezhető(k) el.

53. §

Különleges beépítésre nem szánt közműterület [Kb/Km]

Különleges beépítésre nem szánt közműterület övezetében:

- a) közműlétesítmények és műtárgyak elhelyezésére szolgáló,
- b) a tevékenységhez szorosan kapcsolódó kiszolgáló (szociális, irodai, raktár, porta stb.),
- c) a közműterület fenntartását szolgáló gazdasági célú rendeltetés(eke)t tartalmazó épület(ek) helyezhető(k) el.

54. §

Különleges beépítésre nem szánt fásított köztér [Kb/Kt/F]

Különleges beépítésre nem szánt fásított köztér övezetében:

- a) országos és helyi közúthálózati,
- b) közösségi közlekedési,
- c) gépjármű várakozóhely kialakításához kapcsolódó,
- d) kerékpárút, gyalogút kialakításához kapcsolódó,
- e) járda, sétány, közösségi tér,
- f) az a)–e) pontokban szereplő létesítményekhez kapcsolódó csomóponti, tartószerkezeti, zöldfelületi, vízelvezetési és környezetvédelmi,
- g) intézményi,
- h) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,

- i) piac, valamint
- j) közmű- és hírközlési rendeltetés(ek)e)t tartalmazó építmény(ek) helyezhető(k) el.

55. §

Különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi terület [Kb/Mü]

Különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi terület övezetében:

- a) mezőgazdasági üzemi célú,
- b) állattartáshoz, állattenyésztéshez kapcsolódó,
- c) mezőgazdasági termeléssel összefüggő kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
- d) a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó,
- e) a tevékenységhez szorosan kapcsolódó kiszolgáló (szociális, irodai, raktár, porta stb.)
- f) a létesítmény fenntartását szolgáló gazdasági célú rendeltetés(ek)e)t tartalmazó épület(ek) helyezhető(k) el.

56. §

Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület [Kb/Re]

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.

57. §

Különleges beépítésre nem szánt sportterület [Kb/Sp]

Különleges beépítésre nem szánt sportterület övezetében:

- a) sportolási, technikai sportolási,
- b) szolgáltató és vendéglátó,
- c) a tevékenységhez szorosan kapcsolódó kiszolgáló (szociális, irodai, raktár, porta stb.)
- d) a létesítmény fenntartását szolgáló gazdasági célú rendeltetés(ek)e)t tartalmazó épület(ek) helyezhető(k) el.

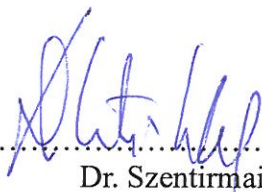
HARMADIK RÉSZ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK


58. §


Hatályát veszti a helyi építési szabályzatról szóló Ács Város Önkormányzat Képviselő-testületének 20/2006. (IX.14.) önkormányzati rendelete.

59. §


Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.



.....
Dr. Szentirmai István
polgármester




.....
Dr. Fülesné Balogh Anita
jegyző

A kihirdetés napja: 2021. szeptember 10.


.....
Dr. Fülesné Balogh Anita
jegyző



(A melléklet szövegét a(z) 1. egyesített.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

(A melléklet szövegét a(z) 2. Ács város övezetei.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

(A melléklet szövegét a(z) 3. Sajátos jogintézménnyel érintett ingatlanok.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

(A melléklet szövegét a(z) 4. Állattartó épületek, építmények telepítési távolsága.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

(A melléklet szövegét a(z) 1. függelék. Mintakeresztjelvények.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

Általános indokolás

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben foglaltaknak megfelelően az eltelt időben lezajlott a rendezési terv felülvizsgálatának 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti záró szakmai véleményezési szakasza.

A településrendezési eszközök felülvizsgálat előzményei:

Ács Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2018 év folyamán a 36/2018. (II.15.) számú határozatával döntött Ács településrendezési eszközeinek felülvizsgálatáról.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet. 37. § (2) és 38. § (2) bekezdései szerint az Önkormányzat tájékoztatta az érintetteket, illetve lezajlott a településrendezési terv előzetes tájékoztatási szakasza, majd a véleményezési szakasza. A véleményezési szakaszt Ács Város Polgármestere a 91/2021. (V.18.) számú határozatával lezárta.

Ezen eljárási cselekményeket követően a tervek további egyeztetése (eltérő vélemények egyeztető tárgyalása) és átdolgozása után a város kezdeményezte a záró véleményezési szakasz lefolytatását. Komárom-Esztergom Megye állami főépítése a KE/8/19-14/2021 ügyszámú levelében a településrendezési eszközök jóváhagyását javasolta.

