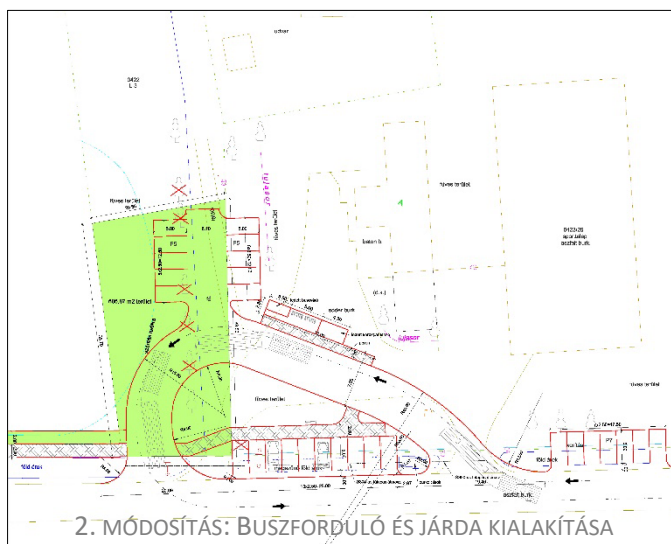




KULCS KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
- TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT -
TELJES KÖRŰ FELÜLVIZSGÁLATA

VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG KIEGÉSZÍTÉSE
VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS LEZÁRÁSÁT KÖVETŐ
TERVEZETT ÚJ MÓDOSÍTÁSOK BEMUTATÁSA



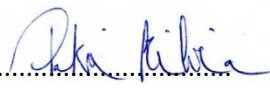
VÁTI VÁROSÉPÍTÉSI KFT.

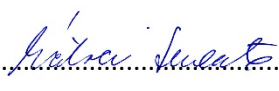
2020. DECEMBER HÓ

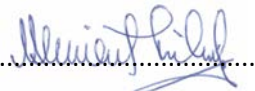


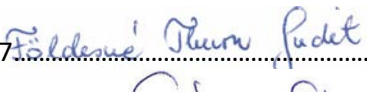
KÖZREMŰKÖDŐK

Irányító tervező: PAKSI SZILVIA okl. építészmérnök SZTT, TT/1 01-2592 

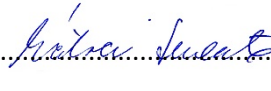
Városrendezés: PAKSI SZILVIA vezető településtervező..... 

Környezetrendezés: MÁTRAI LEVENTE okl. tájépítészmérnök TK 01-5324 

Közlekedés: KLIMENT MIHÁLY okl. építőmérnök Tkö 11-0238 

Közművek: FÖLDESNÉ THURN JUDIT okl. üzemm. TV 01-2497..... 

CSUVÁR GÁBOR okl. építőmérnök TH, TE 03-0218 

Térinformatika: MÁTRAI LEVENTE okl. tájépítészmérnök 



VÁTI VÁROSÉPÍTÉSI KFT



ELŐZMÉNYEK

Kulcs Község Önkormányzata megbízásából a VÁTI Városépítési Kft. készítette el Kulcs Község Településrendezési Eszközeinek teljes körű felülvizsgálatát.

Kulcs Község Önkormányzata 129/2018. (XI. 28.) Kt. határozatában döntött a településrendezési eszközök teljes körű felülvizsgálatáról.

Kulcs Község Önkormányzatának Képviselő-testülete, *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: az Eljr.) 29. §-a szerint fogadta el 3/2019. (III. 28.) önkormányzati rendeletét a Partnerségi Egyeztetési Szabályzatról.

A tervezési feladat Kulcs Község 1/2006. (II. 1.) Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Tervének, valamint 1/2006. (II. 3.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzatának teljes körű felülvizsgálatára szolt. Az Eljr. tartalmi követelményei alapján a feladat részét képezte a megalapozó vizsgálat, a településfejlesztési koncepció, az örökségvédelmi hatástanulmány, az alátámasztó munkarészek, valamint a környezeti értékelés kidolgozása.

A felülvizsgálat során a Község teljes területére földtani szakvélemény elkészíttetése vált szükségessé, mivel a belterület jelentős része felszínmozgás veszélyes területtel érintett. A földtani szakvélemény a Véleményezési anyag terviratai között szerepelt.

Az Eljr. 38. §-a szerinti Véleményezési anyag az Eljr. tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával készült el, és a teljes eljárás figyelembevételével került véleményeztetésre az Eljr. 9. mellékletében felsorolt államigazgatási szervek, a megyei és a szomszédos települési önkormányzatok, valamint a partnerek bevonásával.

Az Eljr. 28. § (6) bekezdésében foglaltaknak megfelelően A településfejlesztési koncepció és a településrendezési eszközök egy eljárásban kerültek véleményeztetésre, a településrendezési eszközökre vonatkozó egyeztetési szabályok szerint.

A lakossági fórum *a veszélyhelyzet ideje alatt egyes településfejlesztési, településrendezési, településképi, építésügyi és örökségvédelmi, valamint közigazgatási hatósági eljárási szabályok eltérő alkalmazásáról* szóló 143/2020. (IV. 22.) Korm. rendelet alapján zajlott le. A lakossági fórum felhívásában feltüntetésre került az elektronikus elérhetőség címe, ahová a véleményeket várta az Önkormányzat.

A beérkezett eltérő államigazgatási vélemények tisztázására a Polgármester 2020. augusztus 05.-ére egyeztető tárgyalást hívott össze, melyről jegyzőkönyv készült. Az államigazgatási szervek és az Állami Főépítész közbelső véleményekben megfogalmazott, valamint az egyeztető tárgyaláson tett javaslatai nyomán a terv kisebb módosításokra került.

A beérkezett államigazgatási, települési és partneri vélemények elfogadásáról, egyben a véleményezési szakasz zárásáról Kulcs Község Önkormányzat Képviselő-testülete 132/2020. (X. 2.) Kt. határozatában döntött.

Az Eljr. 40. §-a szerinti Állami Főépítész hatáskörében eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal végső szakmai véleményezéséhez készült anyag 2020. októberében kiküldésre került.

A tervlapok az Önkormányzat által rendelkezésre bocsátott, 913 adatszolgáltatási sorszámon kapott állami alapadatok felhasználásával, az Eljr. tartalmi és formai követelményei szerint készültek.



A végső véleményezési szakasz időszakában derült ki Kulcs Község Önkormányzata számára, hogy **két helyen – beruházások megvalósíthatósága érdekében – a Településrendezési Eszközök módosítása válik szükségessé.**

Az Állami Főépítész véleményét kikérve és követve készült el jelen dokumentáció, amely az **Eljr. 38. §-a szerinti Véleményezési anyag kiegészítése**, és az Eljr. előírásait követve – a módosítások véleményezésben érdekelt minden szereplő számára való megismerhetősége érdekében – az Eljr. 9. mellékletében felsorolt államigazgatási szervek, a megyei és a szomszédos települési önkormányzatok, valamint a partnerek bevonásával kerül véleményeztetésre.

A módosítások során szükségessé vált a határozat alábbi mellékleteinek módosítása:

- 1. melléklet: Kulcs Község Településszerkezeti Terve M=1:4000 – E és I jelű tervlapok
- 3.1. melléklet: Területfelhasználási változások bemutatása M=1:20.000
- 3.2. melléklet: Változások szöveges leírása
- 4. melléklet: A település területi mérlege
- 5. melléklet: A településrendezési tervekkel való összhang igazolása (új beépítésre szánt terület kijelölésével együtt elvárt új zöldterület kijelölése, Térségi területfelhasználások előírásának teljesülése, üzemtervezett erdőterületek és TSZT által besorolt erdőterületek összevetését mutató tervlap)
- 6. melléklet: A biológiai aktivitásérték számítási eredménye

A módosítások során szükségessé vált a helyi építési szabályzat alábbi mellékleteinek módosítása:

- 1.4. melléklet: Kulcs Község Belterületi Szabályozási Terve M=1:2000 – 8 és 11 számú tervlapok
- 1.5. melléklet: Kulcs Község Belterületi Szabályozási Terve M=1:2000 – E és I jelű tervlapok

A fent felsoroltak a jelen dokumentációba beillesztésre kerültek.

Jelen anyagban a módosuló jóváhagyandó munkarészek (érintett Településszerkezeti Tervlapok, érintett határozati mellékletek, érintett Szabályozási Tervlapok) mellett a két módosítás bemutatása is helyet kapott.



TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTOTT MELLÉKLETEI



1. melléklet a .../2020. (...) Kt. határozathoz

KULCS KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE M=1: 4000

Jelmagyarázat*, E, I jelű tervlapok

* A jelmagyarázat nem módosult, csak az értelmezhetőség miatt került be az anyagba.

Vonalas elemek

- Közigazgatási határ
- Meglévő megmaradó belterület határ
- Tervezett belterület határ
- Meglévő megszűnő belterület határ
- Földrészlet határ
- Alrészlet határ
- Épület
- Szintvonal

Beépítésre szánt területek

- Lk - Kisvárosias lakóterület
- Lke - Kertvárosias lakóterület
- Lf - Falusias lakóterület
- Vt - Településközpont terület
- G - Általános gazdasági terület
- Üh - Hétvégiházias terület
- K-En Különleges megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület
- K-Km - Különleges közműterület
- K-Re - Különleges rekreációs terület
- K-T - Különleges temetőterület
- K-Mű - Különleges mezőgazdasági üzemi terület

Beépítésre nem szánt területek

- Kb-KMV - Különleges beépítésre nem szánt kiemelten mozgásveszélyes terület
- Kb-Re - Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület
- Kb-Hull - Különleges beépítésre nem szánt hulladékkezelő és hulladéklerakó terület
- KÖu-1 - Elsőrendű közúti közlekedési terület
- KÖu-2 - Másodrendű közlekedési célú közterület
- KÖk - Kötőtpályás közlekedési terület
- Zkp - Közpark
- Zkk - Közkert
- Ev - Védelmi rendeltetésű erdőterület
- Eg - Gazdaságii rendeltetésű erdőterület
- Mk - Kertes mezőgazdasági terület
- Má - Általános mezőgazdasági terület
- Mko - Korlátozott használatú mezőgazdasági terület
- Tk - Természetközeli terület (nádas)
- V - Vízgazdálkodási terület
- V-T - Vízgazdálkodási terület - Töltés

Védelemmel és korlátozással érintett területek

- Kiemelten mozgásveszélyes terület
- Potenciálisan mozgásveszélyes terület
- Mozgásveszélyes terület védőzónája
- Nagyvízi meder
- Elsődleges levezető sáv
- Másodlagos levezető sáv
- Átmeneti levezető sáv
- Áramlási holttér
- Naperőmű létesítése céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete

Környezetvédelem

- Országos vízminőségvédelmi terület övezete
- Hidrogeológiai védőzóna - 180 napos elérési idő
- Hidrogeológiai védőzóna - 5 éves elérési idő
- Hidrogeológiai védőzóna - 50 éves elérési idő

Örökségvédelem

- Helyi védett épület telke
- Védett köztéri alkotás
- Nyilvántartott régészeti lelőhelyek határa

