



Acsalag
Településrendezési eszközeinek módosítása
2025.

TH-24-02-06

Aláíró lap

Felelős tervező:

Németh Géza
TT/1É 08/0065/08

Településtervező:

Gyárfás Henriett
TT 08-0442

Munkatárs:

Leitner Attila
É3-08-0386

Közlekedéstervező:

Musitz Róbert
Tkö 11-0550

Hírközlési szaktervező:

Szakács Levente
EN-VI, TE, TH 08-01371

Közműtervező:

Horváth Ervin
TE-T 18-0033
TV-T 18-0033

Tájrendezési tervező:

Szűcs Gábor
TK1 19-0458

Önkormányzati főépítész:

1. TERVEZÉSI FELADAT

1.1. Rendezési tervi előzmények

A település hatályban lévő **településrendezési eszközei**:

- Acsalag Község Önkormányzat Képviselő testületének **21/2007.(VI.20.) sz. határozattal elfogadott településszerkezeti terve**
- Acsalag Község Önkormányzat Képviselő testületének **4/2007.(VI.20.) sz. rendelete a helyi építési szabályzatról**

A hatályos településrendezési eszközök módosítására az elmúlt években több alkalommal is sor került, egységes szerkezetű településszerkezeti tervlap és szabályozási tervlap nem áll rendelkezésre.

2017. év folyamán elkészült a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. tv. rendelkezéseinek megfelelően **Acsalag Község Településképi Arculati Kézikönyve**, valamint **Acsalag Községi Önkormányzat településképi rendelete**. (A településkép védelméről szóló 13/2017. (XII.20.) önkormányzati rendelet.)

Tervezett módosítás: **Acsalag külterület 047/22 hrsz.-ú ingatlan területén különleges beépítésre nem szánt napelempark terület kijelölése**. (Különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület kijelölése.)

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**.

43. A településterv egyeztetésének speciális szabályai

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

a) készítése vagy módosítása esetén, ha

aa) az Étv. 6. § (2) bekezdése szerint vagy a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képező építési beruházás megvalósítása miatt indokolt,

ab) a Kormány által rendeletben kihirdetett veszélyhelyzet esetén, az érintett településen a veszélyhelyzet következményeinek a felszámolása vagy a további, közvetlenül fenyegető veszélyhelyzet megelőzése miatt indokolt, vagy

b) módosítása esetén, ha

ba) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt,

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.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 60. §-ban ill. a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben meghatározottak szerint a polgármester megkereste a **környezet védelméért felelős szerveket**.

A környezet védelméért felelős szervek nyilatkozatai alapján a tervmódosítás várható környezeti hatása jelentős, környezeti értékelés elkészítése szükséges. **A környezeti értékelés elkészült.**

Jelen dokumentáció a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§-a szerinti záró véleményezési szakaszára előkészített anyaga.

