

SIKLÓS VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2024. ÉVI 1/1. MÓDOSÍTÁSA

EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSBAN

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

I. KÖTET – ELŐZMÉNYEK, TERVEZÉSI FOLYAMAT



Megrendelő: Siklós Város Önkormányzata
Készítette: 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.

2025. október

SIKLÓS VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2024. ÉVI 1/1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSBAN

TERVEZŐK:



DR. KOVÁCS PÉTER

TELEPÜLÉSTERVEZŐ TT-02-0656

2025. október

Megrendelő: Siklós Város Önkormányzata

Készítette: 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.



Tartalom

I. KÖTET – ELŐZMÉNYEK, TERVEZÉSI FOLYAMAT	1
1 ELŐZMÉNYEK, TERVEZÉSI FOLYAMAT.....	4
1.1 Előzmények	4
1.2 A környezeti értékelés szükségességének eldöntésre irányuló véleményezési szakasz összefoglalása	5
II. KÖTET – MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT.....	14
2 MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT MUNKARÉSZEI.....	15
2.1 Az intézkedést, beavatkozást igénylő terület lehatárolása.....	15
2.2 Területrendezési követelmények.....	16
2.3 Területrendezési követelményekkel való összhang igazolása.....	16
2.4 Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése	25
2.5 A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat ...	26
2.6 Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata	27
2.7 Közlekedés	28
2.8 Közművesítettség, elektronikus hírközlés, csapadékvíz- gazdálkodás.....	29
III. KÖTET – ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK.....	30
3 ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT MUNKARÉSZEI	31
3.1 Fejlesztési és rendezési javaslatok összefoglalója, településrendezési javaslat.....	31
IV. KÖTET – JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK.....	38
V. KÖTET – MELLÉKLETEK.....	44
1. melléklet - Településfejlesztési önkormányzati döntés	
2. melléklet - Környezeti értékelés szükségessége során beérkezett vélemények	
3. melléklet - Környezeti értékelés szükségességének eldöntésére irányuló eljárást lezáró döntés	
4. melléklet - Telepítési tanulmányterv és elfogadó döntés	

1 ELŐZMÉNYEK, TERVEZÉSI FOLYAMAT

1.1 Előzmények

Siklós város településrendezési eszközeinek 2024. évi 1/1. számú módosítása **1 módosítási indítványt** tartalmaz. Jelen módosítás önkormányzati fejlesztési igények, elképzelések megvalósítása érdekében felmerülő pontosítások kapcsán vált szükségessé. A módosítás során a településszerkezeti terv, a külterületi szabályozási terv és a helyi építési szabályzat is változik.

Siklós város hatályos településrendezési eszközei - melyek a jóváhagyás óta többször módosításra kerültek - a következők:

- Siklós város Önkormányzata Képviselő-testületének 170/2012 (VII.5.) határozata a város Településszerkezeti tervéről (a továbbiakban: TSZT)
- Siklós Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 30/2004. (XI. 26.) önkormányzati rendelete a város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról (a továbbiakban: HÉSZ)

Siklós Város Önkormányzat Képviselő-testületének hatályos településrendezési tervei módosításának szándékát, 161/2024. (X.29.), 36/2025. (II.27.), 59/2025 (III. 27.) képviselő-testületi határozatban (1. melléklet) fogalmazta meg. Ezekből az eredeti eljáráshoz tartozó döntésekből Önkormányzat a 158/2025.(IX.25.). számú önkormányzati határozattal rögzítette azt a szándékot, hogy jelen dokumentáció tárgyát képező módosító indítvány (eredeti döntésekben 1. módosító indítvány) önálló eljárásban kerül módosításra. Egyben döntött arról, hogy az érintett ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

Önkormányzat a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.) 68.§ (1) bekezdésének alapján egyszerűsített eljárásban kívánja lefolytatni.

Siklós Város Önkormányzata az összes módosítási indítványt érintően megküldte a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséhez elkészített dokumentációt az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormány rendeletben meghatározott szervek részére annak érdekében, hogy szakterületükhöz kapcsolódó véleményüket a módosító indítványok tekintetében megadhassák. Ennek része volt 1. módosító indítványként a jelen módosítási dokumentáció tárgyát képező indítvány is.

A környezeti vizsgálat szükségességének eldöntésre vonatkozó szakaszt követően Siklós Város Önkormányzata a véleményezési szakasz az Eljr. alapján folytatja le.

A településrendezési eszközök módosítása során alkalmazandó partnerségi egyeztetés szabályait szintén az Eljr. tartalmazza.

Az eljáráshoz az Eljr. alapján 19. § alapján telepítési tanulmányterv elkészítés szükséges, melyet az Önkormányzat elkészíttetett és ezzel kapcsolatos elfogadó döntését 168/2025. X.16.) számon meghozta. (4. melléklet)

A tervdokumentáció a generáltervezéssel megbízott tervező cégnél dr. Kovács Péter településrendező tervező (TT-02-0656) irányításával készül.

1.2 A környezeti értékelés szükségességének eldöntésre irányuló véleményezési szakasz összefoglalása

A Környezeti értékelés eldöntésére irányulóan a 2/2005 (I.11.) Kormányrendeletben meghatározott szervek megkeresésüket követően az összes módosító indítványok tekintetében alábbiak szerint nyilatkoztak. (A beérkezett véleményeket a 2. melléklet tartalmazza). A beérkezett vélemények az eredeti módosítási csomaghoz érkeztek, melynek része volt 1. módosító indítványként a jelen módosítási dokumentáció tárgyát képező indítvány is, ezért a véleményeket egyben mulatjuk be.

Megkeresett szerveket összefoglaló táblázat:

Hivatal	Szakterület	környezeti értékelés szükséges	Válaszolt	Határidőn túl válaszolt	Nem válaszolt	Nem lett megkeresve
Baranya Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Természetvédelmi Osztály	a környezetvédelemre kiterjedően	x	x			
Duna Dráva Nemzeti Park Igazgatóság	természet- és tájvédelemre kiterjedően			x		
Baranya Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály	környezet- és település-egészségügyre kiterjedően		x			
Dél- Dunántúli Vízügyi Igazgatóság	a felszíni és a felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelmére kiterjedően					x
Baranya Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály	a hulladékgazdálkodásra kiterjedően		x			
Siklós Város Jegyzője	helyi környezet- és természetvédelemre kiterjedően		x			
Baranya Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda	az épített környezet védelmére kiterjedően		x			
Baranya Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti és Földművelésügyi Osztály	erdővédelemre kiterjedően		x			
Baranya Vármegyei	talajvédelemre		x			

Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály	kiterjedően					
Baranya Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4.	a termőföld mennyiségi védelmére kiterjedően		x			
Baranya Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földforgalmi Osztály	a földvédelmi feladatkörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal					
Szabályozott Tevékenységes Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály	földtani és ásványvagyon védelemre kiterjedően		x			
Budapest Főváros Kormányhivatala	a természetes gyógytényezők, gyógyhelyek természeti adottságainak védelmére kiterjedően		x			
Budapest Főváros Kormányhivatala	kulturális örökség (műemlékvédelem, régészet) védelmére kiterjedően		x			
Országos tisztifőorvos	kémiai biztonságra kiterjedően		x			
Baranya Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően		x			

Megkeresett szervek állásfoglalásai:

s.szám	Véleményezésre jogosult szerv	ügyintéző	ügyiratszám
1.	Baranya Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztály	P. László Erika	455-3/2025.
A véleményezésre jogosult szerv véleményét az alábbiak szerint fogalmazta meg: A vonatkozó jogszabályi előírások alapján a 10. és 15. számú módosító indítványok tekintetében települési környezeti értékelés (Környezeti vizsgálat) benyújtása szükséges az alábbiak szerint: 1. A 10. számú indítvány esetében: Megállapításra került, hogy a Siklós 5253, 5255, 5256, 5257, és a Siklós 5261/4 hrsz-ú ingatlanok az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Nkr.) alapján az Európai Községek Natura 2000 hálózathoz tartozó „Tenkes” elnevezésű HUDD20001 kódjelű kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület részei. A Siklós 5261/4 hrsz.-ú ingatlan ezen felül a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: OTvT.) 4. § 34. pontjaiban definiált ökológiai hálózat magterületének is részét képezi. A fenteiken túl, valamennyi, a módosítással			

érintett ingatlan részét képezi az OTvT. 4. § 43. pontjaiban definiált tájképvédelmi terület övezetének. A dokumentáció a 10. számú indítvány esetében nem mutatja be részletesen az arborétum fajkészletét, az ott meglévő épületek méreteit, funkcióját, építésének idejét, várható látogatottságát, távlati fejlesztési terveit, ezért a fentieket bemutató környezeti értékelés készítése szükséges. 2. A 15. számú indítvány esetében: A 15. számú módosítási indítvány célja a Siklós 062 hrsz. és 918/10 hrsz. ingatlanok övezeti besorolásának vizsgálata, lehetőség szerint módosítása nem veszélyes hulladékhasznosítási tevékenység végezhetőségének érdekében. Az indítványhoz kapcsolódóan az SKVr. és Kr. alapján a fentiekben foglaltak szerinti települési környezeti értékelés (környezeti vizsgálat) benyújtása szükséges. A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság a dokumentáció elkészítéséhez a jogszabályi előírásokon túl egyéb feltételt nem határoz meg. Tájékoztat, hogy a „Vídia Kft. által tervezett nem veszélyes hulladéklerakási tevékenység előzetes vizsgálati eljárása” tárgyú eljárásában a Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság a 2266-33/2024. ügyiratszámú megszüntető végzését (a továbbiakban: Végzés) adta ki. A Végzés 2024. május 29. napjától végleges. 3. Zajvédelmi szempontból: A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság a rendelkezésre álló adatok alapján zajvédelmi szempontból megállapította, hogy a település közigazgatási területe csendes övezetet, valamint zajvédelmi szempontból fokozottan védett területet nem érint. A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság az érintett területek szabályozási környezetének módosítása ellen zaj- és rezgésvédelmi szempontból kifogást nem emel.			
Válasz: 1. A 10. módosító indítvány területén természeti védelemmel érintett ingatlanokról szóló tájékoztatást köszönjük. A 10. módosító indítvány tekintetében környezeti értékelés készítését szükségesnek tartja. Kéri bemutatni az arborétum fajkészletét, az ott meglévő épületek méreteit, funkcióját, építésének idejét, várható látogatottságát, távlati fejlesztési terveit. A környezeti értékelés a fenti kéréseket figyelembevéve készül. 2. A 15. módosító indítvány tekintetében a tervezett hasznosítási funkció elhelyezése okán település környezeti értékelés (környezeti vizsgálat) benyújtása szükséges. A jogszabályok által előírt tartalmi követelményeken túl egyéb feltételt nem határoz meg. Tájékoztatását köszönjük. A környezeti értékelés anyag a jogszabályban meghatározottak alapján készül. 3. Zajvédelmi szempontból kifogást nem emel.			
2.	Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság	Márkus András	DDNPI/942-2/2025
A véleményezésre jogosult szerv véleményét az alábbiak szerint fogalmazta meg: 1. Felhívja a figyelmet a 10 módosító indítvány tekintetében arra, hogy az indítvány térképi ábrázolása a szöveges munkarésztől eltérést mutat, nem említi a 5261/1-3 ingatlanokat. 2. Felhívja a figyelmet arra, hogy a 5261/4. helyrajzi számú terület nyugati része natura 2000 terület kijelölésben szerepet játszó, kiemelt jelentőségű élőhelytípusba sorolt, így megváltoztatása természetvédelmi céllal ellentétes. 3. Javasolja, hogy az övezeti módosítások a fent említett ingatlanokat nem érintsék. Amennyiben érintik, úgy ezen földrészletek állapotának változása fokozott figyelmet igényel. 4. Az áttekintő térkép pontosításának szükségességre hívja fel a figyelmet. 5. A tervezett módosításhoz környezeti hatásvizsgálat lefolytatása Igazgatóságunk véleménye szerint nem szükséges. 6. A készülő rendezési terv további véleményezésében nem kíván részt venni.			
Válasz: 1. A módosító indítvány területének lehatárolása, nem egyezik meg a szöveges munkarésszal, mert a módosítási területek lehatárolása során a településrendezési terv módosítását			

jogszabályi előírások alapján legalább telektömbre kell készíteni, vizsgálni, így a lehatárolása eltérhet az érintett ingatlanok határának vonalától. 2. A 5261/4. helyrajzi számú ingatlan nyugati részének megváltoztatása természetvédelmi céllal ellentétes, a településrendezési eszköz módosításának megoldását a tájékoztatásának figyelembevételével fogalmazzuk meg. 3. A tényleges módosítás a 5261/1-3 ingatlanokat előreláthatólag nem érinti, de tömbben lévő ingatlanok, így a 5261/4. helyrajzi számú ingatlan érintettségére és védelmének javaslatára a más hatóság által előírt környezeti értékelés készítése során ki térünk, ez alapján választjuk ki a megoldást. 4. Az áttekintő térkép pontosításra kerül a módosítási indítványok helyének ábrázolása tekintetében. 5. Környezeti hatásvizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek. 6. A további véleményezésben nem kíván részt venni.			
3.	Siklós Város Jegyzője	Schrempf Tamás	SIK/10807-2/2025
A véleményezésre jogosult szerv véleményét az alábbiak szerint fogalmazta meg: 1. Helyi környezetvédelmi- és természetvédelmi szempontból nem tartja indokoltnak környezeti vizsgálat lefolytatását.			
Válasz: 1. Helyi környezetvédelmi- és természetvédelmi szempontból környezeti vizsgálat lefolytatását nem kéri.			
4.	Baranya Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda	Kiszely Szabolcs	BA/40/370-2/2025.
A véleményezésre jogosult szerv véleményét az alábbiak szerint fogalmazta meg: 1. környezeti értékelés tematikájával az épített környezet védelmére tekintettel egyetértek, ezért nem tartom szükségesnek a környezeti értékelés lefolytatását. 2. Felhívja a figyelmet, hogy a tervdokumentációnak tartalmaznia kell a módosító indítványt tartalmazó döntést, a főépítész feljegyzést, valamint az azt elfogadó önkormányzati döntést is 3. Felhívja a figyelmet az Önkormányzat figyelmét a partnerségi egyeztetés jogszabályoknak megfelelően történő lefolytatására! 4. Kéri, hogy a véleményezésre szánt tervdokumentációnak legyen része a partnerségi eljárás lefolytatásának dokumentálása, és annak lezárása. 5. Felhívja a figyelmet, hogy a településrendezési terv módosítását legalább telektömbre kell készíteni. Telektömbnek <i>minősül a valamennyi oldalról közterület, erdőterület, vízgazdálkodási terület, közforgalom elől el nem zárt magánút, belterületi határvonal vagy közigazgatási határvonal által határolt, legalább 1 hektárt meghaladó telek vagy tömbtelek, a legalább 1 hektárt meghaladó telekcsoporthoz vagy több mint nyolc telekből álló telekcsoporthoz</i>			
Válasz: 1. Környezeti értékelés lefolytatást nem tartja szükségesnek. 2. A tervdokumentáció összeállításánál figyelemmel leszünk a döntések és a főépítész feljegyzés csatolására. 3. Figyelemfelhívását köszönjük. 4. A partnerségi eljárás dokumentálására figyelemmel leszünk. 5. Figyelemfelhívását köszönjük. A módosítási indítványok területét az előírások figyelembevételével jelöljük ki.			
5.	Baranya Vármegyei Kormányhivatal	Felső- Nemesné	BA/52/03951-3/2025

	Agrárügyi Főosztály Erdészeti és Földművelésügyi Osztály	Tóth Marianna	
A véleményezésre jogosult szerv véleményét az alábbiak szerint fogalmazta meg: 1. A megkeresésben megjelölt dokumentáció figyelembevételével megállapítható, hogy a tervezett módosítások erdőt nem érintenek. 2. Mindezek alapján megállapítja, hogy az erdővédelem tekintetében a terv módosítása kapcsán jelentős környezeti hatások nem várhatóak, környezeti értékelés készítése nem szükséges.			
Válasz: 1. A módosítások erdőt nem érintenek. 2. Környezeti értékelés készítést nem tartja szükségesnek.			
6.	Baranya Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Talajvédelmi Osztály	Peres Szilvia	BA/54/00785-2/2025
A véleményezésre jogosult szerv véleményét az alábbiak szerint fogalmazta meg: 1. Megállapította, hogy a Siklós Város Településrendezési Eszközeinek 2024. évi 1. sz. módosításával kapcsolatos környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességét talajvédelmi szempontból nem tartja indokoltnak.			
Válasz: 1. Környezeti vizsgálat szükségességét talajvédelmi szempontból nem tartja indokoltnak.			
7.	Baranya Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály	dr. Wéber Gabriella	10.083-2/2025
A véleményezésre jogosult szerv véleményét az alábbiak szerint fogalmazta meg: 1. Tájékoztat a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (továbbiakban: Tftvt.) előírásainak a termőföldek használatára és a más célú hasznosítására vonatkozó, valamint a belterületbe vonásra vonatkozó előírásokról.			
Válasz: 1. Tájékoztatását köszönjük. Környezeti értékelés elkészítését nem kérte.			
8.	Szabályozott Tevékenységes Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály	Kasztl Béla Csaba	SZTFH-BANYASZ/4539-3/2025.
A véleményezésre jogosult szerv véleményét az alábbiak szerint fogalmazta meg 1. Tájékoztat, hogy Siklós Város településrendezési eszközeinek módosítása nem érinti az Állami Ásványi Nyersanyag és Geotermikus Energiavagyon Nyilvántartásban vagy az archív és újabban kialakult gravitációs tömegmozgásokat összegző Országos Felszínmozgásos Kataszterben szereplő földrészleteket, így véleményadásra Bányafelügyeletnek nincs hatásköre.			
Válasz: 1. Megállapítja hatáskörének hiányát..			
9.	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1.	Fürst Csenge	BP/FNEF/02515-2/2025

A véleményezésre jogosult szerv véleményét az alábbiak szerint fogalmazta meg:

1. Tájékoztató, hogy Siklós Város területén, valamint az annak területét is érintő, a szomszédos Harkány településen – többek között- az alábbi gyógytényezők találhatók:

Gyógyhely:

Harkány Gyógyhely – engedélyszáma 193/2008.

Gyógyvíz:

Siklós K-15/A OKK sz. kút - (külső, fürdési célú) engedélyszáma: BP/FNEF-TKI/0360-2/2021.

Harkány B-66 OKK sz. kút - (külső, fürdési célú) engedélyszáma: BP/FNEF-TKI/0421-2/2021.

Harkány B-57 OKK sz. kút - (külső, fürdési célú) engedélyszáma: BP/FNEF-TKI/0464-2/2021

Harkány B-7 OKK sz. kút - (külső, fürdési célú) engedélyszáma: BP/FNEF-TKI/0331-2/2021.

Harkány B-63 OKK sz. kút - (külső, fürdési célú) engedélyszáma: BP/FNEF-TKI/0358-2/2021.

Természetes ásványvíz:

Harkány B-66 OKK sz. kút – (belső, ivási célú) engedélyszáma: BP/FNEF-TKI/0426-1/2021.

Harkány K-64 OKK sz. kút – (külső, fürdési célú) engedélyszáma: 927/2009.

2. Tájékoztató, hogy a felsorolt kutak védőterület/védőidom kijelölését a Dél-Dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség 2562-2/2009-4282 iktatószámú, 2059. december 31-ig érvényes, a „*Harkányi Gyógyfürdő gyógy- és termálvíz készlete védőövezetének kijelölése*” tárgyú határozatban meghatározta.
3. A csatolt dokumentum alapján a város településrendezési eszközeinek 12. és 13. pont módosításai az alább felsorolt védőidom/védőterület felszíni vetületét érintik vagy annak közvetlen közelében találhatók:
 - a Siklós-Büdöstapolcai vízbázis külső védőidoma,
 - a „B” hidrogeológiai védőidoma,
 - valamint a vízbázisok C hidrogeológiai védőterülete.

A Siklós K-15/A OKK sz. kút, Harkány B-66 OKK sz. kút, Harkány B-57 OKK sz. kút, Harkány B-7 OKK sz. kút, Harkány B-63 OKK sz. kút, Harkány K-64 OKK sz. kút (a továbbiakban: Kutak) vonatkozásában a védőidomok és védőterületek kijelölésre, valamint a biztonságban tartási előírások meghatározásra kerültek.
4. Tájékoztató továbbá, hogy a város településrendezési eszközeinek 1., 12. és 13. pont módosításai a Harkány Gyógyhely védőterületét is érinti.
5. **Fentiek alapján a módosítások jellege miatt a környezeti vizsgálat elvégzését BFKH nem tartja szükségesnek**
6. Felhívja a figyelmet, hogy a vízbázis védelme szempontjából a város településrendezési eszközeinek készítése során szükséges a kijelölt belső védőterület, továbbá a felszín alatti térrész – a védőidom által érintett területek – esetében a *vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási művek védelméről* szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 13. § (1) és a 14. § (1) bekezdéseiben, illetve az 5. számú mellékletben előírt korlátozások figyelembevétele.
7. Kéri, hogy a településrendezési eszközeinek módosítása kapcsán vegyék figyelembe, hogy a betegek nyugalma biztosító környezeti feltételek ne változzanak.
8. Mellékleteként megküldi a Kutak védőövezeteit kijelölő a 2562-2/2009-4282 iktatószámú határozat kivonatát, valamint a Siklós település gyógyhelyi határvonalon belüli ingatlanok helyrajzi számaikat tartalmazó listát.

