

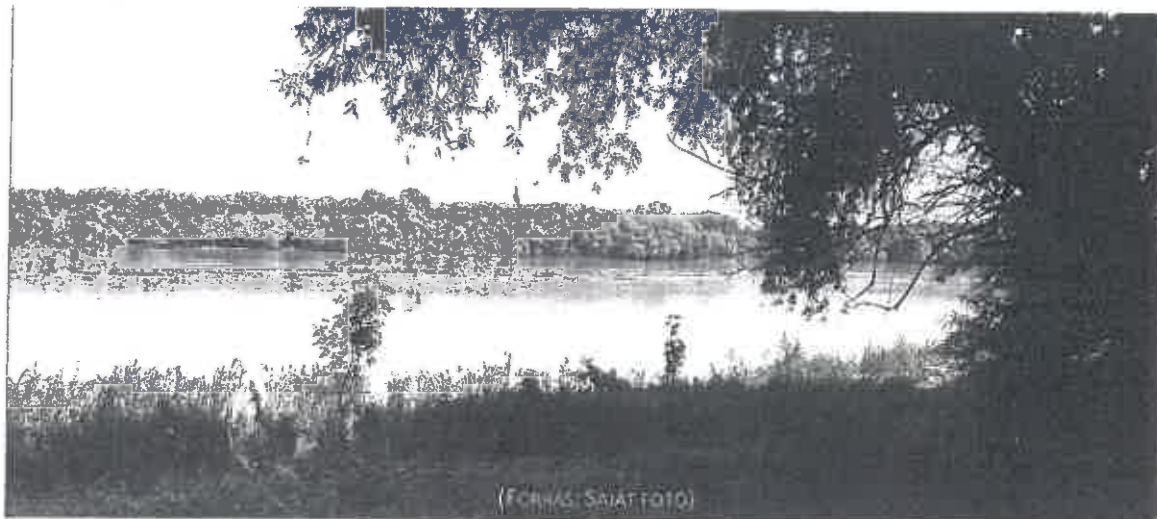


**KULCS KÖZSÉG**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK**  
**- TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT -**  
**TELJES KÖRŰ FELÜLVIZSGÁLATA**

**JÓVÁHAGYOTT ANYAG**

**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV**

**2021. MÁRCIUS HÓ**



(FORRÁS: SAJÁT FOTÓ)



**VÁTI VÁROSÉPÍTÉSI KFT.**

## KÖZREMŰKÖDŐK

---

Irányító tervező:

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

*Paksi Szilvia*

Városrendezés:

PAKSI SZILVIA vezető településtervező.....

*Paksi Szilvia*

Környezetrendezés:

MÁTRAI LEVENTE okl. tájépítészmérnök TK 01-5324

*Mátrai Levente*

Közlekedés:

KLIMENT MIHÁLY okl. építőmérnök Tkö 11-0238 .....

*Kliment Mihály*

Közművek:

FÖLDESNÉ THURN JUDIT okl. üzemm. TV 01-2497

*Földesné Thurn Judit*

CSUVÁR GÁBOR okl. építőmérnök TH, TE 03-0218 .....

*Csuvár Gábor*

Térinformatika:

MÁTRAI LEVENTE okl. tájépítészmérnök.....

*Mátrai Levente*



VÁTI Városépítési Kft.

## Kivonat

Kulcs Község Önkormányzata Képviselőtestülete hatáskörében eljáró Kulcs Község Polgármestere által 2021. március 18. napján meghozott döntésről:

### **Kulcs Községi Önkormányzat Képviselő-testülete hatáskörében eljáró Kulcs Község Polgármestere 59/2021. (III. 18.) határozata** **Kulcs Község Településszerkezeti Tervéről**

Kulcs Községi Önkormányzat Képviselő-testülete feladat- és hatáskörében eljáró Kulcs Község Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendeletre, valamint a 2021. február 8. napjával kihirdetett veszélyhelyzettel összefüggő rendkívüli intézkedések hatályának meghosszabbításáról szóló 80/2021. (II. 22.) Korm. rendeletre tekintettel, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében megállapított jogkörében eljárva, az alábbi határozatot hozza:

- 1./ a határozat alábbi mellékleteinek megfelelően elfogadja Kulcs Község Településszerkezeti Tervét:
  1. melléklet Kulcs Község Településszerkezeti Terve M=1:4000
  2. melléklet A Településszerkezeti Terv leírása
  3. melléklet Változások
    - 3.1. Változások bemutatása M=1:20.000
    - 3.2. Változások szöveges leírása
  4. melléklet A település területi mérlege
  5. melléklet A területrendezési tervekkel való összhang igazolása
  6. melléklet: A biológiai aktivitásérték számítási eredménye
  7. melléklet: A későbbi TSZT-módosításnál alapul veendő BAÉ-érték
- 2./ jelen határozat jóváhagyásával egyidejűleg Kulcs Község 1/2006. (II. 1.) Kt. határozattal jóváhagyott Településszerkezeti Tervét hatályon kívül helyezi.

Határidő: azonnal  
Felelős: polgármester

Jobb Gyula sk.  
polgármester

Dr. Neumann Helga sk.  
jegyző

Kulcs, 2021. március 19.

A kiadmány hitelélül:

Dr. Neumann Helga  
jegyző.

1. melléklet az 59/2021. (III. 18.) önkormányzati határozathoz  
**KULCS KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE M=1: 4000**  
/Jelmagyarázat, szelvényháló, tervlapok/

/A Jelmagyarázat, a szelvényháló és a tervlapok a Településszerkezeti Terv rajzi mellékletei között szerepelnek./

2. melléklet az 59/2021. (III. 18.) önkormányzati határozathoz  
**A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA**

**Kulcs Község:**

- A Közép-Dunántúl régióban található.
- Fejér megyében helyezkedik el.
- Része a Dunaújvárosi járásnak.
- Szomszédos Adony várossal, Makád községgel és, Rácalmás várossal.

**1. A TERÜLETFELHASZNÁLÁS**

A település közigazgatási területe építési szempontból:

- beépítésre szánt, valamint
  - beépítésre nem szánt
- területekre osztható.

**BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK TAGOZÓDÁSA:**

Kulcs Község közigazgatási területén a beépítésre szánt területek használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységekbe sorolódnak:

/Zárójelben a megengedett legnagyobb beépítési sűrűség (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) szerepel./

**(1) Lakóterületek:**

- Lk – kisvárosias lakóterület (bs.: max. 1,5)
- Lke – kertvárosias lakóterület (bs.: max. 0,6)
- Lf – falusias lakóterület (bs.: max. 0,5)

**(2) Vegyes területek:**

- Vt – településközpont terület (bs.: max.2,4)

**(3) Gazdasági területek:**

- G – általános gazdasági terület (bs.: max. 2,0)

**(4) Üdülőterületek:**

- Üh – hétvégi házas terület (bs.: max 0,2)

**(5) Különleges területek:**

- K-En – különleges megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület (bs.: max.1,0)
- K-Km – különleges közműterület (bs.: max.1,0)
- K-Mű – különleges mezőgazdasági üzemi terület (bs.: max.1,0)
- K-Re – különleges rekreációs terület (bs.: max.1,0)
- K-T – különleges temetőterület (bs.: max.1,0)

**BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK TAGOZÓDÁSA:**

Kulcs Község közigazgatási területén a beépítésre nem szánt területek használatuk általános jellege, valamint sajátos rendeltetésük szerint a következő területfelhasználási egységekbe sorolódnak:

**(1) Közlekedési és közműterületek:**

- KÖu-1 – elsőrendű közúti közlekedési terület
- KÖu-2 – másodrendű közlekedési célú közterület
- Sh. út - magánút
- KÖk – kötöttpályás közlekedési terület

**(2) Zöldterületek:**

- Zkk – zöldterület (közkert)

Zkp – zöldterület (közpark)

**(3) Erdőterületek:**

Ev – védelmi rendeltetésű erdőterület

Eg – gazdasági rendeltetésű erdőterület

**(4) Mezőgazdasági területek:**

Mk – kertes mezőgazdasági terület

Má – általános mezőgazdasági terület

Mko – korlátozott használatú mezőgazdasági terület

**(5) Vízgazdálkodási területek:**

V – vízgazdálkodási terület

V-T – vízgazdálkodási terület (Töltés)

**(6) Természetközeli területek:**

Tk – természetközeli terület (nádas)

**(7) Különleges beépítésre nem szánt területek:**

Kb-KMV – különleges beépítésre nem szánt kiemelten mozgásveszélyes terület

Kb-Hull – különleges beépítésre nem szánt hulladékkezelő és hulladéklerakó terület

**2. A TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM**

**(1) Nemzetközi jelentőségű természeti értékek**

Natura 2000 terület: HUDI20034 Duna és ártere /kiemelt jelentőségű természetmegőrzési/

**(2) Országos jelentőségű természeti értékek**

Nemzeti ökológiai hálózat: Ökológiai folyosó

Ex lege védett forrás

Tájképvédelmi terület övezete

Védett csüdfüves (*Astragalus dasyanthus*) terület

**3. A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER**

**(1) Közterületi zöldfelületek**

Közkertek

Közparkok

Közlekedési nyomvonalakat kísérő zöldfelületek

**(2) Egyéb zöldfelületek**

Intézményi kertek

Temetők kertje

Lakóterületek kertjei

Erdőterületek, erdősávok

Mezőgazdasági művelésű ingatlanok

**4. AZ ÖRÖKSÉGVÉDELEM**

**(1) Országos jelentőségű művi értékek**

Világörökségi várományos terület: Római LIMES határvonala és védőterülete

**(2) Helyi védelem alatt álló művi értékek:**

/A településképvédelméről szóló 13/2018. (V. 7.) ÖK rendelet 2. melléklete szerint./

Épületek:

1. Római katolikus templom

Kossuth Lajos utca 73. (hrsz. 3473)

2. Református templom

Rákóczi Ferenc utca 71. (hrsz. 3601)

3. Fekete István Általános Iskola

Kossuth Lajos utca 75. (hrsz. 3475)

4. Hajóállomás
5. Tilla
6. Hegyi Otthon pince
7. Nádtetős épület
8. Nádtetős épület

Sőtér István sétány 85. (hrsz. 2654)  
 Deák Ferenc utca 9. (hrsz. 2629)  
 Kossuth Lajos utca 56. (hrsz. 3133/1)  
 Kossuth Lajos utca 92. (hrsz. 3150/2)  
 Kossuth Lajos utca 124. (hrsz. 3332)

**Köztéri alkotások:**

1. Kossuth szobor
2. 1956-os Büszkeségpont köztéri alkotás
3. Kulcsi Hatok emlékpark szoborcsoport
4. Kerekes kút

Kossuth Lajos utca 85. (hrsz. 3482/1)  
 Temető u. 1/A. (hrsz. 3447)  
 Kossuth Lajos utca 125. (hrsz. 3559)  
 Kossuth Lajos utca 115. (hrsz. 3452)