Táj-, és természetvédelem

- Natura 2000 Kiemelt Jelentőségű Természetmegőrzési Terület
- Ex-Lege védett forrás
- Országos Ökológiai Hálózat - Ökológiai folyosó
- Tájképvédelmi terület
- Egyedi tájérték
- Védett csüdfüves (Astragalus dasyanthus) terület

Nyomvonalas elemek, objektumok

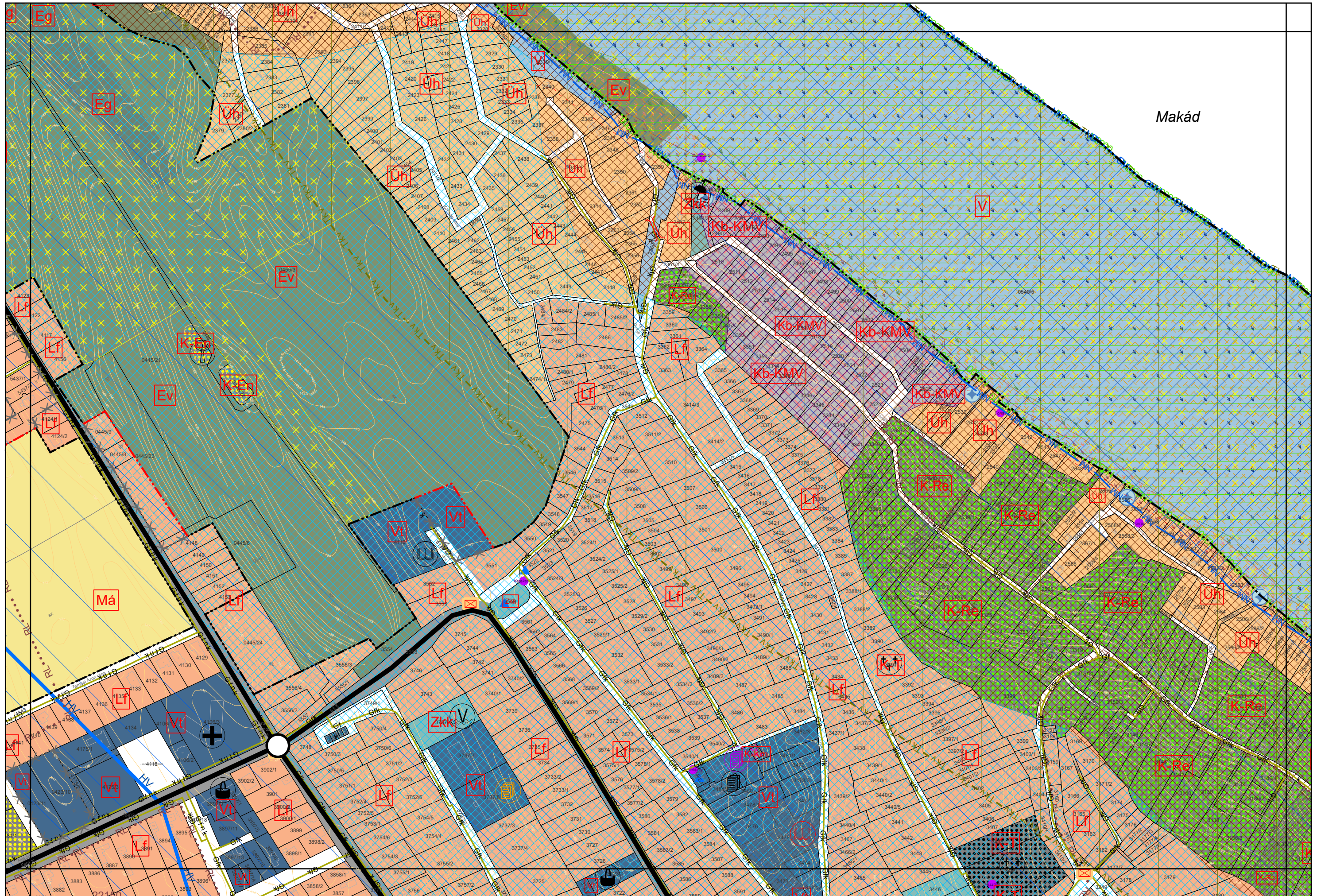
- Autópálya
- Főút
- Mellékút - Bekötő út
- Mellékút - Állomáshoz vezető út
- 42 sz. vasútvonal
- Helyi gyűjtőút
- Szintbeni közúti csomópont
- Szintbeni vasúti kereszteződés
- Híd
- Tervezett híd
- Tervezett kerékpárút
- védőterület, védőhatár, védősáv
- Magánút

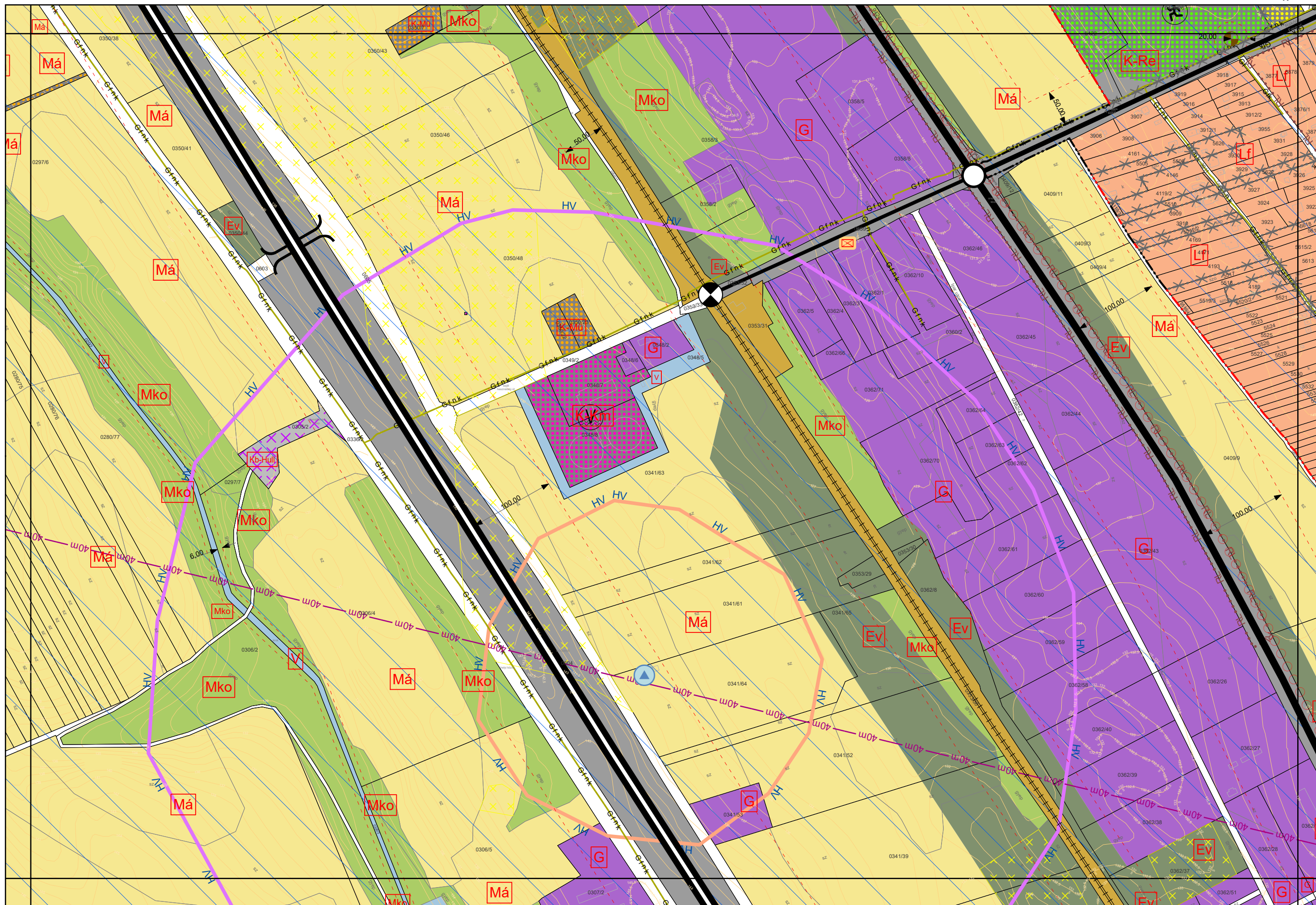
Közművek

- Vízmű
- Ásványvizes kút
- Szennyvízátemelő
- Transzformátor állomás
- Nagynyomású földgázszállítóvezeték
- Bánya hírközlő vezeték
- Nagy-középnomású földgáz gerinc-elosztó vezeték
- Középnomású földgázvezeték
- 220 kV-os villamosenergia átviteli hálózat
- 40 méteres magassági korlátozás (középhullámú rádió modulációs vonal)

Tájékoztató piktogramok

- Polgármesteri Hivatal
- Egyéb Intézmény
- Napfény Idősek Otthona
- Oktatási intézmény
- Óvoda
- Egészségügyi központ
- Egyházi központ
- Temető
- Sportpálya
- strand
- Üzlet
- Szélerőmű
- Kikötő
- Vízmű



