



KULCS KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK  
TÖBB RÉSZTERÜLETRE SZÓLÓ  
MÓDOSÍTÁSA

## TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

ÁLTALÁNOS EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS  
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZÁRA KÉSZÜLT TERVEZET



JÓVÁHAGYANDÓ és ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK,  
VALAMINT TERVIRATOK

2023. ÁPRILIS HÓ




VÁTI VÁROSÉPÍTÉSI KFT.


## AZ ANYAG ELKÉSZÍTÉSÉBEN KÖZREMŰKÖDÖTT



VÁTI VÁROSÉPÍTÉSI KFT.

Irányító tervező: PAKSI SZILVIA vezető településtervező ..... 

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

Környezetalakítás: MÁTRAI LEVENTE okl. tájépítészmérnök, TK 01-5324 ..... 

Közlekedés: KLIMENT MIHÁLY okl. építőmérnök, Tkö 11-0238, 11-6046 ..... 

Közmű, hírközlés: CSUVÁR GÁBOR okl. építőmérnök TV, TE, TH 03-0218 ..... 

Térinformatika: MÁTRAI LEVENTE okl. tájépítészmérnök, TK 01-5324 ..... 

## TARTALOMJEGYZÉK

AZ ANYAG ELKÉSZÍTÉSÉBEN KÖZREMŰKÖDÖTT	1
TARTALOMJEGYZÉK	2
TERVEZÉSI TERÜLET	4
ELŐZMÉNYEK	6
<b><u>A/ Határozattal jóváhagyandó munkarészek</u></b>	
A/1. HATÁROZATTERVEZET	1
1. melléklet: Kulcs Község Településszerkezeti Terve	2
1.1. melléklet: Jelmagyarázat	2
1.2. melléklet: Szelvényháló	3
1.3. melléklet: Kulcs Község Településszerkezeti Terve M=1:4000 A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S jelű tervlapok	4
2. melléklet: VÁLTOZÁSOK	5
2.1. melléklet: Változások bemutatása M=1:20.000	5
2.2. melléklet: VÁLTOZÁSOK LEÍRÁSA	6
3. melléklet: A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE	7
4. melléklet: A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA	8
5. melléklet: A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE	24
<b><u>B/ Rendelettel jóváhagyandó munkarészek</u></b>	
B/1. RENDELETTERVEZET	1
1. melléklet: Kulcs Község Szabályozási Terve - Jelmagyarázat	5
2. melléklet: Kulcs Község Szabályozási Terve - Szelvényháló	6
1.: Belterületi szelvényháló	6
2.: Külterületi szelvényháló	7
3. melléklet: Kulcs Község Belterületi Szabályozási Terve M=1:2000 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 számú tervlapok	8
4. melléklet: Kulcs Község Külterületi Szabályozási Terve M=1:4000 A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S jelű tervlapok	9
5. melléklet: KULCS KÖZSÉG ÖVEZETEI	10
1.: ÉPÍTÉSI ÖVEZETI PARAMÉTEREK	10
2.: ÖVEZETI PARAMÉTEREK	11
6. melléklet: SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNNYEL ÉRINTETT INGATLANOK	12
7. melléklet: ÁLLATTARTÓ ÉPÜLETEK, ÉPÍTMÉNYEK TELEPÍTÉSI TÁVOLSÁGA	13
8. melléklet: Sajátos előírású területek térképi lehatárolása	14
1.: Mozgásveszélyes területek és azok védőzónája M=1:20.000	14
2.: Nagyvízi meder M=1:20.000	15
<b><u>C/ Alátámasztó munkarészek</u></b>	
C/1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE	1
C/2. SZAKÁGI JAVASLATOK	8
C/3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK	16
C/4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK	19
C/5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK	22
C/6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA	25
C/7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	26
C/8. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS	33
C/9. ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÁTTEKINTÉS	35
<b><u>D/ Terviratok</u></b>	
D/1. DÖNTÉS PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI SZABÁLYZAT HATÁLYON KÍVÜL HELYEZÉSÉRŐL	1

D/2. ÖNKORMÁNYZATI DÖNTÉSEK	2
D/3. FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS	3
D/4. ADATSZOLGÁLTATÁSOK	4
D/5. KÖRNYEZETI VIZSGÁLATRA ÉRKEZETT ELŐZETES VÉLEMÉNYEK	5
D/6. DÖNTÉS KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGESSÉGÉRŐL	6
D/7. DÖNTÉS ÚJONNAN KIJELELT BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKRŐL	7
D/8. RÉGÉSZETI TEREPEJÁRÁS IRATAI	8

## TERVEZÉSI TERÜLET

A tervezési terület Kulcs Község alább felsorolt helyrajzi számú ingatlanjainak részterületeire terjed ki:

M1. módosítás: 3482/1, 4060, 3964, 4099, 3101/8, 3449, 3303/2, 3624, 4008, 4098, 3608, 3101/18, 3453, 3101/4, 3316, 3600, 3523, 4062, 3537, 3439/2, 3461, 4006, 0471/1, 3299/1, 3470, 3607, 3643/4, 3448, 3297/1, 3636, 3643/3, 4101, 3592, 3646, 3620, 4067, 3311, 3458, 4097, 3315/1, 4176/3, 3627, 3630, 4093, 3465, 3472/2, 3643/2, 4069, 3101/3, 3307, 3621, 3576, 3633/1, 3648/2, 3648/5, 3536/1, 4176/5, 3101/1, 3648/4, 3421, 3308, 3583/1, 3289, 3442, 3418, 3568, 3593, 0400/11, 3459, 3650/1, 3440/1, 4004, 3439/1, 3563, 3538, 3310/2, 3456, 3527, 4066, 3597, 4003, 3290/1, 3587, 3635/3, 3575/1, 3518, 3596, 3295/4, 3417, 3443, 3570, 3618, 3101/5, 3433, 3643/1, 3315/4, 4095, 3430, 3101/2, 4073, 3482/2, 3101/9, 3454, 3602/2, 3606, 3297/2, 3452, 3586, 4001, 3425, 3451, 3475, 3614, 3462, 3305, 3642, 3292/2, 3463, 3581, 3534/2, 3589, 3632, 3574, 3583/2, 3612, 4077, 3431, 3525/1, 3584, 3435, 3474, 3524/3, 3610, 3622, 3306/2, 3639/2, 4086, 3478/1, 4078, 3288/2, 3472/1, 3577/1, 3300/2, 3651/2, 3585, 3429, 3521, 3426, 3644, 3616, 3639/1, 3301/2, 3531, 3625, 4096, 3469, 3101/7, 3436, 3594, 3573, 3528, 3561, 3599, 3302/1, 3633/2, 4092, 3416, 3437/1, 3455/2, 3295/3, 3609, 3437/2, 4100, 3314, 4080, 3524/1, 3536/2, 3640, 3529/1, 3101/13, 3419, 3532, 3578/1, 3590, 3604/2, 3101/11, 3295/1, 3434, 3605, 3613, 3306/1, 4102, 3300/1, 4084, 3310/1, 3428, 3539, 4089, 4094, 3101/12, 3424, 4005, 3445, 3519, 3540/1, 3631, 3440/4, 3629, 4176/4, 0472/1, 3101/16, 3293/2, 3577/2, 3648/3, 3635/2, 3535, 3635/4, 3526, 3582, 3455/1, 3533/2, 3482/3, 3101/19, 3294/2, 3466/2, 3571, 4079, 3420, 3101/10, 3603/2, 3634/1, 3525/3, 3473, 4085, 3480, 3634/3, 3569/1, 3591, 3440/5, 3628, 3529/2, 3637/1, 3295/2, 3440/2, 4076, 3293/1, 3641, 3101/14, 3294/1, 3438, 3522, 3569/2, 3611, 3645, 4176/2, 3288/1, 3427, 3649, 0472/2, 3476, 3520, 3575/2, 3595, 4063, 3313, 3309/2, 3524/2, 3481/1, 3648/1, 3634/2, 3441, 3303/1, 3647, 3460, 4072, 3292/1, 3301/1, 3623, 3637/2, 4007, 3291/1, 3533/1, 3101/6, 3651/1, 0400/6, 3457, 3540/2, 3615, 3650/2, 4064, 3464, 3604/1, 4009, 4088, 4091, 3617/2, 3619, 3471, 3530, 3564, 3572, 3598, 4090, 3309/1, 3617/1, 3302/2, 3299/2, 4061, 4083, 4103, 4081, 3432, 3534/1, 3638/2, 3312, 3602/3, 3415, 4075, 3298/1, 3423, 3566, 3578/2, 3467, 3466/1, 3580, 3588, 3603/1, 3290/2, 4074, 3101/17, 3304, 3478/2, 4068, 3298/2, 3638/1, 3565, 3422, 3579, 3562, 4082, 3626, 3296/1, 3525/2, 3481/2, 3479, 3291/2, 3103, 4070, 3101/40, 3101/39, 3542, 3558

M2. módosítás: 0362/23, 0362/51, 0362/37, 0362/44, 0362/27, 0362/38, 0362/48, 0358/9, 0360/2, 0362/8, 0362/35, 0362/34, 0362/60, 0353/30, 0362/70, 0362/59, 0358/3, 0362/43, 0362/39, 0362/28, 0362/32, 0362/54, 0362/64, 0362/63, 0362/68, 0362/62, 0310, 0362/61, 0362/40, 0362/1, 0362/53, 0362/3, 0362/45, 0358/5, 0358/6, 0362/50, 0362/46, 0362/18, 0362/69, 0362/33, 0362/30, 0362/66, 0362/21, 0362/71, 0362/22, 0362/49, 0362/31, 0362/52, 0362/11, 0362/4, 0362/26, 0358/2, 0358/10, 0362/58, 0362/10, 0362/13, 0362/29, 0306/2, 0362/19, 0362/5

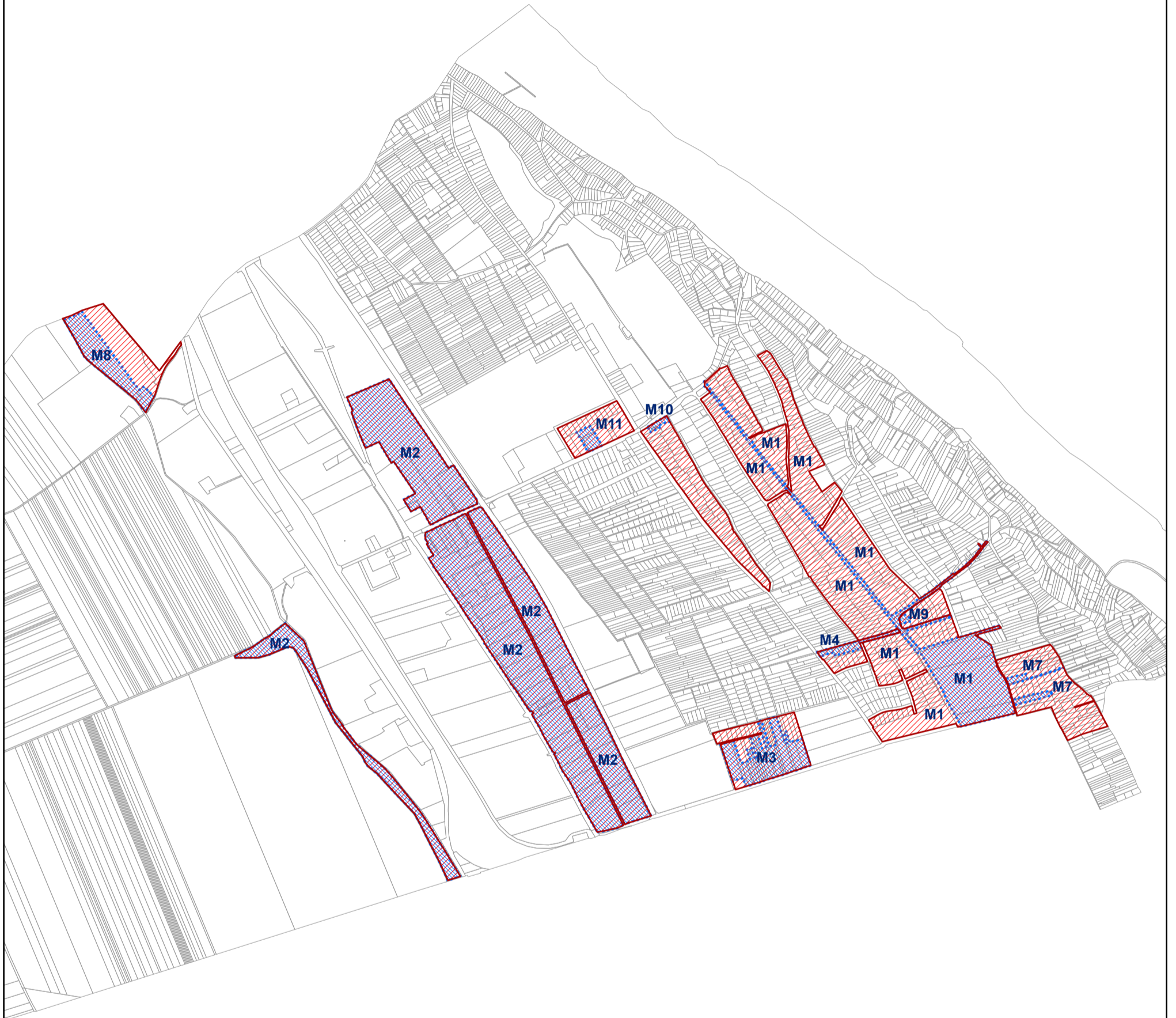
M3. módosítás: 6704/4, 6703, 6714, 6722/5, 6737, 6721/2, 6708/1, 6718, 6729, 6725, 6722/4, 6705/2, 6712/3, 6730, 6702, 6719, 6724, 6717, 6713, 6712/1, 6716, 6726, 6734, 6736, 6706, 6707, 6720/2, 6704/2, 6731, 6704/3, 6733, 6732, 6728,

- 6727, 6720/1, 6709, 6708/2, 6747, 6739/2, 6740, 6705/1, 6738, 6722/1, 6723, 6712/4
- M4. módosítás: 6742, 4052, 4177, 4059, 4056, 4051, 3905, 6743, 4053, 6746/1, 6745, 4058, 6741, 4054, 4057, 4055, 4050, 3652
- M5. módosítás: HÉSZ szövegét érintő módosítás a HÉSZ 5. melléklet 1. pont "Mozgásveszélyes területek és azok védőzónája" tervlapján lehatárolt területekre vonatkozóan
- M7. módosítás: 3034/1, 3030/3, 3025, 3026/4, 3014/3, 3006/1, 3035, 3028/3, 3020, 3034/3, 3017/1, 3030/4, 3014/1, 3012/1, 3037/3, 3022, 3031/3, 3027/6, 3037/5, 3037/8, 3037/2, 3027/3, 3014/6, 3005, 3026/2, 3036, 3003, 3012/2, 3016/2, 3016/4, 3023/1, 3004/2, 3018, 3030/6, 3028/1, 3004/1, 3019, 3030/2, 3008/2, 3026/1, 3007, 3014/4, 3021, 3016/3, 3032/1, 3037/9, 3002, 3014/5, 3027/1, 3037/7, 3023/2, 3008/1, 3030/5, 3031/5, 3006/2, 3012/3, 3009/2, 3027/2, 3027/7, 3030/7, 3031/4, 3011, 3027/4, 3037/4, 3009/1, 3034/4, 3024, 3016/1, 3026/3, 3028/2, 3027/5, 3029
- M8. módosítás: 0293/10, 0293/8, 0293/7, 0293/12, 0293/9, 0293/6, 0293/13, 0293/5, 0293/14, 0293/2, 0293/11, 0293/3
- M9. módosítás: 3101/25, 3101/23, 3101/33, 3101/36, 3101/29, 3101/30, 3101/41, 3101/32, 3101/22, 3101/21, 3101/20, 3101/27, 3101/31, 3101/43, 3101/34, 3101/24, 3101/42, 3101/26, 3101/28
- M10. módosítás: 3770, 3748, 3751/1, 3753/1, 3750/6, 3765/2, 3773/2, 3762/1, 3749/3, 3763/4, 3749/6, 3757/1, 3761/1, 3771/2, 3762/2, 3749/1, 3768/2, 3775, 3760/2, 3758/1, 3749/5, 3758/2, 3772/2, 3756, 3774, 3752/4, 3750/4, 3763/5, 3764, 3766/4, 3751/2, 3777, 3754/4, 3767/1, 3750/3, 3749/4, 3767/2, 3754/3, 3761/2, 3765/1, 3757/2, 3771/1, 3755/1, 3759/3, 3759/4, 3773/1, 3772/1, 3752/5, 3755/2, 3754/5, 3749/2, 3754/6, 3773/3, 3760/1, 3752/6, 3763/2, 3763/3, 3752/3, 3766/2, 3766/3, 3763/6, 3769, 3750/5
- M11. módosítás: 4118, 4131, 4132, 4130, 4106/2, 4175/3, 4134, 4135, 4133, 4129, 4175/2, 4142, 4138, 4141, 4205, 4139, 4140, 0423/10, 4175/1, 4106/3, 4137, 4136




#### TERVEZÉSI TERÜLETEK ELHELYEZKEDÉSE

A tervezési területek elhelyezkedése a következő oldalakon szereplő térképes ábrákon tekinthető meg. A térképes lehatárolásokon külön megjelenítettük a tervezési területeket, illetve azokon belül a módosításokkal érintett területeket. A tervezési területek telektömbös lehatárolással kerültek kijelölésre. *(Telektömb: a telkek olyan csoportja legalább hat telekkel, amelyet minden oldalról közterület, magánút vagy más beépítésre nem szánt terület határol. [1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről - 2.§ 26. pont]).*

/A további fejezetekben, a kedvezőbb áttekinthetőség érdekében, a módosítással érintett területeket szerepeltettük a szövegszerű ábrákon, kék színnel./






**Jelmagyarázat**

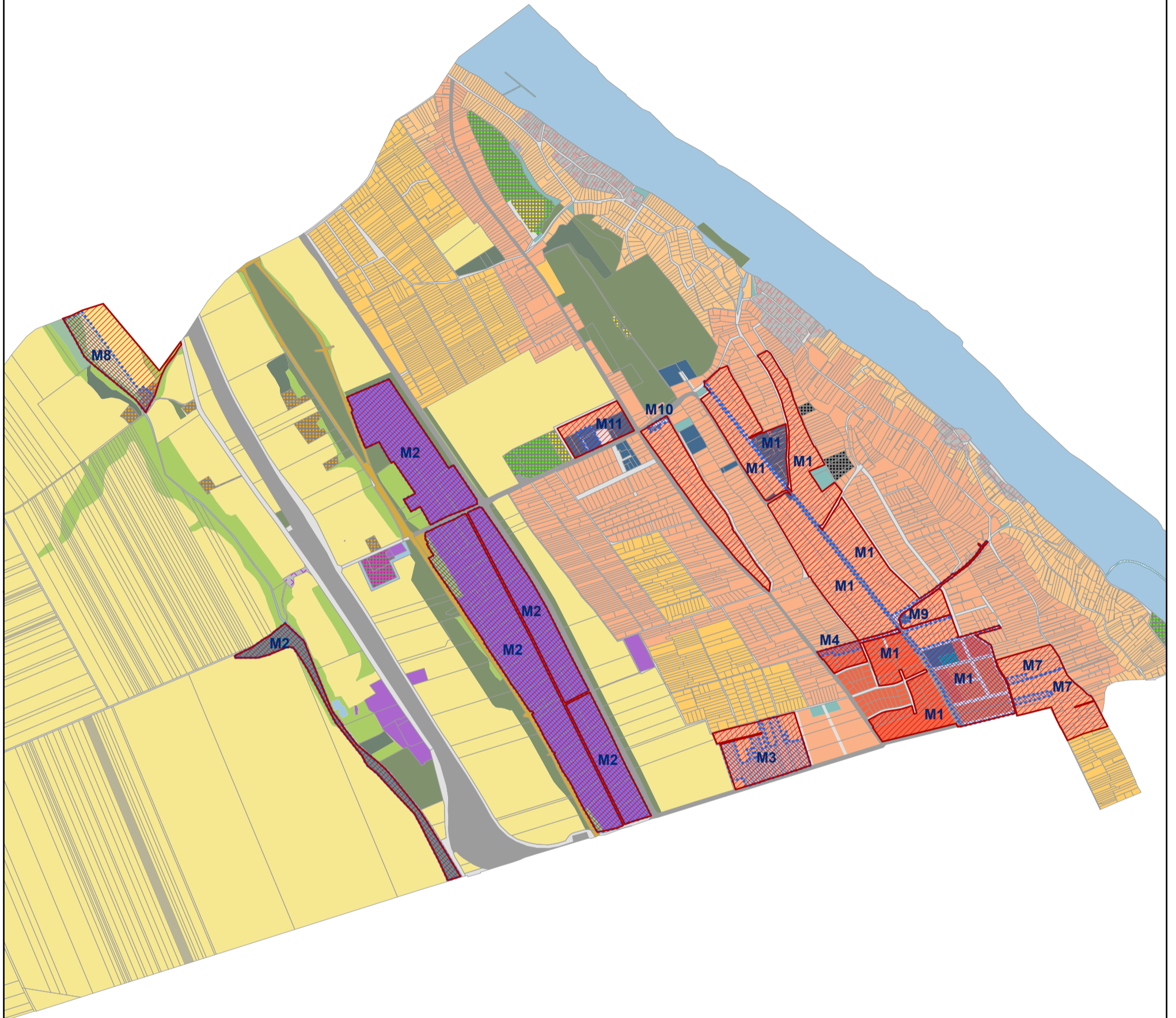
-  Tervezési területek
-  Módosítással érintett területek
-  Földrészlet határ






**Jelmagyarázat**

-  Tervezési területek
-  Módosítással érintett területek
-  Földrészlet határ














**Jelmagyarázat**

-  Tervezési területek
-  Módosítással érintett területek
-  Földrészlet határ

**Területfelhasználási kategóriák**

- |   |   |
|---|---|
|  Kisvárosias lakóterület   |  Különleges beépítésre nem szánt hulladéklerakó terület |
|  Kertvárosias lakóterület  |  Elsőrendű közúti közlekedési terület                   |
|  Falusias lakóterület  |  Másodrendű közlekedési célú közterület                 |
|  Településközpont terület  |  Köttőpályás közlekedési terület                        |
|  Általános gazdasági terület                                       |  Közkert  |
|  Hétvégiházias terület   |  Közpark  |
|  Különleges csatornázott potenciálisan mozgásveszélyes terület     |  Védelmi rendeltetésű erdőterület                       |
|  Különleges közmű terület  |  Gazdasági rendeltetésű erdőterület                     |
|  Különleges megújuló energiagazdálkodási terület                   |  Kertes mezőgazdasági terület                           |
|  Különleges temetőterület  |  Általános mezőgazdasági terület                        |
|  Különleges mezőgazdasági üzemi terület                            |  Korlátozott használatú mezőgazdasági terület           |
|  Különleges rekreációs célú terület                                |  Természetközeli terület                                |
|  Különleges beépítésre nem szánt kiemelten mozgásveszélyes terület |  Vízgazdálkodási terület                                |
|   |  Vízgazdálkodási terület (Töltés)                       |

## ELŐZMÉNYEK

Kulcs Község Önkormányzata megbízásából a VÁTI Városépítési Kft. készíti Kulcs Község Településrendezési Eszközeinek több részterületére szóló módosítását.

A feladat Kulcs Község 59/2021. (III. 18.) Kt. határozatával elfogadott Településszerkezeti Tervének, valamint 5/2021. (III. 19.) önkormányzati rendeletével jóváhagyott Helyi Építési Szabályzatának több részterületre szóló módosítására szolt.

Kulcs Községi Önkormányzat Képviselő-testülete 263/2022. (XII. 14.) határozatában döntött Kulcs Község Településrendezési Eszközei több részterületre szóló módosításának megindításáról. A határozat – összhangban *A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: a 419/2021- Korm. rendelet) 59.§ (2) bekezdésében szereplő előírásokkal – a településfejlesztési döntésen túl tartalmazza az új beépítésre szánt területekről, valamint a Főépítési feljegyzés elfogadásáról szóló döntéseket is.

A 419/2021. Korm. rendelet átmeneti rendelkezéseiről szóló 78.§ (1) bekezdés b) pontja kimondja:

*„78.§ (1) A településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat, a kerületi építési szabályzat, a fővárosi rendezési szabályzat, a településtervek, a kézikönyv és a településképi rendelet*

*a) legkésőbb 2022. június 30-ig megkezdett készítése és módosítása során a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (e § tekintetében a továbbiakban: korábbi R.) VI. Fejezetének eljárási rendelkezéseit,*

*b) 2022. július 1-jétől történő készítése és módosítása során a VII–IX. Fejezet eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni.”*

A 419/2021. Korm. rendelet 63.§ (1) bekezdése kimondja:

*„63.§ (1) A településterv, a kézikönyv és a településképi rendelet*

*a) készítésének vagy módosításának egyeztetési eljárása a 66. és a 67. § szerinti általános szabályok vagy a 68–70. § szerinti speciális szabályok szerint történik, és*

*b) egyeztetési eljárása során a lefolytatandó egyeztetési szakaszoknak, a véleményezési és a záró szakaszban részt vevők körének és a véleményezés egyes eljárási szakaszai határidejének e rendeletben megállapított szabályaitól nem lehet eltérni.”*

Tekintettel arra, hogy 419/2021. Korm. rendeletben a speciális szabályok alkalmazhatóságához nevesített feltételek közül egyetlen sem áll fenn, ennél fogva jelen Településrendezési Eszköz módosítás általános eljárásban kerül lefolytatásra.

Jelen dokumentáció a 419/2021. Korm. rendelet 66.§-a szerinti általános egyeztetési eljárás véleményezési szakaszára összeállított anyag. *A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: a 314/2012. Korm. rendelet) 45.§ (6) bekezdésében szereplő átmeneti rendelkezések okán jelen dokumentáció a 314/2012. Korm. rendelet településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: az OTÉK) 2021. július 15-ig hatályos II. fejezete, 1. és 2. számú melléklete, valamint az OTÉK további hatályos fejezetei és mellékletei figyelembevételével, Kulcs Község Főépítésének tartalomra és részletezettségre vonatkozó írásos feljegyzése szerint készült el. A tervlapok a Településrendezési Eszközök tárgyi módosításához az E-TÉR felületen biztosított állami alapadatok és adatszolgáltatások felhasználásával készültek.

Jelen anyagot az E-TÉR felületére bejelentkezett a 419/2021. Korm. rendelet 62.§ (1) bekezdés a) pontja szerinti véleményezésre jogosult szervek, valamint a 419/2021. Korm. rendelet 62.§ (1) bekezdés b) pontja szerinti partnerek kapják meg véleményezésre.

Kulcs Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 29/2022. (XII. 15.) önkormányzati rendeletével hatályon kívül helyezte *Kulcs Község Partnerségi Egyeztetési Szabályzatáról* szóló 3/2019. (III. 28.) önkormányzati rendeletét. Ugyanakkor mind az E-TÉR, mind a honlap felületén keresztül a partnerek megszólításra kerülnek, véleményeik megismerése érdekében. Tekintettel arra, hogy Kulcs Község Önkormányzata az E-TÉR felületén még 2023. január 12.-én elindított tervezési folyamatát törölte, és az újraindításra csak március végén került sor, így a 419/2021. Korm. rendelet 65.§ (3) bekezdését követve Lakossági fórum keretében is ismertetésre kerülnek a tervmódosítás elemei.

# HATÁROZATTAL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

## A/1. HATÁROZATTERVEZET

**Kulcs Községi Önkormányzata Képviselő-testületének  
.../2023. (... . ... .) határozata  
Kulcs Község 59/2021. (III. 18.) Kt. határozattal elfogadott  
Településszerkezeti Tervének módosításáról**

Kulcs Község Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés b) pontja, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdése szerinti feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. §-ában kapott felhatalmazás alapján a következő határozatot hozza:

1. Kulcs Községi Önkormányzat Képviselő-testülete Kulcs Község – 59/2021. (III. 18.) Kt. határozattal elfogadott – Településszerkezeti Tervét a következő mellékletek szerint módosítja.
  1. melléklet: Kulcs Község Településszerkezeti Terve
    - 1.1. melléklet: Jelmagyarázat
    - 1.2. melléklet: Szelvényháló
    - 1.3. melléklet: Kulcs Község Településszerkezeti Terve M=1:4000  
A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S jelű tervlapok
  2. melléklet: Változások
    - 2.1. melléklet: Változások bemutatása M=1:20.000
    - 2.2. melléklet: Változások leírása
  3. melléklet A település területi mérlege
  4. melléklet A területrendezési tervvel való összhang igazolása
  5. melléklet A biológiai aktivitásérték számítási eredménye
2. Jelen határozat 2023. ...-n lép hatályba.

Felelős: Jobb Gyula polgármester

Határidő: azonnal

K.m.f.

Jobb Gyula sk.  
polgármester

Dr. Neumann Helga sk.  
jegyző

jkv. hitelesítő

jkv. hitelesítő

1. melléklet a .../2023. (... . . . .) Kt. határozathoz  
**KULCS KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE**  
**1.1. MELLÉKLET: JELMAGYARÁZAT**

## 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 - Hétvégi házas terület
- K-En Különleges megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület
- K-Km - Különleges közműterület
- K-Re - Különleges rekreációs terület
- K-T - Különleges temetőterület
- K-Mü - Különleges mezőgazdasági üzemi terület

## Beépítésre nem szánt területek

- Kb-KMV - Különleges beépítésre nem szánt kiemelten mozgásveszélyes terület
- Kb-Hull - Különleges beépítésre nem szánt hulladékkezelő és hulladéklerakó terület
- KÖu-1 - Elsőrendű közúti közlekedési terület
- KÖu-2 - Másodrendű közlekedési célú közterület
- KÖk - Kötőpályás közlekedési terület
- Zkp - Közpark
- Zkk - Közkert
- Ev - Védelmi rendeltetésű erdőterület
- Eg - Gazdasági 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 létesítés 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

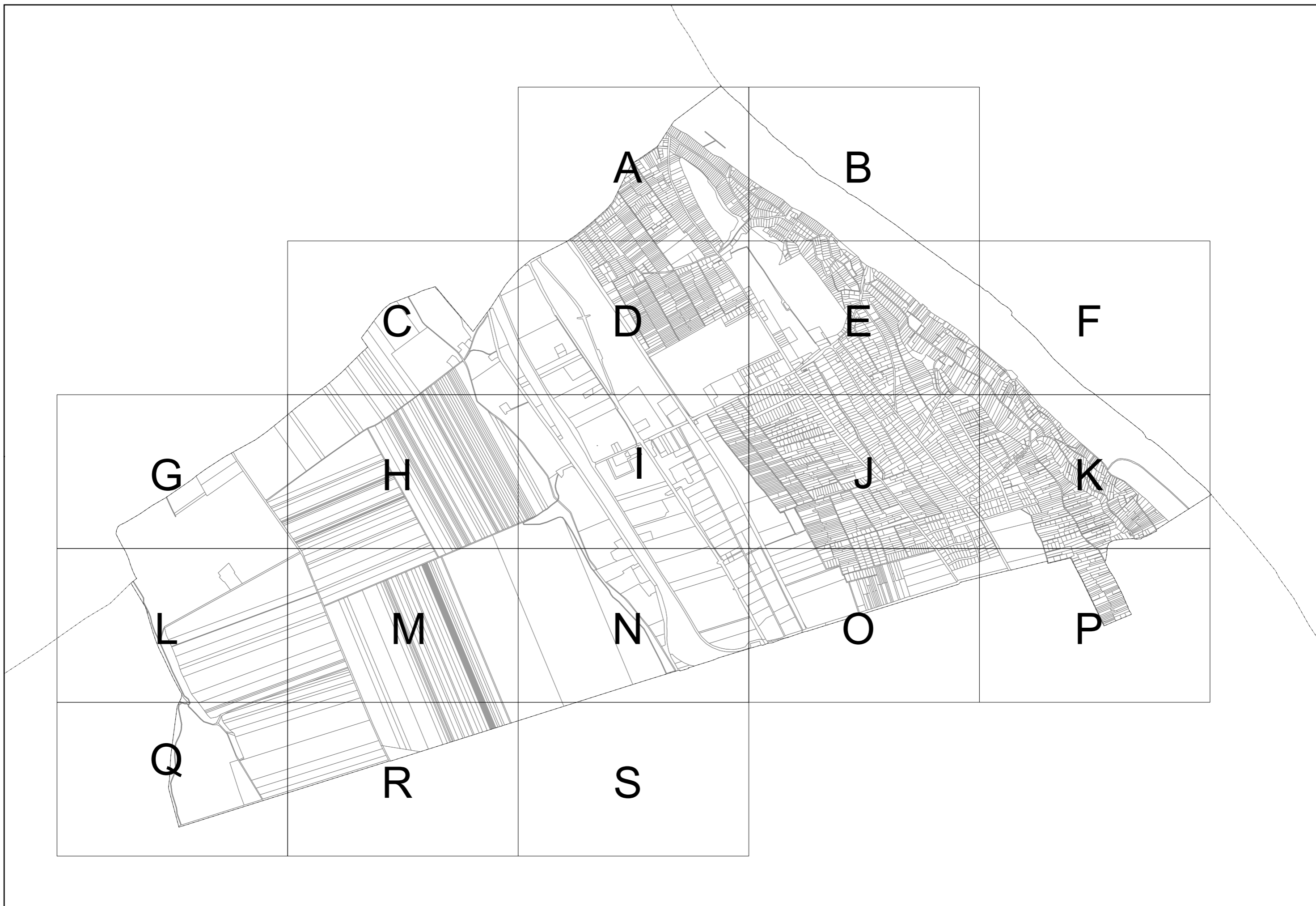
- Vízmű
- Ásványvizes kút
- Szennyvízáttemelő
- Transzformátor állomás
- FGSZ - Nagynyomású földgázszállítóvezeték
- Bánya hírközlő vezeték
- G f n k - Nagynyomású földgáz gerinc-elosztó vezeték
- G f k - Középnomású földgázvezeték
- 220 kV-os villamosenergia átviteli hálózat
- 40 m - 40 méteres magassági korlátozás (középhullámú rádió modulációs vonal)

## Tájékoztató piktogramok

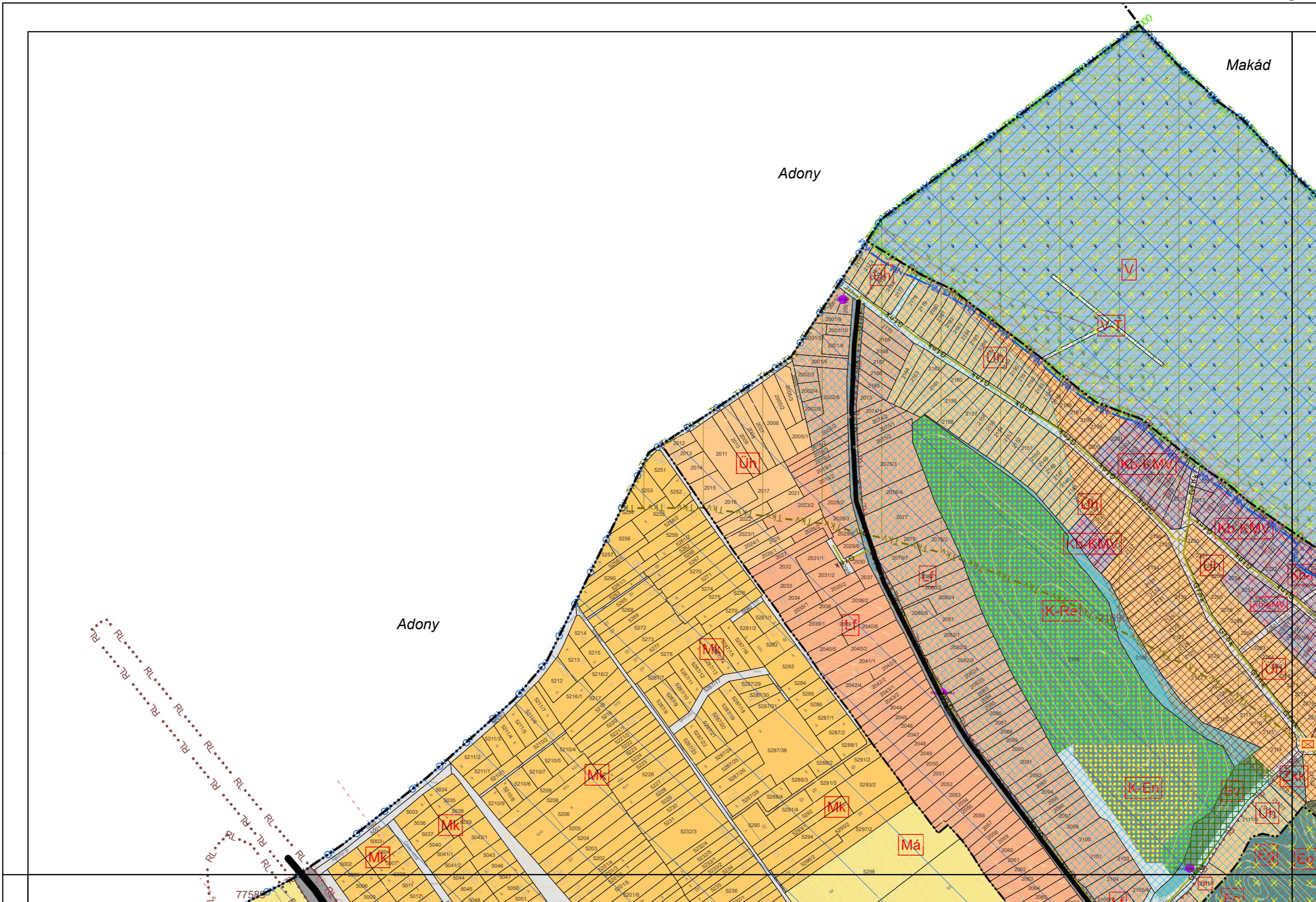
- Polgármesteri Hivatal
- Egyéb Intézmény
- Napfény Idősek Otthona
- Oktatási intézmény
- Óvoda
- Egészségügyi központ
- Egyházi központ
- Temető
- Sportpálya
- strand
- Üzlet
- Szélerőmű
- Kikötő
- Vízmű

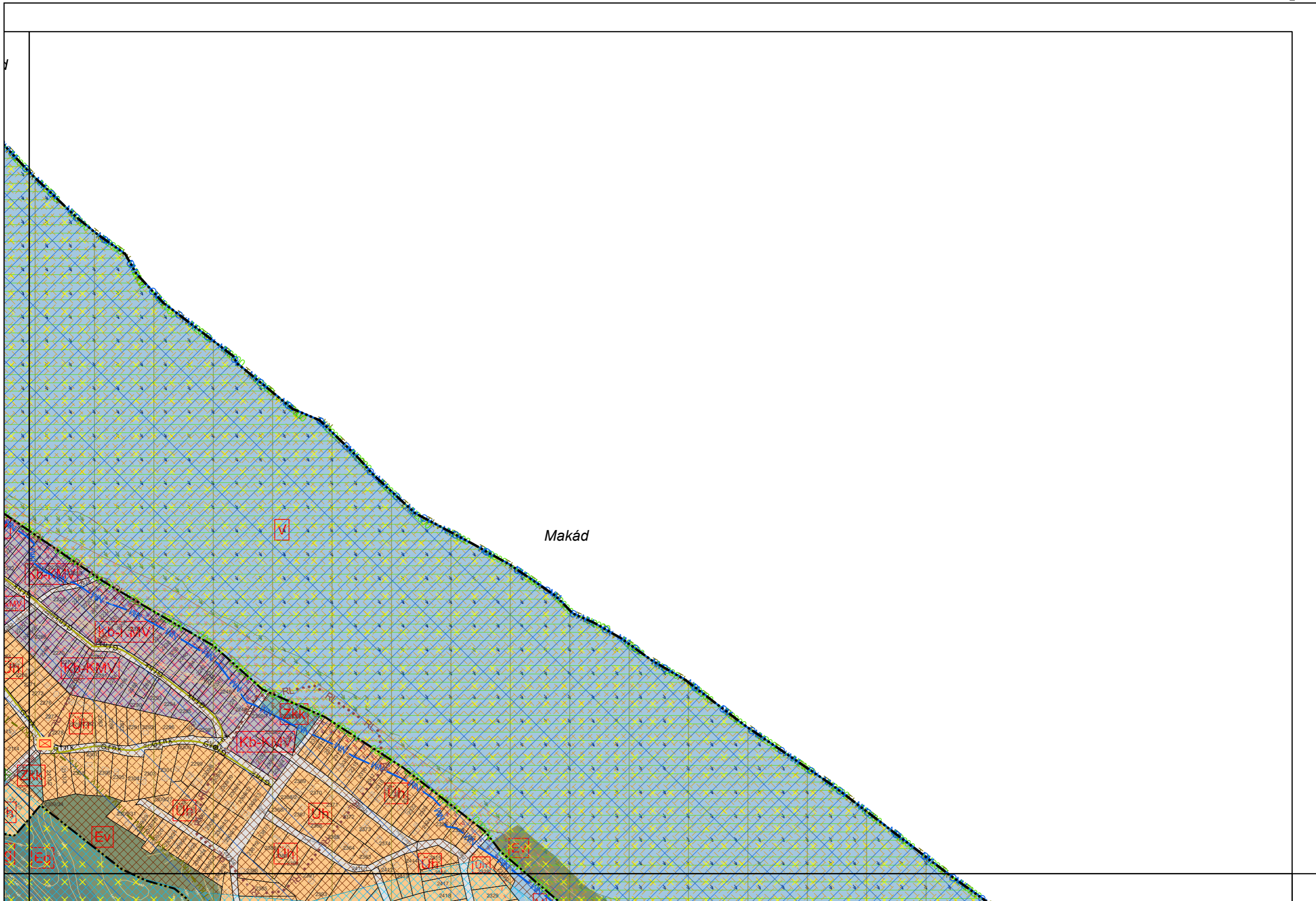
## 1.2. MELLÉKLET: SZELVÉNYHÁLÓ



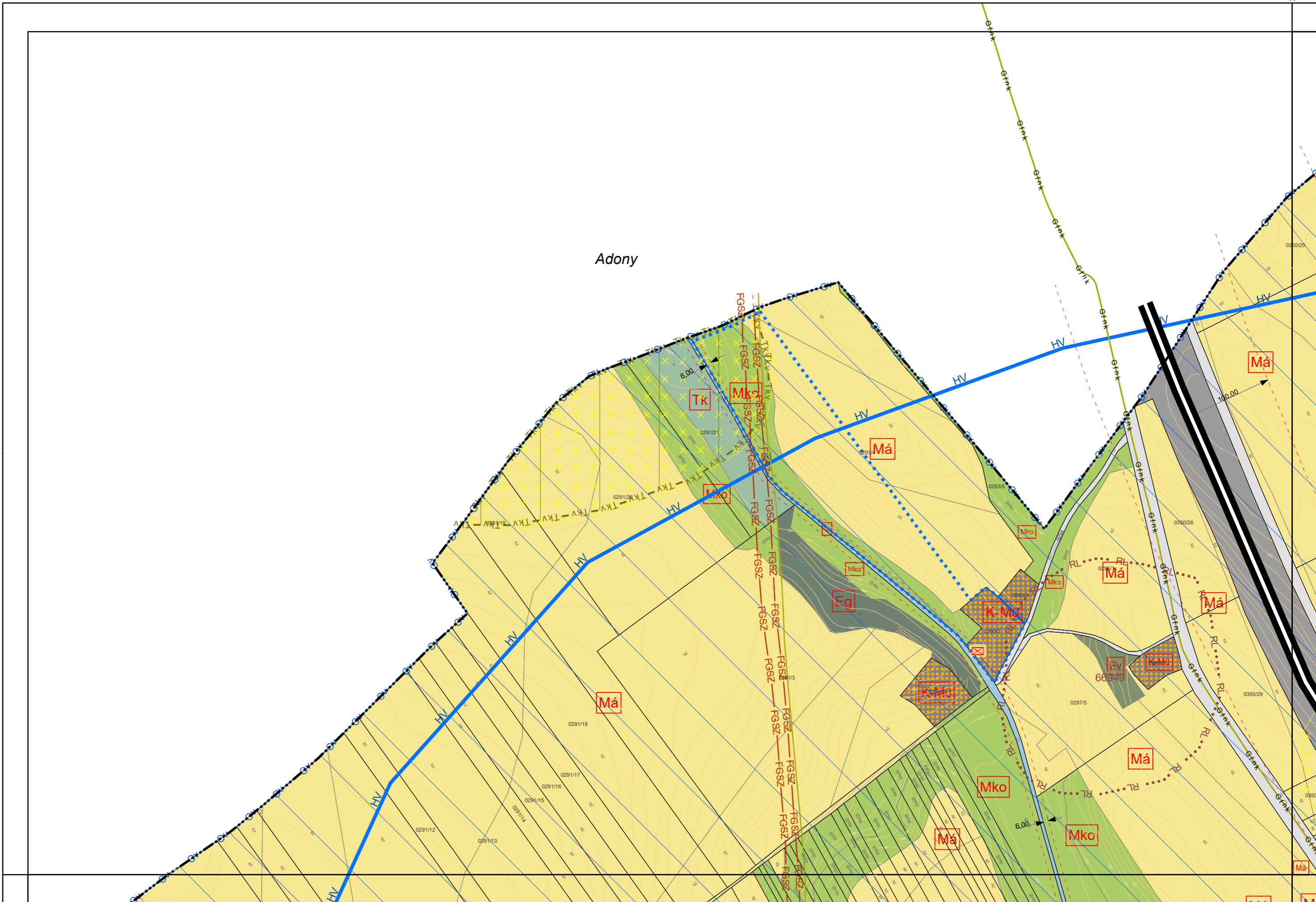


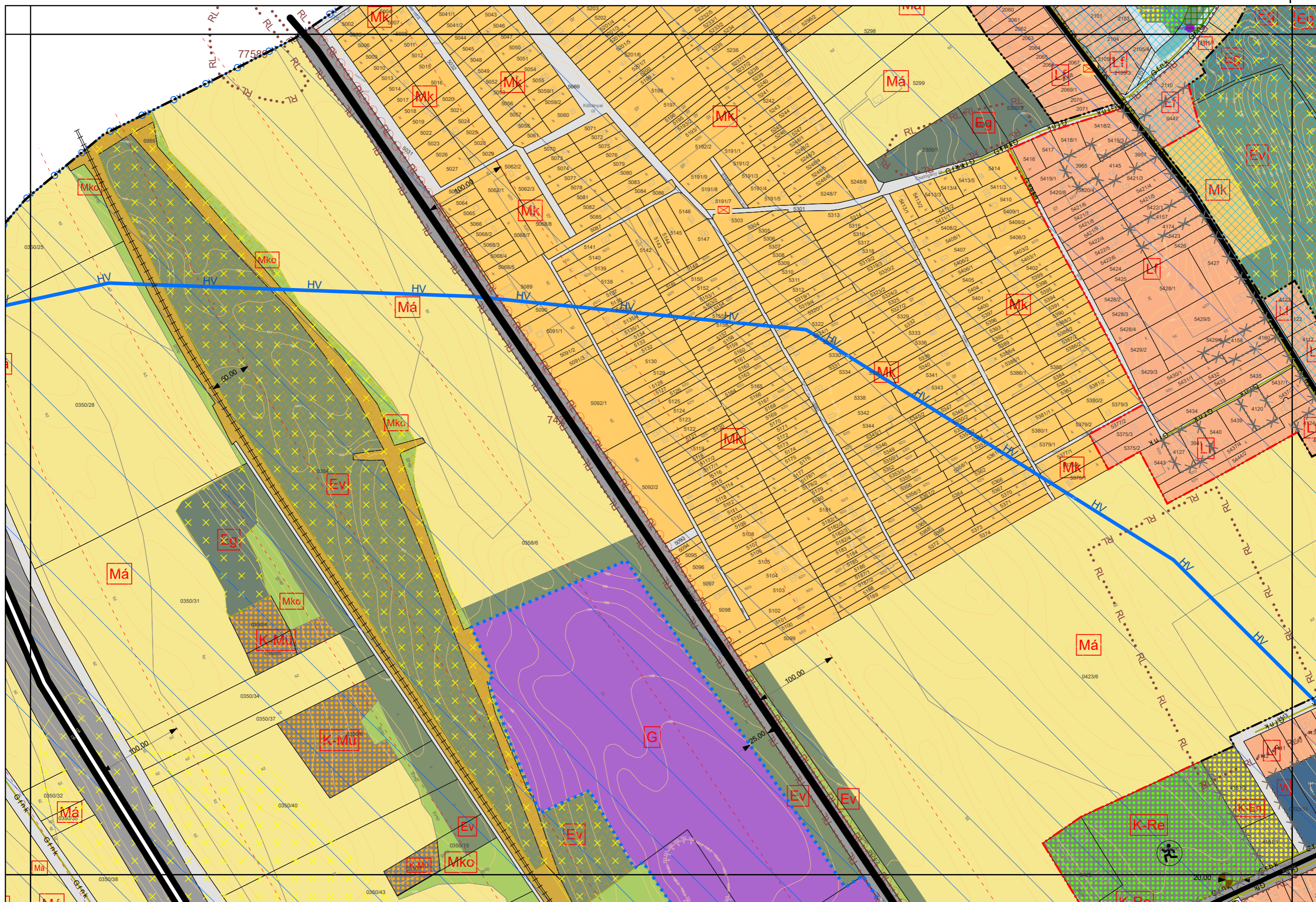
**1.3. MELLÉKLET: KULCS KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE M=1:4000  
A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S JELŰ TERVLAPOK**