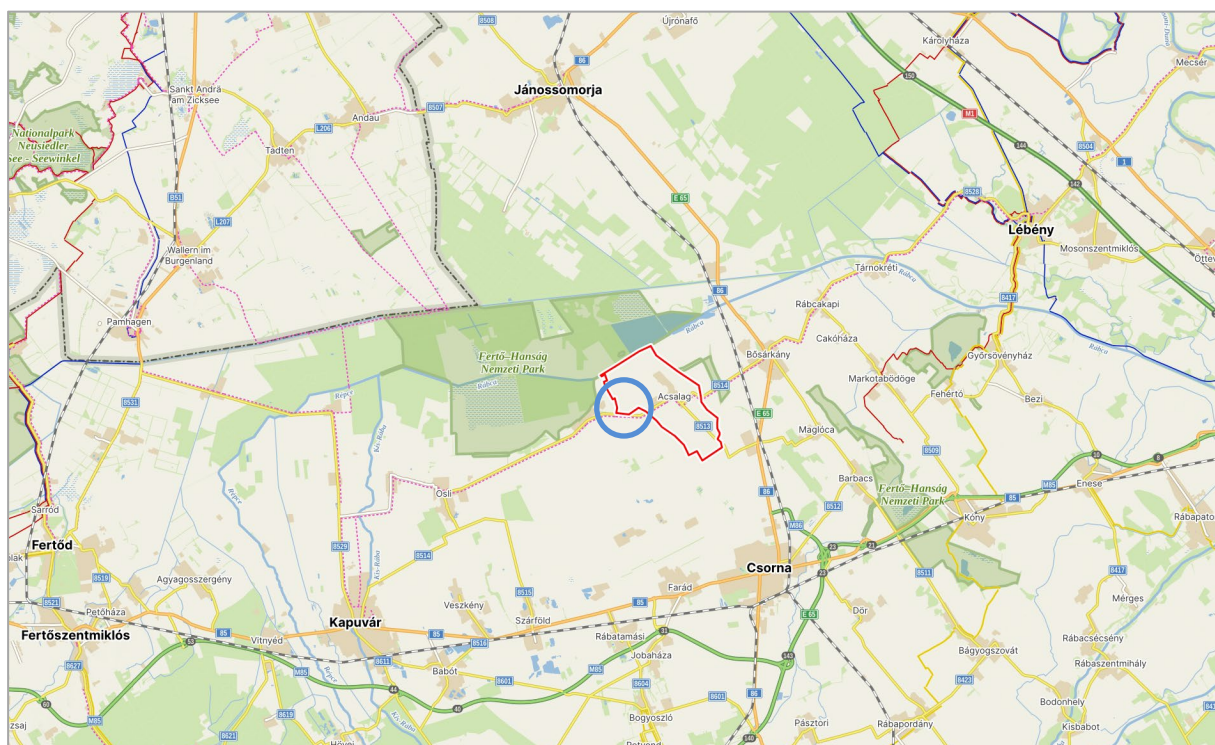
1.2. A tervmódosítás előzménye

2024 évben az Euronergy Granymede Kft a hatályos településrendezési terv módosításának igényével fordult Acsalag Község Önkormányzatához.

A beruházó fejlesztési elképzelései szerint az **Acsalag külterület 047/22 ingatlanon 5 MW-nál kisebb teljesítményű naperőművek** létesítését tervezik.

A fejlesztési elképzelést a képviselő-testület megtárgyalta, támogatta és határozatban döntött a hatályos településrendezési terv módosítási eljárásának elindításáról.

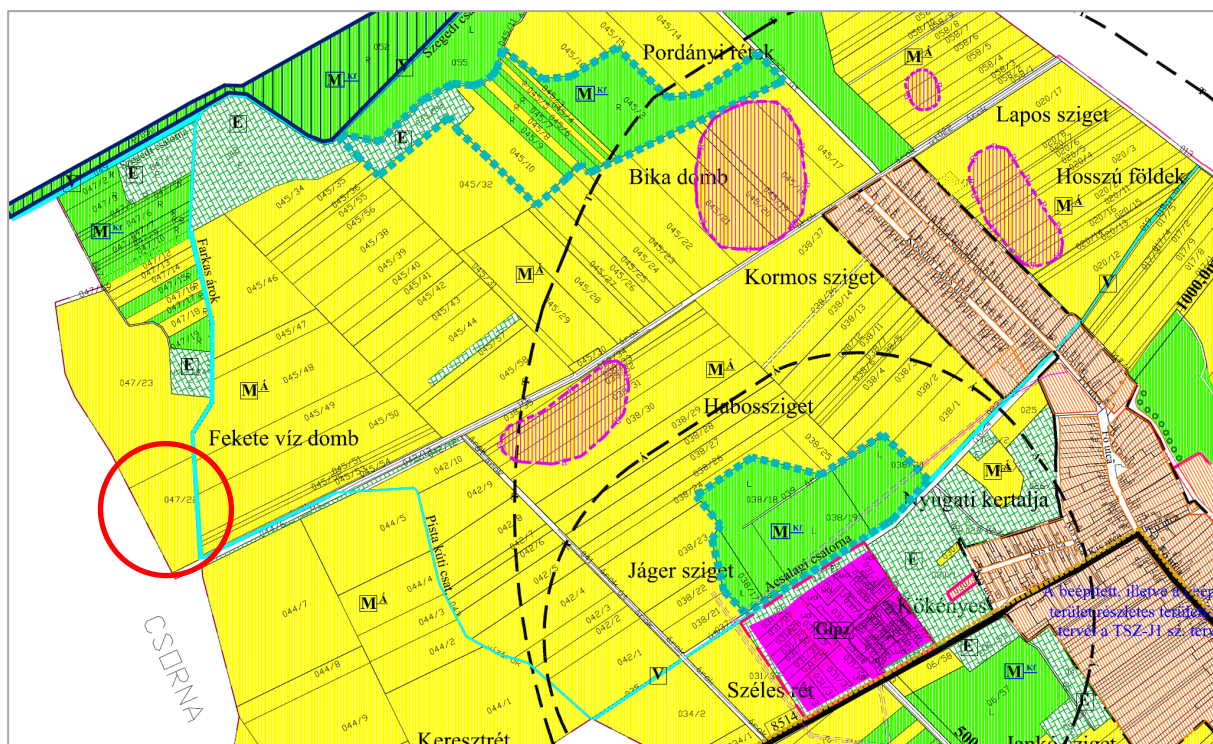
Az érintett terület:



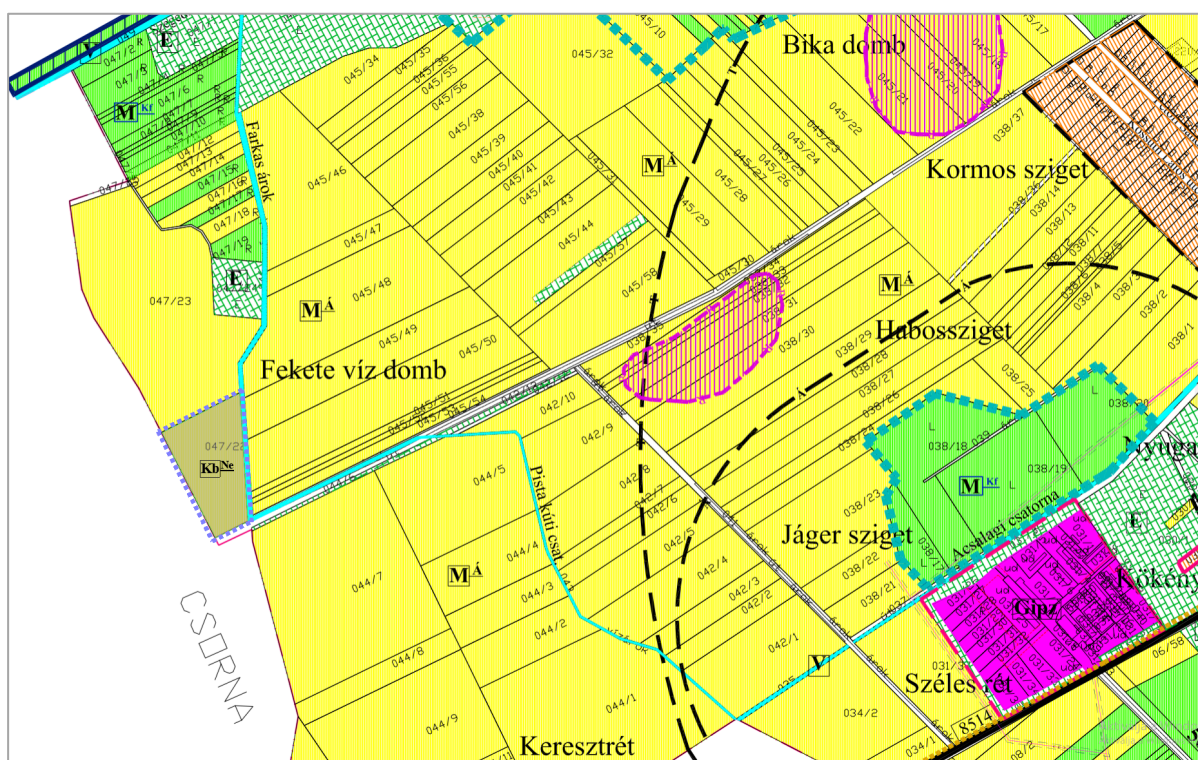


1.3. A változtatási szándékok ismertetése

1. A településszerkezeti terv módosítása: a **047/22 hrsz.-ú** ingatlan területén **M^A** jelű általános mezőgazdasági terület átsorolása, **Kb/Ne** jelű különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület (napelempark terület) területfelhasználásra.