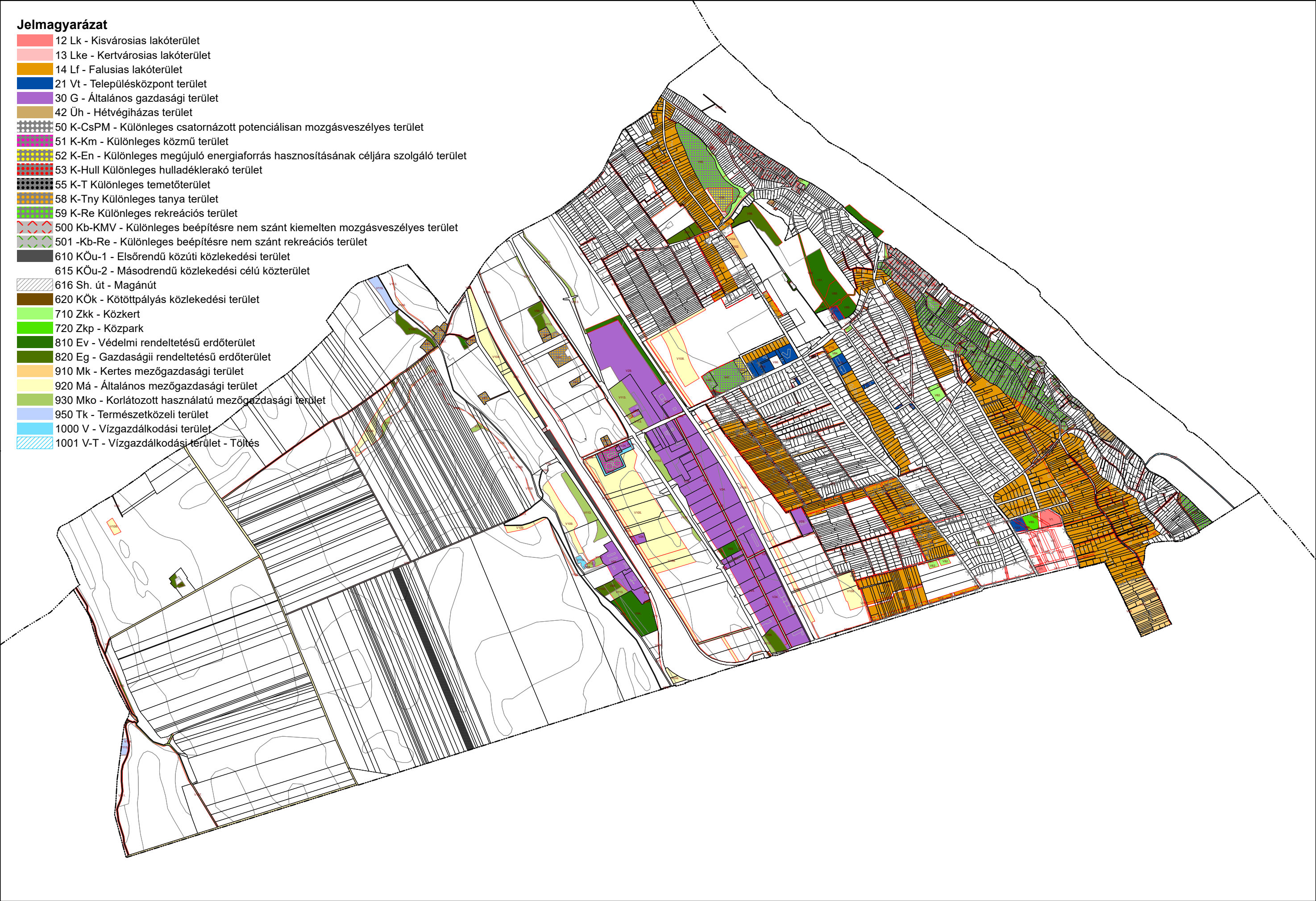




3. melléklet a .../2020. (...) Kt. határozathoz

VÁLTOZÁSOK

3.1.: VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA M=1:20 000





3.2.: VÁLTOZÁSOK SZÖVEGES LEÍRÁSA

3.2.: VÁLTOZÁSOK SZÖVEGES LEÍRÁSA

Változás sorszáma	Hatályos területfelhasználás 1/2006. (II. 1.) Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv		>	Tervezett területfelhasználás	
V1.	Lke	Kertvárosias lakóterület	>	Lk	Kisvárosias lakóterület
V2.	KÖu	I. rendű Közúti közlekedési terület	>	Lk	Kisvárosias lakóterület
V3.	kt.	II. rendű Közúti közlekedési terület	>	Lk	Kisvárosias lakóterület
V4.	Lk	Kisvárosias lakóterület	>	Lke	Kertvárosias lakóterület
V5.	kt.	II. rendű Közúti közlekedési terület	>	Lke	Kertvárosias lakóterület
V6.	Lke	Kertvárosias lakóterület	>	Lf	Falusias lakóterület
V7.	Vt	Településközpont terület	>	Lf	Falusias lakóterület
V8.	Üü	Üdülőházas terület	>	Lf	Falusias lakóterület
V9.	Üh	Hétfélgáz terület	>	Lf	Falusias lakóterület
V10.	Kt	Különleges temető terület	>	Lf	Falusias lakóterület
V11.	KÖu	I. rendű Közúti közlekedési terület	>	Lf	Falusias lakóterület
V12.	kt.	II. rendű Közúti közlekedési terület	>	Lf	Falusias lakóterület
V13.	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület	>	Lf	Falusias lakóterület
V14.	Mk	Kertes mezőgazdasági terület	>	Lf	Falusias lakóterület
V15.	V	Vízgazdálkodási terület	>	Lf	Falusias lakóterület
V16.	Lke	Kertvárosias lakóterület	>	Vt	Településközpont terület
V17.	Lf	Falusias lakóterület	>	Vt	Településközpont terület
V18.	Vk	Központi vegyes terület	>	Vt	Településközpont terület
V19.	Kid	Különleges idegenforgalmi, rekreációs célú terület	>	Vt	Településközpont terület
V20.	Ke	Különleges egészségügyi célú terület	>	Vt	Településközpont terület
V21.	KÖu	I. rendű Közúti közlekedési terület	>	Vt	Településközpont terület
V22.	kt.	II. rendű Közúti közlekedési terület	>	Vt	Településközpont terület
V23.	Zkp	Közpark	>	Vt	Településközpont terület
V24.	Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató terület	>	G	Általános gazdasági terület
V25.	Ksz	Különleges szabadidőközpont célú terület	>	G	Általános gazdasági terület
V26.	KÖu	I. rendű Közúti közlekedési terület	>	G	Általános gazdasági terület
V27.	kt.	II. rendű Közúti közlekedési terület	>	G	Általános gazdasági terület
V28.	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület	>	G	Általános gazdasági terület
V29.	Má	Általános mezőgazdasági terület	>	G	Általános gazdasági terület
V30.	Üü	Üdülőházas terület	>	Üh	Hétfélgáz terület
V31.	KÖu	I. rendű Közúti közlekedési terület	>	Üh	Hétfélgáz terület
V32.	kt.	II. rendű Közúti közlekedési terület	>	Üh	Hétfélgáz terület
V33.	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület	>	Üh	Hétfélgáz terület
V34.	Vt	Településközpont terület	>	K-Km	Különleges közmű terület
V35.	Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató terület	>	K-Km	Különleges közmű terület
V36.	KÖu	I. rendű Közúti közlekedési terület	>	K-Km	Különleges közmű terület
V37.	Lk	Kisvárosias lakóterület	>	K-En	Különleges megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület
V38.	Kid	Különleges idegenforgalmi, rekreációs célú terület	>	K-En	Különleges megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület
V39.	kt.	II. rendű Közúti közlekedési terület	>	K-T	Különleges temetőterület

Változás sorszáma	Hatályos területfelhasználás 1/2006. (II. 1.) Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv		>	Tervezett területfelhasználás	
V40.	KÖu	I. rendű Közúti közlekedési terület	>	K-Mü	Különleges mezőgazdasági üzemi terület
V41.	Má	Általános mezőgazdasági terület	>	K-Mü	Különleges mezőgazdasági üzemi terület
V42.	Lke	Kertvárosias lakóterület	>	K-Re	Különleges rekreációs terület
V43.	Lf	Falusias lakóterület	>	K-Re	Különleges rekreációs terület
V44.	Üü	Üdülőházas terület	>	K-Re	Különleges rekreációs terület
V45.	Üh	Hétvégiházas terület	>	K-Re	Különleges rekreációs terület
V46.	Kid	Különleges idegenforgalmi, rekreációs célú terület	>	K-Re	Különleges rekreációs terület
V47.	Ksp	Különleges sport terület, rekreációs funkcióval	>	K-Re	Különleges rekreációs terület
V48.	Ksz	Különleges szabadidőközpont célú terület	>	K-Re	Különleges rekreációs terület
V49.	KÖu	I. rendű Közúti közlekedési terület	>	K-Re	Különleges rekreációs terület
V50.	kt.	II. rendű Közúti közlekedési terület	>	K-Re	Különleges rekreációs terület
V51.	Kk-Cs	Különleges beépítésre nem szánt csúszásvédelmi terület	>	Kb-KMV	Különleges beépítésre nem szánt kiemelten mozgásveszélyes terület
V52.	kt.	II. rendű Közúti közlekedési terület	>	Kb-KMV	Különleges beépítésre nem szánt kiemelten mozgásveszélyes terület
V53.	Kk-Cs	Különleges beépítésre nem szánt csúszásvédelmi terület	>	Kb-Re	Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület
V54.	kt.	II. rendű Közúti közlekedési terület	>	Kb-Re	Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület
V55.	kt.	II. rendű Közúti közlekedési terület	>	Kb-Hull	Különleges beépítésre nem szánt hulladéklerakó terület
V56.	Mko	Korlátozott használatú mezőgazdasági terület	>	Kb-Hull	Különleges beépítésre nem szánt hulladéklerakó terület
V57.	Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató terület	>	KÖu-1	Elsőrendű közúti közlekedési terület
V58.	Kid	Különleges idegenforgalmi, rekreációs célú terület	>	KÖu-1	Elsőrendű közúti közlekedési terület
V59.	Ksp	Különleges sport terület, rekreációs funkcióval	>	KÖu-1	Elsőrendű közúti közlekedési terület
V60.	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület	>	KÖu-1	Elsőrendű közúti közlekedési terület
V61.	Má	Általános mezőgazdasági terület	>	KÖu-1	Elsőrendű közúti közlekedési terület
V62.	Lk	Kisvárosias lakóterület	>	KÖu-2	Másodrendű közlekedési célú közterület
V63.	Lke	Kertvárosias lakóterület	>	KÖu-2	Másodrendű közlekedési célú közterület
V64.	Lf	Falusias lakóterület	>	KÖu-2	Másodrendű közlekedési célú közterület
V65.	Vt	Településközpont terület	>	KÖu-2	Másodrendű közlekedési célú közterület
V66.	Vk	Központi vegyes terület	>	KÖu-2	Másodrendű közlekedési célú közterület
V67.	Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató terület	>	KÖu-2	Másodrendű közlekedési célú közterület
V68.	Üh	Hétvégiházas terület	>	KÖu-2	Másodrendű közlekedési célú közterület
V69.	Kid	Különleges idegenforgalmi, rekreációs célú terület	>	KÖu-2	Másodrendű közlekedési célú közterület
V70.	KÖu	I. rendű Közúti közlekedési terület	>	KÖu-2	Másodrendű közlekedési célú közterület
V71.	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület	>	KÖu-2	Másodrendű közlekedési célú közterület