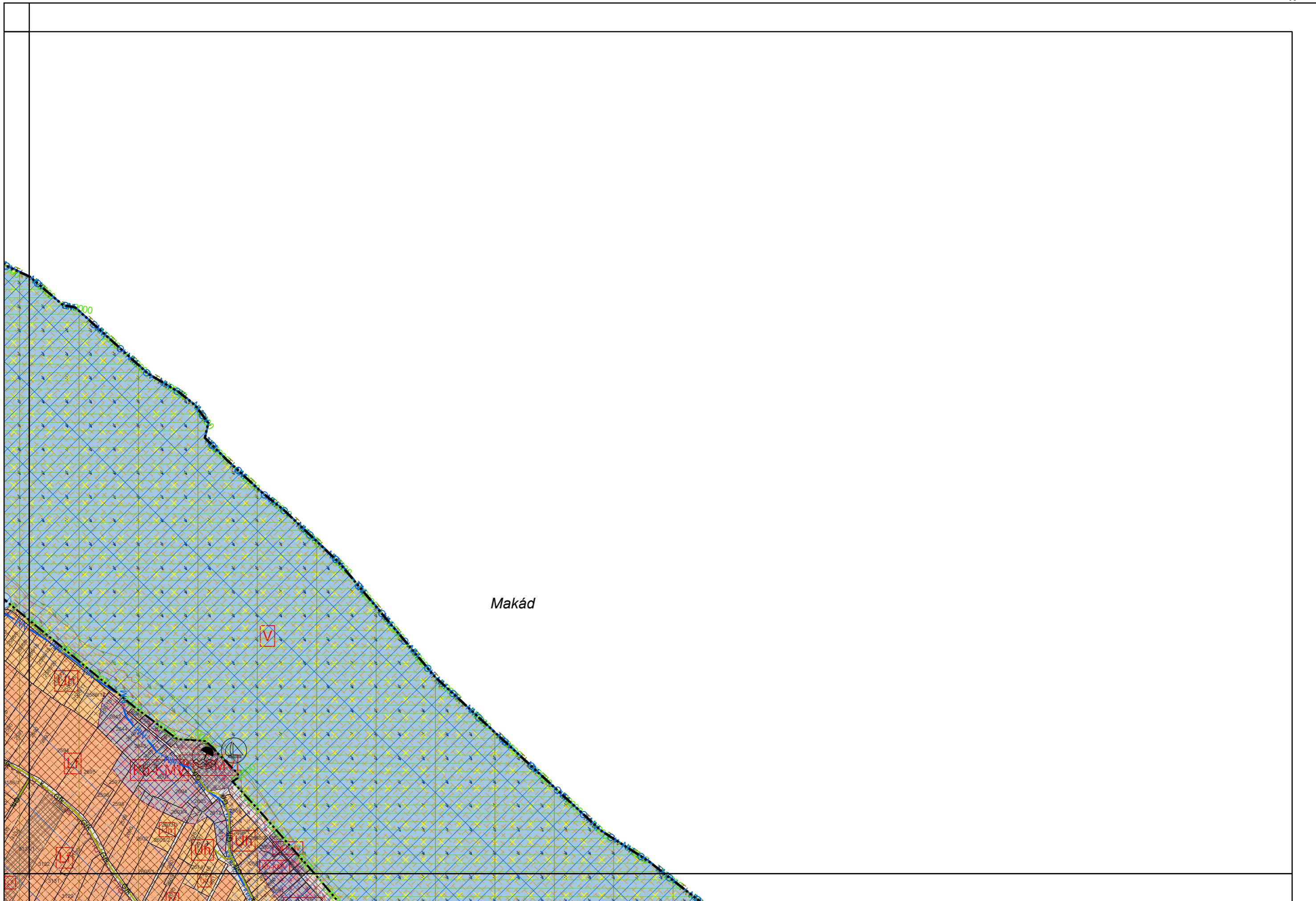


Makád



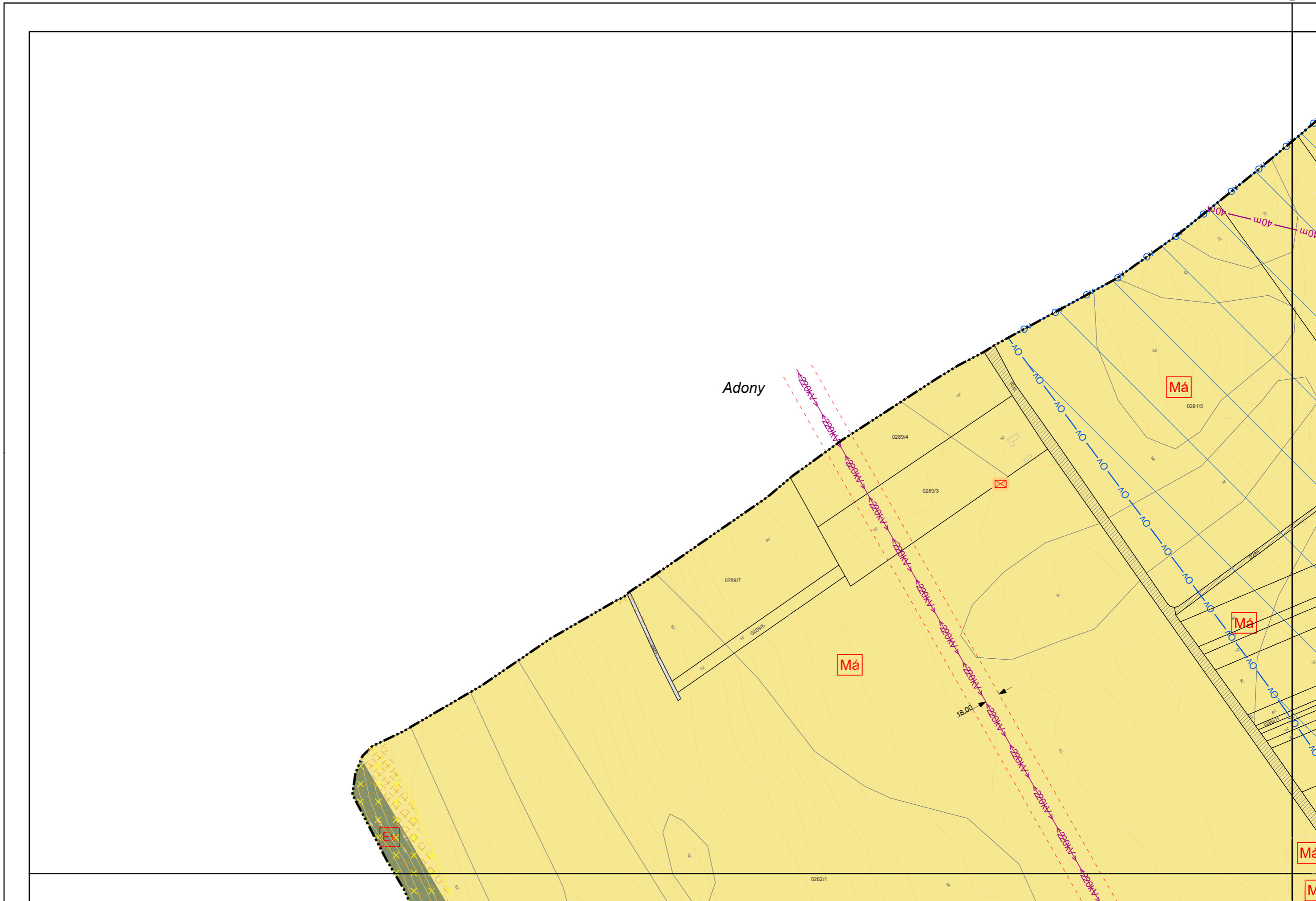


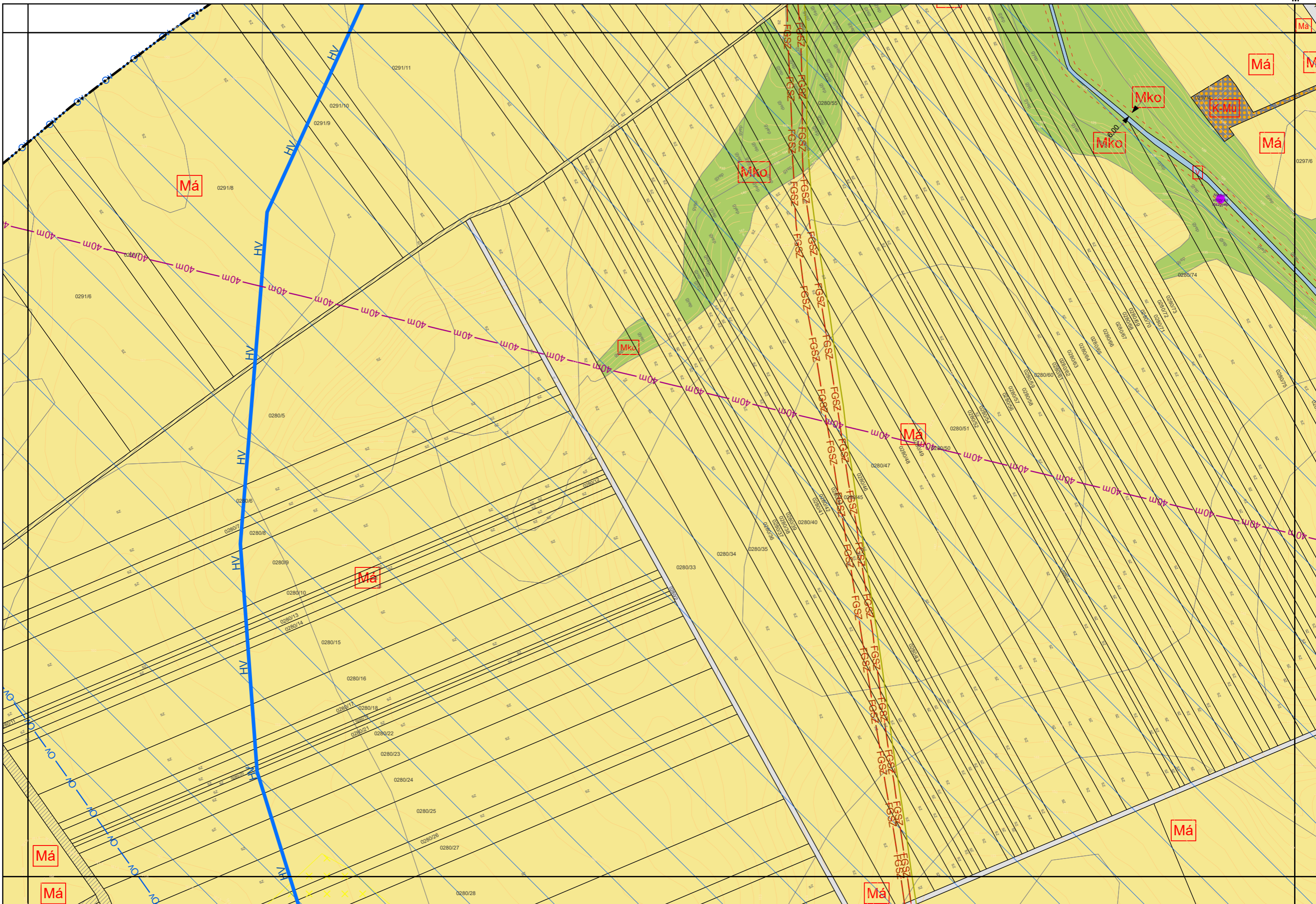




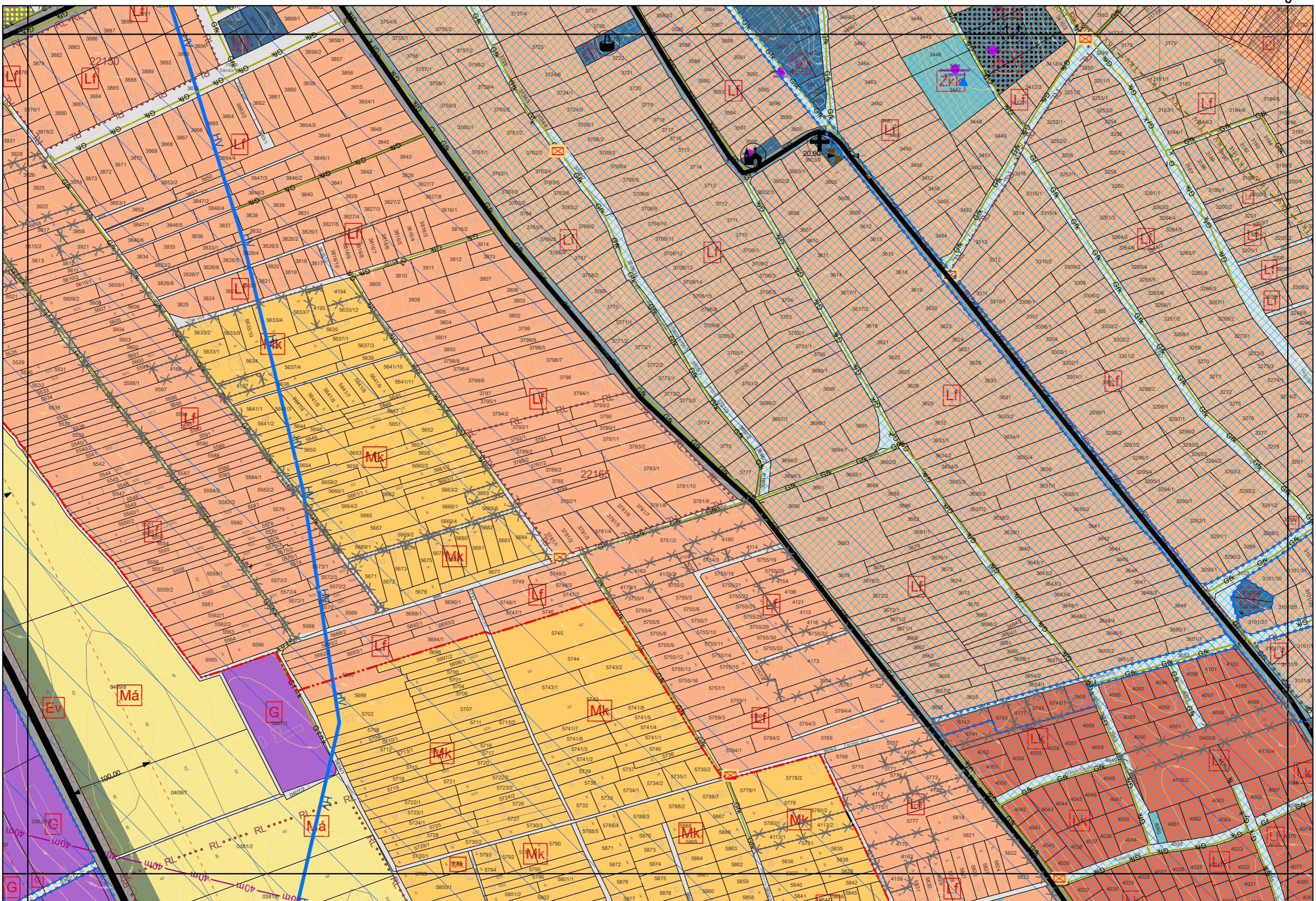
Makád





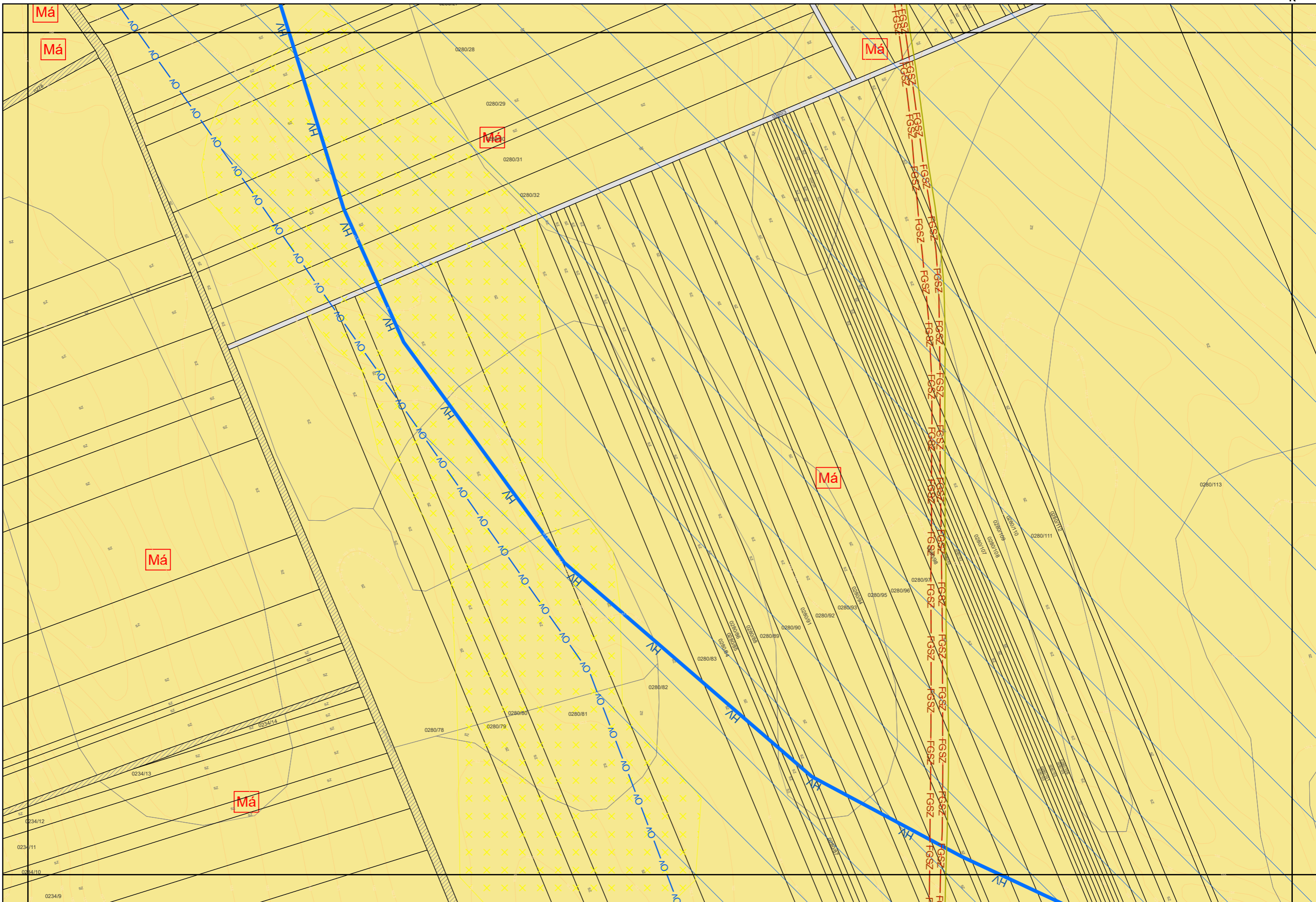


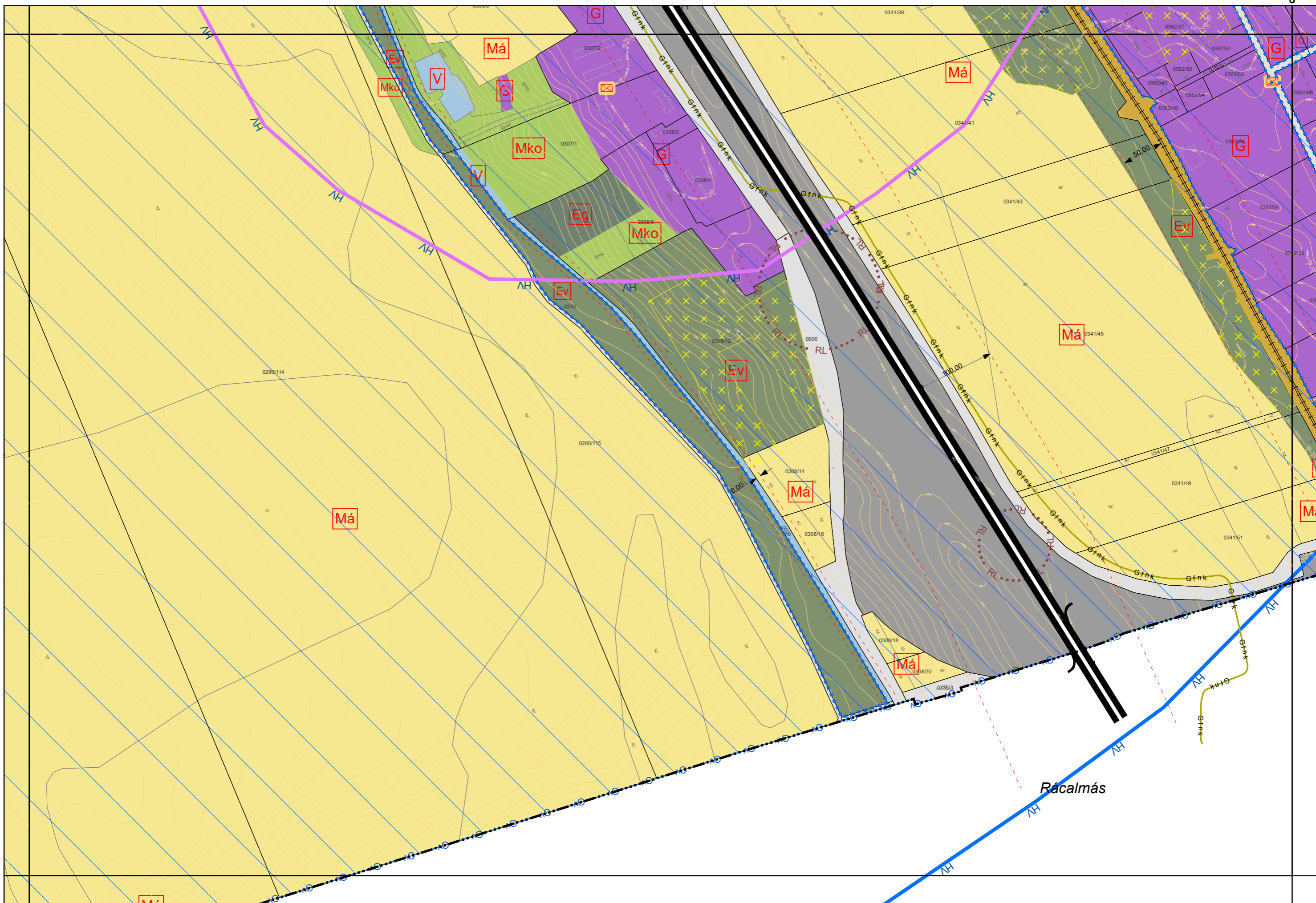






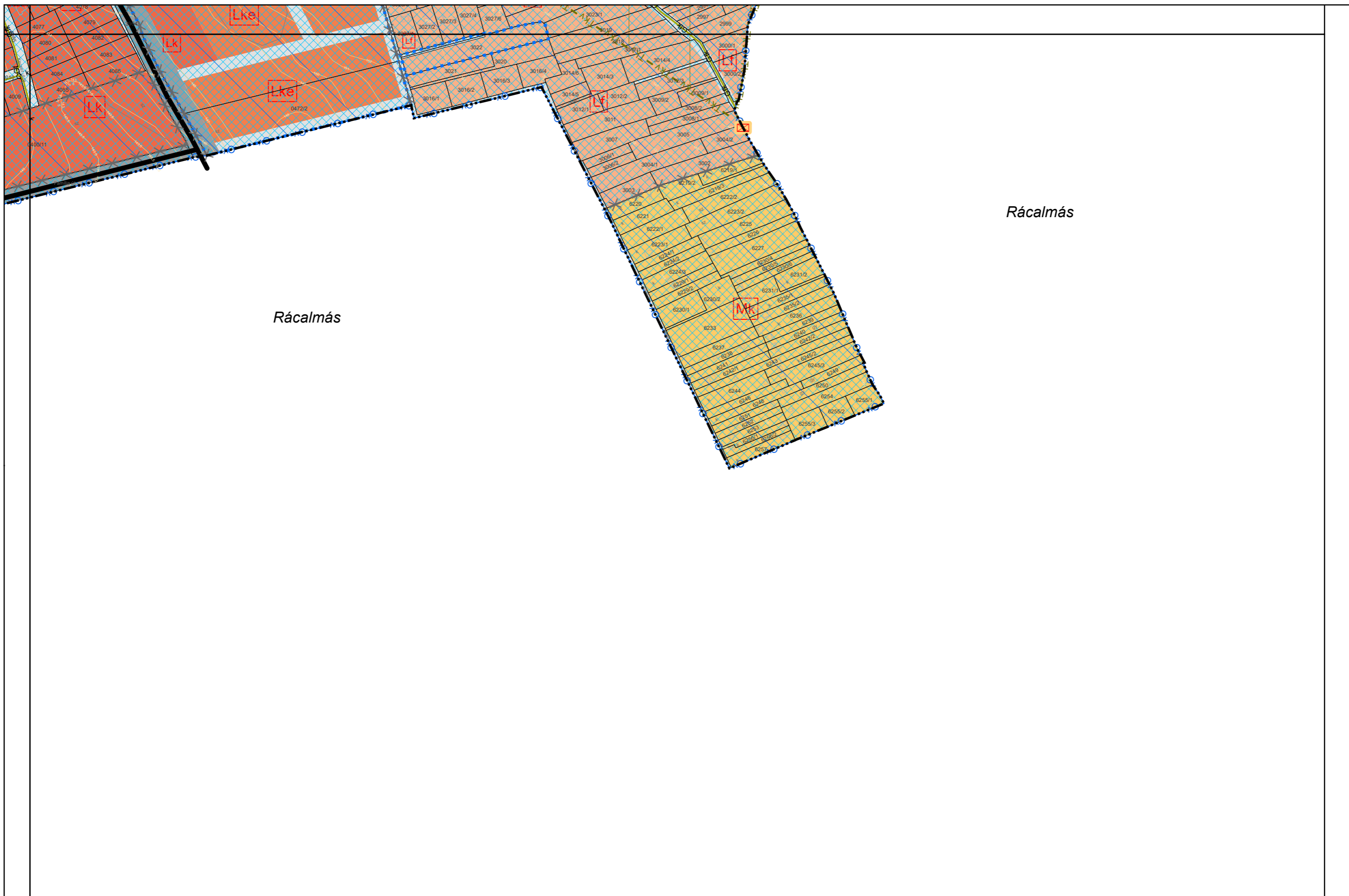


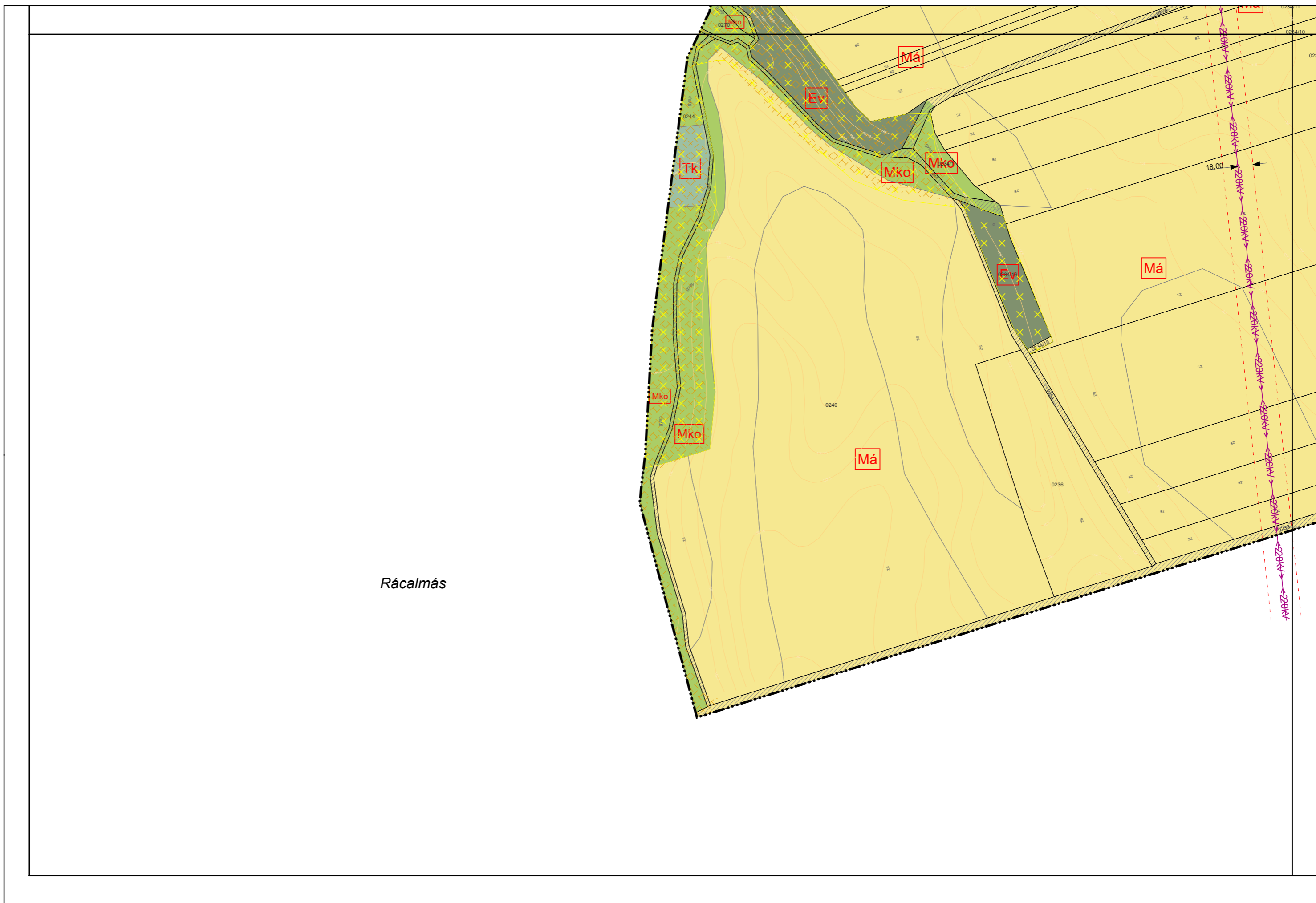






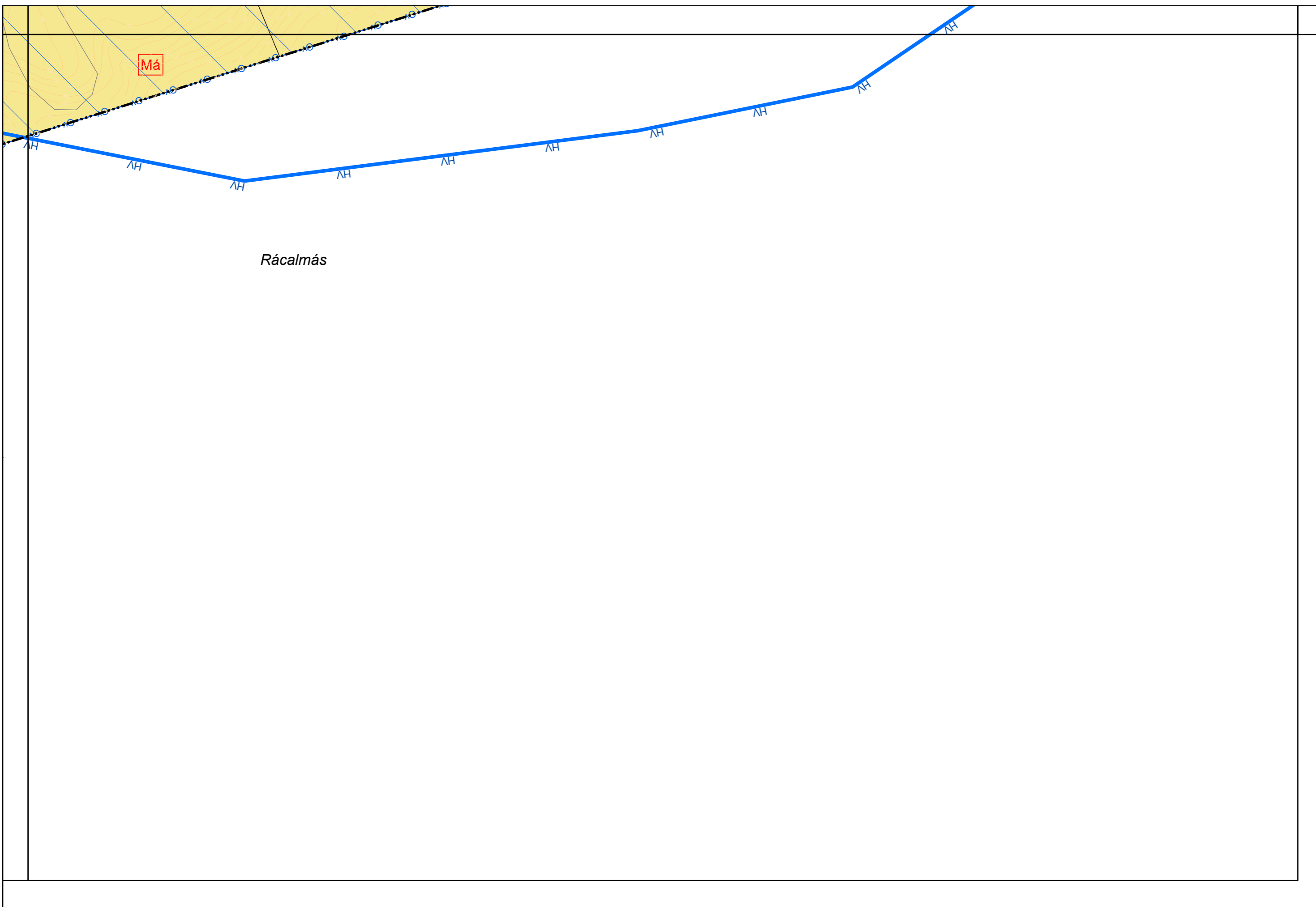






Rácalmás





2. melléklet a .../2023. (... . ... .) Kt. határozathoz

## VÁLTOZÁSOK

### 2.1. MELLÉKLET: VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA M=1:20.000



**2.2. MELLÉKLET: VÁLTOZÁSOK LEÍRÁSA**

VÁLTOZÁS SORSZÁMA	HATÁLYOS TERÜLETFELHASZNÁLÁS 59/2021. (III. 18.) Kt. HATÁROZAT SZERINT			MÓDOSÍTÁS UTÁNI TERÜLETFELHASZNÁLÁS .../2023. (... . . .) Kt. HATÁROZAT SZERINT		VÁLTOZÁS TERÜLETE M <sup>2</sup>
V1.	KÖu-2	Másodrendű közlekedési célú közterület	>	Lk	Kisvárosias lakóterület	4.005,38
V2.	Zkp	Közpark	>	Lk	Kisvárosias lakóterület	1.891,72
V3.	Lk	Kisvárosias lakóterület	>	Lke	Kertvárosias lakóterület	3.583,98
V4.	KÖu-2	Másodrendű közlekedési célú közterület	>	Lke	Kertvárosias lakóterület	11.447,40
V5.	KÖu-2	Másodrendű közlekedési célú közterület	>	Lf	Falusias lakóterület	4.533,85
V6.	Lf	Falusias lakóterület	>	Vt	Településközpont terület	1.442,44
V7.	KÖu-2	Másodrendű közlekedési célú közterület	>	Vt	Településközpont terület	875,41
V8.	Zkp	Közpark	>	Vt	Településközpont terület	2.702,68
V9.	KÖu-2	Másodrendű közlekedési célú közterület	>	G	Általános gazdasági terület	629,86
V10.	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület	>	G	Általános gazdasági terület	40.040,50
V11.	Eg	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	>	G	Általános gazdasági terület	9.311,97
V12.	Lk	Kisvárosias lakóterület	>	KÖu-1	Elsőrendű közúti közlekedési terület	3.974,12
V13.	Vt	Településközpont terület	>	KÖu-1	Elsőrendű közúti közlekedési terület	1.018,08
V14.	KÖu-2	Másodrendű közlekedési célú közterület	>	KÖu-1	Elsőrendű közúti közlekedési terület	619,82
V15.	Lk	Kisvárosias lakóterület	>	KÖu-2	Másodrendű közlekedési célú közterület	3.684,02
V16.	Lke	Kertvárosias lakóterület	>	KÖu-2	Másodrendű közlekedési célú közterület	5.173,99
V17.	Lf	Falusias lakóterület	>	KÖu-2	Másodrendű közlekedési célú közterület	340,07
V18.	Vt	Településközpont terület	>	KÖu-2	Másodrendű közlekedési célú közterület	538,30
V19.	Zkp	Közpark	>	KÖu-2	Másodrendű közlekedési célú közterület	406,96
V20.	KÖu-2	Másodrendű közlekedési célú közterület	>	Zkk	Közkert	510,15
V21.	Vt	Településközpont terület	>	Zkp	Közpark	776,60
V22.	Mko	Korlátozott használatú mezőgazdasági terület	>	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület	56.460,00



3. melléklet a .../2023. (... . . . .) Kt. határozathoz

**A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE**

TERÜLET- FELHASZNÁLÁS JELE	59/2021. (III. 18.) KT. HATÁROZATTAL ELFOGADOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV SZERINTI		.../2023. (... . . . .) KT. HATÁROZATTAL MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV SZERINTI	
	Terület (ha)	Területi megoszlás (%)	Terület (ha)	Területi megoszlás (%)
Lk	16,65	1,00	16,12	0,96%
Lke	3,61	0,22	4,60	0,28%
Lf	239,56	14,33	239,84	14,35%
Vt	8,38	0,50	8,65	0,52%
G	55,64	3,33	60,64	3,63%
Üh	51,84	3,10	51,84	3,10%
K-Km	1,56	0,09	1,56	0,09%
K-En	2,20	0,13	2,20	0,13%
K-T	1,24	0,07	1,24	0,07%
K-Mü	3,64	0,22	3,64	0,22%
K-Re	10,20	0,61	10,20	0,61%
Kb-KMV	12,73	0,76	12,73	0,76%
Kb-Hull	0,33	0,02	0,33	0,02%
KÖu-1	43,76	2,62	44,32	2,65%
KÖu-2	52,54	3,14	51,29	3,07%
KÖk	7,71	0,46	7,71	0,46%
Zkk	2,81	0,17	2,86	0,17%
Zkp	0,75	0,04	0,33	0,02%
Ev	72,52	4,34	74,16	4,44%
Eg	7,70	0,46	6,77	0,41%
Mk	87,92	5,26	87,92	5,26%
Má	808,55	48,38	808,55	48,38%
Mko	48,04	2,87	42,39	2,54%
Tk	1,50	0,09	1,50	0,09%
V	129,42	7,74	129,42	7,74%
V-T	0,53	0,03	0,53	0,03%
<b>Összesen</b>	<b>1671,33</b>	<b>100,00%</b>	<b>1671,33</b>	<b>100,000</b>

Piros szín = .../2023. (... . . . .) Kt. határozattal módosított érték.

4. melléklet a .../2023. (... . . .) Kt. határozathoz

**A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL 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 egyes térségekben a területfelhasználásra, az ország településein 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.

Kulcs Község Településrendezési Eszközei jelen módosításának területrendezési tervvel való összhangját az alábbi három jogszabály vizsgálatával kell bemutatni:

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: Trtv.)
- A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (továbbiakban: 9/2019. MvM rendelet), valamint
- Fejér Megyei\* Önkormányzat Közgyűlésének 7/2020. (II. 28.) rendelete Fejér Megye\* Területrendezési Tervéről. (továbbiakban: FMTrT\*)

\*A rendelet elfogadásakor hatályos megnevezések.

Kulcs Község Településszerkezeti Tervének összhangját az alábbiakban felsorolt, vármegyei területfelhasználási kategóriákkal, valamint országos és vármegyei övezetekkel vizsgáltuk.

TERSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS / TERSÉGI ÖVEZET MEGNEVEZÉSE	LEHATÁROLÁS ALAPJA: TERV LAP, VAGY ADATSZOLGÁLTATÁS	A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETET ÉRINTI / NEM ÉRINTI
<b>VÁRMEGYEI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK</b>		
Erdőgazdálkodási térség	FMTrT Térségi Szerkezeti Terve	ÉRINTI
Mezőgazdasági térség	FMTrT Térségi Szerkezeti Terve	ÉRINTI
Vízgazdálkodási térség	FMTrT Térségi Szerkezeti Terve	NEM ÉRINTI
Települési térség	FMTrT Térségi Szerkezeti Terve	ÉRINTI
Sajátos területfelhasználású térség	FMTrT Térségi Szerkezeti Terve	NEM ÉRINTI
<b>ORSZÁGOS ÖVEZETEK</b>		
Ökológiai hálózat magterületének övezete OTrT 3/1. melléklete	adatszolgáltatás (Lechner Nonprofit Kft.)	NEM ÉRINTI
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete OTrT 3/1. melléklete	adatszolgáltatás (Lechner Nonprofit Kft.)	NEM ÉRINTI
Ökológiai hálózat puffertérületének övezete OTrT 3/1. melléklete	adatszolgáltatás (Lechner Nonprofit Kft.)	NEM ÉRINTI
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete OTrT 3/2. melléklete	adatszolgáltatás (Lechner Nonprofit Kft.)	NEM ÉRINTI
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete 9/2019. MvM rendelet 1. melléklete	adatszolgáltatás (Lechner Nonprofit Kft.)	NEM ÉRINTI
Erdők övezete OTrT 3/3. melléklete	adatszolgáltatás	ÉRINTI

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete 9/2019. MvM rendelet 2. melléklete	adatszolgáltatás (Lechner Nonprofit Kft.)	NEM ÉRINTI
Tájképvédelmi terület övezete 9/2019. MvM rendelet 3. melléklete	adatszolgáltatás (Lechner Nonprofit Kft.)	ÉRINTI
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete OTrT 3/4. melléklete	adatszolgáltatás (Lechner Nonprofit Kft.)	NEM ÉRINTI
Vízminőség-védelmi terület övezete 9/2019. MvM rendelet 4. melléklete	adatszolgáltatás (Lechner Nonprofit Kft.)	ÉRINTI
Nagyvízi meder övezete 9/2019 MvM rendelet 5. melléklete	adatszolgáltatás (Közép-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság)	NEM ÉRINTI
VTT tározók övezete 9/2019. MvM rendelet 6. melléklete	tervlap	NEM ÉRINTI
Honvédelmi és katonai célú terület övezete OTrT 3/5. melléklete	adatszolgáltatás (honvédelemért felelős miniszter)	NEM ÉRINTI
<b>VÁRMEGYEI ÖVEZETEK</b>		
Ásványi nyersanyagvagyon övezete FMTrT 3.9. melléklete	adatszolgáltatás*	NEM ÉRINTI
Rendszeresen belvízjárta övezet FMTrT 3.10. melléklete	tervlap	NEM ÉRINTI
Földtani veszélyforrás terület övezete FMTrT 3.11. melléklete	adatszolgáltatás**	ÉRINTI
Egyedileg meghatározott vármegyei övezetek		
Felzárkóztatandó belső periféria övezet FMTrT 3.12. melléklete	FMTrT tervlapja	NEM ÉRINTI
Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet FMTrT 3.13. melléklete	FMTrT tervlapja	NEM ÉRINTI
Megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezet FMTrT 3.14. melléklete	FMTrT tervlapja	ÉRINTI
Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezet FMTrT 3.15. melléklete	FMTrT tervlapja	ÉRINTI
Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezet FMTrT 3.16. melléklete	FMTrT tervlapja	NEM ÉRINTI
Majorsági térség övezete FMTrT 3.17. melléklete	FMTrT tervlapja	NEM ÉRINTI
Karsztvízszint emelkedésével érintett terület övezete FMTrT 3.18. melléklete	FMTrT tervlapja	NEM ÉRINTI
Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete FMTrT 3.19. melléklete	FMTrT tervlapja	ÉRINTI

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

\*\* Adat forrása: Országos Felszínmozgás Kataszter

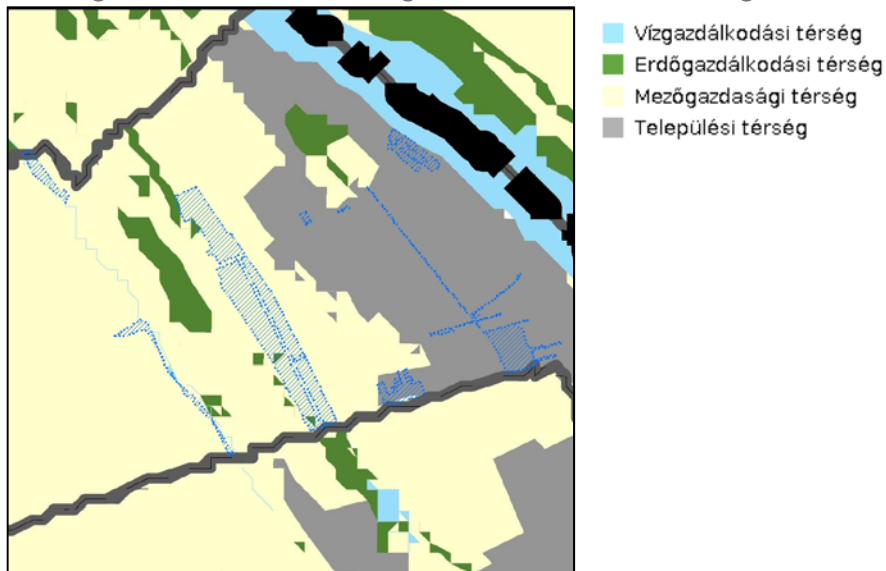
A továbbiakban kizárólag a táblázat szerint érintett térségi területfelhasználásokat és övezeteket tekintjük át. /Az ábrákon a módosítással érintett területet **kék lehatárolás** jelöli./

## Magyarország és egyes kiemelt térségeinek Területrendezési Terve (Trtv.)

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek Területrendezési Tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv.) alkalmazási kötelezettséget ír elő a településrendezési eszközök készítésénél:

„E törvény rendelkezéseit alkalmazni kell a vármegyei területrendezési terv, a településfejlesztési terv, településrendezési terv és a településképi rendelet készítése és elfogadása során.” [Trtv.: 3.§ (1)]

Az Ország Szerkezeti Terve – Országos területfelhasználási kategóriák



Forrás: Lechner Nonprofit Kft. adatszolgáltatása - <https://www.oeny.hu/oeny/teir>

Az Ország Szerkezeti Terve szerint a módosítással érintett területeket a települési térség és mezőgazdasági térség\_országos területfelhasználási kategória érinti.

A Trtv. kimondja:

„10.§ (1) Az országos területfelhasználási kategóriák területén belül a vármegyei területfelhasználási kategóriák területének kijelölése során

a) az erdőgazdálkodási térség területének legalább 95%-át erdőgazdálkodási térség kategóriába kell sorolni;

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 95%-át mezőgazdasági térség kategóriába kell sorolni;

c) a települési térség területének legalább 90%-át települési térségbe kell sorolni.

(2) A vízgazdálkodási térség területét vízgazdálkodási térség kategóriába kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani.

(3) Az 5 ha-nál nagyobb külfejtéses művelésű bányaterületet, hulladékártalmatlanító létesítmény elhelyezésére szolgáló területet, egészségügyi, sportolási, közlekedési és honvédelmi területet a vármegyei területrendezési tervben sajátos területfelhasználású térségbe kell sorolni. A sajátos területfelhasználású térségbe sorolt országos területfelhasználási kategória területét az (1) bekezdés szerinti számításnál figyelmen kívül kell hagyni.” [Trtv. 10.§]

Az országos területfelhasználási kategóriák igazolását a Tervezőknek **nem kell elvégezni, mivel az arra vonatkozó szabályoknak a vármegye területére vetítve kell teljesülniük.**

Új beépítésre szánt terület kijelölése

„12.§ (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben 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 mérlegelni, 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 védelmi célú erdőterületet – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet **a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.**” [Trtv. 12.§]**

„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 Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.**” [Trtv. 13.§]



	Hatályos területfelhasználás		Tervezett területfelhasználás	Terület (m <sup>2</sup> )
V1.	KÖu-2	>	Lk	4.005,38
V2.	Zkp	>	Lk	1.891,72
V4.	KÖu-2	>	Lke	11.447,4
V5.	KÖu-2	>	Lf	4.533,85
V7.	KÖu-2	>	Vt	875,41
V8.	Zkp	>	Vt	2.702,68
V9.	KÖu-2	>	G	629,86
V10.	Ev	>	G	40.040,50
V11.	Eg	>	G	9.311,97

Új beépítésre szánt területek térképes bemutatása és leírása

A módosítás keretében **új beépítésre szánt területek (V1., V2., V4., V5., V7., V8., V9., V10., V11. sorszámú módosítás) kerültek kijelölésre.**

A kijelölt új beépítésre szánt terület:

- Kulcs Község települési területével (belterület, beépítésre szánt terület) szomszédos.
- Kulcs Község közigazgatási határától puffert tartva helyezkedik el, így nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését.

Kijelölt új gazdasági terület nagysága:	49.982,33 m <sup>2</sup>
<b>Elvárt</b> új zöldterület, vagy védelmi rendeltetésű erdőterület nagysága (min. 5%):	2.499,12 m <sup>2</sup>
<b>Kijelölt</b> új védelmi rendeltetésű erdőterület:	56.460,00 m <sup>2</sup>
<hr/>	
56.460,00 m <sup>2</sup> > 2.499,12 m <sup>2</sup>	<b>Az előírás teljesült.</b>

Kijelölt új beépítésre szánt Lakóterület és Településközpont terület nagysága:	25.456,44 m <sup>2</sup>
<b>Elvárt</b> új zöldterület nagysága (min. 5%):	1.272,82 m <sup>2</sup>
<b>Kijelölt</b> új zöldterület:	1.286,74 m <sup>2</sup>
<hr/>	
1.286,74 m <sup>2</sup> > 1.272,82 m <sup>2</sup>	<b>Az előírás teljesült.</b>

Kulcs Község Önkormányzatának Képviselő-testülete – *az épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdés e) pontja szerint, 263/2022. (XII. 14.) határozatában igazolta, majd 2023. márciusában a döntést a beépítésre szánt területek pontos térképi ábrázolásával együtt megerősítette, hogy a beépítésre szánt terület növelése olyan használati célra történik, „*amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület*” [Étv. 7.§ (3) e)].

**A Településszerkezeti Terv módosítása az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez rendelt valamennyi előírásnak megfelel.**

Az Ország Szerkezeti Terve – országos műszaki infrastruktúra hálózatok és egyedi építményei



JELMAGYARÁZAT

<p>Országos területfelhasználási kategóriák</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: green;">■</span> Erdőgazdálkodási térség</li> <li><span style="color: yellow;">■</span> Mezőgazdasági térség</li> <li><span style="color: lightblue;">■</span> Vízgazdálkodási térség</li> <li><span style="color: grey;">■</span> Települési térség</li> </ul> <p>Közelkedési hálózatok és egyedi építmények</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: black;">—</span> Gyorsforgalmi út (meglévő)</li> <li><span style="color: red;">—</span> Gyorsforgalmi út (tervezett)</li> <li><span style="color: black;">—</span> Főút (meglévő)</li> <li><span style="color: black;">—</span> Főút (tervezett)</li> <li><span style="color: orange;">—</span> Nagyszebeségi vasútvonal (tervezett)</li> <li><span style="color: black;">—</span> Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)</li> <li><span style="color: black;">—</span> Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)</li> <li><span style="color: yellow;">■</span> Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)</li> <li><span style="color: green;">■</span> Közös felhasználású katonai és polgári repülőtér/fejlesztendő repülőtér (meglévő)</li> <li><span style="color: black;">—</span> Országos kerékpárútvonal</li> <li><span style="color: black;">—</span> Országos kiktűz (meglévő)</li> <li><span style="color: green;">■</span> Határvíz (meglévő)</li> </ul> <p>Energetikai hálózatok és egyedi építmények</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: black;">■</span> Atomerőmű (meglévő)</li> <li><span style="color: red;">■</span> Atomerőmű (tervezett)</li> <li><span style="color: black;">■</span> Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítményű erőmű (meglévő)</li> <li><span style="color: red;">■</span> Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítményű erőmű (tervezett)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: purple;">—</span> 750 kV-os átviteli hálózati távezeték (meglévő)</li> <li><span style="color: purple;">—</span> 750 kV-os átviteli hálózati távezeték (tervezett)</li> <li><span style="color: blue;">—</span> 400 kV-os átviteli hálózati távezeték (meglévő)</li> <li><span style="color: blue;">—</span> 400 kV-os átviteli hálózati távezeték (tervezett)</li> <li><span style="color: magenta;">—</span> 220 kV-os átviteli hálózati távezeték (meglévő)</li> <li><span style="color: magenta;">—</span> 220 kV-os átviteli hálózati távezeték (tervezett)</li> <li><span style="color: red;">—</span> Földgázszállító vezeték (meglévő)</li> <li><span style="color: red;">—</span> Földgázszállító vezeték (tervezett)</li> <li><span style="color: orange;">—</span> Kőolajszállító vezeték (meglévő)</li> <li><span style="color: orange;">—</span> Termékvezeték (meglévő)</li> </ul> <p>Vízi létesítmények</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: blue;">■</span> VTI-tározó (meglévő)</li> <li><span style="color: blue;">■</span> VTI-tározó (tervezett)</li> <li><span style="color: blue;">■</span> Országos víztár-elhárítási célú tározó (meglévő)</li> <li><span style="color: blue;">■</span> Országos víztár-elhárítási célú tározó (tervezett)</li> <li><span style="color: blue;">▲</span> Kiemelt jelentőségű vízi építmény (meglévő)</li> <li><span style="color: blue;">■</span> Országos jelentőségű csatorna (meglévő)</li> <li><span style="color: blue;">—</span> Országos jelentőségű csatorna (tervezett)</li> <li><span style="color: red;">—</span> Előrenedő árvízvédelmi fővezeték (meglévő)</li> <li><span style="color: red;">—</span> Előrenedő árvízvédelmi fővezeték (tervezett)</li> </ul> <p>Hulladékgazdálkodási létesítmények</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">■</span> Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő)</li> <li><span style="color: red;">■</span> Veszélyeshulladék-ágotómű (meglévő)</li> <li><span style="color: red;">■</span> Radioaktív hulladék-tározó (meglévő)</li> </ul> <p>Alaptérképi elemek</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">■</span> Országhatár</li> <li><span style="color: black;">■</span> Megyehatár</li> <li><span style="color: black;">■</span> Település közigazgatási határa</li> </ul>
---	---

Forrás: Ország Szerkezeti Terve

A módosítással érintett területet az alábbi országos műszaki infrastruktúra hálózatok **érintik**:

- Földgázszállító vezeték

Országos övezetek

„19.§ (1) Az országos övezetek a következők:

- 1.\* ökológiai hálózat magterületének övezete,
- 2.\* ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
- 3.\* ökológiai hálózat puffertérületének övezete,
- 4.\* kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
- 5.\*\* jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
- 6.\* erdők övezete,
- 7.\*\* erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
- 8.\*\* tájképvédelmi terület övezete,
- 9.\* világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,
- 10.\*\* vízminőség-védelmi terület övezete,
- 11.\*\* nagyvízi meder övezete,
- 12.\*\* VTI-tározók övezete,
- 13.\* honvédelmi és katonai célú terület övezete.” [Trtv. 19.§ (1)]

\* Trtv. \*\* 9/2019. MvM rendelet

A módosítással érintett területet az országos övezetek közül az alábbiak érintik:

- Erdők övezete
- Tájképvédelmi terület övezete
- Vízminőség-védelmi terület övezete.

A továbbiakban csak az ezen övezetekre vonatkozó előírásokkal való összhangot vizsgáljuk.

### Erdők övezete

2018. évi CXXXIX. törvény - Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről – szerinti lehatárolás.



A 2018. évi CXXXIX. törvény. 29. § kimondja:

*„29.§ Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében **legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia.** Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.”*

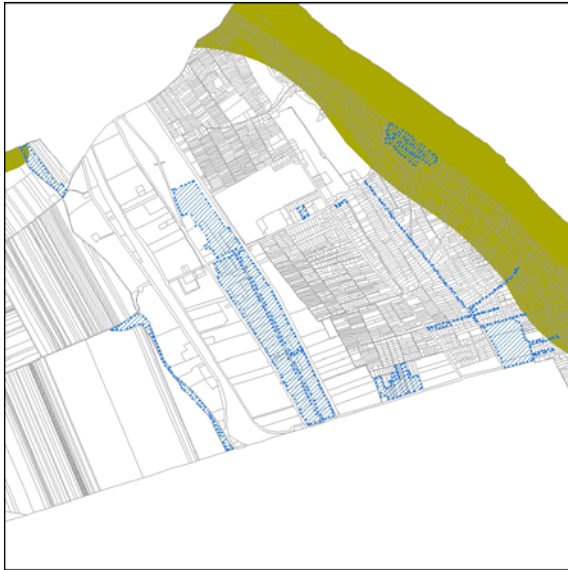
A Településrendezési Eszközök módosításai közül az M2 jelű terület érintett az Erdők övezetével. Az érintett üzemtervezett erdőrészlet megszüntetésre került, mellyel párhuzamosan az érintett terület méretének megfelelő, új védelmi rendeltetésű erdőterület került kijelölésre. A tervekészítés során a területfelhasználás és az építés helyi rendjének szabálya az övezetre szóló előírásokra tekintettel kerültek meghatározásra.

**A módosítás az Erdők övezetére vonatkozó előírásokkal összhangban áll.**



Tájképvédelmi terület övezete

9/2019. MvM rendelet 3. melléklete szerinti  
lehatárolás



A 9/2019. MvM rendelet. 4.§ (2)-(4) kimondja:

„4.§ (2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

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

b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

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

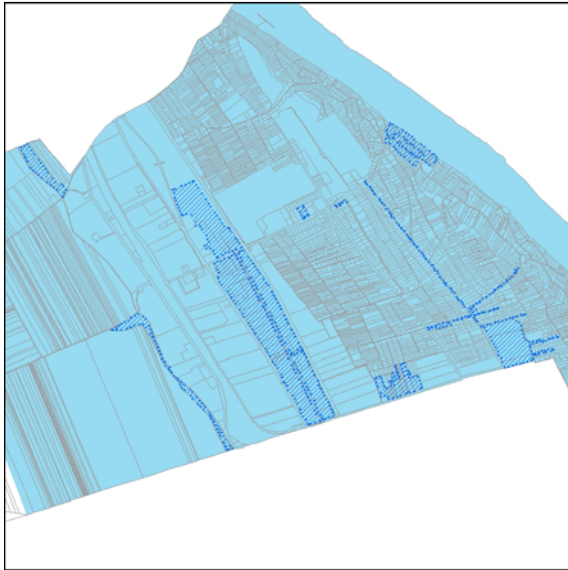
(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.”

A Településrendezési Eszközök módosításai közül az M1, M5, M8 jelű terület érintett a Tájképvédelmi terület övezetével. A tervekészítés során a területfelhasználás és az építés helyi rendjének szabálya az övezetre szóló előírásokra tekintettel kerültek meghatározásra.

**A módosítás a Tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó előírásokkal összhangban áll.**

Vízminőség-védelmi terület övezete

9/2019. MvM rendelet 3. melléklete szerinti  
lehatárolás



A 9/2019. MvM rendelet. 5.§ (2)-(3) kimondja:  
„5.§ (2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során **ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket**. A kijelölt vízvédellemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.  
(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében **bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.**”

A Településrendezési Eszközök módosításai közül az összes módosítással érintett terület érintett a Vízminőség-védelmi terület övezetével.

A településrendezési eszközök felülvizsgálata kapcsán a **vízvédellemmel érintett területek kijelölésre kerültek**, az ezekre vonatkozó **egyedi szabályok meghatározásra kerültek**.

Az érintett módosítással érintett területeken **bányászati tevékenység folytatása nem merült fel**.

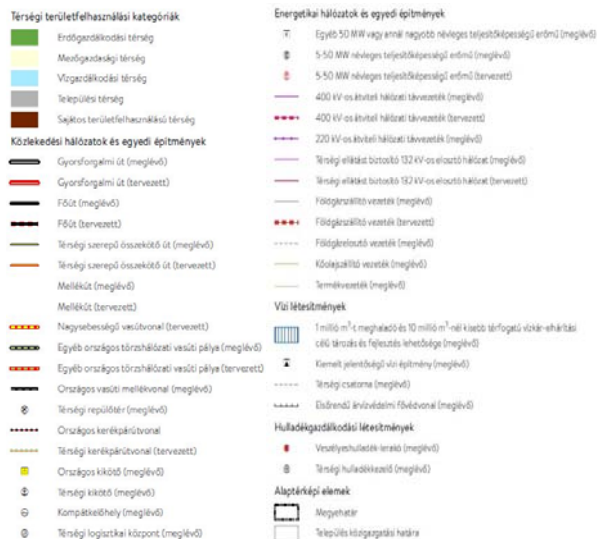
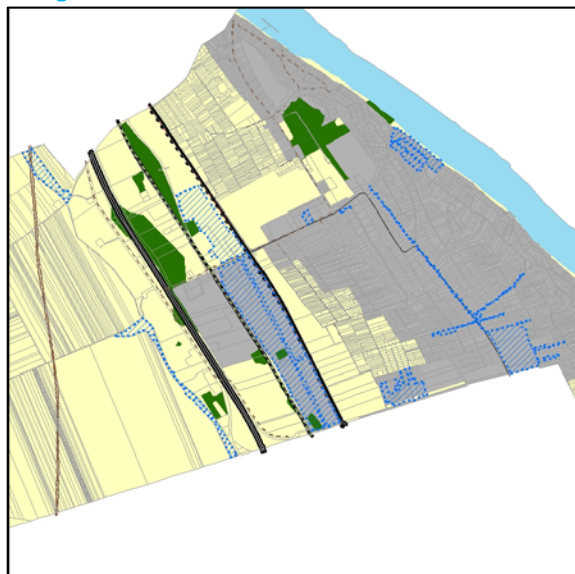
**A módosítás a Vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó előírásokkal összhangban áll.**

## Fejér Megye\* Területrendezési Terve (FMTrT):

Fejér Megyei\* Önkormányzat Közgyűlésének 7/2020. (II. 28.) rendelete Fejér Megye\* Területrendezési Tervéről. (továbbiakban: FMTrT). \*A jóváhagyáskor hatályos megnevezés

/A Vármegye Területrendezési Terve módosítás alatt áll, melynek Javaslattevő fázisában Kulcs Község Önkormányzata is véleményt fogalmazott meg./

## Térségi Szerkezeti Terv



Térségi Szerkezeti Terv

Forrás: FMTrT

## VÁRMEGYEI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

KULCS KÖZSÉG KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT ÉRINTŐ VÁRMEGYEI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

kategória	terület*
mezőgazdasági térség	1.036,66 ha
erdőgazdálkodási térség	57,11 ha
sajátos területfelhasználású térség	0,00 ha
települési térség	457,35 ha
vízgazdálkodási térség	120,22 ha
<b>Összesen:</b>	<b>1.671,34 ha</b>

\*Forrás: Tervezői adatszolgáltatás

A vármegyei területfelhasználási kategóriáknak való megfelelést az érintett vármegyei területfelhasználási kategóriákra, Kulcs község teljes közigazgatási területére vonatkozóan vizsgáltuk.