Válasz:

1. A települést és a szomszéd települést érintő gyógytényezőkről szóló tájékoztatását köszönjük.
2. A Dél-Dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség 1. pontban felsorolt kutak védőidomának és védőterületének kijelölésére hozott határozatának tájékoztatását köszönjük.
3. A 12. 13. pontok által érintett védőterület és védőidom felszíni vetületének érintettségét tudomásul vettük.
4. A 1. 12. 13. pontok által érintett védőterület és védőidom felszíni vetületének érintettségét tudomásul vettük.
5. **Környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek.**

6. A módosítás során kapott adatszolgáltatás alapján a védőterületek határát a településrendezési eszközön ellenőrizzük, szükség esetén pontosítjuk. 7. A jogszabályi előírások és betegegy nyugalma figyelembevéve kerülnek megfogalmazásra a szükséges előírások. 8. A mellékletként csatolt határozatot köszönjük.			
10.	Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály	Molnár Ádám	BP/2602/00367-2/2025
A véleményezésre jogosult szerv véleményét az alábbiak szerint fogalmazta meg: 1. Nyilatkozik, hogy a rendelkezésre álló szakadatok alapján régészeti és műemlékvédelmi szempontból az alábbi kikötésekkel nem tartja szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását. 1.1. Megállapítja, hogy a kulturális örökség védelméért felelős miniszter által vezetett örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján, hogy a 3, 15. és 17. sz. módosítások részterületén régészeti lelőhelyek találhatók: – A 3. sz. módosítás részterületén: - az 52945 azonosító számú <i>Baross Gábor u. 35. és 49.</i>, - a 72349 azonosító számú <i>Jókai-liget, Török fürdő</i>, – a 15. sz. módosítás részterületén: - a 25081 azonosító számú <i>2. sz. téglagyár</i>, - a 25086 azonosító számú <i>Temető</i>, – a 17. sz. módosítás részterületén: - a 25090 azonosító számú <i>Vida féle téglagyár</i> régészeti lelőhelyek találhatók. 1.2. A régészeti lelőhelyek tekintetében Felhívja a figyelmet, a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXVI. törvény előírásaira: 19. § (1) A földmunkával járó beavatkozásokkal, fejlesztésekkel, beruházásokkal, beleértve az ásványi vagyon kitermelését is (a továbbiakban együtt: beruházások), a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket jogszabályban meghatározott esetekben és módon el kell kerülni. 9. § A régészeti lelőhelyeket – a fenntartható használat elvének figyelembevételével – csak olyan mértékben lehet igénybe venni, hogy azok állománya számottevően ne csökkenjen, illetve eredeti összefüggéseik jelentősen ne károsodjanak. 10. § (1) A régészeti örökség elemeit lehetőleg eredeti lelőhelyükön, eredeti állapotukban, eredeti összefüggéseikben kell megőrizni. (2) A régészeti lelőhelyek védelmére irányuló intézkedéseknek elsősorban megelőző, szükség esetén mentő jellegűeknek kell lenniük. 1.3. valamint a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Kormányrendeletben foglalt előírásokra: 21. § (3) A földmunkával járó beruházással el kell kerülni a) a védetté nyilvánított régészeti lelőhelyet, c) az eredeti összefüggéseiben megmaradt, helyben és fizikai állapotromlás nélkül megőrzendő régészeti emléket. (4) A lelőhely állapotváltozásával járó régészeti feltárás esetén előnyben kell részesíteni az eredeti rétegsort és történeti összefüggést tartalmazó lelőhelyrész megtartását. 2. Megállapítja továbbá a Nyilvántartás aktuális adatai alapján, hogy a 8, 9, 10, 12, 13, 14. és 16. sz. módosítások részterületén régészeti lelőhelyek nem ismertek, műemlékek és műemléki területek nem érintettek. 3. Tájéktat, hogy az 1, 2. és 7. sz. módosítások vonatkozásában tájékoztatom az Önkormányzatot, hogy a Kötv. 23/C. § (1) bekezdése szerint ún. <i>nagyberuházás</i> esetén a beruházónak <i>előzetes régészeti dokumentációt</i> kell készítenie. 4. Javasolja, hogy aktualizálják a régészeti lelőhelyek, műemlékek és műemléki területek adatait 5. Felhívja a figyelmet az 5. és a 11. módosító indítványok tekintetében, hogy a hivatkozott OTÉK hatályát veszítette hatályos jogszabályi környezetnek és a régészeti és építészeti örökségre (műemlékek, műemléki területek) kiterjedő, örökségvédelmi irányadó, magasabbrendű jogszabályoknak megfelelően átalakítását a Város Helyi építési szabályzatának módosítását, különösen az 5. és 11. sz. módosítás tekintetében 6. A 4. és 6. sz. módosítási pontok esetében nem tartja szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatása. A pontok örökségvédelmi érdeket nem sértenek. 7. A további hatósági eljárások során biztosítani kell az örökségvédelmi szempontok érvényesülését és a területileg illetékes vármegyei örökségvédelmi hatóság, a Baranya			

Vármegyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály, 7623 Pécs, József Attila u. 10/B.) a Kötv. 62. § a) pontja szerinti állásfoglalását ki kell kérni.				
Válasz:				
1. Régészeti és műemlékvédelmi szempontból – kikötéssel- nem tartja szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását. 1.1.A 3., 15. 17. módosító indítványokat érintő régészeti lelőhelyek tekintetében a tájékoztatását köszönjük. 1.2.Régészeti lelőhelyek védelemére vonatkozó tájékoztatását köszönjük. 1.3.Régészeti lelőhelyek védelemére vonatkozó tájékoztatását köszönjük. 2. A 8, 9, 10, 12, 13, 14. és 16. sz. módosítások részterületén régészeti lelőhelyek nem ismertek, műemlékek és műemléki területek nem érintettek. 3. Az 1., 2. és 7. módosító indítványok tekintetében a nagyberuházásokra vonatkozó tájékoztatását köszönjük. 4. A régészeti lelőhelyek, műemlékek, valamint műemléki környezetek melyek érintik a módosítási területek valamelyikét a kapott hivatalos adatszolgáltatás szerint aktualizálásra kerülnek. 5. Észrevétele alapján a hivatkozást ellenőrizzük. 6. A 4. és 6. pontok tekintetében környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek. 7. További eljárások során a területileg illetékes vármegyei örökségvédelmi hatóság állásfoglalást ki kell kérni.				
11.	Nemzeti népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági főosztály Kémiai Biztonsági Kockázatkezelési Osztály		Czékus Miklós	NNGYK/33440-2/2025
A véleményezésre jogosult szerv véleményét az alábbiak szerint fogalmazta meg:				
1. Nem azonosítottk olyan elképzelést, melynek kémiai biztonsági szempontból közvetlen környezeti hatása lenne, így a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek. 2. Kéri, a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központot (a továbbiakban: NNGYK) kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni.				
Válasz:				
1. Környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek. 2. Hatóságát kifogást nem emelő véleményezőnek tekintjük.				
12.	Baranya Megyei Kormányhivatal Katasztrófavédelmi Igazgatóság		Kozma Csaba	35200/506-1/2025.ált.
A véleményezésre jogosult szerv véleményét az alábbiak szerint fogalmazta meg:				
1. Hatáskör hiányát állapított meg és a megkeresést a Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi hatósági Főosztályára tette át.				
Válasz:				
1. A megkeresés áttételét tudomásul vettük.				
13.	Baranya Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Vízügyi és Vízvédelmi Osztály		Sáfrányné Feik Johanna	30401/2047-1/2025
A véleményezésre jogosult szerv véleményét az alábbiak szerint fogalmazta meg:				
1. A megküldött dokumentáció szerinti módosítási tervszellettel előzetesen egyetért, kifogást				

nem emel.			
2. Megállapítja, hogy a felszíni és felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelmére kiterjedően jelentős környezeti hatás vízügyi és vízvédelmi szempontból nem várható. Vízvédelmi szempontból nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat elvégzését.			
Válasz:			
1. A tervezet módosítás ellen kifogást nem emel.			
2. Nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat elvégzését.			
14.	Baranya Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály	Szabó- Kiss Adrienn	BA/NEF/00388-2/2025
A véleményezésre jogosult szerv véleményét az alábbiak szerint fogalmazta meg:			
1. A környezeti értékelés szükségességének eldöntéséhez készült dokumentációban foglalt tervhez közegészségügyi szempontból- környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.			
2. A további eljáráson részt kívánunk venni.			
Válasz :			
1. A tervezet módosításhoz közegészségügyi szempontból- környezeti vizsgálat lefolytatása nem tarja szükségesnek.			
2. A további eljáráson is megeresére kerül.			

Fentiek alapján megállapítható, hogy a jelen módosítási dokumentáció tárgyát képező indítvány tekintetében a hatóságok környezeti értékelés lefolytatását nem tartották szükségesnek.

A beérkezett vélemények alapján Siklós Város Önkormányzat Képviselő Testülete ezzel kapcsolatos döntését 106/2025 (V.29.) számon hozta meg. (3. melléklet)

SIKLÓS VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2024. ÉVI 1/1. MÓDOSÍTÁSA EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSBAN

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

II. KÖTET – MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT



Megrendelő: Siklós Város Önkormányzata
Készítette: 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.

2025. október

2 MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT MUNKARÉSZEI

2.1 Az intézkedést, beavatkozást igénylő terület lehatárolása



módosítási terület elhelyezkedése a településen belül

A módosító indítvány a település külterületén található.

Általánosságban elmondható, hogy a módosítás tárgyából, elhelyezkedéséből és jellegéből adódóan- nem változtatja meg a település kialakult fő szerkezetét és infrastruktúra hálózatát.

Jelen módosítási eljárás a településfejlesztési döntések értelmében az alábbi módosítási igények szerinti elemeket tartalmazza:

A Siklós 0691 és 0692/4 és 0692/3 helyrajzi számú ingatlanokat érintő, a tervezett beruházásokhoz kapcsolódó módosítás.

A módosítás részletes bemutatását egységes táblázatban foglaljuk össze. A táblázatok részletesen bemutatják a tervezett módosításokat, valamint a meglévő és a tervezett állapotokat.

2.2 Területrendezési követelmények

Siklós Város hatályos településrendezési eszközei a területrendezési tervek készítéskori elhatározásaival összhangban készültek.

2.3 Területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

A hatályos településrendezési tervek a tervkészítéskori területrendezési tervekkel összhangban készültek.

Jelen módosítás során a módosítási területre vonatkozóan a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: **MaTrT**), a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (továbbiakban: **MvM rendelet**) és a Baranya Megye Területrendezési tervének való megfelelést vizsgáltuk.

A következő kivonatokon az érintettség vizsgálatát mutatjuk be.

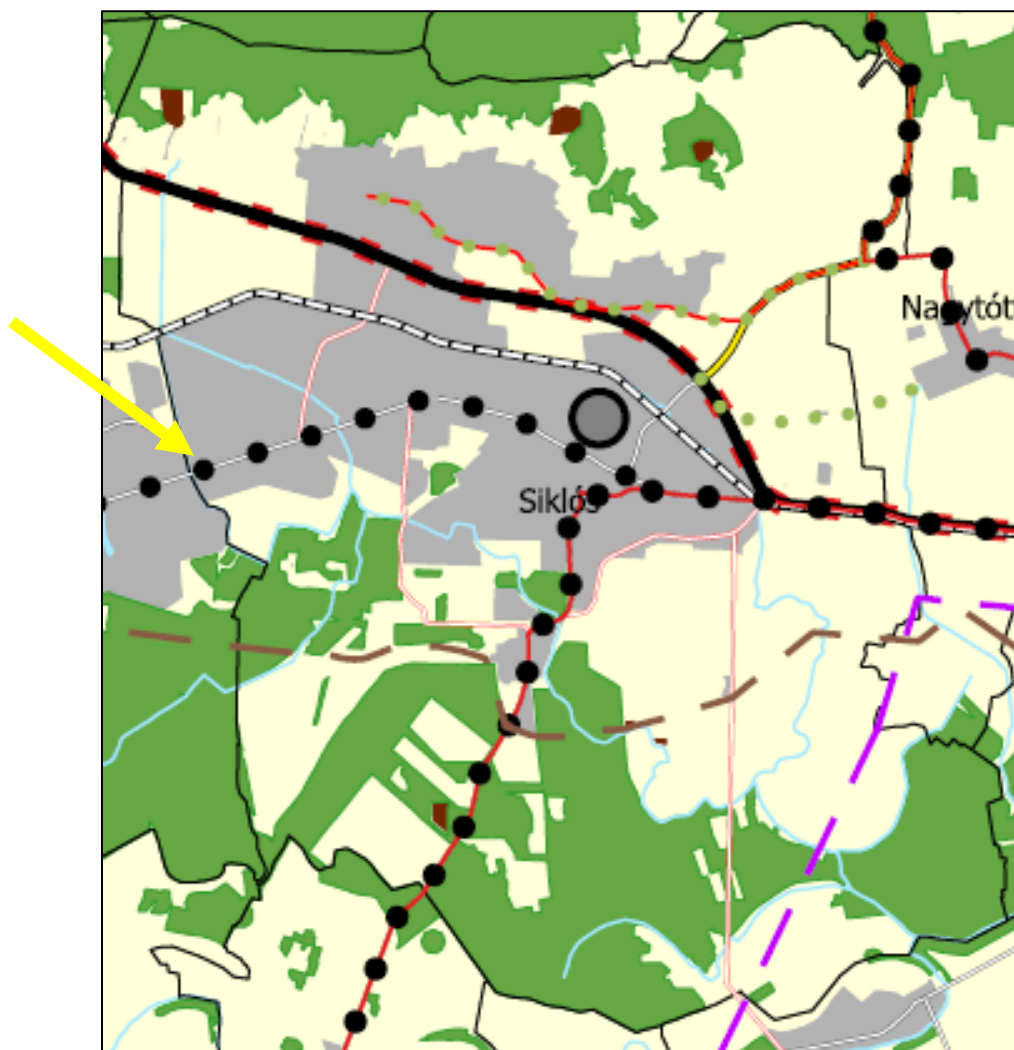
MaTrT 2. melléklete tartalmazza az Ország Szerkezeti Tervét, 3. melléklete pedig rögzíti az Országos Övezeti Terv tervlapjait az alábbiak szerint:

- 3/1. melléklet az ökológiai hálózat magterületének övezetét, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetét és az ökológiai hálózat pufferterületének övezetét
- 3/2. melléklet a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetét
- 3/3. melléklet az erdők övezetét
- 3/4. melléklet a világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett településeket
- 3/5. melléklet a honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett településeket

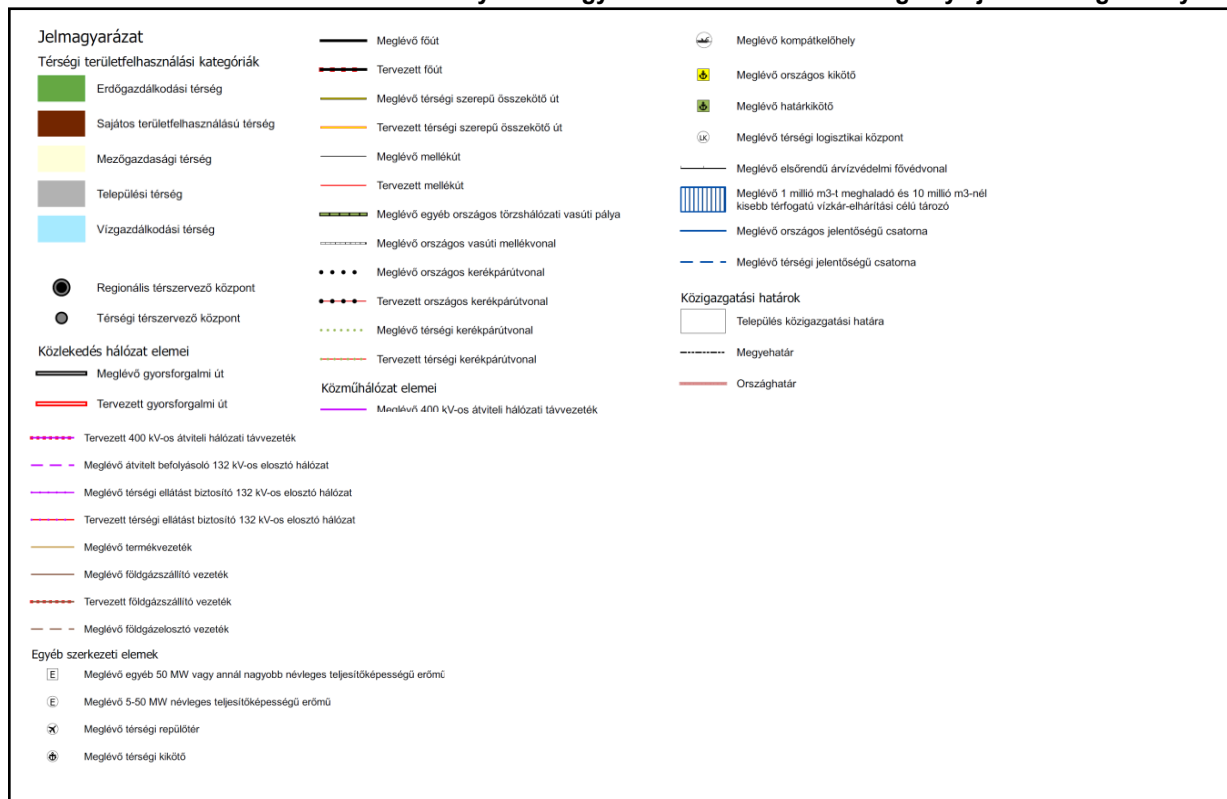
MvM rendelet alapján az Országos Övezeti Terv részét képező országos övezetek a következők:

- 1. melléklet szerinti jó termőhelyi adottságú szántók övezete
- 2. melléklet szerinti erdőtelepítésre javasolt terület övezete
- 3. melléklet szerinti tájképvédelmi terület övezete
- 4. melléklet szerinti vízminőség-védelmi terület övezete
- 5. melléklet szerinti nagyvízi meder övezete
- 6. melléklet szerinti VTT- tározók övezete

A települést az országos szerkezeti terv szerint települési-, mezőgazdasági-, erdőgazdálkodási-, vízgazdálkodási- és sajátos térségbe sorolja. A település belterületétől északra tervezett főút jelölt, valamint kelet-nyugati irányba, illetve ettől délre országos kerékpárút jelölt.



Kivonat Baranya vármegye szerkezeti tervéből- sárga nyíl jelzi a vizsgált helyszínt



A Baranya vármegyei szerkezeti terv a vizsgált területet települési térségbe sorolja. A vizsgálattal érintett területen belül tervezett és/vagy meglévő infrastruktúra vezeték nem halad keresztül. A vizsgált területtől délre meglévő országos kerékpárút jelölt.

MEGÁLLAPÍTÁSOK: A vizsgált területet a MaTrt szerkezeti tervlapja alapján a vizsgált terület települési térségbe tartozik

Az MaTrT előírásai szerint:

11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

...

*d) * a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;*
A tervezett fejlesztés tekintetében előreláthatólag nem lesz szükség új építési övezet kijelölésére, így a térségre vonatkozó fenti előírás nem releváns.

Baranya megye területrendezési terve

A **BMTTrT** megyei területrendezési terv összhangban van az **MaTrT** törvénnyel, és az **MvM rendelettel**.

Az MaTrT-ben és az MvM rendeletben meghatározott megyei övezetek a következők:

- a) a 3/1. melléklet szerinti ökológiai hálózat magterületének övezete,
- b) a 3/2. melléklet szerinti ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
- c) a 3/3. melléklet szerinti ökológiai hálózat pufferterületének övezete,
- d) a 3/4. melléklet szerinti kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
- e) a 3/5. melléklet szerinti jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
- f) a 3/6. melléklet szerinti erdők övezete,
- g) a 3/7. melléklet szerinti erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
- h) a 3/8. melléklet szerinti tájképvédelmi terület övezete,
- i) a 3/9. melléklet szerinti világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,
- j) a 3/10. melléklet szerinti vízminőség-védelmi terület övezete,
- k) a 3/11. melléklet szerinti nagyvízi meder övezete,
- l) a 3/12. melléklet szerinti honvédelmi és katonai célú terület övezete.

Az MaTrT 24. §-a alapján egyedileg meghatározott megyei övezetek a következők:

- a) a 3/13. melléklet szerinti ásványi nyersanyagvagyon övezete,
- b) a 3/14. melléklet szerinti rendszeresen belvízjárta terület övezete,
- c) a 3/15. melléklet szerinti földtani veszélyforrás terület övezete,
- d) a 3/16. melléklet szerinti gazdaságfejlesztés célterületeinek övezete,
- e) a 3/17. melléklet szerinti turizmusfejlesztés célterületeinek övezete,
- f) a 3/18. melléklet szerinti építészeti örökség szempontjából kiemelten kezelendő területek övezete,
- g) a 3/19. melléklet szerinti együtt tervezésre javasolt térségek övezete.

A MATrT-ben meghatározott országos és kiemelt térségi övezetek	Siklós Város érintettsége	Vizsgált terület érintettsége
1. ökológiai hálózat magterületének övezete	érinti	nem érinti
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	érinti	nem érinti
3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete	nem érinti	nem érinti
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti
5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti
6. erdők övezete	érinti	nem érinti
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	nem érinti
8. tájképvédelmi terület övezete	érinti	nem érinti
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	nem érinti	nem érinti
10. vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	nem érinti
11. nagyvízi meder övezete	nem érinti	nem érinti
12. honvédelmi és katonai célú terület övezete	érinti	érinti
Az MATrT-ben meghatározott és a BMTrT-ben lehatárolt megyei övezetek és a BMTrT által egyedileg meghatározott megyei övezetek	Siklós Város érintettsége	Vizsgált terület érintettsége
13. ásványi nyersanyagvagyon övezete	érinti	nem érinti
14. rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti	nem érinti
15. földtani veszélyforrás terület övezete	érinti	nem érinti
16. gazdaságfejlesztés célterületeinek övezete - gazdaságfejlesztés térségi központja	érinti	érinti
17. turizmusfejlesztés célterületeinek övezete – turizmusfejlesztés országos jelentőségű területe	érinti	érinti
18. építészeti örökség szempontjából kiemelten kezelendő területek övezete – országos jelentőségű építészeti örökséggel érintett település	érinti	érinti
19. együtt tervezésre javasolt térségek övezete (Dráva-menti térségbe tartozó települések; Siklós-Harkány térséghez tartozó települések; Villány-Siklói borvidék borútjához tartozó települések)	érinti	érinti

Az alábbi munkarészben csak az érintett övezetek és azok előírásai, valamint a vizsgáltunk megállapításai kerülnek bemutatásra.