Változás sorszáma	Hatályos területfelhasználás 1/2006. (II. 1.) Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv		>	Tervezett területfelhasználás	
V72.	Mk	Kertes mezőgazdasági terület	>	KÖu-2	Másodrendű közlekedési célú közterület
V73.	Má	Általános mezőgazdasági terület	>	KÖu-2	Másodrendű közlekedési célú közterület
V74.	Mko	Korlátozott használatú mezőgazdasági terület	>	KÖu-2	Másodrendű közlekedési célú közterület
V75.	KÖu	I. rendű Közúti közlekedési terület	>	KÖk	Kötőtpályás közlekedési terület
V76.	Lf	Falusias lakóterület	>	Zkk	Közkert
V77.	Vt	Településközpont terület	>	Zkk	Közkert
V78.	Üh	Hétvégiházas terület	>	Zkk	Közkert
V79.	Kid	Különleges idegenforgalmi, rekreációs célú terület	>	Zkk	Közkert
V80.	KÖu	I. rendű Közúti közlekedési terület	>	Zkk	Közkert
V81.	kt.	II. rendű Közúti közlekedési terület	>	Zkk	Közkert
V82.	Zkp	Közpark	>	Zkk	Közkert
V83.	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület	>	Zkk	Közkert
V84.	V	Vízgazdálkodási terület	>	Zkk	Közkert
V85.	Lke	Kertvárosias lakóterület	>	Zkp	Közpark
V86.	kt.	II. rendű Közúti közlekedési terület	>	Zkp	Közpark
V87.	Vt	Településközpont terület	>	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület
V88.	Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató terület	>	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület
V89.	Kid	Különleges idegenforgalmi, rekreációs célú terület	>	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület
V90.	Kme	Különleges megújítható energiaforrás építményeinek elhelyezésére szolgáló terület	>	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület
V91.	Ksz	Különleges szabadidőközpont célú terület	>	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület
V92.	kt.	II. rendű Közúti közlekedési terület	>	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület
V93.	Eg	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	>	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület
V94.	Má	Általános mezőgazdasági terület	>	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület
V95.	Mko	Korlátozott használatú mezőgazdasági terület	>	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület
V96.	V	Vízgazdálkodási terület	>	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület
V97.	kt.	II. rendű Közúti közlekedési terület	>	Eg	Gazdasági rendeltetésű erdőterület
V98.	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület	>	Eg	Gazdasági rendeltetésű erdőterület
V99.	Má	Általános mezőgazdasági terület	>	Eg	Gazdasági rendeltetésű erdőterület
V100.	Mko	Korlátozott használatú mezőgazdasági terület	>	Eg	Gazdasági rendeltetésű erdőterület
V101.	Lf	Falusias lakóterület	>	Mk	Kertes mezőgazdasági terület
V102.	KÖu	I. rendű Közúti közlekedési terület	>	Mk	Kertes mezőgazdasági terület
V103.	kt.	II. rendű Közúti közlekedési terület	>	Mk	Kertes mezőgazdasági terület
V104.	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület	>	Mk	Kertes mezőgazdasági terület
V105.	Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató terület	>	Má	Általános mezőgazdasági terület
V106.	KÖu	I. rendű Közúti közlekedési terület	>	Má	Általános mezőgazdasági terület
V107.	kt.	II. rendű Közúti közlekedési terület	>	Má	Általános mezőgazdasági terület
V108.	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület	>	Má	Általános mezőgazdasági terület
V109.	Mko	Korlátozott használatú mezőgazdasági terület	>	Má	Általános mezőgazdasági terület

Változás sorszáma	Hatályos területfelhasználás 1/2006. (II. 1.) Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv		>	Tervezett területfelhasználás	
V110.	KÖu	I. rendű Közúti közlekedési terület	>	Mko	Korlátozott használatú mezőgazdasági terület
V111.	kt.	II. rendű Közúti közlekedési terület	>	Mko	Korlátozott használatú mezőgazdasági terület
V112.	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület	>	Mko	Korlátozott használatú mezőgazdasági terület
V113.	Má	Általános mezőgazdasági terület	>	Mko	Korlátozott használatú mezőgazdasági terület
V114.	kt.	II. rendű Közúti közlekedési terület	>	Tk	Természetközeli terület
V115.	Mko	Korlátozott használatú mezőgazdasági terület	>	Tk	Természetközeli terület
V116.	Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató terület	>	V	Vízgazdálkodási terület
V117.	Kk-Cs	Különleges beépítésre nem szánt csúszásvédelmi terület	>	V	Vízgazdálkodási terület
V118.	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület	>	V	Vízgazdálkodási terület
V119.	Mko	Korlátozott használatú mezőgazdasági terület	>	V	Vízgazdálkodási terület
V120.	V	Vízgazdálkodási terület	>	V-T	Vízgazdálkodási terület - Töltés



4. melléklet a .../2020. (...) Kt. határozathoz

A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

4. melléklet a .../2020. (...) Kt. határozathoz

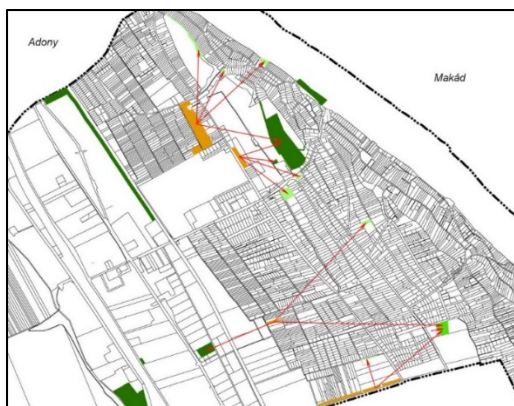
A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

Hatályos területfelhasználás 1/2006. (II. 1.) Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv			TERVEZETT TSZT		
Területfelhasználás jele	Terület (m2)	Terület (ha)	Területfelhasználás jele	Terület (m2)	Terület (ha)
Lk	153341,49	15,33	Lk	166543,28	16,65
Lke	932099,95	93,21	Lke	36087,68	3,61
Lf	1102549,50	110,25	Lf	2195250,24	219,53
Vt	46235,19	4,62	Vt	83756,50	8,38
Vk	28441,59	2,84	G	556441,52	55,64
Gks	568156,46	56,82	Üh	518419,94	51,84
Üü	17799,45	1,78	K-Km	15620,12	1,56
Üh	837408,38	83,74	K-En	22035,05	2,20
Kid	105602,88	10,56	K-T	9747,78	0,97
Kme	3113,65	0,31	K-Mü	36404,27	3,64
Ksp	25399,11	2,54	K-Re	305041,17	30,50
Ksz	51756,25	5,18	Kb-KMV	102804,15	10,28
Kt	11972,29	1,20	Kb-Re	24533,14	2,45
Ke	8563,68	0,86	Kb-Hull	3263,89	0,33
Kk-Cs	126411,99	12,64	KÖu-1	437573,02	43,76
KÖu	560237,85	56,02	KÖu-2	525432,61	52,54
kt.	668830,20	66,88	KÖk	77140,33	7,71
KÖk	76751,17	7,68	Zkk	31822,19	3,18
Zkp	14896,27	1,49	Zkp	7479,00	0,75
Ev	874293,63	87,43	Ev	721457,09	72,15
Eg	6751,58	0,68	Eg	76998,03	7,70
Mk	812420,41	81,24	Mk	879243,81	87,92
Má	7918160,27	791,82	Má	8085472,97	808,55
Mko	453516,97	45,35	Mko	480361,44	48,04
V	1308657,09	130,87	Tk	14990,05	1,50
			V	1294156,69	129,42
			V-T	5347,91	0,53
ÖSSZESEN:		1671,34		ÖSSZESEN:	1671,34



5. melléklet a .../2020. (...) Kt. határozathoz

A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA



Kijelölt új településközpont terület

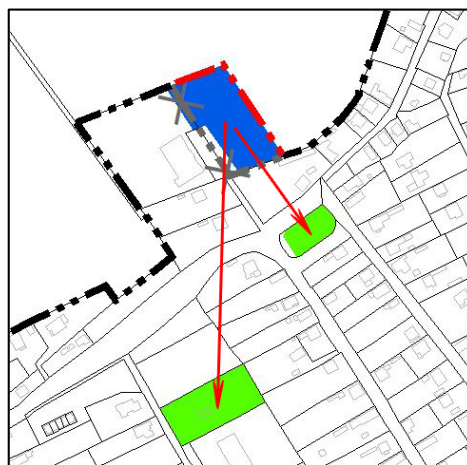
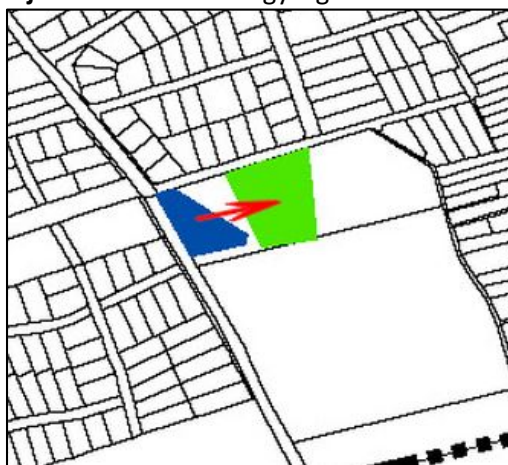
0,64 ha

Elvárt zöldterület, vagy védelmi rendeltetésű erdőterület nagysága (5%):

0,032 ha

Kijelölt zöldterület nagysága:

1,14 ha



Kijelölt új különleges mezőgazdasági üzemi terület:

3,60 ha

Elvárt zöldterület, vagy védelmi rendeltetésű erdőterület nagysága (5%):

0,18 ha

Kijelölt védelmi rendeltetésű erdőterület nagysága:

0,26 ha

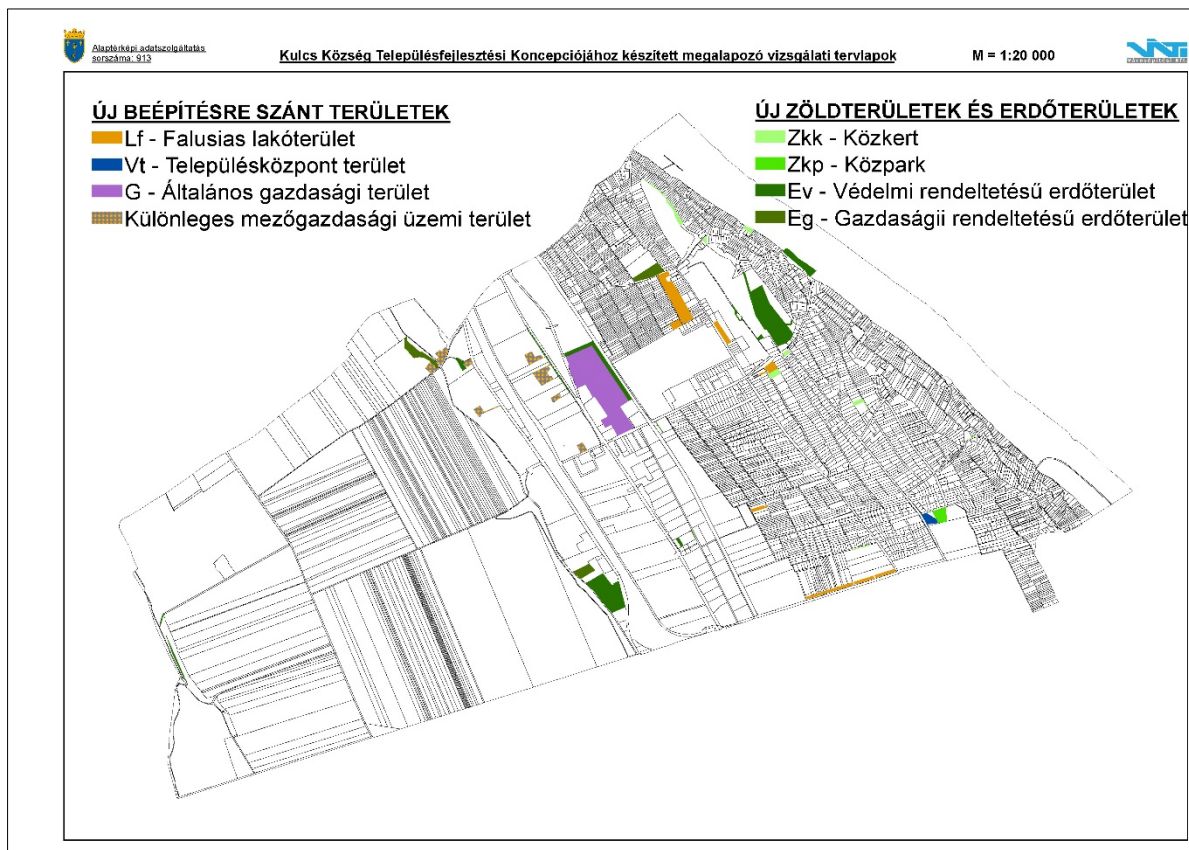
A kijelölt különleges mezőgazdasági üzemi területek a hatályos terven mezőgazdasági területbe vannak sorolva. A módosítás célja a valós állapothoz való igazodás. Az elvárt új erdőterület kijelölésre került.