A módosítással érintett területet az alábbi vármegyei területfelhasználási kategóriák érintik:

- mezőgazdasági térség
- erdőgazdálkodási térség
- települési térség

## Előírások a Településszerkezeti Terv területfelhasználási kategóriáira

A területi megfeleltetés értékeit az Trtv. 11. §-a határozza meg.

### Települési térség

„d) a települési térség területén **bármely építési övezet, övezet kijelölhető;**” [Trtv. 11.§ d)]

>> **Megfelel.**

Mezőgazdasági térség

„b) a mezőgazdasági térség területének **legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni,**  
a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;”  
[Trtv. 11.§ b)]

Térségi kategória	terület	elvárás		
mezőgazdasági térség	1.036,66 ha	1.036,66 ha x 0,75 = 777,49 ha		
Területfelhasználás	terület	megfelelés		
Má, Mk, Mko, Tk	940,36 ha	A településszerkezeti terv megfelel a térségi kategória előírásának.		
940,36 ha	>	777,49 ha	»	<b>Megfelel</b>

Térségi kategória	terület	elvárás		
erdőgazdasági térség	38,58 ha	38,58 ha x 0,95 = 36,65 ha		
Területfelhasználás	terület	megfelelés		
Ev, Eg, Ek	80,93 ha	A településszerkezeti terv megfelel a térségi kategória előírásának.		
80,93 ha	>	36,65 ha	»	<b>Megfelel</b>

**KULCS KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE FEJÉR VÁRMEGYE TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁINAK ELŐÍRÁSAIVAL ÖSSZHANGOT MUTAT.**

FMTTrT – Infrastruktúra hálózatok

Fejér Vármegye Térségi Szerkezeti Terve alapján a módosítási területek közül az alábbiakat érinti infrastruktúra hálózati elem:

M1 jelű módosítással érintett terület:

- mellékút (meglévő)

M8 jelű módosítással érintett terület:

- Földgázszállító vezeték (meglévő)

Vármegyei övezetek

*„10. Térségi övezetek*

*19.§ ... (3) A vármegyei övezetek a következők:*

- 1. ásványi nyersanyagvagyon övezete,*
- 2. rendszeresen belvízjárta terület övezete,*
- 3. tanyás területek övezete,*
- 4. földtani veszélyforrás terület övezete,*
- 5. egyedileg meghatározott vármegyei övezet.”*

*„(5) A (3) bekezdés 1–4. pontjaiban meghatározott vármegyei övezetek övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter (4) bekezdésben meghatározott rendelete, az övezetek területi lehatárolását a vármegyei területrendezési terv állapítja meg.”*

*„21.§ (1) A kiemelt térségi és vármegyei övezetek területén a vonatkozó országos övezetek előírásait is alkalmazni kell.*

*(2) A törvény és a 19. § (4) és (5) bekezdése szerinti miniszteri rendelet övezeti előírásait a vonatkozó ágazati jogszabályokkal együtt kell alkalmazni.”*

FMTTrT – Vármegyei és Egyedileg meghatározott vármegyei övezetek

A módosítással érintett területet az alábbi vármegyei övezetek érintik:

- Földtani veszélyforrás terület övezete

A módosítással érintett területet az alábbi Egyedileg meghatározott vármegyei övezetek érintik

- Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezet,
- Megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezet,
- Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete.

A Trtv. kimondja:

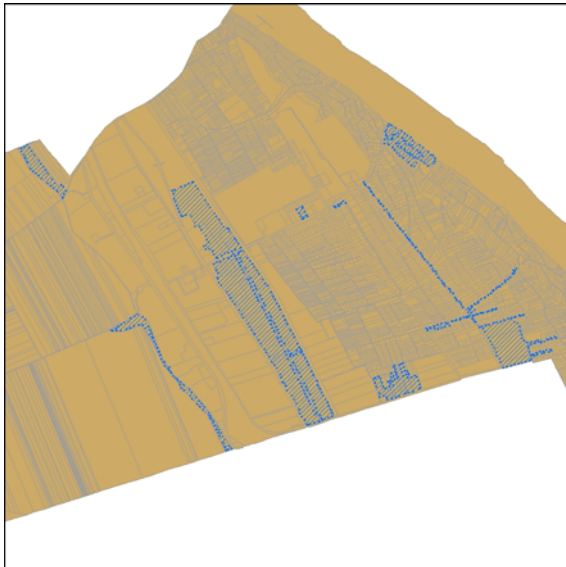
*„11. A térségi övezetek lehatárolása”*

*„22.§ A kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési terv készítése során a térségi övezetek által érintett területeket az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet szerint, az abban meghatározott államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatását mérlegelve kell lehatárolni. A mérlegelésnél az e törvényben és a vármegyei területrendezési tervben meghatározott szerkezeti terv szerinti települési térséget kell elsősorban figyelembe venni.*

*23.§ (2) A településrendezési terv készítésénél a kiemelt térségi és vármegyei területrendezési terv térségi övezeteinek lehatárolásához képest a térségi övezetek csak – az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott – illetékes állami igazgatási szervek vagy azok területi szervei egyetértése esetén változtathatók meg, kivéve a 22. § szerinti esetet. Ha az illetékes államigazgatási szervnek a térségi övezet lehatárolására vonatkozó adatszolgáltatása eltér az OTRt-ben, a területrendezésért felelős miniszter 19. § (4) bekezdése szerinti rendeletében, illetve a kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben meghatározott övezeti lehatárolástól, a településrendezési terv készítése során a települési önkormányzat számára kedvezőbb lehatárolás szerepeltethető, kivéve, ha az jogszabályba ütközik.” [Trtv.]*

### Földtani veszélyforrás terület övezete

FMTTrT 3.11. melléklete szerinti lehatárolás



Felszínmozgás káresemények elhelyezkedése



Forrás: Országos Felszínmozgás Kataszter  
Káresemények piros ponttal jelölve

A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet - a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról - kimondja:

„11.§ (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és vármegyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a földtani veszélyforrás terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltakon túl, le kell határolni az övezetbe tartozó azon területeket, amelyekre vonatkozóan új beépítésre szánt terület tényleges igénybevétele előtt a felszíni vizek és belvizek szakszerű elvezetését biztosító tervet kell készíteni.”

Az M5 jelű módosítással érintett terület érintett a Földtani veszélyforrás övezet területével.  
Az Országos Felszínmozgás Kataszter szerint e területen történt a múltban káresemény.  
Az M5 jelű módosítás **egyeztetésre került** a Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatósággal.

**A módosítás a Földtani veszélyforrás terület övezetére vonatkozó előírásokkal összhangban áll.**

### Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezet

#### FMTTrT 3.15. melléklete szerinti lehatárolás



#### VINGIS borszőlő kataszteri területek adatszolgáltatása alapján történő lehatárolás



Az FMTTrT 7.§ (1)-(4) kimondja:

„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 ellentétes, továbbá, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek:

a) az érintett terület a település belterületével, vagy beépítésre szánt területével határos,

b) 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,

c) 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,

d) 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.”

A módosítással érintett területek egyike sem érint zártkerti területet, illetve a földhivatali alaptérkép szerinti szőlő, vagy gyümölcsös művelési ágat. A módosítással érintett területek **egyike sem érint** borszőlő kataszteri, vagy gyümölcs kataszteri területet.

**A módosítás a Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezetére vonatkozó előírásokkal összhangban áll.**





Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete

FMTTrT módosított 3.19. melléklete szerinti  
lehatárolás



Az FMTTrT 10.§ (1), (2)-(3) kimondja:

„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.”

Jelen módosítások **nem tartalmazznak** naperőmű létesítését lehetővé tevő változtatásokat.

**A módosítás a Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezetére vonatkozó előírásokkal összhangban áll.**

**KULCS KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKSEL TELJES ÖSSZHANGOT MUTAT.**

5. melléklet a .../2023. (... . ... .) 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:

„b) új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet.”

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet Átmeneti rendelkezések alcímének 78.§ (5) bekezdése kimondja:

„(5) Településrendezési eszköz 2027. június 30-ig történő módosításakor a területek biológiai aktivitásértékének számítása során

a) a 9. mellékletet kell alkalmazni azzal, hogy az építési övezetek alatt beépítésre szánt területeket, az övezetek alatt beépítésre nem szánt területeket kell érteni, és

b) a 18. §-t kell alkalmazni azzal, hogy az (5) bekezdésben az építési övezetek alatt beépítésre szánt területeket, az övezetek alatt beépítésre nem szánt területeket kell érteni.”

A 419/2021. Korm. rendelet kimondja:

„18.§ (1) Az egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során, az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték

a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarészában kell igazolni, és

b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia.

Az Eljr. „A Településszerkezeti Terv tartalmi követelményei című 4. melléklete szerepelteti „A biológiai aktivitásérték számítási eredménye” című 6. pontot.

Kulcs Község Településrendezési Eszközeinek felülvizsgálata beépítésre nem szánt terület **beépítésre szánt területté történő kijelölésével jár együtt**, amelynek területe az **1 hektárt meghaladja**, így a **biológiai aktivitásérték szinten tartásának igazolása jogszabályi kötelezettség**.

A módosítással érintett terület biológiai aktivitásérték (BAÉ) számítása során a változtatás előtti biológiai aktivitás-érték megállapításához – a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18.§ (7) bekezdés c) pontja alapján – a hatályos településrendezési eszközökben szereplő területfelhasználási egység besorolásának megfelelő értéket vettük alapul.

A változtatás utáni érték megállapításához ugyancsak a 419/2021. Korm. rendelet 9. mellékletének 1. táblázatában szereplő, az egyes területfelhasználási egységekre megadott biológiai aktivitásérték mutatóval számoltunk.

VÁLTOZÁS SORSZÁMA	VÁLTOZÁS TERÜLETE (m <sup>2</sup> )	59/2021. (III. 18.) Kt. HATÁROZATTAL ELFOGADOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV SZERINT			.../2023. (... . ... .) Kt. HATÁROZATTAL MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV SZERINT		
		Ter. fh. jele	BAÉ mutató	BAÉ	Ter. fh. jele	BAÉ mutató	BAÉ
V1.	4.005,38	KÖu-2	0,6	0,24	Lk	1,2	0,48
V2.	1.891,72	Zkp	6	1,14	Lk	1,2	0,23
V3.	3.583,98	Lk	1,2	0,43	Lke	2,7	0,97
V4.	11.447,40	KÖu-2	0,6	0,69	Lke	2,7	3,09
V5.	4.533,85	KÖu-2	0,6	0,27	Lf	2,4	1,09
V6.	1.442,44	Lf	2,4	0,35	Vt	0,5	0,07
V7.	875,41	KÖu-2	0,6	0,05	Vt	0,5	0,04
V8.	2.702,68	Zkp	6	1,62	Vt	0,5	0,14
V9.	629,86	KÖu-2	0,6	0,04	G	0,4	0,03

VÁLTOZÁS SORSZÁMA	VÁLTOZÁS TERÜLETE (M <sup>2</sup> )	59/2021. (III. 18.) KT. HATÁROZATTAL ELFOGADOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV SZERINT			.../2023. (... . . . .) KT. HATÁROZATTAL MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV SZERINT		
		Ter. fh. jele	BAÉ mutató	BAÉ	Ter. fh. jele	BAÉ mutató	BAÉ
V10.	40.040,50	Ev	9	36,04	G	0,4	1,60
V11.	9.311,97	Eg	9	8,38	G	0,4	0,37
V12.	3.974,12	Lk	1,2	0,48	KÖu-1	0,6	0,24
V13.	1.018,08	Vt	0,5	0,05	KÖu-1	0,6	0,06
V14.	619,82	KÖu-2	0,6	0,04	KÖu-1	0,6	0,04
V15.	3.684,02	Lk	1,2	0,44	KÖu-2	0,6	0,22
V16.	5.173,99	Lke	2,7	1,40	KÖu-2	0,6	0,31
V17.	340,07	Lf	2,4	0,08	KÖu-2	0,6	0,02
V18.	538,30	Vt	0,5	0,03	KÖu-2	0,6	0,03
V19.	406,96	Zkp	6	0,24	KÖu-2	0,6	0,02
V20.	510,15	KÖu-2	0,6	0,03	Zkk	6	0,31
V21.	776,60	Vt	0,6	0,05	Zkp	6	0,47
V22.	56.460,00	Mko	3,7	20,89	Ev	9	50,81
			<b>ÖSSZESEN:</b>	<b>72,96</b>		<b>ÖSSZESEN:</b>	<b>60,64</b>

60,64 BAÉ > 72,96 BAÉ

A változtatás utáni számított BAÉ csökkenne a változtatás előtti értékhez képest.

72,96 – 60,64 = -12,32 pont

Jelen módosítás során 12,32 pontos biológiai aktivitásérték csökkenés keletkezne. Ugyanakkor a Településrendezési Eszközök felülvizsgálatakor, Kulcs Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 59/2021. (III. 18.) önkormányzati határozata 6. mellékletében a felülvizsgálat során keletkezett biológiai aktivitásérték növekmény értéke (+ 134,03 pont) a Településszerkezeti Terv későbbi módosítása során történő felhasználhatóság szándékával rögzítésre került. Ennek folytán, a felülvizsgálat során rögzített BAÉ-növekmény terhére a jelen módosítás csökkenése lenullázódik.

**Jelen TRE-módosítás tehát az Étv. vonatkozó előírását betartja, a közigazgatási területre vetített biológiai aktivitásérték nem csökken.**

A Kulcs Község Településrendezési Eszközeinek felülvizsgálata során rögzített biológiai aktivitásérték növekmény jelen TRE-módosítás során felhasznált BAÉ értékkel csökken. (+134,03 – 12,32 = +121,71)

**A biológiai aktivitásérték számítás során keletkezett/megmaradt +121,71 pont a Településszerkezeti Terv későbbi módosítása során történő felhasználhatóság szándékával – rögzítésre kerül.**

# RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

## B/1. RENDELETTERVEZET

### Kulcs Községi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2023. (... . . . .) önkormányzati rendelete

#### Kulcs Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2021. (III. 19.) önkormányzati rendelet módosításáról

Kulcs Községi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró

Fejér Vármegyei Kormányhivatal, Állami Főépítész;  
Fejér Vármegyei Kormányhivatal, Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály;  
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság;  
Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság;  
Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság;  
Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság;  
Fejér Vármegyei Kormányhivatal, Népegészségügyi Főosztály;  
Budapest Főváros Kormányhivatala, Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály, Gyorsforgalmi Útügyi Osztály;  
Építési és Közlekedési Minisztérium, Közlekedésért Felelős Államtitkárság;  
Légiközlekedési hatóság;  
Honvédelmi Minisztérium, Állami Légügyi Főosztály;  
Fejér Vármegyei Kormányhivatal, Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály;  
Fejér Vármegyei Kormányhivatal, Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály;  
Fejér Vármegyei Kormányhivatal, Földhivatali Főosztály;  
Pest Vármegyei Kormányhivatal, Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály, Erdőfelügyeleti Osztály;  
Honvédelmi Minisztérium, Hatósági Főosztály;  
Fejér Vármegyei Rendőr-főkapitányság;  
Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Bányászati és Gázipari Főosztály;  
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Soproni Hatósági Iroda;  
Országos Atomenergia Hivatal;  
Budapest Főváros Kormányhivatala, Népegészségügyi Főosztály, Közegészségügyi Osztály 1.;  
továbbá  
a Fejér Vármegyei Önkormányzat,  
Adony Város Önkormányzata,  
Makád Község Önkormányzata,  
Rácalmás Város Önkormányzata,  
valamint  
a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdés b) pontjában nevesített partnerek,  
továbbá

Féjér Megye Területrendezési Tervének Megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezete által érintett, egyeztetésre kötelezett Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata, Kisapostag Község Önkormányzata és Nagyvenyim Község Önkormányzata

véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

### 1. §

Kulcs Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2021. (III. 19.) önkormányzati rendelet 1. § (2) bekezdése helyébe a következő (2) bekezdés lép:

„(2) E Rendelet mellékletei:

- a) 1. melléklet: Kulcs Község Szabályozási Terve - Jelmagyarázat
- b) 2. melléklet: Kulcs Község Szabályozási Terve - Szelvényháló
  - ba) 1. Belterületi szelvényháló
  - bb) 2. Külterületi szelvényháló
- c) 3. melléklet: Kulcs Község Belterületi Szabályozási Terve M=1:2000  
1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 számú tervlapok
- d) 4. melléklet: Kulcs Község Külterületi Szabályozási Terve M=1:4000  
A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S jelű tervlapok
- e) 5. melléklet: Kulcs Község övezetei
  - ea) 1. Építési övezeti paraméterek
  - eb) 2. Övezeti paraméterek
- f) 6. melléklet: Sajátos jogintézményekkel érintett ingatlanok
  - fa) 1. Kisajátítással érintett ingatlanok
  - fb) 2. Beültetési kötelezettséggel – mint településrendezési kötelezéssel – érintett ingatlanok
  - fc) 3. Telekcsoport újraosztással érintett ingatlanok
- g) 7. melléklet: Állattartó épületek/építmények telepítési távolsága
- h) 8. melléklet: Sajátos előírású területek térképi lehatárolása
  - ha) 1. Mozdásveszélyes területek és azok védőzónája M=1:20.000
  - hb) 2. Nagyvízi meder M=1:20.000”

### 2. §

Kulcs Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2021. (III. 19.) önkormányzati rendelet 5. § (2) bekezdése helyébe a következő (2) bekezdés lép:

„(2) A szabályozási terv felületként megjelenő szabályozási elemei:

1. I. rendű közúti közlekedési terület (KÖu-1),
2. II. rendű közlekedési célú közterület (KÖu-2),
3. kötöttpályás közlekedési terület – vasút területe
4. zöldterület - közpark,
5. zöldterület – közkert,
6. védelmi rendeltetésű erdőterület,
7. gazdasági rendeltetésű erdőterület,
8. vízgazdálkodási terület,
9. vízgazdálkodási terület – Töltés,
10. kiemelten mozgásveszélyes terület,
11. potenciálisan mozgásveszélyes terület,
12. mozgásveszélyes terület védőzónája,
13. építési hely.”

### 3. §

Kulcs Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2021. (III. 19.) önkormányzati rendelet 10. § (2)-(3) bekezdése helyébe a következő (2)-(3) bekezdés lép:

- „(2) Beépítésre szánt területen a magánút legkisebb szélessége:
- a) maximum 3 telek feltárását szolgáló, legfeljebb 50 méter hosszú magánút esetén 5 méter,
  - b) maximum 8 telek feltárását szolgáló, legfeljebb 100 méter hosszú magánút esetén 8 méter,
  - c) minden más esetben 12 méter.
- (3) Beépítésre szánt területen 200 métert meghaladó hosszúságú magánutat, végfordulóval kell kialakítani.”

### 4. §

Kulcs Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2021. (III. 19.) önkormányzati rendelet „Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások” című V. Fejezete a következő bekezdéssel egészül ki:

„Kulcs község e Rendelet 5. melléklet 1. pontjának Mozgásveszélyes területek és védőzónái című tervlapon lehatárolt területen – az E.ON Dél-dunántúli Gázhálózati Zrt. szakértői nyilatkozata alapján – a gázvezetékek elzárását biztosító műszaki megoldások (különösen szakadásra záródó idomok) alkalmazása mellett gázbekötés létesíthető, a meglévő, védelemmel ellátott hálózat üzemeltethető.”

### 5. §

Kulcs Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2021. (III. 19.) önkormányzati rendelet 16. § (2) bekezdés d) pontja helyébe a következő d) pont lép:

- „d) Gázbekötés létesítésére, illetve gázvezeték kiépítésére kizárólag a gázvezetékek elzárását biztosító műszaki megoldások (különösen szakadásra záródó idomok) alkalmazása mellett, a gázszolgáltató ezzel egyetértő nyilatkozata alapján kerülhet sor.”

### 6. §

Kulcs Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2021. (III. 19.) önkormányzati rendelet 25. §-a a következő (2) bekezdéssel egészül ki:

- „(2) Lakóterület építési övezetében minden önálló lakó rendeltetési egységhez legalább 1 darab személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani”

### 7. §

Kulcs Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2021. (III. 19.) önkormányzati rendelet 31. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

- „(4) Hétvégiház terület építési övezetében minden önálló üdülő rendeltetési egységhez legalább 1 darab személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.”

### 8. §

Kulcs Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2021. (III. 19.) önkormányzati rendelet 37. §-a a következő (2) bekezdéssel egészül ki:

- „(2) Különleges temetőterület építési övezetében a sírjel legnagyobb megengedett magassága max. 2,0 m.”

### 9. §

Kulcs Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2021. (III. 19.) önkormányzati rendelet „Jelmagyarázat” című 1.1. melléklete helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép.

**10. §**

Kulcs Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2021. (III. 19.) önkormányzati rendelet „Belterületi szelvényháló” című 1.2. melléklete, valamint „Külterületi szelvényháló” című 1.3. melléklete helyébe jelen rendelet 2. melléklete lép.

**11. §**

Kulcs Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2021. (III. 19.) önkormányzati rendelet „Belterületi Szabályozási tervlapok M=1:2000” című 1.4. melléklete helyébe jelen rendelet 3. melléklete lép.

**12. §**

Kulcs Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2021. (III. 19.) önkormányzati rendelet „Külterületi Szabályozási tervlapok M=1:4000” című 1.5. melléklete helyébe jelen rendelet 4. melléklete lép.

**13. §**

Kulcs Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2021. (III. 19.) önkormányzati rendelet „Kulcs Község övezetei” című 2. melléklete helyébe jelen rendelet 5. melléklete lép.

**14. §**

Kulcs Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2021. (III. 19.) önkormányzati rendelet „Sajátos jogintézménnyel érintett ingatlanok” című 3. melléklete helyébe jelen rendelet 6. melléklete lép.

**15. §**

Kulcs Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2021. (III. 19.) önkormányzati rendelet „Állattartó épületek, építmények telepítési távolsága” című 4. melléklete helyébe jelen rendelet 7. melléklete lép.

**16. §**

Kulcs Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2021. (III. 19.) önkormányzati rendelet „Sajátos előírású területek térképi lehatárolása” című 5. melléklete helyébe jelen rendelet 8. melléklete lép.

**17. §**

- (1) Jelen rendelet 2023. ...-n lép hatályba.
- (2) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatálybalépése napján folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni lehet, amennyiben az a kérelmezőt nem érinti hátrányosan.

Jobb Gyula  
polgármester

Dr. Neumann Helga  
jegyző



*1. melléklet .../2023. (... . ... .) önkormányzati rendelethez*  
**Kulcs Község Szabályozási Terve - Jelmagyarázat**

**Határelemek**

- Közigazgatási határ
- Meglévő megmaradó belterület határ
- Tervezett belterület határ
- Meglévő megszűnő belterület határ

**Kötelező szabályozási elemek**

- Szabályozási vonal
- Szabályozási vonal határvonalon
- Építési övezet / övezet határa
- Építési övezet / övezet jele
- Építési hely
- I. közúti közlekedési terület - [KÖu-1]
- II. közlekedési célú közterület - [KÖu-2]
- Kötőpályás közlekedési terület
- Közpark
- Közkert
- Védelmi rendeltetésű erdőterület
- Gazdasági rendeltetésű erdőterület
- Vízgazdálkodási terület
- Vízgazdálkodási terület - Töltés
- Kiemelten mozgásveszélyes terület
- Potenciálisan mozgásveszélyes terület
- Mozdulásveszélyes terület védőzónája

Módosítás területi hatálya

**Sajátos jogintézmények**

Telekcsoport újraosztás

**Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek**

**Művi értékvédelmi elemek**

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

**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

**Egyéb korlátozó tényezők**

- Elsődleges levezető sáv
- Másodlagos levezető sáv
- Átmeneti levezető sáv
- Áramlási holttér
- Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete
- 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
- 40m 40 méteres magassági korlátozás (középhullámú rádió modulációs vonal)

**Javasolt szabályozási elemek**

- Javasolt telekhatár
- Javasolt kerékpárút
- Javasolt híd

**Tájékoztató elemek**

**Alaptérképi elemek**

- Földrészlet határ
- Alrészlet határ
- Épület
- Szintvonal

**Meglévő közlekedési elemek, létesítmények**

- Híd
- Magánút
- Szintbeni vasúti kereszteződés
- Szintbeni közúti kereszteződés

**Meglévő közmű létesítmények**

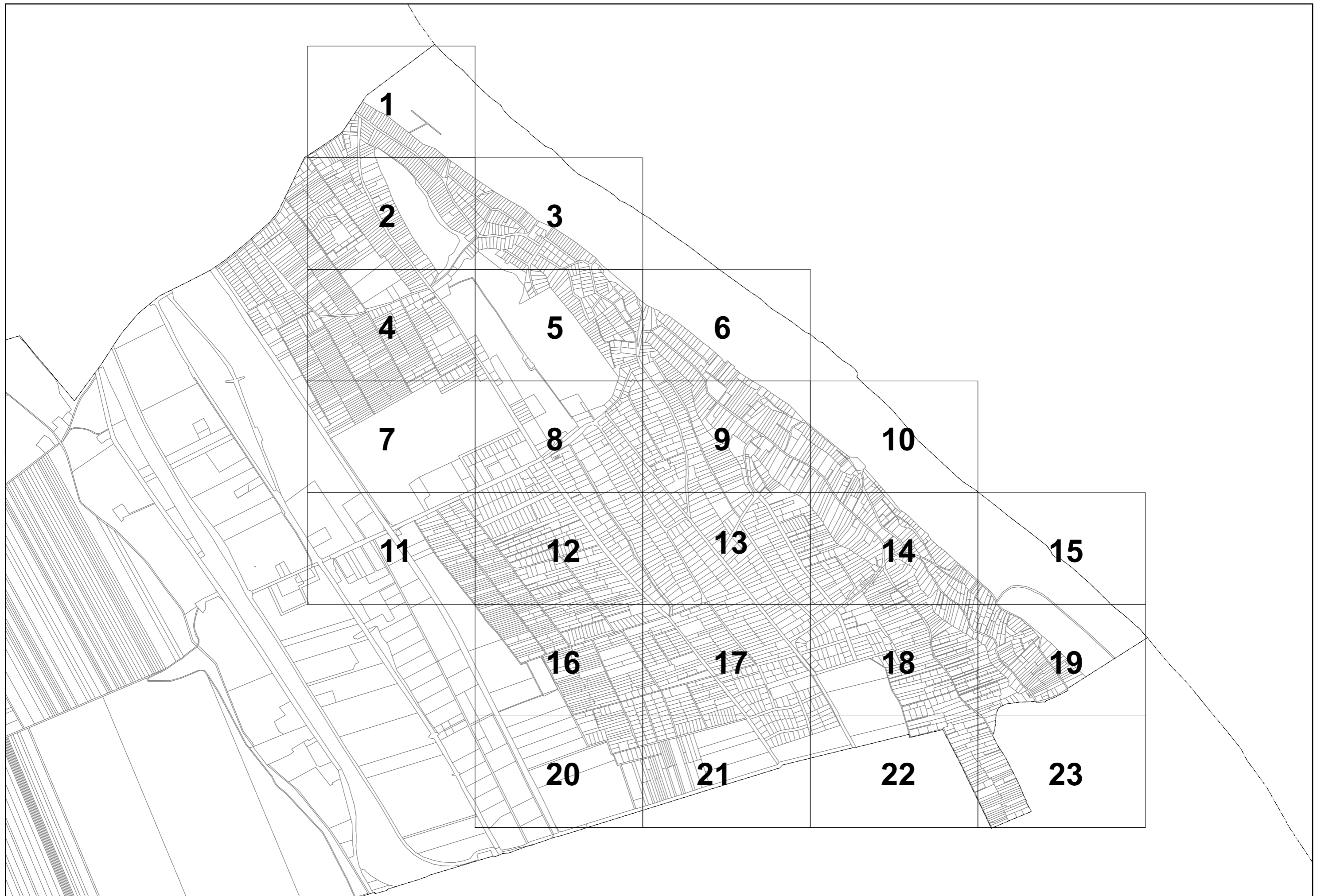
- Vízmű
- Szennyvízáttemelő
- Ásványvizes kút
- Transzformátor állomás

**Meglévő közművezetékek**

- FGSZ Nagynyomású földgázszállítóvezeték
- Bánya hírközlő vezeték
- G f n k Nagy-középnomású földgáz gerinc-elosztó vezeték
- G f k Középnomású földgázvezeték
- <220kV> 220 kV-os villamosenergia átviteli hálózat

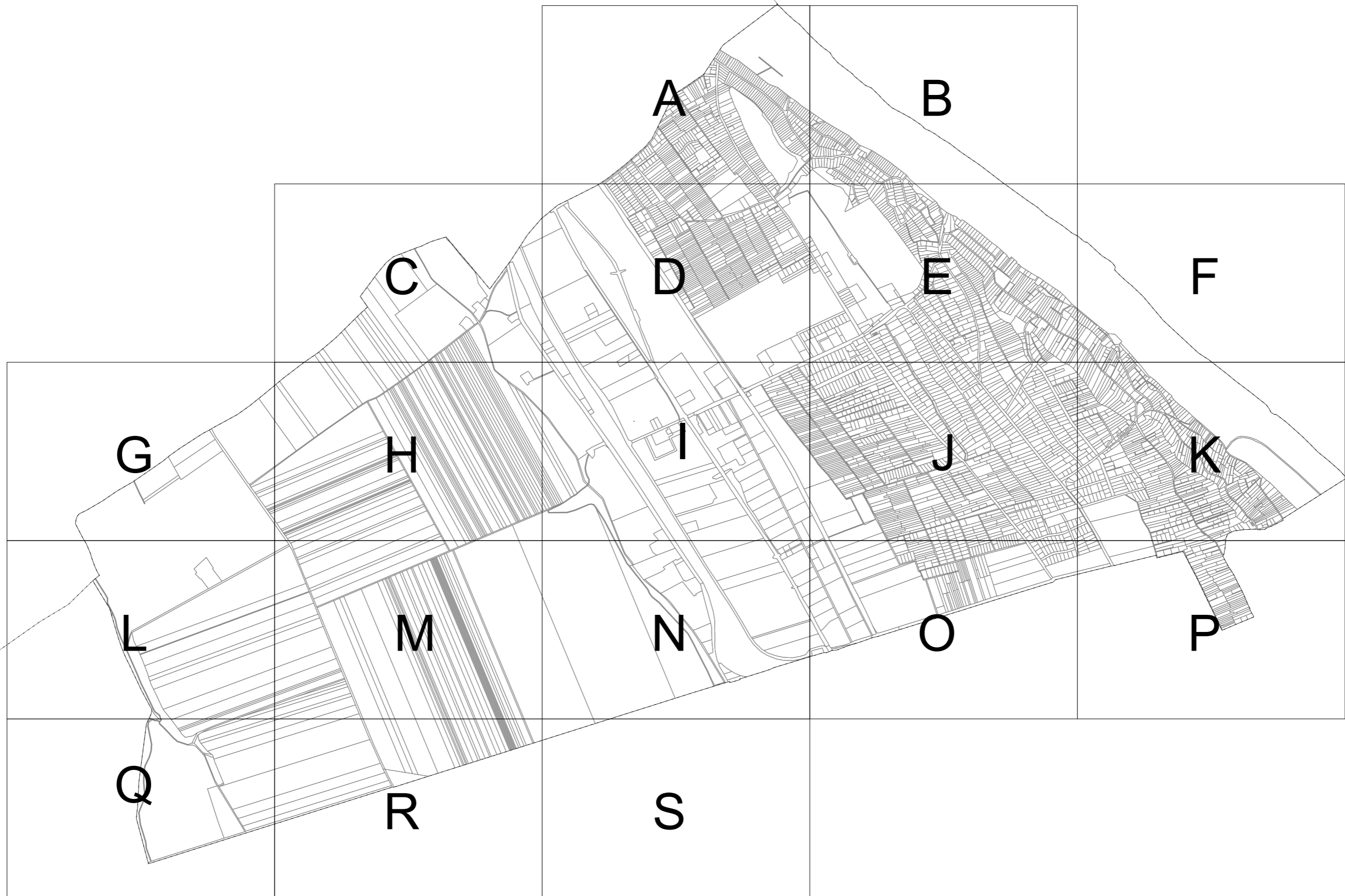
2. melléklet .../2023. (... . ... .) önkormányzati rendelethez  
**Kulcs Község Szabályozási Terve - Szelvényháló**

**1. Belterületi szelvényháló**



## **2. Külterületi szelvényháló**

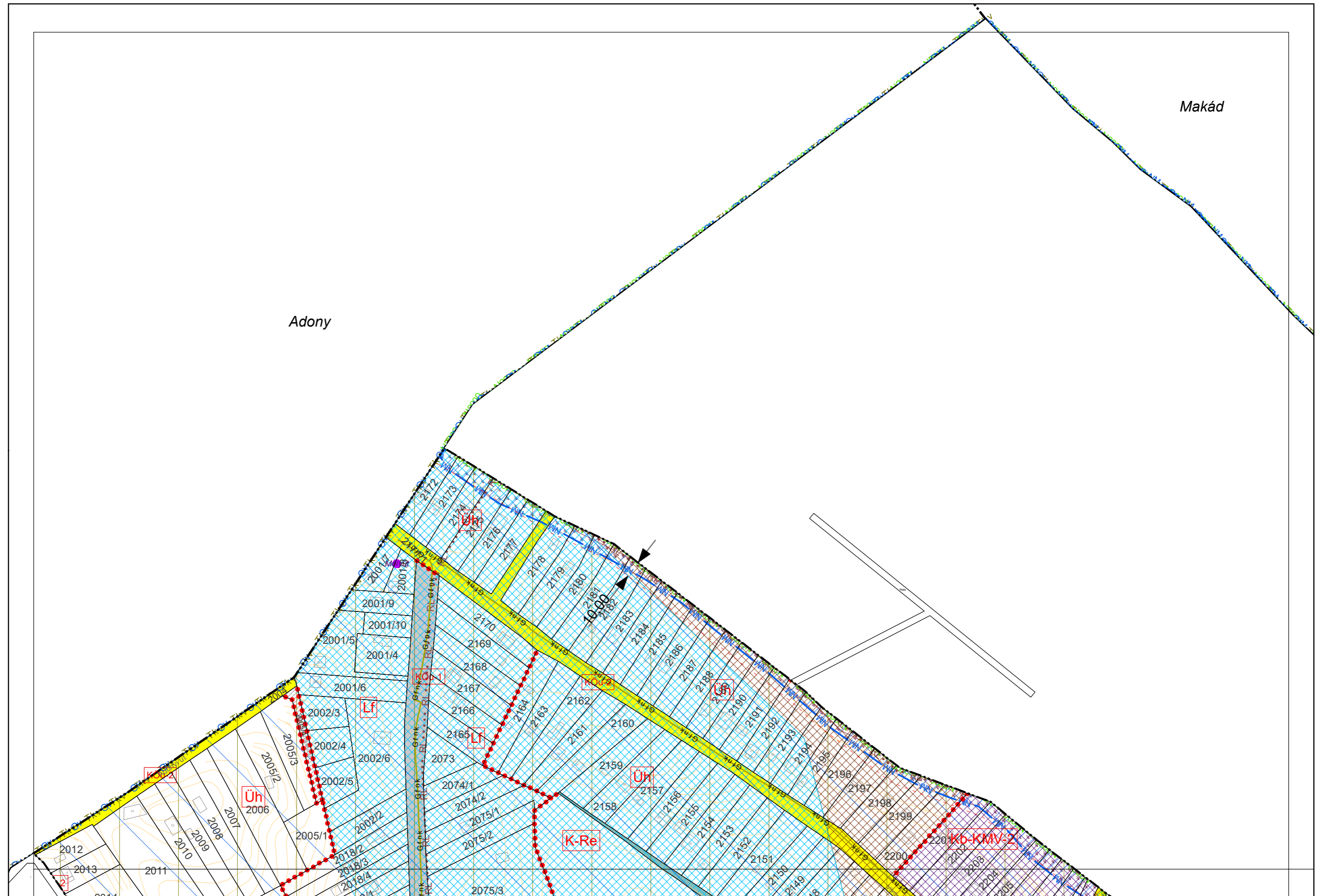
**JELMAGYARÁZAT**



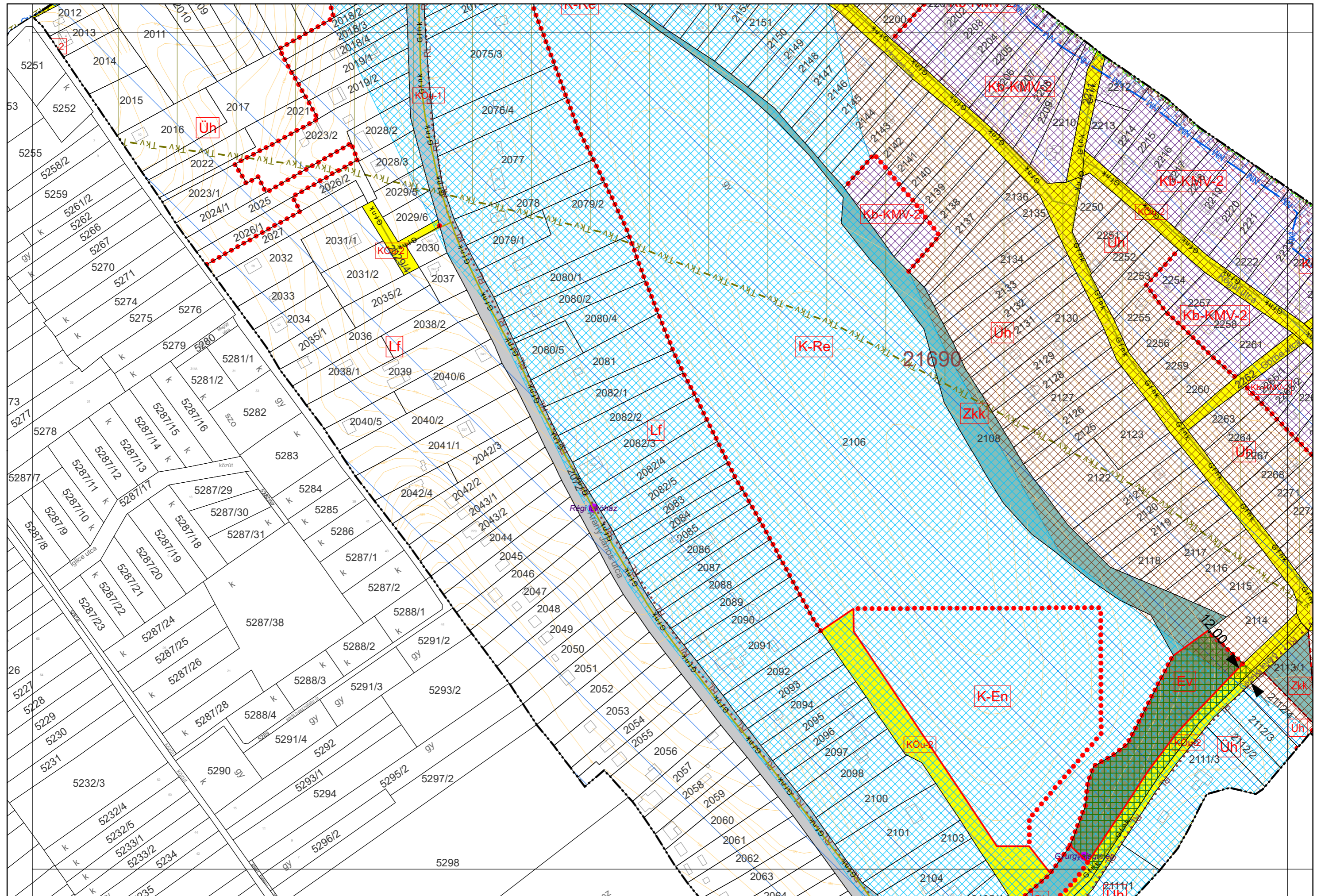
3. melléklet .../2023. (... . ... .) önkormányzati rendelethez

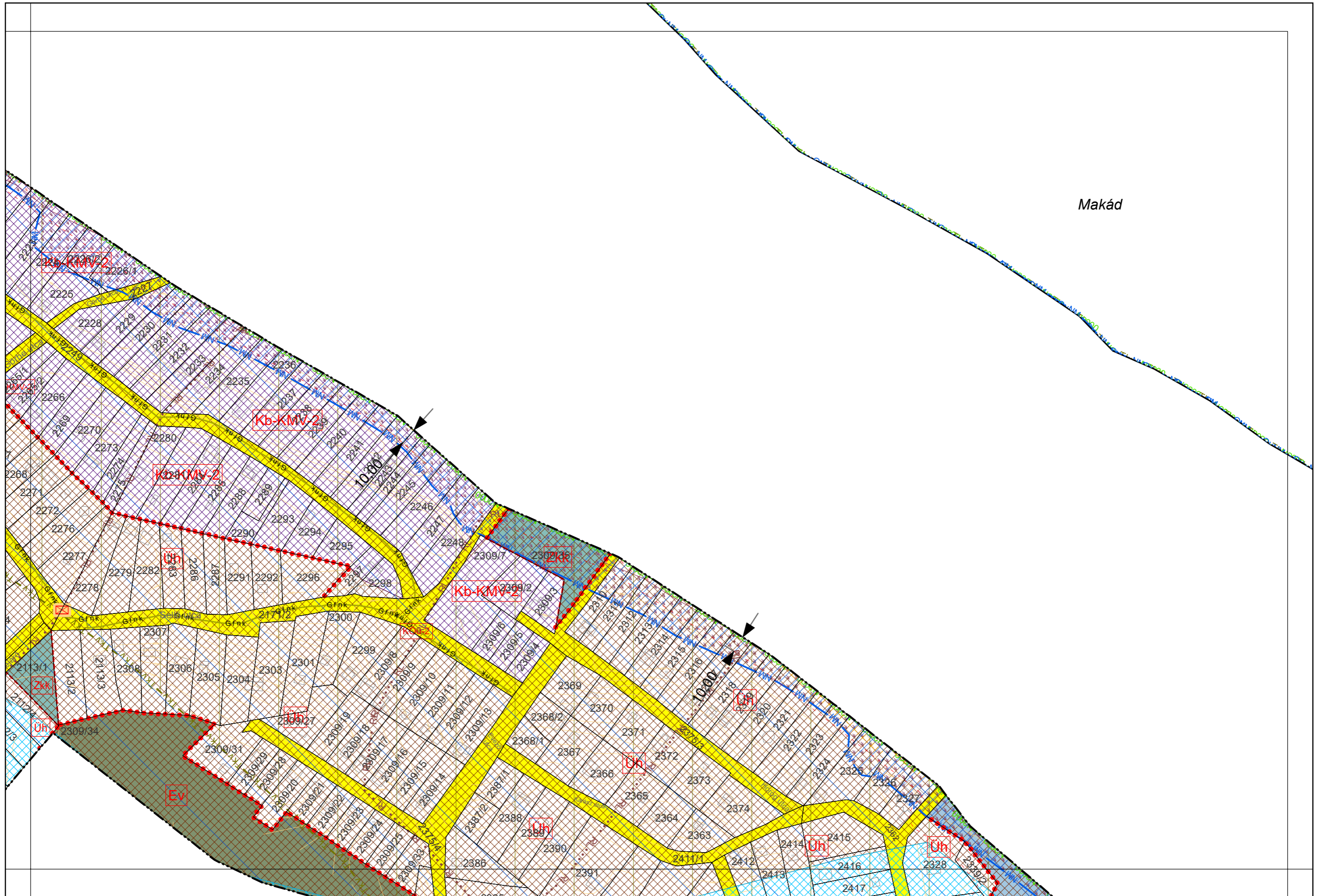
**Kulcs Község Belterületi Szabályozási Terve M=1:2000**