**(3) Régészeti lelőhelyek:**

*/Adatszolgáltatás és Örökségvédelmi Hatástanulmány szerint./*

Sorszám hatástanulmány	Azonosító	Sorszám Miniszterelnökség	Név	Korszak, Jelleg	Megjegyzés
1	52997	1	Áranyhegy	középkori település és templom, templom körüli temető	Kiterjedése ismeretlen, beépített terület Vágner Zs. 13. lh
2	54422	2	Császár-tanya (KOMI telep)	Temető, urnasíros korabronzkor	Kiterjedése ismeretlen, részben feltárt, ásatás 1950-es évek Bóna I. próbafeltárás 2012; Vágner Zs. 1. lh
3	54887	3	Göböl-járás	Település, Árpád-kor	Rácalamás - Göböljárás-lelőhely 10-11. sz. temetőjéhez kapcsolódhat; Vágner Zs. 5. lh
4	74241	4	Limesút	mérföldkő, római út	A római út a 6-os műút nyomvonalában halad, részben alatta, részben az út mellett közvetlenül futott. Jellege. kavicságyas, köves út, mely mentén mérföldkövek álltak, melyek közül egyet a Füller-tanya menti szakaszán (a 171-es vasúti kőtől K-re a vasúti síntől 112 m-re) találtak meg. Vágner Zs. 12. lh
5	77589	5	Radicsai elágazó	római őrtorony	Légifotó alapján azonosított. Légifotón egy kb. 36x36m-es négyzetes kerítőfal és benne egy épületnyom Vágner Zs. 9. lh
6	22150	6	Újtelep	Temető, langobárd	Feltárt, Vágner Zs. 2. lh a korábbi hatástanulmányban korabronzkori temetőként jelezve
7	22160	7	Kulcstelep, Chudov vendéglős udvara	temető, kelta	1911. évi előkerülés tereprendezés során egy része megsemmisülhetett, bizonytalan kiterjedés Vágner Zs. 10. lh
8	21690	8	Kulcs Csenki András tanyája Barackos	rézkori balta- szórvány, bronzkori urnasír (déli rész) római emlékelet és kisszobrok; avar temető (északi vége) csontvázas temető - középkor?	Pontosított lelőhelynév Vágner 11. lh, jelenségek korábbi tanulmány alapján pontosítva



Sorszám hatástanulmány	Azonosító	Sorszám Minisztereinek	Név	Korszak, jelleg	Megjegyzés
9	22164	9	Füller József tanyája II.	Temető, urnasíros korabronzkor	A lelőhely terepbejárásunk alapján északabbra is kiterjed, Vágner Zs. 6. lh.
10	22165	10	Debella-dűlő, Óreg Debella	Temető, urnasíros korabronzkor	1912. évi adat, kiterjedés bizonytalan, Vágner Zs. 7. lh.
11	66949	11	M6/42/Fejér-Radicsapuszta	telepnyom, Középső-bronzkor Épület általában, ismeretlen kor Sír általában, ismeretlen kor	Vágner Zs. 17. lh. korábban 38642 azonosítóval, légifotó Czajlik Z. 2011 Czajlik Z. légifelvétele alapján félig földbe mélyített épületek, sírok(?), négyzetes és kör(?) alakú zárt terület nyoma
12	38641	12	M6/41/Fejér Kishalom-puszta dél	telepnyom, ismeretlen,	Vágner Zs. 16. lh.
13	38640	13	M6/40/Fejér	telepnyom? római kor	Vágner Zs. 15. lh.
14	22172	14	6728/28 hrsz. telek	Temető, urnasíros korabronzkor	Vágner Zs. Csuzi Gergely telke néven 7. lh telekhatárra húzott lelőhelykiterjedés, bizonytalan lh. határok miatt kiterjedés módosítása indokolt, részben feltárt, 1975 3 sír B. Szabó Klára leletmentése
15	új bejelentés		Kulcs – Meggyesitanya, Szlatina	temető korabronzkor	Részben feltárt, Petres É. Vágner Zs tanulmányában 22162 - 3. lh (nincs a nyilvántartásban ilyen azonosító alatt lh)
16	új bejelentés		Kulcs – 1592 folyam-kilométer közelében	épület - római - őrtorony? középkori település és templom, templom körüli temető	1592-es folyami kilométerköztől É-ra 100 m-re a löszfalban több alkalommal középkori temetőre utaló csontvázakat figyeltek Vágner Zs tanulmányában 14. lh(nincs a nyilvántartásban) Fritz Jenő feltételezése szerint a folyami kilométerközhöz közel, attól É-ra 100 m-re egy római-kori őrtorony fekszik.

## 5. A KÖZLEKEDÉS

### (1) Közúthálózati elemek:

Gyorsforgalmi út:

- M6 [Budapest – Bóly] autópálya

Országos főút:

- 6 sz. [Budapest-Pécs-Barcs] elsőrendű főút

Országos mellékút:

- 51122 j. [Kulcs] bekötő út
- 62309 j. [Kulcs] állomáshoz vezető út

### (2) Vasúthálózati elemek:

Törzshálózati vasútvonal:

- 42 számú [Pusztaszabolcs–Dunaújváros-Paks] vasútvonal

Vasútállomás / megálló:

- Kulcs vasútállomás

### (3) Vízi közlekedési elemek:

Meglévő kikötő

## 6. A KÖZMŰELLÁTÁS

### (1) Vízellátás:

Kulcs község a Dunántúli Regionális Vízmű Zrt. Velencei Üzemvezetőség szolgáltatási területén helyezkedik el. Az egész települést ellátó hálózat a vízigényét az Ercsi vízbázisból kapja. A Duna menti települések Ercsőtől Dunaújvárosig az Ercsi-Dunaújváros NA 600 méretű regionális vezetékről vételezik vízszükségletüket. A távvezeték átvezet Kulcs külterületén észak-déli irányban, a központi belterülettől nyugatra. Kulcs egy helyen, a Búzavirág út nyugati végén, a külterületen levő vízmű-telepnél (0348/7, 0348/8 hrsz.) kapcsolódik a távvezetékhez. A földhivatali alaptérkép az önkormányzati tulajdonú 3737/1 hrsz.-ú belterületi ingatlanon vízművet jelöl.

A vízműtelepről keleti irányba, a belterület felé NA150 KMPVC vezeték ágazik le. A belterület ivóvíz hálózattal ellátott, de ezen felül a zártkerti terület északi részterületének a belterület felé eső tömbjeit Na150 KMPVC gerincvezeték látja el, ezen felül a zártkerti terület déli része teljes mértékben ellátott terület.

Az ivóvíz hálózat az alábbi vezetésekből áll:

- DK630KPE
- DN600ACEL
- DK500KPE
- NA200KMPVC
- NA150KMPVC
- NA110KPE
- DK110KPE
- NA100KMPVC
- NA100PVC
- NA90KPE
- NA80LMPVC
- DK63KPE
- DK32KP2

### (2) Szennyvízelvezetés és tisztítás

Kulcs község belterületén jelen TRE felülvizsgálat készítésekor, a szennyvízcsatorna-hálózat kiépítése folyamatban volt. A változatos domborzati viszonyok miatt a hálózat részben gravitációs esésű, részben nyomott vezetésekből áll. Az adatszolgáltatásként kapott, szennyvízcsatorna-hálózat nyomvonalas átnézeti terve szerint, a belterületnek a legsűrűbben beépült, középső részén épül ki a hálózat, a legészakibb és legdélibb részterületeken nem ábrázol szennyvízcsatorna-hálózati elemeket. A településszerkezeti terven feltüntetésre kerültek a tervezett szennyvíz átemelőik. A község honlapja szerint a hálózat üzembe helyezésének várható ideje 2020. év. a szennyvíz kezeléséért, üzemeltetéséért, a DRV. Zrt. felel.

### (3) Árvíz- és belvízvédelem

Kulcs község a Duna folyam 1590 és 1593 [Fkm] szelvénye között található a KDVVIZIG által készített Nagyvízi Mederkezelési Terv szerint. Ezen a folyamszakaszon a 74/2014. (XII. 23.) BM rendelet – a folyók mértékadó árvízszintjeiről – szerint a mértékadó árvízszint (MÁSZ) 98,63 – 98,99 [mBf] közötti. A település part menti szakaszát egyaránt érinti az elsődleges, a másodlagos és az átmeneti levezető sáv, valamint az áramlási holtter. A part meredekségéből adódóan a sávok szélessége alacsony mértékű. Az áramlási holtter egyetlen helyen nyúlik be a belterületbe, ahol üdülőterületi besorolású ingatlanokat érint.

Kulcs község területén árvízvédelmi fővonal nem épült ki. A partfal rendkívül meredek lejtésű, több helyen beépült, így a part menti ingatlanok alsó sávját érinti az áramlási holtter.

Kulcs község teljes közigazgatási területére kiterjedő belvíz elvezető rendszer nem épült ki. A digitális domborzatmodell alapján készített lefolyásvizsgálat kimutatta, hogy a felszín, a belterületen észak-déli irányban rendkívül szabdalt, meredek lejtésű területek találhatóak itt. A csapadékvíz ezek mentén nagy mennyiségben gyűlik össze. A domborzati adottságokból adódóan a csapadékvíz természetes úton nem tud a Duna felé lefolyni, így kisebb lefolyástalan,

belvizes területek alakulhatnak ki. A külterület nyugati részén ugyan kisebbek a magasságkülönbségek, azonban a lefolyás vizsgálat szerint itt is kialakulhatnak belvizes területek.

#### (4) Villamosenergia-ellátás

##### *Nagyfeszültségű távvezeték hálózat*

A település közigazgatási területén az országos alaphálózati rendszer föld feletti vezetése, nagyfeszültségű villamosenergia távvezetése, a Százhalombatta DHE-Dunaújvárosi 220 kV-os vezeték halad át észak–déli irányban, a belterülettől nyugatra.

##### *Közép-, kislefeszültségű és közvilágítási hálózat*

Kulcs villamosenergia ellátása kül- és belterületen 20 kV-os feszültség szinten biztosított. A megépített hálózat szabadvezetékes rendszerű. A 3. számú Szabadegyháza és a 2. számú Baracska-gerincevezeték betáplálása a Dunaújváros 120/20 kV-os állomásból történik. A külterületen 7 db, a belterületen 13 db transzformátor állomás található. A belterületen 20 kV feszültségű hálózatról ágaznak le a fogyasztókat ellátó vezetékek. A kislefeszültségű és a közvilágítási hálózat közös oszlopsorra felszerelt légvezetékes és légekábeles kialakítású.

Az E.ON hálózatára szerelték fel a kábel TV hálózat vezetéseit, a védőtávolságok betartásával. A közvilágítás a belterületen biztosított.

Kulcs község belterületének, továbbá a külterület zártkerti részének teljes területén biztosított a villamosenergia ellátás.

#### (5) Vezetékes gázellátás

##### *Nagynyomású szénhidrogén távvezetékek*

A település külterületén észak–déli irányban halad keresztül az FGSZ Zrt. vezetése.

##### *Nagyközép-nyomású gázvezetékek*

A település központi belterülete, a külterületen levő fogyasztók és a szomszédos Pusztaszabolcs nagyközép-nyomású gázvezetéseken 6 bar-on kapják a vezetékes gázellátást. Kulcs településen déli–észak irányban, a belterülettől nyugatra, épült ki a Dunaújváros–Budapest 6 bar-os kamragázvezeték.