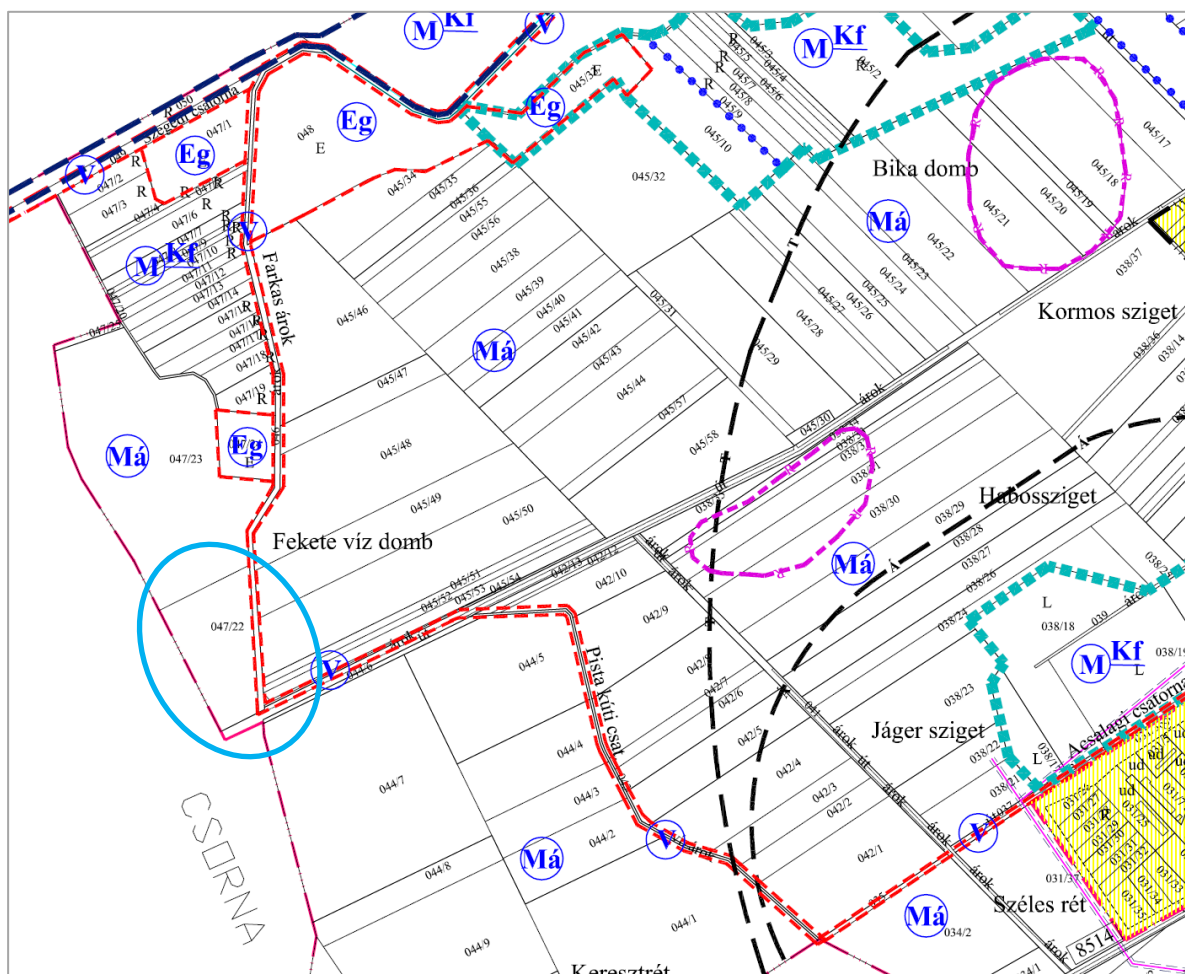


kivonat a hatályos településszerkezeti tervből

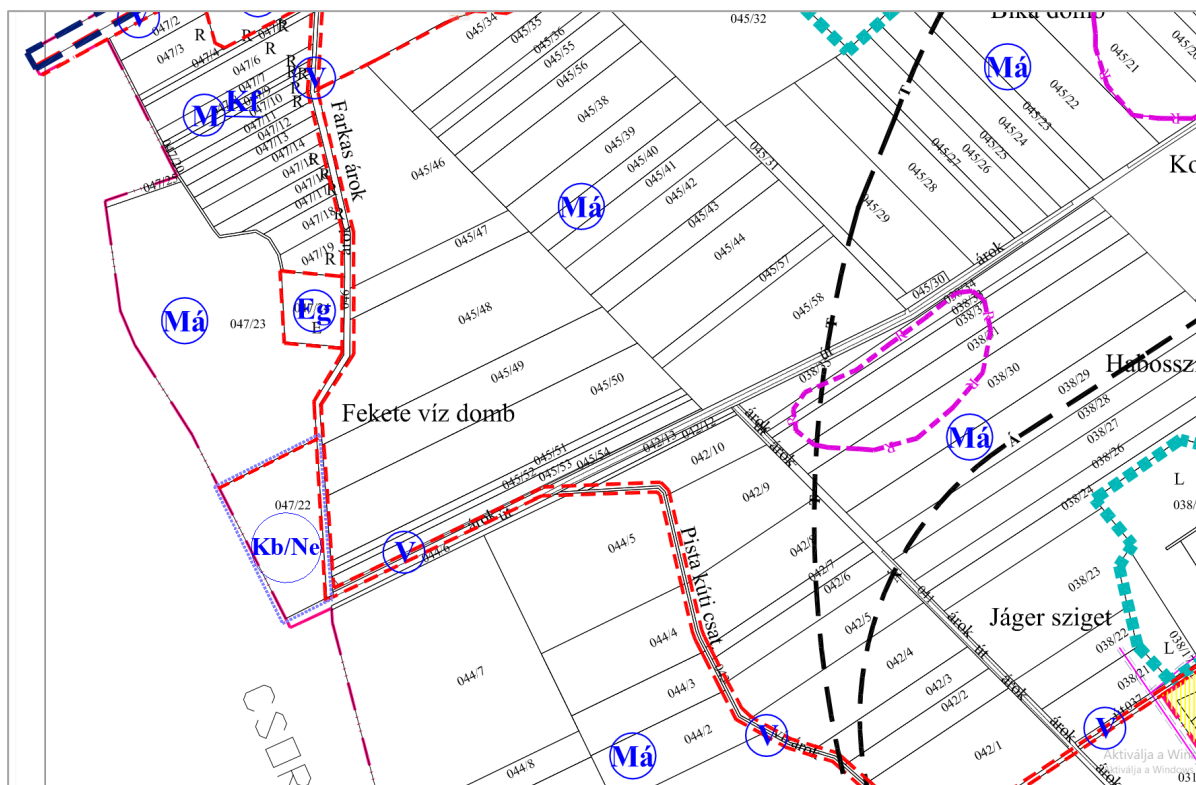


tervezett településszerkezeti terv

2. A szabályozási terv módosítása: a 047/22 hrsz.-ú ingatlan területén Má jelű általános mezőgazdasági terület átsorolása, Kb/Ne jelű különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület (napelempark) területbe.



kivonat a hatályos szabályozási tervből



tervezett szabályozási terv

3. A helyi építési szabályzat módosítása:

A helyi építési szabályzat kiegészül a különleges beépítésre nem szánt napelempark terület övezetére vonatkozó előírásokkal.