1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 számú tervlapok



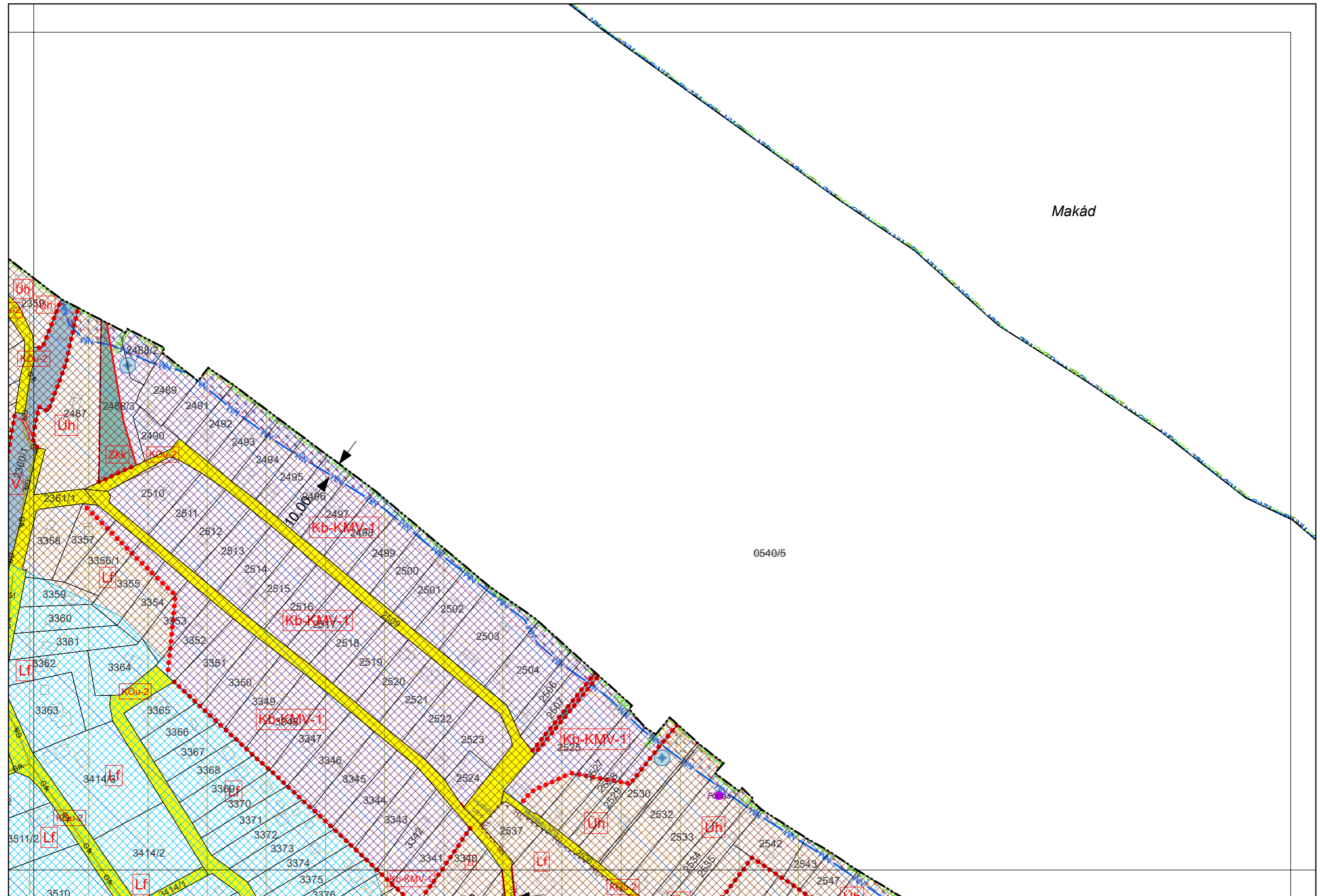




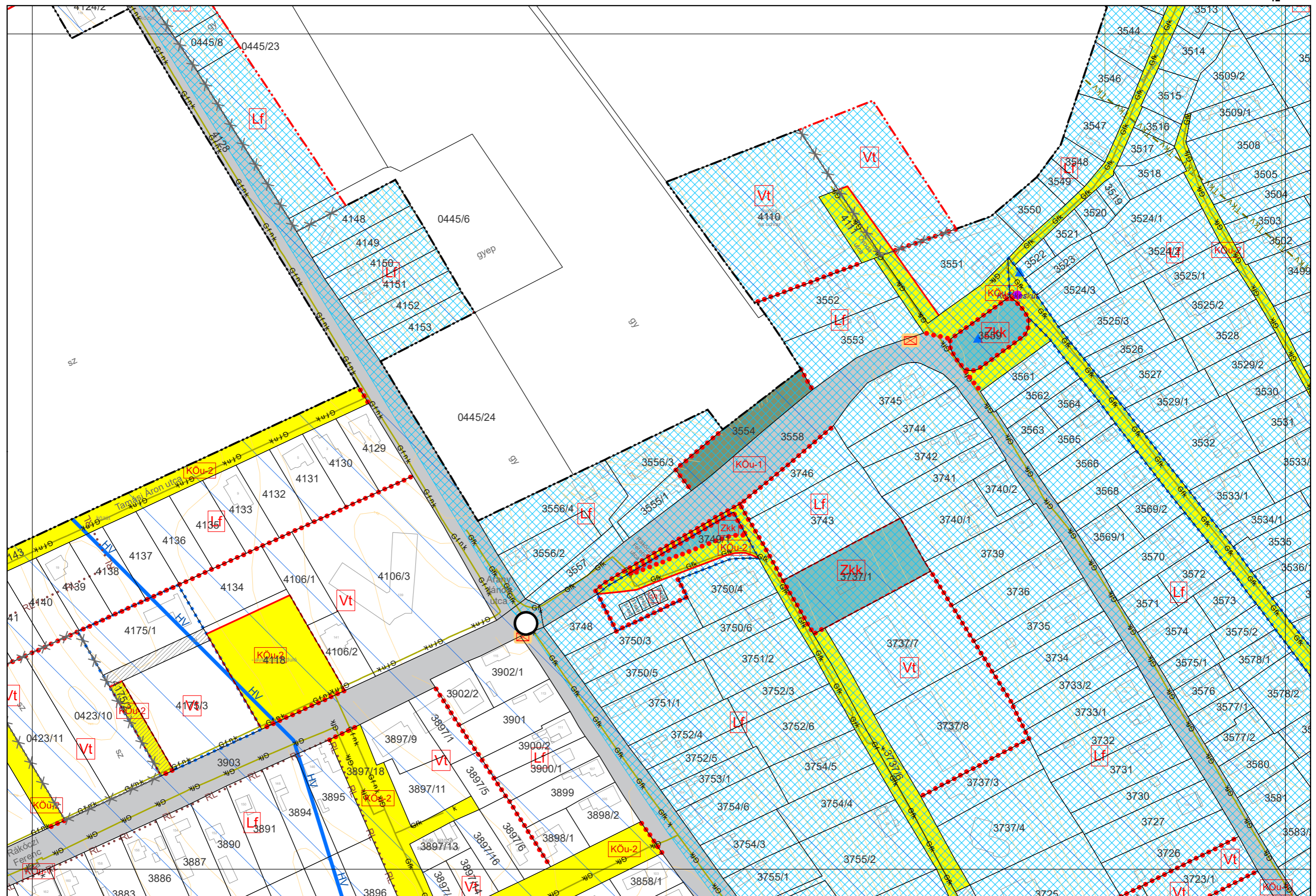






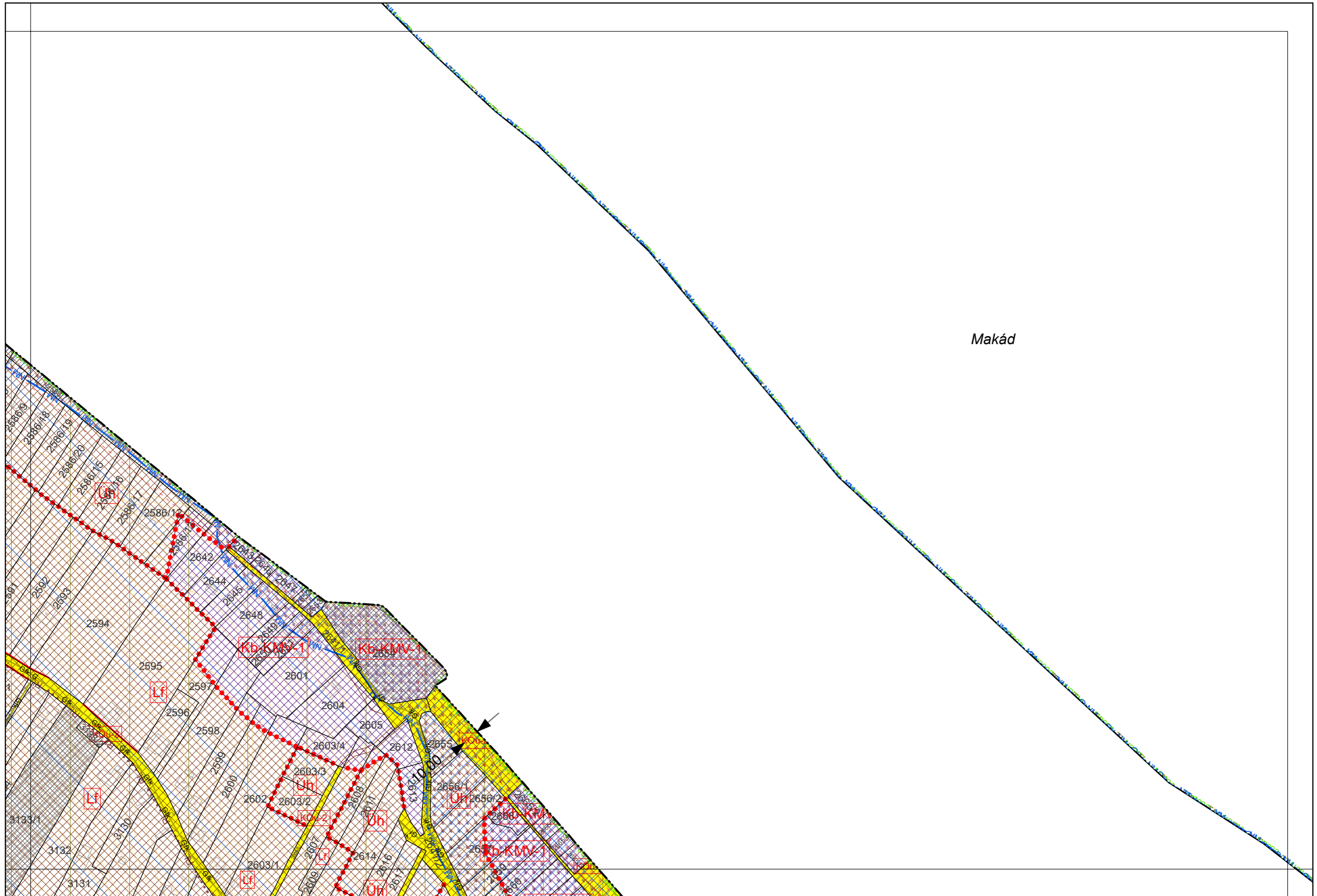


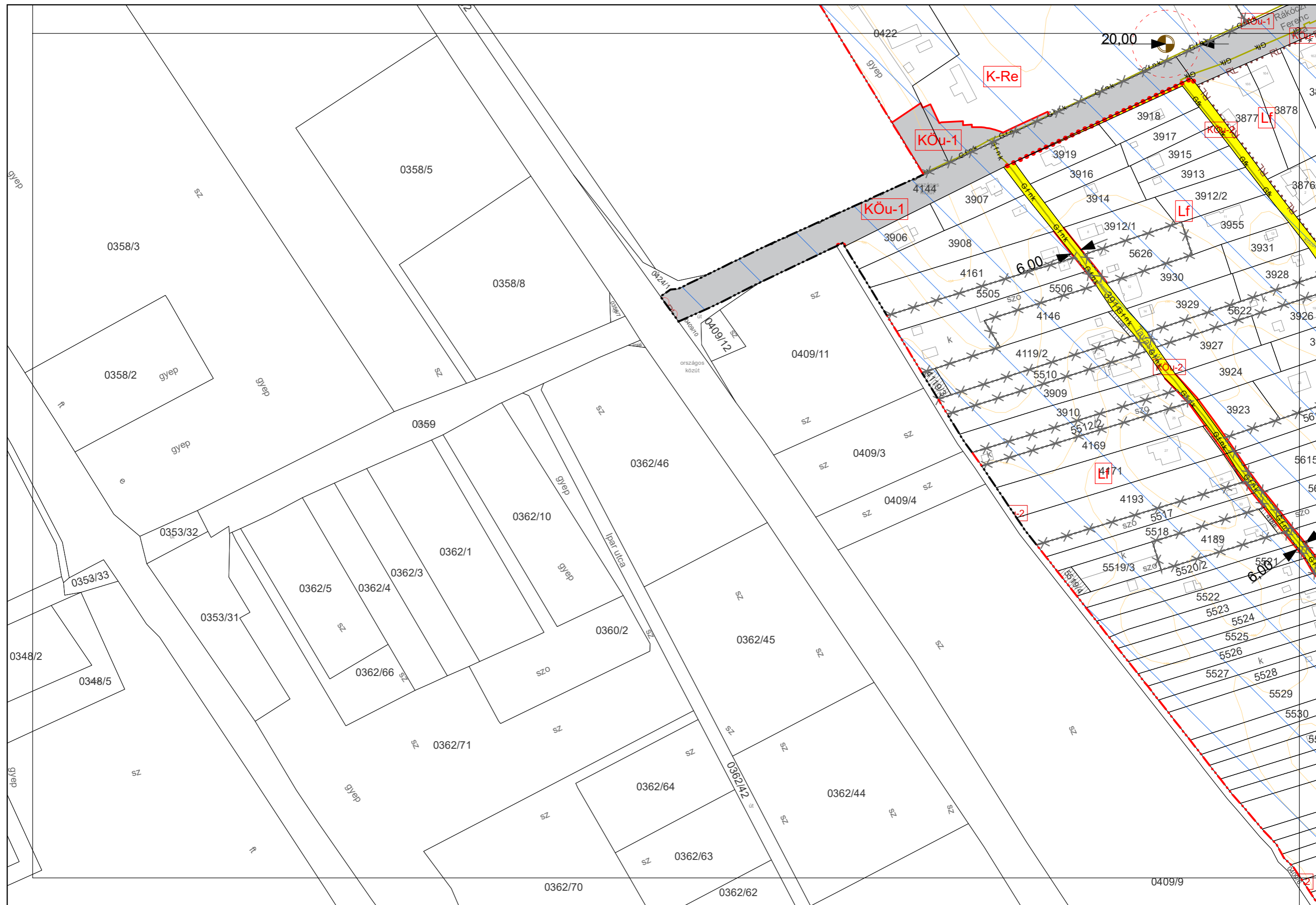


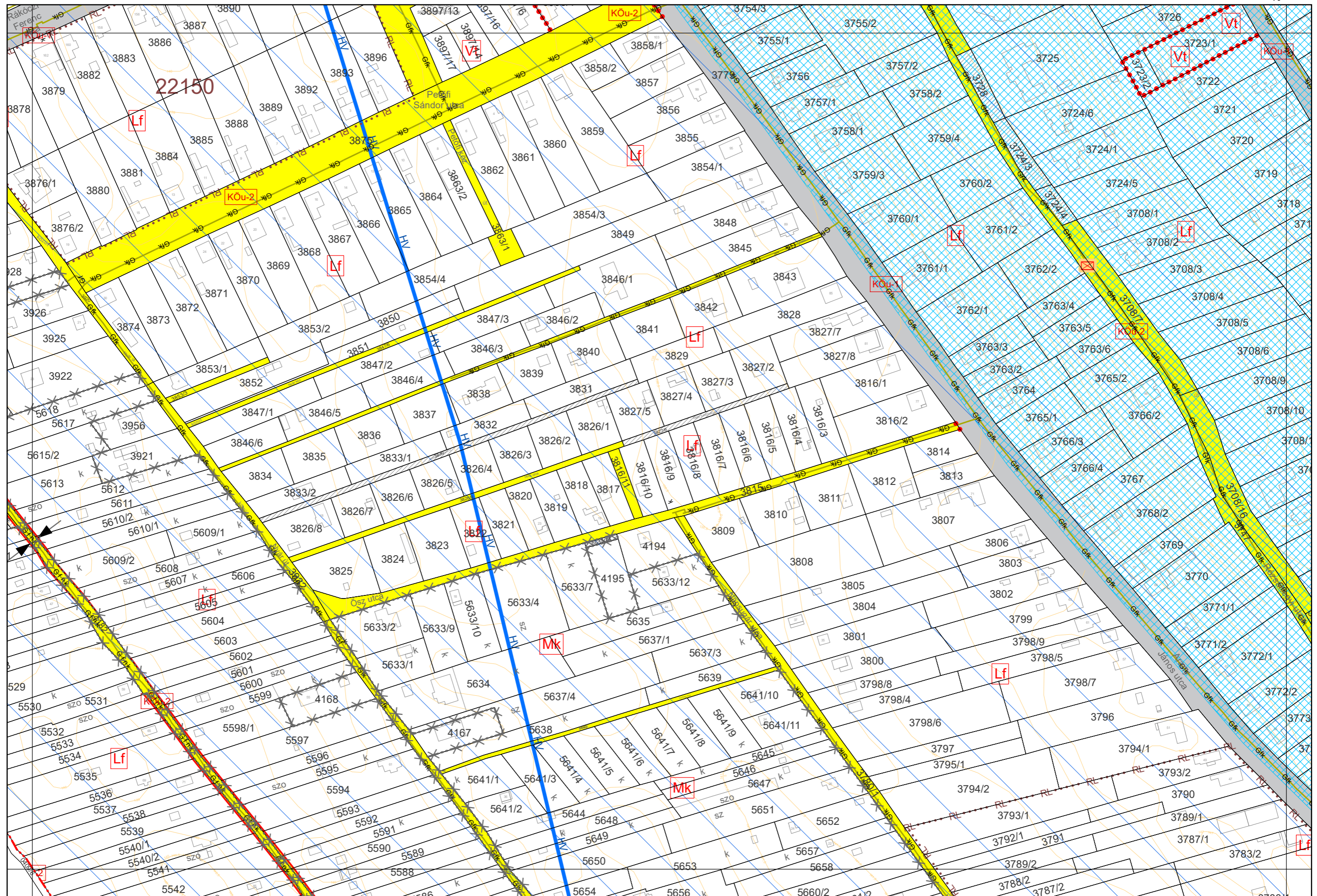


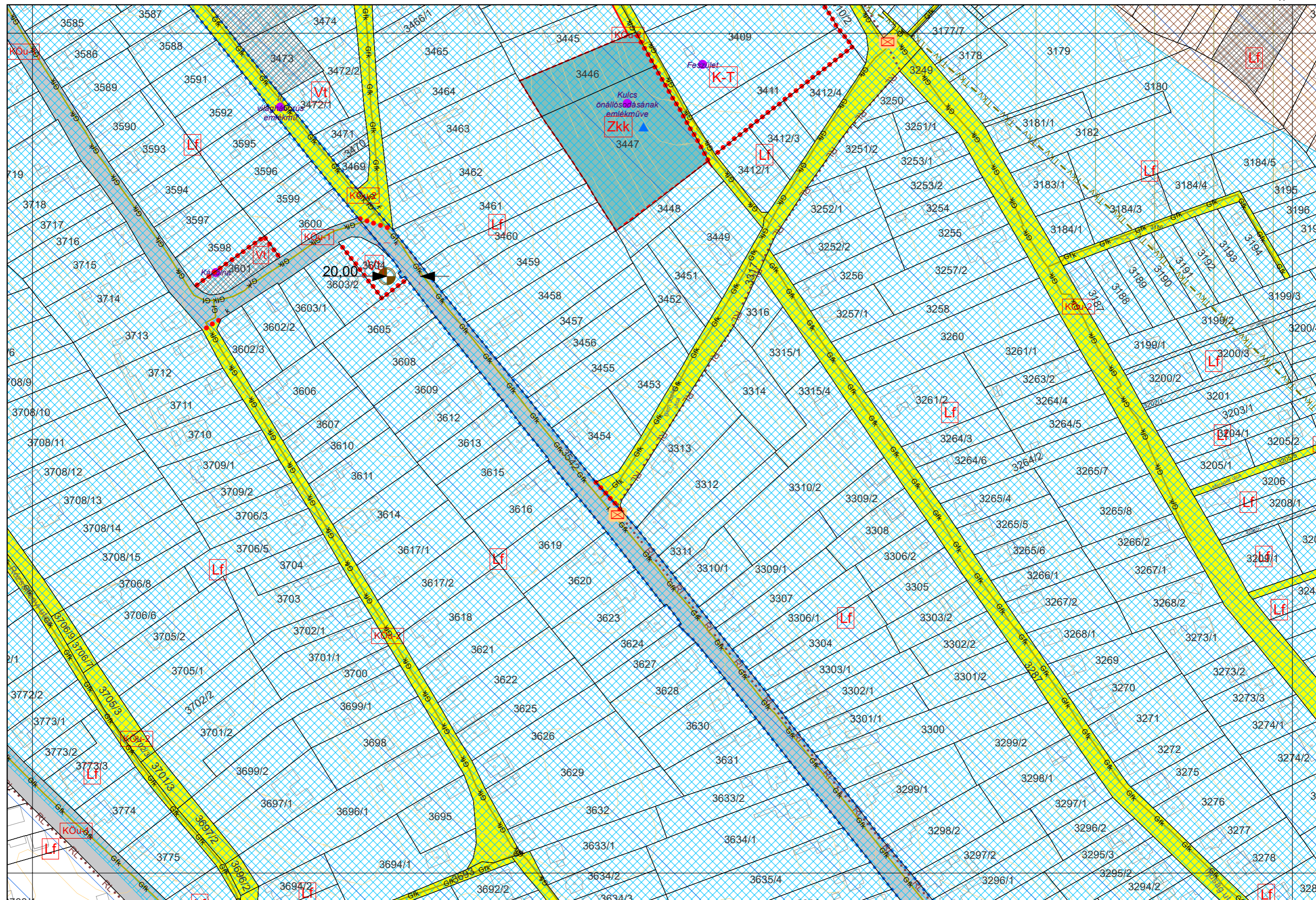


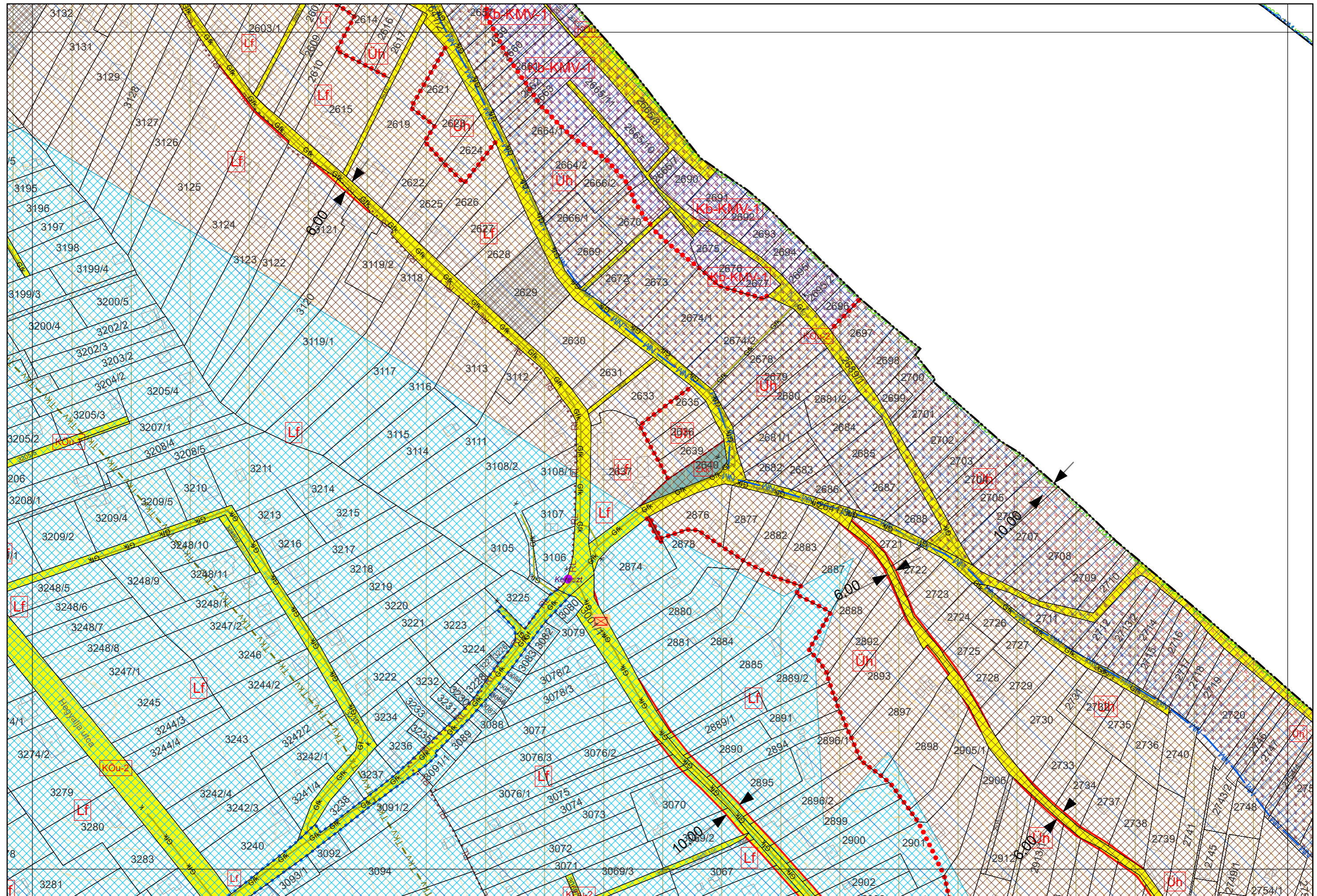


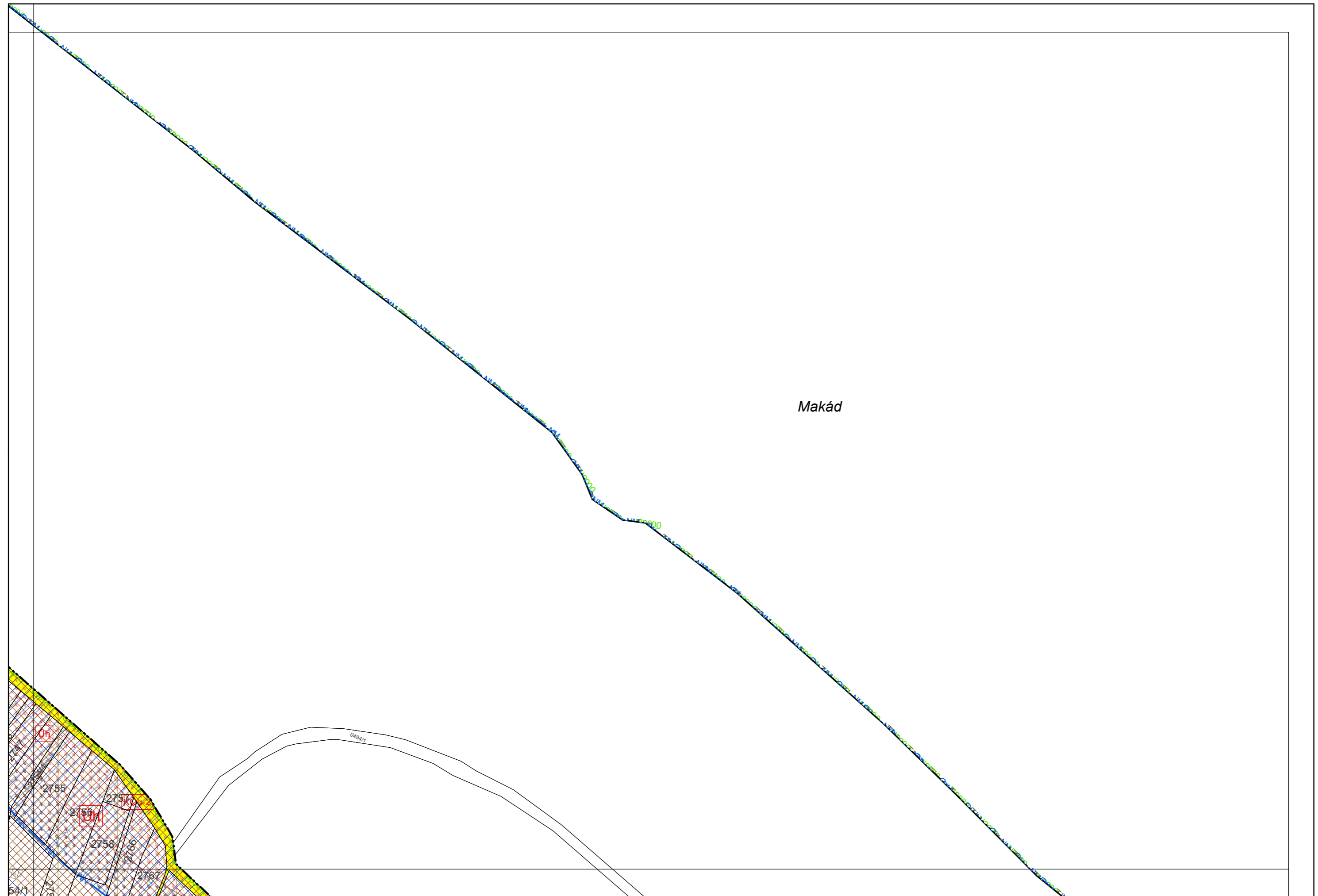








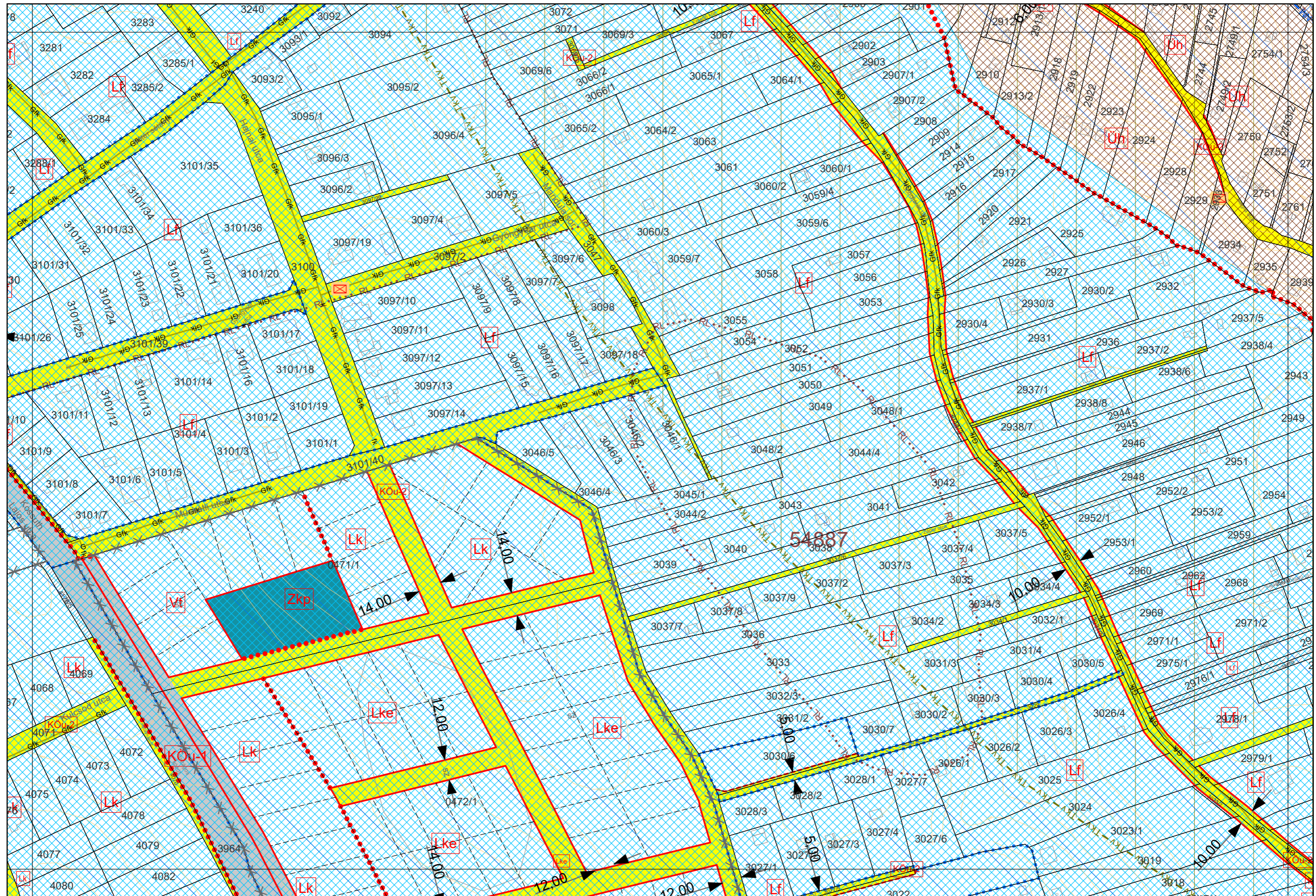


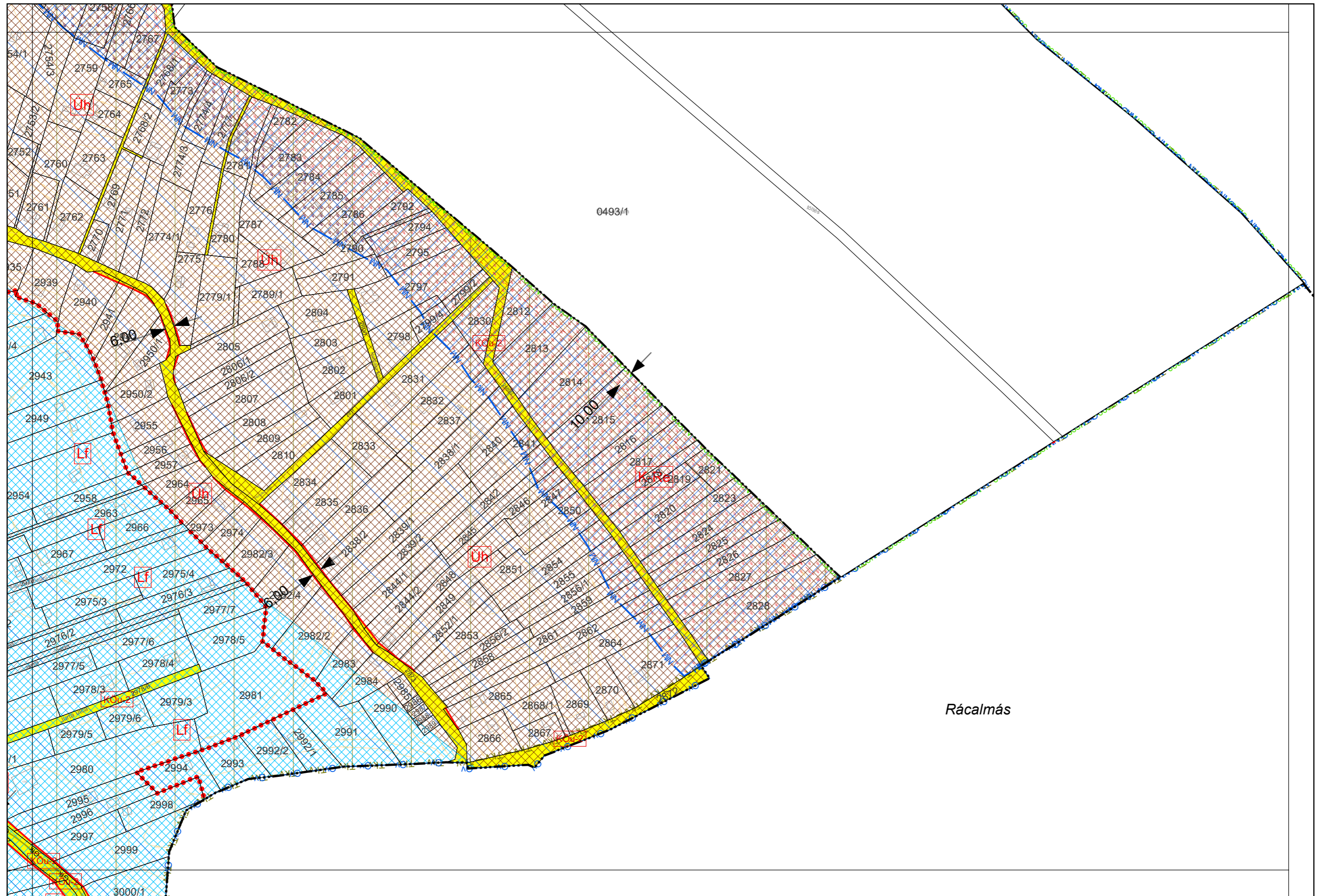






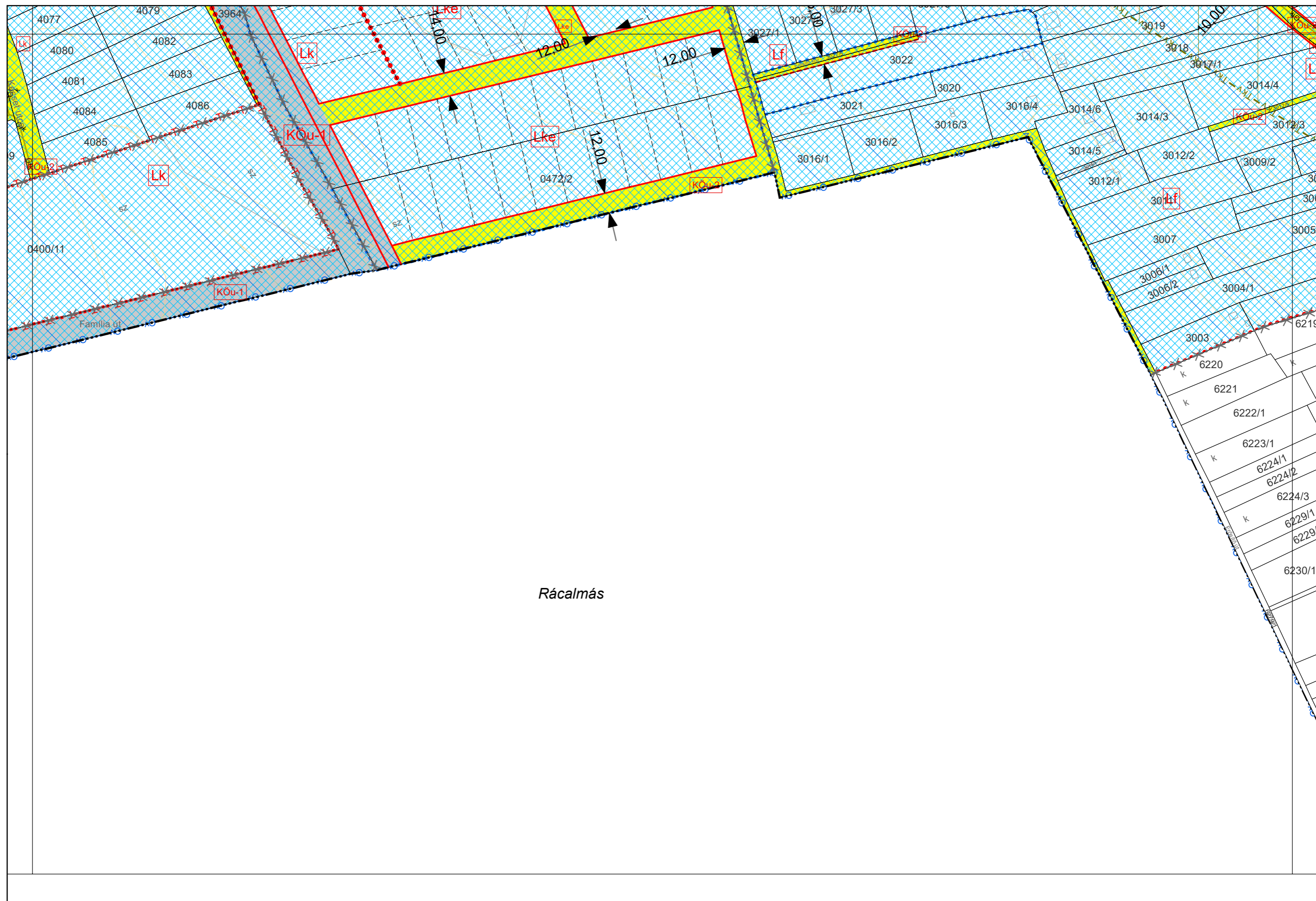










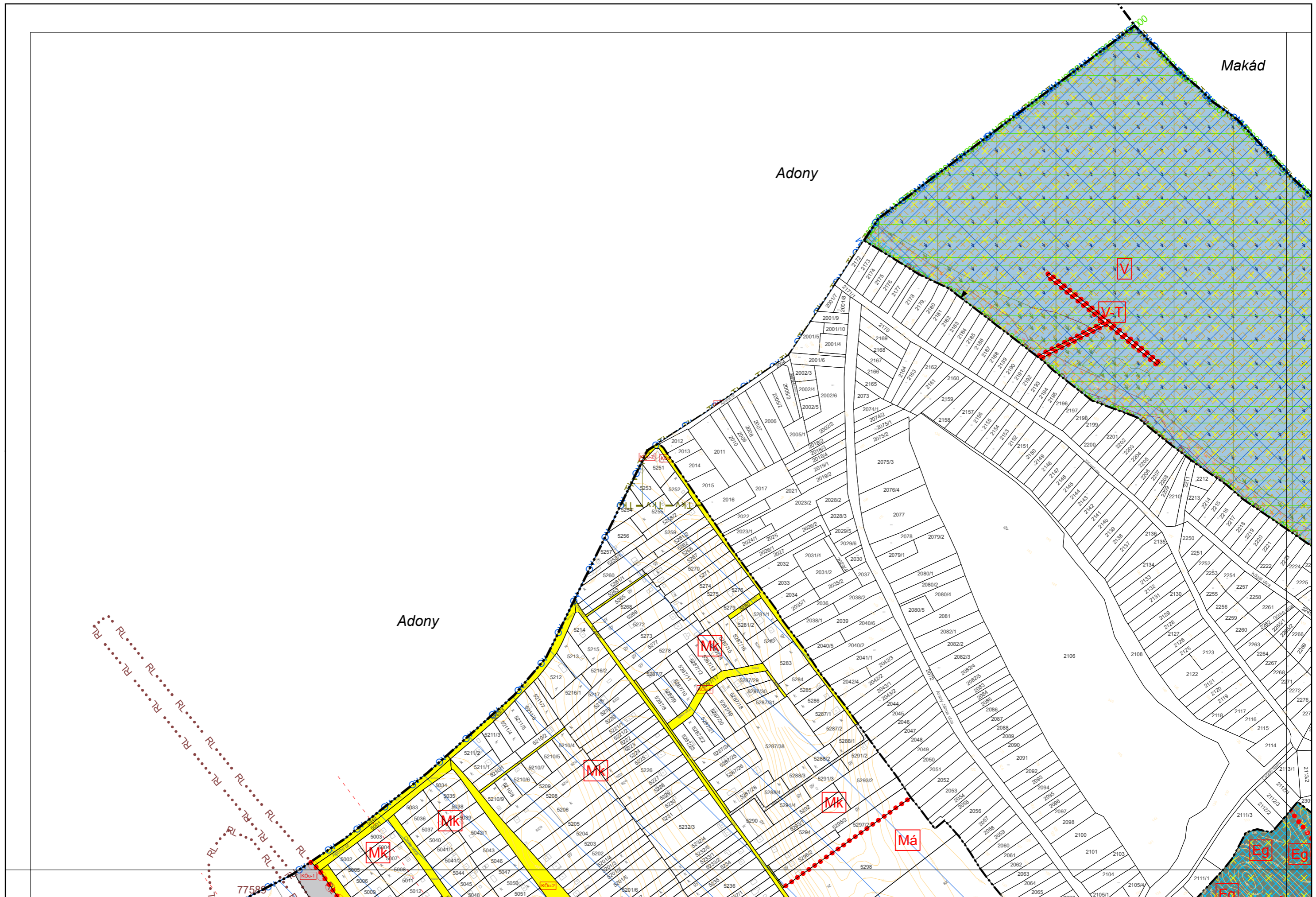


Rácalmás

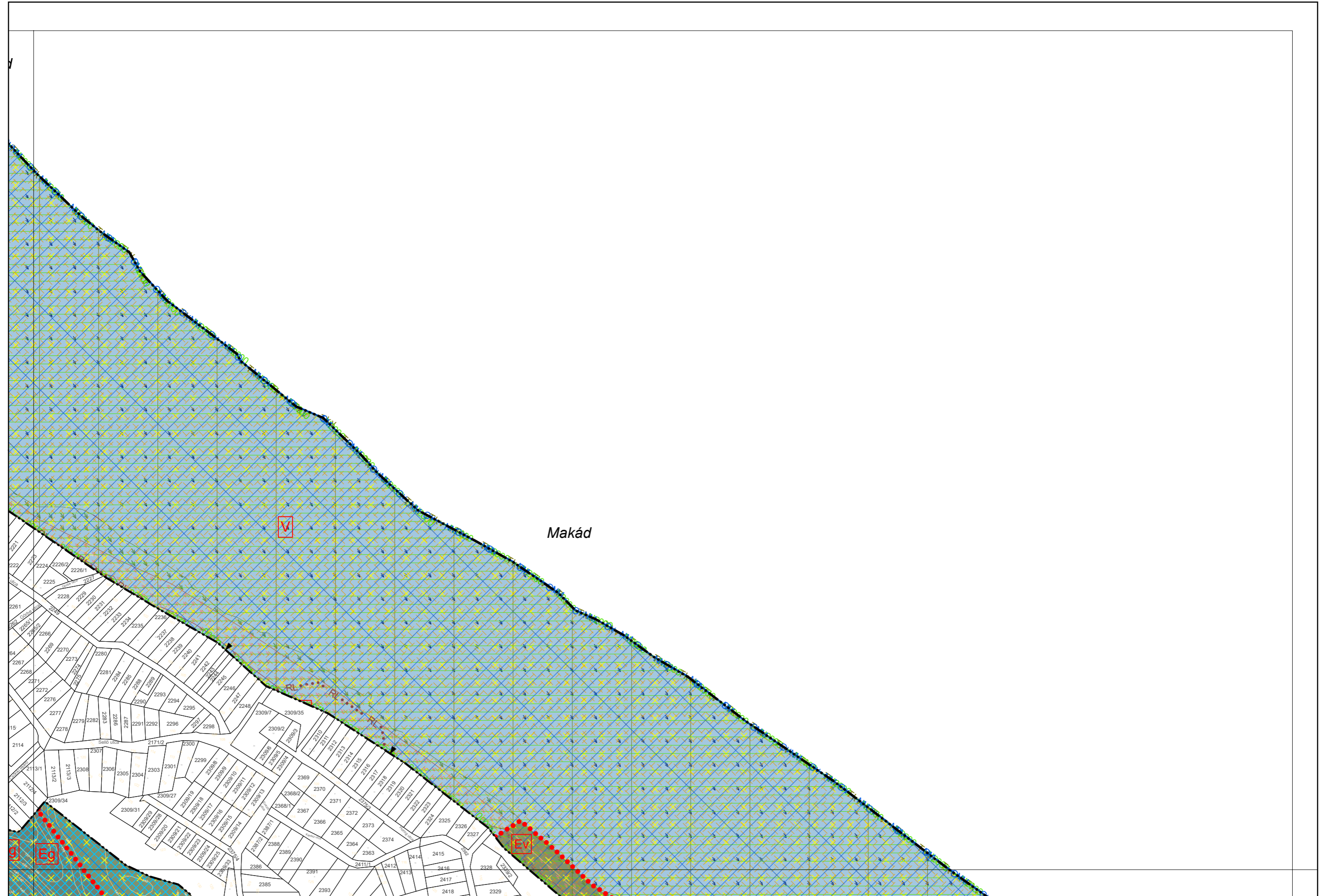


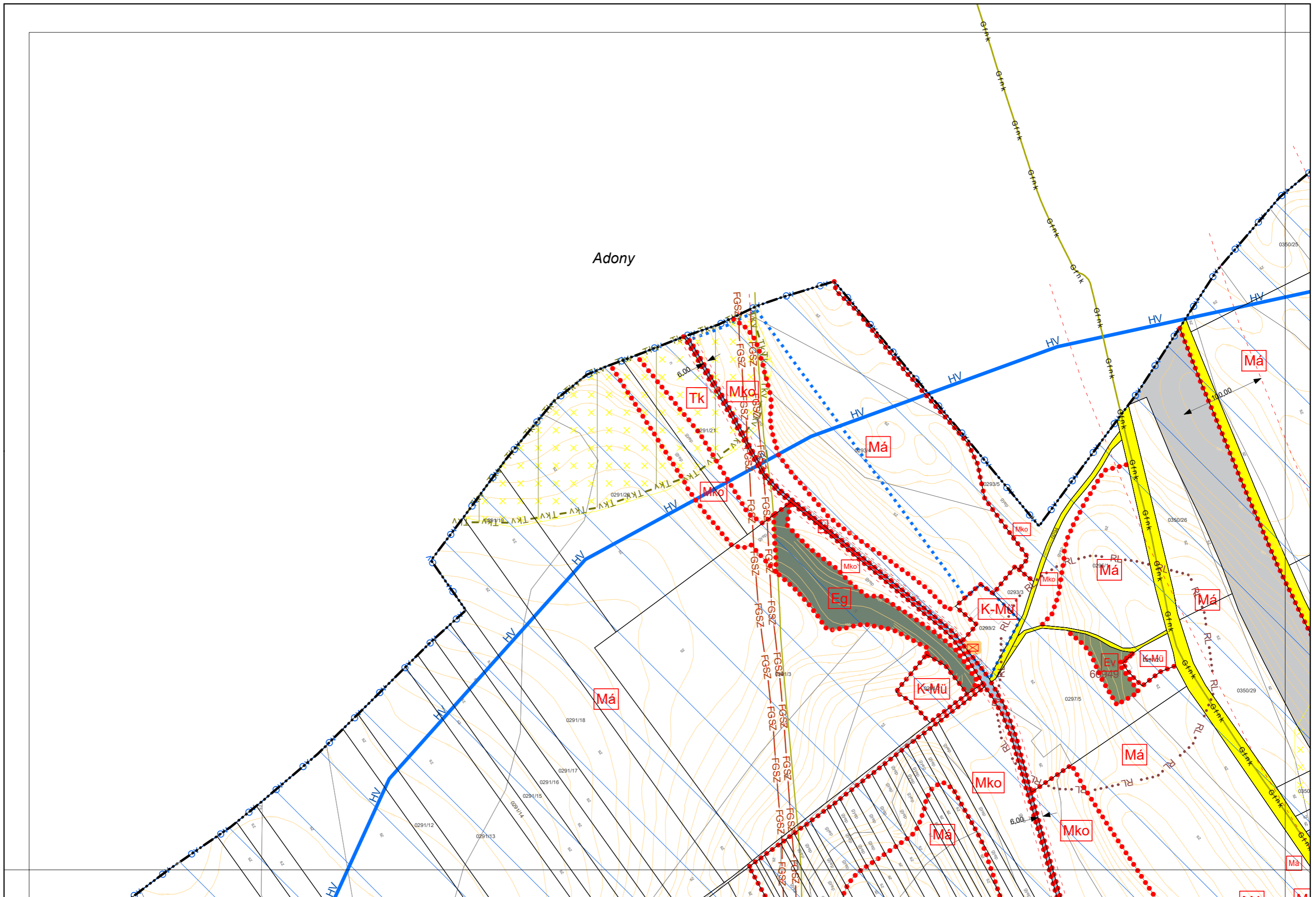
Rácalmás

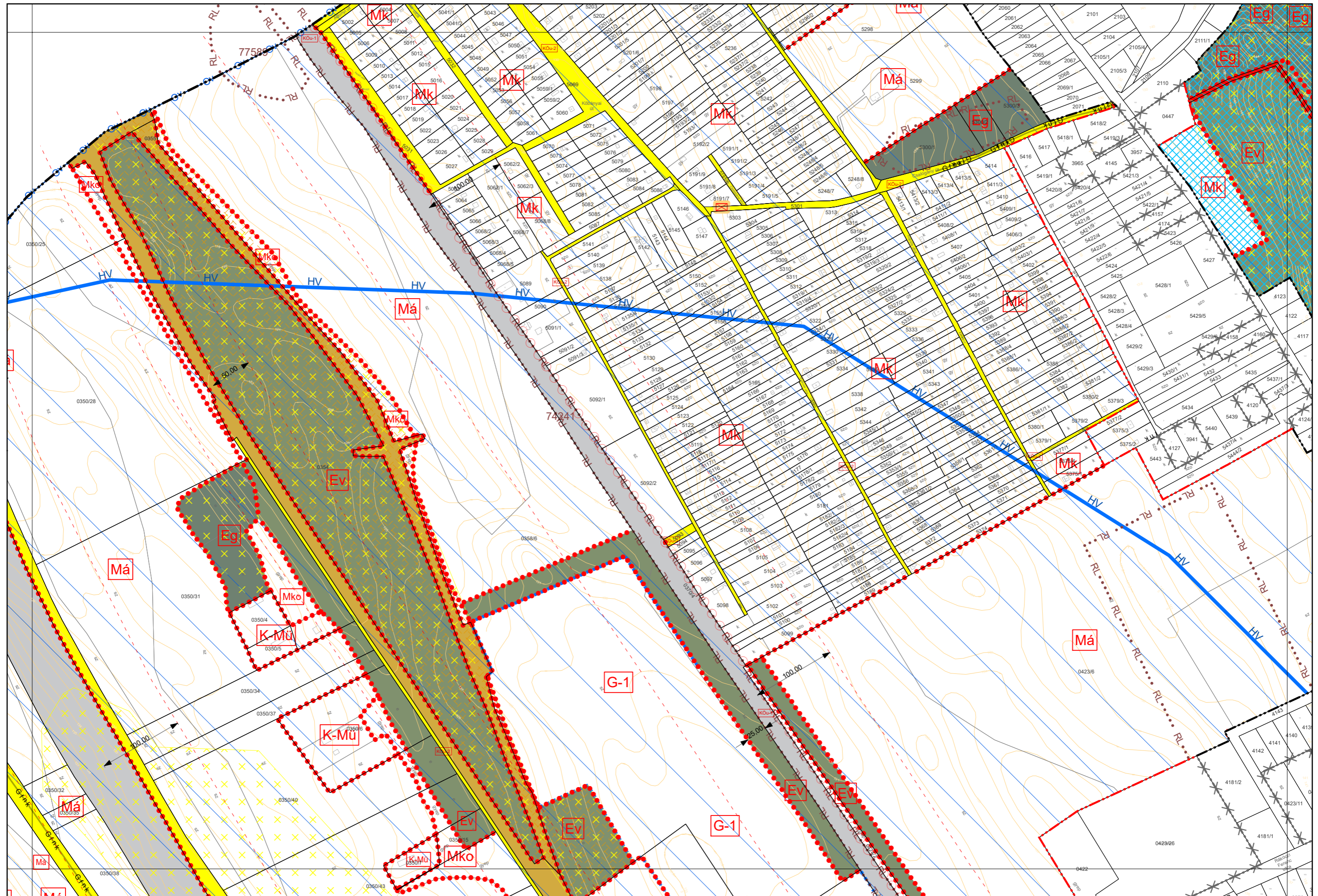
4. melléklet .../2023. (... . ... .) önkormányzati rendelethez  
**Kulcs Község Külterületi Szabályozási Terve M=1:4000**  
A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S jelű tervlapok