##### *Kulcs hőenergia ellátása*

Kulcson van vezetékes gázszolgáltatás. A rendszert az E.ON Dél-dunántúli Gázhálózati Zrt. üzemelteti. A külterületen haladó nagyközép nyomású gázvezeték leágazik a belterület felé, melyről középnyomású hálózat biztosítja a fogyasztók felé a gázellátást.

Kulcs község belterületének legnagyobb részén végighalad a középnyomású hálózat, azonban a középső, Duna-parti tömbök egy részét nem érinti a középnyomású hálózat. A zártkerti területnek mindössze a déli részterületén biztosított a gázellátás.

#### (6) Megújuló energiaforrások

A tervlapokon feltüntetetésre került a naperőmű létesítése céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete.

A termikus célú energiaigények kielégítésére egyéb energiaforrások (a nap-, a földhő-energia, vagy a szél) is figyelembe vehetők.

A Településszerkezeti Terven különleges megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló területek (K-En) lettek kijelölve. Kulcson a 0445/21 hrsz.-ú ingatlanon szélerőmű található. A tervezett napelempark jelen munka készítésekor már részben kiépült, a szélerőműtől északra, a 2106 hrsz.-ú ingatlan déli részterületén. További K-En terület került kijelölésre a Rákóczi Ferenc utca északi oldalán a 4181/1 és 4181/2 hrsz.-ú ingatlanokon.

A megújuló energiaforrások alkalmazási igényeiről a továbbtervezés során lehet dönteni.

A tervezett épületek kedvező tájolása és az épületbeli funkciók helyének jó megválasztása, a nyílászárók átgondolt elhelyezése mind segíthetik a passzív hőhasznosítást. A napenergia

jelenléte változó, időjárásfüggő. Az aktív napenergia hasznosítására a használati melegvíz-termelést segítő napkollektorok, napelemek, napenergia cserép felszerelésekor hagyományos hőbázist is meg kell építeni, ez növeli a költségeket.

A hőszivattyúval történő földenergia hasznosítás igénybevétele kedvezőbb a többi megújulóknak tekinthető energiaforráshoz képest. Egyenletesebben kinyerhető, állandóan elérhető. Használata egyedi berendezéssel oldható meg, csak épületgépészeti szintű tervezést igényel. Környezetvédelmi és energiatakarékossági szempontból energiatakarékos gázkazánok üzembe helyezése, az épületek falára hőszigetelő vakolat felrakása ajánlott. Igény esetén többféle hőhordozóval is üzemeltethető kazánok vásárolhatók. Kandallók beépítése is lehetőséget ad több hőhordozó igénybe vételére. A lakásokban és intézményekben a nagy nyitott terek tervezésekor ajánlott a szakaszos lezárás lehetőségét is biztosítani ajtók felszerelésével, mert bezárásukkal a használaton kívüli helységeket nem kellene fűteni és ez az energiafogyasztást csökkenti.

#### **(7) Elektronikus hírközlés**

##### *Vezetékes hírközlés*

Kulcs az országos hírközlési rendszer 54 primer körzete közül Dunaújváros primerközpont ellátási területéhez tartozik az INVITEL Távközlési Szolgáltató Zrt ellátási területén. A településen körzetkábel és primerközpontok közötti gerinckábelek haladnak keresztül: a Dunaújváros-Adony-Budaörs, valamint a Kulcs-Adony. Az optikai kábelek kapcsolják be a rendszerbe a helyi távbeszélő központot.

Az előfizetőket törzskábelen vezetett nagy elosztó berendezések fűzik fel, melyek fogadják és továbbítják a jeleket a hálózatban. A külterületen észak-déli irányban keresztül halad a Magyar Telekom Nyrt. gerincvezetéke.

##### *Vezeték nélküli hírközlés*

A vezetékes telefon mellett, a lakások egy része, vezeték nélküli hálózaton, mobil telefonon kapcsolódik be a távhívó rendszerbe. Ez utóbbiak számáról nem áll rendelkezésre adat.

Az Antenna Hungária adatszolgáltatása szerint a település közigazgatási határán belül 40 m-es magassági korlátozást tartanak fenn a Seregélyes–Rácalmás–Solt középhullámú rádió modulációs vonalának védelme érdekében. Antennatornyot és egyéb hasonló műtárgyat nem üzemeltetnek, ahogy átjátszó állomást sem.

### **7. A KÖRNYEZETVÉDELEM**

#### **(1) Talaj- és talajvízvédelem**

A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolását a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet tartalmazza. A jogszabály alapján Kulcs az érzékeny települések közé tartozik.

Átlagosnál jobb minőségű termőföldön új beépítésre szánt terület mindössze egyetlen zártkerti tömb esetében történik. A hatályos terv a tömböt kertes mezőgazdasági területre, illetve falusias lakóterületre osztja ketté. Az egységes építési jogok biztosítása érdekében a tömb teljes egésze lakóterületbe került átsorolásra. Az így kialakult új beépítésre szánt terület két telek esetében érint átlagosnál jobb minőségű termőföldet.

Kulcs község területén egyaránt kijelölésre került a hidrogeológiai védőterületek közül a 180 nap, 5 év és 50 év elérésé idejű zóna. A település területének jelentős területét érinti az országos vízminőségvédelmi terület övezete.

#### **(2) Levegővédelem**

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet 1. melléklete alapján Kulcs község – az ország önálló légszennyezettségi zónába nem tartozó területeihez hasonlóan – a 10. légszennyezettségi zónába tartozik, légszennyezettségi állapota kedvező.

**(3) Zaj- és rezgésvédelem**

A zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet rendelkezik a határértékekről.

A stratégiai zajterképezésről szóló 280/2004. (X. 20.) Korm. rendelet 14.§.(1) a) pont alapján kiadott 8002/2005. (V. 24.) GKM tájékoztató listájában szereplő közutak zajterképen ábrázolt szelvényei nem érintik Kulcs község területét.

Az M6 autópálya vonatkozásában a stratégiai zajterképek Fejér megyére elkészült szelvényei nem érintik Kulcs község területét.

**(4) Hulladékgazdálkodás**

A kommunális hulladék elhelyezése regionálisan megoldott. Adonyban térségi hulladékkezelő és hulladéklerakó található, melynek területén veszélyes hulladékok átvételére szakosodott hulladékudvar is üzemel. A létesítmény új, komplex hulladékkezelő központtá kerül átépítésre. A fejlesztés hatására Adonyban megvalósul a vegyes hulladék kezelésének teljes folyamata: az előkezeléstől az egyes frakciók szétválogatásán át a másodlagos tüzelőanyag-előállításig, valamint az előállított anyag tárolásáig.

**8. A VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK (MEGHATÁROZVA A MÁR JOGSZABÁLYAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMKEKET IS)**

**(1) Védőterületek, védősávok**

- Szennyvíz átemelők védőterülete – 20 m
- 220 kV feszültségű elektromos vezetékek védőterülete – 18 m
- Csatornák parti sávja – 3, illetve 6 m (állami tulajdontól függően)

**(2) Kezelői hozzájárulási sávok**

- Országos közforgalmú vasút szélső vágányának tengelyétől számított 50-50 m
- Autópálya és főút külterületi szakaszának tengelyétől számított 100-100 m
- Országos mellékút külterületi szakaszának tengelyétől számított 50-50 m

**9. KORLÁTOZÁSOK**

**(1) Védelemmel és korlátozással érintett területek**

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

**(2) Környezetvédelem**

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

**(3) Örökségvédelem**

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

**(4) Tái-, 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

3. melléklet az 59/2021. (III. 18.) önkormányzati határozathoz  
**VÁLTOZÁSOK**

**3.1.: VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA M=1:20.000**

**/A tervlapok a Településszerkezeti Terv rajzi mellékletei között szerepelnek./**

### 3.2.: VÁLTOZÁSOK SZÖVEGES LEÍRÁSA

Változás sorszáma	Hatályos területfelhasználás 1/2006. (II. 1.) Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv		>	Tervezett területfelhasználás 59/2021. (III. 18.) önkormányzati határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv	
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	Üdülõházas terület	>	Lf	Falusias lakóterület
V9.	Üh	Hétvégiházas terület	>	Lf	Falusias lakóterület
V10.	KÖu	I. rendű Közúti közlekedési terület	>	Lf	Falusias lakóterület
V11.	kt.	II. rendű Közúti közlekedési terület	>	Lf	Falusias lakóterület
V12.	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület	>	Lf	Falusias lakóterület
V13.	Mk	Kertes mezőgazdasági terület	>	Lf	Falusias lakóterület
V14.	V	Vízgazdálkodási terület	>	Lf	Falusias lakóterület
V15.	Lke	Kertvárosias lakóterület	>	Vt	Településközpont terület
V16.	Lf	Falusias lakóterület	>	Vt	Településközpont terület
V17.	Vk	Központi vegyes terület	>	Vt	Településközpont terület
V18.	Kid	Különleges idegenforgalmi, rekreációs célú terület	>	Vt	Településközpont terület
V19.	Ke	Különleges egészségügyi célú terület	>	Vt	Településközpont terület
V20.	KÖu	I. rendű Közúti közlekedési terület	>	Vt	Településközpont terület
V21.	kt.	II. rendű Közúti közlekedési terület	>	Vt	Településközpont terület
V22.	Zkp	Közpark	>	Vt	Településközpont terület
V23.	Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató terület	>	G	Általános gazdasági terület
V24.	Ksz	Különleges szabadidőközpont célú terület	>	G	Általános gazdasági terület
V25.	KÖu	I. rendű Közúti közlekedési terület	>	G	Általános gazdasági terület
V26.	kt.	II. rendű Közúti közlekedési terület	>	G	Általános gazdasági terület
V27.	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület	>	G	Általános gazdasági terület
V28.	Má	Általános mezőgazdasági terület	>	G	Általános gazdasági terület
V29.	Üü	Üdülõházas terület	>	Üh	Hétvégiházas terület
V30.	KÖu	I. rendű Közúti közlekedési terület	>	Üh	Hétvégiházas terület
V31.	kt.	II. rendű Közúti közlekedési terület	>	Üh	Hétvégiházas terület
V32.	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület	>	Üh	Hétvégiházas terület
V33.	Vt	Településközpont terület	>	K-Km	Különleges közmű terület
V34.	Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató terület	>	K-Km	Különleges közmű terület
V35.	KÖu	I. rendű Közúti közlekedési terület	>	K-Km	Különleges közmű terület
V36.	Lk	Kisvárosias lakóterület	>	K-En	Különleges megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület
V37.	Kid	Különleges idegenforgalmi, rekreációs célú terület	>	K-En	Különleges megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület



Változás sorszáma	Hatályos területfelhasználás 1/2006. (II. 1.) Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv		>	Tervezett területfelhasználás 59/2021. (III. 18.) önkormányzati határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv	
V38.	kt.	II. rendű Közúti közlekedési terület	>	K-T	Különleges temetőterület
V39.	KÖu	I. rendű Közúti közlekedési terület	>	K-Mü	Különleges mezőgazdasági üzemi terület
V40.	Má	Általános mezőgazdasági terület	>	K-Mü	Különleges mezőgazdasági üzemi terület
V41.	Üh	Hétvégházias terület	>	K-Re	Különleges rekreációs terület
V42.	Kid	Különleges idegenforgalmi, rekreációs célú terület	>	K-Re	Különleges rekreációs terület
V43.	Ksp	Különleges sport terület, rekreációs funkcióval	>	K-Re	Különleges rekreációs terület
V44.	Ksz	Különleges szabadidőközpont célú terület	>	K-Re	Különleges rekreációs terület
V45.	kt.	II. rendű Közúti közlekedési terület	>	K-Re	Különleges rekreációs terület
V46.	Kk-Cs	Különleges beépítésre nem szánt csúszásvédelmi terület	>	Kb-KMV	Különleges beépítésre nem szánt kiemelten mozgásveszélyes terület
V47.	kt.	II. rendű Közúti közlekedési terület	>	Kb-KMV	Különleges beépítésre nem szánt kiemelten mozgásveszélyes terület
V48.	kt.	II. rendű Közúti közlekedési terület	>	Kb-Hull	Különleges beépítésre nem szánt hulladéklerakó terület
V49.	Mko	Korlátozott használatú mezőgazdasági terület	>	Kb-Hull	Különleges beépítésre nem szánt hulladéklerakó terület
V50.	Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató terület	>	KÖu-1	Elsőrendű közúti közlekedési terület
V51.	Kid	Különleges idegenforgalmi, rekreációs célú terület	>	KÖu-1	Elsőrendű közúti közlekedési terület
V52.	Ksp	Különleges sport terület, rekreációs funkcióval	>	KÖu-1	Elsőrendű közúti közlekedési terület
V53.	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület	>	KÖu-1	Elsőrendű közúti közlekedési terület
V54.	Má	Általános mezőgazdasági terület	>	KÖu-1	Elsőrendű közúti közlekedési terület
V55.	Lk	Kisvárosias lakóterület	>	KÖu-2	Másodrendű közlekedési célú közterület
V56.	Lke	Kertvárosias lakóterület	>	KÖu-2	Másodrendű közlekedési célú közterület
V57.	Lf	Falusias lakóterület	>	KÖu-2	Másodrendű közlekedési célú közterület
V58.	Vt	Településközpont terület	>	KÖu-2	Másodrendű közlekedési célú közterület
V59.	Vk	Központi vegyes terület	>	KÖu-2	Másodrendű közlekedési célú közterület
V60.	Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató terület	>	KÖu-2	Másodrendű közlekedési célú közterület
V61.	Üh	Hétvégházias terület	>	KÖu-2	Másodrendű közlekedési célú közterület
V62.	Kid	Különleges idegenforgalmi, rekreációs célú terület	>	KÖu-2	Másodrendű közlekedési célú közterület
V63.	KÖu	I. rendű Közúti közlekedési terület	>	KÖu-2	Másodrendű közlekedési célú közterület

Változás sorszáma	Hatályos területfelhasználás 1/2006. (II. 1.) Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv		>	Tervezett területfelhasználás 59/2021. (III. 18.) önkormányzati határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv	
	Ev			KÖu-2	
V64.	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület	>	KÖu-2	Másodrendű közlekedési célú közterület
V65.	Mk	Kertes mezőgazdasági terület	>	KÖu-2	Másodrendű közlekedési célú közterület
V66.	Má	Általános mezőgazdasági terület	>	KÖu-2	Másodrendű közlekedési célú közterület
V67.	Mko	Korlátozott használatú mezőgazdasági terület	>	KÖu-2	Másodrendű közlekedési célú közterület
V68.	KÖu	I. rendű Közúti közlekedési terület	>	KÖk	Kötőpályás közlekedési terület
V69.	Lf	Falusias lakóterület	>	Zkk	Közkert
V70.	Vt	Településközpont terület	>	Zkk	Közkert
V71.	Üh	Hétvégiházias terület	>	Zkk	Közkert
V72.	Kid	Különleges idegenforgalmi, rekreációs célú terület	>	Zkk	Közkert
V73.	KÖu	I. rendű Közúti közlekedési terület	>	Zkk	Közkert
V74.	kt.	II. rendű Közúti közlekedési terület	>	Zkk	Közkert
V75.	Zkp	Közpark	>	Zkk	Közkert
V76.	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület	>	Zkk	Közkert
V77.	V	Vízgyűjtőterület	>	Zkk	Közkert
V78.	Lke	Kertvárosias lakóterület	>	Zkp	Közpark
V79.	kt.	II. rendű Közúti közlekedési terület	>	Zkp	Közpark
V80.	Vt	Településközpont terület	>	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület
V81.	Gks	Kereskedelmi, szolgáltató terület	>	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület
V82.	Kid	Különleges idegenforgalmi, rekreációs célú terület	>	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület
V83.	Kme	Különleges megújítható energiaforrás építményeinek elhelyezésére szolgáló terület	>	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület
V84.	Ksz	Különleges szabadidőközpont célú terület	>	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület
V85.	kt.	II. rendű Közúti közlekedési terület	>	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület
V86.	Eg	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	>	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület
V87.	Má	Általános mezőgazdasági terület	>	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület
V88.	Mko	Korlátozott használatú mezőgazdasági terület	>	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület
V89.	V	Vízgyűjtőterület	>	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület
V90.	kt.	II. rendű Közúti közlekedési terület	>	Eg	Gazdasági rendeltetésű erdőterület
V91.	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület	>	Eg	Gazdasági rendeltetésű erdőterület
V92.	Má	Általános mezőgazdasági terület	>	Eg	Gazdasági rendeltetésű erdőterület
V93.	Mko	Korlátozott használatú mezőgazdasági terület	>	Eg	Gazdasági rendeltetésű erdőterület
V94.	Lf	Falusias lakóterület	>	Mk	Kertes mezőgazdasági terület
V95.	KÖu	I. rendű Közúti közlekedési terület	>	Mk	Kertes mezőgazdasági terület
V96.	kt.	II. rendű Közúti közlekedési terület	>	Mk	Kertes mezőgazdasági terület
V97.	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület	>	Mk	Kertes mezőgazdasági terület

Változás sorszáma	Hatályos területfelhasználás 1/2006. (II. 1.) Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv		>	Tervezett területfelhasználás 59/2021. (III. 18.) önkormányzati határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv	
V98.	Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató terület	>	Má	Általános mezőgazdasági terület
V99.	KÖu	I. rendű Közúti közlekedési terület	>	Má	Általános mezőgazdasági terület
V100.	kt.	II. rendű Közúti közlekedési terület	>	Má	Általános mezőgazdasági terület
V101.	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület	>	Má	Általános mezőgazdasági terület
V102.	Mko	Korlátozott használatú mezőgazdasági terület	>	Má	Általános mezőgazdasági terület
V103.	KÖu	I. rendű Közúti közlekedési terület	>	Mko	Korlátozott használatú mezőgazdasági terület
V104.	kt.	II. rendű Közúti közlekedési terület	>	Mko	Korlátozott használatú mezőgazdasági terület
V105.	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület	>	Mko	Korlátozott használatú mezőgazdasági terület
V106.	Má	Általános mezőgazdasági terület	>	Mko	Korlátozott használatú mezőgazdasági terület
V107.	kt.	II. rendű Közúti közlekedési terület	>	Tk	Természetközeli terület
V108.	Mko	Korlátozott használatú mezőgazdasági terület	>	Tk	Természetközeli terület
V109.	Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató terület	>	V	Vízgazdálkodási terület
V110.	Kk-Cs	Különleges beépítésre nem szánt csúszásvédelmi terület	>	V	Vízgazdálkodási terület
V111.	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület	>	V	Vízgazdálkodási terület
V112.	Mko	Korlátozott használatú mezőgazdasági terület	>	V	Vízgazdálkodási terület
V113.	V	Vízgazdálkodási terület	>	V-T	Vízgazdálkodási terület - Töltés

## 4. melléklet az 59/2021. (III. 18.) önkormányzati határozathoz

## A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

Hatályos területfelhasználás 1/2006. (II. 1.) Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv			Tervezett területfelhasználás 59/2021. (III. 18.) önkormányzati határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv		
Területfelhasználás jele	Terület (m <sup>2</sup> )	Terület (ha)	Területfelhasználás jele	Terület (m <sup>2</sup> )	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	2395609,78	239,56
Vt	46235,19	4,62	Vt	83756,50	8,38
Vk	28441,59	2,84	G	556441,52	55,64
Gksz	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	12395,28	1,24
Kme	3113,65	0,31	K-Mü	36404,27	3,64
Ksp	25399,11	2,54	K-Re	102034,13	10,20
Ksz	51756,25	5,18	Kb-KMV	127337,29	12,73
Kt	11972,29	1,20	Kb-Hull	3263,89	0,33
Ke	8563,68	0,86	KÖu-1	437573,02	43,76
Kk-Cs	126411,99	12,64	KÖu-2	525432,61	52,54
KÖu	560237,85	56,02	KÖk	77140,33	7,71
kt.	668830,20	66,88	Zkk	28079,83	2,81
KÖk	76751,17	7,68	Zkp	7479,00	0,75
Zkp	14896,27	1,49	Ev	725199,45	72,52
Ev	874293,63	87,43	Eg	76998,03	7,70
Eg	6751,58	0,68	Mk	879243,81	87,92
Mk	812420,41	81,24	Má	8085472,97	808,55
Má	7918160,27	791,82	Mko	480361,44	48,04
Mko	453516,97	45,35	Tk	14990,05	1,50
V	1308657,09	130,87	V	1294156,69	129,42
			V-T	5347,91	0,53
	<b>ÖSSZESEN:</b>	<b>1671,34</b>		<b>ÖSSZESEN:</b>	<b>1671,34</b>

5. melléklet az 59/2021. (III. 18.) önkormányzati határozathoz  
**A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA**

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.) 4.§ (2) bekezdése kimondja:

„(2) A településrendezési eszközök a területrendezési tervek rendelkezéseivel összhangban készülnek.”

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: az Trtv.) 7.§ (1) bekezdése kimondja:

„(1) Az ország településein, az egyes térségekben a területfelhasználásra, a településképi követelményekre és az építésre vonatkozó szabályokat a 3. §-ban foglalt rendelkezésekre is tekintettel e törvény rendelkezéseivel összhangban kell kialakítani.”

Az Eljr. 4. melléklete a településszerkezeti terv tartalmi követelményeként írja elő a területrendezési tervvel való összhang igazolását.

Jelen településrendezési eszköz-módosítás területrendezési tervvel való összhangját az alábbi három jogszabály vizsgálatával kell bemutatni:

- A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény,
- A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet, valamint
- Fejér Megye Területrendezési Tervéről szóló 7/2020. (II. 28.) Kgy. rendelet.