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

(1) 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
Az övezet jele	Az épületre meghatározott legnagyobb beépület-magassága	A telekre meghatározott			
	m	beépítés módja	legnagyobb beépítettség	legkisebb zöldfelület	legkisebb beépíthető telekterület
			%	%	m2
Kb/Ne (naperőmű)	4,0	SZ	9	65	5 000

2. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

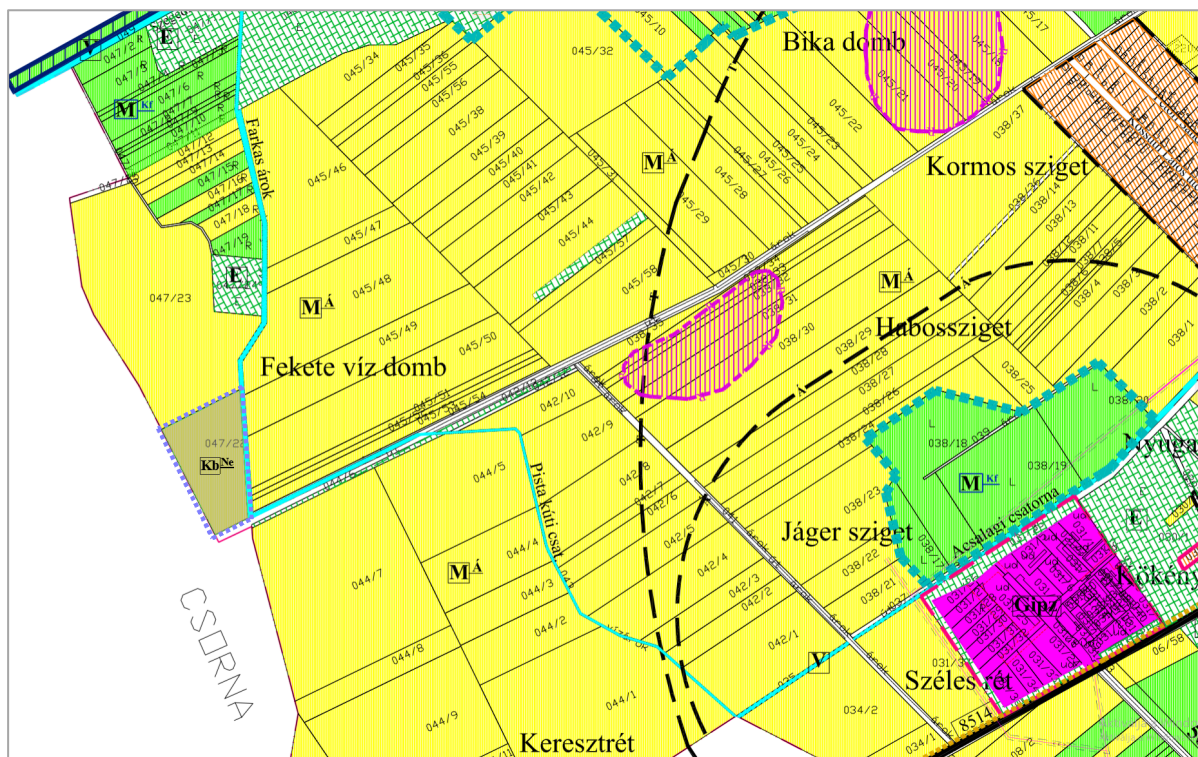
Jelen tervdokumentációban megfogalmazott módosítások a településfejlesztési koncepció céljainak megvalósítását, elősegítését szolgálják. A terv elhatározásai szervesen illeszkednek a dokumentumban rögzített fő fejlesztési célkitűzésekhez, elképzelésekhez, fejlesztési irányokhoz.

3. TELEPÜLÉS SZERKEZETI TERV

Acsalag Község Önkormányzat Képviselő- testületének határozata a 047/22 hrsz.-ú ingatlan területének településszerkezeti tervmódosításáról

A 047/22 hrsz.-ú ingatlan területfelhasználása általános mezőgazdasági területből különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület (napelempark) területfelhasználásra változik a településszerkezeti tervlapon ábrázoltak szerint.

