

## **Ács Város Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2023. (I. 23.) önkormányzati rendelete**

### **Ács Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2021. (IX.10.) önkormányzati rendelet 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 településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Állami Főépítési Iroda; Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály, Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály; Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság; Győr-Moson-Sopron Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Országos Vízügyi Főigazgatóság; Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság; Komárom-Esztergom Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Népegészségügyi Főosztály; Budapest Főváros Kormányhivatal, Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály; Közlekedésért felelős miniszter /Innovációs és Technológiai Minisztérium, Közlekedéspolitikáért Felelős Államtitkárság/; Légi közlekedési hatóság, /Innovációs és Technológiai Minisztérium, Közlekedési Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkár, Repülőtéri és Légiforgalmi Hatósági Főosztály/; Katonai légügyi hatóság /Honvédelmi Minisztérium, Állami Légügyi Főosztály/; Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Közlekedési Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Útügyi Osztály; Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály; Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Földhivatali Főosztály; Pest Megyei Kormányhivatal, Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály, Erdőfelügyeleti Osztály; Honvédelemért felelős miniszter /Honvédelmi Minisztérium, Honvédelmi Miniszter/; Komárom-Esztergom Megyei Rendőr-főkapitányság; Pest Megyei Kormányhivatal, Környezetvédelmi Természetvédelmi és Bányafelügyeleti Főosztály, Bányafelügyeleti Osztály; Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala; Országos Atomenergia Hivatal; Budapest Főváros Kormányhivatala, Népegészségügyi Főosztály; Komárom-Esztergom Megyei Önkormányzat, valamint a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló Ács Város Önkormányzata Képviselő testületének 14/2017. (VII.27.) önkormányzati rendelete szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

#### **1. §**

Az Ács Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2021. (IX.10.) önkormányzati rendelet 1. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) E Rendelet mellékletei:

1. melléklet: Ács Város Szabályozási Terve és jelmagyarázata
2. melléklet: Ács város övezetei
3. melléklet: Sajátos jogintézménnyel érintett ingatlanok
4. melléklet: Állattartó épületek, építmények telepítési távolsága
5. melléklet: E Rendelet függeléke: 1. függelék: Mintakeresztszelvények”

#### **2. §**

Az Ács Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2021. (IX.10.) önkormányzati rendelet 26. és 27. §-a helyébe a következő rendelkezések lépnek:

### „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. 4 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. 4 db lakó rendeltetési egység, valamint max. 2 db egyéb rendeltetési egység létesíthető.”

### 3. §

Az Ács Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2021. (IX.10.) önkormányzati rendelet 30. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Gazdasági terület építési övezetében a közműellátás mértéke - a 0345/2 hrsz.-ú ingatlan kivételével - teljes közművesítettség. A Gip-3 övezeti jelű 0345/2 hrsz.-ú ingatlan területén a közműellátás tervezett mértéke: hiányos közművesítettség.”

### 4. §

Az Ács Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2021. (IX.10.) önkormányzati rendelet 36. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Különleges terület építési övezetében - a Kt jelű különleges temetőterület kivételével - a közműellátás mértéke és módja: hiányos közművesítettség. A Különleges temetőterület 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.”

### 5. §

Az Ács Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2021. (IX.10.) önkormányzati rendelet 43. § (1) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

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

„a) hiányos közművesítettség, valamint”

## 6. §

Az Ács Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2021. (IX.10.) önkormányzati rendelet 44. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

### „44. §

*Kertes mezőgazdasági terület [Mk]*

- (1) Kertes mezőgazdasági terület Mk jelű övezetében lakó rendeltetés nem helyezhető el.
- (2) Kertes mezőgazdasági terület övezetében az OTÉK 29. § (5) és (6) bekezdés szerinti birtokközpont nem alakítható ki.”

## 7. §

Az Ács Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2021. (IX.10.) önkormányzati rendelet a következő 45/A. §-sal egészül ki:

### „45/A. §


Az építési övezetben előírt épületmagasságtól, technológiai indokoltság esetén -annak igazolható mértékéig - el lehet térni.”