Kulcs község teljes közigazgatási területre kiterjedő településszerkezeti tervi felülvizsgálatának összhangját az alábbiakban felsorolt, Kulcs község területét érintő megyei területfelhasználási kategóriákkal, valamint országos és megyei övezetekkel vizsgáltuk.

TERÉSI ÖVEZET MEGNEVEZÉSE	LEHATÁROLÁS ALAPJA: TERVLEAP, VAGY ADATSZOLGÁLTATÁS	A KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETET ÉRINTI, VAGY NEM ÉRINTI
<b>Magyar területfelhasználási kategóriák</b>		
erdőgazdálkodási térség	Fejér Megye Térségi Szerkezeti Terve	ÉRINTI
mezőgazdasági térség	Fejér Megye Térségi Szerkezeti Terve	ÉRINTI
vízgazdálkodási térség	Fejér Megye Térségi Szerkezeti Terve	ÉRINTI
települési térség	Fejér Megye Térségi Szerkezeti Terve	ÉRINTI
sajátos területfelhasználású térség	Fejér Megye Térségi Szerkezeti Terve	NEM ÉRINTI
<b>Országos övezetek</b>		
ökológiai hálózat magterületének övezete OTrT 3/1. melléklete	adatszolgáltatás (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága)	NEM ÉRINTI
ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete OTrT 3/1. melléklete	adatszolgáltatás (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága)	ÉRINTI
ökológiai hálózat pufferterületének övezete OTrT 3/1. melléklete	adatszolgáltatás (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága)	NEM ÉRINTI
kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete OTrT 3/2. melléklete	adatszolgáltatás (Lechner Nonprofit Kft.)	ÉRINTI
jó termőhelyi adottságú szántók övezete 9/2019. MvM rendelet 1. melléklete	adatszolgáltatás (Lechner Nonprofit Kft.)	ÉRINTI
erdők övezete OTrT 3/3. melléklete	adatszolgáltatás* (Fejér Megyei Kormányhivatal, Agrárügyi Főosztály, Erdészeti Osztály)	ÉRINTI
erdőtelepítésre javasolt terület övezete 9/2019. MvM rendelet 2. melléklete	adatszolgáltatás (Lechner Nonprofit Kft.)	ÉRINTI

tájképvédelmi terület övezete 9/2019. MvM rendelet 3. melléklete	adatszolgáltatás (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága)	ÉRINTI
világörökségi és világörökségi várományos területek övezete OTrT 3/4. melléklete	adatszolgáltatás (kulturális örökség védelméért felelős miniszter)	ÉRINTI
vízminőség-védelmi terület övezete 9/2019. MvM rendelet 4. melléklete	adatszolgáltatás (Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság)	ÉRINTI
nagyvízi meder övezete 9/2019MvM rendelet 5. melléklete	adatszolgáltatás (Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság)	ÉRINTI
VTT tározók övezete 9/2019. MvM rendelet 6. melléklete	adatszolgáltatás (Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság)	NEM ÉRINTI
honvédelmi és katonai célú terület övezete OTrT 3/5. melléklete	adatszolgáltatás (honvédelemért felelős miniszter)	NEM ÉRINTI
<b>Megyei övezetek</b>		
ásványi nyersanyagvagyon övezete	adatszolgáltatás**	NEM ÉRINTI
rendszeresen belvízjárta terület övezete	adatszolgáltatás (Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság)	NEM ÉRINTI
földtani veszélyforrás terület övezete	adatszolgáltatás***	ÉRINTI
tanyás terület övezete****	-	NEM ÉRINTI
Felzárkóztatandó belső periféria övezete által érintett települések	Fejér Megye Területrendezési Tervének övezeti tervlapja	NEM ÉRINTI
Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet által érintett települések	Fejér Megye Területrendezési Tervének övezeti tervlapja	NEM ÉRINTI
Megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezete által érintett települések	Fejér Megye Területrendezési Tervének övezeti tervlapja	ÉRINTI
Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezet által érintett települések	Fejér Megye Területrendezési Tervének övezeti tervlapja	ÉRINTI
Kulturális örökség-történeti fejlesztési övezet által érintett települések	Fejér Megye Területrendezési Tervének övezeti tervlapja	NEM ÉRINTI
Majorsági térség által érintett települések	Fejér Megye Területrendezési Tervének övezeti tervlapja	NEM ÉRINTI
Karsztvízszint emelkedésével érintett terület övezete által érintett települések	Fejér Megye Területrendezési Tervének övezeti tervlapja	NEM ÉRINTI
Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete	Fejér Megye Területrendezési Tervének övezeti tervlapja	ÉRINTI

\* Adat forrása: <http://erdoterkep.nebih.gov.hu/tarhely>

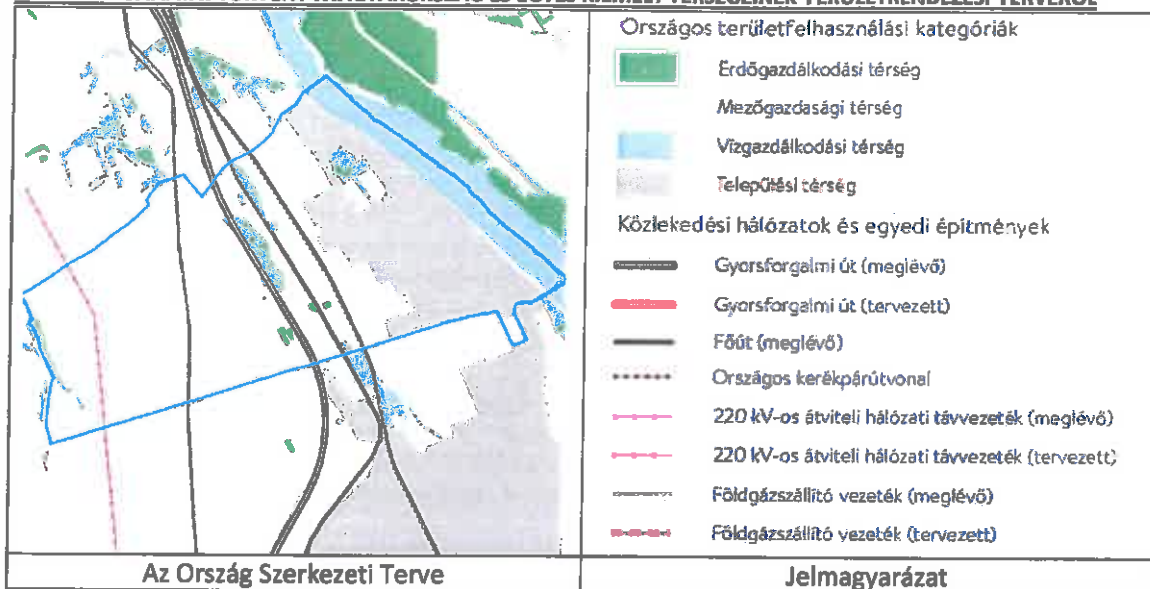
\*\* Adat forrása: <https://mbfsz.gov.hu/hatosagi-ugyek/nyilvantartasok/banyaszati-teruletek>

\*\*\* Adat forrása: Országos Felszínmozgás Kataszter

\*\*\*\* Fejér megyében nincs ilyen övezet

A továbbiakban kizárólag a táblázat szerint érintett térségi területfelhasználásokat és övezeteket tekintjük át.

**2018. ÉVI CXXXIX. TÖRVÉNY MAGYARORSZÁG ÉS EGYES KIEMELT TÉRSÉGEINEK TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉRŐL**



<p><b>Országos Területfelhasználási kategóriák:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Települési térség</li> <li>- Erdőgazdálkodási térség</li> <li>- Mezőgazdasági térség</li> <li>- Vízgazdálkodási térség</li> </ul>	<p><b>Infrastruktúra hálózati elemek:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték</li> <li>- Földgázszállító vezeték</li> <li>- Gyorsforgalmi út</li> <li>- Főút</li> <li>- Országos kerékpárút-vonal</li> <li>- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya</li> </ul>
--	---

**A térségi területfelhasználási kategóriák lehatárolása:**

11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során

a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület területfelhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni;

b) 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;

c) a vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, továbbá különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;

d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;

e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően honvédelmi, különleges, közlekedési, erdő-, gazdasági vagy intézményterület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni.

**Új beépítésre szánt terület kijelölése**

12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,

b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és



c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

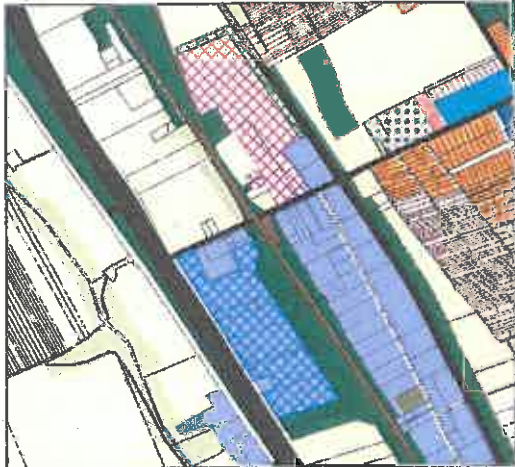
(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdőt a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

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.

Kijelölt újonnan beépítésre szánt <u>általános gazdasági terület</u> :	12,34 ha
Elvárt zöldterület, vagy védelmi rendeltetésű erdőterület nagysága (5%):	0,62 ha
Kijelölt védelmi rendeltetésű erdőterület nagysága:	1,73 ha



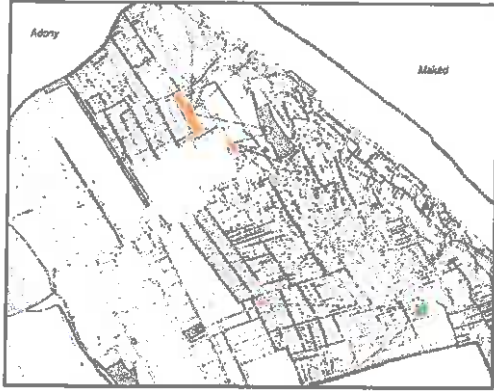
kék négyzetháló = visszavont gazdasági terület  
lila négyzetháló = újonnan kijelölt gazdasági terület  
zöld négyzetháló = újonnan kijelölt erdőterület

Az új gazdasági terület kijelölése egyidejűleg a hatályos terven kijelölt gazdasági terület visszavonásával történt. Az új gazdasági terület akkora mértékben került kijelölésre, amilyen mértékben a hatályos kijelölés visszavonásra került. Ettől függetlenül az új gazdasági terület körül, annak 5%-át meghaladó területen védelmi rendeltetésű erdőterület került kijelölésre.

Kijelölt újonnan beépítésre szánt <u>falusias lakóterület</u> :	5,05 ha
Elvárt zöldterület, vagy védelmi rendeltetésű erdőterület nagysága (5%):	0,25 ha
Kijelölt zöldterület nagysága:	2,38 ha

A kijelölt zöldterületek az újonnan kijelölt lakóterületektől 500 méter távolságon belül találhatóak, így azok gyalogosan megközelíthetők. Ezen felül új erdőterületek is kijelölésre kerültek 500 méteren belül.