HONVÉDELMI ÉS KATONAI CÉLÚ TERÜLET ÖVEZETE



Az övezetre vonatkozóan a következő előírások vonatkoznak az **MaTrT** rendelet 32. § alapján:

„(1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési eszközökben

a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével – minden területfelhasználási kategóriában – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe kell sorolni;

b) a zárt bekerített objektumok

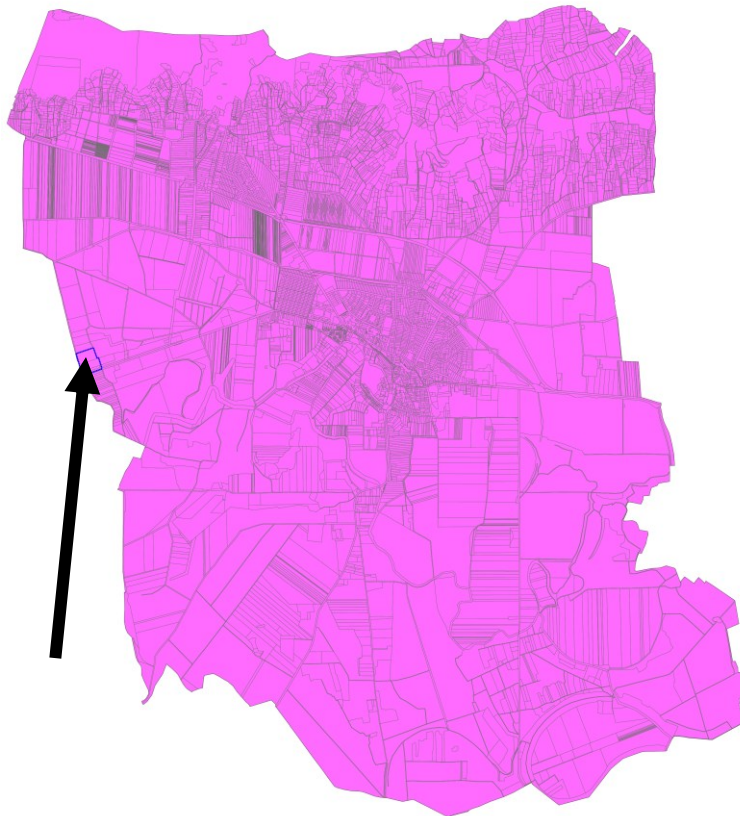
kivételével honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.

(3) A (2) bekezdésben foglalt területfelhasználási egység kijelölésének módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.”

Megállapítás: Az övezet érinti Siklós közigazgatási területét. A hatályos településrendezési eszközökben tényleges kiterjedésüknek megfelelően lehatárolásra kerültek a honvédelmi területek, a Tenkes csúcsán álló lokátor és annak védőterülete. (50, 100, 400, 500, 1500 méteres jelölésekkel)

Ezek alapján a módosítási területek nem érintenek honvédelmi célú területet tehát a tervezett módosítások összhangban vannak az övezetre vonatkozó előírásokkal.

GAZDASÁGFEJLESZTÉS CÉLTERÜELTEINEK ÖVEZETE



A BMT rT 7. §- az alábbiak szerint fogalmaz:

„(1) A gazdaságfejlesztés célterületeinek övezetébe tartozó település településrendezési eszközei készítése során, azokon a kereskedelmi- szolgáltató, valamint ipari- gazdasági besorolású területeken, amelyeket a helyi önkormányzat rendeletével kiemelt fejlesztési területté minősít, az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%-kal lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5%-kal lehet alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott érték.

(2) Az új beépítésre szánt terület (1) bekezdés alapján történő kijelölése nem érintheti az alábbi védelmi

övezetekkel lehatárolt területeket: ökológiai hálózat magterületének övezete, ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, ökológiai hálózat pufferterületének övezete, kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, erdők övezete, vízminőség-védelmi terület övezete, nagyvízi meder övezete.”

Megállapítás: A vizsgált területen új gazdasági terület nem került kijelölésre.

JELNTŐSÉGŰ TERÜLETE



A **BMT**rT 8. § -a az alábbiak szerint fogalmaz:

„A turizmusfejlesztés célterületeinek övezetébe tartozó település településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája, valamint településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a megalapozó és az alátámasztó munkarészekben be kell mutatni a térség turisztikai rendszeréhez, célpontjaihoz való illeszkedés.”

A **BMT**rT 8. § -a az alábbiak szerint fogalmaz:

„A turizmusfejlesztés célterületeinek övezetébe tartozó település településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája, valamint

településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a megalapozó és az alátámasztó munkarészekben be kell mutatni a térség turisztikai rendszeréhez, célpontjaihoz való illeszkedés.”

Megállapítás: Siklós Baranya Vármegye déli részént elterülő, természeti és kulturális értékeiben gazdag város. Építészeti értékei közé tartozik a vár (első említése 1294-ből maradt fent) és környezete, a Malkocs baj dzsámi, vagy a Máriagyűd településrészen található Bazilika minor, de számos, helyi védelem alá tartozó épület, pincesor, de helyi védett sorok is gazdagítják a településre látogatók élmény tárát.

A város északi részén a borút hagyományos szőlőművelésű területe pincékkel, pincesorokkal különleges terület bír közvetlenül turisztikai érintettséggel.

A területen húzódik végig a Villány-Siklói Borút, melynek célkitűzései, hogy előmozdítsa a minőségi bortermelést, a borturizmust, a falusi turizmust, a borúthoz tartozó szőlők védelme, a helyi borok népszerűsítése. Célja még, hogy a térségi önkormányzatok együttműködését segítse.

A várostól nyugatra található a gyógyfürdőjéről és gyógyturizmusáról híres Harkány is, melyet akár kiépített kerékpárúton is el lehet érni.

A település déli részén található a Castello hotel, mely a wellness kedvelő számára nyújt pihenési lehetőséget. Itt található a város strandfürdője is.

Fenti rövid összefoglalóból is látszik, hogy Siklós természeti, építészeti, vallási, wellness és borturizmus szempontjából is kínál lehetőségeket az idelátogatók számára.

A módosítás turisztikai fejlesztések megvalósítását lehetővé tevő szabályozási környezet kialakítását célozza.

ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG SZEMPONTJÁBÓL KIEMELTEN KEZELENDŐ TERÜELT ÖVEZETE- TÉRSÉGI JELENTŐSÉGŰ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉGGEL ÉRINTETT TELEPÜLÉS



A BMTrt 9. § - az alábbiak szerint fogalmaz:

(1) Az építészeti örökség szempontjából kiemelten kezelendő területek övezetébe tartozó település településképi rendeletében ki kell jelölni az építészeti örökség megőrzése érdekében védendő terület egységeket – különösen a történeti településközpontot, a történeti kertet, az országos és helyi védelem alatt álló területeket, valamint ezek védőövezetét – a településképi szempontból meghatározó területek részeként.

(2) Az építészeti örökség szempontjából kiemelten kezelendő területek övezetébe tartozó település településképi

rendeletében elő kell írni, hogy a történeti településképi érvényesülését befolyásoló, a kialakult településszerkezetet, településkaraktert megváltoztató, nagy kiterjedésű építmény elhelyezése esetén a településképi véleményezési- és településképi bejelentési eljárásokhoz benyújtandó építészeti-műszaki tervdokumentáció részeként tájba- és településszövetbe illesztést igazoló munkarészt kell készíteni.”

Megállapítás A településképi védelméről Siklós Város Önkormányzata Képviselő-testületének 28/2017. (XII. 29.) önkormányzat a településképi védelméről szóló rendelete alkotott. Az országos és helyi örökségvédelmi területeket, elemeket a településrendezési tervek tájékoztatólag ábrázolják, az egyes területhasználatok, övezetek, építési övezetek előírásai az örökségi értékek figyelembevételével kerültek meghatározásra.

EGYÜTTTERVEZÉSRE JAVASOLT TÉRSÉGEK ÖVEZETE- DRÁVA-MENTI TÉRSÉGBE TARTOZÓ TELEPÜLÉSEK; SIKLÓS-HARKÁNY TÉRSÉGHEZ TARTOZÓ TELEPÜLÉSEK; VILLÁNY-SIKLÓSI BORVIDÉK BORÚTJÁHOZ TARTOZÓ TELEPÜLÉSEK



az együtt tervezésre javasolt térségek övezete – Dráva- menti térségbe tartozó települések- kék sraff; Villány-Siklói borvidék borútjához tartozó települések- lila kitöltés; Siklós-Harkány térséghez tartozó települések narancssárga sraff kékkel jelölve a módosítási területek helyszínét

A **BMT** 10. § - az alábbiak szerint fogalmaz az együtt tervezésre javasolt térségek övezetében tartozó települések tekintetében:

„Az együtt tervezésre javasolt térségek övezetében tartozó település önkormányzata a) új településfejlesztési koncepció, b) új integrált településfejlesztési stratégia, vagy c) új településrendezési eszköz készítésének elhatározásáról szóló döntés meghozatala során mérlegeli a dokumentum – az övezetbe tartozó – további egy vagy több településsel közösen történő elkészítését.”

Megállapítás: Jelen eljárás során nem készül új településfejlesztési koncepció, új integrált településfejlesztési stratégia vagy új településrendezési eszköz

2.4 Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése

Siklós Város hatályos településrendezési eszközei - melyek a jóváhagyás óta többször módosításra kerültek - a következők:

- Siklós város Önkormányzata Képviselő-testületének 170/2012 (VII.5.) határozata a város Településszerkezeti tervéről (a továbbiakban: TSZT)

- Siklós Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 30/2004. (XI. 26.) önkormányzati rendelete a város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról (a továbbiakban: HÉSZ)

A tervezett módosítások Siklós Város településfejlesztési elképzeléseivel összhangban vannak.

2.5 A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat

Táj- és természetvédelem

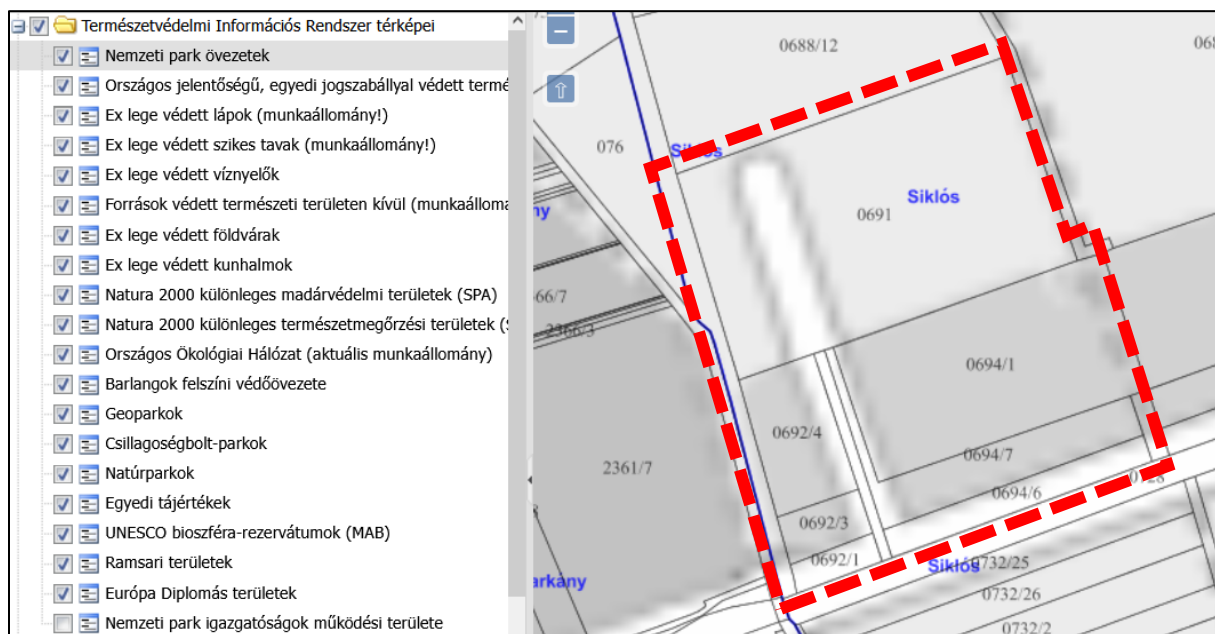
Siklós város tájszerkezete a módosítás következtében nem alakul át.

Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik. A tájszerkezet a tervezett fejlesztések miatt nem alakul át, hisz a környezetbe illesztve a meglévő növényállomány takarásában és felhasználásával kerül kialakításra. Településen belüli elhelyezkedése tájszerkezeti szempontból szintén kedvező.

Siklós Város területén országos jelentőségű, egyedi jogszabállyal védett természeti terület, Natura 2000 különleges madárvédelmi terület (SPA) nincs, a település nem része Ramsari területnek, Európa Diplomás területnek. A vizsgált területen egyedi tájérték nem található. Natura 2000 különleges természetmegőrzési területen (SAC) a település északi részén található, mely a vizsgált területet ez nem érinti. Az ökológiai hálózat elemei a vizsgált területen nem érintettek. A települést érinti, a módosítással érintett területeket nem érinti az UNESCO bioszféra rezervátum. Egy vékony sávban a település délkeleti határán.

A város a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóságának működési területéhez tartozik.

Tájképvédelmi terület övezetével nem érintett.



okir interaktív természetvédelmi térkép 2025. 09.18.. (piros lehatárolás a vizsgált terület)

Zöldinfrastruktúra hálózat

Siklós területén a zöldfelületi rendszert a közterületeken található közparkok és közkertek (zöldterületek), a társasházak között elterülő zöldterületek, a jelentős növényállománnyal rendelkező intézményi zöldfelületek, a magánkertek zöldfelülettel borított részei, a külterületi erdő- és mezőgazdasági területe és a vonalas zöldfelületi elemek (fasorok, erdősávok, zöldsávok, utak menti zöldfelületek) jelentik. A két legjelentősebb zöldterület a város nyugati – Harkány felőli- végén egy nagy kiterjedésű arborétum, valamint a várkert.

A település meglévő zöldfelületi rendszere településökológiai szempontból vizsgálva kedvező képet mutat. A lakóterületek – még a nagyvárosias is- mind zöldbe ágyazottak, ami klimatikus, vizuális és pszichológiai szempontból kedvező. A nagyvárosias lakóterületben, a társasházak közötti területek is -a parkoló és közlekedési sávokon kívül- jellemzően fás, parkos, zöldterületek játszóterek találhatók.

A módosítással érintett terület azonban jelentősen távol esik a belterületi zöldterületi rendszerektől, ugyanakkor a fásul területen található, mely növényállományt a fejlesztés megvalósítása során is jelentős mértékben tartanak meg. A módosítás következtében az egyik érintett ingatlan, kijelöl erdő övezetből zöldterület övezetbe kerül át, tehát a módosítás során az övezetek változás sem okoz jelentős zöldterület és zöldfelület csökkenést.

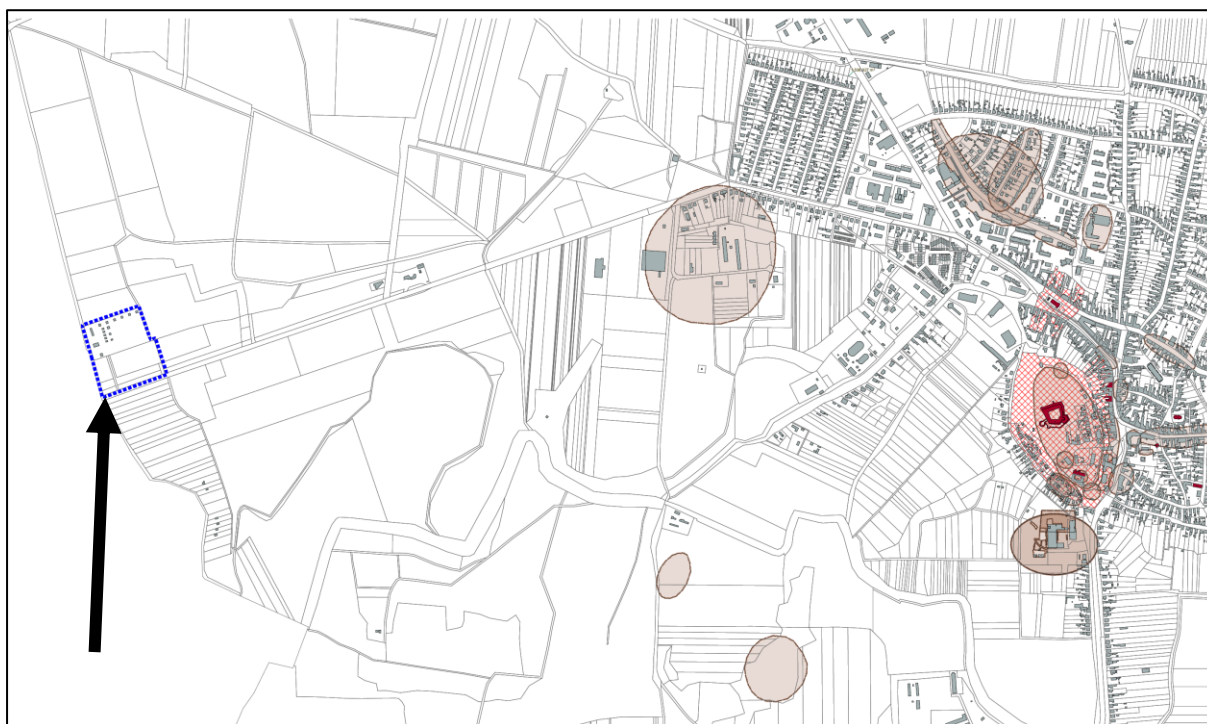
2.6 Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata

Siklós Város területén nem található világörökség vagy világörökség várományos objektum, terület. A Siklósi vár történelmi emlékhely, jelen módosítás nem érinti.

A módosítás műemléket, műemléki környezetet nem érint.

A módosítás a hatályos településrendezési eszközök eszközrendszerébe illeszkedik, az épített környezet alakítására vonatkozó előírások a kulturális értékek által megfogalmazott elvárásokkal továbbra is összhangban vannak.

Siklós területén a kapott adatszolgáltatás szerint 46 nyilvántartott régészeti lelőhely és 14 műemlék, 2 műemléki környezet terület található.



régészeti lelőhelyek (barna foltok), műemlék (piros épületek, műemlékikörnyezet piros négyzethálós terület) – részlet az E-TÉR adatszolgáltatásból



A tervezett beruházással érintett ingatlanokon Siklós Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településképfelmérőről szóló 28/2017. (XII.29.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: TKR) 1. mellékletének 2. pontja alapján a helyi területi védelem alatt álló építészeti elemek bemutatása szerint nem érintett

A hatályos helyi építési szabályzat és TKR alapján a vizsgált terület helyi védett építészeti érték vagy helyi védett terület nem található.

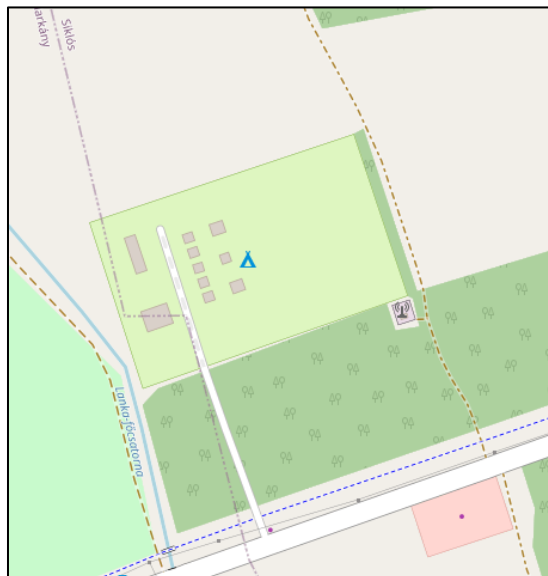
A tervezett beruházással érintett ingatlanokon Siklós Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 28/2017. (XII.29.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: TKR) 1. mellékletének 2. pontja alapján a helyi területi védelem alatt álló építészeti elemek bemutatása szerint a területet a módosítási terület nem érinti. Helyi egyedi védelem alatt álló építészeti elemek a módosítással nem érintettek.