## 8. §

- (1) Az Ács Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2021. (IX.10.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.
- (2) Az Ács Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2021. (IX.10.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.
- (3) Az Ács Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2021. (IX.10.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

## 9. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.



Dr. Szentirmai István  
polgármester



Dr. Fülesné Balogh Anita  
jegyző

A rendelet kihirdetve: 2023. január 23.






Dr. Fülesné Balogh Anita  
jegyző



















































# Ács Város Szabályozási Terve - Jelmagyarázat

## Határelemek

























-  Közigazgatási határ
  -  Meglévő-megmaradó belterületi határ
  -  Tervezett belterületi határ
  -  Meglévő-megszűnő belterületi határ
- Kötelező szabályozási elemek**
-  Szabályozási vonal

-  Szabályozási vonal határvonalon
-  Építési övezet, övezet határa
-  Közüti közlekedési terület (KÖu)
-  Közlekedési célú közterület (kt.)
-  Kötőpályás közlekedési terület (KÖk)
-  Külterületi út (Kú.)
-  Zöldterület - közkert (Zkk)
-  Védelmi rendeltetésű, természetvédelmi célú erdőterület (Ev)
-  Védelmi rendeltetésű, vízgazdálkodási célú erdőterület (EvnV)
-  Gazdasági rendeltetésű erdőterület (Eg)
-  Közjóléti rendeltetésű erdőterület (Ek)
-  Vízgazdálkodási terület (V)
-  Építési hely
-  Be nem építhető útsáv
-  Telék be nem építhető része
-  Elővásárlási joggal érintett terület
-  Útépítési és közművesítési hozzájárulással érintett terület
-  Háromszintes növényállományú beültetési kötelezettséggel érintett terület