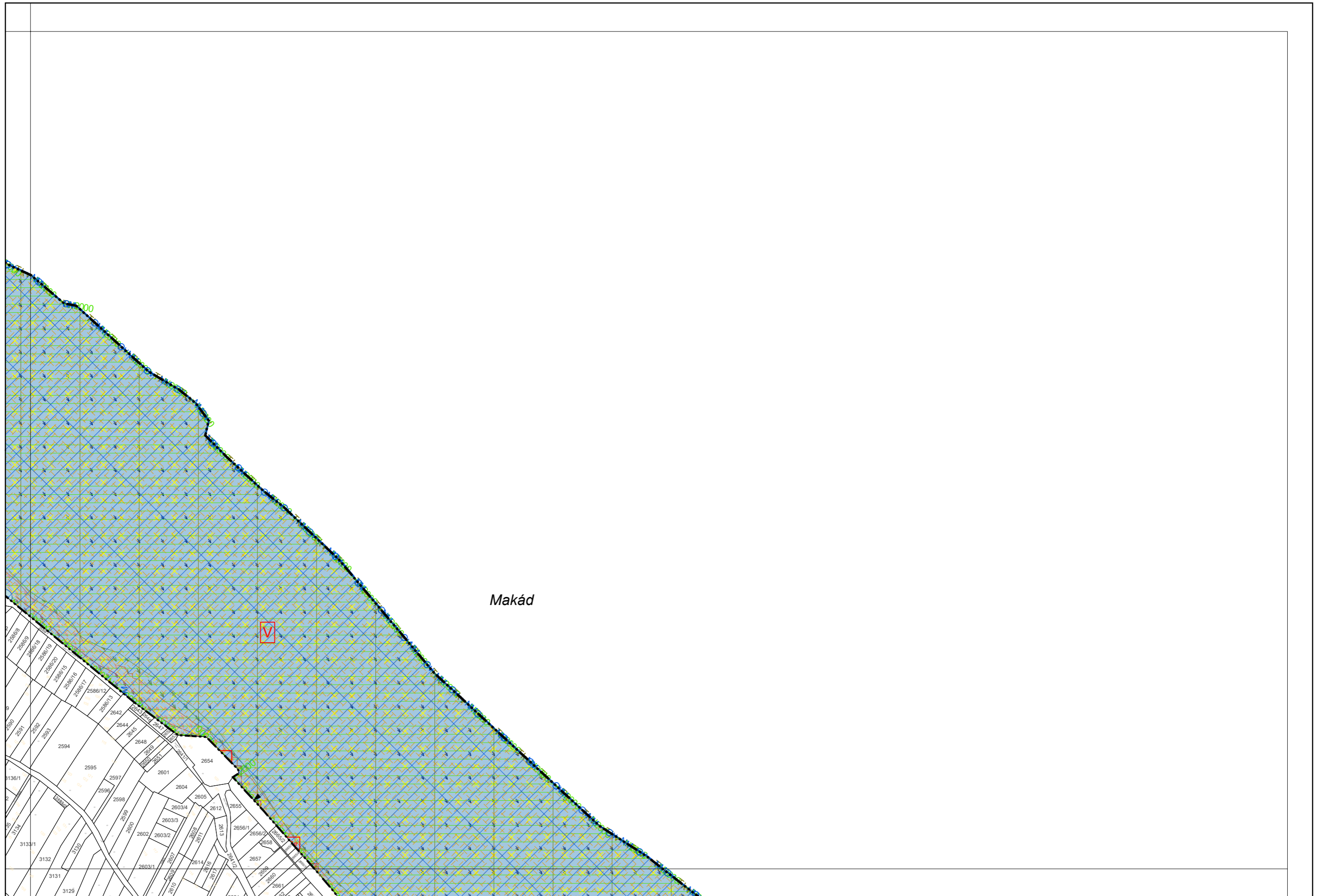




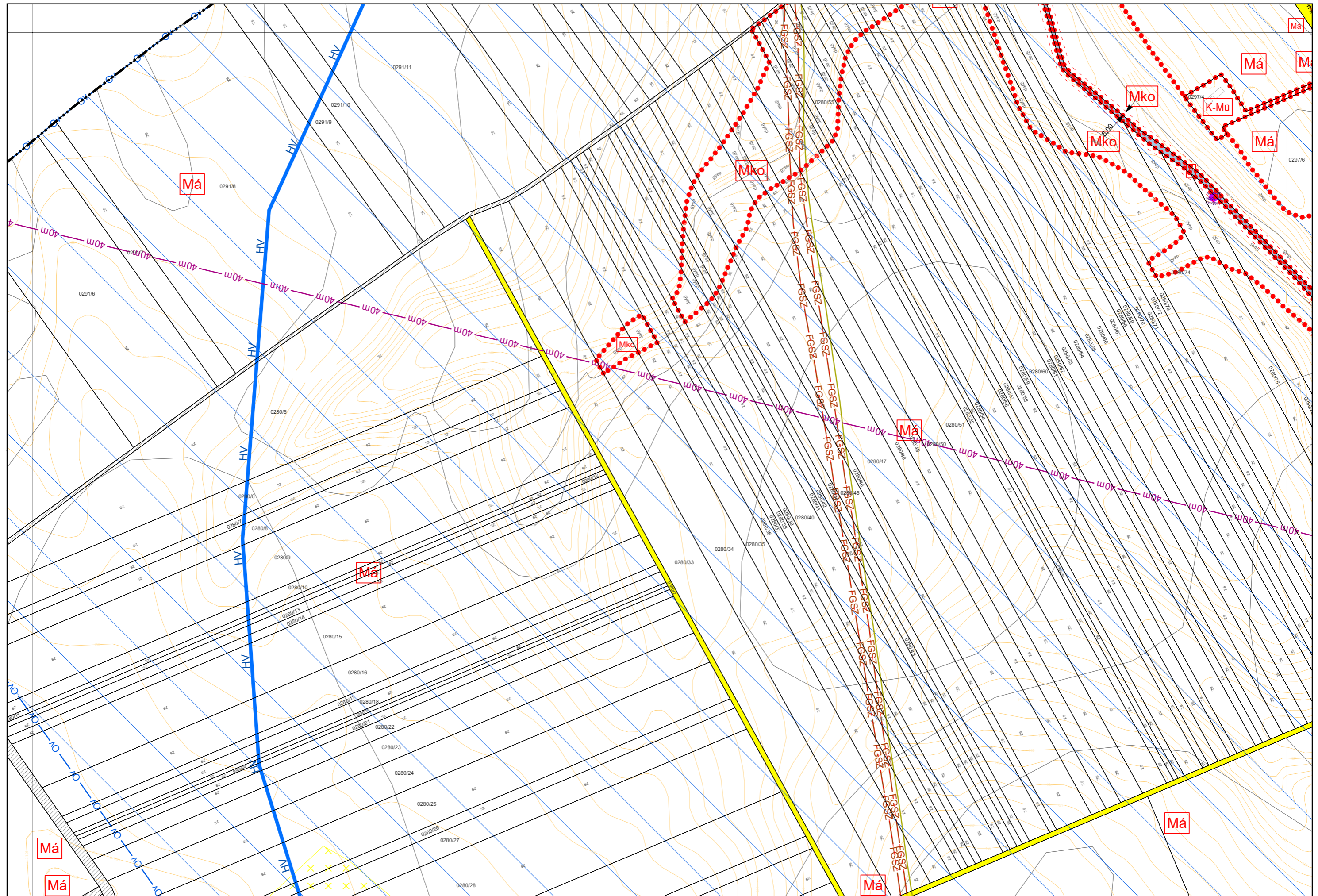






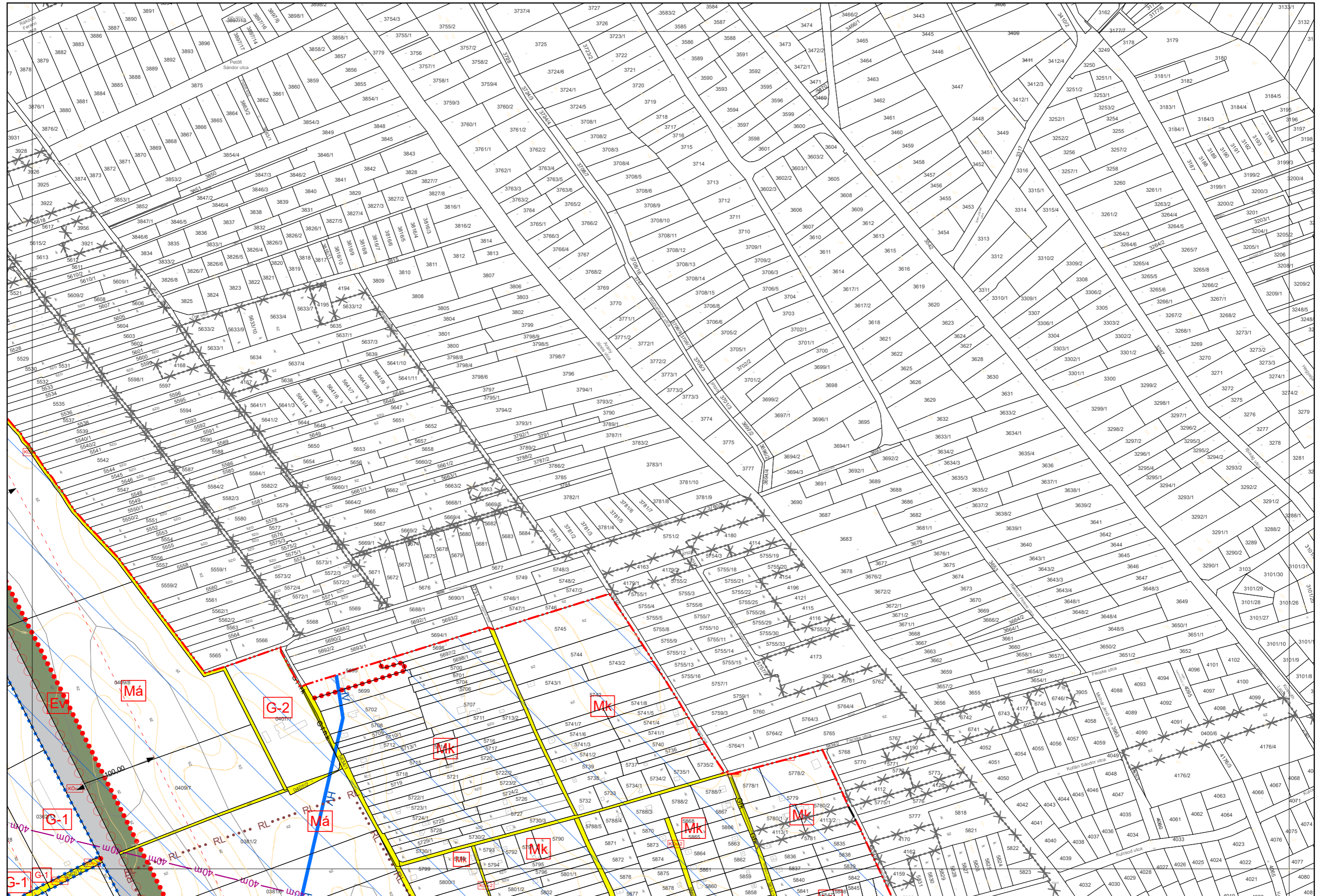


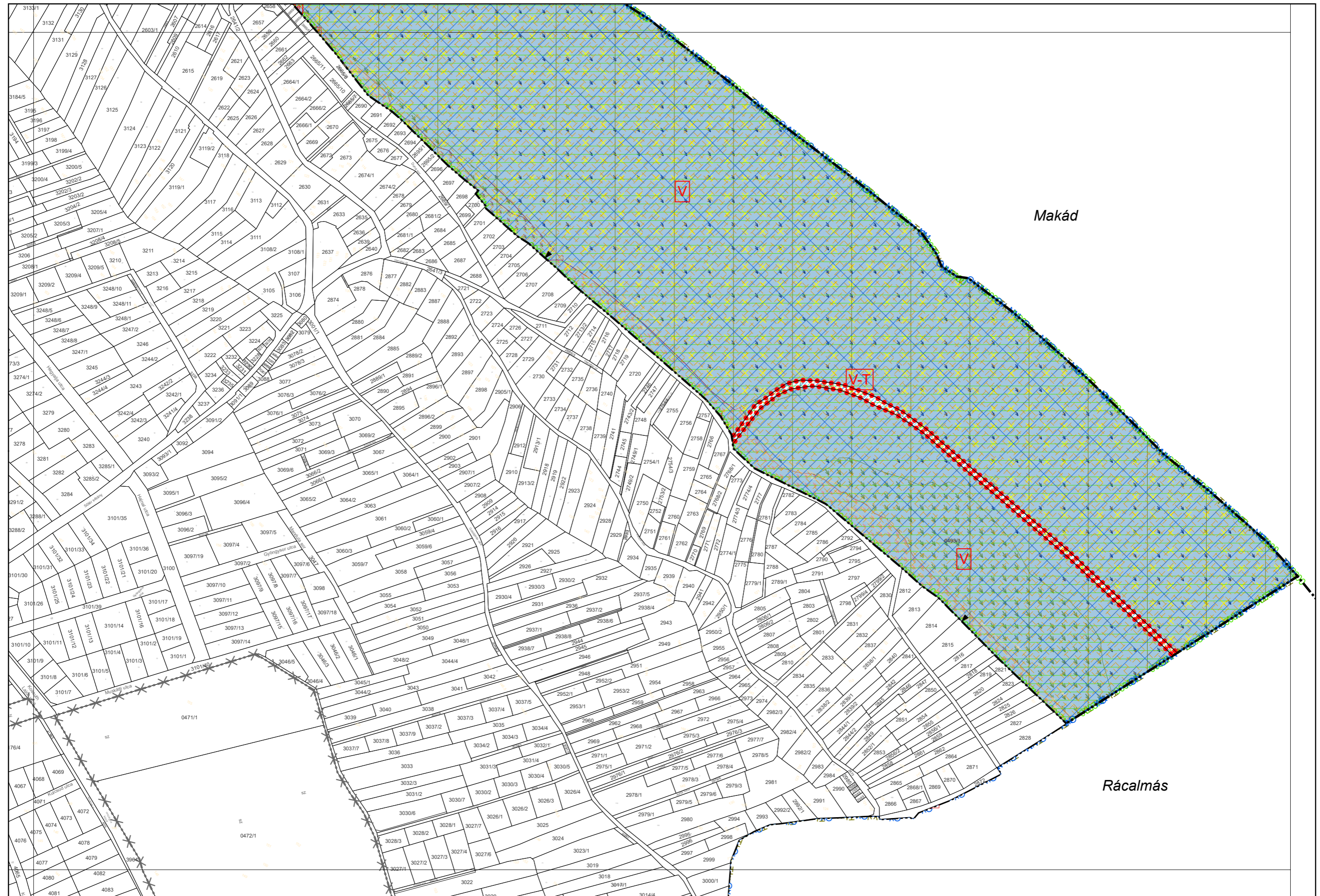


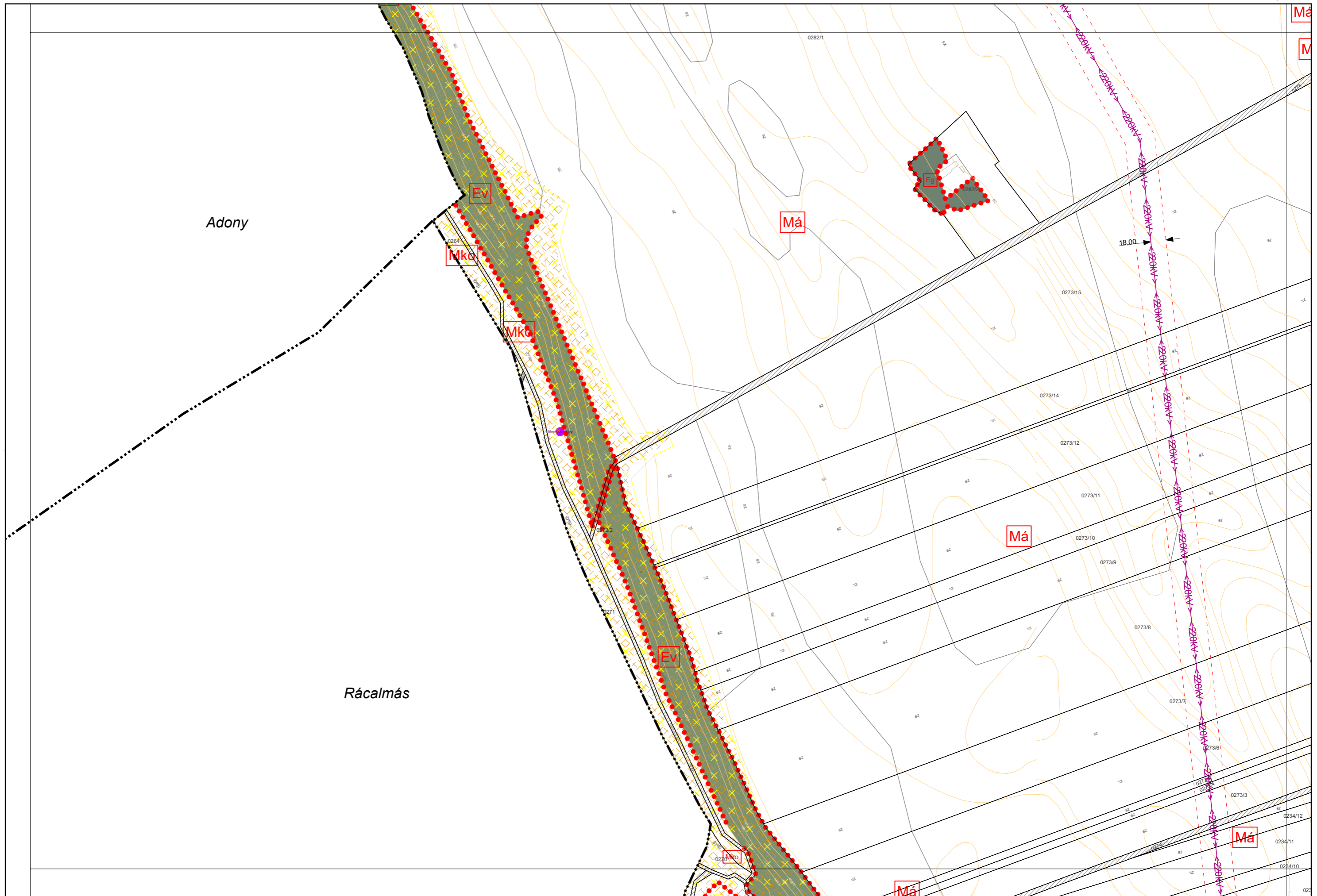


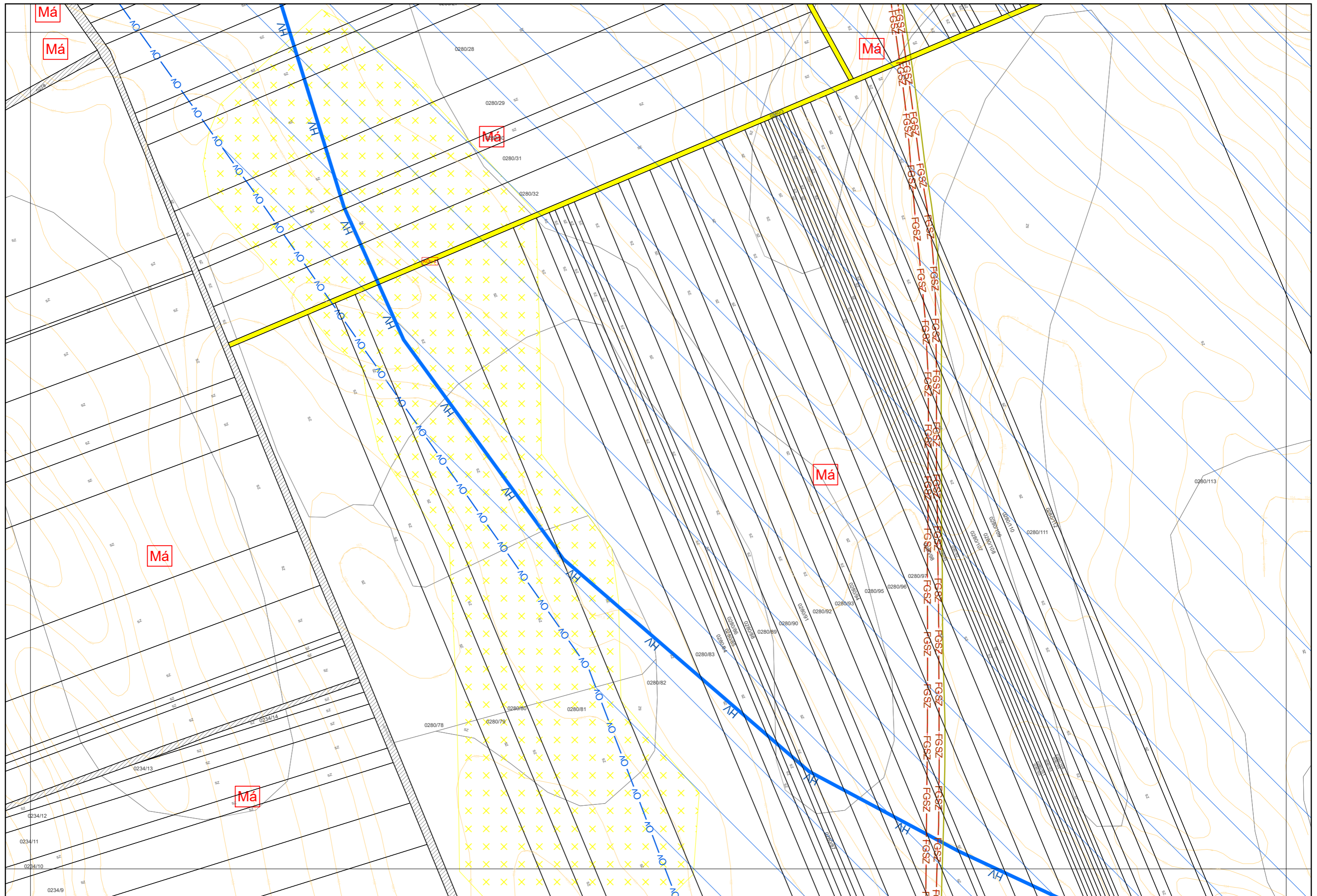
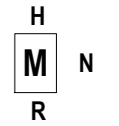


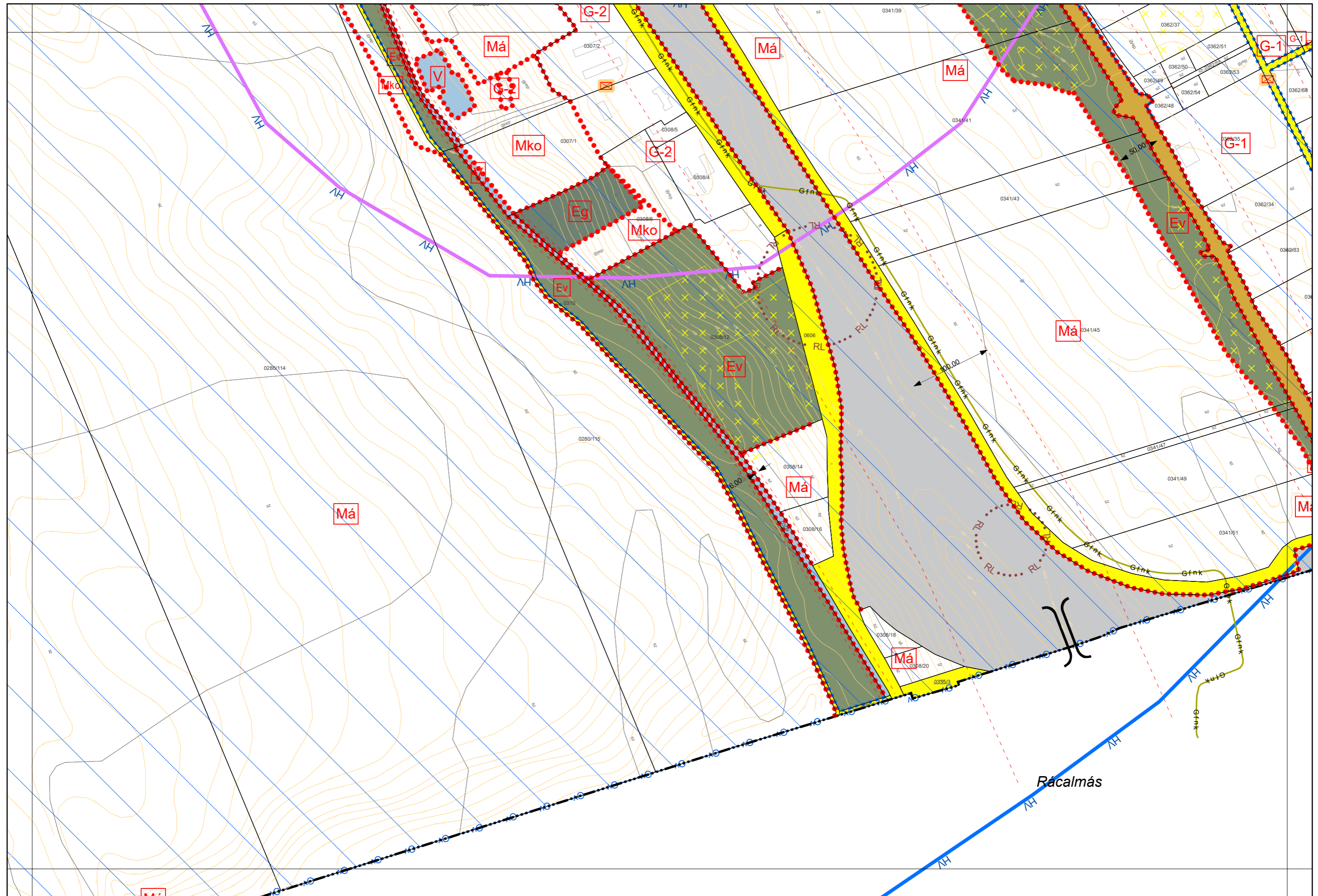
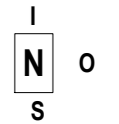


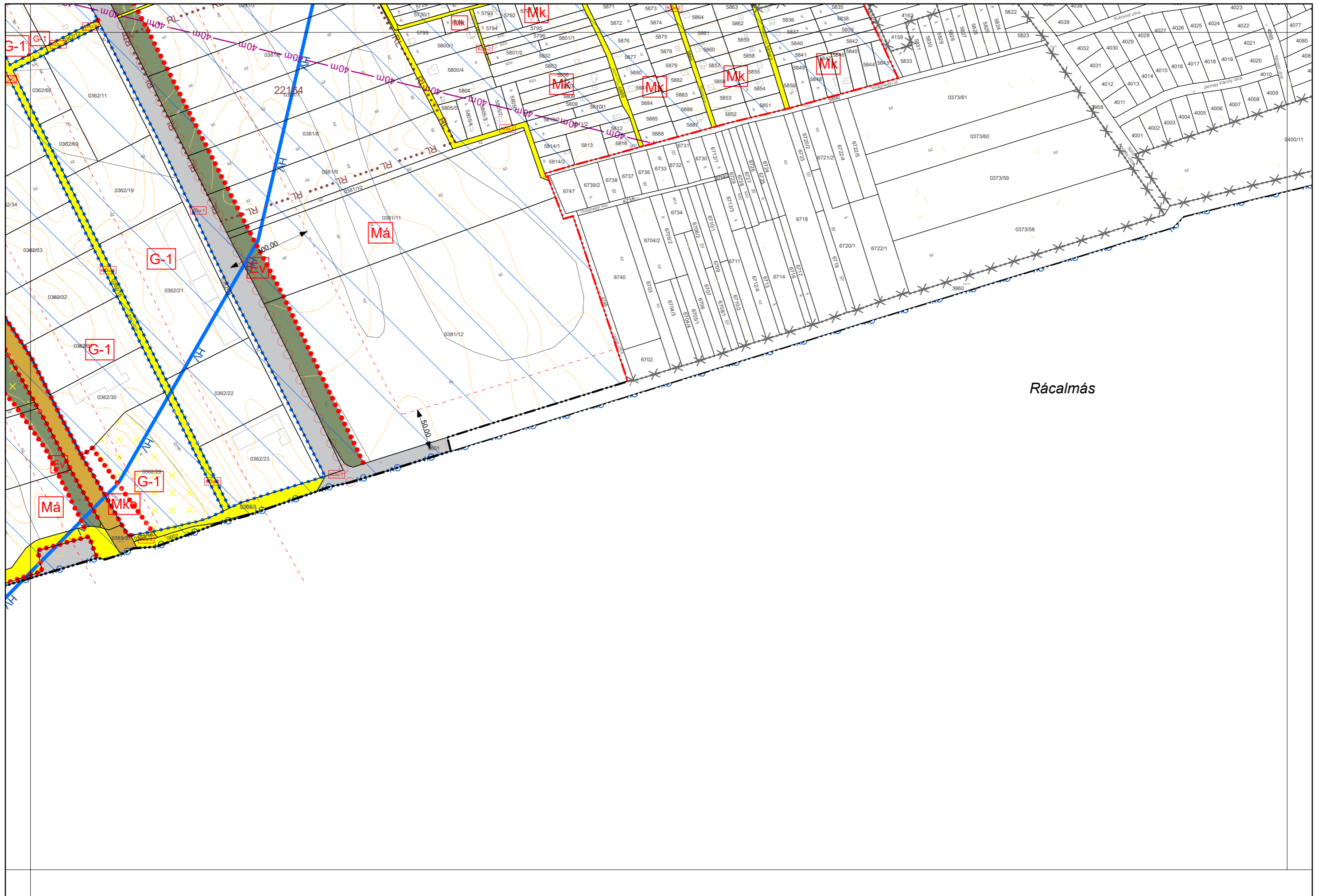


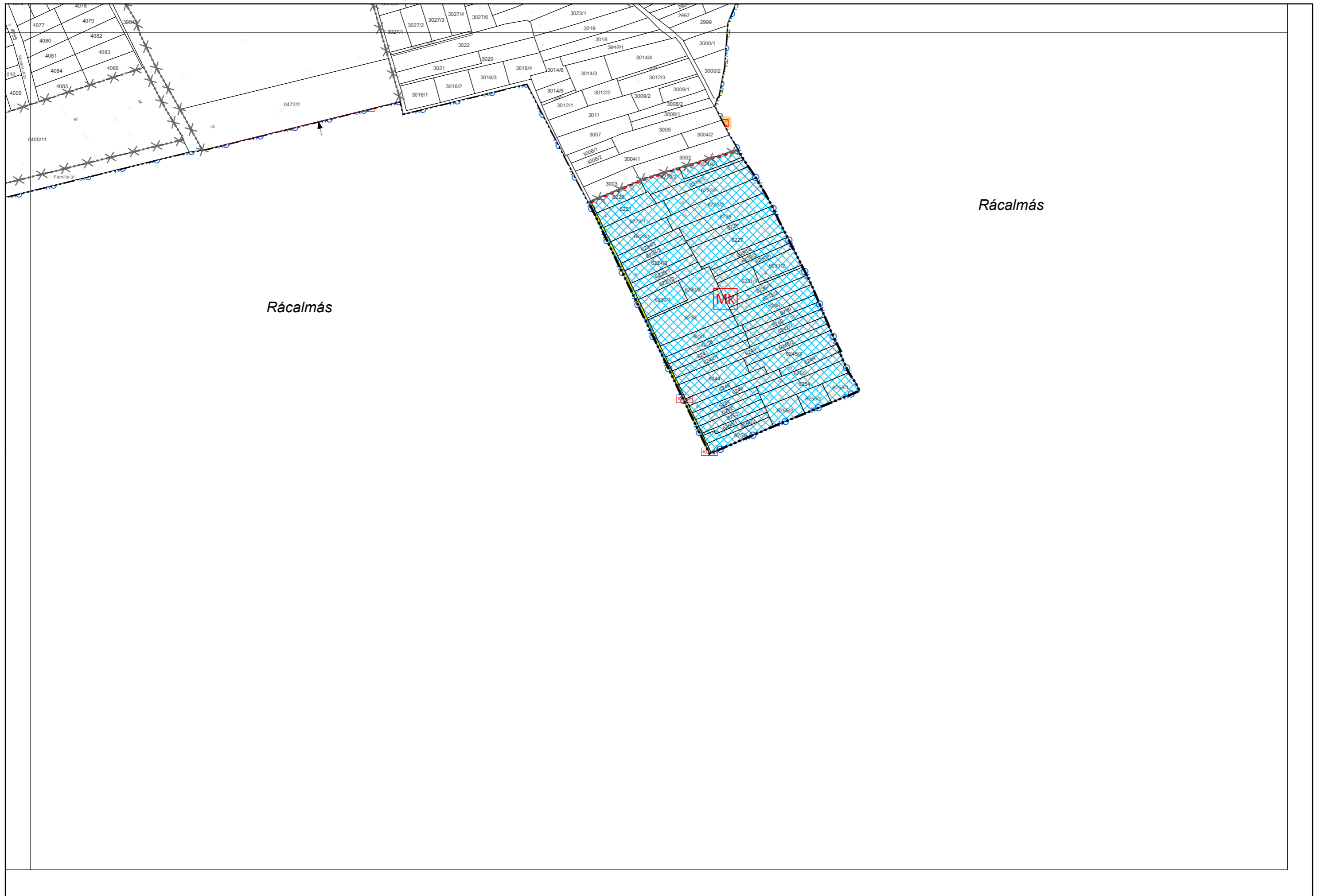


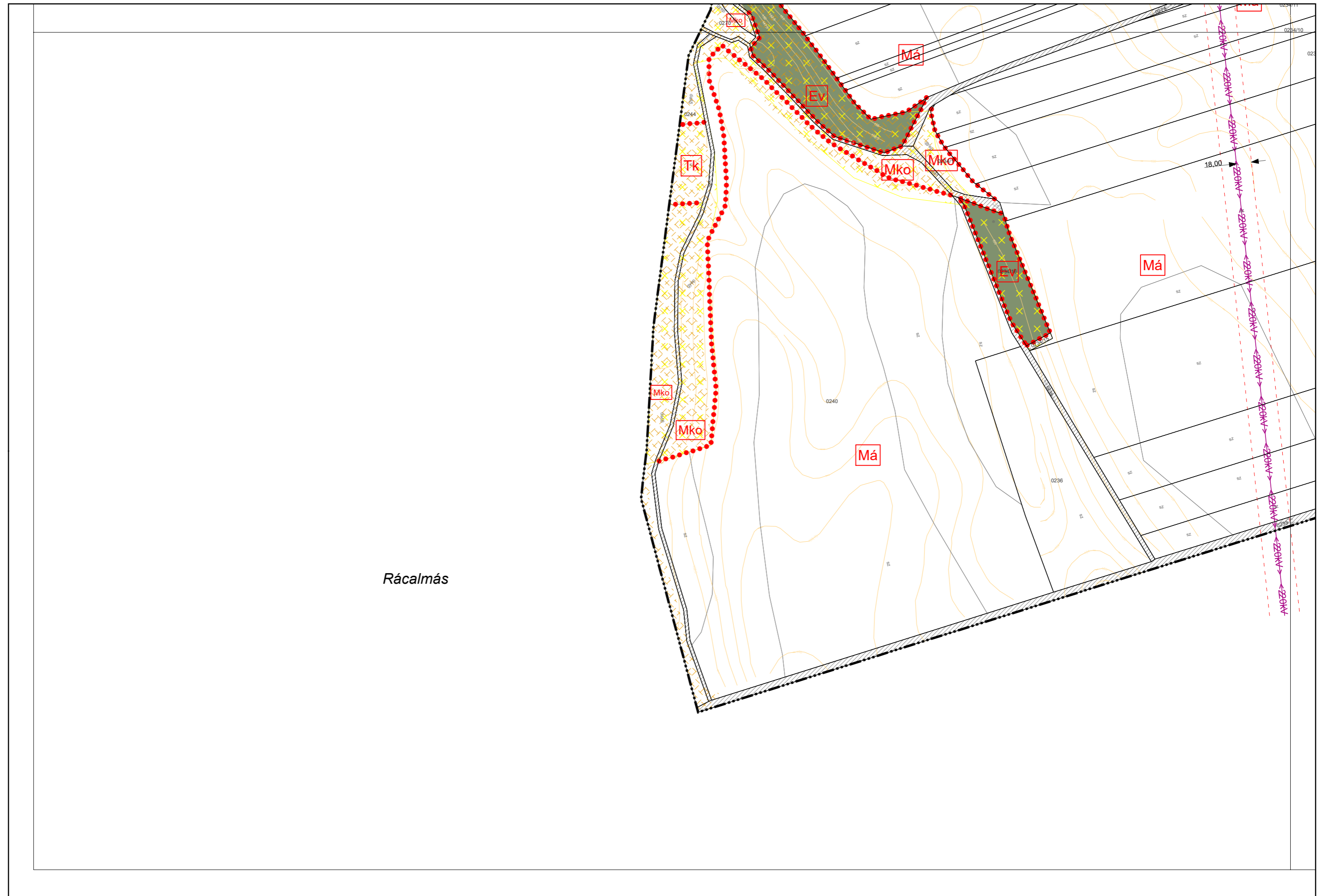




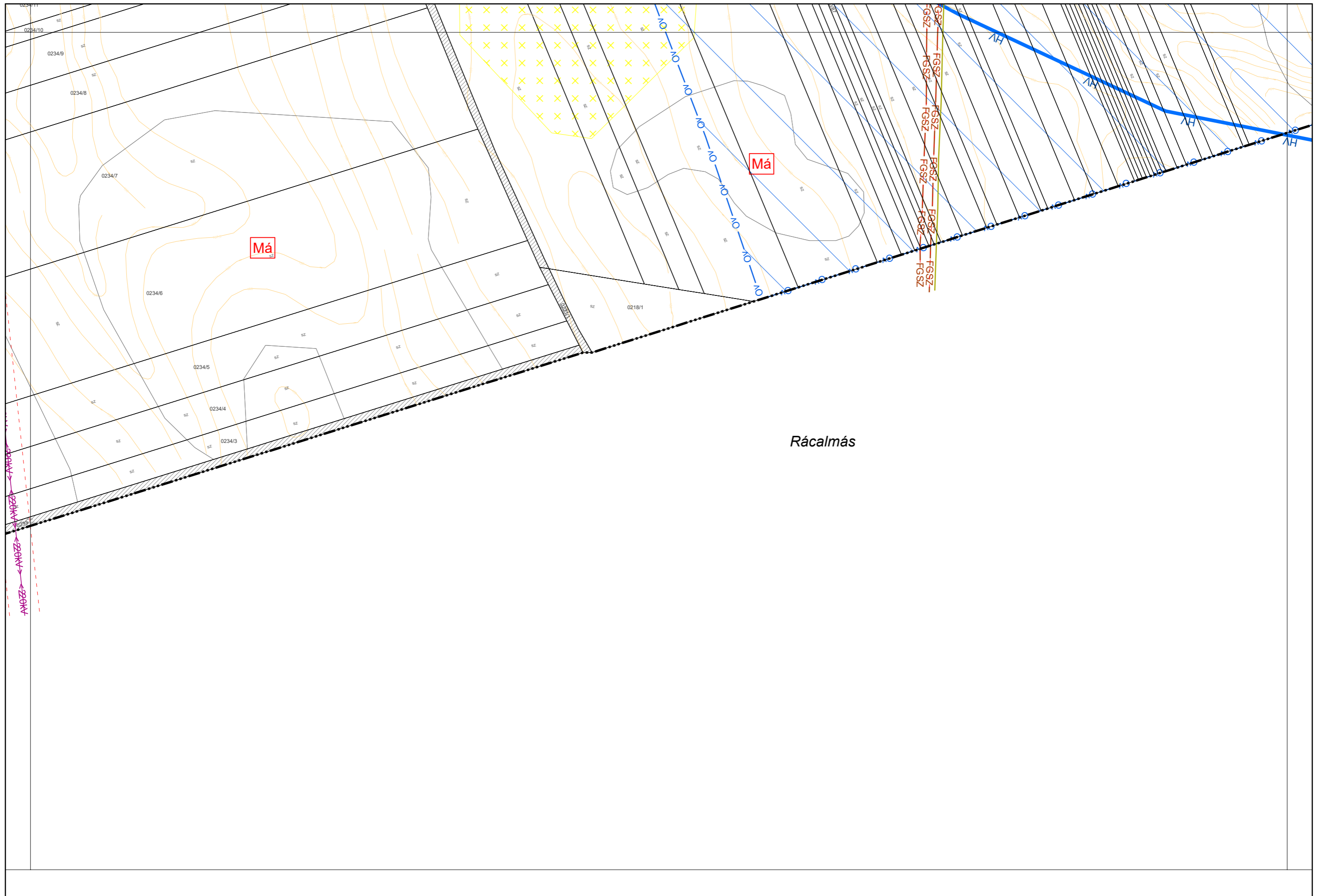


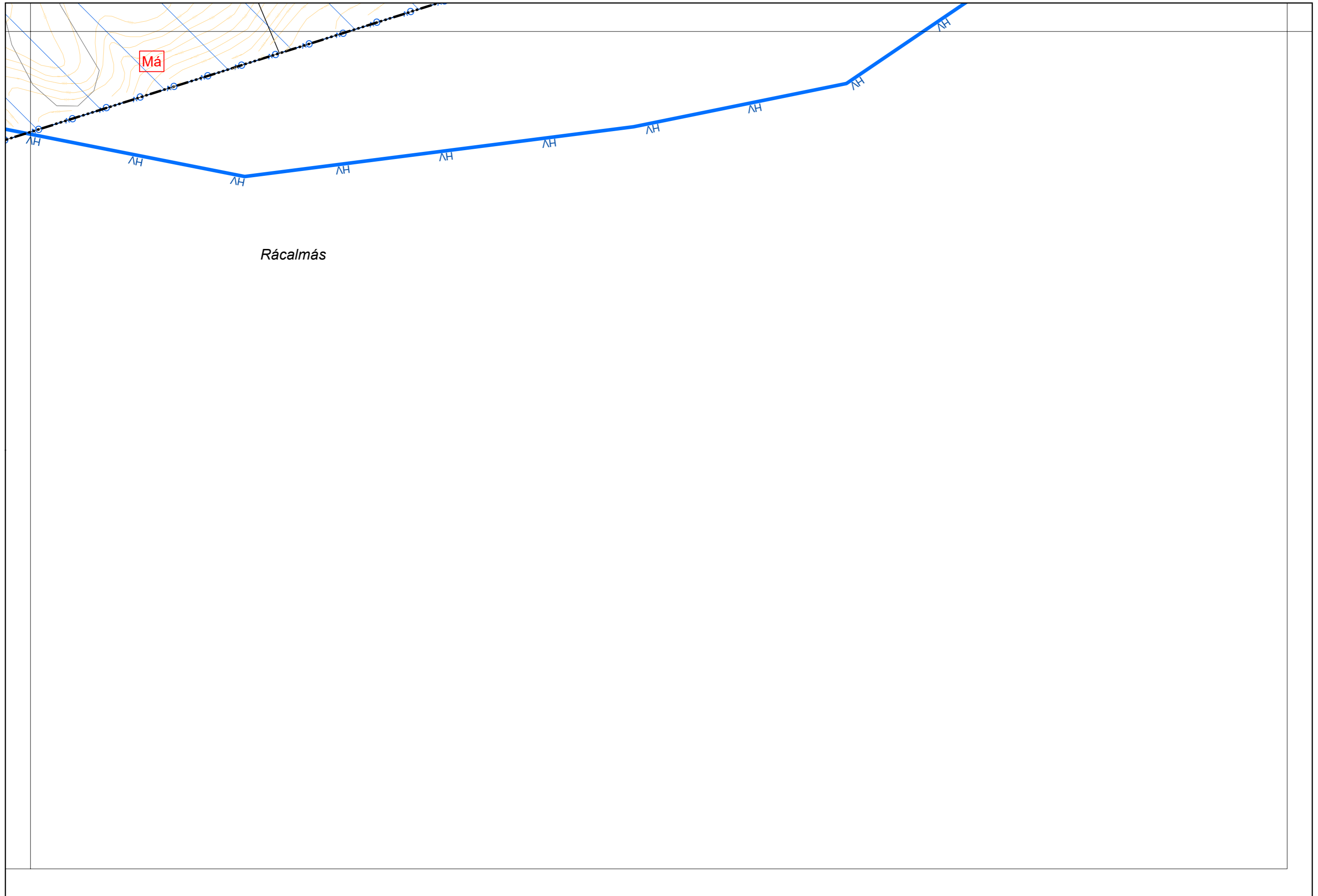












5. melléklet .../2023. (... . ... .) önkormányzati rendelethez

**Kulcs Község övezetei**

**1. Építési övezeti paraméterek**

	A	B	C	D	E	F
1	Az építési övezet jele	Az építési telekre meghatározott				Az épületre meghatározott
2		beépítés módja	legnagyobb beépítettség	legkisebb kialakítható telekterület	legkisebb zöldfelület	legnagyobb épületmagasság
3			%	m <sup>2</sup>	%	m
4	Lk	SZ	40	900	30	6,0
5	Lke	O	35	650	45	6,0
6	Lf	O	30	700	40	4,5
7	Vt	K/O	60	900	20	7,5
8	G-1	SZ	60	1000	25	12,0
9	G-2	SZ	60	1000	25	7,5
10	Üh	O	15	500	60	4,5
11	K-En	SZ	40	700	40	4,5
12	K-Km	SZ	40	T	40	4,5
13	K-Mü	O	40	720	40	4,5
14	K-Re-1	O	15	500	60	4,5
15	K-Re-2	SZ	40	1000	40	4,5
16	K-T	SZ	40	1000	40	4,5

K Kialakult.

T Technológiaiilag indokolt, tetszőleges érték.

## 2. Övezeti paraméterek

	A	B	C	D	E	F
1	Az övezet jele	A telekre meghatározott				Az épületre meghatározott
2		beépítés módja	legnagyobb beépítettség	legkisebb beépíthető telekterület	legkisebb zöldfelület	legnagyobb épület-magassága*
3			%	m <sup>2</sup>	%	m
4	KÖu-1	SZ	5	500	-	4,5
5	KÖu-2	SZ	5	500	-	4,5
6	KÖk	SZ	5	500	-	4,5
7	Zkp	SZ	3	500	70	4,5
8	Zkk	SZ	3	500	60	4,5
9	Ev	SZ	**	500	90	-
10	Eg	SZ	0,5	500	90	4,5
11	Mk	O	10%, de max.80 m <sup>2</sup>	**	70	4,5
12	Má	SZ	3	**	90	4,5
13	Mko	SZ	1	10.000	95	4,5
14	Tk	SZ	0	NR	95	NR
15	V	NR	NR	NR	NR	NR
16	V-T	NR	NR	NR	NR	NR
17	Kb-Hull	SZ	5	NR	NR	4,5
18	Kb-KMV-1***	NR	0	NR	85	NR
19	Kb-KMV-2***	NR	0	NR	85	NR

NR Nem releváns

- Nincs korlátozás.

\* Technológiai indokoltság mértékéig túlléphető.

\*\* Országos előírások szerint.

\*\*\* Az övezetek között különbség nem a paramétereknél, hanem az övezeti előírások között áll fenn.

6. melléklet .../2023. (... . ... .) önkormányzati rendelethez

### **Sajátos jogintézménnyel érintett ingatlanok**

#### **1. Kisajátítással érintett ingatlanok**

a) \_\_\_\_\_ Cél: Helyi közút céljára történő lejegyzés

Hrsz.:

[A Szabályozási Tervlap alapján, valamennyi helyi közút céljára történő lejegyzéssel érintett, nem Kulcs Község Önkormányzata tulajdonában álló ingatlanok.]

b) \_\_\_\_\_ Cél: Közpark, közkert kialakítása céljából történő kisajátítás

Hrsz.:

[A Szabályozási Tervlap alapján, valamennyi közpark, közkert kialakítása céljára történő lejegyzéssel érintett, nem Kulcs Község Önkormányzata tulajdonában álló ingatlanok.]

#### **2. Beültetési kötelezettséggel – mint településrendezési kötelezéssel – érintett ingatlanok**

Hrsz.:

[A szabályozási előírások alapján érintett ingatlanok.]

#### **3. Telekcsoport újraosztással érintett ingatlanok**

Hrsz.:

[A szabályozási tervlapokon lehatárolt ingatlanok.]

7. melléklet .../2023. (... . ... .) önkormányzati rendelethez  
**Állattartó épületek, építmények telepítési távolsága**

	A	B	C	D	E	F
<b>1</b>	<b>MEGNEVEZÉS</b>	<b>ÁLLATOK SZÁMA /DB/</b>	<b>SAJÁT LAKÓÉPÜLET</b>	<b>SZOMSZÉD LAKÓÉPÜLET</b>	<b>FÚRT KÚT</b>	<b>ÉLELMISZER ELŐÁLLÍTÁSI EGÉSZSÉGÜGYI, SZOCIÁLIS, OKTATÁSI INTÉZMÉNY</b>
<b>2</b>	Baromfi, galamb	1-50 51-200 200 felett	5 m 5 m 5 m	10 m 15 m 20 m	5 m 5 m 10 m	50 db felett: 100 m
<b>3</b>	Nyúl, prémes állatok	1-50 51-200 200 felett	5 m 5 m 5 m	10 m 15 m 20 m	5 m 5 m 10 m	50 db felett: 100 m
<b>4</b>	Sertés	1-10 11-50 50 felett	5 m 10 m 15 m	15 m 25 m 30 m	10 m 15 m 20 m	10 db felett: 100 m
<b>5</b>	Szarvasmarha	1-2 3-10 10 felett	5 m 5 m 10 m	10 m 20 m 30 m	10 m 15 m 20 m	2 db felett:100 m
<b>6</b>	Ló	1-2 3-10 10 felett	5 m 5 m 10 m	10 m 20 m 30 m	10 m 15 m 20 m	2 db felett:100 m
<b>7</b>	Kecske, juh	1-10 11-50 50 felett	5 m 10 m 15 m	10 m 20 m 30 m	10 m 15 m 20 m	10 db felett: 100 m
<b>8</b>	Zárt trágyatároló	Állat- létszámtól független	10 m	20 m	20 m	100 m

8. melléklet .../2023. (... . ... .) önkormányzati rendelethez

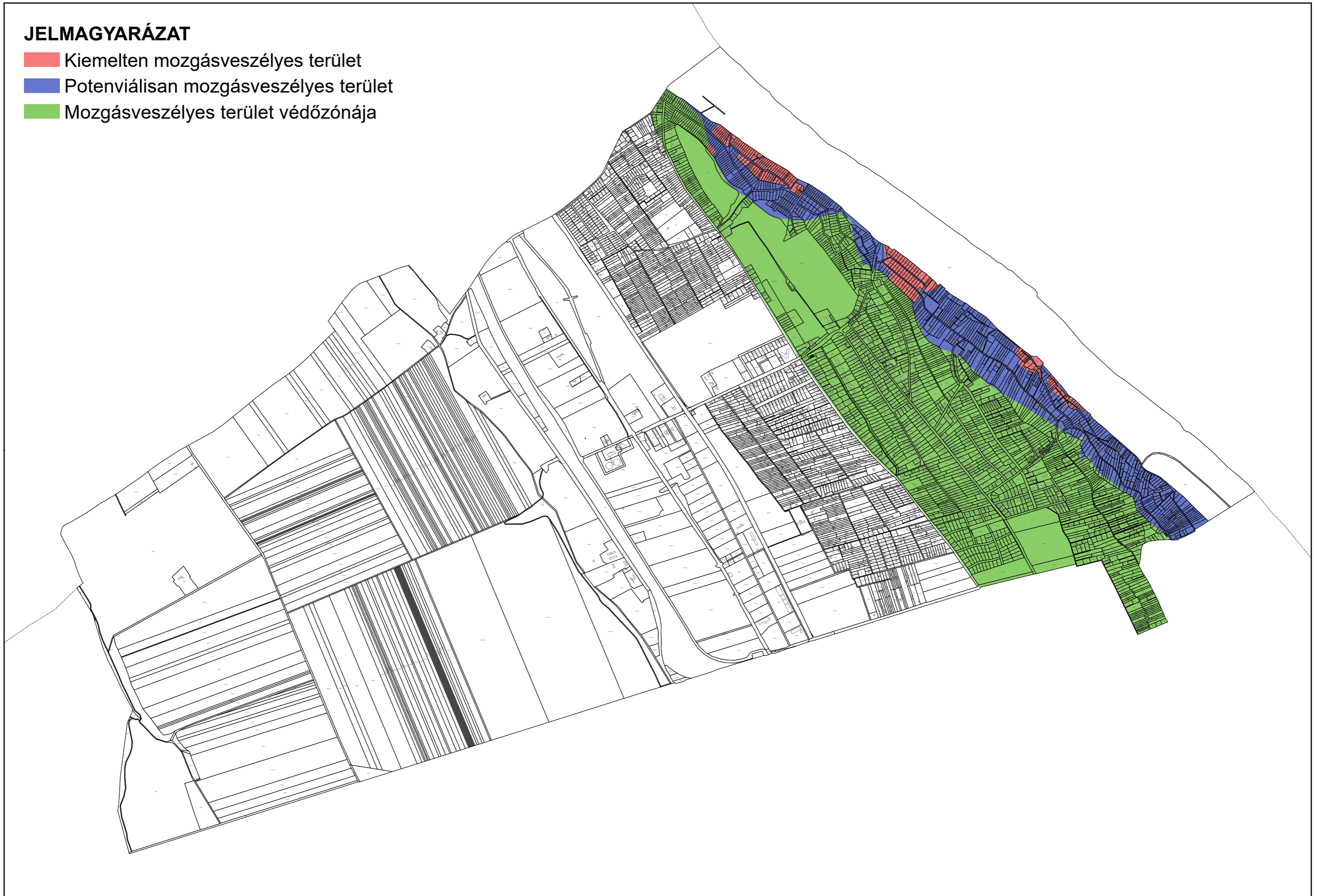
### Sajátos előírású területek térképi lehatárolása

#### **1. Mozgásveszélyes területek és azok védőzónája M=1:20.000**

# Sajátos előírási területek Mozgásveszélyes területek és azok védőzónája M=1:20.000

## JELMAGYARÁZAT





- Kiemelten mozgásveszélyes terület
- Potenciálisan mozgásveszélyes terület
- Mozgásveszélyes terület védőzónája





## **2. Nagyvízi meder M=1:20.000**

**JELMAGYARÁZAT**

-  Elsődleges levezető sáv
-  Másodlagos levezető sáv
-  Átmeneti levezető sáv
-  Áramlási holtter





# ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

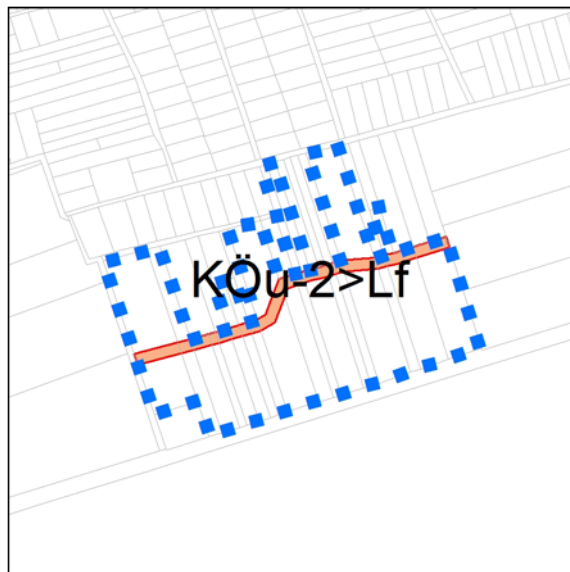
## C/1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

### TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

A módosítással érintett területeken az alábbi területfelhasználási módosulások történnek.

VÁLTOZÁS SORSZÁMA	HATÁLYOS TERÜLETFELHASZNÁLÁS 59/2021. (III. 18.) KT. HATÁROZAT SZERINT			MÓDOSÍTÁS UTÁNI TERÜLETFELHASZNÁLÁS .../2023. (... ..) KT. HATÁROZAT SZERINT		VÁLTOZÁS TERÜLETE M <sup>2</sup>
V1.	KÖu-2	Másodrendű közlekedési célú közterület	>	Lk	Kisvárosias lakóterület	4.005,38
V2.	Zkp	Közpark	>	Lk	Kisvárosias lakóterület	1.891,72
V3.	Lk	Kisvárosias lakóterület	>	Lke	Kertvárosias lakóterület	3.583,98
V4.	KÖu-2	Másodrendű közlekedési célú közterület	>	Lke	Kertvárosias lakóterület	11.447,40
V5.	KÖu-2	Másodrendű közlekedési célú közterület	>	Lf	Falusias lakóterület	4.533,85
V6.	Lf	Falusias lakóterület	>	Vt	Településközpont terület	1.442,44
V7.	KÖu-2	Másodrendű közlekedési célú közterület	>	Vt	Településközpont terület	875,41
V8.	Zkp	Közpark	>	Vt	Településközpont terület	2.702,68
V9.	KÖu-2	Másodrendű közlekedési célú közterület	>	G	Általános gazdasági terület	629,86
V10.	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület	>	G	Általános gazdasági terület	40.040,50
V11.	Eg	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	>	G	Általános gazdasági terület	9.311,97
V12.	Lk	Kisvárosias lakóterület	>	KÖu-1	Elsőrendű közúti közlekedési terület	3.974,12
V13.	Vt	Településközpont terület	>	KÖu-1	Elsőrendű közúti közlekedési terület	1.018,08
V14.	KÖu-2	Másodrendű közlekedési célú közterület	>	KÖu-1	Elsőrendű közúti közlekedési terület	619,82
V15.	Lk	Kisvárosias lakóterület	>	KÖu-2	Másodrendű közlekedési célú közterület	3.684,02
V16.	Lke	Kertvárosias lakóterület	>	KÖu-2	Másodrendű közlekedési célú közterület	5.173,99
V17.	Lf	Falusias lakóterület	>	KÖu-2	Másodrendű közlekedési célú közterület	340,07
V18.	Vt	Településközpont terület	>	KÖu-2	Másodrendű közlekedési célú közterület	538,30
V19.	Zkp	Közpark	>	KÖu-2	Másodrendű közlekedési célú közterület	406,96
V20.	KÖu-2	Másodrendű közlekedési célú közterület	>	Zkk	Közkert	510,15
V21.	Vt	Településközpont terület	>	Zkp	Közpark	776,60
V22.	Mko	Korlátozott használatú mezőgazdasági terület	>	Ev	Védelmi rendeltetésű erdőterület	56.460,00

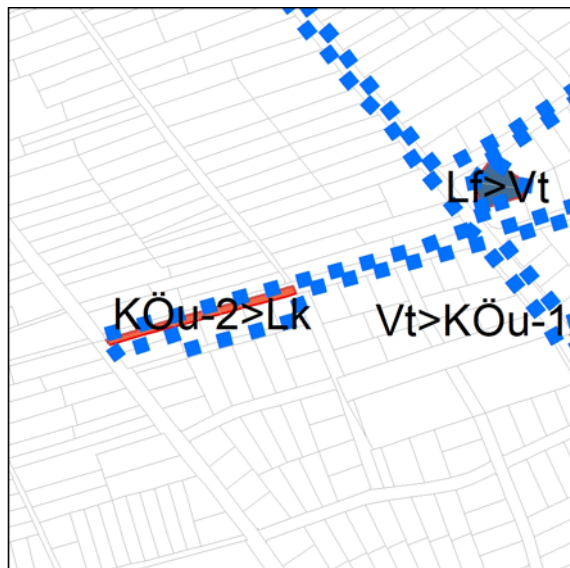
Változások ábrái	Változások leírásai
	<p><b>M1. Módosítás: Kerékpárút fejlesztés.</b>                  A belterület déli részén, Rácalmás város irányába, a Rácalmási úton, a Sötér sétány és a déli közigazgatási határ között, kerékpárút kialakítása tervezett.                  Ennek megvalósíthatósága érdekében az említett szakaszon a kerékpárút nyomvonala kiszabályozásra kerül ott, ahol az elsőrendű közúti közlekedési terület nem elég széles.                  A kerékpárút műszaki adatait tartalmazó adat-szolgáltatás szerint, a tervezett nyomvonal a Sötér sétány és a Muskátli utca között a Rácalmási út telkén belül halad. Ettől délre, a Muskátli utca és a déli közigazgatási határ között az út nyugati oldala mentén 7 méter szélességben kiszabályozásra kerül sor, mivel a nyomvonal, illetve a hozzá tartozó rézsú és árok csak így alakítható ki.</p> <p>Ezen módosítás másik célterülete a kerékpárúttal kelet felől szomszédos, lakóterületi fejlesztési terület szabályozásának felülvizsgálata annak érdekében, hogy kedvezőbb telekosztási feltételek alakulhassanak ki. A módosítás noha jelentős számú területfelhasználási változtatást eredményez, döntően a meglévő közterületek áthelyezéséből következnek.</p>
	<p><b>M2. Módosítás: Gazdasági terület bővítése.</b>                  A hatályos Településrendezési Eszközök a 6. sz. [Budapest-Pécs-Barcs] elsőrendű főút és az M6 [Budapest – Bóly] autópálya között általános gazdasági területet (G) jelölnék. E területsávon belül több helyen ékelődnek be erdőterületbe sorolt ingatlanok.                  Jelen módosítás célja a főút és autópálya között a gazdasági terület bővítése. Ennek érdekében a gazdasági területbe ékelődő erdőterületi kijelölések megszüntetésére, illetve áthelyezésre kerülnek.                  A Dajapusztai-árok mentén kerül pótlásra az erdőterület. A vízfolyás kísérő erdősáv kialakítása pozitív hatást gyakorol a vizes élőhely ökológiai állapotára. A módosítás során, a település egészét tekintve a kijelölt erdőterületek mérete nem csökken.</p>



**M3. Módosítás: Falusias lakóterületeken belül kiszabályozott közlekedési célú közterület törlése.**

A belterület déli részén, a Virághegyi-út és Família út közötti falusias lakóterületet keletnyugati irányban ketté osztja egy másodrendű közlekedési célú közterület (KÖu-2).

Jelen módosítás célja a tömbfeltáró út törlése. Az útfejlesztés elvetése önkormányzati döntés. Ezen felül ki kell emelni, hogy az itt lévő ingatlanok közterületi feltárása a tömbfeltáró út nélkül is biztosított, így a tömbfeltáró út törlése kedvezőbb telekalakítási és beépíthetőségi feltételeket biztosít.



**M4. Módosítás: Kisvárosias lakóterület szabályozásának felülvizsgálata.**

A Fecske utca mentén, a Molnár Jenő utca és a Sütő András utca közötti szakaszon, a hatályos Településrendezési Eszközök a Fecske utca kiszabályozását jelölik.

Jelen módosítás során a Fecske utca kiszabályozása elvetésre kerül. Az érintett ingatlanok közterületi feltárása továbbra is biztosított marad.



**M5. Módosítás: Gázbekötés lehetőségének vizsgálata a mozgásveszélyes területeken és azok védőzónájában a vezetékek elzárását biztosító műszaki megoldás okán.**


Az érintett terület a HÉSZ 5. melléklet 1. pont Mozcásveszélyes területek és azok védőzónája című tervlapon szerepel.

A módosítás célja a gázbekötés lehetőségének biztosítása az érintett területen.

Az E.ON Dél-dunántúli Gázhálózati Zrt. megkeresésre került annak érdekében, hogy nyilatkozzon arról, hozzájárul-e Helyi Építési Szabályzat módosításához, mely biztosítaná a gázbekötés lehetőségét.

A Szolgáltató 2022.06.27.-én kelt levelében az alábbi nyilatkozatot adta:

*„A Kulcs Község, Sötér Sétány 15., valamint Bem utca 11. sz. előtt az elosztó-vezetékünkbe épített szakadásra záródó idomok a*

	<p><i>mellékelt térképen pirossal jelölt vezetékaszakaszokat, valamint az ezen gerincről kötött házi bekötéseket jelenleg is védi egy esetleges szakítás, rongálás ellen.</i></p> <p><i>A meglévő hálózatunk további szakadásra záródó idommal való ellátása a Kulcs, Bem utca, Deák Ferenc utca kereszteződésétől északi irányba levő utcákban - Dózsa György utca, Bartók Béla utca, Árpád utca – műszakilag megoldható, de ennek felülvizsgálata tervezői kompetencia.</i></p> <p><i>Az Arany János utca, Vöröspart utca, Kőgát utca és Sellő utca földgázellátása nagyközépnomású vezetékről történik, ezen a nyomásfokozaton szakadásra záródó idom műszaki korlát miatt nem építhető be.”</i></p> <p>A módosítás területfelhasználás változással nem jár.</p>
	<p><u>M6. Módosítás: Lakás és üdülő önálló rendezési egységhez 1 db parkoló létesítésének előírása.</u></p> <p>A módosítás célja a Helyi Építési Szabályzat kiegészítése azzal, hogy előírásra kerüljön 1 db személygépkocsi elhelyezése kötelezettsége üdülő-, és lakóterületen.</p> <p>A módosítás területfelhasználás változással nem jár.</p>
	<p><u>M7. Módosítás: Közterületi kiszabályozás telekhatár rendezéshez készült Változási vázrajz alapján.</u></p> <p>A módosítás célja a Faiskola utca és az Erősítő köz mentén a szabályozási szélesség növelése az ingatlanok kedvezőbb elérhetősége céljából.</p>

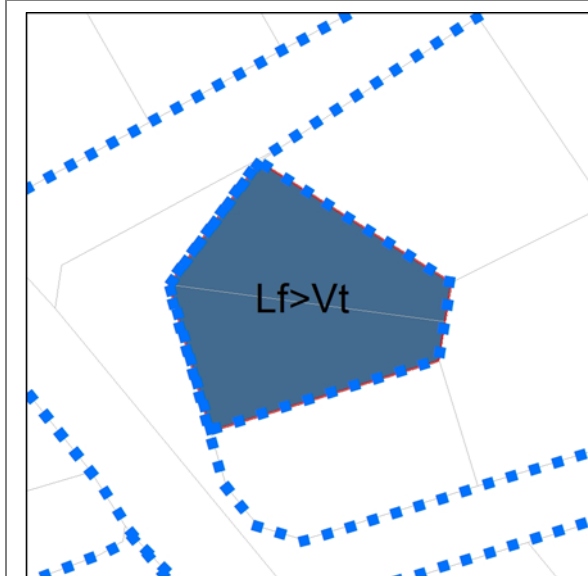


**M8. Módosítás: magánúti feltárás biztosítása.**

A külterület északi részén, a Dajapusztai-árok mentén Különleges mezőgazdasági üzemi területet jelöl a hatályos Településszerkezeti Terv. Ettől északra több telekosztás is történt a közelmúltban.

A módosítás célja magánút kialakíthatóságának biztosítása annak érdekében, hogy elérhetőek legyenek az újonnan kialakított ingatlanok. A tervezett magánút meglévő közterületi kapcsolatról ágazik le.

A módosítás területfelhasználás változással nem jár.



**M9. Módosítás: Településközpont terület kijelölése.**

A módosítás célja a Sötér sétány és a Gyöngysor utca között meglévő falusias lakóterületen településközpont terület kijelölése.

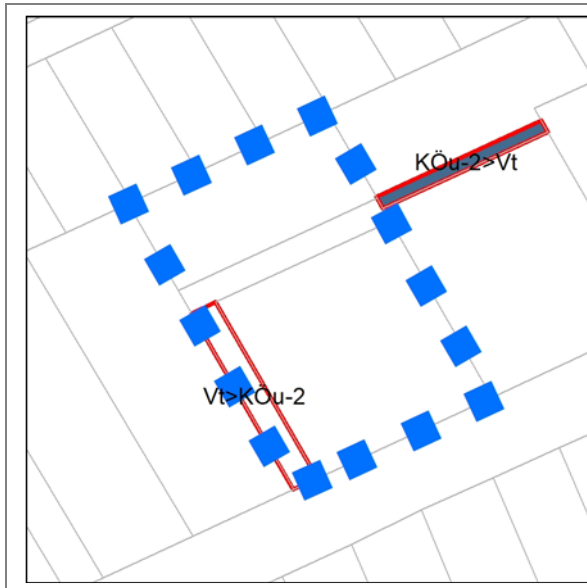
A módosítás mindössze 2 telket érint, összesen 1442 m<sup>2</sup> területen.