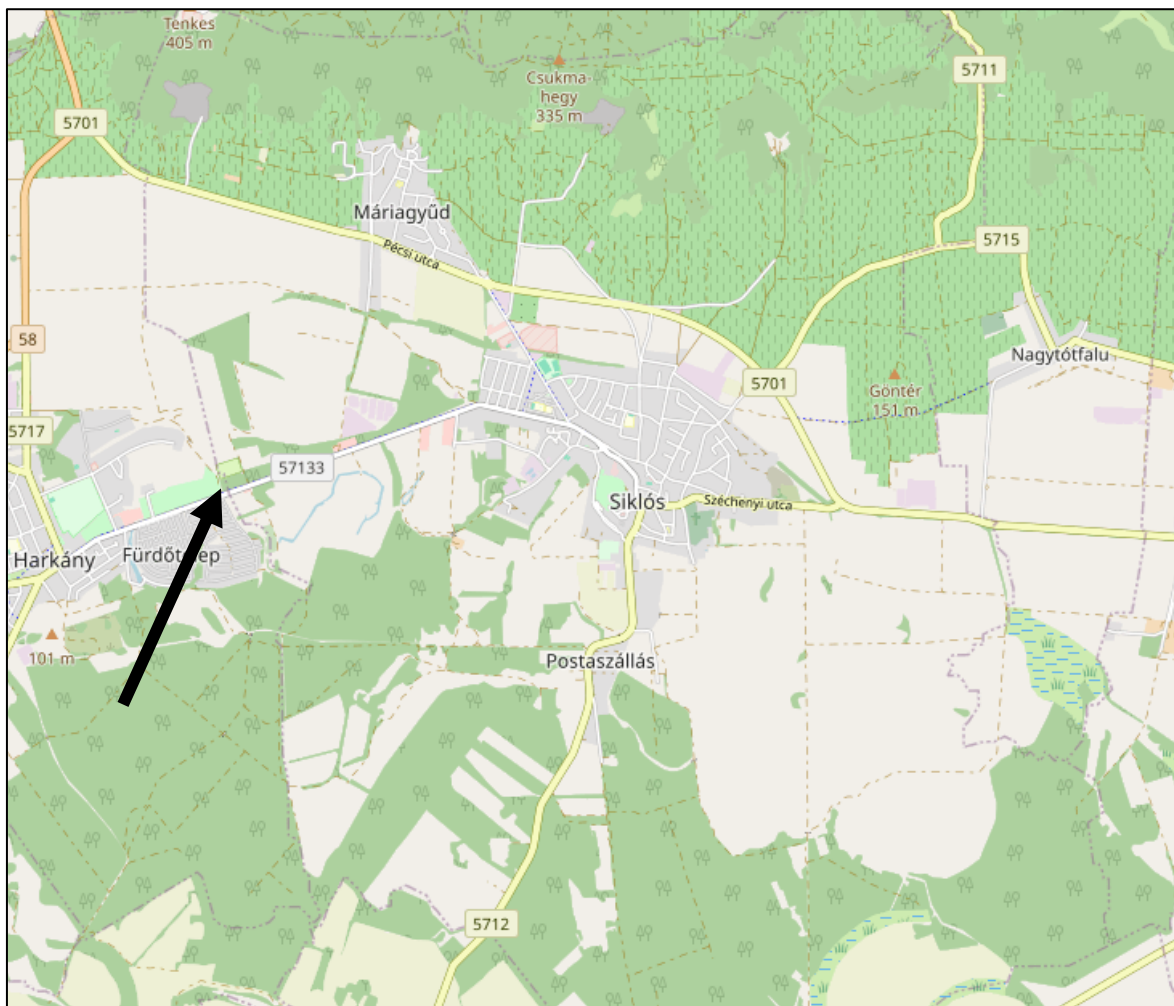
2.7 Közlekedés

Jelen eljárásban történő módosítás külterületi részt érint. A módosítási terület a város nyugati határán helyezkedik el. Innen Harkány felől az 57133 számú úton közelíthető meg a település. A terület erről az útról közelíthető meg, ez a legmeghatározóbb közúti közlekedési útvonal a terület szempontjából. Így elmondható, hogy a módosítás nem gyakorol jelentős hatást a város közeledés hálózatára.

A város kerékpárútjai a település főbb tengelyein haladnak keresztül. Kelet nyugati irányban az EuroVelo 13 nyomvonala és a Három- folyó útvonal szeli ketté a települést, délre a Három folyó útvonalon a Drávaszabolcsra a Dráva folyó partjára is el lehet jutni. Az egyik fejlesztés ezen kerékpárúton közlekedők, kirándulók, sportolók kiszolgálására épül.

A város közösségi közlekedését tekintve vasúti közlekedésre 2007. március 3. napja óta nincs lehetőség, a helyközi autóbuszjáratok viszont elérhetőek





(kép forrása: openstreetmap.hu)

2.8 Közművesítettség, elektronikus hírközlés, csapadékvíz- gazdálkodás

Jelen módosítás esetében jelentősebb területhasználati változás nem történik, ebből fakadóan rendezési tervezési léptékben érdemi közműigény változást, növekedést nem indukálnak.

Esetleges

bővítésekhez az alaphálózat rendelkezésre áll, a tervezett közlekedési területek pedig alkalmasak arra, hogy a közművezetékek közterületen való vezetésével a terület ellátása biztosítható legyen.

Közmű ellátottság (forrás. e. közmű 2025.09.18.)

piros vonal villamos, kék vízellátás, zöld hírközlés, rózsaszín távhő hálózat vezetéke



SIKLÓS VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2025. ÉVI 1/1. MÓDOSÍTÁSA EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSBAN

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

III. KÖTET – ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK



Megrendelő: Siklós Város Önkormányzata
Készítette: 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.

2025. október

3 ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT MUNKARÉSZEI

3.1 Fejlesztési és rendezési javaslatok összefoglalója, településrendezési javaslat

A módosítás bemutatás az átláthatóság és a könnyebb megértés érdekében táblázatos formában történik.

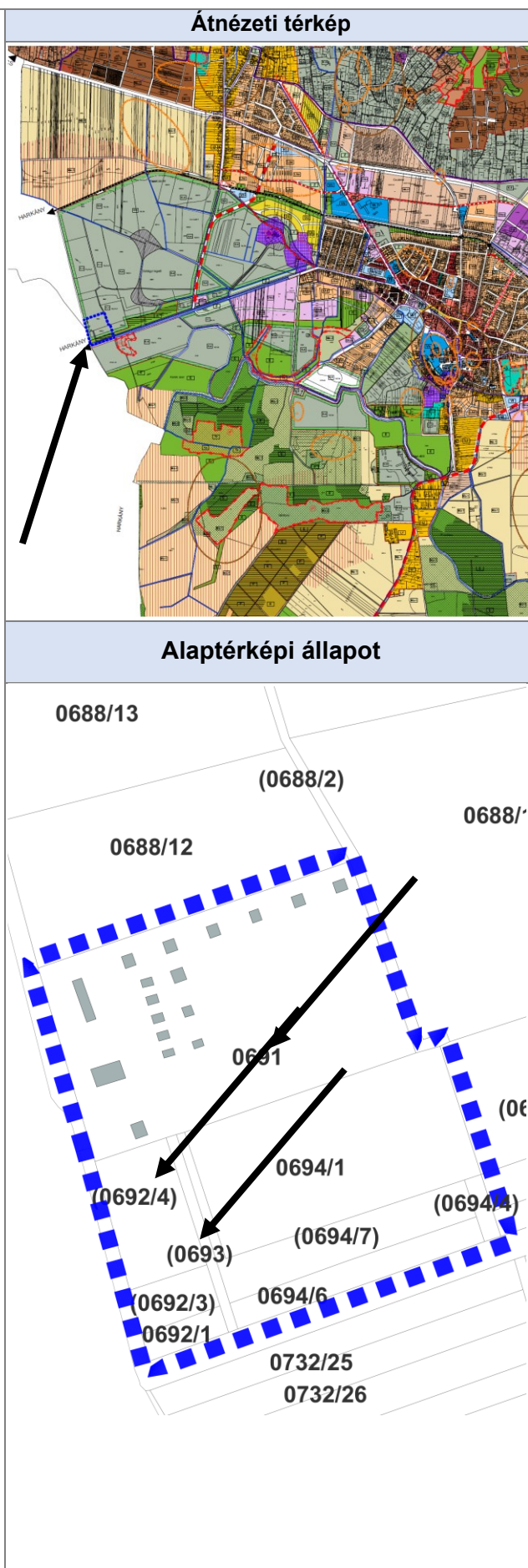
A hatályos külterületi szabályozási terv jelmagyarázata:

JELMAGYARÁZAT		Övezeti jelek	
MEGLÉVŐ/TERVEZETT			
	Közigazgatási terület határa		Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
	Belterületi határ		Nagyterjedésű sportolási területek
	Belterület		Strand, szabadidős létesítmények területe
	Beépítésre szánt, ill. beépítésre nem szánt területek határa		Ligetes vásárok, kiállítások, növény- és állatkertek területe
	Szabályozása a BSZ-1 - BSZ-10 terülapokon		A borút hagyományos szőlőművelésű területe pincékkel
	Beépítésre szánt terület		A borút hagyományos szőlőművelésű területe pincesorokkal
	I. rendű szabályozási vonal		Települési szintű, városüzemeltetési, szolgáltató, karbantartó létesítmények különleges területe
	II. rendű szabályozási vonal		Mezőgazdasági célú gazdasági létesítmények különleges területe
	Területfelhasználási egység határa		Bányaművelésű különleges terület
	Övezet, építési övezet határa		Honvédségi terület
	Nyilvántartott régészeti lelőhely határa, és hivatkozási száma		Közüti közlekedési terület
	Régészeti érdekű terület határa		Kötőtpályás közlekedési terület
	Országos jelentőségű védett természeti értékek		Zöldterület - közpark
	Egyedi, védendő tájértékek		Gazdasági erdő
	Egyedi, védendő, terület és vonalas jellegű tájértékek		Védelmi erdő
	Tervezett Tenkes hegy Természetvédelmi Terület határa		Általános mezőgazdasági terület - szántó
	Helyi jelentőségű védendő természeti területek határa		Általános mezőgazdasági terület - gyep
	Natura 2000 által érintett terület határa		Természetközeli terület - nádas, mocsár
	Erdő		Kertes szőlőhegyi területek
	Borút		Kertes szőlőhegyi területek
	Kerékpárút		Egyéb kertes, gyümölcsösök területek
	Vasútvonal		Jelentősebb árok, vízfolyás
	Vasúti átkelőhely (Gk, gyalogos)		Tavak, nagyobb vízfelületek
	Utak, közműlétesítmények, vizes élőhelyek védőtávolsága		Kutak, és belső védőterületeik
	Árok, vízfolyás		
	Mégkutatott, nyilvántartott ásványi nyersanyag területe		
	Hidrogeológiai B védőidom		

A hatályos szerkezeti terv jelmagyarázata:

JELMAGYARÁZAT		ZÖLDTERÜLET	Zöldterület, közpark (Z)
	Közigazgatási terület határa	ERDŐTERÜLET	Erdő (E)
	Belterület határa (meglévő)	Kiváló termőhelyi adottságú erdő (E)	
	Belterület határa (tervezett)	MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET	
	Beépítésre szánt terület határa (tervezett)	Szántó (Má-1)	
LAKÓTERÜLETEK		Kiváló termőhelyi adottságú szántó (Má-1)	
Ln	Nagyvárosias lakóterület (Ln)	Gyep, rét, legelő (Má-2)	
Lk	Kisvárosias lakóterület (Lk)	Szőlőhegyi területek (Mk-1)	
Lke	Kervárosias lakóterület (Lke)	Szőlőhegyi területek (Mk-2)	
Lf	Falusias lakóterület (Lf)	Egyéb kertés, gyümölcsös területek (Mk-3)	
VEGYES TERÜLETEK		VÍZGAZDÁLKODÁS	
Vt	Településközpont vegyes terület (Vt)	Vízgazdálkodási terület (V)	
Vk	Központi vegyes terület (Vk)	Árok, Vízfolyás (V)	
GAZDASÁGI TERÜLETEK		Belső vízvédelmi védőterület forrással	
Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	Külső vízvédelmi védőterület	
Gip	Ipari gazdasági terület (Gip)	Hidrogeológiai 'A' védőterület határa	
ÜDÜLŐTERÜLETEK		Hidrogeológiai 'B' védőterület határa	
Üü	Üdülőházas terület (Üü)	Természetközeli területek - nádas, mocsár (Tk)	
KÜLÖNLEGES TERÜLETEK		ÉRTÉKVÉDELEM, TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELEM	
K	Beépítésre szánt különleges terület (K)	Nyilvántartott régészeti lelőhely határa	
K-1 Sz/Nk	Nagykiterjedésű sportolási területek	Régészeti érdekű terület határa	
K-2 St	Strand	Országos jelentőségű védett természeti értékek	
K-3 Gy/St/O	Nagytelkes gyógyszálló, gyógyüdülő, konferencia központ	Országos jelentőségű védett természeti értékek sorszáma (ld. HÉSZ 9. számú melléklet)	
K-4 Gy/Nk	Ligetes vásárok, kiállítások, növény és állatkertek	Egyedi, védendő tájértékek	
K-5 Sz K-6 Sz	Borút hagyományos szőlőművelésű területe, pincékkel, pincesorokkal	Egyedi, védendő, terület és vonalas jellegű tájértékek	
K-7 Vt	Települési szintű szolgáltató, karbantartó, városüzemeltetési terület	Egyedi, védendő tájértékek sorszáma (ld. HÉSZ 9. számú melléklet)	
K-8 Mg	Központi belterülettől leszakadó egyéb beépítésre szánt területek (tanya, major)	Tervezett Tenkes hegy Természetvédelmi Terület határa	
K-9 B	Bányák	Helyi jelentőségű védendő természeti területek határa	
K-11	Beépítésre nem szánt különleges terület (Kk)	Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó területe	
Kk-1 T	Temető	Országos ökológiai hálózat - magterület	
Kk-2 H	Honvédségi terület	Natura 2000 által érintett területek határa	
Kk-3 P	Fásított parkolók	EGYÉB	
KÖZLEKEDÉS		Védőterület, védőtávolság	
I. és II. rendű főút, belterületi főforgalmi út	I. és II. rendű főút, belterületi főforgalmi út	Megkutatott nyilvántartott ásványi nyersanyag területe	
Tervezett I. és II. rendű főút, belterületi főforgalmi út	Tervezett I. és II. rendű főút, belterületi főforgalmi út	Ligetes fásítás	
Belterületi gyűjtőút	Belterületi gyűjtőút		
Tervezett belterületi gyűjtőút	Tervezett belterületi gyűjtőút		
Szintbeni vasúti kereszteződés	Szintbeni vasúti kereszteződés		
Fontosabb szintbeni közúti csomópont	Fontosabb szintbeni közúti csomópont		
Vasútvonal	Vasútvonal		
Borút	Borút		
Kerékpárút	Kerékpárút		

Indítványozó	
Önkormányzat	
Indítvány rövid tartalma, helyszíne	
Siklós 0692/4, 0692/3 és 0691. hrsz. alatti ingatlanokon tervezett beruházás miatti módosítás	
A módosítás leírása	
A 0692/4, 0692/3. és 0691.hrsz.-ú ingatlanokon megvalósítandó önkormányzati fejlesztés – határokon átnyúló kerékpárúthoz kapcsolódó bisztró és bemutatóterem épület építésének- és egy másik tervezett fejlesztés, a 0691. hrsz.-ú ingatlanon kalandpark és a hozzá kapcsolódó fogadó épület és parkoló megvalósítása érdekében a telkek övezeti előírásainak felülvizsgálta történik (elő-, oldal-, hátsókerter mérete). A módosításhoz telepítési tanulmányterv készült (készítette 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft), mely a dokumentáció 4. melléklete. A hatályos településrendezési eszközök az érintett területet beépítésre szánt különleges területbe sorolja (K-3 gy,sz,o). A tervezett módosítás során pontosításra kerül a területrészt elvárt jövőbeni beépítési módja, elő, oldal és hátsókerter méretének meghatározása. A módosító indítvány tekintetében új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik. Az alaptérkép aktualizálása és a szükséges szabályozási elemek pontosítása is megtörténik. A 0694/4 és a 0691. hrsz.-ú ingatlanok tekintetében, -mivel a település területén több helyen található ilyen övezet és az önkormányzat a többi érintett területen nem kívánja módosítani az előírásokat- új övezetet hozunk létre, ahol az övezeti előírások jelentős része nem változik. A területre vetető 0693. hrsz.-ú út szélesítése is megtörténik a 0694/7. hrsz.-ú, önkormányzati tulajdonú ingatlan igénybevételével. A szerkezeti terven az alaptérképi aktualizálás mellett a funkció megváltozása miatt a csak a szerkezeti terven jelölt ligetes fásítás jelölés törlésre kerül az ingatlanokról. A 0694/7. hrsz. alatti ingatlanon „kiváló erdő” jelölt, de a hivatalos adatszolgáltatásban ez nem szerepel, erdőrésztelként nem jelölt. Így a jelölés törlésre kerül. A módosítás során a 0692/3. hrsz.-ú jelenleg védelmi erdő zöldterület övezetbe sorolása történik, mely lehetővé teszi a tervezett funkciók közül a szükséges utak és játszótér elhelyezését. A módosítás során 1293 m² zöldterület keletkezik	
Szerkezeti tervet érint	IGEN



A hatályos helyi építési szabályzat előírásai

10. § ...

(13) **Övezeti jel: K-3_{Gy,Sz,O}**. Beépítési mód: Sz; Beépítési százalék (%): 12,5/16; Építménymagasság (m): 25+10; Telekterület (m²): K/10000. A K-3_{Gy,Sz,O} jelű övezet elsősorban ligetesen növényesített, összefüggő, nagy kertes terület, mely elsősorban gyógyászati és oktatási célú-, gyógyszálló-, szálló-, gyógyüdülő, valamint vendéglátó rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

1. Az övezetben elhelyezhető funkció: oktatási-konferencia célú létesítmények, gyógyszálló-szálló-, gyógyüdülő, szálláshely szolgáltató, egészségügyi ellátó, valamint vendéglátó rendeltetésű, fitness-wellnes, sport illetve kereskedelmi célú létesítmények épületei, továbbá a terület rendeltetésszerű használatához szükséges közlekedési létesítmények (mélygarázs, parkolók), karbantartó létesítmények, a személyzet számára szolgáló lakások (gondnoki lakások), illetve horgászto, látványtó, medence is létesíthető. Horgászto ill. látványtó létesítése vízjogi engedélyhez kötött.

2. A közművesítettség mértéke: [5. § \(2\) bekezdés a\) pontja](#) szerint biztosítandó.

3. A telekalakítás lehetőségei:

a) A kialakítható telek legkisebb területe: K/10000 m². A <10000 m² kialakult teleknagyság nem beépíthető

b) Legkisebb utcai homlokvonala: -

4. Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett

a) beépítési módja: szabadon álló. Az övezetben az építési helyen belül építményt elhelyezni szabadon állóan lehet.

b) Legnagyobb beépítettsége %: 25+10. Az övezetben, a + jellel jelölt érték vízfelületekre vonatkozik.

c) Legkisebb zöldfelület %: 60/15. Az övezetben burkolt felületek mindösszesen a telek 15 %-át nem haladhatják meg, melyek kialakítása lélegző burkolatú lehet; Az övezet telkeinek legalább 60 %-os zöldfelületeit ligetesen fásított, bokorfás, cserjés-bozótos területként kell kialakítani. Az övezetben létesíthető átlagos domb-magasság 6,5 m lehet, de a legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 9,5 m-t.

5. A beépítés paraméterei:

a) Az övezet telkein elhelyezhető épületek száma: több épület létesíthető.

b) Az övezet telkein elhelyezhető melléképítmények: OTÉK 1. számú melléklet 45. pontja szerint

c) **Az övezet telkein megengedett legkisebb előkert: 24,0 m. Az övezet elő-oldal-hátsókertjeire legalább kétszintű növényzettel kialakított beültetési kötelezettség vonatkozik** (a beültetési kötelezettségre vonatkozó előírást ld.: jelen szabályzat [4. § \(12\) bekezdésében](#)). Az övezet (elő-oldal-hátsó)kertjeiben, a kerítéssel építészeti összhangban megtervezett, legfeljebb 200 m² nagyságú épület(ek) vagy a kerítéssel építészeti összhangban megtervezett földdel fedett építmény(ek) létesíthető(k) porta, kapuház, karbantartó helyiség, gépészeti helyiség, iroda, kisebb üzlethelyiség stb. számára; (Elő-oldal-hátsó) kertben épület, építmény létesítése OTÉK-ban foglalt előírástól megengedőbb, melyhez hozzájárulását a BM. Dél-Dunántúli Területi Főépítési Iroda 641-3/2004. számú szakvéleményében megadta.

d) Az övezet telkein megengedett legkisebb oldalkert: 12,0 m. Az övezet elő-oldal-hátsókertjeire legalább kétszintű növényzettel kialakított beültetési kötelezettség vonatkozik (a beültetési kötelezettségre vonatkozó előírást ld.: jelen szabályzat [4. § \(12\) bekezdésében](#)). Az övezet (elő-oldal-hátsó)kertjeiben, a kerítéssel építészeti összhangban megtervezett, legfeljebb 200 m² nagyságú épület(ek) vagy a kerítéssel építészeti összhangban megtervezett földdel fedett építmény(ek) létesíthető(k) porta, kapuház, karbantartó helyiség, gépészeti helyiség, iroda, kisebb üzlethelyiség stb. számára;

e) Az övezet telkein megengedett legkisebb előkert: 24,0 m. Az övezet elő-oldal-hátsókertjeire legalább kétszintű növényzettel kialakított beültetési kötelezettség vonatkozik (a beültetési kötelezettségre vonatkozó előírást ld.: jelen szabályzat [4. § \(12\) bekezdésében](#)). Az övezet (elő-oldal-hátsó)kertjeiben, a kerítéssel építészeti összhangban megtervezett, legfeljebb 200 m² nagyságú épület(ek) vagy a kerítéssel építészeti összhangban megtervezett földdel fedett építmény(ek) létesíthető(k) porta, kapuház, karbantartó helyiség, gépészeti helyiség, iroda, kisebb üzlethelyiség stb. számára;

f) Beépítési mód: szabadon álló.

6. Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések:

a) Megengedett építménymagasság: 12,5/16,0 m

b) Tetőzet és tető hajlásszöge: -

c) Magastető legnagyobb szélessége: -

d) Tető héjazata: -

7. Egyedi előírások:

a) Az övezetben, jelen rendelet [2. § \(1\) bekezdésében](#) meghatározott esetekben az építészeti-műszaki dokumentációnak kötelező része a látványterv.

b) Az övezetben található régészeti lelőhelyek területén minden 30 cm-t meghaladó földmunkát csak a 2001. évi LXIV tv. rendelkezései szerint lehet végezni.

c) A terv szerinti műemléki jelentőségű terület műemléki környezete esetében a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV tv. rendelkezései szerint kell eljárni.

d) Az övezetben a város állattartási rendelete szerint állattartási tilalom van.
e) Az övezet (elő-oldal-hátsó) kertjein kívül szabályozott ligetesen fásított területekre vonatkozó előírást jelen szabályzat [4. § \(13\) bekezdése](#) tartalmazza.

8. Sajátos jogintézmények:

a) Építési tilalom: -

b) Elővásárlási jog: 0370/1-5, 0370/7, 0370/9-15, 0371, 0372/1-3, 0372/5-7, 0373, 0374/1-27, 0374/29/33, 0375, 0376/1-2, 0376/4-11, 0376/13-30, 1030, 1031, 1032, 1033, 1035/1, 1035/3, 1036, 1037, 1178/5.

c) Beültetési kötelezettség: Az övezet azon részeit, melyekre jelen rendelet beültetési kötelezettséget ábrázol, illetve jelen rendelet ligetes fásítást tesz kötelezővé, a szabályozási tervlap tünteti fel, megjelölve az érintett terület szélességi méretét. A beültetési kötelezettségre, illetve ligetes fásításra vonatkozó rendelkezéseket jelen rendelet [4. § \(12\)](#) és [\(13\) bekezdése](#) tartalmazza.