Kijelölt újonnan beépítésre szánt településközpont terület (összesen)

0,86 ha

1./ Kijelölt újonnan beépítésre szánt településközpont terület (déli lakóterület)

0,36 ha

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

0,02 ha

Kijelölt zöldterület nagysága:

0,75 ha



2./ Kijelölt újonnan beépítésre szánt településközpont terület (óvoda fejlesztés):

541,69 m<sup>2</sup>

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

27,08 m<sup>2</sup>

Kijelölt zöldterület (közkert) nagysága:

3966 m<sup>2</sup>



A hatályos terv indokolatlan út kiszabályozásait 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.

**Javasolt Településszerkezeti Terv**  
**Javasolt besorolás: Településközpont terület (Vt)**

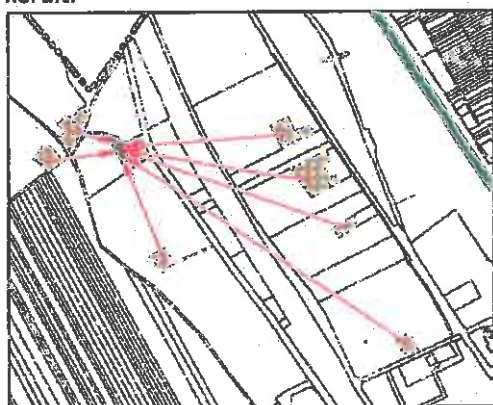


Óvoda bővítési területe – Új településközpont terület  
és az új zöldterületek kijelölése

A kijelölt új településközpont területtel párhuzamosan, új zöldterületek is kijelölésre kerültek, annak 5%-os részterületi mértékén túlmenően.

<b>3./ Kijelölt újonnan beépítésre szánt településközpont terület (szabályozás törlése):</b>	4452,99 m <sup>2</sup>
<b>Elvárt zöldterület, vagy védelmi rendeltetésű erdőterület nagysága (5%):</b>	222,65 m <sup>2</sup>
<b>Kijelölt zöldterület (közkert) nagysága:</b>	3966 m <sup>2</sup>

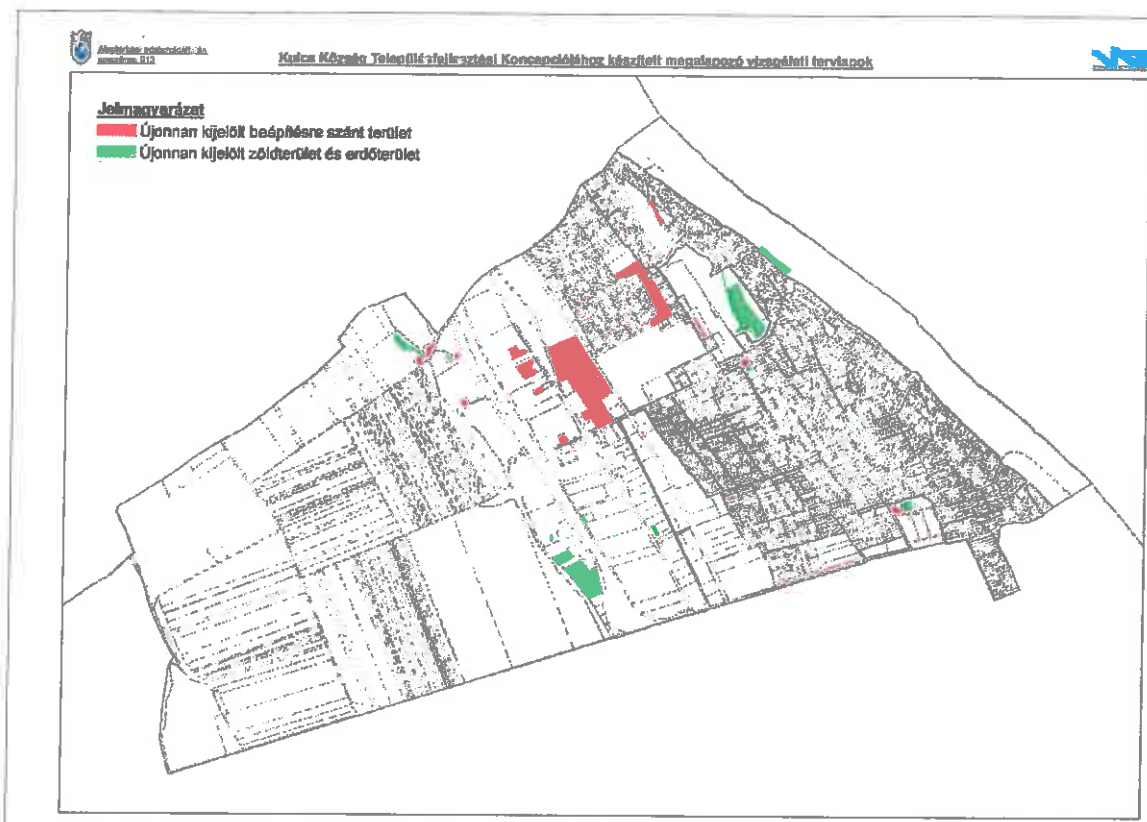
Kijelölt újonnan beépítésre szánt **különleges mezőgazdasági üzemi terület:** 3,60 ha  
**Elvárt zöldterület, vagy védelmi rendeltetésű erdőterület nagysága (5%):** 0,18 ha  
**Kijelölt védelmi rendeltetésű erdőterület nagysága:** 0,26 ha  
 A kijelölt különleges mezőgazdasági üzemi területek a hatályos terven mezőgazdasági területbe vannak sorolva. A módosítás célja a valós állapothoz való igazodás. Az elvárt új erdőterület kijelölésre került.



Kijelölt újonnan beépítésre szánt **különleges közműterület:**

9 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>) fogva a megfeleltetést a korábban bemutatott kijelölt védelmi rendeltetésű erdőterület teljesíti.



ATNÉZETI TÉRKÉP.

**Együttes megfeleltetés:**

Újonnan kijelölt beépítésre szánt területek összterülete:	35,75 ha
Elvárt zöldterület, vagy védelmi rendeltetésű erdőterület nagysága (5%):	1,78 ha
Kijelölt zöldterület, valamint védelmi rendeltetésű erdőterület együttes nagysága:	18,49 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 területéhez 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](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.



### ÉRINTETT ÖVEZETEK:

#### Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete



26. § (2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha

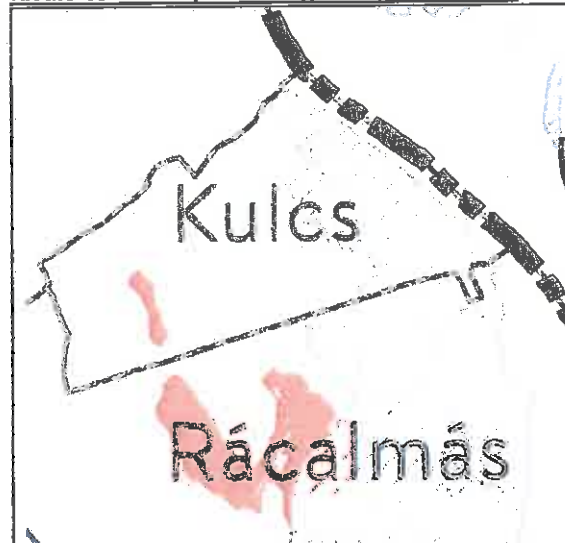
a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

Az övezet a település területét érinti.

Az övezetben új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

#### Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete



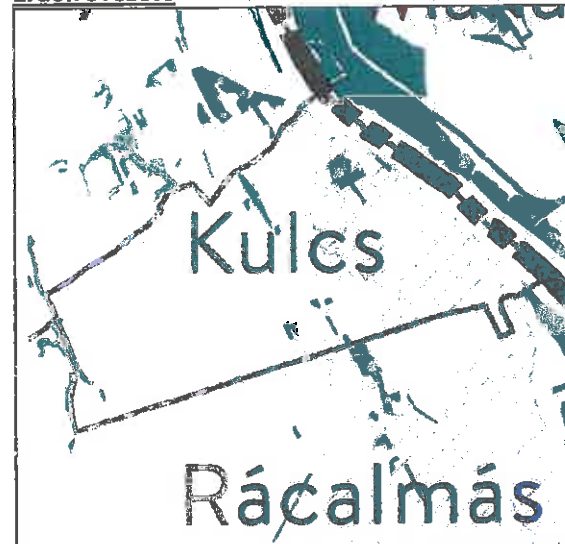
28. § (1) Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új beépítésre szánt terület – kivéve, ahol az Ország Szervezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szervezeti Terve vagy a Balaton Körvidék Szervezeti Terve települési térséget határoz meg – csak az állami főépítészeti hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

(2) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új kifejlesztésű művelésű bányatelek megőrzése és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kiverő helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

Az övezet a település területét érinti.

Az övezetekben új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

#### Erdők övezete



29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia.

Az övezet a település területét érinti.

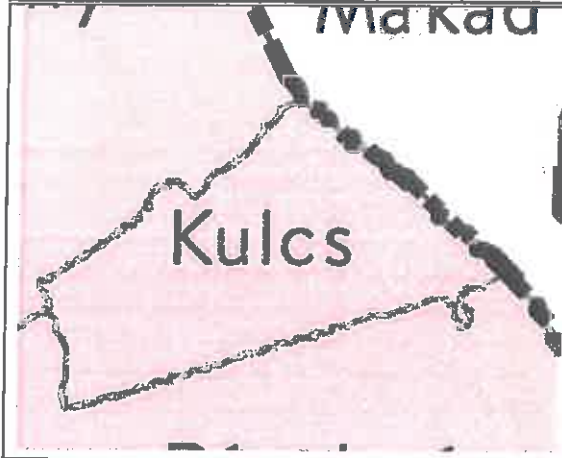
Erdők övezetének területe: 57,11 ha

Minimálisan előírt erdőterület települési területfelhasználási egységbe sorolandó terület: 95% -> 54,26 ha

Besorolt erdőterület: 79,56 ha

A TRE-felülvizsgálat az erdők övezetére vonatkozó előírásoknak megfelel.

### Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete



31. § (1) A világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerint lehatárolt világörökségi és világörökségi várományos terület övezetén:

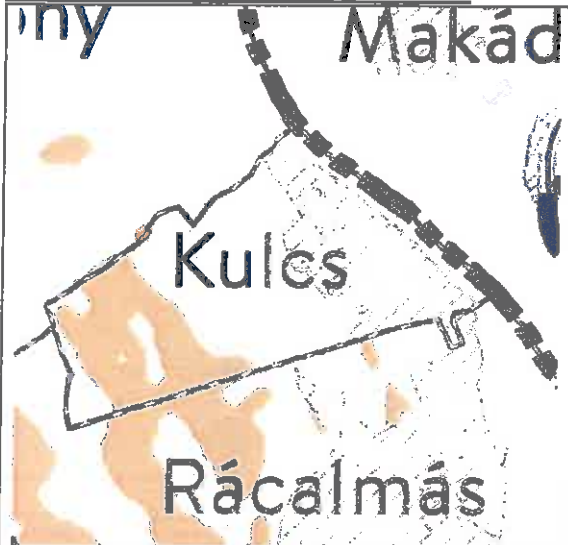
a) a területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségről szóló törvényben, valamint a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal,

Az övezet a település területét érinti.