**M10. Módosítás: 3749/1 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata.**

A módosítás célja a 3749/1 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata oly módon, hogy a területen kijelölésre kerül közkert, illetve másodrendű közlekedési célú közterület (KÖu-2). Ebből adódóan a településközpont terület és falusias lakóterület határa is módosul.





**M11. Módosítás: 4175/3 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata.**

A módosítás célja a 4175/3 hrsz-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata, az önkormányzati adatszolgáltatás alapján kapott változtatási vázrajz szerint. Az érintett terület a meglévő buszfordulóval határos. a módosítás során a településközpont terület határa, illetve a másodrendű közlekedési célú közterület (KÖu-2) határa módosul.

A hatályos településrendezési eszközök az alábbi beépítésre szánt területeket tartalmazzák:

- Kisvárosias lakóterület (Lk)
- Kertvárosias lakóterület (Lke)
- Falusias lakóterület (Lf)
- Településközpont terület (Vt)
- Általános gazdasági terület (G)
- Hétvégiházias terület (Üh)
- Különleges csatornázott potenciálisan mozgásveszélyes terület (K-CsPM)
- Különleges megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület (K-En)
- Különleges hulladékkezelő, hulladéklerakó terület (K-Hull)
- Különleges közműterület (K-Km)
- Különleges rekreációs terület (K-Re)
- Különleges temetőterület (K-T)
- Különleges tanya terület (K-Tny)

A hatályos településrendezési eszközök az alábbi beépítésre nem szánt területeket tartalmazzák:

- Elsőrendű közúti közlekedési terület (KÖu-1)
- Másodrendű közlekedési célú közterület (KÖu-2)
- Saját használatú út (magánút)
- Kötőtpályás közlekedési terület (KÖk)
- Zöldterület – közpark (Zkp)
- Zöldterület – közkert (Zkk)
- Védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev)
- Gazdasági rendeltetésű erdőterület (Eg)
- Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
- Általános mezőgazdasági terület (Má)
- Korlátozott használatú mezőgazdasági terület (Mko)
- Természetközeli terület (Tk)
- Vízgazdálkodási terület (V)
- Vízgazdálkodási terület - Töltés (V-T)
- Különleges beépítésre nem szánt kiemelten mozgásveszélyes terület (Kb-KMV)
- Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület (Kb-Re)

Jelen TRE módosítás során új területfelhasználási egység nem kerül bevezetésre, illetve a hatályos ter-  
ven kijelölt elem nem kerül megszüntetésre.

**TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA**

A területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata a határozat 5. mellékletében szerepel. A módo-  
sítás a **térségi tervekkel teljes összhangot mutat.**

## C/2. SZAKÁGI JAVASLATOK

### TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK

#### **MEGLÉVŐ ÁLLAPOT:**

Az M1 jelű módosítás célja a kerékpárút kialakíthatóságának biztosítása Rácalmás Város irányába. A módosítás során a Muskátli utca és a déli közigazgatási határ között az út nyugati oldala mentén 7 méter szélességben kiszabályozásra kerül sor, mivel a nyomvonal, illetve a hozzá tartozó rézsű és árok csak így alakítható ki. A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

További elvárás a 0471/1, a 0472/1 és a 0472/2 hrsz.-ú ingatlanokon tervezett lakóterületi fejlesztés újragondolása oly módon, hogy kedvezőbb telekalakítási feltételek alakuljanak ki, továbbá a három telek önállóan is elkezdhesse a fejlesztést.

Az M2 jelű módosítás célja a gazdasági terület bővítése a 6. sz. [Budapest-Pécs-Barcs] elsőrendű főút és az M6 [Budapest – Bóly] autópálya között. A módosítás során új általános gazdasági terület kerül kijelölésre, emellett erdőterület kerül megszüntetésre, illetve pótlásra külterületen. A módosítás során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre.

Az M3 jelű módosítás során a Virághegyi-út és Família út közötti falusias lakóterületen belüli tömbfeltáró út kerül megszüntetésre. A módosítás során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre.

Az M4 jelű módosítás során a Fecske utca mentén, a Molnár Jenő utca és a Sütő András utca közötti szakaszon, a hatályos terven jelölt kiszabályozás törlésre kerül. A módosítás során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre.

Az M5 jelű módosítás célja a gázbekötés lehetőségének biztosítása a mozgásveszélyes területen. A módosítás rajzi munkarészt nem érint, kizárólag a Helyi Építési Szabályzat szövege módosul. A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

Az M6 jelű módosítás célja a Helyi Építési Szabályzat kiegészítése azzal, hogy előírásra kerüljön 1 db személygépkocsi elhelyezésének köztelezettsége üdülő-, és lakóterületen.


Az M7 jelű módosítás célja a Faiskola utca és az Erősítő köz mentén a szabályozási szélesség növelése az ingatlanok kedvezőbb elérhetősége céljából. A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

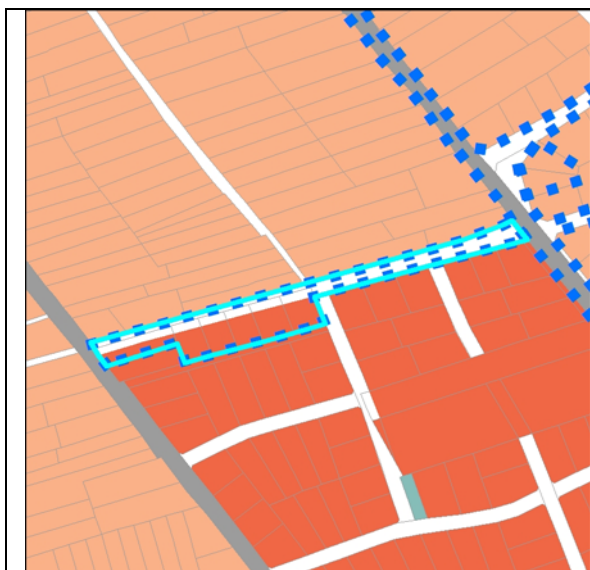
Az M8 jelű módosítás célja Különleges mezőgazdasági üzemi területet mentén magánúti feltárás biztosítása az újonnan kialakított ingatlanok feltárása érdekében. A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

Az M9 jelű módosítás célja a Sötér sétány és a Gyöngysor utca között meglévő falusias lakóterületen településközpont terület kijelölése. A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

Az M10 jelű módosítás célja a 3749/1 hrsz.-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata oly módon, hogy a területen kijelölésre kerül közkert, illetve másodrendű közlekedési célú közterület (KÖu-2.). A módosítás során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre.

Az M11 jelű módosítás célja a 4175/3 hrsz.-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálata, az önkormányzati adatszolgáltatás alapján kapott változtatási vázrajz szerint. A módosítás során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre.

<p><i>Forrás: Hatályos TSZT</i></p> 	<p><i>Forrás: Alaptérkép</i></p> 
<p>M1 terület a hatályos TSZT-n</p> 	<p>M1 terület ortofotója</p> 
<p>M2 terület a hatályos TSZT-n</p> 	<p>M2 terület ortofotója</p> 
<p>M3 terület terület a hatályos TSZT-n</p>	<p>M3 terület ortofotója</p>



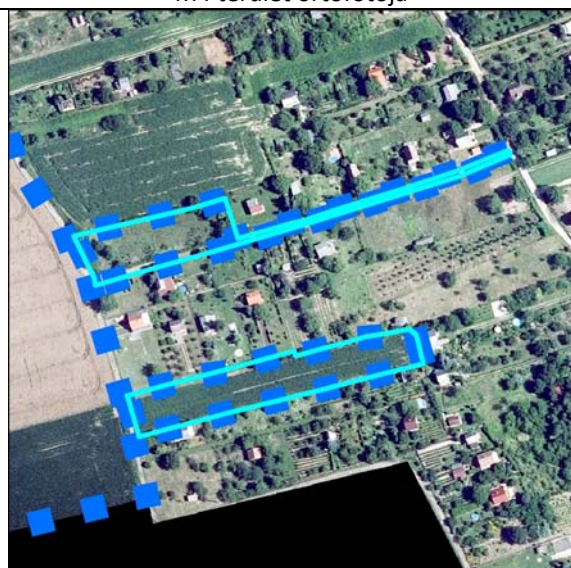
M4 terület terület a hatályos TSZT-n



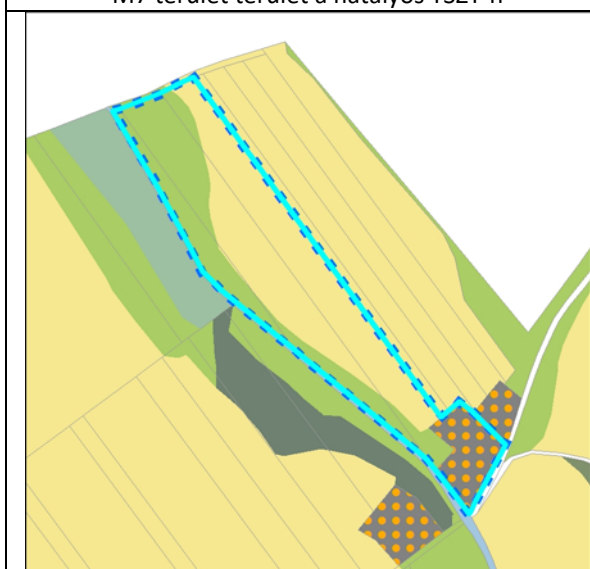
M4 terület ortofotója



M7 terület terület a hatályos TSZT-n



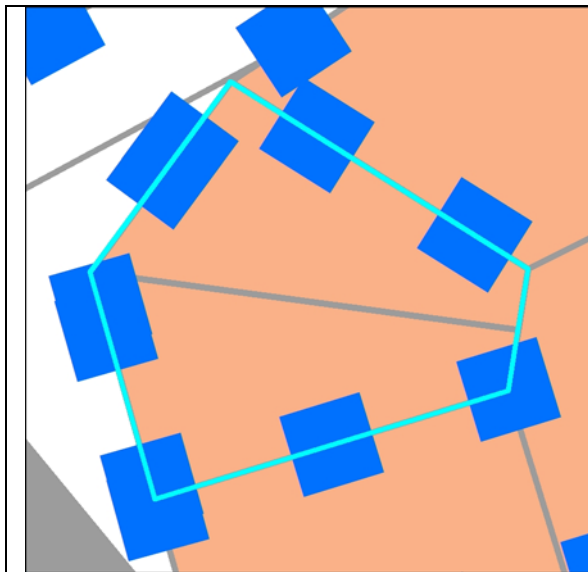
M7 terület ortofotója



M8 terület terület a hatályos TSZT-n



M8 terület ortofotója



M9 terület terület a hatályos TSZT-n



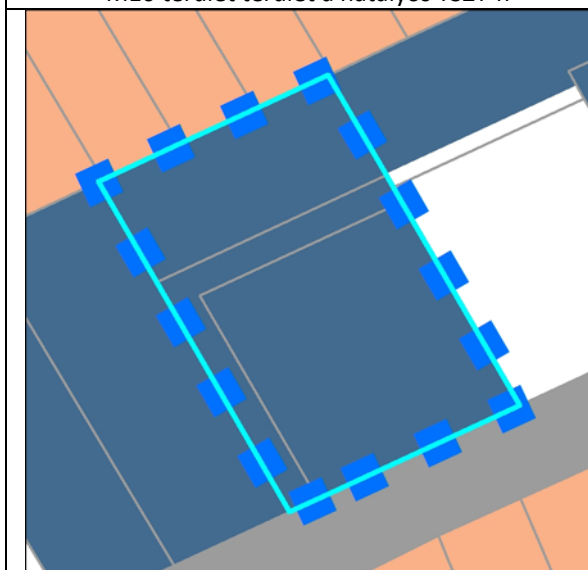
M9 terület ortofotója



M10 terület terület a hatályos TSZT-n



M10 terület ortofotója



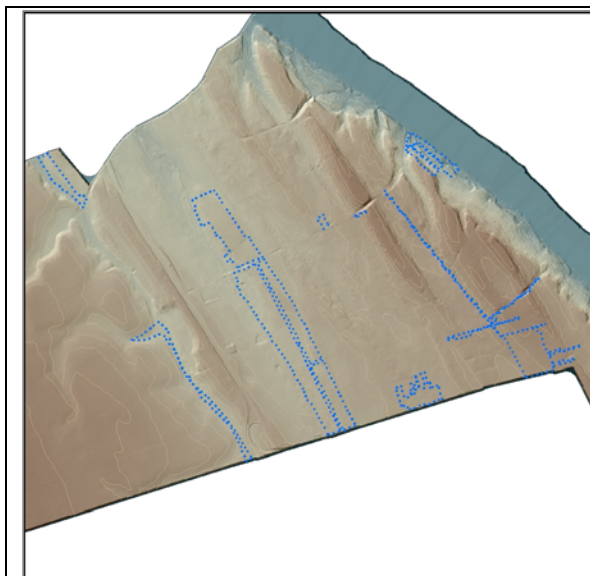
M11 terület terület a hatályos TSZT-n



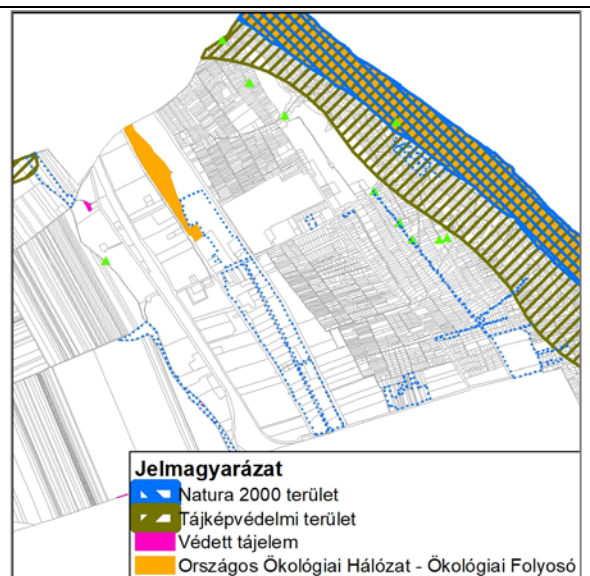
M11 terület ortofotója

Kulcs Községre változatos terepfelszín jellemző. A legjelentősebb domborzati alakulatok a part menti területekre jellemzők. E területen már történtek partfalcsúszások. A település középső része a legmélyebben fekvő terület. A nyugati része a külterületnek szintén magasabban fekvő térszín.

A Duna parti sávja Natura 2000 területtel, Ökológiai Folyosó övezetével, illetve tájképvédelmi terület övezetével érintett. Ezen túl a Dajapusztai-árok érintett még Ökológiai Folyosó övezetével. A módosítással érintett területek természetvédelmi oltalommal nem érintettek.

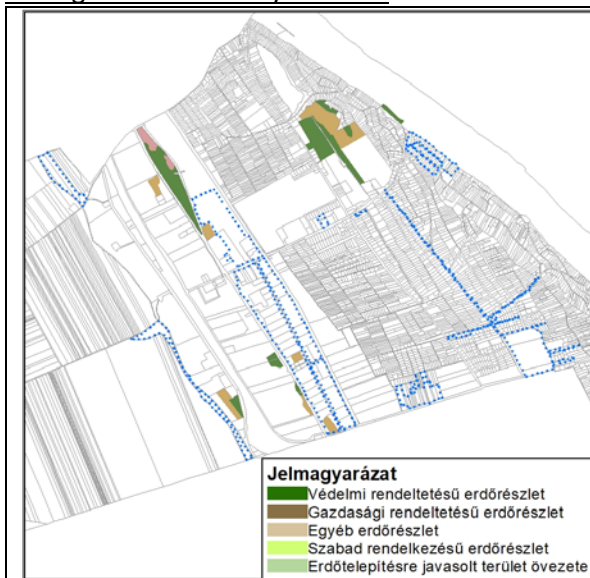


Digitális domborzatmodell és szintvonalak  
 Forrás: Földhivatali alaptérkép felhasználásával  
 Saját szerkesztés



Természetvédelmi oltalom alatt álló területek  
 Forrás: Adatszolgáltatás

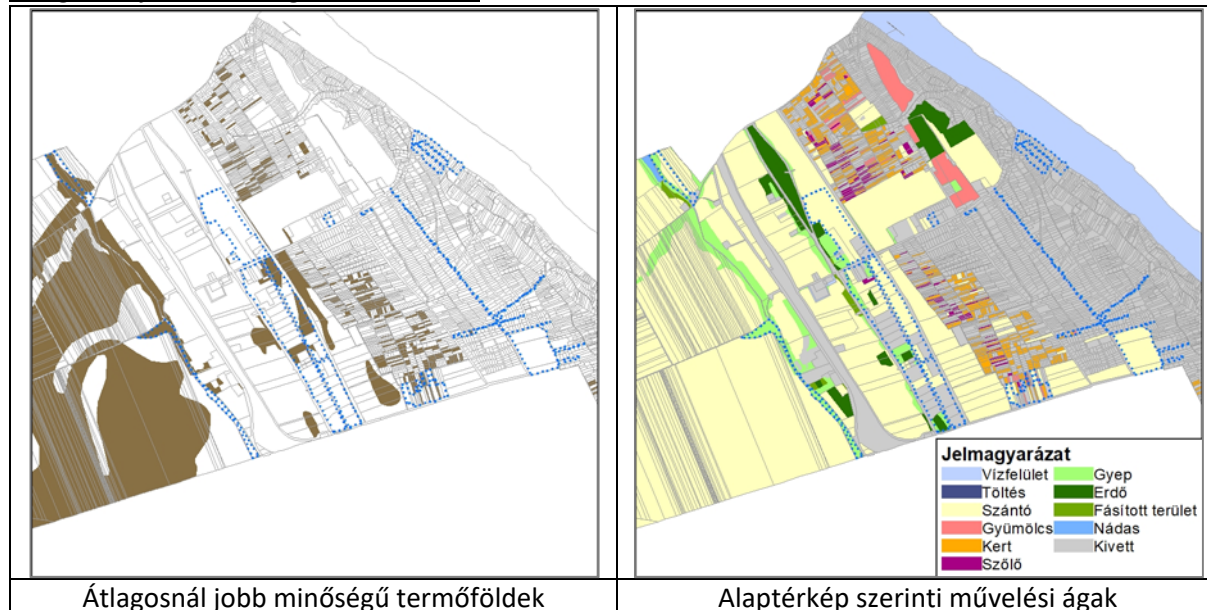
**Országos Erdőállomány Adattár:**



Az Országos Erdőállomány Adattár adatai szerint egyedül az M2 jelű módosítást érinti nyilvántartott, gazdasági rendeltetésű erdőrészlet. A módosítással érintett területen az erdőterület kijelölése megszüntetésre kerül, gazdasági terület bővítése miatt. Ezzel párhuzamosan, a megszüntetésre kerülő erdőterülettel azonos kiterjedésben, új erdőterület kerül kijelölésre a Dajapusztai árok mentén.

Forrás: E-TÉR adatszolgáltatás

### Átlagosnál jobb minőségű termőföldek:



A Településrendezési Eszközök felülvizsgálatához korábban kapott adatszolgáltatás szerint az M2, M3 és M8 jelű módosítással érintett terület érintett átlagosnál jobb minőségű termőfölddel.

Az M2 és M8 jelű módosítással érintett területen új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre átlagosnál jobb minőségű termőföldön.

Az M3 jelű módosítással érintett területen a hatályos terven kiszabályozott tömbfeltárási út kerül törlesztésre, így annak helyén új, beépítésre szánt terület (falusias lakóterület) kerül kijelölésre. A módosítás kizárólag a hatályos terven szereplő tömbfeltárási út területét érinti, új, önálló lakóterületi fejlesztést nem tesz lehetővé átlagosnál jobb minőségű termőföldön.

## BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK (BAÉ) SZINTEN TARTÁSA

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: az Étv.) 7. § (3) b) pontja kimondja:

*„b) új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint **nem csökkenhet.**”*

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet Átmeneti rendelkezések alcímének 78.§ (5) bekezdése kimondja:

*„(5) Településrendezési eszköz 2027. június 30-ig történő módosításakor a területek biológiai aktivitásértékének számítása során*

*a) a 9. mellékletet kell alkalmazni azzal, hogy az építési övezetek alatt beépítésre szánt területeket, az övezetek alatt beépítésre nem szánt területeket kell érteni, és*

*b) a 18. §-t kell alkalmazni azzal, hogy az (5) bekezdésben az építési övezetek alatt beépítésre szánt területeket, az övezetek alatt beépítésre nem szánt területeket kell érteni.”*

A 419/2021. Korm. rendelet kimondja:

*„18.§ (1) Az egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során, az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték*

*a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarészában kell igazolni, és*

*b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia.*



Az Eljr. „**A Településszerkezeti Terv tartalmi követelményei című 4. melléklete szerepelteti** „A biológiai aktivitásérték számítási eredménye” című 6. pontot.

Kulcs Község Településrendezési Eszközeinek felülvizsgálata beépítésre nem szánt terület **beépítésre szánt területté történő kijelölésével jár együtt**, amelynek területe az **1 hektárt meghaladja**, így a **biológiai aktivitásérték szinten tartásának igazolása jogszabályi kötelezettség**.

A módosítással érintett terület biológiai aktivitásérték (BAÉ) számítása során a változtatás előtti biológiai aktivitás-érték megállapításához – a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18.§ (7) bekezdés c) pontja alapján – a hatályos településrendezési eszközökben szereplő területfelhasználási egység besorolásának megfelelő értéket vettük alapul.

A változtatás utáni érték megállapításához ugyancsak a 419/2021. Korm. rendelet 9. mellékletének 1. táblázatában szereplő, az egyes területfelhasználási egységekre megadott biológiai aktivitásérték mutatóval számoltunk.

VÁLTOZÁS SORSZÁMA	VÁLTOZÁS TERÜLETE (m <sup>2</sup> )	59/2021. (III. 18.) KT. HATÁROZATTAL ELFOGADOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV SZERINT			.../2023. (... . . . .) KT. HATÁROZATTAL MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV SZERINT		
		Ter. fh. jele	BAÉ mu- tató	BAÉ	Ter. fh. jele	BAÉ mutató	BAÉ
V1.	4.005,38	KÖu-2	0,6	0,24	Lk	1,2	0,48
V2.	1.891,72	Zkp	6	1,14	Lk	1,2	0,23
V3.	3.583,98	Lk	1,2	0,43	Lke	2,7	0,97
V4.	11.447,40	KÖu-2	0,6	0,69	Lke	2,7	3,09
V5.	4.533,85	KÖu-2	0,6	0,27	Lf	2,4	1,09
V6.	1.442,44	Lf	2,4	0,35	Vt	0,5	0,07
V7.	875,41	KÖu-2	0,6	0,05	Vt	0,5	0,04
V8.	2.702,68	Zkp	6	1,62	Vt	0,5	0,14
V9.	629,86	KÖu-2	0,6	0,04	G	0,4	0,03
V10.	40.040,50	Ev	9	36,04	G	0,4	1,60
V11.	9.311,97	Eg	9	8,38	G	0,4	0,37
V12.	3.974,12	Lk	1,2	0,48	KÖu-1	0,6	0,24
V13.	1.018,08	Vt	0,5	0,05	KÖu-1	0,6	0,06
V14.	619,82	KÖu-2	0,6	0,04	KÖu-1	0,6	0,04
V15.	3.684,02	Lk	1,2	0,44	KÖu-2	0,6	0,22
V16.	5.173,99	Lke	2,7	1,40	KÖu-2	0,6	0,31
V17.	340,07	Lf	2,4	0,08	KÖu-2	0,6	0,02
V18.	538,30	Vt	0,5	0,03	KÖu-2	0,6	0,03
V19.	406,96	Zkp	6	0,24	KÖu-2	0,6	0,02
V20.	510,15	KÖu-2	0,6	0,03	Zkk	6	0,31
V21.	776,60	Vt	0,6	0,05	Zkp	6	0,47
V22.	56.460,00	Mko	3,7	20,89	Ev	9	50,81
			<b>ÖSSZESEN:</b>	<b>72,96</b>		<b>ÖSSZESEN:</b>	<b>60,64</b>

60,64 BAÉ > 72,96 BAÉ

A változtatás utáni számított BAÉ csökkenne a változtatás előtti értékhez képest.

72,96 – 60,64 = -12,32 pont

Jelen módosítás során 12,32 pontos biológiai aktivitásérték csökkenés keletkezne. Ugyanakkor a Településrendezési Eszközök felülvizsgálatakor, Kulcs Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 59/2021. (III. 18.) önkormányzati határozata 6. mellékletében a felülvizsgálat során keletkezett biológiai aktivitásérték növekmény értéke **(+ 134,03 pont)** a Településszerkezeti Terv későbbi módosítása során történő felhasználhatóság szándékával **rögzítésre került**. Ennek folytán, a felülvizsgálat során rögzített BAÉ-növekmény terhére a jelen módosítás csökkenése lenullázódik.

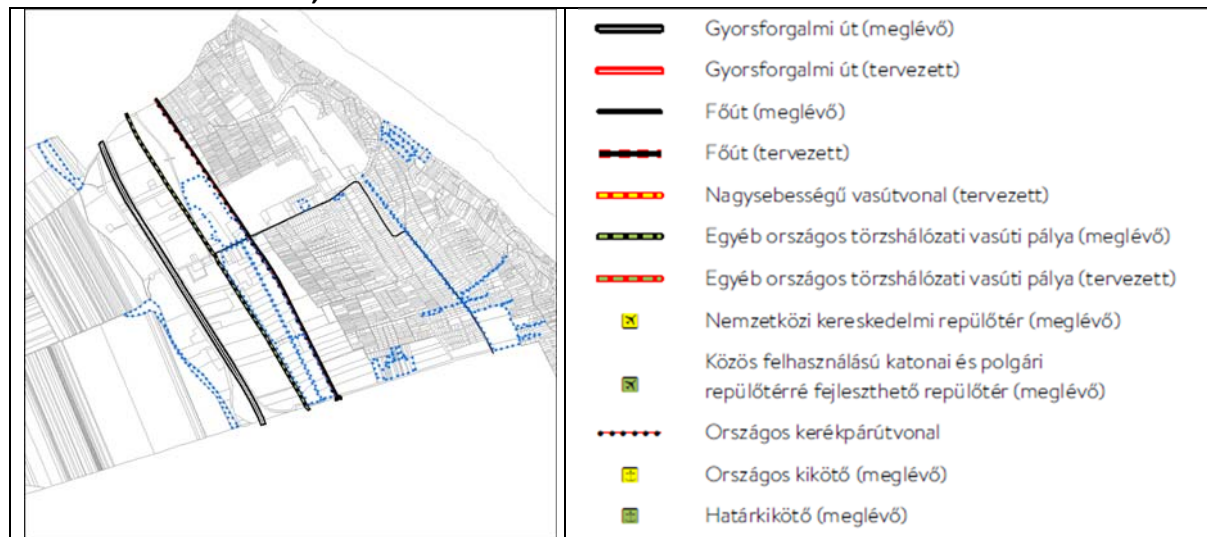
**Jelen TRE-módosítás tehát az Étv. vonatkozó előírását betartja, a közigazgatási területre vetített biológiai aktivitásérték nem csökken.**

A Kulcs Község Településrendezési Eszközeinek felülvizsgálata során rögzített biológiai aktivitásérték növekmény jelen TRE-módosítás során felhasznált BAÉ értékkel csökken. **(+134,03 – 12,32 = +121,71)**

**A biológiai aktivitásérték számítás során keletkezett/megmaradt +121,71 pont a Településszerkezeti Terv későbbi módosítása során történő felhasználhatóság szándékával – rögzítésre kerül.**

## C/3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

### KÖZÚTI KAPCSOLATOK, FŐBB KÖZLEKEDÉSI CSOMÓPONTOK



Forrás: FMTrT adatai /módosítással érintett területeket kék lehatárolás jelöli./

A településen keresztül halad az M6 autópálya, mely északi oldalról Adony felé, déli oldalról pedig Rácalmás felé köt be. Az autópálya jelenléte jelentősen megkönnyíti a település elérhetőségét.

Ezen felül a településen áthalad a 6. sz. [Budapest-Pécs-Barcs] elsőrendű főút.

A településen belül halad még az 51122. j. [Kulcs] bekötő út, illetve a 62309. j. [Kulcs állomáshoz vezető] út. A felsorolt utak a tervben elsőrendű közlekedési területbe lettek sorolva, a kezelői hozzájárulás határai feltüntetésre kerültek a tervlapokon.

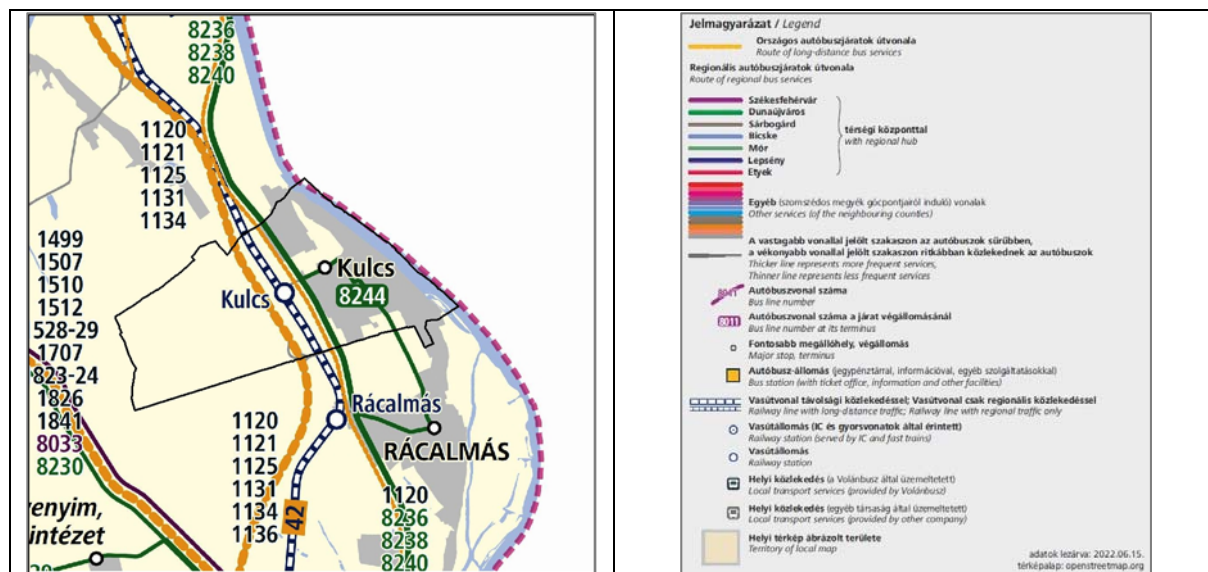
A településen az alábbi főbb közlekedési csomópontok találhatóak:

- 6. sz. főút és bekötő út szintbeni csomópont
- Arany János u. és Rákóczi u. szintbeni csomópont
- Vasútvonal és állomáshoz vezető út szintbeni keresztezése

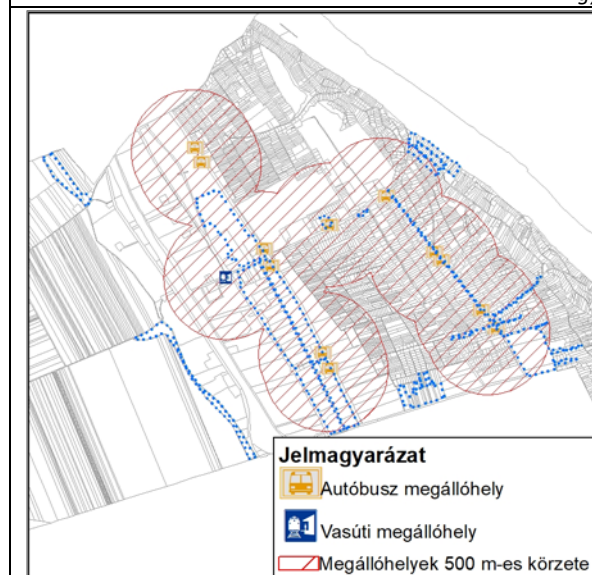
Jelen TRE módosítás legfontosabb közlekedési kapcsolatokat érintő változásai a következők:

- M1 jelű módosítás: kerékpárút kijelölése, illetve kiszabályozása a Rácalmási úton, valamint a Lakóterületi fejlesztés feltáró úthálózatának felülvizsgálata.
- M2 jelű módosítás: másodrendű közlekedési célú közterület határának felülvizsgálata a 0362/52 hrsz-ú ingatlanon.
- M3 jelű módosítás: tömbfeltáró út törlése a Família út és a Virághegyi út között található falusias lakóterületi tömbön belül.
- M4 jelű módosítás: a Fecske utcai, útszélességet növelő kiszabályozás törlése.
- M7 jelű módosítás: Faiskola utca és Erősítő köz útszélességének növelése kiszabályozás által.
- M8 jelű módosítás: Magánút jelölés feltüntetése a legfrissebb telekosztási vázrajz alapján kialakult telkek feltárásának céljából.
- M10 jelű módosítás: másodrendű közlekedési célú közterület határának felülvizsgálata a 3749/1 hrsz-ú ingatlanon.
- M11 jelű módosítás: másodrendű közlekedési célú közterület határának felülvizsgálata a 4175/2 hrsz-ú ingatlanon.

## KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS:



Forrás: Volán vonalhálózati térkép - chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.volanbusz.hu/files/public/terkepek/vonalak/fejer\_megy.pdf



Kulcs Község mind kötőtpályás, mind pedig közúti közösségi közlekedéssel elérhető. A vasútállomás külterületen található, a belterület felé bekötő út vezet. A belterületen a 8244 számú buszjárat halad keresztül.

A településen lévő tömegközlekedési megállóhelyek, illetve azok 500 méteres környezete a bal oldali ábrán látható.

A település területén az alábbi kötőtpályás közlekedési elem található:

Törzshálózati vasútvonal:

- 42-es számú [Pusztaszabolcs–Dunaújváros-Paks] vasútvonal

## GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

A belterületi módosítással érintett területek gyalogos megközelítése biztosított. Az M8 jelű módosítással érintett területre közvetlenül nem vezet gyalogos útvonal.

## GÉPJÁRMŰ ELHELYEZÉS, PARKOLÁS

A gépjárművek elhelyezését az OTÉK szabályozza, melynél a hatályos szabályozás nem alkalmaz szigorúbb előírásokat. A módosítás során az OTÉK 2021. április 22.-én hatályba lépett módosításával határon kívül helyezett előírást, amely lakó és üdülő minden önálló rendeltetési egysége után 1 db személygépkocsi elhelyezésének biztosítását írja elő, az Önkormányzat visszaemeli.

A módosítás nem érint meglévő közterületi parkolót, illetve nem jelöl ki ilyet.

## FORGALMI TERHELTSÉG



Forrás: <https://kira.kozut.hu/kira/main.jsp>

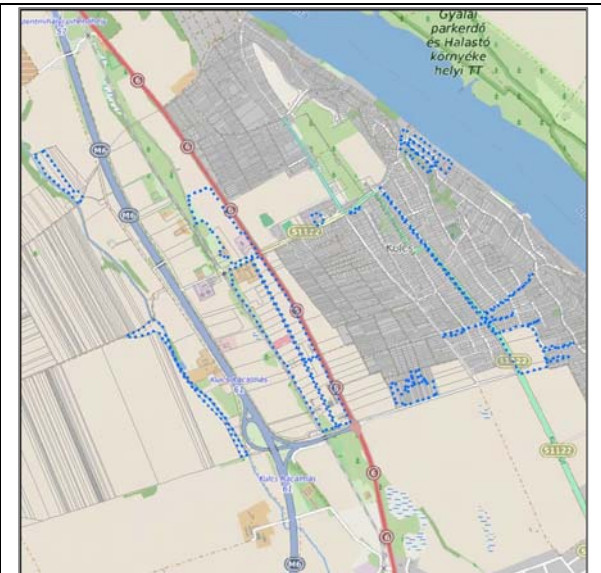
A település területét érintő országos közutak forgalmát a Magyar Közút Nonprofit Zrt., Az országos közutak 2010. / 2021. évre vonatkozó keresztmetszeti forgalma című kiadványainak adatai alapján vizsgáltuk.

Közút száma/jele	Útkategória	Közút szelvénye	2010. évi összes forgalom [E/nap]	2021. évi összes forgalom [E/nap]
M6	autópálya	56 + 730	14891	21371
6. sz.	Elsőrendű főút	51 + 950	5141	4191
51122. j.	Bekötő út	3 + 000	1065	1720
62309. j.	Állomáshoz vezető út	0 + 050	1680	2582

## KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS



Forrás: FMTrT



Forrás: <https://merretekerjek.hu/>

Az FMTrT szerkezeti tervlapja országos jelentőségű kerékpár útvonalat jelöl a 6. sz. főút mentén. A merretekerjek.hu adatai szerint a Rákóczi Ferenc és Kossuth Lajos utca mentén található kerékpáros infrastruktúra nélküli kerékpár útvonal.

## C/4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

Az alábbi alfejezetekben ábrázolásra kerültek a közműhálózatok nyomvonalai, illetve az ellátott településrészek.

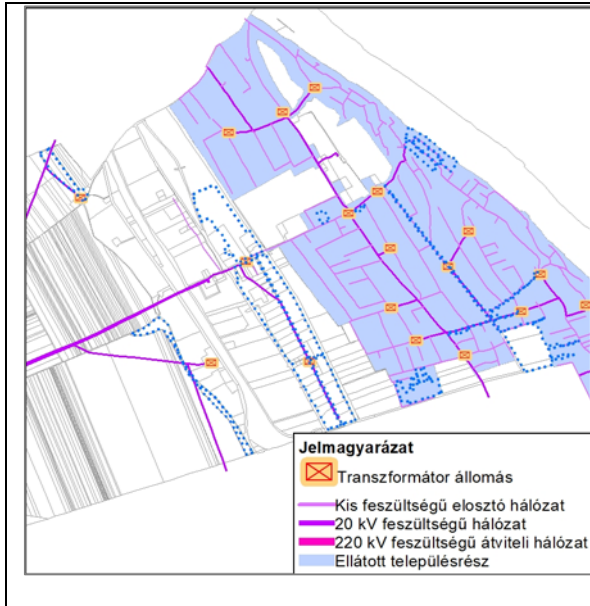
### VÍZELLÁTÁS:

<p><b>Jelmagyarázat</b> Vízű Ivóvíz vezeték hálózat Ivóvíz hálózattal ellátott településrész</p>	<p>A településen a Dunántúli Regionális Vízmű Zrt. biztosítja az ivóvízellátást. Az E-közmű adatai szerint az M8 módosítással érintett terület kivételével a módosítással érintett területek mindegyikét eléri az ivóvíz-hálózat. A már a hatályos terven is jelölt, tervezett gazdasági terület kiépülése során szükségessé válik a közműhálózat fejlesztése.</p> <p><i>Forrás: <a href="https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas">https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas</a></i></p>
--	--

### SZENNYVÍZ- ÉS CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS:

<p><b>Jelmagyarázat</b> Szennyvíz átemelő Nyomott csatorna Gravitációs esésű csatorna</p>	<p>A településen a Dunántúli Regionális Vízmű Zrt. biztosítja a szennyvízelvezetést. Az E-közmű adatai szerint a módosítással érintett területek körül az M2, M3 és M8 módosítással érintett területre nem köt be szennyvízhálózati elem. A már a hatályos terven is jelölt, tervezett gazdasági terület kiépülése során szükségessé válik a közműhálózat fejlesztése.</p> <p><i>Forrás: <a href="https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas">https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas</a></i></p>
---	--

## VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

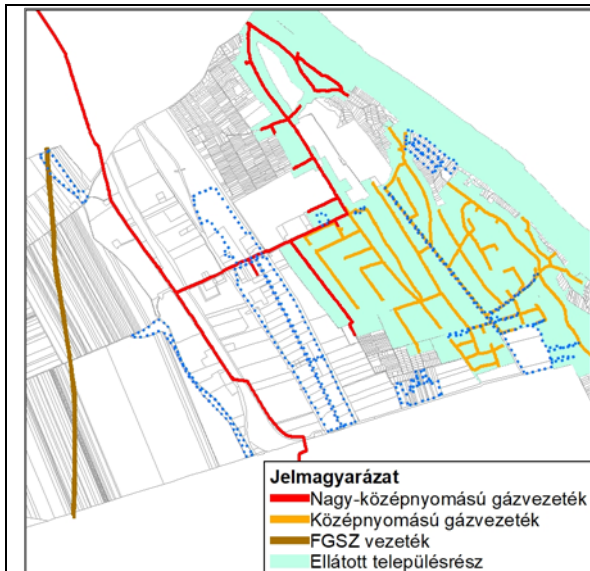


A módosítással érintett terület környezetében az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. biztosítja a villamosenergia-ellátást.

Az E-közmű adatai szerint a módosítással érintett területek mindegyike rendelkezik a villamosenergia-hálózathoz való csatlakozási lehetőséggel.

Forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas>

## GÁZELLÁTÁS



A településen az E.ON Dél-dunántúli Gázhálózati Zrt. biztosítja a gázellátást.

Az E-közmű adatai szerint a módosítással érintett területek közül az M3 és M8 jelű nem rendelkezik a földgázhálózathoz való hozzáféréssel. A már a hatályos terven is jelölt, tervezett gazdasági terület kiépülése során szükségessé válik a közműhálózat fejlesztése.

A település külterületén keresztül halad az FGSZ Földgázszállító Zártkörűen Működő Részvénytársaság vezetéke.

Forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas>

## ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

Az E-közmű adatai szerint az alábbi szolgáltatók üzemeltetnek hírközlési hálózati elemeket a településen:

- DIGI Távközlési és Szolgáltató Kft.
- Invitech ICT Services Kft.
- Magyar Telekom Távközlési Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
- TARR Építő, Szolgáltató és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság

A módosítással érintett területek közül egyedül az M8 jelű nem érintett hírközlési hálózati elemmel.

A megalapozó vizsgálathoz nyújtott adatszolgáltatás szerint a Kulcs községet az alábbi magassági korlátozások érintik:

- 40 m magasságú zóna (Antenna Hungária adatszolgáltatása szerint)
- 300 m magasságú zóna (Paksi Atomerőmű adatszolgáltatása szerint)

Az elektronikus hírközlési munkarész jogszabály szerinti elkészítéséhez az *elektronikus hírközlési építmények elhelyezéséről és az elektronikus hírközlési építményekkel kapcsolatos hatósági eljárásokról* szóló **20/2020. (XII.18.) NMHH rendelet 27. § (4)-(5) bekezdése szerinti adatkérés Kulcs felülvizsgálathoz kapcsolódóan került kiküldésre.**

Az NMHH rendelet 27.§ (4) bekezdése szerint:

*„Az elektronikus hírközlési fejezetekben meg kell jeleníteni a meglévő elektronikus hírközlési építmények elhelyezkedését a felhasználók számára elérhető, alábbi szolgáltatások vonatkozásában:*

- a) helyhez kötött telefonszolgáltatás;*
- b) mobil rádiótelefon szolgáltatás;*
- c) vezetékes műsorelosztó szolgáltatás – analóg és digitális, valamint internet szolgáltatásra alkalmas megoldással –;*
- d) internet szolgáltatás;*
- e) műsorszórás.”*

Az NMHH rendelet 27.§ (5) bekezdése szerint

*„Az elektronikus hírközlési fejezetben rögzíteni kell, hogy a területet érintően van-e előkészületben kormányzati célú, illetve jelentős elhelyezési igénnyel bíró külön célú elektronikus hírközlési hálózatfejlesztés, melyek esetében ezek elhelyezési kérdéseit is érinteni kell.”*

A beérkezett adatszolgáltatások a módosítással érintett területek e-közmű szerinti érintettségét támasztják alá.

## MEGÚJULÓ ENERGIAFORRÁSOK ALKALMAZÁSA, KÖRNYEZETTUDATOS ENERGIA-GAZDÁLKODÁS, EGYEDI KÖZMŰPÓTLÓK

A megújuló energiaforrások (napenergia, szélenergia, vízenergia, geotermikus energia, biomassa) közül Kulcs területén főként a szélenergia, napenergia és a geotermikus energia felhasználási feltételei adottak.

A megújuló energiaforrások elhelyezését a Trtv., az FMTrT, az Étv. és az OTÉK vonatkozó előírásai szabályozzák.

A Településrendezési Eszközök jelen módosítása keretében **nem került kijelölésre** megújuló energiaforrások alkalmazására szolgáló, háztartási méretű kiserőművet meghaladó kapacitású terület.



## C/5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

### LEVEGŐTISZTASÁG VÉDELEM

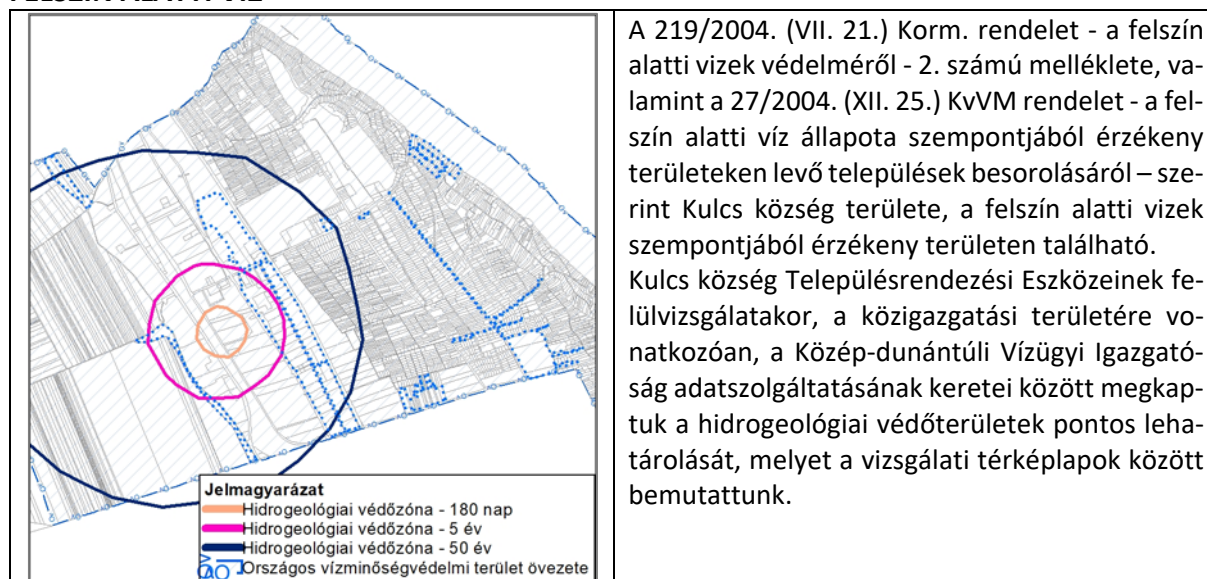
A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X. 7.) KvVM rendeletet 1. számú melléklete alapján Kulcs a 10. légszennyezettségi zónába tartozik.

A levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 4/2011. (I. 14.) VM rendelet 5. melléklete alapján a 10. légszennyezettségi zóna szennyező anyagok szerinti zónacsoportjait és ezek levegőterheltségét az alábbi táblázat ismerteti.

Zónacsoport a szennyező anyagok szerint											
	Kén-dioxid	Nitrogén-dioxid	Szén-monoxid	PM10	Benzol	Talajközeli ózon	PM10 Arzén (As)	PM10 Kadmium (Cd)	PM10 Nikkel (Ni)	PM10 Ólom (Pb)	PM10 benz(a)-pirén (BaP)
10. - Az ország többi területe	F	F	F	E	F	O-I	F	F	F	F	D

Az Országos Levegőtisztasági Mérőhálózat (OLM) automatikus és manuális (RIV) mérőállomásokból áll. Az automata mérőállomások közül a legközelebbi Székesfehérváron található, míg manuális állomás legközelebb ugyancsak Székesfehérváron üzemel. Utóbbi regisztrált értékei a zónabesorolást megerősítik.

### FELSZÍN ALATTI VÍZ



A településen vízmű üzemel, mely körül található a 180 nap (külső védőövezet) elérési idejű övezet. Az 5 év elérési idejű védőövezet („A” zóna) még teljes egészében külterületen található. Fontos azonban megjegyezni, hogy a vízműtől délre, a hatályos településrendezési eszközök szerint gazdasági területek lettek kijelölve, ennél fogva e területek esetében a felszín alatti vizek védelme kiemelt fontosságú.

Az 50 év elérési idejű védőövezet („B” zóna) elsősorban a zártkerti területet érinti, de alacsony kiterjedésben a belterület nyugati részterületét lefedi, a Rákóczi Ferenc utca, illetve a Petőfi Sándor utca nyugati szakaszánál. E védőövezet a nyugati szántóterületek jelentős részét lefedi.

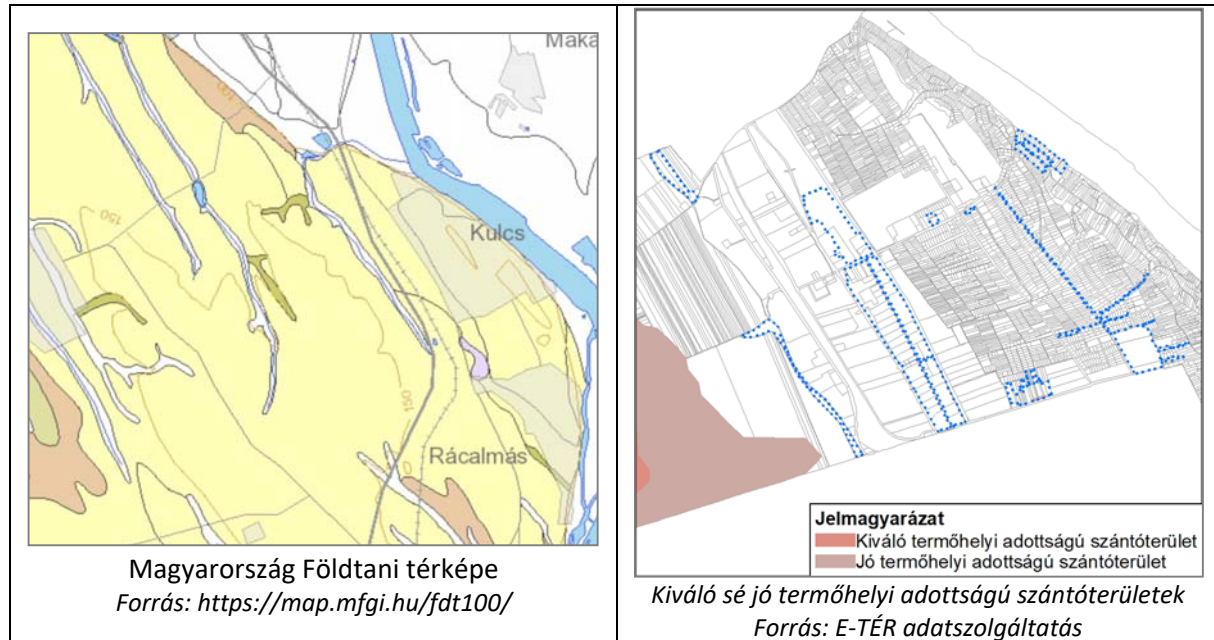
Ezen felül adatszolgáltatásként beérkezett az országos vízminőség-védelmi terület pontos lehatárolása. Ebbe bele tartozik a teljes belterület, illetve a nyugati szántóterület legnagyobb része.

Az E-TÉR rendszeren keresztül beérkezett adatszolgáltatás szerint a település területét az alábbi felszín alatti vizek érintik:

- felszín alatti karszt víztest

- felszín alatti sekély porózus víztest
- felszín alatti porózus víztest
- felszín alatti termál víztest

## TALAJÁLLAPOT



A közigazgatási terület felszíni földtani összetétele:

- lösz
- löszös homok
- Folyóvízi üledék
- Proluviális-deluviális üledék

## ZAJ- ÉS REZGÉSVÉDELEM

A 27/2008. (XII. 3.) KvVM–EüM – együttes rendelet a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról – 3. melléklete tartalmazza a közlekedéstől származó zaj terhelési határértékeit a zajtól védendő területeken.

A belterületi elsőrendű főutak és belterületi másodrendű főutak esetében a következő határértékeket állapítja meg:

	nappal 06–22 óra	éjjel 22–06 óra
Üdülőterület, különleges területek közül az egészségügyi terület	60 dB	50 dB
Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területei, és a temetők, a zöldterület	65 dB	55 dB
Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület	65 dB	55 dB
Gazdasági terület	65 dB	55 dB

A lakó-, és üdülőterületek távol esnek a 6. sz. főúttól, illetve az M6 autópályától, így azok zaj-, és rezgésterhelése nem érvényesül a zajtól védendő területeken.

## KATASZTRÓFAVÉDELEM

Az M5 jelű feladat mozgásveszélyes területen található. A módosítás célja e területen a gázbekötések lehetővé tétele.

Az EON Dél-dunántúli Gázhálózati Zártkörűen működő Részvénytársaság megkeresésre került annak érdekében, hogy nyilatkozzon arról, hogy hozzájárul e Helyi Építési Szabályzat módosításához, mely biztosítaná a gázbekötés lehetőségét.

A Szolgáltató 2022. június 27.-én kelt levelében az alábbi nyilatkozatot adta:

*„A Kulcs Község, Sötér Sétány 15., valamint Bem utca 11. sz. előtt az elosztó-vezetékünkbe épített szakadásra záródó idomok a mellékelt térképen pirossal jelölt vezetékszakasunkat, valamint az ezen gerincről kötött házi bekötéseket jelenleg is védi egy esetleges szakítás, rongálás ellen. A meglévő hálózatunk további szakadásra záródó idommal való ellátása a Kulcs, Bem utca, Deák Ferenc utca kereszteződésétől északi irányba levő utcákban - Dózsa György utca, Bartók Béla utca, Árpád utca – műszakilag megoldható, de ennek felülvizsgálata tervezői kompetencia. Az Arany János utca, Vöröspart utca, Kögát utca és Sellő utca földgázellátása nagyközépnomású vezetékről történik, ezen a nyomásfokozaton szakadásra záródó idom műszaki korlát miatt nem építhető be.”*



## C/6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

Az M1 jelű módosítás célja kerékpárút kijelölése Rácalmás felé, illetve a Rácalmással határos területen lévő, tervezett lakóterület szabályozásának felülvizsgálata, kedvezőbb telekalakítási feltételek biztosítása céljából.

Az M2 jelű módosítás célja az autópálya és főút közötti gazdasági területen az általános gazdasági terület bővítése a területen lévő erdőterületek helyén. Az erdőterületek megszüntetésével párhuzamosan új erdőterület kerül kijelölésre a Dajapusztai-árok mentén. Az erdőterület kiterjedése a módosítás során összességében nem csökken.

Az M3 jelű módosítás célja a Virághegyi út és a Família út közötti lakóterületet kettévágó tömbfeltáró út törlése.

Az M4 jelű módosítás célja a Fecske utcai szabályozási vonal törlése.

Az M5 jelű módosítás célja a mozgásveszélyes területeken a gázbekötések lehetőségének biztosítása a gázszolgáltató nyilatkozatával összhangban.

Az M7 jelű módosítás célja a Faiskola utca és az Erősítő köz mentén a szabályozási szélesség növelése a telkek kedvezőbb megközelíthetősége céljából.

Az M8 jelű módosítás célja magánút kialakíthatóságának biztosítása az érintett ingatlanok feltárása céljából, a Különleges Mezőgazdasági üzemi területtől északra.

Az M9 jelű módosítás célja településközpont terület kijelölése 2 telken, a Sötér sétány nyugati részén.

Az M11 jelű módosítás célja az autóbusszfordulóval nyugatról határos telken a másodrendű közlekedési célú közterület, illetve Településközpont terület határvonalának felülvizsgálata.

Az M10 jelű módosítás célja a 3749/1 hrsz-ú ingatlan szabályozási tervének felülvizsgálata. A módosítás során pontosításra kerül a másodrendű közlekedési célú közterület, közkert, településközpont terület, illetve falusias lakóterület területfelhasználások határa.

Az M11 jelű módosítás célja az autóbusszfordulóval nyugatról határos telken a másodrendű közlekedési célú közterület, illetve Településközpont terület határvonalának felülvizsgálata.