Kijelölt új különleges közműterület:

9 m²

Mivel az érintett ingatlanon (0350/10 hrsz.) közmű található, a hatályos terv pedig mezőgazdasági területbe sorolja, így a valós használathoz való igazodás célja a módosítás. Az érintett telek rendkívül kis területénél (9 m²) fogva a megfeleltetést a korábban bemutatott kijelölt védelmi rendeltetésű erdőterület teljesíti.



ÁTNÉZETI TÉRKÉP

Együttes megfeleltetés:

Újonnan kijelölt beépítésre szánt területek összterülete: 22,11 ha

Elvárt zöldterület, vagy védelmi rendeltetésű erdőterület nagysága (5%): 1,1 ha

Kijelölt zöldterület, vagy védelmi rendeltetésű erdőterület nagysága: 18,48 ha

Teljesülés: Megfelel

Az újonnan beépítésre szánt területek kijelölése esetén együttesen elvárt zöldterület, illetve védelmi rendeltetésű erdőterület kijelölése, az előírásnak megfelelő mértékben megtörtént.

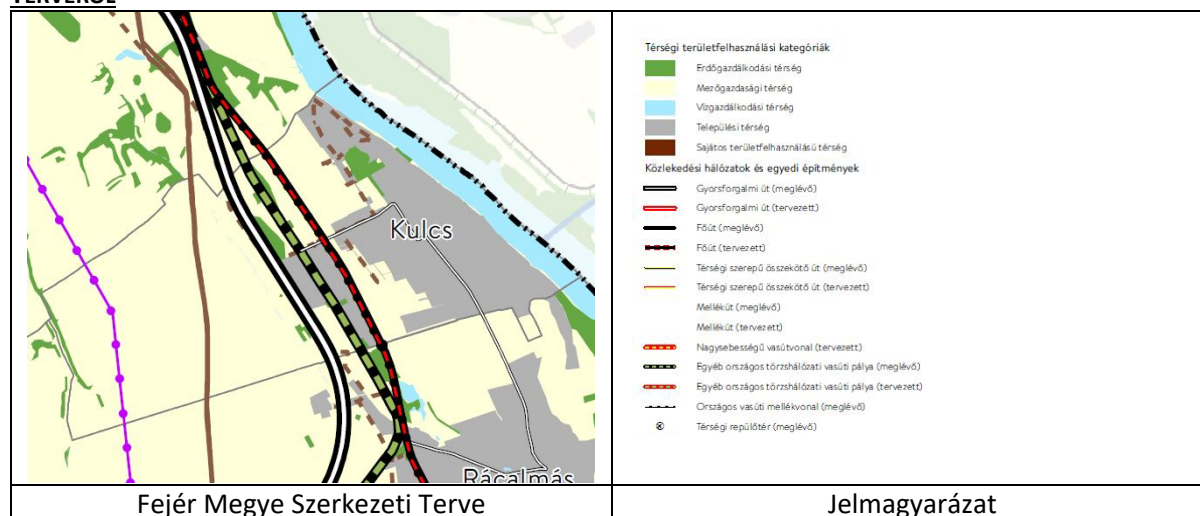
„13. § (1) Borvidéki település **borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet** – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – **nem minősíthető beépítésre szánt területté.**

(2) Az **Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet** – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – **nem minősíthető beépítésre szánt területté.**”

Kulcs község esetében sem a borszőlő termőhelyi kataszter I–II. osztályú területek (Forrás: http://fish.fomi.hu/letoltes/nyilvanos/vingis/32_Dunantul_OFJ_2017.jpg), sem a gyümölcs termőhelyi kataszter I. és II. osztályú területek (Forrás: <https://portal.nebih.gov.hu/adatbazisok-noveny>) nyilvánosan elérhető adatai alapján, új beépítésre szánt terület nem került területükön kijelölésre.

A Településszerkezeti terv az új beépítésre szánt területkijelölés előírásainak megfelel.

FEJÉR MEGYEI ÖNKORMÁNYZAT KÖZGYŰLÉSÉNEK 7/2020. (II. 28.) RENDELETE FEJÉR MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉRŐL



Térési Területfelhasználási kategóriák területe (ha):

- Erdőgazdálkodási térség: 57,11
- Mezőgazdasági térség: 1036,66
- Sajátos területfelhasználású térség: 0
- Települési térség: 457,35
- Vízgazdálkodási térség: 120,22

Infrastruktúra hálózati elemek:

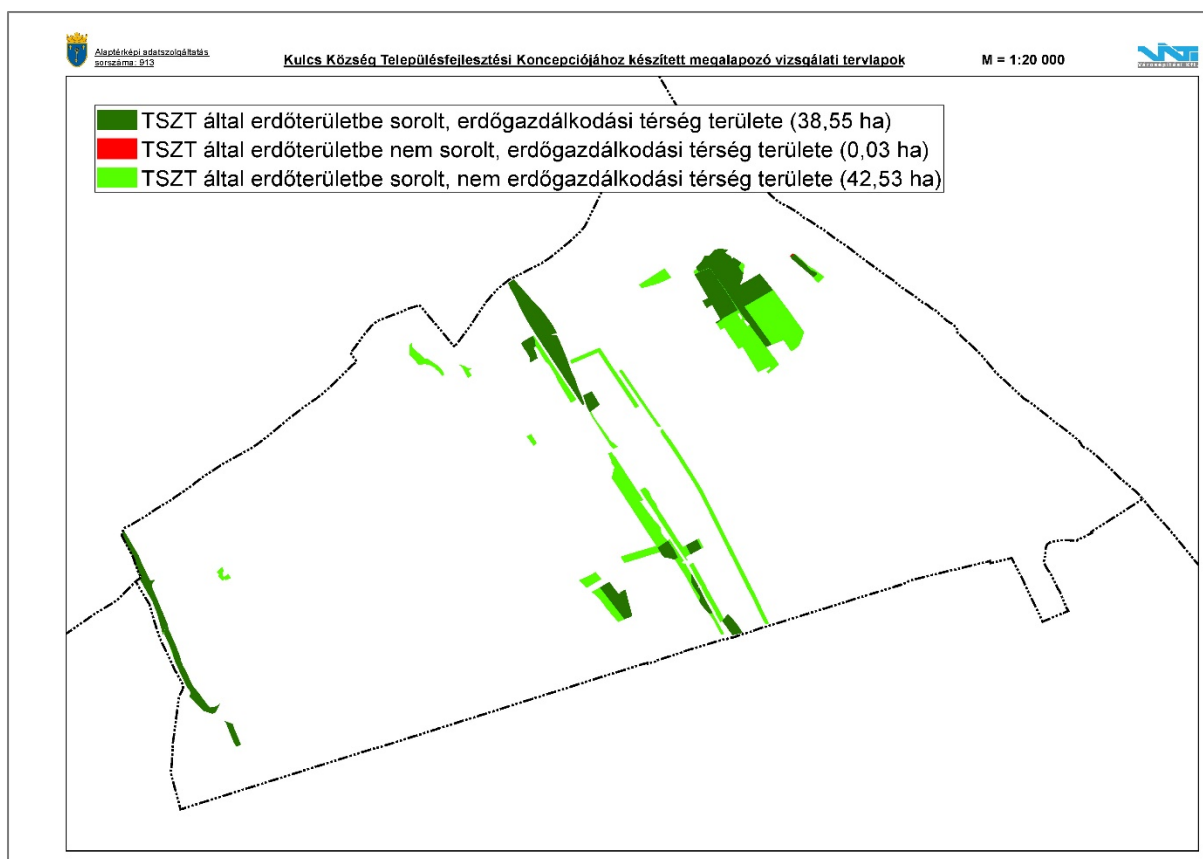
- Gyorsforgalmi út (meglévő)
- Főút (meglévő)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
- Országos kerékpárút
- Földgázszállító vezeték
- 220 kV átviteli hálózat távvezeték

Térési terület-felhasználási kategória	Térési terület-felhasználási kategória területe (ha)	Minimálisan előírt települési terület-felhasználási egységbe sorolandó terület (%)	Minimálisan előírt települési terület-felhasználási egységbe sorolandó terület (ha)	A Településszerkezeti Terv által az előírt települési terület-felhasználási egységbe sorolt terület (ha)	Megfelelés
Mezőgazdasági térség	1036,66	75	777,49	944,56	MEGFELEL
Vízgazdálkodási térség	120,22	100	120,22	129,95	MEGFELEL

Erdőgazdálkodási térségnek való megfeleltetés

- Üzemtervezett erdőterületek területe: 38,58 ha
- Üzemtervezett erdőterületek 95%-a: 36,65 ha
- Erdőgazdasági területbe sorolt üzemtervi erdőterület területe: 38,55 ha
- Üzemtervezett erdőterületen kívül besorolt erdőgazdasági terület: 42,53 ha

Jogszabályi előírás teljesülése: MEGFELEL



Üzemtervezett erdőterületek TSZT általi besorolása – forrás: saját szerkesztés



6. melléklet a .../2020. (...) Kt. határozathoz

A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE

6. melléklet a .../2020. (...) Kt. határozathoz

A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: az Étv.)

7. § (3) b) pontja kimondja:

„újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet,”

Kulcs község közigazgatási területére szóló településrendezési eszközeinek felülvizsgálata beépítésre nem szánt terület beépítésre szánt területté történő kijelölésével együtt jár, így **a biológiai aktivitásérték szinten tartásának igazolása jogszabályi kötelezettség.**

A területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet 1/A. § szerint a biológiai aktivitásérték szinten tartását **a településszerkezeti tervben kell igazolni.**

A terület eredeti (változtatás előtti) biológiai aktivitásértékét – a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet 3. § előírása alapján – az ÖTM rendelet 1. mellékletében megadott értékmutatók alkalmazásával, a hatályos településrendezési eszközökben szereplő területfelhasználási egység besorolásának megfelelően számoltuk.