Kulcs község területét érinti a Római LIMES vonala, melyet adatszolgáltatásnak megfelelően határoltunk le.

### 9/2019. (VI. 14.) MVM RENDELET A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK KÉSZÍTÉSÉNEK ÉS ALKALMAZÁSÁNAK KIEGÉSZÍTŐ SZABÁLYOZÁSÁRÓL

#### Jó termőhelyi adottságú szántók övezete



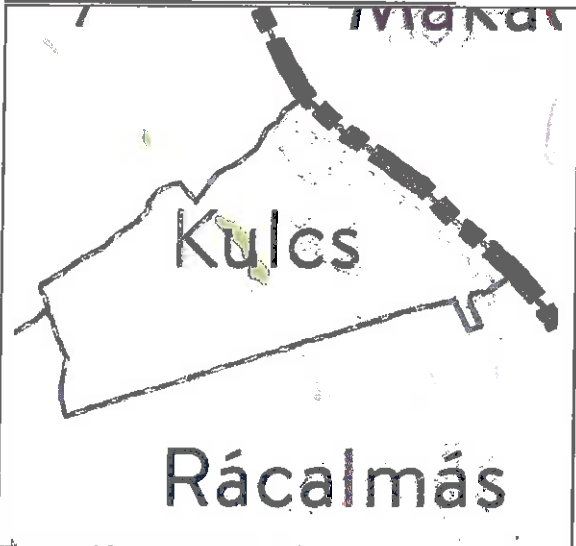
2. § (1) A településrendezési eszközök készítése során a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység területét elsősorban – a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete mellett – a jó termőhelyi adottságú szántók övezetén javasolt kijelölni.

(2) A jó termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

Az övezet a település területét érinti.

A TRE-felülvizsgálat a jó termőhelyi adottságú szántók övezetére vonatkozó előírásoknak megfelel.

#### Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

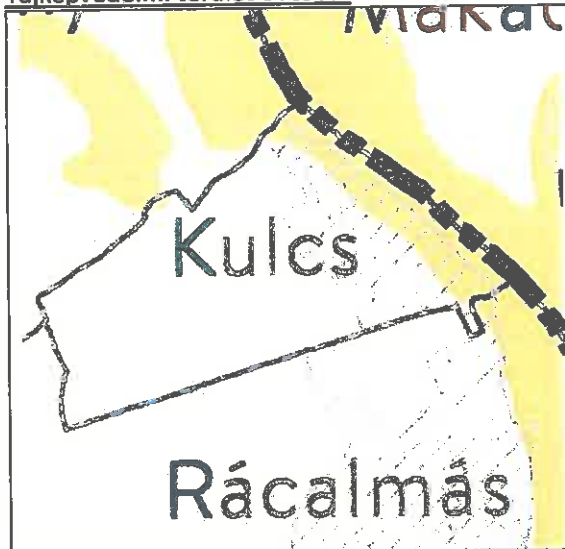


3. § (1) A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.

Az övezet a település területét érinti.

A TRE-felülvizsgálat az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó előírásoknak megfelel.

#### Tájképvédelmi terület övezete



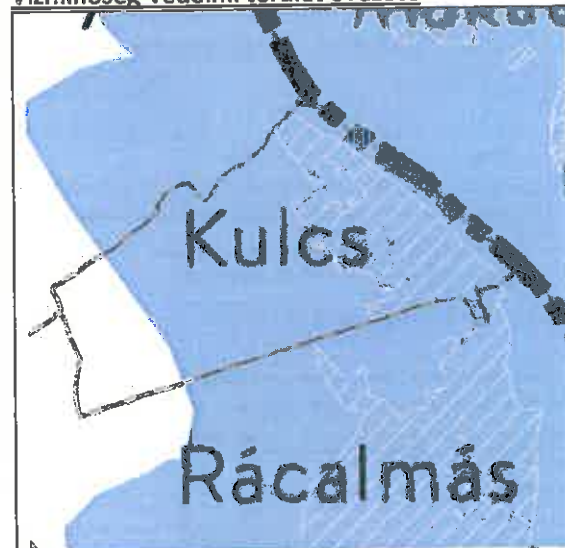
4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére ... a település teljes közigazgatási területére készül településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – ... – meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

**Az övezet a település területét érinti.**  
**A TRE-felülvizsgálat a tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó előírásoknak megfelel.**

#### Vízminőség-védelmi terület övezete

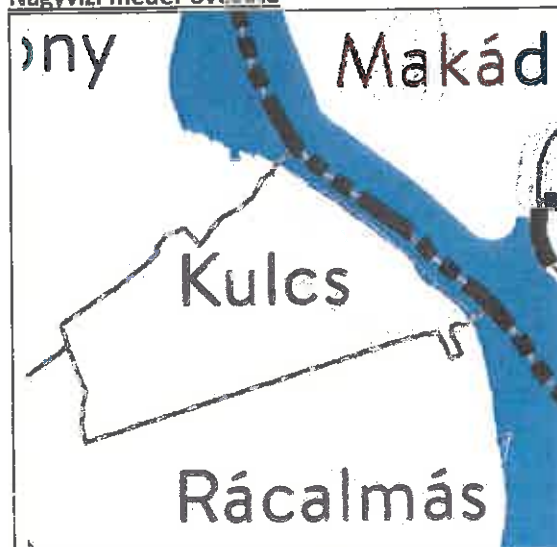


5. § ...

(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.

**Az övezet a település területét érinti.**  
**A szabályozási terven a vízvédelemmel érintett területek feltüntetésre, a vízvédelemmel kapcsolatos előírások megfogalmazásra kerültek.**  
**A TRE-felülvizsgálat a vízminőség-védelmi területre vonatkozó előírásoknak megfelel.**

#### Nagyvízi meder övezete



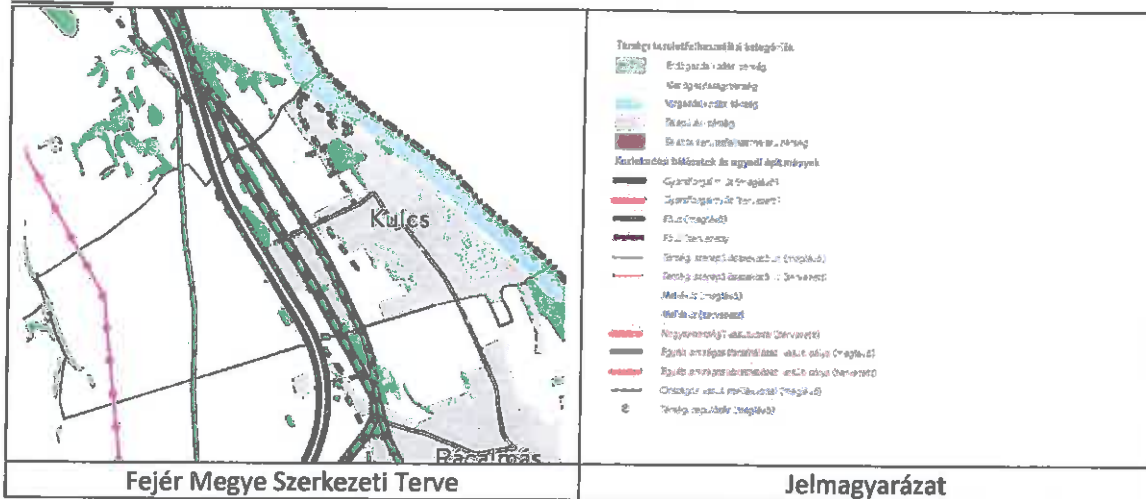
6. § (1) A nagyvízi meder övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

(2) A nagyvízi meder övezetében a településrendezési eszközökben, a jogszabályban kijelölt beépítésre szánt területen a helyi építési szabályzatnak megfelelően, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával lehet építési tevékenységet folytatni.

(3) A településrendezési eszköz módosítása esetén a vízügyi igazgatási szerv egyetértésével lehet új beépítésre szánt területet kijelölni.

**Az övezet a település területét érinti.**  
**Az övezetben új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.**  
**A TRE-felülvizsgálat a nagyvízi meder övezetére vonatkozó előírásoknak megfelel.**

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



<p><b>Térségi Területfelhasználási kategóriák területe (ha):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erdőgazdálkodási térség: 57,11</li> <li>- Mezőgazdasági térség: 1036,66</li> <li>- Sajátos területfelhasználású térség: 0</li> <li>- Települési térség: 457,35</li> <li>- Vízgazdálkodási térség: 120,22</li> </ul>	<p><b>Infrastruktúra hálózati elemek:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gyorsforgalmi út (meglévő)</li> <li>- Főút (meglévő)</li> <li>- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)</li> <li>- Országos kerékpárútvonal</li> <li>- Földgázszállító vezeték</li> <li>- 220 kV átviteli hálózat távvezeték</li> </ul>
---	--

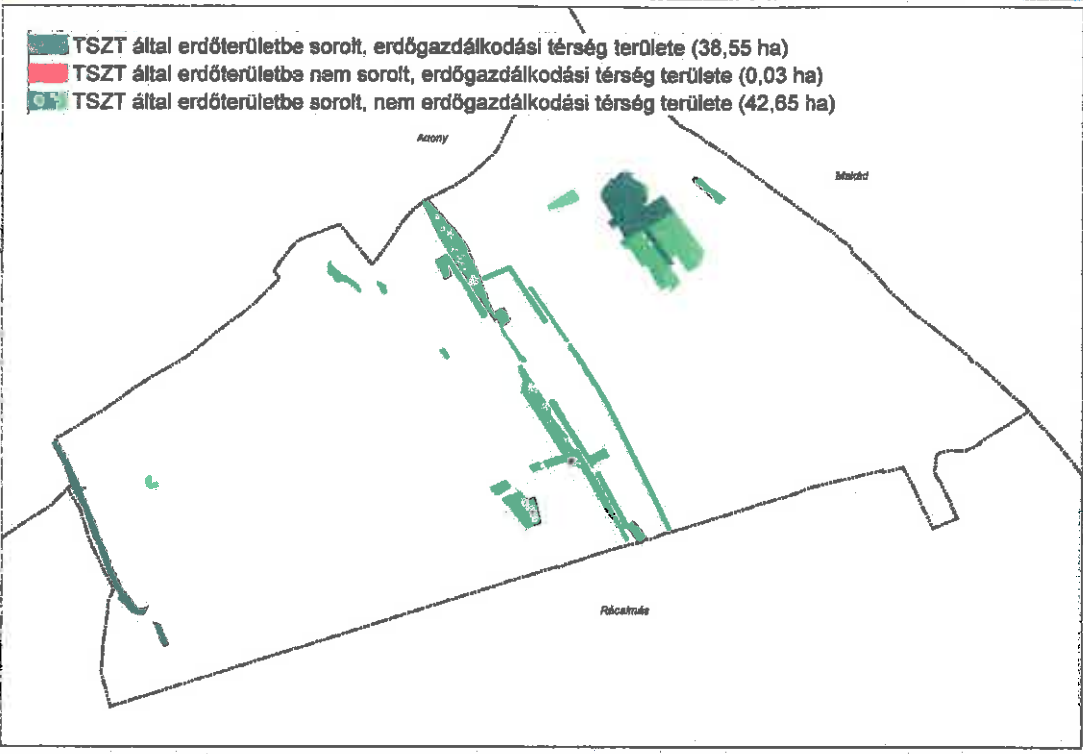
Térségi területfelhasználási kategória	Térségi területfelhasználási kategória területe (ha)	Minimálisan előírt települési területfelhasználási egységbe sorolandó terület (%)	Minimálisan előírt települési területfelhasználási egységbe sorolandó terület (ha)	A Településszerkezeti Terv által az előírt települési területfelhasználási 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: 42,65 ha