## Más jogszabály által elfordított szabályozási elemek

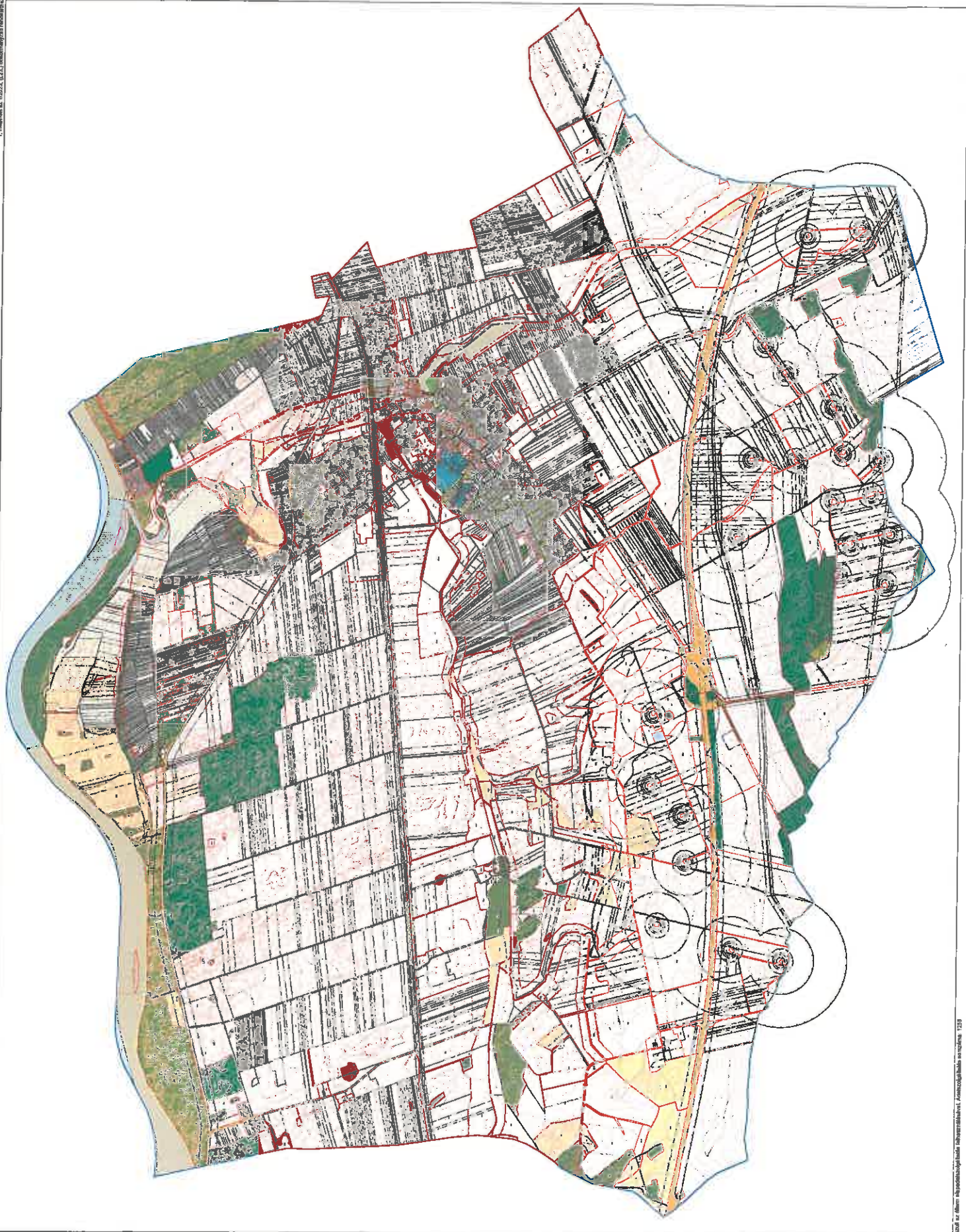
-  Vízgyőrkégségi várományos helyszín határa
  -  Műemlék
  -  Műemlék telke
  -  Műemléki környezet határa
  -  Nyilvánított régészeti lelőhely határa
  -  Helyi védett művi érték
  -  Natura 2000 terület
  -  Országos ökológiai hálózat - magterület
  -  Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó
  -  Országos ökológiai hálózat - puffterület
  -  Tájékvédelmi terület határa
  -  Védőtávolság
  -  Felszíni víz parti sávja
  -  Nagyvízi meder területének határa
  -  Eleődleges levezető sáv
  -  Másodlagos levezető sáv
  -  Átmeneti levezető sáv
  -  Áramlási holttér
  -  Ideiglenes védművel védett nyílántéri öblözetrész
  -  Vízbázis hidrogeológiai "A", védődíom felszíni metszete
  -  Vízbázis hidrogeológiai "B", védődíom felszíni metszete
  -  Belvízzel veszélyeztetett terület
  -  Szilárd ásványi nyersanyag bányatelek
  -  Ásványi nyersanyag tekintetében megkutatott terület határa
- Javasolt szabályozási elemek**
-  Javasolt telekhatár
  -  \* Javasolt megszüntendő jel
  -  Javasolt kerékpárút
  -  Javasolt gyalogút

## Tájékoztató elemek

-  Földrészlet határ
  -  Alrészlet határ
  -  Épület
  -  Szintvonal
  -  Geodáziallag nem bemért határvonal
  -  Országos közút, helyi gyűjtőút tengelye
  -  Szintbeni vasúti kereszteződés
  -  Vasútállomás
  -  Kerékpárút
  -  Gyalogút
  -  Adó-, bevétoronny, átjártató állomás
  -  Gázátadó állomás
  -  Szennyvízáttermelő
  -  Szennyvíztisztítómű
  -  Vízmlékút
  -  Vízátározó (víztorony)
  -  Ivóvíz gerincvezeték
  -  Szennyvíz főgyűjtő csatorna (gravitációs)
  -  Szennyvíz főgyűjtő csatorna (nyomó)
  -  Nagynyomású DN800 földgáz szállítóvezeték
  -  Nagy-középnomású földgáz gerincelosztó vezeték
  -  Középnomású földgázgáz elosztóvezeték
  -  Szőny-Győr DN150 termekvezeték
  -  Térségi ellátást biztosító 132 KV-os elosztó vezeték
- Lk-1** Építési övezet, övezet jele