Hatályos területfelhasználás 1/2006. (II. 1.) Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv				
Területfelhasználás jele	Terület (m ²)	Terület (ha)	BAÉ mutató	BAÉ
Lk	153341,49	15,33	1,2	18,40
Lke	932099,95	93,21	2,7	251,67
Lf	1102549,50	110,25	2,4	264,61
Vt	46235,19	4,62	0,5	2,31
Vk	28441,59	2,84	0,5	1,42
Gksz	568156,46	56,82	0,4	22,73
Üü	17799,45	1,78	2,7	4,81
Üh	837408,38	83,74	3	251,22
Kid	105602,88	10,56	1,5	15,84
Kme	3113,65	0,31	2,2	0,69
Ksp	25399,11	2,54	3	7,62
Ksz	51756,25	5,18	3	15,53
Kt	11972,29	1,20	3	3,59
Ke	8563,68	0,86	3	2,57
Kk-Cs	126411,99	12,64	3,2	40,45
KÖu	560237,85	56,02	0,5	28,01
kt.	668830,20	66,88	0,6	40,13
KÖk	76751,17	7,68	0,6	4,61
Zkp	14896,27	1,49	6	8,94
Ev	874293,63	87,43	9	786,86
Eg	6751,58	0,68	9	6,08
Mk	812420,41	81,24	5	406,21
Má	7918160,27	791,82	3,7	2929,72
Mko	453516,97	45,35	3,7	167,80
V	1308657,09	130,87	6	785,19
			ÖSSZESEN:	6067,01

TERVEZETT TSZT				
Területfelhasználás jele	Terület (m ²)	Terület (ha)	BAÉ mutató	BAÉ
Lk	166543,28	16,65	1,2	19,99
Lke	36087,68	3,61	2,7	9,74
Lf	2195250,24	219,53	2,4	526,86
Vt	83756,50	8,38	0,5	4,19
G	556441,52	55,64	1,75*	97,38
Üh	518419,94	51,84	3	155,53
K-Km	15620,12	1,56	1,5	2,34
K-En	22035,05	2,20	2,2	4,85
K-T	9747,78	0,97	3	2,92
K-Mü	36404,27	3,64	1,5	5,46
K-Re	305041,17	30,50	1,5	45,76
Kb-KMV	102804,15	10,28	3,2	32,90
Kb-Re	24533,14	2,45	3,2	7,85
Kb-Hull	3263,89	0,33	3,2	1,04
KÖu-1	437573,02	43,76	0,5	21,88
KÖu-2	525432,61	52,54	0,6	31,53
KÖk	77140,33	7,71	0,6	4,63
Zkk	31822,19	3,18	6	19,09
Zkp	7479,00	0,75	8	5,98
Ev	721457,09	72,15	9	649,31
Eg	76998,03	7,70	9	69,30
Mk	879243,81	87,92	5	439,62
Má	8085472,97	808,55	3,7	2991,62
Mko	480361,44	48,04	5*	240,18
Tk	14990,05	1,50	8	11,99
V	1294156,69	129,42	6	776,49
V-T	5347,91	0,53	6	3,21
			ÖSSZESEN:	6181,65

* Differenciál számításhoz alkalmazott, felületminőségtől függő biológiai aktivitásérték-mutató.

A tervezett TSZT esetében két helyen alkalmaztunk differenciált számítást, míg a további területfelhasználásoknál az 1. melléklet 1. táblázata szerinti BAÉ-mutatót vettük figyelembe.

Az általános gazdasági terület esetében 1,75-ös értékmutatót alkalmaztunk. (Az építési övezetre előírt minimális zöldfelületi arány 25%, melyre háromszintes növényállomány került előírásra. Ebből adódóan a BAÉ-mutató számítása a következő: $1 \times 0,25 \times 7 = 1,75$)

A korlátozott használatú mezőgazdasági terület (Mko) esetében a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet 1. melléklet, 2. táblázata szerinti gyepre előírt 5-ös értékmutatóval számoltunk.

A változtatás utáni számított BAÉ emelkedett a változtatás előtti értékhez képest, így a tervmódosítás az Étv. vonatkozó előírását betartja.

A biológiai aktivitásérték számítás során keletkezett biológiai aktivitásérték növekmény mértéke 114,64 pont, amely – a településszerkezeti terv későbbi módosítása során történő felhasználhatóság szándékával – rögzítésre kerül.



HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTOTT MELLÉKLETEI



1. melléklet a .../2020. (...) önkormányzati rendelethez

KULCS KÖZSÉG SZABÁLYOZÁSI TERVE

1.1. MELLÉKLET: JELMAGYARÁZAT*

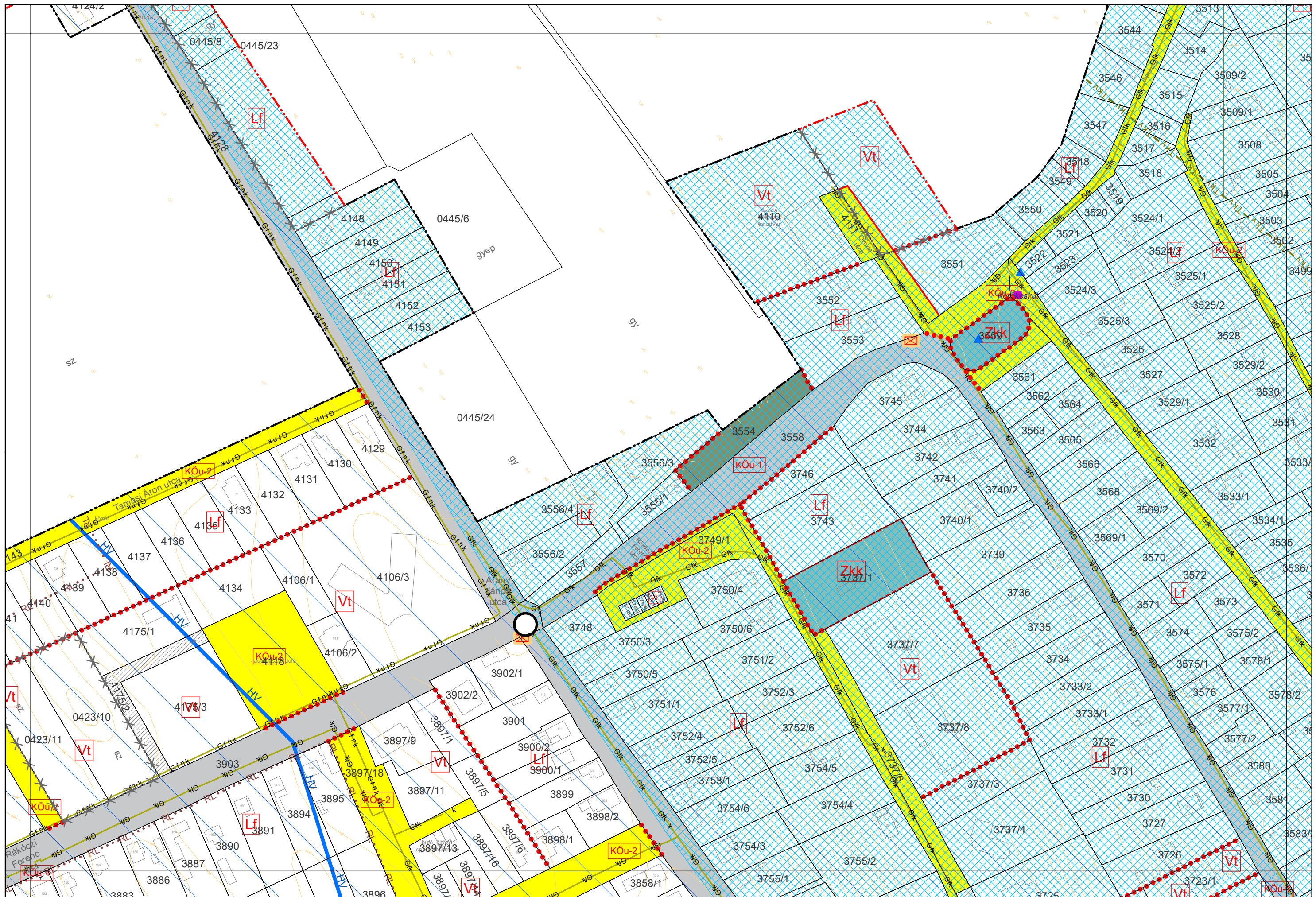
* A jelmagyarázat nem módosult, csak az értelmezhetőség miatt került be az anyagba.