**Jogszabályi előírás teljesülése: MEGFELEL**





Üzemtervezett erdőterületek TSZT általi besorolása – forrás: saját szerkesztés






### Új gazdasági terület kijelölése

Az Étv. 7.§ (3) bekezdés e) pontja szerint

*„a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.” Kulcs területén jelentős nagyságú, fel nem használt gazdasági és falusias lakóterület területfelhasználás található, ezért új beépítésre szánt terület ilyen célra történő kijelölése nem lehetséges.”*

Továbbá a Trtv 12.§ (1) bekezdés e) pontja szerint:

*„új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrésztlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.”*

	
<p>Hatályos TSZT</p>	<p>Tervezett TSZT</p>
	<ul style="list-style-type: none"><li>- A hatályos TSZT-n átsorolandó gazdasági terület kiterjedése: 14,01 ha.</li><li>- A tervezett TSZT-n kijelölendő új gazdasági terület kiterjedése: 12,34 ha.</li><li>- A tervezett TSZT-n kijelölendő, új gazdasági területhez kapcsolódó védelmi rendeltetésű erdőterület kiterjedése: 1,73 ha (25 m szélességű erdősáv).</li></ul> <p><b>Jogszabályi előírás teljesülése: MEGFELEL</b></p>
<p><u>TSZT változás bemutatása</u> kék sraff = hatályos TSZT szerinti gazdasági terület lila sraff = tervezett TSZT szerinti gazdasági terület zöld sraff = tervezett TSZT szerinti védelmi rendeltetésű erdőterület</p>	

## ÉRINTETT ÖVEZETEK:

### Földtani veszélyforrás terület övezete

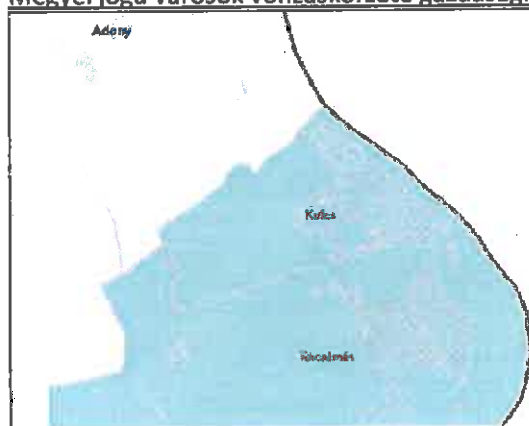


Az övezet a település területét érinti.

A földtani veszélyforrással érintett területek a megalapozó vizsgálatban feltárássra kerültek, a szabályozási tervlapokon feltüntetésre kerültek, továbbá a helyi építési szabályzatban előírások kerültek megfogalmazásra a veszélyeztetett területeket illetően.

A TRE-felülvizsgálat az övezetre vonatkozó előírásokat teljesíti.

### Megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezete által érintett települések



10. § (1) A megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezeteibe tartozó települések településfejlesztési koncepcióinak, integrált településfejlesztési stratégiáinak, valamint településszerkezeti tervének készítése, módosítása során azokat a megyei önkormányzattal és az érintett megyei jogú város vonzáskörzetébe tartozó városi településsel is egyeztetni kell.

(2) Az érintett megyei jogú város vonzáskörzetébe tartozó települések esetében közös, társulásban elkészített településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia, valamint településszerkezeti terv kidolgozása javasolt.

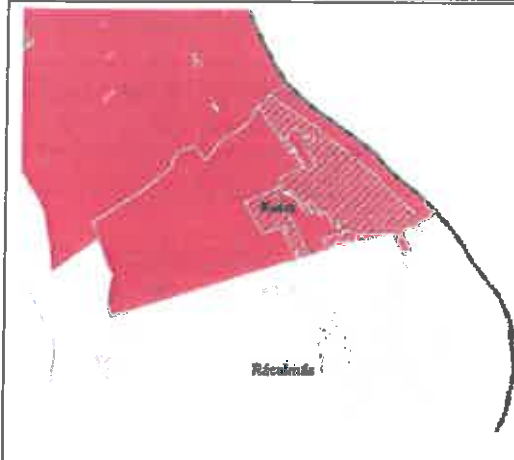
(3) A tervdokumentumokban különösen az alábbi térségi jelentőségű tartalmi elemeket kell összehangolni, a térségi szinten rendelkezésre álló humán, gazdasági és természeti erőforrások együttes vizsgálata alapján:

- a) a kötelekedési hálózat elemeit,
- b) a több település ellátását szolgáló közműhálózati elemek helyét, nyomvonalát,
- c) a kereskedelmi-gazdasági területek, ipari gazdasági területek, ipari parkok, innovációs, logisztikai területek helyét és méretét,
- d) az érintett térségben rendelkezésre álló munkaerőhelyzet igényeit,
- e) a rendelkezésre álló szabad „barnamezős” területeket, figyelemmel a kialakult hagyományos, értékes településszerkezetekre, és a táj terhelhetőségére. [Forrás: FMTRT]

Az övezet a település területét érinti.

A TRE-felülvizsgálat az övezetre vonatkozó előírásokat teljesíti.

## Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezet által érintett települések



11. § (1) A Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezetbe tartozó települések borszőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú területeire, valamint a volt zártkerti (kertes mezőgazdasági) területeire a településrendezési eszközöket olyan tartalommal kell kidolgozni, amely a szőlő- és borgazdálkodást és gyümölcsstermesztést segíti és ösztönzi, továbbá ezen területek beépíthetőségét csak az előbbi célok érdekében teszi lehetővé. Kerülni kell a beépítésre szánt területek és a mezőgazdasági birtokközpontok kijelölését, kivéve, ha a birtokközpont szőlészeti-borászati, kertgazdasági funkciót, illetve ehhez kapcsolódó lakó, szállás és vendéglátó funkciót szolgál.

(2) A volt zártkertek (kertes mezőgazdasági területek) területe a település településszerkezeti tervében beépítésre szánt területté csak akkor minősíthető, ha az nem tartozik borszőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú területéhez, és az átminősítés egyéb jogszabállyal nem elmentéses, továbbá, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek:

- az érintett terület a település belterületével, vagy beépítésre szánt területével határos,
- a tervezett területhasználathoz tartozó, jogszabályban szabályozott és a helyi sajátosságoknak is megfelelő telekstruktúra, telekméret és telekgeometria kialakítása biztosítható, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte,
- a tervezett funkció (lakó, üdülő, gazdasági, stb.) működéséhez szükséges – a megközelítést és a közművek elhelyezését egyaránt lehetővé tevő – közterületek biztosítottak, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte,
- a közművek kiépítettek vagy kiépítésük lehetősége és feltételei biztosítottak és erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte vagy döntést hozott a költségek vállalásáról.

(3) A volt zártkertek, hagyományos szőlőhegyek sajátos településképi és tájképi értékeit a településképi arculati kézikönyvekben és a településképi rendeletekben figyelembe kell venni. [Forrás: FMTTrT]

Az övezet a település területét érinti.

A TRE felülvizsgálat az övezetre vonatkozó előírásokat teljesíti.

## Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete



15. § (1) A településrendezési eszközöket úgy kell kidolgozni, elkészíteni, hogy a naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezet területét érintően - a háztartási méretű kiserőművek kivételével - naperőmű ne legyen létesíthető.

(2) A településképi arculati kézikönyvekben és a településképi rendeletekben figyelembe kell venni a naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető területeket.

Az övezet a település területét érinti.

Jelen TRE felülvizsgálat az övezetre vonatkozó előírásokat teljesíti.

Kulcs Község Településrendezési eszközeinek felülvizsgálata a térségi tervekkel teljes összhangot mutat.

6. melléklet az 59/2021. (III. 18.) önkormányzati 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 települészerkezeti 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 Települészerkezeti Terv				
Területfelhasználás jele	Terület (m <sup>2</sup> )	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
			<b>ÖSSZESEN:</b>	<b>6067,01</b>

Tervezett területfelhasználás				
59/2021. (III. 18.) önkormányzati határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv				
Területfelhasználás jele	Terület (m <sup>2</sup> )	Terület (ha)	BAÉ mutató	BAÉ
Lk	166543,28	16,65	1,2	19,99
Lke	36087,68	3,61	2,7	9,74
Lf	2395609,78	239,56	2,4	575,58
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	12395,28	1,24	3	2,92
K-Mü	36404,27	3,64	1,5	5,46
K-Re	102034,13	10,20	1,5	15,31
Kb-KMV	127337,29	12,73	3,2	40,75
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	28079,83	2,81	6	16,85
Zkp	7479,00	0,75	8	5,98
Ev	725199,45	72,52	9	652,68
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
			<b>ÖSSZESEN:</b>	<b>6201,04</b>

\* 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 (6201,04 – 6607,01 =) 134,03 pont, amely – a településszerkezeti terv későbbi módosítása során történő felhasználhatóság szándékával – rögzítésre kerül.

7. melléklet az 59/2021. (III. 18.) önkormányzati határozathoz  
**A KÉSŐBBI TSZT-MÓDOSÍTÁSNÁL ALAPUL VEENDŐ BAÉ-ÉRTÉK**

A 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet 5.§-a kimondja:

„5. § Amennyiben egy terület biológiai aktivitásértéke differenciált számítással került meghatározásra, úgy a későbbiek során e terület aktivitásértékét a differenciált számítással megállapított értékkel kell figyelembe venni.”

A későbbi Településrendezési Eszköz módosítások során tehát mind az általános gazdasági területre (G), mind a korlátozott használatú mezőgazdasági területre (Mko) az alábbi aktivitásértéket kell figyelembe venni:

Területfelhasználás jele	Területfelhasználás területe (ha)	Területfelhasználás BAÉ-mutatója (pont/ha)	Területfelhasználás BAÉ értéke (pont)
G	55,64	1,75 *	97,38
Mko	48,04	5*	240,20

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

A G-jelű, valamint az Mko-jelű területfelhasználás területére a fenti táblázatban szereplő BAÉ-értéket kell alapul venni, azaz G esetében 97,38 pontot, az Mko esetében 240,20 pontot.