2. melléklet az 1/2023. (I. 23.) önkormányzati rendelethez

**ÁCS VÁROS ÖVEZETEI**

**ÉPÍTÉSI ÖVEZETI PARAMÉTEREK**

**A) ÉPÍTÉSI ÖVEZETI KÓD BETŰJELE: TERÜLETFELHASZNÁLÁS**

	A	B
1	Betűjel	Területfelhasználás megnevezése
2	Lk	kisvárosias lakóterület
3	Lke	kertvárosias lakóterület
4	Lf	falusias lakóterület
5	Vt	településközpont terület
6	Gksz	kereskedelmi, szolgáltató terület
7	Gip	ipari terület
8	G	általános gazdasági terület
9	Üü	üdülõházas terület
10	Kkm	különleges közműterület
11	Kmü	különleges mezõgazdasági üzemi terület
12	Kt	különleges temetőterület

**B) ÉPÍTÉSI ÖVEZETI PARAMÉTEREK**

	A	B	C	D	E	F
1	Az építési övezet jele	Az épületre meghatározott legnagyobb épületmagasság	beépítés módja	Az építési telekre meghatározott		
2		m		legnagyobb beépítettség	legkisebb zöldfelület	legkisebb kialakítható telakterület
3				%	%	m <sup>2</sup>
4	Lk-1	9,0	SZ	40	30	700
5	Lk-2	6,0	Z	60	20	M
6	Lke-1	6,0	O	35	45	500
7	Lf-1	4,5	O	30	40	800
8	Vt-1	7,5	Z	80	10	1500
9	Vt-2	7,5	Z	80	10	100
10	Vt-3	7,5	Z	50	30	1500
11	Vt-4	7,5	Z	50	25	1000
12	Vt-5	7,5	Z	50	30	100
13	Vt-6	7,5	O	50	30	1500
14	Vt-7	7,5	O	50	30	1500
15	Vt-8	7,5	SZ	50	30	3000
16	Vt-9	7,5	SZ	50	30	500
17	Vt-10	4	Z	80	10	100
18	Vt-11	4	Z	80	10	100
19	Gksz-1	15	SZ	40	25	2000
20	Gksz-2	9	SZ	40	25	3000
21	Gksz-3	7,5	SZ	40	20	1000
22	Gip-1	21	SZ	50	25	3000
23	Gip-2	15	SZ	50	25	3000
24	Gip-3	9	SZ	40	25	3000
25	Gip-4	6	SZ	40	25	1000
26	G-1	25	SZ	70	25	3000

27	G-2	12	SZ	70	25	5000
28	Üü-1	4,0	SZ	20	40	5000
29	Üü-2	9,0	SZ	30	40	10000
30	Kkm	4,0	SZ	40	40	1000
31	Kmü-1	9,0	SZ	40	40	3000
32	Kmü-2	9,0	SZ	40	40	3000
33	Kt	6,0	SZ	10	40	3000
34	Vt-4*	7,5	Z	50	25	100

M kialakult állapot szerinti meglévő érték

### ÖVEZETI PARAMÉTEREK

#### A) ÖVEZETI KÓD BETŰJELE: TERÜLETFELHASZNÁLÁS

	A	B
1	Betűjel	megnevezése
2	KÖu	közúti közlekedési terület
3	KÖk	kötőpályás közlekedési terület
4	Zkk	zöldterület – közkert
5	Ev	védelmi rendeltetésű erdőterület
6	Ev/V	védelmi rendeltetésű, vízgazdálkodási célú erdőterület
7	Eg	gazdasági rendeltetésű erdőterület
8	Ek	közjóléti rendeltetésű erdőterület
9	Má	általános mezőgazdasági terület
10	Mk	kertes mezőgazdasági terület
11	Mko	korlátozott használatú mezőgazdasági terület
12	V	vízgazdálkodási terület
13	Tk	természetközeli terület
14	Kb/B	különleges beépítésre nem szánt bányaterület
15	Kb/En	különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület
16	Kb/Hull	különleges beépítésre nem szánt inert hulladéklerakó területe
17	Kb/Km	különleges beépítésre nem szánt közműterület
18	Kb/Kt/F	különleges beépítésre nem szánt fásított köztér
19	Kb/Mü	különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi terület
20	Kb/Re	különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület
21	Kb/Sp	különleges beépítésre nem szánt sportterület