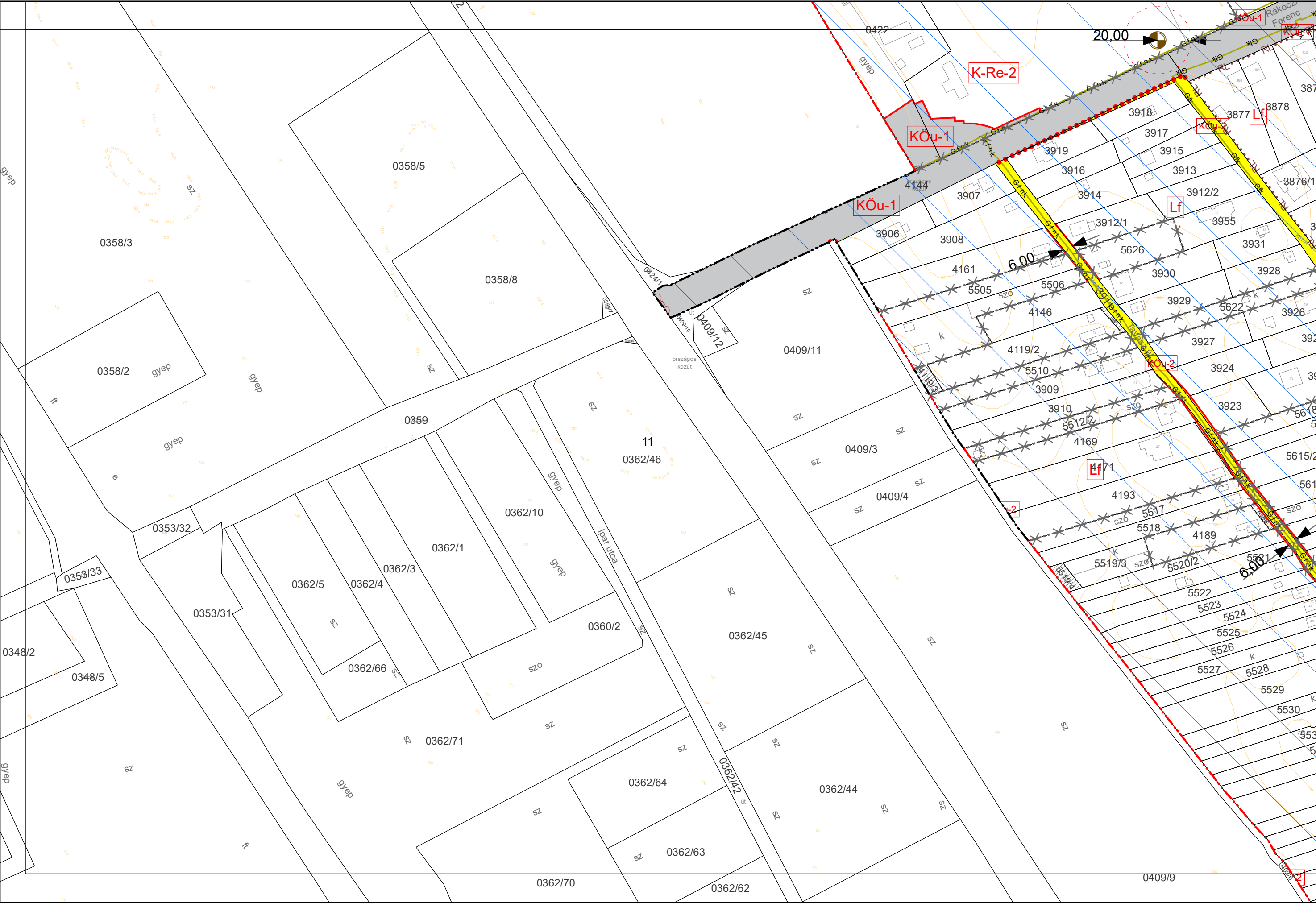
Közigazgatási határ Meglévő megmaradó belterület határ Tervezett belterület határ Meglévő megszűnő belterület határ Szabályozási vonal Szabályozási vonal határvonalon Építési övezet / övezet határa Építési övezet / övezet jele I. közúti közlekedési terület - [KÖu-1] II. közlekedési célú közterület - [KÖu-2] Kötőtpályás közlekedési terület Közpark Közkert Védelmi rendeltetésű erdőterület Gazdaságii rendeltetésű erdőterület Vízgazdálkodási terület Vízgazdálkodási terület - Töltés Kiemelten mozgásveszélyes terület Potenciálisan mozgásveszélyes terület Mozgásveszélyes terület védőzónája Javasolt telekhatár Javasolt kerékpárút Javasolt híd Sajátos jogintézmények Telekcsoport újraosztás	Más jogszabály által elrendelt elemek Egyéb korlátozó tényezők Elsődleges levezető sáv Másodlagos levezető sáv Átmeneti levezető sáv Áramlási holttér Kiemelten mozgásveszélyes terület Potenciálisan mozgásveszélyes terület Mozgásveszélyes terület védőzónája Naperőmű létesítése céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete Védőterületek, védősávok Nagyvízi meder Hidrogeológiai védőzóna - 180 napos elérési idő Hidrogeológiai védőzóna - 5 éves elérési idő Hidrogeológiai védőzóna - 50 éves elérési idő Országos vízminőségvédelmi terület övezete védőterület, védőhatár, védősáv Táj-, és természetvédelmi elemek Natura 2000 Kiemelt Jelentőségű Természetmegőrzési Terület Ex-Lege védett forrás Országos Ökológiai Hálózat - Ökológiai folyosó Tájképvédelmi terület Egyedi tájérték Védett csüdfüves (Astragalus dasyanthus) terület Művi értékvédelmi elemek Helyi védett épület telke Védett köztéri alkotás Nyilvántartott régészeti lelőhely határa Meglévő közmű létesítmények Vízmű Szennyvízátelő Ásványvizes kút Transzformátor állomás Meglévő közművezetékek Nagynyomású földgázszállítóvezeték Bánya hírközlő vezeték Nagy-középnomású földgáz gerinc-elosztó vezeték Középnomású földgázvezeték 220 kV-os villamosenergia átviteli hálózat Védőterületek, védősávok védőterület, védőhatár, védősáv 40 méteres magassági korlátozás (középhullámú rádió modulációs vonal)	Alaptérképi elemek Földrészlet határ Alrészlet határ Épület Szintvonal Meglévő közlekedési elemek, létesítmények Híd Magánút Szintbeni vasúti kereszteződés Szintbeni közúti kereszteződés
--	--	---



1.4. MELLÉKLET: BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK M=1:2000

[8, 11 számú tervlapok](#)



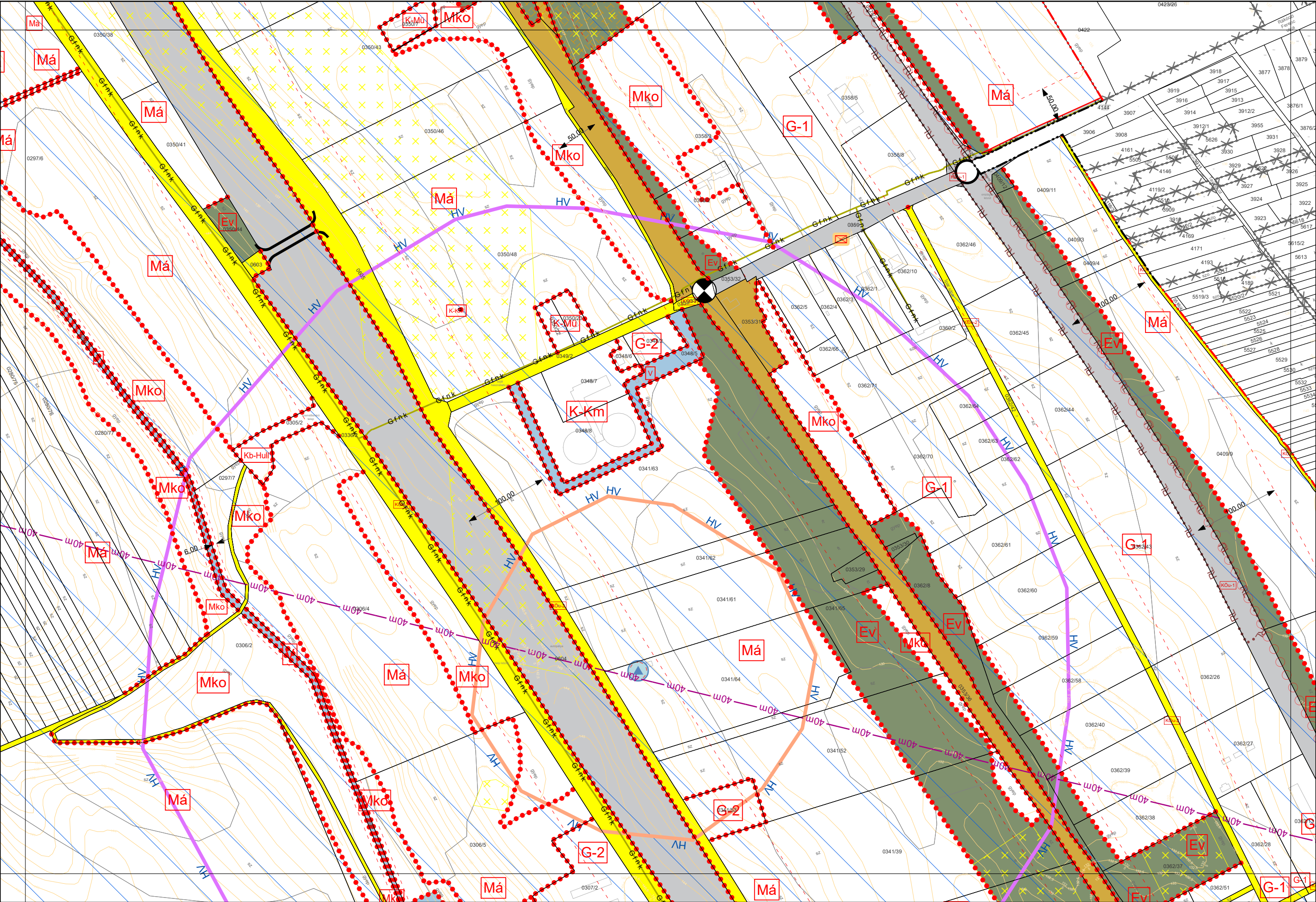
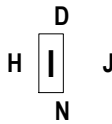




1.5. MELLÉKLET: KÜLTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK M=1:4000

[E, I jelű tervlapok](#)





ÚJ MÓDOSÍTÁSOK BEMUTATÁSA

1. MÓDOSÍTÁS: ÓVODA BŐVÍTÉSI TERÜLETÉNEK KIJELELÉSE

A meglévő óvodával szomszédos területen igény merült fel az intézmény bővítésére. A módosítási terület tervezett belterülethatárral kerül lehatárolásra. A módosítási terület közvetlenül kapcsolódik a meglévő óvoda területéhez. A terület közterületi megközelíthetősége biztosított.

A terület tömegközlekedéssel lefedettnek tekinthető (500 méteren belül tömegközlekedési megállóhely található).

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölésére sor kerül.



Hatályos Településszerkezeti Terv
Besorolás: Különleges idegenforgalmi,
rekreációs célú terület (Kid)



ÁF-anyagban szereplő Településszerkezeti Terv
Besorolás: Védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev)



Javasolt Településszerkezeti Terv
Javasolt besorolás: Településközpont terület (Vt)

A hatályos terv indokolatlan útkiszabályozásait már a Véleményezési anyagban szereplő változat is törölte.

Látható, hogy a Véleményezési anyagban még a meglévő óvodán túl, annak ÉNY-i határa után került a telek bővítésre, az Önkormányzat akkori kérésének megfelelően.

Időközben a szomszédos ingatlan elérhetővé vált, így az Önkormányzat a sokkal kompaktabb kialakításra lehetőséget adó megoldás felé lépett el. Kisebb közterületi kialakításra, kedvezőbb telekhasználatra ad lehetőséget az új elrendezés.

Egyéb adatok:

- Érintett ingatlan: 0455/3 hrsz.
- Természetvédelmi érintettség: NINCS
- Erdőtervi érintettség: NINCS
- Átlagosnál jobb minőségű termőfölddel való érintettség: NINCS
- Csúszásveszéllyel való érintettség: Potenciálisan mozgásveszélyes terület védőzónája

2. MÓDOSÍTÁS: ÚJ BUSZFORDULÓ ÉS JÁRDA TERÜLETÉNEK KIJELELÉSE

A Rákóczi utcában igény merült fel egy új buszforgalomból kialakítására, valamint a 6. sz. főút menti meglévő távolsági buszmegálló elérhetőségének közlekedésbiztonsági erősítésére.