(Az M5, M6 és M12 jelű módosítás kizárólag a HÉSZ szöveges munkarészét érinti.)

A hatályos tervhez képest tett változtatások minden esetben a kedvezőbb kialakíthatóságot, új lehetőségek biztosítását célozzák. A már elindult folyamatokhoz alkalmazkodva, de a jelen kihívásaira válaszolva születnek. A módosítás során a szerkezetet meghatározó hálózat nem kerül megváltoztatásra, új, eddig ilyen célra igénybe nem vett terület kijelölésére kizárólag a már kijelölt területek bővítési, korrigálási szándékára tekintettel, azokkal összhangban kerül sor. A felülvizsgálat keretében rögzített elvekhez az Önkormányzat ragaszkodott, így annak megváltoztatását eredményező módosításokra nem kerül sor.

**Fentiekre tekintettel a hatályos Településszerkezeti Tervvel való összhang biztosított.**

## C/7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

### TELEPÜLÉSSZERKEZETI ELHELYEZKEDÉS

Kulcs község Településrendezési Eszközeinek módosítása a község alábbi részterületeire szól.



Forrás: Alaptérkép – Módosítással érintett területek kék sraffal és négyzetvonallal jelölve

### TERVEZÉSI FELADATOK ÉS MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

Kulcs Község Településrendezési Eszközeinek módosítása az alábbi tervezési feladatokra, valamint helyrajzi számú ingatlanokra terjed ki:

- **M1. módosítás:**  
Kerékpárút-fejlesztés. (Vt, Lk > KÖu, KÖu/2 > Lk, Lke)  
Érintett földrészletek: 0471/1, 0472/1, 0472/2, 3101/39 (Gyöngysor utca), 3101/40 (Muskátli utca), 3103 (Sőtér sétány), 3542 (Kossuth Lajos utca) hrsz.  
A tervezett fejlesztési lakóterület úthálózatának felülvizsgálata.  
Fejlesztési lakóterülethez kijelölt zöldterület fejlesztési lakóterületek arányához igazítása. (Z > Vt)  
Érintett földrészletek: 0471/1, 0472/1, 0472/2 hrsz.
- **M2. módosítás:**  
Gazdasági terület bővítése. (Ev > G)  
G-1 építési övezet legnagyobb megengedett épületmagasságának növelése.  
Érintett földrészletek: 0353/30, 0362/8, 0362/29, 0362/30, 0362/31, 0362/32, 0362/33, 0362/34, 0362/35, 0362/37, 0362/38, 0362/39, 0362/40, 0362/58, 0362/59, 0362/62 hrsz.  
Erdőterület pótlása. (Mko > Ev)  
Érintett földrészletek: 0306/2, 0310 hrsz.  
Közlekedési célú közterület megszüntetése és a szomszédos gazdasági területhez sorolása a korábban innen feltárt ingatlanok egy tulajdonos kezében való egyesítése okán.  
Érintett földrészlet: 0362/52 hrsz.
- **M3. módosítás:**  
Határ út – Família út – fejlesztési lakóterület nyugati lakóutcája – Virághegyi út által határolt tömbben kiszabályozott közlekedési célú közlekedési célú közterület törlése. (KÖu/2 > Lf)


- Érintett földrészletek: 6703, 6704/3, 6704/4, 6705/1, 6706, 6707, 6708/1, 6709, 6710/1, 6710/2, 6711, 6712/4, 6713, 6714, 6716, 6717, 6718, 6719, 6720/1, 6722/1, 6728, 6729, 6740 hrsz.
- **M4. módosítás:**  
Fecske utca szabályozásának elvetése. (KÖu/2 > Lk)  
Érintett földrészlet: 3652 (Fecske utca), 6742, 6743, 4177, 6745, 6746/1, 3905 hrsz.
  - **M5. módosítás:**  
Gázbekötés lehetőségének megteremtése a mozgásveszélyes területeken a vezetékek elzárását biztosító műszaki megoldás esetére  
Érintett földrészletek: 2487, 2488/2-3, 2489-2504, 2506, 2507, 2510-2524, 3341-3355, 3356/1, 3357, 3358 hrsz.
  - **M6. módosítás:**  
Lakás és üdülő önálló rendeltetési egységhez 1 db személygépjármű biztosításának előírása.  
Módosítás helyszíne: HÉSZ
  - **M7. módosítás:**  
Közterületi kiszabályozások Változási vázrajzok alapján. (Lf > KÖu/2)  
Érintett földrészletek: 3022, 3027/5 (Erősítő köz), 3029 (Faiskola utca), 3030/6 hrsz.
  - **M8. módosítás:**  
Közterületi kiszabályozás a Daja-pusztai árok (Adony déli övcsatorna) mellé Változási vázrajz alapján. (Mko, K-Mü > KÖu/2)  
Érintett földrészlet: 0293/2, 0293/11, 0293/12, 0293/13 hrsz.
  - **M9. módosítás:**  
Településközpont terület kijelölése (Lf > Vt)  
Érintett földrészletek: 3101/28 és 3101/29 hrsz. (Kossuth L. utca és Sötér sétány sarka)
  - **M10. módosítás:** 3749 /1hrs.  
Közterületi szabályozás felülvizsgálata. (KÖu/2 > Lf, KÖu/2 > Vt, kt. > Zkk)  
Érintett földrészletek: 3749/7, 3749/8, 3749/9, 2/2, 4/3, 6/4, 8/5, 10/6 hrsz.
  - **M11. módosítás:**  
Telekhatár rendezés településrendezési átvezetése.  
Érintett földrészletek: 4175/4, 4175/5
  - **M12. módosítás:**  
Előírás megfogalmazása annak érdekében, hogy a sírjel magassága max. 2,0 m lehessen.  
Módosítás helyszíne: HÉSZ







## SZABÁLYOZÁSI VÁLTOZTATÁSOK

A területfelhasználás változások a „C/1 A környezetalakítás terve” című fejezetben bemutatásra kerültek.





Jelen fejezetben a szabályozási tervi változtatásokat mutatjuk be, különös tekintettel az alábbiakra:



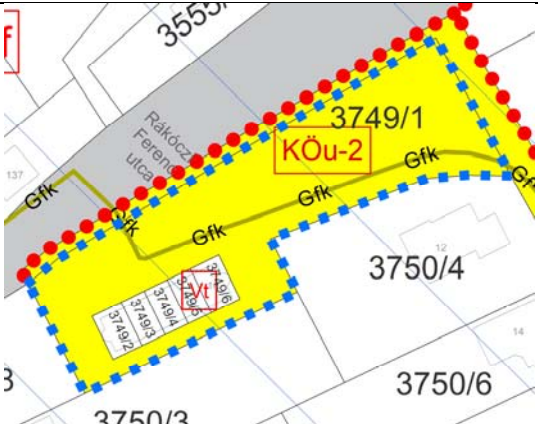

- Építési övezet / övezet jele
- Beépítési mód
- Legnagyobb beépítettség (%)
- Legkisebb kialakítható telekterület (m<sup>2</sup>)
- Legkisebb zöldfelület (%)
- Legnagyobb épületmagasság (m)
- Szabályozási vonal módosítások bemutatása

Ssz	Kulcs Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 59/2021. (III. 18.) önkormányzati rendelete <b>(HATÁLYOS)</b>	Kulcs Községi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2023. (... . . .) önkormányzati rendelete <b>(TERVEZETT)</b>
M1		
	<p>Építési övezet / övezet jele: Lk Beépítési mód: SZ Legnagyobb beépítettség: 40% Legkisebb kialakítható telekterület: 900 m<sup>2</sup> Legkisebb zöldfelület: 30% Legnagyobb épületmagasság: 6,0 m</p> <p>Építési övezet / övezet jele: Lke Beépítési mód: O Legnagyobb beépítettség: 30% Legkisebb kialakítható telekterület: 650 m<sup>2</sup> Legkisebb zöldfelület: 50% Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m</p> <p>Építési övezet / övezet jele: Vt Beépítési mód: K Legnagyobb beépítettség: 60% Legkisebb kialakítható telekterület: 900 m<sup>2</sup> Legkisebb zöldfelület: 20% Legnagyobb épületmagasság: 7,5 m</p>	<p>Építési övezet / övezet jele: Lk Beépítési mód: SZ Legnagyobb beépítettség: 40% Legkisebb kialakítható telekterület: 900 m<sup>2</sup> Legkisebb zöldfelület: 30% Legnagyobb épületmagasság: 6,0 m</p> <p>Építési övezet / övezet jele: Lke Beépítési mód: O Legnagyobb beépítettség: 35% Legkisebb kialakítható telekterület: 650 m<sup>2</sup> Legkisebb zöldfelület: 45% Legnagyobb épületmagasság: 6,0 m</p> <p>Építési övezet / övezet jele: Vt Beépítési mód: K/O Legnagyobb beépítettség: 60% Legkisebb kialakítható telekterület: 900 m<sup>2</sup> Legkisebb zöldfelület: 20% Legnagyobb épületmagasság: 7,5 m</p>
		<p>A módosítás során a tervezett kerékpárút szükséges kiszabályozása megtörtént.</p> <p>A fejlesztési lakóterület felülvizsgálatra került részben a terület felosztásának kedvezőbbé tétele, részben a több eltérő tulajdonban álló ingatlan önálló hasznosíthatósága céljából. A javaslat a három ingatlan területének oly módon való felosztására és feltárására tett javaslatot, hogy azok kiépítése önállóan, a másik két ingatlan tulajdonosainak bevonása nélkül is megvalósítható legyen. A paraméterek kijelölésénél a lakóterület egységes megjelenésére került a hangsúly, így azonos épületmagasság került kijelölésre.</p> <p>A zöldterület helyzete változott, de továbbra is annál a teleknél szerepel, amelyiknél a legintenzívebb beépítettség került megadásra.</p>

<p><b>M2</b></p>		
	<p>Építési övezet / övezet jele: G-1                  Beépítési mód: SZ                  Legnagyobb beépítettség: 60%                  Legkisebb kialakítható telekterület: 1000 m<sup>2</sup>                  Legkisebb zöldfelület: 25%                  Legnagyobb épületmagasság: 12,0 m</p>	<p>Építési övezet / övezet jele: G-1                  Beépítési mód: SZ                  Legnagyobb beépítettség: 60%                  Legkisebb kialakítható telekterület: 1000 m<sup>2</sup>                  Legkisebb zöldfelület: 25%                  Legnagyobb épületmagasság: 12,0 m                  A G-1 övezetben megszüntetett erdőterületi kijelölések a 0310 és 0306/2 hrsz-ú ingatlanokon kerültek pótlásra. Az erdőterületi kijelölések összességében nem csökkentek.</p>
<p><b>M3</b></p>		
	<p>Építési övezet / övezet jele: Lf                  Beépítési mód: O                  Legnagyobb beépítettség: 30%                  Legkisebb kialakítható telekterület: 700 m<sup>2</sup>                  Legkisebb zöldfelület: 40%                  Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m</p>	<p>Építési övezet / övezet jele: Lf                  Beépítési mód: O                  Legnagyobb beépítettség: 30%                  Legkisebb kialakítható telekterület: 700 m<sup>2</sup>                  Legkisebb zöldfelület: 40%                  Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m                  A módosítás során a tömbfeltáró út törlésre került.</p>
<p><b>M4</b></p>		



	<p>Építési övezet / övezet jele: Lk Beépítési mód: SZ Legnagyobb beépítettség: 40% Legkisebb kialakítható telekterület: 900 m<sup>2</sup> Legkisebb zöldfelület: 30% Legnagyobb épületmagasság: 6,0 m</p>	<p>Építési övezet / övezet jele: Lk Beépítési mód: SZ Legnagyobb beépítettség: 40% Legkisebb kialakítható telekterület: 900 m<sup>2</sup> Legkisebb zöldfelület: 30% Legnagyobb épületmagasság: 6,0 m A módosítás során a Fecske utca kiszabályozása törlésre került. A közterületi határ az ingatlanhatárokhoz lett igazítva.</p>
M5	<p>A módosítás során kizárólag a HÉSZ szövege változik, melyből adódóan lehetővé válik a gázbekötések feltételhez kötött megvalósítása az érintett területeken. A HÉSZ módosítására a közműszolgáltató nyilatkozata alapján, annak felhasználásával került sor.</p>	
M6	<p>A módosítás során kizárólag a HÉSZ szövege változik. Előírásra kerül minden lakás és üdülő önálló rendeltetési egységhez 1 db parkoló létesítésének kötelezettsége.</p>	
M7		
	<p>Építési övezet / övezet jele: Lf Beépítési mód: O Legnagyobb beépítettség: 30% Legkisebb kialakítható telekterület: 700 m<sup>2</sup> Legkisebb zöldfelület: 40% Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m</p>	<p>Építési övezet / övezet jele: Lf Beépítési mód: O Legnagyobb beépítettség: 30% Legkisebb kialakítható telekterület: 700 m<sup>2</sup> Legkisebb zöldfelület: 40% Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m A módosítás során a Faiskola utca és az Erősítő köz szabályozási szélességének növelése történik. A módosítás a már kialakult telekállapotot veszi figyelembe, mivel a tervezőkhöz adatszolgáltatásként beérkeztek az útszélesítések telekalakítási vázrajzai.</p>
M8		
	<p>Építési övezet / övezet jele: K-Mü Beépítési mód: O</p>	<p>Építési övezet / övezet jele: K-Mü Beépítési mód: O</p>

	<p>Legnagyobb beépítettség: 40% Legkisebb kialakítható telekterület: 720 m<sup>2</sup> Legkisebb zöldfelület: 40% Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m</p>	<p>Legnagyobb beépítettség: 40% Legkisebb kialakítható telekterület: 720 m<sup>2</sup> Legkisebb zöldfelület: 40% Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m A magánút kialakítására vonatkozó HÉSZ előírások kerültek módosításra.</p>
M9		
	<p>Építési övezet / övezet jele: Lf Beépítési mód: O Legnagyobb beépítettség: 30% Legkisebb kialakítható telekterület: 700 m<sup>2</sup> Legkisebb zöldfelület: 40% Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m</p>	<p>Építési övezet / övezet jele: Vt Beépítési mód: K/O Legnagyobb beépítettség: 60% Legkisebb kialakítható telekterület: 900 m<sup>2</sup> Legkisebb zöldfelület: 20% Legnagyobb épületmagasság: 7,5 m A HÉSZ előírásai közé beemelésre kerül a rekreációs, turisztikai és sport funkciójú rendeltetési egységek elhelyezhetősége. Továbbá építési hely rögzítésére is sor került.</p>
M10		
	<p>Építési övezet / övezet jele: Vt Beépítési mód: K Legnagyobb beépítettség: 60% Legkisebb kialakítható telekterület: 900 m<sup>2</sup> Legkisebb zöldfelület: 20% Legnagyobb épületmagasság: 7,5 m</p> <p>Építési övezet / övezet jele: KÖu-2 Beépítési mód: SZ Legnagyobb beépítettség: 5% Legkisebb kialakítható telekterület: 500 m<sup>2</sup> Legkisebb zöldfelület: - Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m</p>	<p>Építési övezet / övezet jele: Vt Beépítési mód: K/O Legnagyobb beépítettség: 60% Legkisebb kialakítható telekterület: 900 m<sup>2</sup> Legkisebb zöldfelület: 20% Legnagyobb épületmagasság: 7,5 m</p> <p>Építési övezet / övezet jele: KÖu-2 Beépítési mód: SZ Legnagyobb beépítettség: 5% Legkisebb kialakítható telekterület: 500 m<sup>2</sup> Legkisebb zöldfelület: - Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m</p>



## C/8. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

### KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGESSÉGE

Kulcs Község Önkormányzata az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet előírása alapján kikérte a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességéről.

Az érintett államigazgatási szervek az alábbi véleményt adták az előzetes megkeresésre:

Ssz.	Államigazgatási Szerv*	Állásfoglalás
1b	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság Üi.sz.: DINPI/286-1 /2023.	<p>Az <b>M2, M3, M4, M6, M9, M10, M11 és M12</b> módosítás <b>országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet</b>, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura2000 területet), országos ökológiai hálózat övezetébe tartozó területet, illetve egyéb táj- és természetvédelmi szempontból jelentős területet <b>nem érint</b>.</p> <p>Az <b>M1, M7, M8</b> módosítás kismértékben érintik a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben (a továbbiakban: MTrT.) megállapított, továbbá a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 3. mellékletében lehatárolt <b>tájékvédelmi terület övezetét</b>.</p> <p>Az <b>M5</b> módosítás a <b>tájékvédelmi terület övezetének része</b>, ezen kívül <b>szomszédos</b> az MTrT-ben lehatárolt országos ökológiai hálózat övezet <b>ökológiai folyosó övezetével</b>, valamint az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről. szóló 275/2004. (X.8.) Korm.rendelet (a továbbiakban: Natura2000 Kr.) által kihirdetett <b>Natura 2000 hálózathoz tartozó, HUDI20034 kóddal Duna és ártere néven jelölt kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területtel</b>.</p> <p>Megítélésünk szerint a tervezett módosítások megvalósulása mellett a tájjelleg, a tájképi egység a jelenlegi adottságokhoz képest nem fog változni, azok megőrzése továbbra is biztosítható lesz, az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyei és azok ökológiai kapcsolatai, természetvédelmi értékei, a Natura2000 terület jelölő élőhelyei, fajai nem fognak károsodni.</p> <p><b>Igazgatóságunk</b> az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (1. 11.) K.orm. rendelet 4. § (2) bekezdését tekintve a településrendezési eszközök jelen módosításával összefüggésben <b>környezeti vizsgálat készítését nem tartja szükségesnek</b>.</p>
1c	Fejér Vármegyei Kormányhivatal, Népegészségügyi Főosztály Ügyiratszám: FE/NEF/0158-2/2023.	A tervezett módosítások tekintetében jelentős környezeti hatás nem várható, így környezet- és település-egészségügyre kiterjedően <b>környezeti hatásvizsgálat lefolytatását nem tartjuk szükségesnek</b> .
2b	Fejér Vármegyei Kormányhivatal, Állami Főépítési Iroda Iktatószám: FE/ÁF/00073-2/2023.	A módosítással érintett területek esetében az épített környezet védelme tekintetében a tervezett módosítás várható hatása nem jelentős, ezért a településrendezési eszközök módosítása során <b>környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartom szükségesnek</b> .

Ssz.	Államigazgatási Szerv*	Állásfoglalás
2e	Fejér Vármegyei Kormányhivatal, Földhivatali Főosztály Ügyszám: 14.020-2/2023.	Tájékoztatom, hogy a földvédelmi szakterületet érintően a Tfv. nem tartalmaz rendelkezéseket a környezeti hatás jelentőségének megállapításával, illetve a környezeti vizsgálat tematikájának véleményezésével kapcsolatban, ezért a termőföld igénybevétele esetén követendő - fent részletezett – <b>általános jogszabályi előírások ismertetésén túl, további vélemény, érdemi nyilatkozat megadása nem áll módomban.</b>
2f	Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Bányászati és Gázipari Főosztály, Budapesti Bányafelügyeleti Osztály Iktatószám: SZTFH-BANYASZ/1589-2/2023	Kulcs község hatályos településrendezési eszközeinek módosításához földtani és ásványvagyon védelmi <b>környezeti vizsgálat készítése nem szükséges.</b>
2g	Budapest Főváros Kormányhivatala, Népegészségügyi Főosztály, Közegészségügyi Osztály 1. Iktatószám: BP/FNEF-TKI/0317-2/2023.	BFKH a tervezett módosítások jellegére tekintettel a <b>környezeti vizsgálatot nem tartja szükségesnek</b> , ugyanakkor felhívja a figyelmet, hogy a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet szerint az ásványvízes kút védőterületét, védőidomát a község településrendezési eszközeinek módosítása során figyelembe kell venni.

**A véleményeknek megfelelően a Környezeti Értékelés nem került kidolgozásra, melyről Kulcs Községi Önkormányzat Képviselő-testülete 47/2023. (III. 29.) határozatában döntött.**

## C/9. ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÁTTEKINTÉS

### JOGSZABÁLYI ELŐÍRÁSOK

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 85/A. § (1) és (2) bekezdése értelmében:

„(1) **Örökségvédelmi hatástanulmányt kell készíteni a település településfejlesztési tervének kidolgozása során. Ha a településfejlesztési terv készítésekor nem készült, vagy a rendezés alá vont területre nincs örökségvédelmi hatástanulmány, vagy van, de az tíz évnél régebbi, akkor azt a rendezés alá vont területre el kell készíteni. Nem kell örökségvédelmi hatástanulmányt készíteni, ha az Étv. 8. § (2) bekezdése szerinti véleményezési eljárásban az illetékes államigazgatási szerv véleménye szerint a rendezés alá vont terület örökségvédelmi szempontból nem érintett.**

(2) **Az örökségvédelmi hatástanulmányban megfogalmazott értékvédelmi terv szerint kell meghatározni az örökségvédelemmel érintett területekre vonatkozó településfejlesztési és településrendezési terveket.**”

Kulcs Község rendelkezik Örökségvédelmi Hatástanulmánnyal, mely 2021. év márciusában készült. Az Örökségvédelmi Hatástanulmányt a VÁTI Városépítési Kft. jegyezte, elkészítésében Kustár Rozália régész, geoarcheológus, valamint Paksi Szilvia vezető településtervező vett részt. A Tanulmány részletes tartalmánál fogva eleget tesz az örökségvédelmi hatástanulmánnyal szemben fennálló követelményeknek.

Fentiekre tekintettel a **Településrendezési Eszközök jelen módosításának nem feladata a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról** szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet alapján kidolgozott **örökségvédelmi hatástanulmány elkészítése.**

Tekintettel arra, hogy az **V1., V2., V4., V5., V7., V8., V9., V10., V11. jelű** módosítások területén **új beépítésre szánt terület került kijelölésre**, így a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 84.§ (2) bekezdés b) pontja szerinti **terepbejárás lefolytatása** **szükségszerű.**

A 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 84.§ (2) bekezdés b) pontja kimondja:

„(2) **Az örökségvédelmi hatástanulmány elkészítésére jogosult**

...

**b) a helyi építési szabályzat kidolgozása során a gyűjtőterületén érintett régészeti gyűjtőkörrel rendelkező múzeum, amely az újonnan beépítésre szánt területnek kijelölt terület terepbejárását térítésmentesen, 60 feltárássra alkalmas nap alatt végzi el,**”

Fentiek alapján a Dunaújvárosi Intercisa Múzeum, mint régészeti gyűjtőkörrel rendelkező múzeum, **megkeresésre került az új beépítésre szánt területekre szóló régészeti terepbejárás lefolytatása érdekében.**

### ÉRINTETTSÉG VIZSGÁLATA

VILÁGÖRÖKSÉG, VILÁGÖRÖKSÉG VÁROMÁNYOS TERÜLET

Az UNESCO Világörökségi Listája alapján Adony város **világörökségi helyszínnel nem érintett.**

A Világörökség Várományos Helyszínek Jegyzékéről szóló 27/2015. (VI. 2.) MvM rendelet Melléklete alapján Kulcs Község „A római birodalom határai – A dunai limes magyarországi szakasza” megjelölésű világörökség várományos helyszínnel érintett.

Egyetlen **módosítás területe sem érintett a megjelölt világörökségi várományos területtel.**

### MŰEMLÉK

Az E-TÉR-en keresztül biztosított adatszolgáltatás alapján a **módosítással érintett területek egyike sem érint műemléki értéket.**

#### RÉGÉSZET

Az E-TÉR-en keresztül biztosított adatszolgáltatás alapján az M1, M3, M7, M8, jelű módosítással érintett területek érintettek régészeti lelőhelyekkel. Ki kell azonban emelni, hogy a módosítással érintett területek ingatlanhatárosan lettek kijelölve, így a valós területfelhasználások változásai **régészeti lelőhelyet nem érintenek**.

#### HELYI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ MŰVI ÉRTÉK

Kulcs Község Önkormányzat Képviselő-testületének a *településkép védelméről* szóló 15/2017 (XII.21.) önkormányzati rendelete alapján a módosítással érintett területek közül kizárólag az M1 jelű módosítással érintett terület érint helyi védelem alatt álló értéket. Ki kell azonban emelni, hogy a módosítással érintett terület ingatlanhatárosan lett kijelölve, így az M1 jelű módosítás valós területfelhasználás változása **nem érint helyi védelem alatt álló értéket**.

TERVIRATOK



## D/1. DÖNTÉS PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI SZABÁLYZAT HATÁLYON KÍVÜL HELYEZÉSÉRŐL

[Jogsabálykereső](#)

[Önkormányzati rendeletek](#)

[Indokolások Tára](#)

[Nemzetközi szerződések](#)

[Jogsabályfordítások / Translated legislation](#)

## Kulcs Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 29/2022. (XII. 15.) önkormányzati rendelete

### Kulcs Község Partnerségi Egyeztetési Szabályzatáról szóló [3/2019. \(III. 28.\) önkormányzati rendelet](#) hatályon kívül helyezéséről

Hatályos: 2022. 12. 16- 2022. 12. 17

Kulcs Községi Önkormányzat Képviselő-testülete [az Alaptörvény 32. cikk \(2\) bekezdés](#)ében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, [az Alaptörvény 32. cikk \(1\) bekezdés a\) pontj](#)ában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. § Hatályát veszti a Kulcs Község Partnerségi Egyeztetési Szabályzatáról szóló Kulcs Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 3/2019 (III.28.) önkormányzati rendelete.
2. § Ez a rendelet 2022. december 16-án lép hatályba.

## D/2. ÖNKORMÁNYZATI DÖNTÉSEK

## KIVONAT

Kulcs Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 2022. december 14-én napján megtartott soron következő nyílt testületi ülésének jegyzőkönyvéből:

### **Kulcs Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 263/2022. (XII.14.) határozata** **Döntés Kulcs Község Településrendezési Eszközeinek több részterületre szóló** **módosítása elindításáról**

Kulcs Községi Önkormányzat Képviselő-testülete az *Alaptörvény* 32. cikk (1) bekezdés b) pontjában, valamint a *Magyarország helyi önkormányzatairól* szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: a 419/2021. Korm. rendelet) 59. § (2) bekezdésében, valamint az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés e) pontjában kapott felhatalmazás alapján az alábbi határozatot hozza:

1. Kulcs Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a jelen határozat 1. mellékletét képező Tervezési szerződés 1. mellékletében szereplő Tervezési feladatokra, tervezési területekre kiterjedően Kulcs Község Településrendezési Eszközeinek több részterületre szóló módosítását elindítja.  
Kulcs Községi Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy a döntés végrehajtása érdekében a 419/2021. Korm. rendelet 78.§ (1) b) pontjában szereplő átmeneti rendelkezések okán, a 419/2021. Korm. rendelet 66.§-a szerinti általános egyeztetési eljárást folytassa le.
2. Kulcs Község Településrendezési Eszközeinek több részterületre szóló módosítása során, jelen határozat 1. mellékletét képező Tervezési szerződés 1. melléklete szerinti M1., M2., M3., M4., valamint M10. jelű tervezési feladatoknál a beépítésre szánt területet olyan használati célra kívánja növelni, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.
3. Kulcs Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a Kulcs Község Településrendezési Eszközeinek több részterületre szóló módosítása során a Község Településfejlesztési Konceptiójához 2020. május hóban készült Megalapozó vizsgálat felhasználhatóságát és az alátámasztó javaslat tartalmát – jelen határozat 2. mellékletét képező – Főépítész feljegyzés szerint várja el.

1. melléklet: Tervezési szerződés 1. melléklete


2. melléklet: Főépítész feljegyzés

Felelős: Jobb Gyula polgármester  
Határidő: folyamatos

Jobb Gyula s. k.  
polgármester

Dr. Neumann Helga s. k.  
jegyző

A jegyzőkönyv hiteléül:

  
Nemesné Csepecz Katalin  
j.kv.



TERVEZÉS TÁRGYA:

- Kulcs Község 59/2021. (III. 18.) önkormányzati határozattal elfogadott Településszerkezeti Tervének, valamint
- Kulcs Község 5/2021. (III. 19.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzatának több részterületre szóló módosítása.

ELJÁRÁSREND:

- A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: 419/2021. Korm. rendelet) 78.§ (1) bekezdés b) pontjában szereplő átmeneti rendelkezések okán, a 419/2021. Korm. rendelet 66.§-a szerinti általános egyeztetési eljárás.

TARTALMI KÖVETELMÉNY:

- 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.) 45.§ (6) bekezdésében szereplő átmeneti rendelkezések okán, az Eljr. településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően, az OTÉK 2021. július 15.-ig hatályos II. fejezete, 1. és 2. számú melléklete, valamint az OTÉK további hatályos fejezeteinek és mellékleteinek figyelembevételével, Kulcs Község Főépítésének tartalomra vonatkozó Feljegyzése szerint.

TERVEZÉSI FELADATOK, TERVEZÉSI TERÜLETEK:

Kulcs Község Településrendezési Eszközeinek módosítása az alábbi tervezési feladatokra, valamint helyrajzi számú ingatlanokra terjed ki:

- M1. módosítás:  
Kerékpárút-fejlesztés. (Vt, Lk > KÖu, kt. > Lk, Lke)  
Érintett földrészletek: 0471/1, 0472/1, 0472/2, 3101/39 (Gyöngysor utca), 3101/40 (Muskátli utca), 3103 (Sőtér sétány), 3542 (Kossuth Lajos utca) hrsz.  
A tervezett fejlesztési lakóterület úthálózatának felülvizsgálata.  
Fejlesztési lakóterülethez kijelölt zöldterület fejlesztési lakóterületek arányához igazítása. (Z > Vt)  
Érintett földrészletek: 0471/1, 0472/1, 0472/2 hrsz.
- M2. módosítás:  
Gazdasági terület bővítése. (Ev > G)  
G-1 építési övezet legnagyobb megengedett épületmagasságának növelése.  
Érintett földrészletek: 0353/30, 0362/8, 0362/29, 0362/30, 0362/31, 0362/32, 0362/33, 0362/34, 0362/35, 0362/37, 0362/38, 0362/39, 0362/40, 0362/58, 0362/59, 0362/62 hrsz.  
Erdőterület pótlása. (Mko > Ev)  
Érintett földrészletek: 0306/2, 0310 hrsz.  
Közlekedési célú közterület megszüntetése és a szomszédos gazdasági területhez sorolása a korábban innen feltárt ingatlanok egy tulajdonos kezében való egyesítése okán.  
Érintett földrészlet: 0362/52 hrsz.
- M3. módosítás:  
Határ út – Família út – fejlesztési lakóterület nyugati lakóutcája – Virághegyi út által határolt tömbben kiszabályozott közlekedési célú közlekedési célú közterület törlése. (kt. > Lf)  
Érintett földrészletek: 6703, 6704/3, 6704/4, 6705/1, 6706, 6707, 6708/1, 6709, 6710/1, 6710/2, 6711, 6712/4, 6713, 6714, 6716, 6717, 6718, 6719, 6720/1, 6722/1, 6728, 6729, 6740 hrsz.
- M4. módosítás:  
Fecske utca szabályozásának elvetése. (kt. > Lk)  
Érintett földrészlet: 3652 (Fecske utca), 6742, 6743, 4177, 6745, 6746/1, 3905 hrsz.
- M5. módosítás:  
Gázbekötés lehetőségének vizsgálata a kiemelten mozgásveszélyes területen a vezetékek elzárását biztosító műszaki megoldás okán  
Érintett földrészletek: 2487, 2488/2-3, 2489-2504, 2506, 2507, 2510-2524, 3341-3355, 3356/1, 3357, 3358 hrsz.

- **M6. módosítás:**  
Lakás és üdülő önálló rendeltetési egységhez 1 db parkoló létesítésének előírása.  
Módosítás helyszíne: HÉSZ
- **M7. módosítás:**  
Közterületi kiszabályozások Változási vázrajzok alapján. (Lf > kt.)  
Érintett földrészletek: 3022, 3027/5 (Erősítő köz), 3029 (Faiskola utca), 3030/6 hrsz.
- **M8. módosítás:**  
Közterületi kiszabályozás a Daja-pusztai árok (Adony déli övcsatorna) mellé Változási vázrajz alapján.  
(Mko, K-Mü > kt.)  
Érintett földrészletek: 0293/2, 0293/11, 0293/12, 0293/13 hrsz.
- **M9. módosítás:**  
Településközpont terület kijelölése (Lf > Vt)  
Érintett földrészletek: 3101/28 és 3101/29 hrsz. (Kossuth L. utca és Sótér sétány sarka)
- **M10. módosítás:** 3749 /1hrszt.  
Közterületi szabályozás felülvizsgálata. (kt. > Lf, kt. > Vt, kt. > Zkk)  
Érintett földrészletek: 3749/7, 3749/8, 3749/9, 2/2, 4/3, 6/4, 8/5, 10/6 hrsz.
- **M11. módosítás:**  
Telekhatár rendezés településrendezési átvezetése.  
Érintett földrészletek: 4175/4, 4175/5
- **M12. módosítás:**  
Előírás megfogalmazása annak érdekében, hogy a sírjel magassága max. 2,0 m lehessen.  
Módosítás helyszíne: HÉSZ

#### MEGÁLLAPÍTÁSOK:

- A szerződés magában foglalja a régészeti gyűjtőkörrel érintett múzeumnak, mint – a 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 84.§ (2) bekezdés b) pontja alapján – a beépítésre szánt terület újonnan történő kijelölésével szükségessé váló terepbejárás kizárólagos jogosultjának küldendő kérelem mellékletének elkészítését.
- A szerződés magában foglalja a környezet védelméért felelős szervek álláspontja alapján esetlegesen, az Önkormányzat döntésének függvényében, a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerint lefolytatásra kerülő Környezeti vizsgálat véleményezési anyagának; a Környezeti értékelésnek az elkészítését.

#### HATÁRIDŐK, PÉLDÁNYSZÁM, RÉSZSZÁMLÁZÁS:

MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE	DOKUMENTÁLANDÓ PLD.	TERVEZÉSI DÍJ MEGOSZLÁSA
Településrendezési Eszközök Véleményezési anyagának elkészítése	2 pld papír dokumentáció 2 db CD (PDF)	60%
ÁF záró szakmai véleményezéséhez készülő anyag elkészítése	2 pld papír dokumentáció 2 db CD (PDF)	30%
Jóváhagyás szerinti végdokumentáció elkészítése	2 pld. papír dokumentáció 2 db CD (PDF)	10%
<b>Összesen</b>		<b>100%</b>

#### ÜTEMEZÉS:

SSZ.	MUNKAFÁZIS MEGNEVEZÉSE	IDŐIGÉNY
1a.	E-TÉR felületre a tervezési folyamat elindításához szükséges anyagok összeállítása	Szerződéskötést követő, a tervezett módosítások beazonosításától számított 21 nap
1b.	Környezeti vizsgálat előzetes tájékoztató anyagának elkészítése a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntéséhez	Szerződéskötést követő, a tervezett módosítások beazonosításától számított 21 nap
2.	Képviselő-testületi határozat elfogadása /Benne: 1. Településfejlesztési Döntés a tervezés elindításáról + 2. Döntés új beépítésre szánt területről + 3. Döntés a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó munkarészek tartalmi követelményeiről/	Képviselő-testületi döntés időigénye

3.	E-TÉR felületen a folyamatot elindítása /Benne: KV-előzetesek és további iratok feltöltése/	Dokumentáció átvételétől számított 5 nap
4.	Adatszolgáltatás E-TÉR felületen	-
5.	Környezeti vizsgálat előzetes tájékoztató anyagának véleményezése	15 nap (419/2021. Korm. rendelet 60.§ (3) bekezdése alapján.)
6a.	Településrendezési Eszközök módosításának elkészítése + Szükségesség esetén Környezeti értékelés elkészítése	Alaptérkép, adatok és KV előzetes vélemények kézhezvételétől számított 3 hónap
6b.	Régészeti terepbejárás elindításához szükséges anyag összeállítása	Alaptérkép, adatok és KV előzetes vélemények kézhezvételétől számított 3 hónap
7a.*	Helyi partnerségi egyeztetés lefolytatása /Benne: lakossági fórum megtartása/	10 nap
7b.	Régészeti terepbejárás kérelmének eljuttatása a régészeti gyűjtőkörrel rendelkező múzeum részére	5 nap
8.	Régészeti terepbejárás	60 feltárássra alkalmas nap
9.*	Képviselő-testületi döntés /Határozat partnerségi egyeztetés zárásáról/	Képviselő-testületi döntés időigénye
10.	Általános egyeztetési eljárás elindítása az E-TÉR felületen + Szükségesség esetén Környezeti értékelés véleményezésének elindítása az E-TÉR felületen	Partnerségi egyeztetést záró határozat kivonatának kézhezvételétől számított 5 nap
11.	Településrendezési Eszközök módosításának véleményezése + Szükségesség esetén Környezeti értékelés véleményezése	E-TÉR-be való feltöltéstől számított 15 nap (419/2021. Korm. rendelet 66.§ (2) bekezdés b) pontja alapján.)
12.	Véleményeltérés esetén egyeztetés kezdeményezése	A Véleményezési szakasz leteltét követő 8 napon belül
13.	Képviselő-testületi döntés a véleményezési szakaszban érkezett vélemények elfogadásáról, vagy el nem fogadásáról, egyben a véleményezési szakasz zárásáról	Képviselő-testületi döntés időigénye
14.	Elfogadott vélemények alapján véglegesített, záró szakaszra készült tervezet elkészítése	A vélemények elfogadásáról, egyben a véleményezési szakasz zárásáról hozott Képviselő-testületi döntés kézhezvételétől számított 1 hónap
15.	Záró szakaszra készült tervezet Állami főépítészeti határákörében eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal részére történő eljuttatása	Dokumentáció átvételétől számított 5 nap
16.	Állami főépítészeti határákörében eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal záró véleményének megküldése	20+15* nap *(1997. évi LXXVIII. tv. 8.§ (2a) bekezdése alapján. alapján.)
17.	Képviselő-testületi döntés /határozat, rendelet/	Képviselő-testületi döntés időigénye

\* = Helyi partnerségi rendelet hatályon kívül helyezése esetén kimaradó ütemek

kék = Tervező feladata

piros = Önkormányzat feladata

fekete = Államigazgatási szerv feladata

zöld = Régészeti gyűjtőkörrel rendelkező múzeum feladata



## FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

**KULCS Község Településrendezési Eszközeinek több részterületre szóló módosítása** tárgyú tervezési munka Megalapozó vizsgálat és Alátámasztó munkarészek tartalmi követelményeiről.

Alulírott SZABÓ IMRE, Kulcs Község Főépítésze a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet) 78.§ (4) bekezdés a) pontja szerinti Átmeneti rendelkezésekre tekintettel, amely szerint a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletnek kizárólag a VII-IX. Fejezete tekintetében kell az alábbi előírást alkalmazni:

„a) településtervet említ, azon településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát, településszerkezeti tervet, helyi építési szabályzatot, kerületi építési szabályzatot, fővárosi rendezési szabályzatot,

b) fejlesztési tervet említ, azon településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát,

c) rendezési tervet említ, azon településszerkezeti tervet, helyi építési szabályzatot, kerületi építési szabályzatot, fővárosi rendezési szabályzatot

is érteni kell.”,

nem a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdés a) pontja, hanem a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 3/A. § (2) bekezdés, 3/C.§-a, valamint 11. § (6) bekezdés előírásainak megfelelően, a tárgyi munka keretében a **Megalapozó vizsgálat, valamint az Alátámasztó munkarészek tekintetében az alábbi tartalmi részletezettséget írom elő:**

- 1.) A Kulcs Község Településfejlesztési Koncepciójához, 2020. május hónapban elkészített MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOT Kulcs Község Településrendezési Eszközeinek több részterületre szóló módosításához **változatlan tartalommal elfogadom**. Bármely esetlegesen szükségessé váló kiegészítést kizárólag az Alátámasztó munkarészen belül kérem szerepeltetni.
- 2.) Az ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEKET az alábbi táblázatban szereplő jelölések szerint, kizárólag az **alászínezés nélküli fejezetek tekintetében tartom szükségesnek kidolgozni**.

### 3. melléklet a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelethez

#### **AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI**

	A	B	C	D	E
1.		Településszerkezeti terv		Helyi építési szabályzat	
2.		szöveges	rajzi	szöveges	rajzi
3.	<b>1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE</b> (a településrendezési javaslatok és a táji, természeti, környezeti, épített örökségi, közlekedési és közmű elemek, javaslatok egymásra hatásának bemutatása szöveges és rajzi formában)				
4.	<b>1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK</b> (a javasolt településszerkezet és a területfelhasználási rendszer bemutatása, szerkezetalkotó elemek és értékek ismertetése)				
5.	1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer	igen	igen	nem	nem
6.	1.1.1.1. Beépítésre szánt területek (lakóterületek, üdülőterületek, vegyes területek, gazdasági területek, intézményi területek, különleges területek)	igen	igen	nem	nem

7.	1.1.1.2. Beépítésre nem szánt területek (közlekedési területek, zöldterületek, erdőterületek, mezőgazdasági területek, vízgazdálkodási területek, természetközeli területek, különleges területek)	igen	igen	nem	nem
8.	1.1.1.3. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek – szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek, – szerkezetet meghatározó, tagoló egyéb nyomvonalas elemek, – szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások.	igen	igen	nem	nem
9.	1.1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek – védőtávolságok, – táj és természetvédelmi elemek, területek, – kulturális örökségvédelmi elemek, – egyéb védelmi és korlátozó elemek.	igen	igen	nem	nem
10.	<b>1.2.A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI</b>				
11.	1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása (az egyes területfelhasználási, illetve egyéb szerkezeti változások pontokba szedve, lehatárolva az adott változás bemutatása) – a terület a hatályos településszerkezeti tervben. – a javasolt módosítás és indoklása.	igen	igen	nem	nem
12.	1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása	igen	igen	nem	nem
13.	1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása (a településrendezési javaslatok összhangja a koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal)	igen	nem	nem	nem
14.	<b>2. SZAKÁGI JAVASLATOK</b>				
15.	<b>2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK</b>				
16.	2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata	igen	nem	igen	nem
17.	2.1.2. Természetvédelmi javaslatok	igen	igen	igen	igen
18.	2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok	igen	igen	igen	igen
19.	2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása	igen	nem	nem	nem
20.	<b>2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE</b> (zöldterületek, intézményi és lakóterületek, erdő és mezőgazdasági területek, vonalas zöldfelületi elemek, történeti kert)				
21.	2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai	igen	igen	igen	igen
22.	2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása	igen	igen	igen	igen
23.	2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok	igen	igen	igen	igen
24.	<b>3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK</b> (a település közlekedési javaslatainak ismertetése, hálózatok, csomópontok, keresztmetszetek, a magasabb rendű szakági úthálózati elemek integrálása, területbiztosítás)				

25.	3.1. Közúti hálózati kapcsolatok	igen	igen	igen	igen
26.	3.2. Főbb közlekedési csomópontok	igen	igen	nem	nem
27.	3.3. Belső úthálózat (keresztmetszeti szelvények, közterületi parkolás)	igen	igen	igen	igen
28.	3.4. Közösségi közlekedés (közúti és kötöttpályás tömegközlekedés)	igen	igen	nem	nem
29.	3.5. Kerékpáros közlekedés	igen	igen	igen	igen
30.	3.6. Főbb gyalogos közlekedés	igen	igen	igen	igen
31.	3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás	nem	nem	igen	igen
32.	4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK (a település közműhálózati javaslatainak ismertetése)				
33.	4.1. Víziközművek (vízellátás, szennyvízelvezetés, csapadékvíz-elvezetés)	igen	igen	igen	igen
34.	4.2. Energiaellátás (villamos energia, gázenergia, távhő, megújuló erőforrások, egyéb)	igen	igen	igen	igen
35.	4.3. Hírközlés (távközlés, műsorszórás, adatátvitel)	igen	igen	igen	igen
36.	4.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók	igen	igen	igen	nem
37.	5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK (a településrendezési javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása, várható környezeti hatások, környezeti feltételek a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában)	igen	nem	igen	nem
38.	6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA (a településrendezési javaslatok összhangja a hatályos településszerkezeti tervben rögzített elhatározásokkal, területek aktiválása, ütemezése)	nem	nem	igen	igen
39.	7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ (a szabályozás céljainak és eszközeinek ismertetése, azok összefüggései, a szabályozás alapelve, a változtatási szándékok javaslata, a szabályozás eszközeinek összefoglalása)	nem	nem	igen	nem
40.	8. BEÉPÍTÉSI TERV (a 7. melléklet szerint)	nem	nem	nem	igen
41.	8. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS (környezeti vizsgálati kötelezettség esetén)	külön jogszabály szerint	külön jogszabály szerint	külön jogszabály szerint	külön jogszabály szerint

szürke alászínezés =

A jogszabály rendelkezései alapján kidolgozásra nem kerülő fejezetek.

kihúzott és zöld alászínezés =

Főépítési állásfoglalás alapján, a TRE-módosítás keretében kidolgozásra nem kért fejezetek.

Kulcs, 2022. december hó

Szabó Imre s.k.

Kulcs Község Főépítésze

## D/3. FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

## FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

**KULCS Község Településrendezési Eszközeinek több részterületre szóló módosítása** tárgyú tervezési munka Megalapozó vizsgálat és Alátámasztó munkarészek tartalmi követelményeiről.

Alulírott SZABÓ IMRE, Kulcs Község Főépítésze a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet) 78.§ (4) bekezdés a) pontja szerinti Átmeneti rendelkezésekre tekintettel, amely szerint a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletnek kizárólag a VII-IX. Fejezete tekintetében kell az alábbi előírást alkalmazni:

„a) településtervet említ, azon településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát, településszerkezeti tervet, helyi építési szabályzatot, kerületi építési szabályzatot, fővárosi rendezési szabályzatot,

b) fejlesztési tervet említ, azon településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát,

c) rendezési tervet említ, azon településszerkezeti tervet, helyi építési szabályzatot, kerületi építési szabályzatot, fővárosi rendezési szabályzatot

is érteni kell.”,

nem a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdés a) pontja, hanem a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 3/A. § (2) bekezdés, 3/C.§-a, valamint 11. § (6) bekezdés előírásainak megfelelően, a tárgyi munka keretében a **Megalapozó vizsgálat, valamint az Alátámasztó munkarészek tekintetében az alábbi tartalmi részletezettséget írom elő:**

- 1.) A Kulcs Község Településfejlesztési Koncepciójához, 2020. május hóban elkészített MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOT Kulcs Község Településrendezési Eszközeinek több részterületre szóló módosításához **változtatlan tartalommal elfogadom**. Bármely esetlegesen szükségessé váló kiegészítést kizárólag az Alátámasztó munkarészen belül kérem szerepeltetni.
- 2.) Az ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEKET az alábbi táblázatban szereplő jelölések szerint, kizárólag az **alászínezés nélküli fejezetek tekintetében tartom szükségesnek kidolgozni**.

3. melléklet a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelethez

### AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

	A	B	C	D	E
1.		Településszerkezeti terv		Helyi építési szabályzat	
2.		szöveges	rajzi	szöveges	rajzi
3.	1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE (a településrendezési javaslatok és a táji, természeti, környezeti, épített örökségi, közlekedési és közmű elemek, javaslatok egymásra hatásának bemutatása szöveges és rajzi formában)				
4.	1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK (a javasolt településszerkezet és a területfelhasználási rendszer bemutatása, szerkezetalkotó elemek és értékek ismertetése)				
5.	1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer	igen	igen	nem	nem
6.	1.1.1.1. Beépítésre szánt területek (lakóterületek, üdülőterületek, vegyes területek, gazdasági területek, intézményi területek, különleges területek)	igen	igen	nem	nem

7.	1.1.1.2. Beépítésre nem szánt területek (közlekedési területek, zöldterületek, erdőterületek, mezőgazdasági területek, vízgazdálkodási területek, természetközeli területek, különleges területek)	igen	igen	nem	nem
8.	1.1.1.3. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek – szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek, – szerkezetet meghatározó, tagoló egyéb nyomvonalas elemek, – szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások.	igen	igen	nem	nem
9.	1.1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek – védőtávolságok, – táj és természetvédelmi elemek, területek, – kulturális örökségvédelmi elemek, – egyéb védelmi és korlátozó elemek.	igen	igen	nem	nem
10.	<b>1.2.A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI</b>				
11.	1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása (az egyes területfelhasználási, illetve egyéb szerkezeti változások pontokba szedve, lehatárolva az adott változás bemutatása) – a terület a hatályos településszerkezeti tervben. – a javasolt módosítás és indoklása.	igen	igen	nem	nem
12.	1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása	igen	igen	nem	nem
13.	1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása (a településrendezési javaslatok összhangja a koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal)	igen	nem	nem	nem
14.	<b>2. SZAKÁGI JAVASLATOK</b>				
15.	<b>2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK</b>				
16.	2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata	igen	nem	igen	nem
17.	2.1.2. Természetvédelmi javaslatok	igen	igen	igen	igen
18.	2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok	igen	igen	igen	igen
19.	2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása	igen	nem	nem	nem
20.	<b>2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE</b> (zöldterületek, intézményi és lakókeretek, erdő és mezőgazdasági területek, vonalas zöldfelületi elemek, történeti kert)				
21.	2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai	igen	igen	igen	igen
22.	2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása	igen	igen	igen	igen
23.	2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok	igen	igen	igen	igen
24.	<b>3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK</b> (a település közlekedési javaslatainak ismertetése, hálózatok, csomópontok, keresztmetszetek, a magasabb rendű szakági úthálózati elemek integrálása, területbiztosítás)				

25.	3.1. Közúti hálózati kapcsolatok	igen	igen	igen	igen
26.	3.2. Főbb közlekedési csomópontok	igen	igen	nem	nem
27.	3.3. Belső úthálózat (keresztmetszeti szelvények, közterületi parkolás)	igen	igen	igen	igen
28.	3.4. Közösségi közlekedés (közúti és kötöttpályás tömegközlekedés)	igen	igen	nem	nem
29.	3.5. Kerékpáros közlekedés	igen	igen	igen	igen
30.	3.6. Főbb gyalogos közlekedés	igen	igen	igen	igen
31.	3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás	nem	nem	igen	igen
32.	4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK (a település közműhálózati javaslatainak ismertetése)				
33.	4.1. Víziközművek (vízellátás, szennyvízelvezetés, csapadékvíz-elvezetés)	igen	igen	igen	igen
34.	4.2. Energiaellátás (villamos energia, gázenergia, távhő, megújuló erőforrások, egyéb)	igen	igen	igen	igen
35.	4.3. Hírközlés (távközlés, műsorszórás, adatátvitel)	igen	igen	igen	igen
36.	4.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók	igen	igen	igen	nem
37.	5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK (a településrendezési javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása, várható környezeti hatások, környezeti feltételek a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában)	igen	nem	igen	nem
38.	6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA (a településrendezési javaslatok összhangja a hatályos településszerkezeti tervben rögzített elhatározásokkal, területek aktiválása, ütemezése)	nem	nem	igen	igen
39.	7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ (a szabályozás céljainak és eszközeinek ismertetése, azok összefüggései, a szabályozás alapelve, a változtatási szándékok javaslata, a szabályozás eszközeinek összefoglalása)	nem	nem	igen	nem
40.	8. BEÉPÍTÉSI TERV (a 7. melléklet szerint)	nem	nem	nem	igen
41.	8. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS (környezeti vizsgálati kötelezettség esetén)	külön jogszabály szerint	külön jogszabály szerint	külön jogszabály szerint	külön jogszabály szerint

szürke alászínezés =

A jogszabály rendelkezései alapján kidolgozásra nem kerülő fejezetek.

kihúzott és zöld alászínezés =

Főépítési állásfoglalás alapján, a TRE-módosítás keretében kidolgozásra nem kért fejezetek.

Kulcs, 2022. december hó

Szabó Imre s.k.

Kulcs Község Főépítésze

## D/4. ADATSZOLGÁLTATÁSOK





Szilvia Paksi &lt;paksiszilvia001@gmail.com&gt;

**(nincs tárgy)**

1 üzenet

**Kulcsi Polgármesteri Hivatal Aljegyző** <aljegyzo.kulcs@gmail.com>  
Címzett: szilvia.paksi@vatikft.hu

2022. november 21. 14:55

Kedves Szilvia!

A szerződést a holnapi napon küldjük postai úton.

Lenne még egy ügy, amiben nem tudjuk hogy a HÉSZ módosítása segítene-e. Kérjük nézzetek rá a vázrajzra és az elutasító határozatra.

Az önkormányzat ingatlanából ( 3749/1) venne meg egy részt egy magánszemély az ingatlanához. A magánszemély az így megvásárolt 154 m2 területtel, az ingatlanát 2 részre osztaná, és mindkettőnek lenne bejárata is.



A mi területünk kivett beépítetlen, forgalomképes, jelenleg is van egy út a Rákóczi útról fel a Rózsahegyi útra, de nincs külön hrsz-a, a mellette levő árok és zöldterülettel egybe van hrsz-a, a rendezési terven az egész terület "Köu".

A földmérő szerint olyan kicsi az a rész amit megvenne, hogy azt nem tudta külön hrsz-ra rakni a vázrajzon.

Változás előtt az övé: 3750/4 hrsz. **2181 m2** területtel.  
Változás után lesz: 3749/10 hrsz. **1282 m2** és 3749/11 hrsz. **1053 m2**.

A 3749/1 hrsz-ú önkormányzati ingatlan pedig megoszlik a vázrajz szerinti 3749/7-8-9 hrsz-ú ingatlanokra: beépítetlen terület + út + beépítetlen terület.

Köszönettel

--  
Csicskovics Zsuzsanna  
aljegyző  
Kulcsi Polgármesteri Hivatal  
2458. Kulcs, Kossuth L. u. 83.  
telefon: 70/639-0166**3 melléklet** **Skulcs.pmh.22112114380.pdf**  
156K **vázrajz.3749.3750.pdf**  
52K **Skulcs.pmh.22112114540.pdf**  
27K

a 3022, 3027/5 helyrajzi számú földrészletek telekhatár rendezéséről

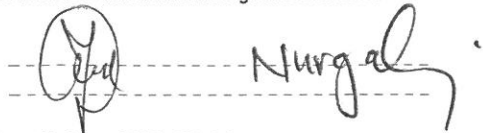
Méretarány= 1:1000



A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Helyrajzi szám	Alrészlet		Terület ha. nm	Ak.	Hrsz.	Alrészlet		Terület ha. nm	Ak.	Szolgalmi és egyéb jogok			
	jel	műv.ág				jel	műv.ág						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
3022		kivett beépítetlen terület	-	0.3914	-	3022		kivett beépítetlen terület	-	0.3757	-	-	-157 m2
3027/5		kivett közterület	-	0.0301	-	3027/5		kivett közterület	-	0.0458	-	-	+157 m2
Összesen:				0.4215	-					0.4215	-		

A változás akaratunknak megfelelően történt:

  
Nurgal

Dunaújváros, 2022. 05. 04.  
Készítő és minőséget tanúsító:

**VINCELLÉR JÁNOS**  
földmérő mérnök  
FM.ig.szám: 6602/2014.  
Ing.rend.min.szám: 0051/1990.  
2400 Dunaújváros, Gandhi u. 16.  
  