13. § (1) A település zöldterületeit a tervlapok tüntetik fel.

3) A **Z-2** jelű övezetben az OTÉK [27. § \(4\) bekezdés](#) a) b.) c.) pontja szerinti építmények létesíthetők. Elhelyezhetők továbbá hirdető, reklám, hirdetés, köztisztasággal kapcsolatos tárgyak, szobor, diszkút, pihenő pad, távbeszélő fülke, fix árusító pavilon, illemhely, építményei létesíthetők.

(4)⁹² A **Z-2** jelű zöldterületeken legfeljebb 2 %-os beépítettséggel helyezhető(k) el épület(ek). Az övezet kialakult beépítései tarthatók.

(5)⁹³⁹⁴ A zöldterületeken kialakítható beépítésekre, valamint az elhelyezhető építményekre vonatkozó kikötések:

-Építményt elhelyezni, meglévő és új ingatlanhatártól legalább 6,0 m elő-, oldal-, és hátsó távolságok megtartásával, szabadon állóan lehet.

-A létesítendő építmény építménymagassága legfeljebb 6,5 m lehet;

-Az építmény közműellátása jelen rendelet [5. §. \(2\) bekezdés](#) a.) pontja szerint biztosítandó.

-Építmény elhelyezése miatt fa kivágása nem végezhető;

A javasolt helyi építési szabályzat előírásai

10.§....

„(13) Övezeti jel: K-13_{rek},

1. Az övezetben elhelyezhető funkció: szálláshely szolgáltató, valamint vendéglátó rendeltetésű, fitness-wellnes, sport, szabadidő, rekreáció, illetve kereskedelmi célú létesítmények épületei, kiállítótér, bemutatóterem, továbbá a terület rendeltetésszerű használatához szükséges közlekedési létesítmények (parkolók), karbantartó létesítmények, 1 db a személyzet számára szolgáló lakás (gondnoki lakás).

2. A közművesítettség mértéke: 5. § (2) bekezdés a) pontja szerint biztosítandó.

3. A telekalakítás lehetőségei:

a) A kialakítható telek legkisebb területe: K/ 5000 m².

b) Legkisebb utcai homlokvonala: -

4. Az övezet telkeinek megengedett

a) beépítési módja: szabadon álló.

b) legnagyobb beépítettsége %: 10

c) Legkisebb zöldfelület: 60 %. Az övezetben burkolt felületek mindösszesen a telek 15 %-át nem haladhatják meg. Az övezet telkeinek legalább 60 %-os zöldfelületeit ligetesen fásított, bokorfás, cserjés-bozótos területként kell kialakítani.

5. A beépítés paraméterei:

a) Az övezet telkein elhelyezhető épületek száma: több épület létesíthető.

b) Az övezet telkein elhelyezhető melléképítmények: OTÉK 1. melléklet 45. pontja szerint

c) Az övezet telkein megengedett legkisebb előkert: 4,5 m

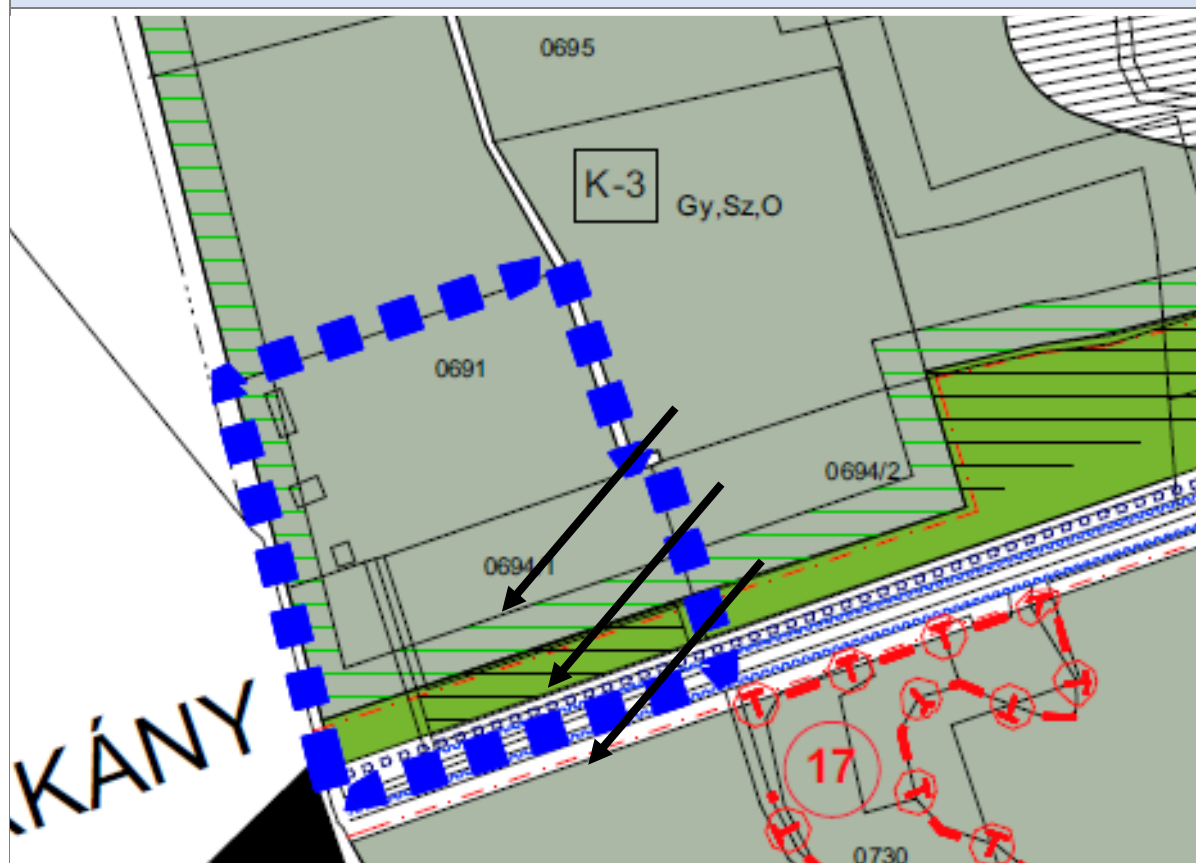
d) Az övezet telkein megengedett legkisebb oldalkert: 3,5 m. Az oldalkertben fedett, nyitott terasz elhelyezhető.

e) Az övezet telkein megengedett legkisebb hátsókert: 6,0 m

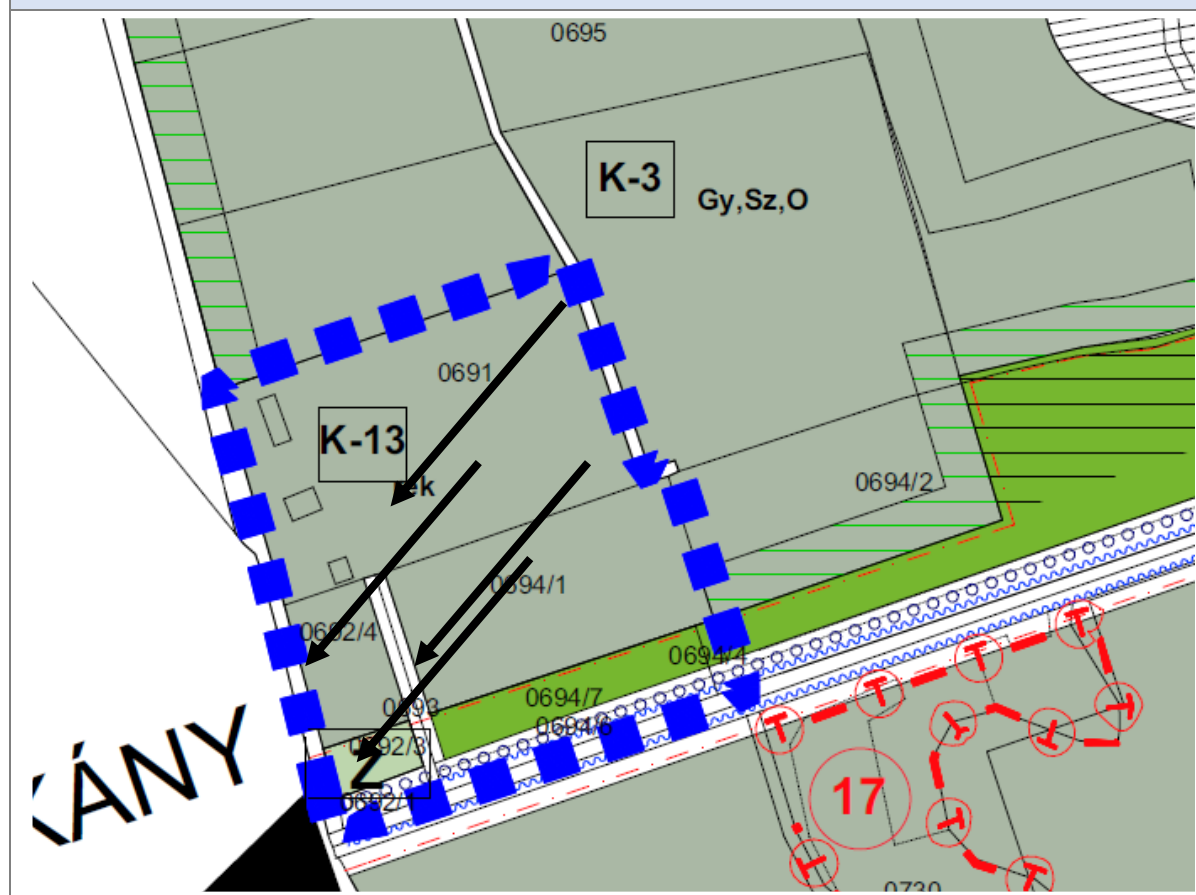
6. Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések: Megengedett építménymagasság: 6,0 m, kalandpark elemeinek tekintetében +10 méter megengedett.

7. Egyedi előírások: Az övezetben, jelen rendelet 2. § (1) bekezdésében meghatározott esetekben az építészeti-műszaki dokumentációnak kötelező része a látványterv.”

Hatályos szerkezeti terv



Tervezett szerkezeti terv



SIKLÓS VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2024. ÉVI 1/1. MÓDOSÍTÁSA EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSBAN

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

IV. KÖTET – JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK



Megrendelő: Siklós Város Önkormányzata
Készítette: 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.

2025. október

Településszerkezeti terv módosításának határozat-tervezete

5T ÉPÍTÉSZETI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI KFT. 7635 DONÁTUSI ÚT 61., TEL.: 30/271-5010, E-MAIL: IRODA@5TERVKFT.HU

Siklós Város Önkormányzata Képviselőtestülete
...../2025.() határozata
SIKLÓS VÁROS SZERKEZETI TERVÉRŐL
szóló
170/2012. (VII.5.) számú Önkormányzati határozat
módosításáról

1. Siklós Város Önkormányzata Képviselő-testülete az 170/2012. (VII.5.) számú Önkormányzati határozattal jóváhagyott Siklós Város Szerkezeti Tervét jelen határozat mellékletében megjelölt tömbökre vonatkozóan a mellékletben foglaltak szerint módosítja.

Siklós, 2025. hó

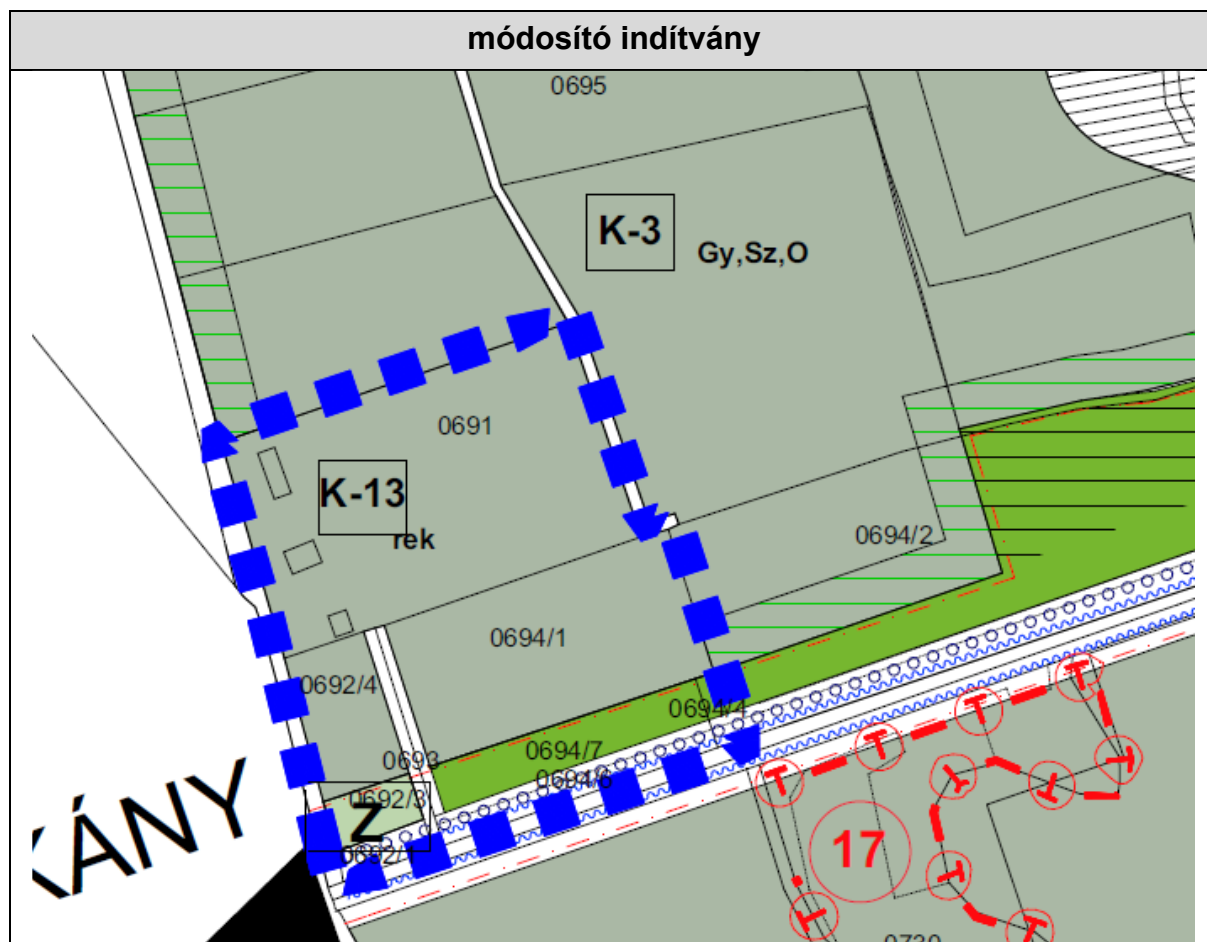
Dr. Markovics Boglárka
jegyző

Riegl Gábor
polgármester

Záradék:

A határozat kihirdetése

Dr. Markovics Boglárka
jegyző

1. melléklet a .../2025. (...) önkormányzati határozathoz

Helyi építési szabályzat módosításának rendelet-tervezete**Siklós Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (XI. 28.) önkormányzati rendelete****a város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 30/2004. (XI. 26.) önkormányzati rendelet módosításáról**

[1] Siklós Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 62. § bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró partnerek és államigazgatási szervek véleményének kikérésével,

[2] új funkciójú épületek elhelyezésére alkalmas új övezet létrehozása céljából,

[3] a város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 30/2004. (XI. 26.) önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendeli el:

1. §

A város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló Siklós Város Önkormányzata Képviselő-testületének 30/2004 (XI.26..) önkormányzati rendelete 10. §-a a következő (13) bekezdéssel egészül ki:

„(13) Övezeti jel: K-13_{rek},

1. Az övezetben elhelyezhető funkció: szálláshely szolgáltató, valamint vendéglátó rendeltetésű, fitness-wellnes, sport, szabadidő, rekreáció, illetve kereskedelmi célú létesítmények épületei, kiállítótér, bemutatóterem, továbbá a terület rendeltetésszerű használatához szükséges közlekedési létesítmények (parkolók), karbantartó létesítmények, 1 db a személyzet számára szolgáló lakás (gondnoki lakás).
2. A közművesítettség mértéke: 5. § (2) bekezdés a) pontja szerint biztosítandó.
3. A telekalakítás lehetőségei:
 - a) A kialakítható telek legkisebb területe: K/ 5000 m².
 - b) Legkisebb utcai homlokvonala: -
4. Az övezet telkeinek megengedett
 - a) beépítési módja: szabadon álló.
 - b) legnagyobb beépítettsége %: 10
 - c) Legkisebb zöldfelület: 60 %. Az övezetben burkolt felületek mindösszesen a telek 15 %-át nem haladhatják meg. Az övezet telkeinek legalább 60 %-os zöldfelületeit ligetesen fásított, bokorfás, cserjés-bozótos területként kell kialakítani.
5. A beépítés paraméterei:
 - a) Az övezet telkein elhelyezhető épületek száma: több épület létesíthető.
 - b) Az övezet telkein elhelyezhető melléképítmények: OTÉK 1. melléklet 45. pontja szerint
 - c) Az övezet telkein megengedett legkisebb előkert: 4,5 m
 - d) Az övezet telkein megengedett legkisebb oldalkert: 3,5 m. Az oldalkertben fedett, nyitott terasz elhelyezhető.
 - e) Az övezet telkein megengedett legkisebb hátsókert: 6,0 m
6. Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések: Megengedett építménymagasság: 6,0 m, kalandpark elemeinek tekintetében +10 méter megengedett.
7. Egyedi előírások: Az övezetben, jelen rendelet 2. § (1) bekezdésében meghatározott esetekben az építészeti-műszaki dokumentációnak kötelező része a látványterv.”

2. §

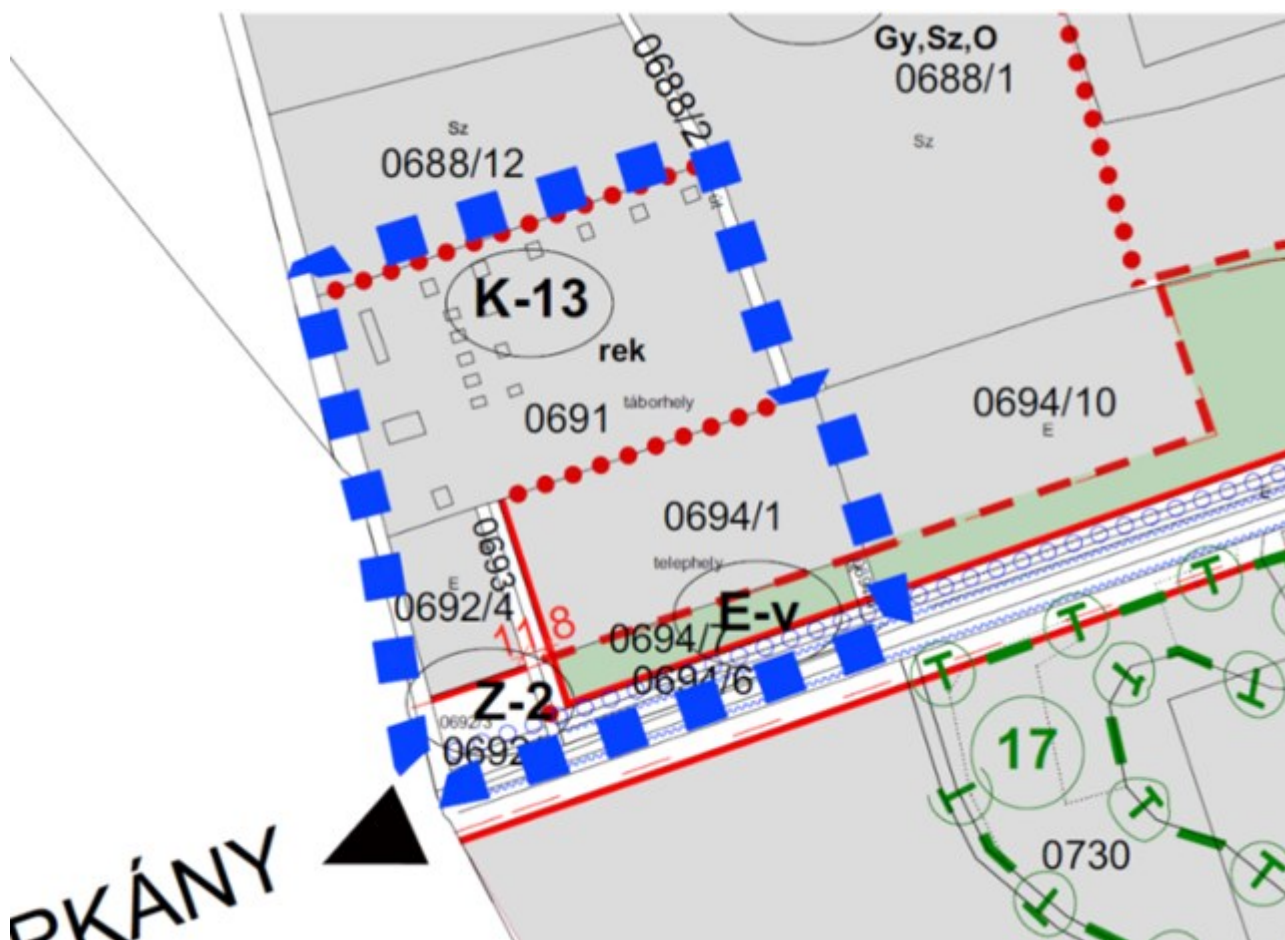
A város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló Siklós Város Önkormányzata Képviselő-testületének 30/2004 (XI.26..) önkormányzati rendelete 10. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

1. melléklet a .../2025. (XI. 28.) önkormányzati rendelethez

„10. melléklet



SIKLÓS VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2024. ÉVI 1/1. MÓDOSÍTÁSA EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSBAN

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

V. KÖTET – MELLÉKLETEK



Megrendelő: Siklós Város Önkormányzata
Készítette: 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.