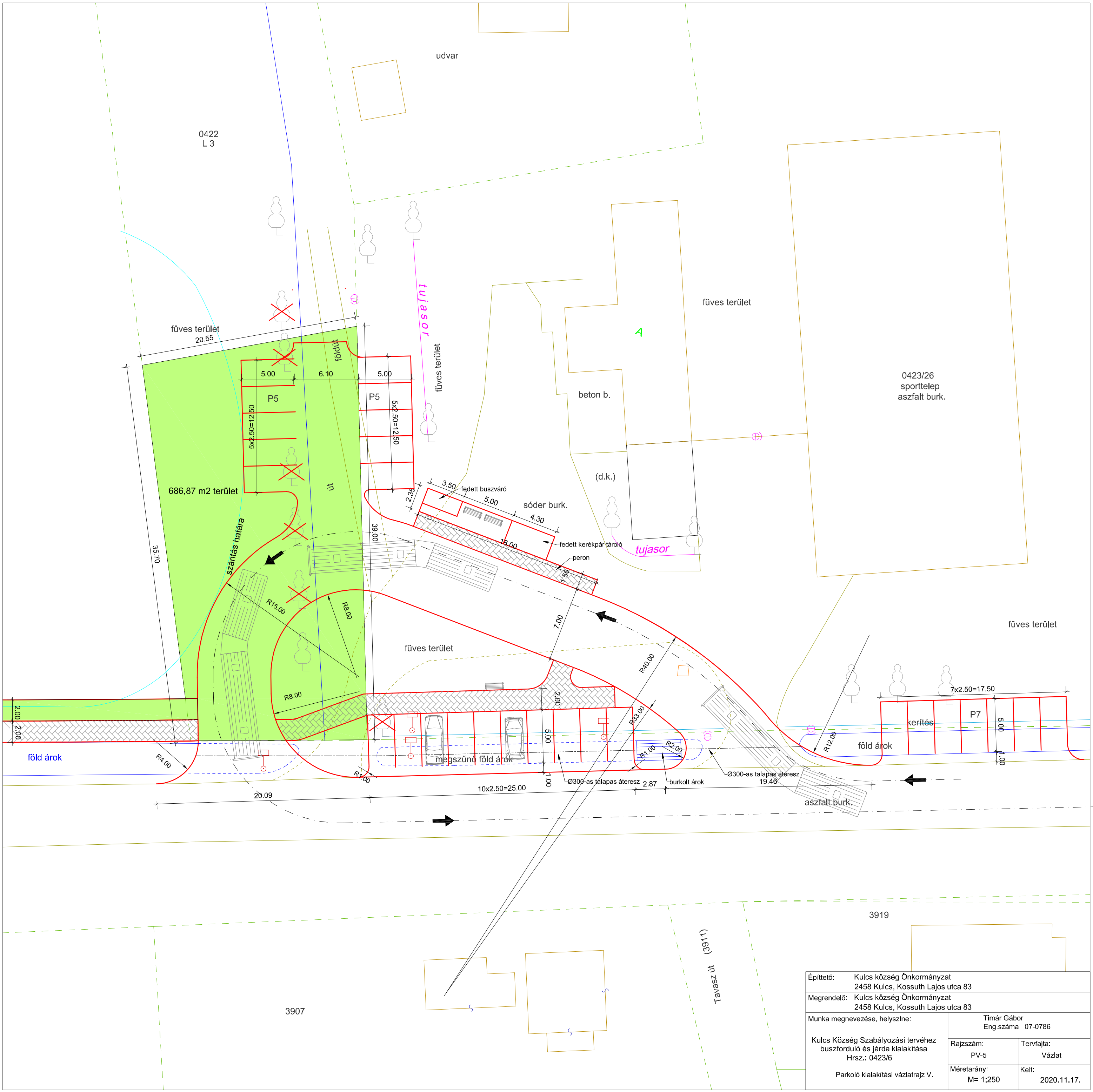
Pályázati keretből az Önkormányzat számára lehetővé vált a régóta tervezett elképzelés megvalósítása, ezért jelen településrendezési eszköz-felülvizsgálat kis mértékű késleltetésével, a megvalósíthatóságát a fejlesztéseknek biztosítani kívánta.

Az Önkormányzat a Tervezők rendelkezésére bocsátotta a létesítmény tervét, amely a következő oldalon szerepel.

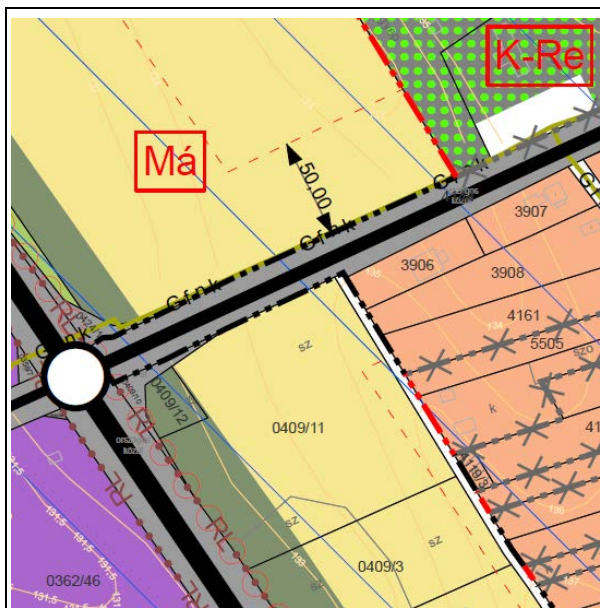
A Rákóczi utca és a 6. sz. főút között az út északi oldalán 2 m széles gyalogos sávot, illetve 2 m széles zöldsávot jelöl a terv. Mivel a belterülethatár a Rákóczi utca északi oldalán halad, így az itt kiszabályozott gyalogos utat a külterületi szabályozási tervlapon ábrázoltuk. A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor. A buszforgalomból és a járda területe egyaránt a szomszédos közúti közlekedési területbe kerül besorolásra.

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

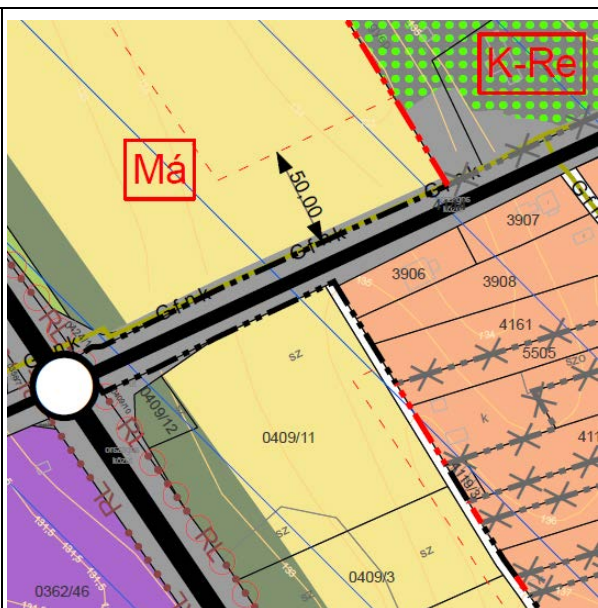
Hatályos Belterületi Településszerkezeti Terv <u>Besorolás:</u> Különleges szabadidőközpont terület	Hatályos Külterületi Településszerkezeti Terv <u>Besorolás:</u> Általános mezőgazdasági terület (Má), Védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev)



Építető: Kulcs község Önkormányzat 2458 Kulcs, Kossuth Lajos utca 83		
Megrendelő: Kulcs község Önkormányzat 2458 Kulcs, Kossuth Lajos utca 83		
Munka megnevezése, helyszíne:		Timár Gábor Eng.száma 07-0786
Kulcs Község Szabályozási tervéhez buszforduló és járda kialakítása Hrsz.: 0423/6	Rajzszám: PV-5	Tervfajta: Vázlat
	Méretarány: M= 1:250	Kelt: 2020.11.17.
Parkoló kialakítási vázlatrajz V.		

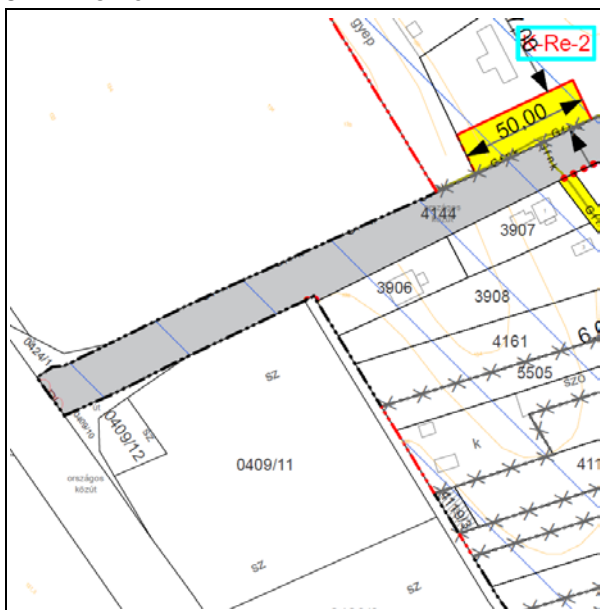


ÁF-anyagban szereplő Településszerkezeti Terv
Besorolás: Különleges rekreációs terület (K-Re),
Másodrendű közlekedési célú közterület (KÖu-2),
Általános mezőgazdasági terület (Má)

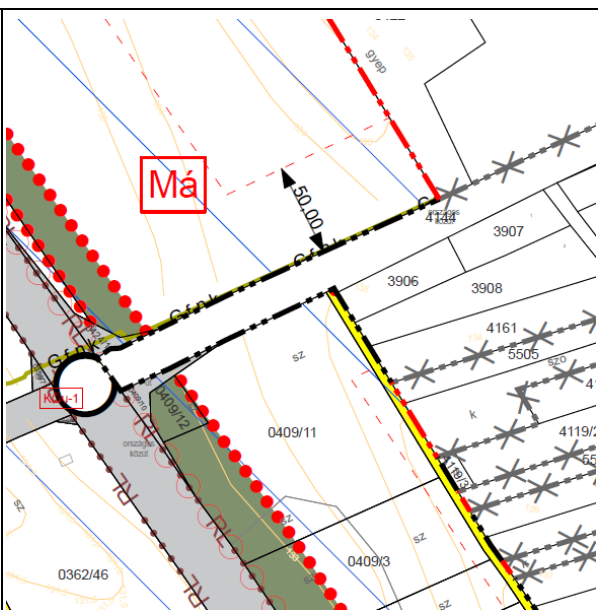


Javasolt Településszerkezeti Terv
Javasolt besorolás: Elsőrendű közúti közlekedési
terület (KÖu-1)

SZABÁLYOZÁSI TERV



ÁF-anyagban szereplő
Belterületi Szabályozási Terv
Besorolás: Különleges rekreációs terület (K-Re),
Másodrendű közlekedési célú közterület (KÖu-2),
Általános mezőgazdasági terület (Má)



ÁF-anyagban szereplő
Külterületi Szabályozási Terv
Besorolás: Különleges rekreációs terület (K-Re),
Másodrendű közlekedési célú közterület (KÖu-2),
Általános mezőgazdasági terület (Má)

Javasolt Belterületi Szabályozási Terv Besorolás: Elsőrendű közúti közlekedési terület (KÖu-1)	Javasolt Kültérületi Szabályozási Terv Besorolás: Elsőrendű közúti közlekedési terület (KÖu-1)

Egyéb adatok:

- Érintett ingatlanok: 0422, 0423/36, 0423/6
- Természetvédelmi érintettség: NINCS
- Erdőtervi érintettség: NINCS
- Átlagosnál jobb minőségű termőfölddel való érintettség: a 0422 hrsz átlagosnál jobb minőségű termőfölddel érintett, azonban a telek már a hatályos terven is Különleges idegenforgalmi, rekreációs célú területbe (Kid) van sorolva. A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A módosítás helyhez kötött beruházásnak tekinthető.
- Csúszásveszéllyel való érintettség: NINCS

ÖSSZEGZÉS:

- Minkét módosítása területrendezési tervekkel teljes összhangot mutat, amely a határozat Területrendezési tervvel való összhang igazolás megnevezésű 5. mellékletében szerepel.
- A módosítások természetvédelmi érdeket nem sértenek.