Melléklet: TSZ-J2/M jelű településszerkezeti terv M=1:10 000 felbontású



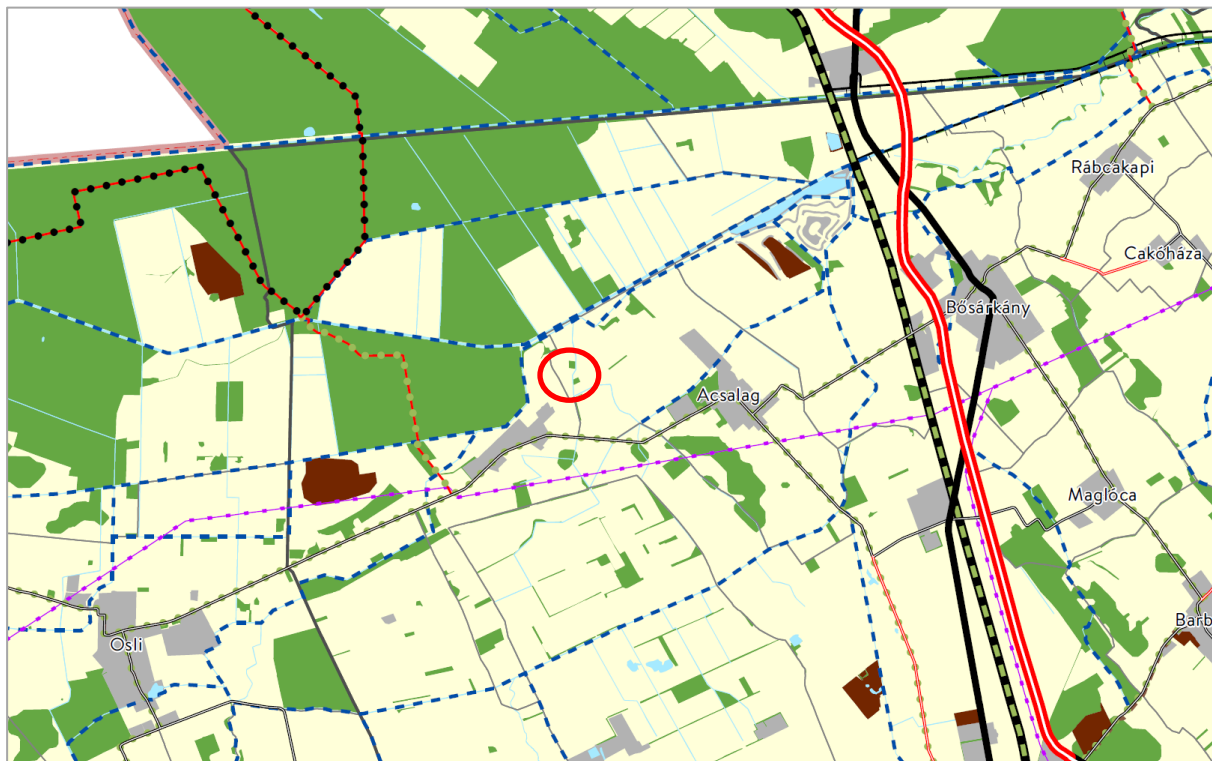
4. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG

A tervmódosítás során újonnan beépítésre szánt terület kijelölése nem tervezett.

Győr-Moson-Sopron Vármegye Területrendezési Terve a módosítással érintett területet mezőgazdasági térségbe sorolja.

MATrT előírásai alapján:

„a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, – nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével – beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható;”



A tervezési területen található mezőgazdasági térség különleges területfelhasználásba való átsorolásával (32 371 m² kiterjedésben) a mezőgazdasági térségre vonatkozó 75%-os előírás Acsalag területén teljesül.

Acsalag területén a hatályos terv 8 435 813,22 m²-t sorol mezőgazdasági térségbe.

8 435 813,22 ha – 32 371 ha = 8 403 442,0 ha azaz 99,6 %, így a 75%-os előírás teljesül.

A MATrT által meghatározott övezetek közül a tervezési területet:

- ökológiai hálózat magterülete, ökológiai hálózat ökológiai folyosójának és puffterületének övezete
- erdők övezete és erdőtelepítésre javasolt terület övezete
- jó és kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete
- nagyvízi meder övezete
- világörökségi és világörökségi várományos területek övezete
- honvédelmi és katonai célú terület övezete
- tájképvédelmi terület övezete

nem érinti

A MATrT által meghatározott övezetek közül a tervezési területet:

- vízminőség-védelmi terület övezete

érinti

Országos ill. térségi infrastruktúra elemek a tervezési területet nem érintik.

Vonatkozó jogszabályi előírások:

Vízminőség-védelmi terület övezete

5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.*

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)-(3) bekezdésben foglaltak mellett

a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;

b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény - a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve - nem létesíthető.

Vízminőség-védelmi terület övezete előírása a Vármegyei Területrendezési tervben

- (1) Az övezet területén - a gazdasági és a műszaki szempontok mérlegelésével - gondoskodni kell a tisztított szennyvizek kivezetéséről.
- (2) Az övezet területére kívülről - regionális szennyvízgyűjtő- és tisztító rendszerre szennyvízcsatorna-hálózaton történő csatlakozás kivételével - a szennyvíz bevezetése tilos.
- (3) Az övezet által érintett települések településrendezési tervében rendelkezni kell a felszín alatti vizek, üzemelő és tartalék ivóvízbázisok, gyógyforrások védelme érdekében a potenciálisan vízszennyező építmények létesítésének korlátozására vonatkozó szabályokról.

A területre tervezett napelempark a felszín alatti vizekre, ivóvízbázisokra, gyógyforrásokra hatással nincs. A területen szennyvízszikkasztás nem engedélyezett, szennyvízterhelés nem várható.

Győr-Moson-Sopron Vármegye területrendezési tervében meghatározott övezetek közül a tervezési területet:

- árvízi kockázatkezelési terület övezete
- nap és szélirerőmű létesítésének korlátozásával érintett terület övezete
- Natura 2000 területek övezete
- rendszeresen belvízjárta terület övezete
- natúrparkok övezete
- szélróziónak kitett terület övezete

nem érinti

Győr-Moson-Sopron Vármegye területrendezési tervében meghatározott övezetek közül a tervezési területet:

- földtani veszélyforrás terület övezete érinti

5. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

5.1. Rendelettervezet

Acsalag Község Önkormányzat Képviselő-testületének

..... rendelete a 4/2007.(VI.20.) számú

önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat módosításáról

Acsalag Község Önkormányzat Képviselő-testülete testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§ szerinti partnerek, véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § A helyi építési szabályzatról szóló 4/2007.(VI.20.) önkormányzati rendelet 1.§ módosul az alábbiak szerint:

A rendelet

- a. az SZ-J1 jelű, Szabályozási és övezeti terv I. (belterület) című, (továbbiakban SZ-J1 terv), Rp.I.233-3 munkaszámú,
- b. az SZ-J2 jelű, Szabályozási és övezeti helyszínrajz II. (külsőterület) című, (továbbiakban SZ-J2 terv) Rp.I.233-1 munkaszámú
- c. az SZ-J2/M Szabályozási és övezeti helyszínrajz II. (külsőterület) című, (továbbiakban SZ-J2/M terv) TH-24-02-06 munkaszámú

tervlapokkal, mint *mellékletekkel* együtt alkalmazandó

2. § A helyi építési szabályzatról szóló 4/2007.(VI.20.) önkormányzati rendelet 12.§ módosul az alábbiak szerint:

(1) A település közigazgatási területe a következő területfelhasználási egységekre tagolódik:

- **Beépített és beépítésre szánt terület**

Lakóterület

falusias lakóterület

Lf

Gazdasági terület

jelentős mértékben zavaró hatású ipari terület

GiPz

Különleges terület

Temető

K

Sportterület

K

- **Beépítésre nem szánt terület**

Közlekedési és közműterület

úterület

KÖu

közműterület

Köm

Zöldterület

Erdőterület

E

Mezőgazdasági terület

M

Vízgazdálkodási terület

V

Különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület

Kb/Ne

3. § A helyi építési szabályzatról szóló 4/2007.(VI.20.) önkormányzati rendelet kiegészül az alábbiak 22/A.§-al:

(1) 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.

(2) Az épületekre vonatkozó előírások:

Az épületre meghatározott legnagyobb épületmagasság: 4,0 m

A beépítés módja: szabadonálló

A telekre meghatározott legnagyobb beépítettség: 9 %

A telekre meghatározott legkisebb zöldfelület: 65 %

A legkisebb beépíthető telekterület: 5 000 m²

4. A helyi építési szabályzatról szóló 4/2007.(VI.20.) önkormányzati rendelet kiegészül a jelen rendelet mellékletét képező 4. melléklettel

5. § Jelen rendelet az elfogadást követő napon lép hatályba.

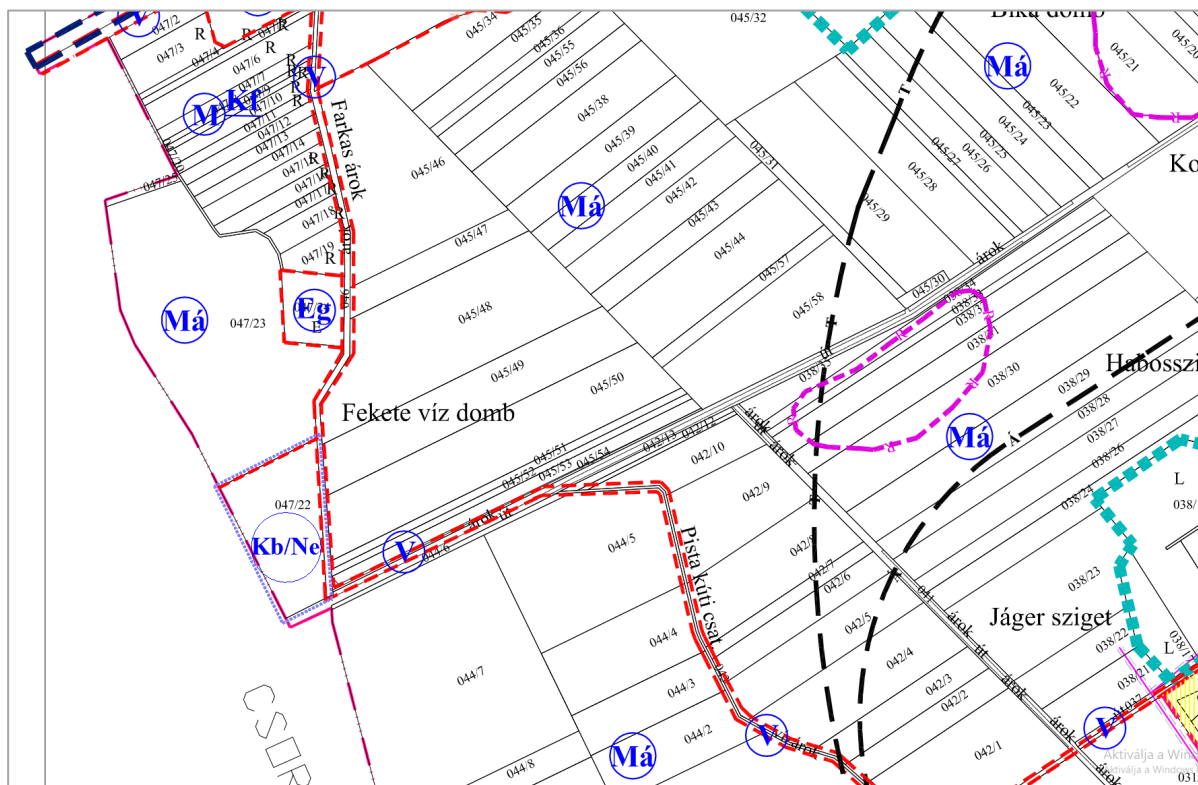
.....
jegyző

polgármester

A rendelet kihirdetésre került: Acsalag, 2025

jegyző

Melléklet: 4 melléklet TH-24-02-06 munkaszámú SZ-J2/M Szabályozási és övezeti helyszínrajz II. (külterület)



6. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK

5.1. Tájrendezési javaslat

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

Jelen tervezési területre vonatkozóan csak kiegészítjük ezen leírásokat.