#### B) ÖVEZETI PARAMÉTEREK

	A	B	C	D	E	F
1		Az épületre meghatározott	A telekre meghatározott			
2	Az övezet jele	legnagyobb épületmagassága	beépítés módja	legnagyobb beépítettség	legkisebb zöldfelület	legkisebb beépíthető telekterület
3		m		%	%	m <sup>2</sup>
4	KÖu-1	6,0	SZ	5	-	-
5	KÖu-2	4,0	SZ	5	-	-
6	KÖu-3	7,0	SZ	10	-	-
7	KÖk	6,0	SZ	5	-	1000
8	Zkk	4,0	SZ	3	60	1000
9	Ev	NR	NR	0	95	NR
10	Ev/V	NR	NR	0	80	NR

11	Eg	4,0	SZ	0,5	80	5000
12	Ek	4,0	SZ	5	80	1000
13	Má-1	12,0	SZ	10	60	10.000
14	Má-2	9,0	SZ	3	60	10.000
15	Mk	4,0	SZ	3	80	*
16	Mko-1	6,0	SZ	Szántó és gyepterület művelési ág esetén: 0,1%, de max. 100 m <sup>2</sup> -es össz.-alapterületű állattartó épület	95	100.000
17	Mko-2	NR	NR	0	95	NR
18	V	4,0	SZ	1	A vízfelületen kívüli terület 90%-a	-
19	Tk	NR	NR	0	95**	NR
20	Kb/B	7,5	SZ	2	-	10000
21	Kb/En-1 (szélerőmű)	K	K	K	K	K
22	Kb/En-2 (naperőmű)	4,0	SZ	5	65	10.000
23	Kb/Hull	6,0	SZ	10	40	10000
24	Kb/Km	4,0	SZ	10	-	-
25	Kb/Kt/F	4,0	SZ	5	20	1000
26	Kb/Mű	6,0	SZ	10	40	1000
27	Kb/Re-1	6,0	O	10	65	800
28	Kb/Re-2	4,0	O	10%, de max. 100 m <sup>2</sup> -es össz.-alapterületű épület	65	800
29	Kb/Sp	6,0	SZ	10	65	3000

- Tetszőleges értékű.

NR Az adott övezetek számára nem értelmezhető paraméter.

\* OTÉK szerinti paraméter.

\*\* Eredeti vegetáció megtartási kötelezettség.

K



3. melléklet az 1/2023. (I. 23.) önkormányzati rendelethez  
**SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNNYEL ÉRINTETT INGATLANOK**

**ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL ÉRINTETT INGATLANOK**

Hrsz.:

2338/4, 2339/1, 2342, 2343, valamint  
valamennyi kisajátítással érintett további ingatlan.

**KISAJÁTÍTÁSSAL ÉRINTETT INGATLANOK**

a) Cél: Helyi közút céljára történő lejegyzés

Hrsz.:

(A Szabályozási Tervlap alapján, valamennyi helyi közút céljára történő lejegyzéssel érintett, nem az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan.)

b) Cél: Közkert kialakítása céljára történő kisajátítás

Hrsz.:

(A Szabályozási Tervlap alapján, valamennyi zöldterület (közkert) kijelöléssel érintett, nem az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan.)

**ÚTÉPÍTÉSI ÉS KÖZMŰVESÍTÉSI HOZZÁJÁRULÁSSAL ÉRINTETT INGATLANOK**

Hrsz.:

8601-8613, 8615-8625, 8627-8631, 8633-8639, 8641-8649, 8652, 8654-8669

**HÁROMSZINTES NÖVÉNYÁLLOMÁNYÚ BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉGGEL – MINT  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖTELEZÉSSSEL – ÉRINTETT INGATLANOK**

Hrsz.:

0118/6, 0421/19, 0421/29, 0421/3, 0421/30, 0421/31, 0421/4, 0421/5, 0421/6, 0421/7, 0422/5,  
0422/6, 0426/6, 0426/7, 0426/8, 0433/20, 0433/21, 2022/5, 052/25, 2464/13, 2464/26,  
2464/30, 2464/31, valamint

a szabályozási előírások alapján érintett további ingatlanok.