2025. október

**1. melléklet -
Településfejlesztési önkormányzati döntés**

K I V O N A T

Siklós város képviselő-testületének 2024. október 29-i ülésének jegyzőkönyvéből

161/2024. (X. 29.) képviselő-testületi határozat:

1. Siklós Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Siklós város településrendezési eszközeivel kapcsolatban felmerült módosítási igényeket az alábbi pontokban foglaltak szerint az általános eljárási rendnek megfelelően módosítja:
 1. Siklós 0692/4 és 0692/3 hrsz. alatti ingatlanokon tervezett beruházás miatti módosítás;
 2. Siklós 026/1 hrsz. alatti ingatlanon kerékpárút nyomvonalának szabályozása;
 3. Az állami főépítész javaslatára a tájkép, a szőlőhegy védelme érdekében az épületenkénti legnagyobb bruttó alapterület nagyságának meghatározása a helyi építési szabályzatban;
 4. A helyi építési szabályzatban K-2 övezetre vonatkozó szabályozásban telekméretre vonatkozó előírás javítása;
 5. A helyi építési szabályzatban Gip-1 és Gip-2 övezetekben a közművesítettségre vonatkozó nem egyértelmű szabályozás felülvizsgálata;
 6. A rendezési terv 8. számozású szabályozási tervlapján lévő övezeti besorolással nem rendelkező terület szabályozása;
 7. Siklós 310/33 hrsz. alatti telkek átsorolása;
 8. Siklós 4039 hrsz. alatti ingatlanon a telekméretre vonatkozó előírást kéri módosítani (4. melléklet);
 9. Siklós 3966/3 hrsz. alatti ingatlanon tervezett telekalakítás miatti módosítás (5. melléklet);
 10. Siklós 0387/13-14-15 hrsz. alatti ingatlanok átminősítésére vonatkozó módosítás (6. melléklet);
 11. Siklós 5852 hrsz. alatti ingatlanon lakóépület bővítése miatt kéri a szabályozás felülvizsgálatát;
 12. Megvalósult napelemparkok övezetének módosítása a tényleges használatnak megfelelően;
 13. Siklós 0697/1 hrsz. alatti ingatlanon kereskedelmi tevékenység folytatására alkalmas övezet kialakítására vonatkozó módosítás;
 14. Siklós 310/8 és 310/9 hrsz.-ú telkek övezeti előírásainak felülvizsgálata annak érdekében, hogy megfelelő méretű gépjárműtárolókat lehessen elhelyezni;
 15. Siklós 062 hrsz. és 918/10 hrsz.-ú ingatlanok övezeti besorolásának vizsgálata, lehetőség szerint módosítása nem veszélyes hulladékhasznosítási tevékenység véghezvitelének érdekében;
 16. Siklós 1737/4 ingatlan övezeti besorolásának vizsgálata, lehetőség szerint módosítása kereskedelmi funkció elhelyezhetőségének érdekében;
 17. 5252, 5253, 5255, 5256, 5257, és 5261/4 hrsz.-ú kivett árok, illetve 5254 hrsz.-ú út övezeti besorolásának módosítása arborétum kialakítása érdekében és a szabályozási vonalak felülvizsgálata;
 18. A módosítások miatt a beépítésre szánt területekből való visszalépés, zöldterület erdőterület létesítésére vonatkozó vizsgálat és módosítás.
2. A képviselő-testület felkéri a települési főépítészt, hogy a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv 2024. évi módosítási eljárásával kapcsolatos véleményezési dokumentációt a főépítési feljegyzésben szereplő tartalommal dolgoztassa ki, az egyeztetési és véleményezési eljárásokat folytassa le, és a tervezésre vonatkozó megbízási szerződéseket kösse meg.

3. A módosítás során az új beépítésre szánt területek kijelölése a Méptv.-ben foglalt követelmények szerint történjen.
4. A Képviselő-testület megbízza Riegl Gábor polgármestert, hogy a hatályos településszerkezeti terv és Helyi Építési Szabályzat módosítási eljárását indítsa el, és a jogszabályoknak megfelelően folytassa le.

Határidő: azonnal

Felelős: Riegl Gábor polgármester, Nádoriné dr. Rohi Éva jegyző

K. m. f.



**Riegl Gábor
polgármester**



**Nádoriné dr. Rohi Éva
jegyző**

A megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmi követelményei

A megalapozó vizsgálat tartalmi követelményei

A megalapozó vizsgálat a tervezés szempontjából releváns terület tekintetében meghatározza, és vizsgálati térképen ábrázolja legalább	munkarész szükségessége
az egyes általános használat szerinti területeket és településrészeket, infrastruktúra-elemeket,	nem szükséges
a fejlesztést és rendezést befolyásoló értéket, problémát, védelmet, illetve korlátozást meghatározó elemeket (probléma- és értéktérkép),	nem szükséges
az intézkedést, beavatkozást igénylő területek lehatárolását.	szükséges
A megalapozó vizsgálat az alábbi vizsgálati tényezőkre terjed ki:	munkarész szükségessége
Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok	nem szükséges.
Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések	nem szükséges.
Területrendezési követelmények	szükséges
Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése	hatályos tervek vizsgálata szükséges
A település demográfiai helyzete	nem szükséges.
A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások	nem szükséges.
A település gazdasága	nem szükséges.
Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés	nem szükséges.
Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat	nem szükséges.
Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata	érintettség vizsgálata szükséges.
Környezetiállapot-jellemzők	nem szükséges.
A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat	érintettség vizsgálata szükséges.
Közlekedés	érintettség vizsgálata szükséges.
Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás	érintettség vizsgálata szükséges.
Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők	nem szükséges

Az egyes fejezetek összevonhatók, az egyes módosítások bemutatásához csoportosíthatók, vagy önállóan is kidolgozhatók.

Siklós, 2024. augusztus


Salamon Mónika
Siklós Város főépítésze

Az alátámasztó javaslatok tartalmi követelményei

Az alátámasztó javaslat a tervezési feladatnak megfelelően az alábbiakat tartalmazza:	munkarész szükségessége
Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)	szükséges
Településrendezési javaslat	szükséges
Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére	nem szükséges
Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás	Zöldterület, erdőterület, védett természeti terület érintettsége esetén szükséges
Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat	nem szükséges
Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)	nem szükséges
A módosítással érintett területek bemutatása	szükséges
A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	szükséges
A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye	nem szükséges
Környezeti értékelés	érintett államigazgatási szervek véleménye szerint

Az egyes fejezetek összevonhatók, az egyes módosítások bemutatásához csoportosíthatók, vagy önállóan is kidolgozhatók.

Siklós, 2024. augusztus


Salamon Mónika
Siklós Város főépítésze

K I V O N A T

Siklós város képviselő-testületének 2025. február 27-i ülésének jegyzőkönyvéből

36/2025. (II. 27.) képviselő-testületi határozat:

1. Siklós Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Siklós Város településrendezési eszközeivel kapcsolatban felmerült módosítási igényeket az alábbi pontokban foglaltak szerint határozza meg:

1. Siklós 0691, 0692/4 és 0692/3 hrsz. alatti ingatlanokon tervezett beruházás miatti módosítás.
2. Siklós 026/1 hrsz. alatti ingatlanon kerékpárút nyomvonalának szabályozása.
3. A Siklós 1000/3 és 1002/3 hrsz. alatti ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata a Siklós 1001 hrsz. alatti ingatlanon meglévő szálloda épület bővítési igényeinek megvalósítása érdekében.
4. A helyi építési szabályzatban K-2 övezetre vonatkozó szabályozásban telekméretre vonatkozó előírás javítása.
5. A helyi építési szabályzatban Gip-1 és Gip-2 övezetekben a közművesítettségre vonatkozó nem egyértelmű szabályozás felülvizsgálata.
6. A rendezési terv 8. számozású szabályozási tervlapján lévő övezeti besorolással nem rendelkező terület szabályozása.
7. Siklós 310/33 hrsz. alatti telkek átsorolása.
8. Siklós 4039 hrsz. alatti ingatlanon a telekméretre vonatkozó előírást kéri módosítani.
9. Siklós 3966/3 hrsz. alatti ingatlanon tervezett telekalakítás miatti módosítás.
10. 5252, 5253, 5255, 5256, 5257, és 5261/4 hrsz.-ú kivett árok, illetve 5254 hrsz.-ú út övezeti besorolásának módosítása arborétum kialakítása érdekében és a szabályozási vonalak felülvizsgálata.
11. Siklós 5852 hrsz. alatti ingatlanon lakóépület bővítése miatt kéri a szabályozás felülvizsgálatát.
12. Megvalósult napelemparkok övezetének módosítása a tényleges használatnak megfelelően.
13. Siklós 0697/1 hrsz. alatti ingatlanon kereskedelmi tevékenység folytatására alkalmas övezet kialakítására vonatkozó módosítás.
14. Siklós 310/8 és 310/9 hrsz.-ú telkek övezeti előírásainak felülvizsgálata annak érdekében, hogy megfelelő méretű gépjárműtárolókat lehessen elhelyezni.
15. Siklós 062 hrsz. és 918/10. helyrajzi számú ingatlanok övezeti besorolásának vizsgálata, lehetőség szerint módosítása nem veszélyes hulladékhasznosítási tevékenység véghezvitelének érdekében.
16. Siklós 1737/4. ingatlan övezeti besorolásának vizsgálata lehetőség szerint módosítása kereskedelmi funkció elhelyezhetőségének érdekében.
17. A módosítások miatt a beépítésre szánt területekből való visszalépés, zöldterület erdőterület létesítésére vonatkozó vizsgálat és módosítás.

2. A képviselő-testület felkéri a települési főépítést, hogy a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv 2024. évi módosítási eljárásával kapcsolatos véleményezési dokumentációt a mellékelt főépítési feljegyzésben szereplő tartalommal dolgoztassa ki, és az egyeztetési és véleményezési eljárásokat folytassa le, továbbá a tervezésre vonatkozó megbízási szerződéseket kösse meg.

3. A módosítás során az új beépítésre szánt területek kijelölése a Méptv.-ben foglalt követelmények szerint történjen.

4. A Képviselő-testület megbízza Riegl Gábor polgármestert, hogy a hatályos településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat általános eljárási rend szerinti módosítási eljárását indítsa el és a jogszabályoknak megfelelően folytassa le.

Határidő: azonnal

Felelős: Riegl Gábor polgármester, Nádoriné dr. Rohi Éva jegyző

K. m. f.


Riegl Gábor
polgármester




Nádoriné dr. Rohi Éva
jegyző

K I V O N A T

Siklós város képviselő-testületének 2025. március 27-i ülésének jegyzőkönyvéből

59/2025. (III. 27.) képviselő-testületi határozat:

1. Siklós Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Siklós Város településrendezési eszközeivel kapcsolatban felmerült módosítási igényeket az alábbi pontokban foglaltak szerint határozza meg:

1. Siklós 0691, 0692/4 és 0692/3 hrsz. alatti ingatlanokon tervezett beruházások miatti módosítás.
2. Siklós 026/1 hrsz. alatti ingatlanon kerékpárút nyomvonalának szabályozása.
3. A Siklós 1000/3 és 1002/3 hrsz. alatti ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata a Siklós 1001 hrsz. alatti ingatlanon meglévő szálloda épület bővítési igényeinek megvalósítása érdekében.
4. A helyi építési szabályzatban K-2 övezetre vonatkozó szabályozásban telekméretre vonatkozó elírás javítása.
5. A helyi építési szabályzatban Gip-1 és Gip-2 övezetekben a közművesítettségre vonatkozó nem egyértelmű szabályozás felülvizsgálata.
6. A rendezési terv 8. számozású szabályozási tervlapján lévő övezeti besorolással nem rendelkező terület szabályozása.
7. Siklós 310/33 hrsz. alatti telkek átsorolása.
8. Siklós 4039 hrsz. alatti ingatlanon a telekméretre vonatkozó előírást kéri módosítani.
9. Siklós 3966/3 hrsz. alatti ingatlanon tervezett telekalakítás miatti módosítás.
10. 5252, 5253, 5255, 5256, 5257, és 5261/4 hrsz.-ú kivett árok, illetve 5254 hrsz.-ú út övezeti besorolásának módosítása arborétum kialakítása érdekében és a szabályozási vonalak felülvizsgálata.
11. Siklós 5852 hrsz. alatti ingatlanon lakóépület bővítése miatt kéri a szabályozás felülvizsgálatát.
12. Megvalósult napelemparkok övezetének módosítása a tényleges használatnak megfelelően.
13. Siklós 0697/1 hrsz. alatti ingatlanon kereskedelmi tevékenység folytatására alkalmas övezet kialakítására vonatkozó módosítás.
14. Siklós 310/8 és 310/9 hrsz.-ú telkek övezeti előírásainak felülvizsgálata annak érdekében, hogy megfelelő méretű gépjárműtárolókat lehessen elhelyezni.
15. Siklós 062 hrsz. és 918/10. helyrajzi számú ingatlanok övezeti besorolásának vizsgálata, lehetőség szerint módosítása nem veszélyes hulladékhasznosítási tevékenység végezhetőségének érdekében.
16. Siklós 1737/4., 1737/5 és 1737/6 hrsz. alatti ingatlanok övezeti besorolásának vizsgálata lehetőség szerint módosítása kereskedelmi funkció elhelyezhetőségének érdekében.
17. A módosítások miatt a beépítésre szánt területekből való visszalépés, zöldterület erdőterület létesítésére vonatkozó vizsgálat és módosítás.

2. A képviselő-testület felkéri a települési főépítést, hogy a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv 2024. évi módosítási eljárásával kapcsolatos véleményezési dokumentációt a

mellékelt főépítési feljegyzésben szereplő tartalommal dolgoztassa ki, és az egyeztetési és véleményezési eljárásokat folytassa le, továbbá a tervezésre vonatkozó megbízási szerződéseket kösse meg.

3. A módosítás során az új beépítésre szánt területek kijelölése a Méptv.-ben foglalt követelmények szerint történjen.

4. A Képviselő-testület megbízza Riegl Gábor polgármestert, hogy a hatályos településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat általános eljárási rend szerinti módosítási eljárását indítsa el és a jogszabályoknak megfelelően folytassa le.

Határidő: azonnal

Felelős: Riegl Gábor polgármester, Nádoriné dr. Rohi Éva jegyző

K. m. f.


Riegl Gábor
polgármester




Nádoriné dr. Rohi Éva
jegyző távollétében:
Dr. Héger Zsolt aljegyző

K I V O N A T

Siklós város képviselő-testületének 2025. szeptember 25-i ülésének jegyzőkönyvéből

158/2025. (IX. 25.) képviselő-testületi határozat:

1. Siklós Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy az előzőleg hozott 59/2025. (III. 27.) számú döntését úgy módosítja, hogy a Siklós 0691 és 0692/4 és 0692/3 helyrajzi számú ingatlanokat érintő módosítási igény külön eljárás keretében kerül lefolytatásra. Jelen módosítás az 59/2025. (III. 27.) számú határozatban foglalt többi módosítási igényt nem érinti.
2. Siklós Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a tervezett beruházás megvalósítása érdekében az 0691 és 0692/4 és 0692/3 helyrajzi számú ingatlanok területét kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja, és a módosítást egyszerűsített eljárásban kívánja lefolytatni.
3. A képviselő-testület felkéri a települési főépítést, hogy a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítási eljárásával kapcsolatos véleményezési dokumentációt a mellékelt főépítési feljegyzésben szereplő tartalommal dolgoztassa ki, és az egyeztetési és véleményezési eljárásokat folytassa le.
4. A képviselő-testület úgy határoz, hogy az általános eljárásban lefolytatandó módosítási csomag 8. pontjában szereplő helyrajzi számokat az alábbiak szerint pontosítja, annak érdekében, hogy minden érintett terület helyesen kerüljön rögzítésre. A téves Siklós 4039 hrsz szám helyesen a Siklós 4017/4 és 4016 hrsz.-ra módosul, így a módosítási tétel címe javítva:

Siklós 4017/4 és 4016 hrsz. alatti ingatlanokon a telekméretre vonatkozó előírást kéri módosítani
5. A Képviselő-testület megbízza Riegl Gábor polgármestert, hogy a hatályos településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat módosítási eljárásait a jogszabályoknak megfelelően folytassa le.

Határidő: azonnal

Felelős: Riegl Gábor polgármester,
dr. Markovics Boglárka jegyző

K. m. f.


Riegl Gábor
polgármester




Dr. Markovics Boglárka
jegyző

FŐÉPÍTÉSZI DÖNTÉS AZ ÖNKORMÁNYZATI DÖNTÉSHEZ

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS – egyszerűsített eljáráshoz

Tisztelt Képviselő-estület!

Siklós Város Településrendezési Eszközeinek 2025. évi 1. számú módosítása (a továbbiakban: Tervmódosítás) tervezési folyamatának megindításához a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.) 7. § (7) bekezdése alapján a Megalapozó vizsgálat és az Alátámasztó javaslat tartalmára a következő javaslatot teszem:

1. A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

A megalapozó vizsgálat a tervezés szempontjából releváns terület tekintetében meghatározza, és vizsgálati térképen ábrázolja legalább

Követelmény	Készítés szükségessége
Az egyes általános használat szerinti területeket és településrészeket, infrastruktúra-elemeket,	nem szükséges
A fejlesztést és rendezést befolyásoló értéket, problémát, védelmet, illetve korlátozást meghatározó elemeket (probléma- és értéktérkép),	nem szükséges
Az intézkedést, beavatkozást igénylő területek lehatárolását.	szükséges

A megalapozó vizsgálat az alábbi vizsgálati tényezőkre terjed ki:

Követelmény	Készítés szükségessége
Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok	nem szükséges
Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések	nem szükséges
Területrendezési követelmények	nem szükséges
Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése	hatályos tervek bemutatása szükséges
A település demográfiai helyzete	nem szükséges
A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások	nem szükséges
A település gazdasága	nem szükséges
Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés	nem szükséges
Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat	szükséges
Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata	érintettség esetén szükséges
Környezetiállapot-jellemzők	nem szükséges
A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat	érintettség ellenőrzés szükséges
Közlekedés	nem szükséges
Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás	ellátottság vizsgálta szükséges
Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők	nem szükséges

2. AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

Az alátámasztó javaslat a tervezési feladatnak megfelelően az alábbiakat tartalmazza:	
követelmény	készítés szükségessége
Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)	szükséges
Településrendezési javaslat	szükséges
Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére	nem szükséges
Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás	nem szükséges
Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat, közlekedési javaslat	nem szükséges
Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjú területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)	érintettség ellenőrzés szükséges
A módosítással érintett területek bemutatása	szükséges
A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	szükséges
A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye	nem szükséges
Környezeti értékelés	nem szükséges

Az egyes fejezetek a település adottságaira tekintettel átcsoportosíthatók vagy összevonhatók. A feljegyzésben szereplő tartalom a Tervmódosítás során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a tervező által - a feljegyzés módosítása nélkül - bővíthető.

Kelt: Siklós, 2025. szeptember 17.



Salamon Mónika
önkormányzati főépítész

**2. melléklet -
Környezeti értékelés szükségessége során beérkezett vélemények**



BARANYA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: 455-3/2025.

Ügyintéző: P. László Erika

Telefonszám: 72/795-180

Tárgy: Siklós Város településrendezési eszközeinek 2024. évi 1. számú módosítása – tájékoztatás környezeti értékelés készítésével kapcsolatban

Hiv. szám: SIK/8253-10/2025

Ügyintéző: Salamon Mónika

Riegl Gábor polgármester

Siklós Város Önkormányzatának Polgármestere

Tisztelt Címzett!

Siklós Város Önkormányzatának Polgármestere (7800 Siklós, Kossuth tér 1.) megkeresésére a tárgyi településrendezési eszköze elkészítésének egyeztetési eljárásában a területi környezetvédelmi, természetvédelmi és hulladékgazdálkodási hatáskörben eljáró Baranya Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (a továbbiakban: Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság) *a benyújtott dokumentáció, valamint a rendelkezésre álló információk alapján* az alábbi tájékoztatást adja.

A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság a megkereséshez csatolt dokumentáció és a rendelkezésre álló adatok, információk alapján megállapította, hogy *Siklós Város településrendezési tervének 2024. évi 1. számú módosítását tervezik – 1.-17. számú indítványok módosítása kapcsán – Siklós Város településrendezési eszközeibe beillesztése céljából.*

A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság megállapította, hogy a településrendezési eszközeinek tárgyi módosításához az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 1. §. (2) bekezdése és 2. számú mellékletében foglaltak szerinti és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.) 7. § és 8. § (2) d) bekezdésében és 2. mellékletében foglaltak szerinti **települési környezeti értékelés (környezeti vizsgálat) benyújtása a 10. és a 15. számú indítványokhoz kapcsolódóan az alábbiak szerint szükséges.**

1. A 10. számú indítvány esetében:

A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság a benyújtott dokumentáció és a rendelkezésre álló adatok alapján **természet- és tájvédelmi szempontból** a következőket állapítja meg:

A 10. módosítási indítvány célja a **Siklós 5252, 5253, 5255, 5256, 5257, és a Siklós 5261/4 hrsz. kivett árok, illetve 5254 hrsz. út övezeti besorolásának módosítása arborétum kialakítása érdekében és a szabályozási vonalak felülvizsgálata.**

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
Természetvédelmi Osztály

Cím: 7621 Pécs, Papnövelde u. 13-15.; Web: kormanyhivatalok.hu

☎: +36 72 795 168 ✉: kornyeztvedelem@baranya.gov.hu

HKP rövidnév: DDKTVF; KRID: 302222951

HKP KÉR azonosító: KHIV BRK KVTVHF TVO; KRID: 223384900

Megállapításra került, hogy a **Siklós 5253, 5255, 5256, 5257, és a Siklós 5261/4** hrsz-ú ingatlanok az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Nkr.) alapján az Európai Közösségek **Natura 2000 hálózathoz** tartozó „**Tenkes**” **elnevezésű HUDD20001 kódjelű kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület** részei. A **Siklós 5261/4** hrsz-ú ingatlan ezen felül a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: OTvT.) 4. § 34. pontjaiban definiált **ökológiai hálózat magterületének** is részét képezi. A fenteiken túl, valamennyi, a módosítással érintett ingatlan részét képezi az OTvT. 4. § 43. pontjaiban definiált **tájképvédelmi terület övezetének**.