A módosítással érintett területen országos védett vagy védelemre tervezett természeti terület, természeti érték, ex lege terület, továbbá európai jelentőségű élőhely, ún. Natura 2000 terület nincs. A tervezési terület tájképvédelemmel, ökológiai hálózat övezetével nem érintett. A földterület nem része sem a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetének, sem jó termőhelyi adottságú szántók övezetének. A terület erdők övezetével nem érintett.

A tervezett napelempark területét mezőgazdasági területek, közlekedési terület ill. csatorna határolja.



A tervezett napelempark lehetséges kedvezőtlen hatása a tájképi feltárlása, a tájképre gyakorolt kedvezőtlen hatása. A tervezési terület tájképvédelemmel nem érintett. A lakóterületektől a tervezett napelempark távol esik, így annak közvetlen hatása a lakosság felé nincs.

Kétségtelen, hogy a tervezett területhasználat, megváltoztatja az érintett terület tájhasználatát és tájképét, ez azonban csak ideiglenes változás, időszakos más célú hasznosítás. A napelemparkok üzemelésének befejezése után a termőföld továbbra is mezőgazdasági célra használható.

5.2 Közlekedésfejlesztési javaslat

A tervezési terület közúti kapcsolatai a tervmódosítással nem változnak. A napelempark megközelítése, kiszolgálása a 8514 jelű országos mellékútról biztosított. A napelempark üzemszerű működéséből keletkező forgalom az országos mellékúton érdemi forgalom növekedést nem generál.

A naperőmű területén az üzemeltetés során állandó közlekedés nem tervezett. Az erőművi

berendezések megközelítésére a naperőmű telkén belül minimális mértékű, zúzottkővel stabilizált földutak készülnek. A naperőmű közforgalom részére meg nem nyitott módon kerül üzemeltetésre, kerítéssel körbekerített lesz, a kerítésen a közút csatlakozásánál

zárható kapu készül. A naperőmű kerítéssel körbekerített lesz, a kerítésen a közút csatlakozásánál zárható kapu készül. Az építést követően a későbbiekben teherforgalomra nem kell számítani.

A napelempark üzemszerű működése a települések felé nem generál forgalomtöbbletet, a települések belterületének közlekedési hálózatát nem terheli. A kezelő személyzet és más alkalmazottak személygépjárművei érkehetnek a területre, kb. hetente/kéthetente egy alkalommal.

A funkcióból eredő minimális számú gépjármű elhelyezését az OTÉK és a HÉSZ előírásainak megfelelően telken belül kell megoldani.

A tervezett módosítások közlekedési fejlesztéseket nem igényelnek. A tervezett módosítás nem befolyásolja a település kialakult közlekedési-hálózati rendszerét.

5.3 Közműfejlesztési javaslat

A tervezési területet közműellátással nem rendelkezik.

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

A naperőmű által megtermelt villamos energia a tervek szerint 0,4 kV feszültséggel jut el a napelempark területén megépítésre tervezett transzformátor állomásokba, ahol a kis feszültségű villamos energiát közép feszültségre (22 kV-ra) alakítják. Ezekről a transzformátor állomásokról földkábelben jut el a nagyfogyasztók középfeszültségű hálózatába a megtermelt energia.

Az előzetes információk alapján a naperőmű park automatikus üzemű lesz, ezért kezelői hely kialakítása nem szükséges. A területen vízellátási igény nem várható, szennyvíz nem keletkezik. Amennyiben a jövőben igény lenne a vízellátásra és szennyvízkezelésre (a közüzemi hálózatoktól való nagy távolságok miatt) az csak közműpótló berendezésekkel biztosítható. A tervezési terület felszín alatti vízbázis védőidomát nem érint, közvetlen közelében vízkivételi létesítmények nem találhatók. A felszín alatti víz (talajvíz) szennyezettségéről nincs tudomásunk. Kármentesítésre, különleges műszaki beavatkozásra a területeken nincs szükség.

5.4 Örökségvédelem

A módosítással érintett terület régészeti lelőhellyel, műemléki védettséggel ill. helyi védelemmel nem érintett. A tervezett módosítás épített örökségi értékeket nem érint. A területen építési tevékenység, tereprendezés stb. esetén az örökségvédelem tekintetében a hatályos településrendezési tervhez elkészült örökségvédelmi hatástanulmányban, a településképi rendelteben és településképi arculati kézikönyvben foglalt figyelembevételével kell eljárni.