**Vincellér János**  
földmérő mérnök  
Ing.rend.min.szám: 0051/1990.

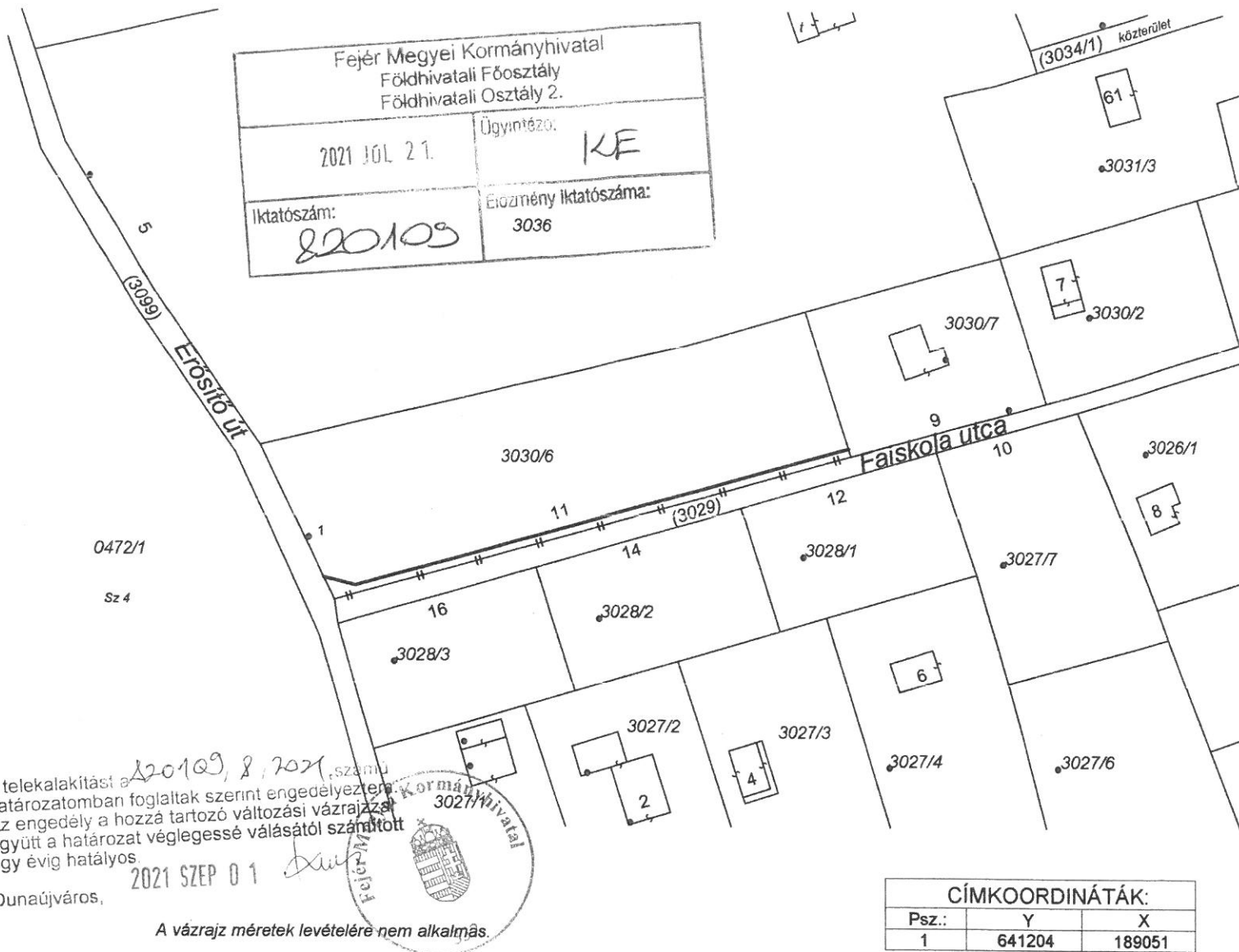


A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a kelteztől számított egy évig hatályos.

Dunaújváros, 2022. 2022. MÁJ. 06. napján  
Záradékoló:   
**KISS DANIEL GABOR**  
földmérő mérnök  
lfm: 2357/2019.

a 3029, 3030/6 helyrajzi számú földrészletek telekhatár rendezéséről

Méretarány= 1:1000



A telekalakítást a 2010. 8. 2021. számú határozatomban foglaltak szerint engedélyeztem. Az engedély a hozzá tartozó változási vázrajzzal együtt a határozat véglegessé válásától számított egy évig hatályos.

Dunaújváros,

A vázrajz méretek levételére nem alkalmazás.

CÍMKOORDINÁTÁK:		
Psz.:	Y	X
1	641204	189051

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Megjegyzés
Helyrajzi szám	Alrészlet		Terület ha. nm	Ak.	Hrsz.	Alrészlet		Terület ha. nm	Ak.	Szolgalmi és egyéb jogok		
	jel	műv.ág				jel	műv.ág					
3029		kivett közterület	0.0813	-	3029		kivett közterület	0.0941	-	-	+128 m2	
3030/6		kivett beépítetlen terület	0.2310	-	3030/6		kivett beépítetlen terület	0.2182	-	-	Epitési korlátozás a szőlő és módosított lépcsőnek biztosítására Fejér megyei Tanács VB. Építési-Közlekedési és Vízügyi Osztály 2021. Szeptember 16. 5084/1976.10.12. -128 m2	
Összesen:			0.3123	-				0.3123	-			

A változás akaratunknak megfelelően történt:

*[Handwritten signatures]*

Dunaújváros, 2021. 07. 02.  
Készítő és minősítő tanúsító:

VINCELLÉR JÁNOS  
földmérő mérnök  
FM.lg.szám: 6602/2014.  
Ing.rend.min.szám: 0051/1990.  
2400 Dunaújváros, Gandhi u. 16.

Vincellér János  
földmérő mérnök  
Ing.rend.min.szám: 0051/1990.



A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a kelteztől számított egy évig hatályos.

Dunaújváros 2021. 2021 JÚL 07. -n  
Záradékoló: *[Handwritten signature]*  
Ing.rend.min.szám:

KISS DÁNIEL GÁBOR  
földmérő mérnök  
lfm: 2357/2019.

Megelőzi az FM.:630994/2022. és 631085/2022. iktatószámú változási vázrajzok átvezetése !



ÚJ CÍMKOORDINÁTA:		
Psz.:	Y	X
4	639361	190141

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtt						Változás után						
Helyrajzi szám	Alrészlet		Terület ha. nm	Ak.	Hrsz.	Alrészlet		Terület ha. nm	Ak.	Jegyzet		
	jel	műv.ág				jel	műv.ág					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
4175/4	kivett szociális intézmény, szálláshely és turisztikai szolgáltatóhely, többcélú épület, gazdasági épület és udvar		0.6102	-	4175/4	kivett szociális intézmény, szálláshely és turisztikai szolgáltatóhely, többcélú épület, gazdasági épület, iskolai étkező és udvar		-	0.6102	-	új épület:iskolai étkező	
Összesen:			0.6102	-				0.6102	-			

Dunaújváros, 2022. 10. 22.  
Készítő és minőséget tanúsító:

**VINCELLÉR JÁNOS**  
földmérő mérnök  
FM.ig.szám: 6602/2014.  
Ing.rend.min.szám: 0051/1990.  
2400 Dunaújváros, Gandhi u. 16.  
Vinceliér János  
földmérő mérnök  
Ing.rend.min.szám: 0051/1990.

Az állami alapadat tartalom az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával megegyezik. Ez a záradék a kelteztől számított egy évig hatályos.

P.H.



Záradékoló:

2022. NOV. 04  
2022. hó -n

KISS ÉRIKA  
földmérő mérnök  
lfm: 1956/2006.

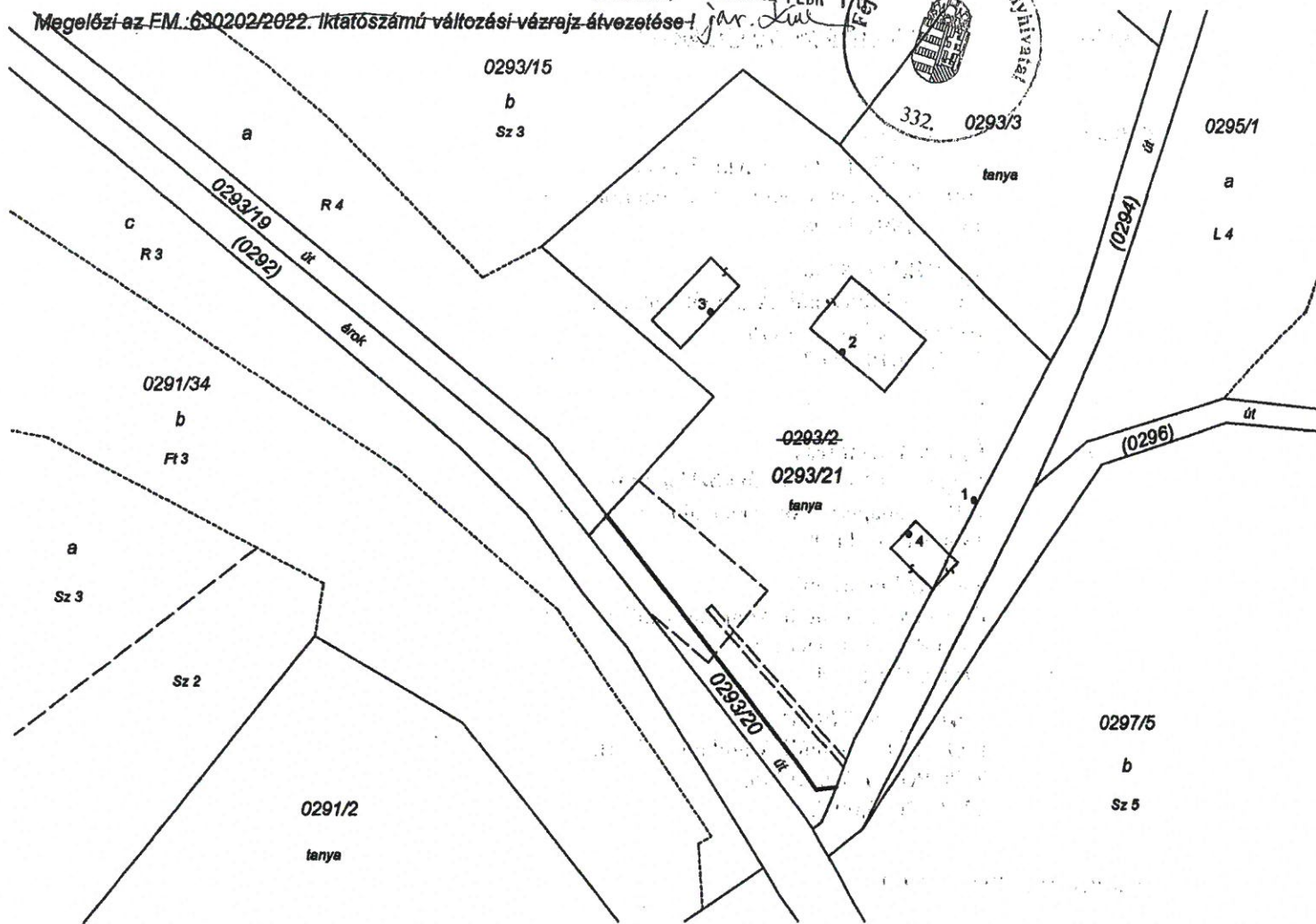
# VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 0293/2 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

2 / 67 / 2022.

Méretarány= 1:1000

Megelőzi az FM.: 630202/2022. Iktatószámú változási-vázrajz-átvezetése!



CIMKOORDINÁTÁK:		
Psz.:	Y	X
1	637470	190274
2	637450	190296
3	637430	190302
4	637460	190269

0293/21 hrsz.

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Szolgalmi és egyéb jogok	Megjegyzés
Helyrajzi szám	Alrészlet		Terület ha. nm	Ak.	Hrsz.	Alrészlet		Terület ha. nm	Ak.	Szolgalmi és egyéb jogok			
	jel	műv.ág				jel	műv.ág						
0293/2		kivett tanya	0.4395	-	0293/20		kivett út	0.0224	-	Lásd a túloldalon!			
					0293/21		kivett tanya	0.4171	-	Lásd a túloldalon!			
<b>Összesen:</b>			<b>0.4395</b>	<b>-</b>				<b>0.4395</b>	<b>-</b>				

A változás akaratunknak megfelelően történt:

*[Handwritten signature]*

E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt.  
(7626. Pécs, Búza tér 8/a., Cg. 02-10-060025),  
mint a vezetékjog jogosultja  
a 382/2007 (XII.23) Korm.rendelet 5. § (8) alapján ellenjegyzi  
a 384/2016 (XII.2) Korm.rendelet 23. § (11) alapján a telekalakításhoz,  
annak ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez, a változási vázrajzon feltüntetettek szerint hozzájárul.

Dunaújváros, 2022. 02. 09.  
Készítő és minőséget tanúsító:

**VINCELLÉR JÁNOS**

földmérő mérnök

FM.ig.szám: 6602/2014.

Ing.rend.min.szám: 0051/1990.

2400 Dunaújváros, Gandhi u. 16.

Vincellér János

földmérő mérnök

Ing.rend.min.szám: 0051/1990.

Digitálisan aláírta:  
Tornika Bálint  
Dátum:  
2022.11.14  
07:13:58 +01'00'

Digitálisan aláírta:  
Sebők Tibor  
Dátum:  
2022.11.11  
12:23:17  
+01'00'

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

2022 FEBR 18  
2022. hó -n

P.H.



WISSZÉRIKA  
földmérő mérnök  
Ifm: 1956/2006.

**Szolgalmal érintett területek:**

**Hrsz.:**

**Szolgalom és egyéb jogok:**

**0293/20**

**Építési korlátozás**  
Magyar TELEKOM Távközlési Nyrt.  
1097 Budapest, Könyves Kálmán körút 36.  
43506/1991.11.08.

**VezetékJog 89 m<sup>2</sup>.**  
E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt.  
7626 Pécs, Búza tér 8/a.  
42113/2010.09.02.

**0293/21**

**Építési korlátozás**  
Magyar TELEKOM Távközlési Nyrt.  
1097 Budapest, Könyves Kálmán körút 36.  
43506/1991.11.08.

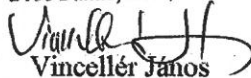
**VezetékJog 31 m<sup>2</sup>.**  
E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt.  
7626 Pécs, Búza tér 8/a.  
34882/2/2010.04.22.

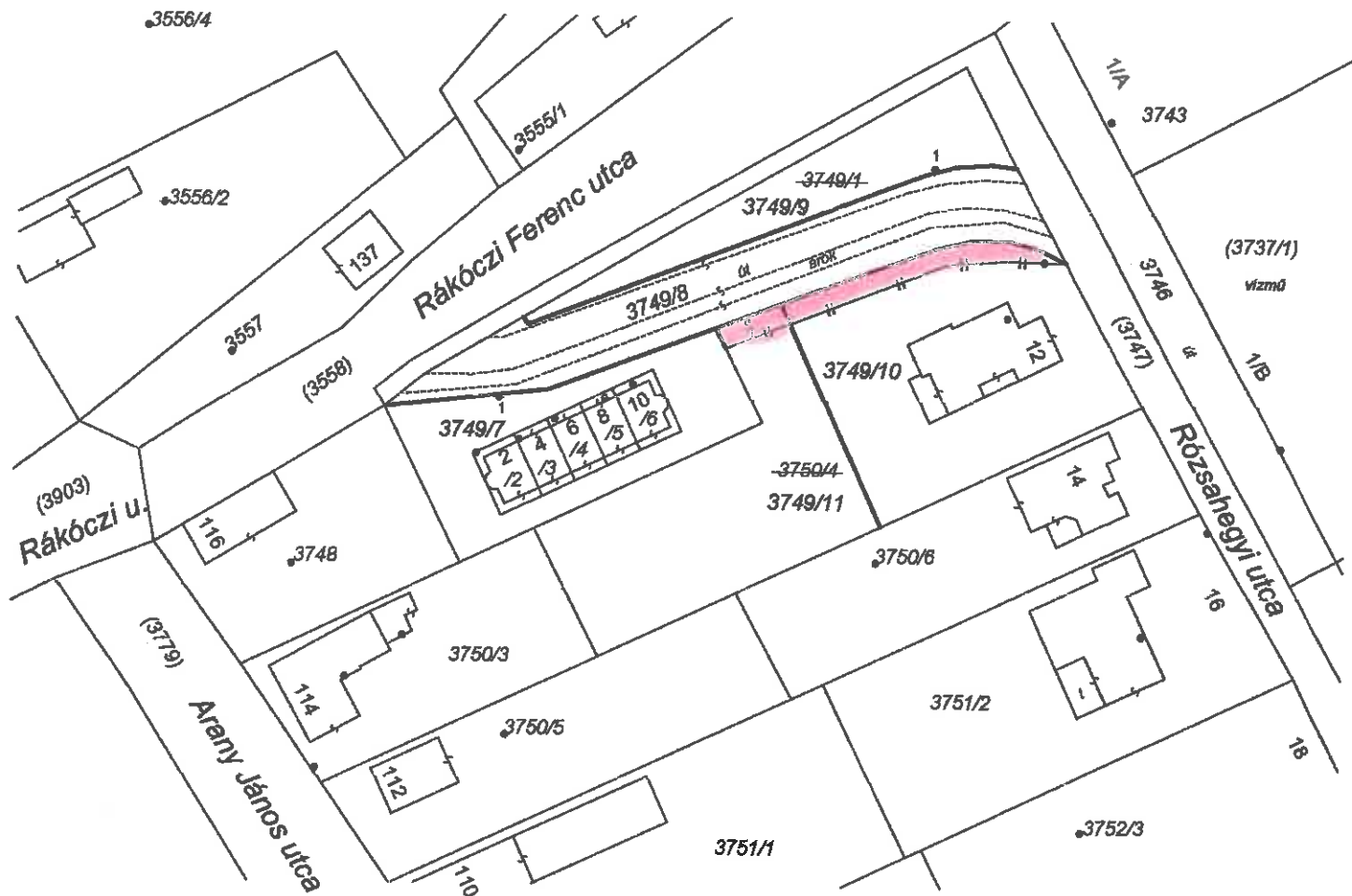
**VezetékJog 249 m<sup>2</sup>.**  
E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt.  
7626 Pécs, Búza tér 8/a.  
42113/2010.09.02.

Dunaújváros, 2022. 02. 09.

**VINCELLÉR JÁNOS**

földmérő mérnök  
FM.ig.szám: 6602/2014.  
Ing.rend.min.szám: 0051/1990.  
2400 Dunaújváros, Gandhi u. 16.

  
Vincellér János



CÍMKOORDINÁTÁK:			
Psz.:	Y	X	
1	639653	190163	3749/7 hrsz.
1	639714	190196	3749/9 hrsz.
1	639688	190174	3749/11 hrsz.

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Helyrajzi szám	Változás előtti állapot					Változás utáni állapot							Megjegyzés
	Alrészlet		Terület ha. nm	Ak.	Hrsz.	Alrészlet		Terület ha. nm	Ak.	Szolgalmi és egyéb jogok			
	jel	műv.ég				jel	műv.ég						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
3749/1		kivett beépítetlen terület		0.2159	-	3749/7		kivett beépítetlen terület		0.0593	-	-	
3750/4		kivett Lh., udvar		0.2181	-	3749/8		kivett út		0.0901	-	-	
						3749/9		kivett beépítetlen terület		0.0511	-	-	
						3749/10		kivett Lakóház, udvar		0.1282	-	-	
						3749/11		kivett beépítetlen terület		0.1053	-	-	
Összesen:				0.4340	-					0.4340	-	-	

A változás akaratunknak megfelelően történt:

Dunaújváros, 2022. 03. 16.  
Készítő és minőséget tanúsító:

**VINCELLÉR JÁNOS**

földmérő mérnök

FM.jg.szám: 6602/2014.

Ing.rend.mín.szám: 0051/1990.

2400 Dunaújváros, Gandhi u. 16.

Vincellér János

földmérő mérnök

Ing.rend.mín.szám: 0051/1990.

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a közzétételét követően egy évig hatályos.



2022 MÁRC 25

2022.

hó ...-n

Záradékoló:

Ing.rend.mín.szám:

**KISS ERIKA**

földmérő mérnök

lfm: 1956/2006.

## D/5. KÖRNYEZETI VIZSGÁLATRA ÉRKEZETT ELŐZETES VÉLEMÉNYEK





*Kérjük, válaszában hivatkozzon  
ügyiratszámunkra és ügyintézőnkre!*

**Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság**  
2509 Esztergom, Strázsa-hegy ☒ 1525 Budapest, Pf. 86.  
Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.  
Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168  
E-mail: [dinpi@dinpi.hu](mailto:dinpi@dinpi.hu) [www.dunaipoly.hu](http://www.dunaipoly.hu)  
Hivatal rövid neve: DINPI, KRID: 711100335

**Üi.sz.:** DINPI/286-1/2023.

**Ü.int.:** Vrabély Panni

**Tárgy:** Kulcs településrendezési eszközeinek 12  
részterületre vonatkozó módosítása – vélemény  
környezeti vizsgálat szükségességéről

**Hiv.sz.:** -

**Jobb Gyula úr,  
polgármester**

**Kulcs Község Önkormányzata  
Polgármesteri Hivatal**

Kulcs

Kossuth L. u. 83.  
2458

Tisztelt Polgármester Úr!

Kulcs Község településrendezési eszközeinek 12 részterületre vonatkozó módosításával kapcsolatban küldött megkeresésükre válaszul táj és természetvédelmi szempontból az alábbi állásfoglalást adjuk:

A tervezett módosítások:

1. M1 módosítás: kerékpárút fejlesztése.
2. M2 módosítás: Gazdasági terület bővítése; erdőterület pótlása, közlekedési célú közterület megszüntetése és a szomszédos gazdasági területhez sorolása
3. M3 módosítás: Határ út – Família út – fejlesztési lakóterület nyugati lakóutcája – Virághegyi út által határolt tömbben kiszabályozott közlekedési célú közlekedési célú közterület törlése (kt. > Lf)
4. M4 módosítás: Fecske utca szabályozásának elvetése. (kt. > Lk)
5. M5 módosítás: Gázbekötés lehetőségének vizsgálata a kiemelten mozgásveszélyes területen a vezetékek elzárását biztosító műszaki megoldás okán
6. M6 módosítás: Lakás és üdülő önálló rendeltetési egységhez 1 db parkoló létesítésének előírása - semmi Az elővásárlással és építési tilalommal érintett ingatlanok áttekintése, a HÉSZ és a szabályozási terv módosítása.
7. M7 módosítás: Közterületi kiszabályozások Változási vázrajzok alapján. (Lf > kt.) Érintett földrészletek: 3022, 3027/5 (Erősítő köz), 3029 (Faiskola utca), 3030/6 hrsz
8. M8 módosítás: Közterületi kiszabályozás a Daja-pusztai árok (Adony déli övesatorna) mellé változási vázrajz alapján. (Mko, K-Mü > kt.) Érintett földrészletek: 0293/2, 0293/11, 0293/12, 0293/13 hrsz
9. M9 módosítás: Településközpont terület kijelölése (Lf > Vt) Érintett földrészletek: 3101/28 és 3101/29 hrsz. (Kossuth L. utca és Sötér utca sarka)
10. M10 módosítás: Közterületi szabályozás felülvizsgálata. (kt. > Lf, kt. > Vt, kt. > Zkk) Érintett földrészletek: 3749/7, 3749/8, 3749/9, 2/2, 4/3, 6/4, 8/5, 10/6 hrsz.
11. M11 módosítás: Telekhatár rendezés településrendezési átvezetése. Érintett földrészletek: 4175/4, 4175/5 hrsz
12. M12 módosítás: Előírás megfogalmazása annak érdekében, hogy a sírjel magassága max. 2,0 m lehessen.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.) 1. § (3) a) pontja értelmében a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál, amely helyi szinten kis terület használatát határozza meg, várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. A várható környezeti hatás jelentőségét a Kr. 4. § (1) szerint a 2. számú mellékletben foglalt szempontok és a (2) bekezdés, valamint az 5. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezések figyelembevételével kell eldönteni.

Az M2, M3, M4, M6, M9, M10, M11 és M12 módosítás országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura 2000 területet), országos ökológiai hálózat övezetébe tartozó területet, illetve egyéb táj- és természetvédelmi szempontból jelentős területet nem érint.

Az M1, M7, M8 módosítás kisméretben érintik a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben (a továbbiakban: MTrT.) megállapított, továbbá a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 3. mellékletében lehatárolt tájképvédelmi terület övezetét.

Az M5 módosítás a tájképvédelmi terület övezetének része, ezen kívül szomszédos az MTrT-ben lehatárolt országos ökológiai hálózat övezet ökológiai folyosó övezetével, valamint az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X.8.) Korm.rendelet (a továbbiakban: Natura2000 Kr.) által kihirdetett Natura 2000 hálózathoz tartozó, HUDI20034 kóddal Duna és ártere néven jelölt kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területtel.

Ezeket a táj-, természetvédelmi érintettségeket a megkereséshez mellékelt tájékoztató dokumentáció helyesen tartalmazza.

Megítélésünk szerint a tervezett módosítások megvalósulása mellett a tájjelleg, a tájképi egység a jelenlegi adottságokhoz képest nem fog változni, azok megőrzése továbbra is biztosítható lesz, az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyei és azok ökológiai kapcsolatai, természetvédelmi értékei, a Natura2000 terület jelölő élőhelyei, fajai nem fognak károsodni.

Igazgatóságunk az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdését tekintve a településrendezési eszközök jelen módosításával összefüggésben környezeti vizsgálat készítését nem tartja szükségesnek.

Állásfoglalásunkat az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm.r. 4. § (2) bekezdése alapján adtuk meg.

Budapest, 2023. január 23.

Üdvözlettel:

Füri András  
igazgató megbízásából

Halász Antal  
általános igazgatóhelyettes



Kapják: Címzett (E-TÉR egyeztető felületen keresztül)  
Iráttár

*L&R*



## FEJÉR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

---

**Ügyiratszám:** FE/NEF/0158-2/2023.

**Ügyintézőnk:** Kucsora Viktória

**Telefon:** 06-22/511-720/202.

*Kérem, válaszukban a fenti ügyiratszámunkra hivatkozni szíveskedjenek!*

**Tárgy:** Kulcs község településrendezési eszközeinek módosításához kapcsolódó környezeti vizsgálat szükségességéről vélemény

**Iktatószámuk:** -

### **Jobb Gyula**

polgármester úr részére

### **Kulcs Község Önkormányzata**

#### **Kulcs**

Kossuth Lajos u. 83.  
2458

### **Tisztelt Polgármester Úr!**

2023. január 13-án érkezett megkeresésére válaszolva tájékoztatjuk tisztelt Polgármester Urat, hogy Kulcs község településrendezési eszközeinek módosításához kapcsolódó eljárásban a megküldött dokumentációt áttanulmányoztuk, ennek alapján az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdése szerint, a 2. számú melléklet szempontjait figyelembe véve, a 3. számú melléklet II. 1. pontja alapján nyilatkozom, hogy a tervezett módosítások tekintetében jelentős környezeti hatás nem várható, így **környezet- és település-egészségügyre kiterjedően környezeti hatásvizsgálat lefolytatását nem tartjuk szükségesnek.**

Közegészségügyi szakkérdésben véleményemet az egészségügyi hatósági és igazgatási tevékenységről szóló 1991. évi XI. törvény 2. § (1) bekezdés c), d) pontja, a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről szóló 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdés c) pontja és az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján adtam ki.

Illetékességünket a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése határozza meg.

A kiadmányozási jog gyakorlása a Fejér Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének a kiadmányozásról szóló 37/2022. (XII.14.) utasítása alapján történt.

*Székesfehérvár, időbélyegző szerint*

**Tisztelettel:**

**Dr. Simon László**

főispán

nevében és megbízásából

**Dr. Krisztián Erika**

vármegyei tisztii főorvos

---

8000 Székesfehérvár, Szent István tér 9., Tel: 22/526-900, Fax: 22/526-905, e-mail: [hivatal@fejer.gov.hu](mailto:hivatal@fejer.gov.hu)

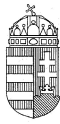
**Fejér Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztálya**

Ügyintézés helye: 8000 Székesfehérvár, Mátyás király krt. 13.

Telefon: 22-511-720 vagy 22-314-090 Fax: 22-511-727, e-mail: [titkarsag.nepegeszsegugy@fejer.gov.hu](mailto:titkarsag.nepegeszsegugy@fejer.gov.hu)

Hivatali Kapu: FMKHNEPEG 53655342

Ügyfélfogadás: Hétfő: 10:00-12:00 és 12:30-15:00 Szerda: 8:00-12:00 és 12:30-15:00 Péntek: 8:00-12:00



**FEJÉR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL**  
**ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA**

Iktatószám: FE/ÁF/00073-2/2023.  
Ügyintéző: Steiner Mónika  
Telefon: 22/512-250

Tárgy: **Kulcs** község településrendezési  
eszközeinek több részterületre szóló  
módosítása  
- környezeti vizsgálat szükségessége -

Hiv. szám: -

**Jobb Gyula**  
polgármester

**Kulcs Község Önkormányzata**

**A módosítással érintett területek esetében az épített környezet védelme tekintetében a tervezett módosítás várható hatása nem jelentős, ezért a településrendezési eszközök módosítása során környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartom szükségesnek.**

Kérem a záró szakmai véleményre benyújtott dokumentációhoz mellékelni a környezeti vizsgálat lezárásáról szóló képviselő-testületi döntést.

Továbbá felhívom a figyelmet, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés e) pontja alapján a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete külön döntéssel igazolja.

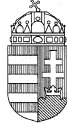
A kiadmányozási jog gyakorlása a Fejér Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének a kiadmányozásról szóló 37/2022. (XII.14.) utasítása alapján történt.

Székesfehérvár, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

**Dr. Simon László**  
főispán  
nevében és megbízásából

**Fakász Tamás**  
állami főépítész



## FEJÉR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyszám: 14.020-2/2023.  
Ügyintéző: Tar Ferenc  
Telefón: 25/795-733

**Tárgy:** Településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos környezeti vizsgálat szükségességével kapcsolatos véleménykérés

**Jobb Gyula Polgármester**  
részére

**Kulcs Község Önkormányzata**

**2458 Kulcs**  
**Kossuth Lajos utca 83.**

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Kulcs Község Önkormányzatának Polgármestere *Kulcs község településrendezési eszközeinek módosítása* tárgyában környezeti vizsgálat szükségességével, illetve környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségessége esetén a környezeti vizsgálat tematikájával kapcsolatos véleményt kért a Fejér Vármegyei Kormányhivataltól, mint a környezet védelméért felelős szervtől, a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdésében és a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 60. § (3) bekezdésében foglaltak alapján.

A Korm. rendelet 1. § (3) bekezdés a) pontja szerint, *várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége [Kvt. 43. § (5) bekezdés b) pontja] a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál, továbbá olyan más, a (2) bekezdés b) pontjába tartozó tervnél, illetve programnál, amely helyi szinten kis terület használatát határozza meg.* A 4. § (1) bekezdésében foglaltak szerint, *az 1. § (3) bekezdés szerinti terv, illetve program megvalósítása várható környezeti hatásának jelentőségét a 2. számú mellékletben foglalt szempontok és a (2) bekezdés, valamint az 5. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezések figyelembevételével kell eldönteni.* A (2) bekezdés értelmében, *a döntéshez a kidolgozó kikéri a 3. számú mellékletben meghatározott környezet védelméért felelős közigazgatási szervek (a továbbiakban: környezet védelméért felelős szervek) véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás. E szervek véleményük kialakításában a 2. számú mellékletben foglaltak közül a hatáskörükbe tartozó és a szóban forgó terv, illetve program jellege alapján a tervre, illetve a programra vonatkozatható szempontokat veszik figyelembe.*

A 3. melléklet II.2. pont fe) bekezdése értelmében, *nem országos hatáskörű szerv által kidolgozott terv, illetve program esetén „Érintettség esetén vesz részt a termőföld mennyiségi védelmére kiterjedően a földvédelmi feladatkörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal.”*

A véleménykérelem szerint a módosítás több területet érint. Az **M1** módosítás tárgya, kerékpárút fejlesztése, mely termőföldként nyilvántartott ingatlanokat is érint. Az **M2** módosítás tárgya, gazdasági terület bővítése, mely termőföldként nyilvántartott ingatlanokat is érint. Az **M3** módosítás tárgya, a Határ út- Família út – fejlesztési lakóterület nyugati utcája – Virághegyi út által határolt tömbben kiszabályozott közlekedési célú közterület törlése, mely termőföldként nyilvántartott zártkerti földrészleteket is érint. Az **M4** módosítás tárgya a Fecske utca szabályozásának elvetése, mely termőföldként nyilvántartott zártkerti ingatlanokat is érint. Az **M5** módosítás tárgya, gázbekötés lehetőségének vizsgálata a kiemelten mozgásveszélyes területeken a vezetékek elzárását biztosító műszaki megoldás okán, mely belterületi ingatlanokat érint. Az **M6** módosítás tárgya, lakás és üdülő önálló rendeltetési egységhez 1 db parkoló létesítésének előírása, mely belterületi ingatlanokat érint. Az **M7** módosítás tárgya, közterületi kiszabályozások Változási vázrajzok alapján, mely belterületet érint. Az **M8** módosítás tárgya, közterületi kiszabályozás a Daja-pusztai árok (Adony déli övcsatorna) mellé Változási vázrajz alapján, mely termőföldként nyilvántartott ingatlanokat is érint. Az **M9** módosítás tárgya, településközpont terület kijelölése, mely belterületi földrészleteket érint. Az **M10** módosítás tárgya, közterületi szabályozás felülvizsgálata,

Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály  
Földhivatali Osztály 2.

Ügyintézés helye: 2400 Dunaujváros, Szórad Márton út 39.  
Telefón: +36-25/795-720, /795-719, /795-738, e-mail: foldhivatal.dunaujvaros@fejer.gov.hu  
hivatali kapu: DUNAJHFHIV, KRID:450956110

mely belterületet érint. Az **M11** módosítás tárgya, telekhatár rendezés településrendezési átvezetése, mely belterületet érint.

**Mivel az M5, M6, M7, M9, M10, M11 módosítás termőföldet nem érint, a véleményezési eljárásban a földvédelmi feladatkörében eljáró Fejér Vármegyei Kormányhivatal, mint ingatlanügyi hatóság érintettsége nem áll fenn.**

**Az M1, M2, M3, M4, M8 módosítás termőföldként nyilvántartott ingatlanokat érint, (az itt lévő termőföldek igénybevétele, időleges és végleges más célú hasznosításával jár), a településrendezési eszköz véleményezési eljárásában az ingatlanügyi hatóság érintettsége fennáll.**

**Tájékoztatom, hogy a Tft. a termőföld védelmével kapcsolatban – többek közt – az alábbiak szerint rendelkezik:**

**2. § 5.** földvédelmi eljárás: az ingatlanügyi hatóság által, ügydöntő hatóságként vagy szakhatóságként lefolytatott olyan hatósági eljárás, amely a termőföld mennyiségi védelmének érvényre juttatására, illetve a termőföld más célú hasznosításának engedélyezésére irányul;

**7. § (1)** A földvédelmi eljárást az ingatlanügyi hatóság folytatja le.

**9. § (1)** Termőföld más célú hasznosításának minősül:

a) a termőföld olyan időleges vagy végleges igénybevétele, amellyel a termőföld a továbbiakban mezőgazdasági hasznosításra időlegesen vagy véglegesen alkalmatlanná válik;

b) a termőföld belterületbe vonásának engedélyezése;

c) az Evt. hatálya alá nem tartozó üzem-, majorfásítás, valamint az út, vasút és egyéb műszaki létesítmény tartozékát képező fásítás igénybevétele.

(3) A termőföld más célú hasznosítása időleges vagy végleges lehet. A termőföld belterületbe vonása végleges más célú hasznosításnak minősül.

**10. § (1)** A termőföldet az ingatlanügyi hatóság engedélyével lehet más célra hasznosítani, ide nem értve a (2) bekezdésében meghatározott eseteket. Az engedély hiánya esetén a más hatóságok által kiadott engedélyek nem mentesítik az igénybevevőt az e törvényben foglalt jogkövetkezmények alól. Az ingatlanügyi hatóság engedélye nem mentesít a szükséges más hatósági engedélyek megszerzésének kötelezettsége alól.

(3) A termőföld más célú hasznosításával járó engedélyezési, jóváhagyási vagy tudomásulvételi (a továbbiakban együtt: engedélyezési) eljárásban érdemi döntés a termőföld más célú hasznosításának engedélyezéséről szóló véglegessé vált ingatlanügyi hatósági határozat figyelembevételével hozható. Az ingatlanügyi hatóság határozatának hiánya esetén az eljáró hatóság az engedélyezési eljárását felfüggeszti.

(4) A termőföld más célú hasznosítása kizárólag a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 13. § (3) bekezdésében meghatározott célú igénybevételekre engedélyezhető, feltéve, hogy

a) az igénybevevő a tulajdonos vagy az ő érdekében eljáró más személy vagy szervezet,

b) az érintett termőföld tulajdonjogának megszerzésének napjától a más célú hasznosítása iránti kérelem benyújtásának napjáig 5 év még nem telt el, és

c) a tulajdonos a tulajdonszerzés alapjául szolgáló okiratban a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdése szerinti nyilatkozatot tette.

**11. § (1)** Termőföldet más célra csak kivételesen - elsősorban a gyengébb minőségű termőföld igénybevétele - lehet felhasználni.

(2) Az átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen, illetve helyhez kötött igénybevétel céljából lehet. A termőföldnek hulladéklerakó céljára történő igénybevétele esetén a környezetvédelmi és természetvédelmi követelmények betartása mellett, mezőgazdasági művelésre alkalmatlan vagy átlagosnál gyengébb minőségű termőföld más célú hasznosítása engedélyezhető. A nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházás esetében az átlagosnál jobb minőségű termőföld végleges más célú hasznosítása is engedélyezhető, amennyiben annak megvalósítása más jogszabály rendelkezéseire figyelemmel más helyen vagy más nyomvonalon nem lehetséges.

(3) A (2) bekezdés alkalmazása szempontjából helyhez kötött igénybevételnek kell tekinteni különösen

a) a meglévő létesítmény bővítését, közlekedési és közmű kapcsolatainak kiépítését;

b) a bányüzemet és a természeti kincsek kitermeléséhez szükséges egyéb létesítményt;

c) azt a területet, amelyet a Kormány a Magyar Közlönyben közzétett határozatával beruházási célterületté nyilvánított;

d) kis teljesítményű erőmű létesítését a betáplálásra alkalmas villamosenergia-elosztói hálózat 1000 méteres közvetlen környezetében.

(4) Az igénybevételt az indokolt szükségletnek megfelelő legkisebb területre kell korlátozni.

**16. § (1)** A termőföld engedély nélküli más célú hasznosításának minősül, ha

a) a más célú hasznosítás megkezdésekor az engedélyezés még nem történt meg, vagy

b) az igénybevevő az engedély előírásaitól eltérően hasznosítja más célra a termőföldet.

(2) Az engedély nélküli más célú hasznosítás miatt indult eljárást az ingatlanügyi hatóságnak az igénybevevővel szemben kell lefolytatnia. Ellenkező bizonyításig igénybevevőnek a termőföld földhasználati nyilvántartásba bejegyzett használója minősül. Ha a földhasználati nyilvántartásban nincs bejegyzett földhasználó, igénybevevőnek a tulajdonost, haszonélvezet fennállása esetén a haszonélvezőt kell tekinteni.

(Az engedély nélküli más célú hasznosítással kapcsolatos eljárás részletszabályait a Tfv. 16-17/C §-aiban foglaltak tartalmazzák.)

**21. § (1)** A termőföld más célú hasznosítása esetén egyszeri földvédelmi járulékot (a továbbiakban: járulék) kell fizetni.

A földvédelmi járulékkal (mértékével, kedvezményekkel, a megállapításával, a megfizetés módjával, stb.) kapcsolatos részletszabályokat a Tfv. 21- 23 §-aiban és 1. számú mellékletében foglaltak tartalmazzák.

Kulcs településen átlagosnál jobbnak minősül gyümölcsös esetén a 2. minőségi osztályú, kert esetén a 2. minőségi osztályú, szántó esetén a 2.-3. minőségi osztályú, szőlő esetén a 4.-5 minőségi osztályú, legelő esetén a 2.-3. minőségi osztályú, rét esetén a 3.-4. minőségi osztályú, fásított terület esetén 3. minőségi osztályú termőföld.

**Tájékoztatom, hogy a földvédelmi szakterületet érintően a Tfv. nem tartalmaz rendelkezéseket a környezeti hatás jelentőségének megállapításával, illetve a környezeti vizsgálat tematikájának véleményezésével kapcsolatban, ezért a termőföld igénybevétele esetén követendő - fent részletezett – általános jogszabályi előírások ismertetésén túl, további vélemény, érdemi nyilatkozat megadása nem áll módomban.**

A véleményezési eljárásban való közreműködést megalapozó jogszabályok:

- a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX tv. fenti rendelkezései;
- az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése, és 3. melléklet II pontja;
- a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 1. § e) pontja, 36. § b) pontja 37. § (1) bekezdése, 3. § (3) bekezdés b) pontja
- a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése.

A kiadmányozási jog gyakorlása a Fejér Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének a kiadmányozásról szóló 37/2022. (XII.14.) utasítása és az ügyrendről szóló 35/2022. (XI.21.) utasítása alapján történt.

Dunaújváros, időbélyegző szerint

Dr. Simon László  
főispán nevében és megbízásából

Burkovics Attila  
osztályvezető

Iktatószám:	<b>SZTFH-BANYASZ/1589-2/2023</b>	Hivatkozási szám:	-
Tárgy:	<b>Vélemény Kulcs község településrendezési eszközeinek módosításához</b>	Ügyintéző:	<b>Horváth Henrietta</b>
		Telefon:	<b>+36-72/795-283</b>
		Melléletek:	-

**Jobb Gyula**  
polgármester  
részére

Kulcs Község Önkormányzata

*A levél kizárólag E-TÉR rendszeren keresztül kerül megküldésre.*

### **Tisztelt Polgármester Úr!**

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (Rendelet) 1. § (3) bekezdés a) és b) pontjaira és a 8. § (3a) bekezdésre, valamint a 3. sz. melléklet II.2. fejezet f) pontjára hivatkozva a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága (továbbiakban: Bányafelügyelet) megállapította, hogy Kulcs község hatályos településrendezési eszközeinek módosításához földtani és ásványvagyon védelmi környezeti vizsgálat készítése nem szükséges.

A Bányafelügyelet indoklásul a következőket adja elő.

Kulcs község településrendezési eszközeinek módosítása kapcsán a Bányafelügyeletre 2023. január 23-án E-TÉR-en beérkezett megkeresésében kezdeményezés történt azon bányafelügyeleti vélemény megadására, amely a változtatási szándékok és azoknak céljai ismeretében értékeli, hogy a hatályos településrendezési eszközök módosításához kapcsolódva szükséges-e összeállítani földtani és ásványvagyon védelmi szempontokat is érvényesítő környezeti vizsgálatot.

A módosítások célja kerékpárút fejlesztésre, gazdasági terület bővítésére, közlekedési célú közterület törlésére, gázbekötés lehetőségének vizsgálatára, HÉSZ rendelkezéseinek módosítására (parkoló, sírjel), közterület kiszabályzásokra, településközpont kijelölésére, telekhatár rendezésére irányul.

A napjainkig megvalósult és részletező ásványi nyersanyag kutatások a módosítási szándékkal érintetté vált földrészletekre nem terjedtek ki, azok nem részei bányatelek területének, így gazdaságföldtani érdekekkel nem lehetnek ellentétesek. A változási szándékkal érintett ingatlanok közül a gázbekötés lehetőségét vizsgálandó ingatlanok környezete szerepel a korábban megmutatkozott és felvételezett gravitációs tömegmozgásokat, valamint földtani veszélyforrásokat összegző aktuális kataszterekben, valamint az Országos Felszínmozgásos Kataszterben. A szeletes földcsuszamlásos események jelenleg nem mutatnak aktivitást, azonban azok újraaktiválódásával számolni kell. A jelenlegi változtatási szándékok, a megküldött dokumentáció szerint, nem konkrétak, egyelőre a gázbekötés lehetőségét vizsgálják vezeték elzárását biztosító műszaki megoldás okán. A Bányafelügyeletnek jelenleg nincs tudomása újabb felszínmozgásos eseményekről a területen. A Bányafelügyelet felhívja a figyelmet arra, hogy a kiemelten felszínmozgásos területen talajmechanikai vizsgálatok alapján tett javaslatok szerint lehet építési tevékenységet végezni. A földtani környezetet a jelenleg előre jelzett változások (többek között a gázvezeték lehetőség vizsgálat) nem veszélyeztetik. A Bányafelügyelet részéről megállapítást



nyert, hogy a településrendezési eszközök tervezett módosításával gazdaságföldtani érdekek nem sérülnek, földtani veszélyforrások nem aktivizálódhatnak, így nincs szükség olyan környezeti vizsgálatra, amelyben földtan és ásványvagyon védelmet szolgáló külön vagy egyedi előírások is szerepelnek.

A Bányafelügyelet véleményét a Magyar Állami Földtani Geofizikai és Bányászati Adattárban meglévő adatok és dokumentációk felhasználásával, a Rendelet 3. sz. melléklet II.2. fejezet f) pontja alapján adta ki. A Bányafelügyelet hatáskörét és illetékességét a bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény 43.§ (3), valamint 44.§ (1) bekezdése határozza meg.

Pécs, *időbélyegző szerint*

Tisztelettel:

Dr. Biró Marcell  
elnök  
(hatáskör gyakorlója megbízásából)

Dr. Kele Hajnalka  
osztályvezető  
(kiadmányozó)

Erről értesülnek:

1. Címzett
2. Irrattár



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

**Jobb Gyula polgármester**

részére

Kulcs Község Önkormányzata

Iktatószám: BP/FNEF-TKI/0317-2/2023.  
Ügyintéző: Rybicska Antalné  
Telefonszám: +36-1-4653866  
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu  
Tárgy: Véleményezés természetes gyógytényező érintettsége szempontjából  
Hivatkozási szám: –

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Kulcs község településrendezési eszközeinek – több részterületre vonatkozó – módosításához kapcsolódó környezeti vizsgálat szükségességének véleményezése tárgyában, az E-TÉR-be feltöltött dokumentáció véleményezése kapcsán a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) az alábbi tájékoztatást adja:

A BFKH nyilvántartása szerint a község közigazgatási határain belül **(0341/35 hrsz.-on)** az alábbi **természetes gyógytényező** található:

**Ásványvizes kút:**

Kulcs K-1 OKK (ásványvíz belső - palackozási célú, élelmiszerkénti - felhasználásra)  
engedély száma: KEF/3344/2014

A tervezett módosítások közül az M2. számú módosítás alá vont terület a Kulcs K-1 OKK számú ásványvizes kút közelében (kb. 200 m) található.

**BFKH a tervezett módosítások jellegére tekintettel a környezeti vizsgálatot nem tartja szükségesnek, ugyanakkor felhívja a figyelmet, hogy a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet szerint az ásványvizes kút védőterületét, védőidomát a község településrendezési eszközeinek módosítása során figyelembe kell venni.**

Érintettség esetén a BFKH, mint államigazgatási szerv feladatát a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet, 9. számú

**Közegészségügyi Osztály 1.**

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853

Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatal.hu

mellékletének 25. pontja, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. számú mellékletének 26. pontja, továbbá mint a környezet védelméért felelős szerv feladatát az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú melléklete II.2. pontjának g) bekezdése állapítja meg.

BFKH jelen iratot az *elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól* szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdésére tekintettel **elektronikus úton** küldi meg.

BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosítókód: 427094958).

BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

*Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint*

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond  
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália  
osztályvezető

Melléklet: –

Kapják:

1. Kulcs Község Önkormányzata – E-TÉR
2. Irrattár

## D/6. DÖNTÉS KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGESSÉGÉRŐL

## Kivonat

Kulcs Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2023. március 29. napján tartott nyílt képviselő-testületi üléséről

### Kulcs Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 47/2023. (III. 29.) határozata

#### Kulcs Község Településrendezési Eszközeinek több részterületre szóló módosításához készítendő környezeti értékelés szükségességéről

Kulcs Községi Önkormányzat Képviselő-testülete az *Alaptörvény* 32. cikk (1) bekezdés b) pontjában, valamint a *Magyarország helyi önkormányzatairól* szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4. §-ban kapott felhatalmazás alapján az alábbi határozatot hozza:

Kulcs Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a Kulcs Község Településrendezési Eszközeinek több részterületre szóló módosítása során, a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek beérkezett előzetes véleményeivel összhangban, a környezeti értékelés kidolgozását **nem tartja szükségesnek.**

1. melléklet: Környezeti értékelés előzetes véleményei tervezői válaszokkal

Felelős: Jobb Gyula polgármester  
Határidő: folyamatos

Jobb Gyula sk.  
polgármester

Dr. Neumann Helga sk.  
jegyző

Kulcs, 2023. március 29.



A kiadmány hitelül:

*Nemesné Csepecz Katalin*  
Nemesné Csepecz Katalin  
jkv.

## KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGESSÉGE

Kulcs Község Önkormányzata az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet előírásai alapján kikérte a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességéről.

### AZ ÉRINTETT ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK ELŐZETES MEGKERESÉSRE ADOTT VÉLEMÉNYEI TERVEZŐI VÁLASZOKKAL

Ssz.	Államigazgatási Szerv*	Vélemény	Tervezői válasz
1b	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság Üi.sz.: DINPI/286-1/2023.	Megítélésünk szerint a tervezett módosítások megvalósulása mellett a tájjelleg, a tájképi egység a jelenlegi adottságokhoz képest nem fog változni, azok <u>megőrzése továbbra is biztosítható lesz</u> , az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyei és azok ökológiai kapcsolatai, természetvédelmi értékei, a Natura2000 terület jelölő élőhelyei, fajai <u>nem fognak károsodni</u> . <b>Igazgatóságunk</b> az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (1. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdését tekintve a településrendezési eszközök jelen módosításával összefüggésben <b><u>környezeti vizsgálat készítését nem tartja szükségesnek.</u></b>	-A Környezeti értékelés kidolgozása – összhangban a véleménnyel – nem szükséges.
1c	Fejér Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Ügyiratszám: FE/NEF/0158-2/2023.	A tervezett módosítások tekintetében jelentős környezeti hatás nem várható, így környezet- és település-egészségügyre kiterjedően <b><u>környezeti hatásvizsgálat lefolytatását nem tartjuk szükségesnek.</u></b>	-A Környezeti értékelés kidolgozása – összhangban a véleménnyel – nem szükséges.
2b	Fejér Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda Iktatószám: FE/ÁF/00073-2/2023.	A módosítással érintett területek esetében az épített környezet védelme tekintetében a tervezett módosítás várható hatása nem jelentős, ezért a településrendezési eszközök módosítása során <b><u>környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartom szükségesnek.</u></b>	-A Környezeti értékelés kidolgozása – összhangban a véleménnyel – nem szükséges.

Ssz.	Államigazgatási Szerv*	Vélemény	Tervezői válasz
2e	Fejér Vármegyei Kormányhivatal, Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. Ügyszám: 14.020-2/2023.	Mivel az <b>M5, M6, M7, M9, M10, M11 módosítás termőföldet nem érint</b> , a véleményezési eljárásban a földvédelmi feladatkörében eljáró Fejér Vármegyei Kormányhivatal, mint ingatlanügyi hatóság <b>érintettsége nem áll fenn</b> . Az <b>M1, M2, M3, M4, M8 módosítás termőföldként nyilvántartott ingatlanokat érint</b> , (az itt lévő termőföldek igénybevételevel, időleges és végleges más célú hasznosításával jár), a településrendezési eszköz véleményezési eljárásában az ingatlanügyi hatóság érintettsége fennáll. /Általános jogszabályi előírások kerülnek ismertetésre./ Tájékoztatom, hogy a földvédelmi szakterületet érintően a <b>Tfvt. nem tartalmaz rendelkezéseket a környezeti hatás jelentőségének megállapításával</b> , illetve a környezeti vizsgálat tematikájának véleményezésével <b>kapcsolatban</b> , ezért a termőföld igénybevétele esetén követendő - fent részletezett – általános jogszabályi előírások ismertetésén túl, további vélemény, <b>érdemi nyilatkozat megadása nem áll módomban</b> .	-A Környezeti értékelés kidolgozása – összhangban a véleménnyel és a tervezett változtatások nagyságrendjével– nem szükséges.
2f	Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Pécsi Bányafelügyeleti Osztály Iktatószám: SZTFH-BANYASZ/1589-2/2023	Kulcs község hatályos településrendezési eszközeinek módosításához földtani és ásványvagyron védelmi <b>környezeti vizsgálat készítése nem szükséges</b> .	-A Környezeti értékelés kidolgozása – összhangban a véleménnyel – nem szükséges.
2g	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1. Iktatószám: BP/FNEF-TKI/0317-2/2023.	BFKH a tervezett módosítások jellegére tekintettel a <b>környezeti vizsgálatot nem tartja szükségesnek</b> , ugyanakkor felhívja a figyelmet, hogy a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízilétesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet szerint az ásványvizes kút védőterületét, védőidomát a község településrendezési eszközeinek módosítása során figyelembe kell venni.	-A Környezeti értékelés kidolgozása – összhangban a véleménnyel – nem szükséges.

**A véleményeknek megfelelően, a változtatások környezeti hatására tekintettel, a Környezeti értékelés nem kerül kidolgozásra.**

## D/7. DÖNTÉS ÚJONNAN KIJELÖLT BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKRŐL



## Kivonat

Kulcs Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2023. március 29. napján tartott nyílt képviselő-testületi üléséről

### **Kulcs Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 48/20232. (III.29.) határozata**

#### **Kulcs Község Településrendezési Eszközeinek több részterületre szóló módosítása kapcsán kijelölt új beépítésre szánt területekről**

Kulcs Községi Önkormányzat Képviselő-testülete az *Alaptörvény* 32. cikk (1) bekezdés b) pontjában, valamint a *Magyarország helyi önkormányzatairól* szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: a 419/2021.(VII.15.)) 59. § (2) bekezdésében, valamint az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés e) pontjában kapott felhatalmazás alapján az alábbi határozatot hozza:

Kulcs Község Településrendezési Eszközeinek több részterületre szóló módosítása során kijelölt, jelen határozat 1. mellékletét képező Új beépítésre szánt területekre vonatkozóan, a beépítésre szánt területet olyan használati célra kívánja növelni, amelyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.

1. melléklet: Új beépítésre szánt területek

Felelős: Jobb Gyula polgármester  
Határidő: folyamatos


Jobb Gyula sk.  
polgármester



Dr. Neumann Helga sk.  
jegyző

Kulcs, 2023. március 29.

A kiadmány hitelül:

  
Nemesné Csepecz Katalin  
jkv.

# ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK M=1:7000



**Jelmagyarázat**  
Új beépítésre szánt területek

## D/8. RÉGÉSZETI TEREPEJÁRÁS IRATAI

Iktatószám:

Tárgy: KULCS Község Településrendezési  
Eszközeinek (TSZT, SZT, HÉSZ) – több  
részterületre szóló – módosításához  
- **Régészeti terepbejárás elindítása**

**INTERCISA MÚZEUM DUNAÚJVÁROS**

**Postázási cím: 2400 Dunaújváros, Városháza tér 4.**

**e-mail: [intercisamuz@gmail.com](mailto:intercisamuz@gmail.com)**

**Tisztelt Címzett!**

**KULCS Község** Településrendezési Eszközei (Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv) – több részterületre szóló – módosításának Véleményezési anyaga elkészült.

A módosítás során **újonnan beépítésre szánt területek kijelölésére került sor**, így a *kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról* szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 84. § (2) b) pontjára hivatkozva kérem, hogy a – Kormányrendelet által, mint Kulcs területén régészeti gyűjtőkörrel rendelkező múzeum részére, kötelezően előírt – **régészeti terepbejárást elvégezni szíveskedjenek.**

Mellékelten küldöm az újonnan beépítésre szánt területek elhelyezkedését mutató shp-file-t, valamint az új területfelhasználási besorolást mutató pdf-dokumentumot.

Bármilyen egyéb kérdéssel kérem, hogy a Településrendezési Eszközök készítőjét a VÁTI Városépítési Kft.-t, Paksi Szilvia vezető településtervezőt (e-mail: [szilvia.paksi@vatikft.hu](mailto:szilvia.paksi@vatikft.hu), mobil: +36-30/984-6-985) keressék meg.

Kulcs, 2023. március ...

Tisztelettel:

.....  
Jobb Gyula  
polgármester

**Melléklet:**

- 1./Az újonnan beépítésre szánt területek elhelyezkedését mutató shp-állomány.
- 2./ Az újonnan beépítésre szánt területek elhelyezkedését mutató pdf-file.

# ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK M=1:7000



**Jelmagyarázat**  
Új beépítésre szánt területek