Az Nkr. 4. § (1) bekezdése szerint a Natura 2000 területek lehatárolásának és fenntartásának célja az azokon található, meghatározott fajok és élőhelytípusok kedvező természetvédelmi helyzetének megőrzése, fenntartása, helyreállítása, valamint a Natura 2000 területek lehatárolásának alapjául szolgáló természeti állapot, illetve a fenntartó gazdálkodás feltételeinek biztosítása volt.

Az OTvT. 4. § 34. pontja szerint az ökológiai hálózat magterületének övezete: az OTvT-ben megállapított, kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe olyan természetes vagy természetközeli élőhelyek tartoznak, amelyek az adott területre jellemző természetes élővilág fennmaradását és életkörülményeit hosszú távon biztosítani képesek, és több védett vagy közösségi jelentőségű fajnak adnak otthont.

Az OTvT. 4. § 43. pontja szerint a tájképvédelmi terület övezete: a területrendezésért felelős miniszter rendeletében megállapított, kiemelt térségi területrendezési terv esetében a miniszteri rendeletben, valamint a vármegyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe a természeti adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsönhatása, változása következtében kialakult olyan területek tartoznak, amelyek a táj látványa szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bírnak.

A dokumentáció a 10. számú indítvány esetében nem mutatja be részletesen az arborétum fajkészletét, az ott meglévő épületek méreteit, funkcióját, építésének idejét, várható látogatottságát, távlati fejlesztési terveit, ezért a fentieket bemutató környezeti értékelés készítése szükséges.

2. A 15. számú indítvány esetében:

A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság a benyújtott dokumentáció és a rendelkezésre álló adatok alapján **környezetvédelmi, természet- és tájvédelmi, valamint hulladékgazdálkodási szempontból** a következőket állapítja meg:

A 15. számú módosítási indítvány célja a **Siklós 062 hrsz. és 918/10 hrsz.** ingatlanok övezeti besorolásának vizsgálata, lehetőség szerint módosítása **nem veszélyes hulladékhasznosítási tevékenység** végezhetőségének érdekében.

Az indítványhoz kapcsolódóan az SKVr. és Kr. alapján a fentiekben foglaltak szerinti **települési környezeti értékelés (környezeti vizsgálat) benyújtása szükséges.** A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság a dokumentáció elkészítéséhez a jogszabályi előírásokon túl egyéb feltételt nem határoz meg.

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
Természetvédelmi Osztály

Cím: 7621 Pécs, Papnövelde u. 13-15.; Web: kormanyhivatalok.hu

☎: +36 72 795 168 ✉: kornyeztvedelem@baranya.gov.hu

HKP rövidnév: DDKTVF; KRID: 302222951

HKP KÉR azonosító: KHIV BRK KVTVHF TVO; KRID: 223384900

A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság tájékoztatja, hogy a 15. számú módosításhoz kapcsolódóan az „**Vidia Kft. által tervezett nem veszélyes hulladéklerakási tevékenység előzetes vizsgálati eljárása**” tárgyú eljárásban a Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság a **2266-33/2024. ügyiratszámú megszüntető végzését (a továbbiakban: Végzés)** adta ki. A Végzés 2024. május 29. napjától végleges.

3. Zajvédelmi szempontból:

A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság a rendelkezésre álló adatok alapján **zajvédelmi szempontból** megállapította, hogy a település közigazgatási területe csendes övezetet, valamint zajvédelmi szempontból fokozottan védett területet nem érint.

A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság az érintett területek szabályozási környezetének módosítása ellen zaj- és rezgésvédelmi szempontból kifogást nem emel.

A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság a tárgyi rendezési terv ügyben véleményezést adó államigazgatási szervként a Kr. 60. § (3) bekezdés, 62. § (1) bekezdés a) pontja és a 11. melléklet 5. és 5. a pontja, 64. § és 68. § alapján járt el, tájékoztatását elektronikus úton kiadta.

A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság területi környezetvédelmi hatóságként a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 5. § (1) bekezdés c) pontja, valamint (2) bekezdése alapján jár el, az illetékességéről a 2. § (1) bekezdés rendelkezik.

A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság területi természetvédelmi hatóságként a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 6. § (1) bekezdés c) pontja, valamint (2) bekezdése alapján jár el, az illetékességéről a 2. § (1) bekezdés rendelkezik.

A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság területi hulladékgazdálkodási hatóságként a hulladékgazdálkodási hatósági hatóság kijelöléséről szóló 124/2021. (III. 12.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontja alapján járt el, az illetékességről az 1. § (2) bekezdése rendelkezik.

Pécs, 2025. április 25.

Dr. Horváth Zoltán főispán felhatalmazása alapján kiadmányozta:

Juroniczné Füredi Krisztina
osztályvezető

Kapják:

1. Siklós Város Önkormányzatának Polgármestere - **HK**
2. Irattár



Siklós Város Polgármestere
Riegl Gábor
polgármester

Siklós
Kossuth tér 1.

7977

7801

Tisztelt Polgármester Úr!

Siklós településszerkezeti tervének és helyi építési szabályzatának felülvizsgálatával kapcsolatos véleményét a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatósága a következők szerint adja:

A 10 módosító indítvány térképi ábrázolása a szöveges részben leírttól jelentős eltéréseket mutat, a térképen az övezeti módosítás érinti a szövegben nem említett 5261/1-3 hrsz-ú területeket is, melyek a Natura 2000 hálózatban a HUDD20001 Tenkes kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területet részei és ezzel összhangban a Nemzeti Ökológiai Hálózat magterületei. Ezeken a területeken emiatt jelentős beavatkozás külön engedélyezéshez kötött, természetvédelmi szempontból a természeti állapot degradációját okozó tevékenység nem kívánatos. A tervben szintén szereplő 5261/4 hrsz-ú terület nyugati része ezen túlmenően a Natura 2000 terület kijelölésében szerepet játszó, kiemelt jelentőségű élőhelytípusba sorolt (91H0 Molyhos tölgyes) így megváltoztatása a természetvédelmi céllal ellentétes. A fenti okokból javasoljuk, hogy az övezeti módosítás a felsorolt ingatlanokat ne érintse. Amennyiben az önkormányzat a benyújtott tervezet jóváhagyása mellett dönt, a későbbiekben ezen földrészletek állapotának változása fokozott figyelmet igényel.

Felhívjuk emellett a figyelmet az áttekintő térképen hibásan 7-esnek jelölt önálló terület (4016 és 4017/4 hrsz) valójában a 8-as módosítás részeként tárgyalta a szövegben

A tervezett módosításhoz környezeti hatásvizsgálat lefolytatása Igazgatóságunk véleménye szerint nem szükséges.

A Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság a készülő rendezési terv további véleményezésében nem kíván részt venni.

Pécs,

Üdvözlettel

István Imre
általános igazgatóhelyettes

Ügyiratszám: DDNPI/942-2/2025

Tárgy Siklós RT módosítás,

környezeti értékelés

Ügyintéző Nálunk:Márkus András

Ügyintéző Önöknél: Salamon

Mónika

Hivatkozási számuk SIK/8253-

10/2025

Melléklet:



Siklói Polgármesteri Hivatal
Pénzügyi és Városüzemeltetési Osztály
Vagyongazdálkodási és Szolgáltatási Csoport

☒ 7800 SIKLÓS, KOSSUTH TÉR 1.

☎ 72/579-500 ☐ 72/579-503

Siklói
Polgármesteri Hivatal
7800 Siklós, Kossuth tér 1.
2025.04.25
Ügyiratszám: SIK/10807-2/2025.
Ügyintéző: Schrempf Tamás
Szakcsoportvezető
+36/72/579-557
Ügyintéző
tamas.schrempf@siklos.hu

Tárgy: Tájékoztatás

Siklós Város Önkormányzata
Riegl Gábor polgármester részére
SIKLÓS
Kossuth tér 1.
7800

Tisztelt Polgármester úr!

A Siklós Polgármesteri Hivatal Jegyzője a Siklós Város Önkormányzatától (7800 Siklós, Kossuth tér 1.) 2025. április 23-án érkezett megkeresésre az alábbi tájékoztatást adja:

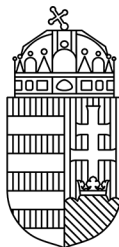
Siklós Város Jegyzője, mint környezetért felelős szerv nevében hivatalunk a megkereséshez kapcsolódó dokumentáció alapján megállapította, hogy a Siklós Város Településrendezési Eszközeinek 2024. évi 1. sz. módosításával kapcsolatos környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességét helyi környezetvédelmi- és természetvédelmi szempontból nem tartja indokoltnak.

Siklós, 2025. április 24.

A jegyző nevében kiadmányozta:




Mátyás Róbert
osztályvezető



BARANYA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Siklós Város Önkormányzata

Reigl Gábor

Polgármester Úr

részére

Iktatószám: BA/40/370-2/2025.

Ügyintéző: Kiszely Szabolcs

Tárgy: Siklós TrT. 2024. évi 1. sz.
általános eljárás szerinti módosítását
megelőző környezeti értékelés
tematikájának véleményezése

Elektronikus úton Hivatali Kapun keresztül

Tisztelt Polgármester Úr!

Siklós Város településrendezési tervének általános eljárás szerinti módosítását megelőző környezeti értékelés tematikájának véleményezése tárgyában megküldött tervdokumentációról a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 60. § (3) bekezdésében** kapott felhatalmazás alapján a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésére irányuló eljárásban az egyes tervek és programok környezeti vizsgálatáról szóló **2/2005. (I.11.) Kormányrendelet** (továbbiakban: **Kr.**) **1. § (3) bekezdésének a) pontja** szerint a **3. számú melléklet II. 2. b) pontjában** szereplő, **mint az épített környezet védelméért felelős közigazgatási szerv** az alábbi véleményt adom:

Az alábbi módosító indítvány tekintetében a környezeti értékelés tematikájával az épített környezet védelmére tekintettel egyetértek, ezért nem tartom szükségesnek a környezeti értékelés lefolytatását.

1. Siklós 0692/4, 0692/3 és 0691. hrsz. alatti ingatlanokon tervezett beruházás miatti módosítás.
2. Siklós 026/1 hrsz. alatti ingatlanon kerékpárút nyomvonalának szabályozása.
3. Siklós 1000/3 és 1002/3 hrsz. alatti ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata a Siklós 1001 hrsz. alatti ingatlanon meglévő szállodaépület bővítési igényeinek megvalósítása érdekében.
4. A helyi építési szabályzatban K-2 övezetre vonatkozó szabályozásban telekméretre vonatkozó elírás javítása.

7623 Pécs, József A. u. 10/B. II. emelet

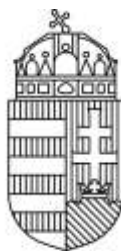
☎: +36 72 795 744

✉: foepitesz@baranya.gov.hu

HKP rövidnév: BAMKHAF; KRID: 759200142

HKP KÉR azonosító: KHIV BRK ÁFI; KRID: 223384900

Honlap: kormányhivatalok.hu



BARANYA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY
ERDÉSZETI ÉS FÖLDMŰVELÉSÜGYI OSZTÁLY

Siklós Város
Önkormányzata

Iktatószám: BA/52/03951-3/2025

Riegl Gábor
polgármester részére

Ügyintéző: Felső-Nemesné Tóth Marianna
Tárgy: Siklós településrendezési eszközeinek
2024. évi módosítása környezeti
értékelés eseti eldöntése- vélemény

Elektronikus úton továbbítva

Tisztelt Polgármester Úr!

Az erdészeti hatóságként eljáró Baranya Vármegyei Kormányhivatal (Agrárügyi Főosztály Erdészeti és Földművelésügyi Osztály, 7633 Pécs, Lázár Vilmos u. 12., a továbbiakban: **Erdészeti Hatóság**) **Siklós Város Önkormányzatának** megkeresésére, Siklós településrendezési eszközeinek módosítása vonatkozásában a tervek várható környezeti hatásának jelentőségének vizsgálatával összefüggésben az alábbi véleményt adja:

A megkeresésben megjelölt dokumentáció figyelembevételével megállapítható, hogy a tervezett módosítások **erdőt nem érintenek**.

Mindezek alapján megállapítható, hogy az erdővédelem tekintetében a terv módosítása kapcsán jelentős környezeti hatások nem várhatóak, környezeti értékelés készítése nem szükséges.

Az Erdészeti Hatóság tárgyi ügyben a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 60. § (3)-(4) bekezdései, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdés, 4. § (2) bekezdése és 3. mellékelt II/2.c. pontja alapján adta meg véleményét. Erdészeti hatóságként a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó

7633 Pécs, Lázár Vilmos u. 12.

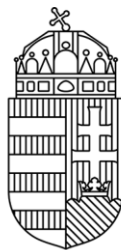
☎: +36 72 795 009

✉: efo@baranya.gov.hu

HKP rövidnév: BAMKHEI; KRID: 505958775

HKP KÉR azonosító: KHIV BRK AF EFMO; KRID: 223384900

Honlap: kormányhivatalok.hu



BARANYA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: BA/54/00785-2/2025.

Ügyintéző: Peres Szilvia

Tárgy: Tájékoztatás

Hiv. szám: SIK/8253-10/2025.

TÁJÉKOZTATÁS

A Baranya Vármegyei Kormányhivatal, mint talajvédelmi hatóság (továbbiakban: hatóság) a Siklós Város Önkormányzatától (7801 Siklós, Kossuth tér 1.) 2025. április 16-án érkezett megkeresésre az alábbi tájékoztatást adja:

Hatóságunk a megkereséshez kapcsolódó dokumentáció alapján megállapította, hogy a Siklós Város Településrendezési Eszközeinek 2024. évi 1. sz. módosításával kapcsolatos környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességét talajvédelmi szempontból nem tartja indokoltnak.

Pécs, elektronikus időbélyegző szerint

Dr. Horváth Zoltán főispán felhatalmazása alapján kiadmányozta:

Peres Szilvia
talajvédelmi felügyelő



A dokumentum elektronikusan hitelesített.
Dátum: 2025.04.23 14:41:13
Baranya Vármegyei Kormányhivatal
Kiadmányozta: Peres Szilvia

Agrárügyi Főosztály
Növény- és Talajvédelmi Osztály
Cím: 7623 Pécs, Megyeri út 24.; Web: kormanyhivatalok.hu
☎: +36 72 795 133 ✉: novenytaalaj@baranya.gov.hu
HKP rövidnév: BAMKHNTI; KRID: 414057135
HKP KÉR azonosító: KHIV BRK AF NTO; KRID: 223384900

szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése alapján járt el, illetékességi területéről a 2. melléklete 6. pontja rendelkezik

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásulvételét.

Pécs, dátum az elektronikus aláírás szerint

Dr. Horváth Zoltán főispán felhatalmazása alapján kiadmányozta:

Felső-Nemesné Tóth Marianna
ügyintéző

Kapják:

1. Címzett – **HK**
2. Irattár

7633 Pécs, Lázár Vilmos u. 12.

☎: +36 72 795 009

✉: efo@baranya.gov.hu

HKP rövidnév: BAMKHEI; KRID: 505958775

HKP KÉR azonosító: KHIV BRK AF EFMO; KRID: 223384900

Honlap: kormanyhivatalok.hu

5. Helyi építési szabályzatban Gip-1 és Gip-2 övezetekben a közművesítettségre vonatkozó nem egyértelmű szabályozás felülvizsgálata.
6. A rendezési terv 8. számozású szabályozási tervlapján lévő övezeti besorolással nem rendelkező terület szabályozása.
7. Siklós 310/33 hrsz. alatti telkek átsorolása.
8. Siklós a 4017/4 és 4016 hrsz. alatti ingatlanok a telekméretre vonatkozó előírások módosítása.
9. Siklós 3966/3 hrsz. alatti ingatlanon tervezett telekalakítás miatti módosítás.
10. 5252, 5253, 5255, 5256, 5257 és 5261/4 hrsz.-ú kivett árok, illetve 5254 hrsz.-ú út övezeti besorolásának módosítása arborétum kialakítása érdekében és a szabályozási vonalak felülvizsgálata.
11. Siklós 5852 hrsz. alatti ingatlanon lakóépület bővítése miatt a szabályozás felülvizsgálata.
12. Megvalósult napelemparkok övezetének módosítása a tényleges használatnak megfelelően.
13. Siklós 0697/1 hrsz. alatti ingatlanon kereskedelmi tevékenység folytatására alkalmas övezet kialakítására vonatkozó módosítás.
14. Siklós 310/8 és 310/9 hrsz.-ú telkek övezeti előírásainak felülvizsgálata annak érdekében, hogy megfelelő méretű gépjárműtárolókat lehessen elhelyezni.
15. Siklós 062 és 918/10 hrsz.-ú ingatlanok övezeti besorolásának vizsgálata, lehetőség szerint módosítása nem veszélyes hulladékhasznosítási tevékenység végezhetőségének érdekében.
16. Siklós 1737/4, 1737/5, 1377/6 hrsz.-ú ingatlanok övezeti besorolásának vizsgálata, lehetőség szerinti módosítása kereskedelmi funkcióelhelyezhetőségének érdekében.
17. A módosítások miatt a beépítésre szánt területekből való visszalépés, zöldterület erdőterület létesítésére vonatkozó vizsgálat és módosítás.

I. A véleményezési tervdokumentáció összeállításához felhívom a figyelmet az alábbiakra:

1. A tervdokumentációnak tartalmaznia kell a módosító indítványt tartalmazó **döntést**. A véleményezésre szánt dokumentációhoz csatolni kell továbbá a hatályos tervhez **a meglévő megalapozó vizsgálat, és az arra épülő alátámasztó javaslat felhasználásáról szóló, az annak tartalmát meghatározó, a képviselő- testületnek címzett főépítési feljegyzést**, és ennek **elfogadásáról szóló önkormányzati döntést is**.

2. A módosítási szándékokkal kapcsolatban **felhívom az Önkormányzat figyelmét a partnerségi egyeztetés jogszabályoknak megfelelően történő lefolytatására!**

Kérem, hogy **a véleményezésre szánt tervdokumentációnak legyen része a partnerségi eljárás lefolytatásának dokumentálása, és annak lezárása!**

3 Felhívom figyelmét, hogy **a településrendezési terv módosítását legalább telektömbre kell készíteni** a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 11. § (5) bekezdésének** megfelelően. A telektömbnek *minősül a valamennyi oldalról közterület, erdőterület, vízgazdálkodási terület, közforgalom elől el nem zárt magánút, belterületi határvonal vagy közigazgatási határvonal által határolt, legalább 1 hektárt meghaladó telek vagy tömbtelek, a legalább 1 hektárt meghaladó telekcsoport vagy több mint nyolc telekből álló telekcsoport* az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény veszélyhelyzet ideje alatt történő eltérő alkalmazásáról szóló **525/2022. (XII.16.) Kormányrendelet 2. § (1) bekezdésének** megfelelően.

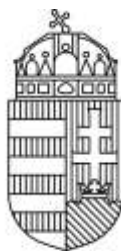
Kérem fentiek szíves tudomásulvételét.

Pécs, elektronikus dátumbélyegző szerint.

Tisztelettel:

Dr. Horváth Zoltán főispán felhatalmazása alapján kiadmányozta:

Kiszely Szabolcs
állami főépítési szakügyintéző



BARANYA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY
ERDÉSZETI ÉS FÖLDMŰVELÉSÜGYI OSZTÁLY

Siklós Város
Önkormányzata

Iktatószám: BA/52/03951-3/2025

Riegl Gábor
polgármester részére

Ügyintéző: Felső-Nemesné Tóth Marianna
Tárgy: Siklós településrendezési eszközeinek
2024. évi módosítása környezeti
értékelés eseti eldöntése- vélemény

Elektronikus úton továbbítva

Tisztelt Polgármester Úr!

Az erdészeti hatóságként eljáró Baranya Vármegyei Kormányhivatal (Agrárügyi Főosztály Erdészeti és Földművelésügyi Osztály, 7633 Pécs, Lázár Vilmos u. 12., a továbbiakban: **Erdészeti Hatóság**) **Siklós Város Önkormányzatának** megkeresésére, Siklós településrendezési eszközeinek módosítása vonatkozásában a tervek várható környezeti hatásának jelentőségének vizsgálatával összefüggésben az alábbi véleményt adja:

A megkeresésben megjelölt dokumentáció figyelembevételével megállapítható, hogy a tervezett módosítások **erdőt nem érintenek**.

Mindezek alapján megállapítható, hogy az erdővédelem tekintetében a terv módosítása kapcsán jelentős környezeti hatások nem várhatóak, környezeti értékelés készítése nem szükséges.

Az Erdészeti Hatóság tárgyi ügyben a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 60. § (3)-(4) bekezdései, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdés, 4. § (2) bekezdése és 3. mellékelt II/2.c. pontja alapján adta meg véleményét. Erdészeti hatóságként a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó

7633 Pécs, Lázár Vilmos u. 12.

☎: +36 72 795 009

✉: efo@baranya.gov.hu

HKP rövidnév: BAMKHEI; KRID: 505958775

HKP KÉR azonosító: KHIV BRK AF EFMO; KRID: 223384900

Honlap: kormányhivatalok.hu

szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése alapján járt el, illetékességi területéről a 2. melléklete 6. pontja rendelkezik

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásulvételét.

Pécs, dátum az elektronikus aláírás szerint

Dr. Horváth Zoltán főispán felhatalmazása alapján kiadmányozta:

Felső-Nemesné Tóth Marianna
ügyintéző

Kapják:

1. Címzett – **HK**
2. Irattár

7633 Pécs, Lázár Vilmos u. 12.

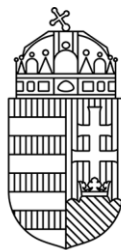
☎: +36 72 795 009

✉: efo@baranya.gov.hu

HKP rövidnév: BAMKHEI; KRID: 505958775

HKP KÉR azonosító: KHIV BRK AF EFMO; KRID: 223384900

Honlap: kormanyhivatalok.hu



BARANYA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: BA/54/00785-2/2025.

Ügyintéző: Peres Szilvia

Tárgy: Tájékoztatás

Hiv. szám: SIK/8253-10/2025.

TÁJÉKOZTATÁS

A Baranya Vármegyei Kormányhivatal, mint talajvédelmi hatóság (továbbiakban: hatóság) a Siklós Város Önkormányzatától (7801 Siklós, Kossuth tér 1.) 2025. április 16-án érkezett megkeresésre az alábbi tájékoztatást adja:

Hatóságunk a megkereséshez kapcsolódó dokumentáció alapján megállapította, hogy a Siklós Város Településrendezési Eszközeinek 2024. évi 1. sz. módosításával kapcsolatos környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességét talajvédelmi szempontból nem tartja indokoltnak.

Pécs, elektronikus időbélyegző szerint

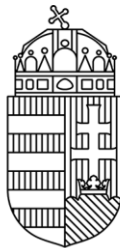
Dr. Horváth Zoltán főispán felhatalmazása alapján kiadmányozta:

Peres Szilvia
talajvédelmi felügyelő



A dokumentum elektronikus hitelesített.
Dátum: 2025.04.23 14:41:13
Baranya Vármegyei Kormányhivatal
Kiadmányozta: Peres Szilvia

Agrárügyi Főosztály
Növény- és Talajvédelmi Osztály
Cím: 7623 Pécs, Megyeri út 24.; Web: kormanyhivatalok.hu
☎: +36 72 795 133 ✉: novenyitalaj@baranya.gov.hu
HKP rövidnév: BAMKHNTI; KRID: 414057135
HKP KÉR azonosító: KHIV BRK AF NTO; KRID: 223384900



BARANYA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Riegl Gábor Polgármester Úr részére
Siklós Város Polgármesteri Hivatala
7800 Siklós, Kossuth tér 1.

Iktatószám: 10.083-2/2025.

Tárgy: Siklós Város településrendezési
eszközeinek 2024. évi módosítása

Tisztelt Polgármester Úr !

Osztályunknak megküldött Siklós Város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos megkeresésére a következő tájékoztatást adom:

A módosítások megvalósítása során kérem figyelembe venni a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (továbbiakban: Tftvtv.) előírásainak a termőföldek használatára és a más célú hasznosítására vonatkozó, alábbiakban részletezett előírásait:

A Tftvtv. 6/B. § (1) bekezdése szerint: ha az ingatlanügyi hatóság a településfejlesztési és településrendezési terv elkészítése vagy azok módosítása tekintetében az egyeztetési eljárásban véleményező hatósággént működik közre, a termőföld védelmének érvényesítése érdekében érvényre kell juttatnia, hogy a beépítésre szánt területek kijelölése lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételével történjen. A vélemény kialakítása során figyelemmel kell lenni továbbá arra, hogy az egyeztetési eljárás tárgyát képező földrészetekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti területfelhasználás ne akadályozza.

Tftvtv. 6/B. § (2) bekezdése szerint: az egyeztetési eljárásban az ingatlanügyi hatóságnak - a (3) bekezdésben meghatározott eset kivételével - kifogást kell emelni, ha a településrendezési terv készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek

a) többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek, és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő, területfelhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet, vagy

b) övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.

(3) A (2) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni a zártkerti ingatlan esetében, ha a településrendezési terv készítése vagy módosítása a zártkerti ingatlan területének beépítésre szánt területbe történő átsorolása érdekében történik.

A Tftvtv. 9.§ (1) bekezdése szerint: 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.

A Tftvtv. 10.§ (1) bekezdése szerint: 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.

Tftvtv. 10.§ (3) bekezdése szerint: 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.

A Tftvtv. 11.§ (1) bekezdése szerint: termőföldet más célra csak kivételes - elsősorban a gyengébb minőségű termőföld igénybevételével - lehet felhasználni.

A Tftvtv. 11.§ (2) bekezdése szerint: 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.

A Tftvtv. 11.§ (3) bekezdése szerint: a (2) bekezdés alkalmazása szempontjából helyhez kötött igénybevételnek kell tekinteni különösen

- a) a meglévő létesítmény bővítését, közlekedési és közmű kapcsolatainak kiépítését;
- b) a bányaüzemet és a természeti kincsek kitermeléséhez szükséges egyéb létesítményt;
- c) azt a területet, amelyet a Kormány a Magyar Közlönyben közzétett határozatával beruházási célterületté nyilvánított;
- d) kiserőmű létesítését a betáplálásra alkalmas villamosenergia-elosztói hálózat 1000 méteres közvetlen környezetében;
- e) régészeti lelet feltárásához és megőrzéséhez szükséges területigényt;
- f) a legfeljebb 1 hektár területű termőföldet érintő a 21. § (3) bekezdés f) pontja szerinti más célú hasznosítást;
- g) a legfeljebb 1 hektár területű termőföldet érintő, nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházás megvalósítását, építését vagy üzemeltetését szolgáló létesítmény vagy tárolótér elhelyezését, annak közműkapcsolatainak kiépítését.

A Tftvtv. 11.§ (4) bekezdése szerint: az igénybevételt az indokolt szükségletnek megfelelő legkisebb területre kell korlátozni.

Belterületbe vonásra vonatkozó külön előírások

A Tftvtv. 15.§ (2) bekezdése szerint: termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet kizárólag az önkormányzat terjeszthet elő. A kérelemhez csatolni kell az érintett földrészletek helyrajzi számait, a területnagyságot, és a területfelhasználási célt tartalmazó képviselő-testületi döntést, valamint a településrendezési terv kivonatát. A kérelemben az önkormányzatnak nyilatkoznia kell arról, miszerint a kérelemben megjelölt földrészletek a kérelemben megjelölt célra 4 éven belül ténylegesen felhasználásra kerülnek.

A Tftvtv. 15.§ (3) bekezdése szerint: külterületi, illetőleg beépítésre szánt területi felhasználásra kerülő területeket folyamatosan, a településfejlesztés megvalósítástól függően vonhatók a belterületbe.

A Tftvtv. 15. § (4) bekezdése szerint: belterületbe vonás iránti kérelem elbírálása során elutasítási ok lehet, ha a kérelemmel érintett termőföldek nem szomszédosak belterületi földrészletekkel, továbbá a kérelmezett, az átlagosnál jobb minőségű termőföldek mellett gyengébb minőségű termőföldek is szomszédosak belterületi földrészletekkel. E bekezdés alkalmazása során szomszédos földrészleteknek

minősülnek azok a földrészletek is, amelyeket önálló helyrajzi számon nyilvántartott út (árok, csatorna) választ el a belterülettől.

Tfvtv. 15.§ (5) bekezdése szerint: el kell utasítani a belterületbe vonás iránti kérelmet,

- a) ha az nem olyan földrészletekre vonatkozik, amelyeket az önkormányzat a településrendezési tervben meghatározott célra 4 éven belül ténylegesen felhasználni tervez,
- b) ha az olyan területfelhasználási célra irányul, amely a település belterületén beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén megvalósítható, vagy
- c) ha a kérelemben és a képviselő-testületi döntésben megjelölt földrészletek nem azonosak.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásulvételét.

Pécs, 2025. április 22.

Dr. Horváth Zoltán Kormány megbízott felhatalmazása alapján kiadmányozta:

Dr. Wéber Gabriella
osztályvezető

Iktatószám: **SZTFH-BANYASZ/4539-3/2025.** Hivatkozási szám: **SIK/8253-10/2025.**
Tárgy: **Vélemény Siklós Város** Ügyintéző: **Kasztl Csaba Béla**
településrendezési eszközeinek 2024. évi Telefon: **+36 72 795 293**
1. sz. módosítása tárgyában. Mellékletek:

Riegl Gábor
polgármester
részére

Siklós Város Önkormányzata

KRID: **541909112**

A levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Az Önök megkeresésére a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága (a továbbiakban: Bányafelügyelet) tájékoztatja, hogy Siklós Város településrendezési eszközeinek módosítása nem érinti az Állami Ásványi Nyersanyag és Geotermikus Energiavagyon Nyilvántartásban vagy az archív és újabban kialakult gravitációs tömegmozgásokat összegző Országos Felszínmozgásos Kataszterben szereplő földrészteteket, így véleményadásra Bányafelügyeletnek nincs hatásköre.

A Bányafelügyelet véleményét a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes területrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben biztosított jogkörében eljárva adja ki.

Pécs, időbélyegző szerint

Dr. Nagy László
elnök
(hatáskör gyakorlója megbízásából)

Kasztl Csaba Béla
Digitálisan aláírta: Kasztl Csaba Béla
Dátum: 2025.04.30
11:17:01 +02'00'

Kasztl Csaba Béla
bányafelügyeleti ügyintéző
(kiadmányozó)

Kapják:

1. Siklós Város Önkormányzata
2. Irrattár



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Riegl Gábor polgármester
részére

Siklós Város Önkormányzata

Iktatószám:	BP/FNEF/02515-2/2025.
Ügyintéző:	Fürstal Csenge
Telefonszám:	+36-1-4653866
E-mail:	kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy:	Véleményezés természetes gyógytényező érintettsége szempontjából
Hivatkozási szám:	SIK/8253-10/2025.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

Siklós város településrendezési eszközeinek módosítása, valamint előzetes környezeti vizsgálat szükségessége tárgyában, fenti iktatószámú levelében történt megkeresésére a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) az alábbi véleményt adja:

A Siklós város területén, valamint annak területét is érintő, a szomszédos Harkány településen – többek között – az alábbi természetes gyógytényezők találhatók:

Gyógyhely:

Harkány Gyógyhely – engedélyszáma 193/2008.

A BFKH felhívja a figyelmet a természetes gyógytényezőkről szóló 509/2023. (XI. 20.) Korm. rendelet 9. §-ra, mely szerint:

„9. § Gyógyhelyen és annak környékén a betegek gyógykezelését hátráltató, tiltott tevékenység mindaz, ami az éghajlati viszonyokat és a tájjelleget tartósan hátrányosan befolyásolja, a növényállományt és a domborzatot megváltoztatja vagy a betegek nyugalma zavarja, gyógyulását hátráltatja, így különösen a víz-, por-, füst- és gázszennyezéssel, a levegő kémiai vagy biológiai szennyezésével, bűz keletkezésével vagy zajjal járó tevékenység, amely által a kiemelten védett területre előírt, a 6. melléklet szerinti levegőtisztaság és a fokozottan védett területnek megfelelő zajszint nem tartható. (...)”

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866 –
Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Gyógyvíz:

Siklós K-15/A OKK sz. kút - (külső, fürdési célú) engedélyszáma: BP/FNEF-TKI/0360-2/2021.

Harkány B-66 OKK sz. kút - (külső, fürdési célú) engedélyszáma: BP/FNEF-TKI/0421-2/2021.

Harkány B-57 OKK sz. kút - (külső, fürdési célú) engedélyszáma: BP/FNEF-TKI/0464-2/2021

Harkány B-7 OKK sz. kút - (külső, fürdési célú) engedélyszáma: BP/FNEF-TKI/0331-2/2021.

Harkány B-63 OKK sz. kút - (külső, fürdési célú) engedélyszáma: BP/FNEF-TKI/0358-2/2021.

Természetes ásványvíz:

Harkány B-66 OKK sz. kút – (belső, ivási célú) engedélyszáma: BP/FNEF-TKI/0426-1/2021.

Harkány K-64 OKK sz. kút – (külső, fürdési célú) engedélyszáma: 927/2009.

A felsorolt kutak védőterület/védőidom kijelölését a Dél-Dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség 2562-2/2009-4282 iktatószámú, 2009. december 31-ig érvényes, a „Harkányi Gyógyfürdő gyógy- és termálvíz készlete védőövezetének kijelölése” tárgyú határozatban meghatározta.

A csatolt dokumentum alapján a város településrendezési eszközeinek 12. és 13. pont módosításai az alább felsorolt védőidom/védőterület felszíni vetületét érintik vagy annak közvetlen közelében találhatók:

- a Siklós-Büdöstopolcai vízbázis külső védőidoma,
- a „B” hidrogeológiai védőidoma,
- valamint a vízbázisok C hidrogeológiai védőterülete.

A Siklós K-15/A OKK sz. kút, Harkány B-66 OKK sz. kút, Harkány B-57 OKK sz. kút, Harkány B-7 OKK sz. kút, Harkány B-63 OKK sz. kút, Harkány K-64 OKK sz. kút (a továbbiakban: Kutak) vonatkozásában a védőidomok és védőterületek kijelölésre, valamint a biztonságban tartási előírások meghatározásra kerültek.

A csatolt dokumentum alapján a város településrendezési eszközeinek 1., 12. és 13. pont módosításai a Harkány Gyógyhely védőterületét is érinti.

Fentiek alapján a módosítások jellege miatt a környezeti vizsgálat elvégzését BFKH nem tartja szükségesnek, ugyanakkor felhívja a figyelmet, hogy

1. a vízbázis védelme szempontjából a város településrendezési eszközeinek készítése során szükséges a kijelölt belső védőterület, továbbá a felszín alatti térrész – a védőidom által érintett területek – esetében a *vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről* szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 13. § (1) és a 14. § (1) bekezdéseiben, illetve az 5. számú mellékletben előírt korlátozások figyelembe vétele.
2. a településrendezési eszközeinek módosítása kapcsán vegyék figyelembe, hogy a betegek nyugalma biztosító környezeti feltételek ne változzanak.

BFKH jelen levél mellékleteként megküldi a Kutak védőövezeteit kijelölő a 2562-2/2009-4282 iktatószámú határozat kivonatát, valamint a Siklós település gyógyhelyi határvonalon belüli ingatlanok helyrajzi számait tartalmazó listát.

Érintettség esetén a BFKH, mint államigazgatási szerv feladatát 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*

Közegészségügyi Osztály 1.

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

Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958

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

vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú melléklete II.2. pontjának g) bekezdése állapítja meg.

A BFKH jelen iratot a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján elektronikus úton küldi meg.

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

A BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, – dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető

Melléklet: 1 db. dokumentum

Kapja:

1. Siklós Város Önkormányzata – Hivatali kapu
2. Irattár

4. Siklós-Büdöstopolcai vízbázis védőövezete:

4.1. Belső védőterület: a Siklós 0723 hrsz.-ú és a Siklós 0717. hrsz.-ú ingatlanon belül, a Büdöstopolca I. és II. kút bekerített környezete

sorsz.	hrsz.	terület	művelési ág	
1.	0717	991 m ²	kivett, vízmű	I
2.	0723	2094 m ²	kivett, vízmű	

4.2. Belső védőidom: a +22,0 mBf szint alatti mészkő képződményben a Büdöstopolca I. és II. kút körüli 10 m-es sugarú terület.

4.3. Külső védőterület és védőidom: a felszínen és a felszín alatt a Büdöstopolca I. kút körüli kb.130 m-es, a Büdöstopolca II. kút körüli kb. 140 m-es sugarú alakú terület.

A külső védőövezet Siklós város külterületén a következő ingatlanokat érinti:

sorsz.	hrsz.	összes területe m ²	érintett terület		művelési ág
			jele	területe m ²	
1.	0702/9.	50671	0702/9. – I.	24721	legelő
2.	0705.	12153	0705. – I.	6561	út
3.	0706/1.	7593	0706/1.	7593	szántó
4.	0706/2.	22593	0706/2.	22593	szántó
5.	0706/4.	8431	0706/4. – I.	2288	szántó
6.	0706/5.	18712	0706/8. – I.	3641	szántó

7.	0706/10.	16727	0706/10. I.	5037	szántó
8.	0706/11.	8623	0706/11. I.	2969	szántó
9.	0706/12.	24718	0706/12. I.	4459	szántó
10.	0715.	3074	0715.	3074	erdő
11.	0716.	907	0716.	907	út
12.	0718.	1051	0718.	1051	erdő
13.	0719.	507	0719.	507	út
14.	0720.	10996	0720. - I.	2538	erdő
15.	0721/2.	45664	0721/2. I.	9429	szántó
16.	0721/3.	11550	0721/3. I.	2598	szántó
17.	0722/1.	9613	0722/1. a	5808	küttelep
			0722/1. b	3805	mocsár
18.	0724.	2609	0724. - I.	682	mocsár
19.	1715.	1307	1715. - I.	9847	arborétum
			összesen:	120108	

A Büdöstapolcai vízbázis külső védőterülete által érintett ingatlanok felsorolását a 3. számú melléklet tartalmazza.

A határvonal ingatlan határokhoz igazított sarokponti koordinátái:

sorsz.	EOV-Y	EOV-X	sorsz.	EOV-Y	EOV-X
1.	589 988,22	057 895,22	26.	590 452,11	057 522,46
2.	590 086,86	057 936,63	27.	590 461,86	057 497,5
3.	590 118,61	057 931,46	28.	590 467,28	057 495,13
4.	590 178,56	057 874,89	29.	590 481,11	057 490,02
5.	590 177,11	057 849,18	30.	590 480,31	057 483,72
6.	590 173,49	057 785,03	31.	590 401,35	057 515,14
7.	590 195,50	057 684,89	32.	590 400,62	057 515,43
8.	590 200,95	057 679,31	33.	590 386,75	057 440,47
9.	590 212,53	057 667,46	34.	590 283,12	057 405,41
10.	590 224,10	057 655,64	35.	590 295,54	057 451,39
11.	590 232,66	057 646,88	36.	590 205,31	057 489,73
12.	590 236,04	057 706,78	37.	590 179,56	057 613,29
13.	590 280,71	057 714,33	38.	590 199,49	057 661,89
14.	590 300,67	057 723,79	39.	590 185,38	057 676,06
15.	590 304,75	057 796,19	40.	590 139,85	057 696,58
16.	590 407,11	057 789,66	41.	590 093,68	057 691,48
17.	590 401,68	057 699,96	42.	590 049,12	057 684,58
18.	590 401,45	057 696,16	43.	590 037,15	057 681,17

19.	590 421,75	057 686,77	44.	590 007,48	057 672,73
20.	590 446,21	057 678,99	45.	589 987,27	057 688,39
21.	590 447,35	057 643,18	46.	589 911,30	057 718,60
22.	590 444,91	057 617,14	47.	589 945,60	057 856,93
23.	590 443,24	057 581,69	48.	589 977,13	057 885,26
24.	590 441,16	057 566,95			
25.	590 437,58	057 543,58			

A védőövezet lehatárolását és az ingatlanok adatait a Körzeti Földhivatal Siklós 5-8/2009. munkaszámú Váltózási vázrajz – „vízvédelmi terület” korlátozás bejegyzéséhez – tartalmazza.

- 4.4. Hidrogeológiai védőidom „A” zóna: +22,0 mBf szint alatti mészkő képződményben a Büdöstapolca I. kút körüli kb. 150 m-es, a Büdöstapolca II. kút körüli kb. 150 m-es sugarú alakú terület

Felszíni vetületét határoló vonal sarokponti koordinátái:

Büdöstapolca I. kút			Büdöstapolca II. kút		
sorsz.	EOV-Y	EOV-X	sorsz.	EOV-Y	EOV-X
1.	590069,89	57764,79	1.	590309,14	57429,02
2.	590069,30	57785,00	2.	590200,73	57483,22
3.	590086,67	57805,35	3.	590168,39	57603,43
4.	590109,21	57780,72	4.	590239,64	57725,82
5.	590114,07	57775,41	5.	590369,90	57753,36
6.	590130,62	57764,11	6.	590447,71	57676,43
7.	590135,44	57753,63	7.	590457,76	57561,03
8.	590120,78	57746,97	8.	590406,18	57474,92
9.	590097,21	57752,46			
10.	590089,10	57754,35			
11.	590070,07	57758,73			

- 4.5. Hidrogeológiai védőidom „B” zóna: a +22,0 mBf szint alatti mészkő képződményben a Büdöstapolca I. és II. kutaktól É-i irányba elnyúló csóva alakú terület, legnagyobb szélessége kb. 350 m, a csóva hossza kb. 1300 m.

Felszíni vetületét határoló vonal sarokponti koordinátái:

sorsz.	EOV-Y	EOV-X	sorsz.	EOV-Y	EOV-X
1.	590 306,28	057 424,12	11.	590 610,37	058 580,94
2.	590 182,39	057 496,52	12.	590 663,46	058 307,42
3.	590 121,25	057 615,58	13.	590 571,75	057 961,50
4.	589 934,62	057 713,73	14.	590 497,74	057 634,89
5.	589 834,86	057 784,52	15.	590 439,82	057 501,35
6.	589 842,91	057 890,71			
7.	590 098,73	058 106,31			
8.	590 253,18	058 328,34			
9.	590 349,72	058 728,96			
10.	590 454,30	058 751,49			

A Siklós-Büdöstupolcai vízbázis hidrogeológiai védőidom által érintett ingatlanok felsorolását a 4. számú melléklet tartalmazza.

5. A Harkányi, Mattyi és Siklós-Büdöstupolcai vízbázis egységes hidrogeológiai védőövezet „C” zóna

5.1. Felszín alatti hidrogeológiai védőidom „C” zóna kiterjedése

A felsorolt települések közigazgatási területén belül, a felszín alatt előforduló védett vízáadó kőzetösszetétel (triász és jura korú karsztosodott mészkő)

sorsz	település	sorsz	település	sorsz	település
1.	Bisse	11.	Gordisa	21.	Siklós
2.	Cún	12.	Harkány	22.	Szaparcsa
3.	Csarnóta	13.	Ipacsfa	23.	Szava
4.	Diósviszló	14.	Kémes	24.	Tésenfa
5.	Drávacsehi	15.	Kistótfalu	25.	Turony
6.	Drávacsepely	16.	Kovácsbuda		
7.	Drávapalkonya	17.	Márfa		
8.	Dráwapiski	18.	Máriagyűd (Siklós)		
9.	Drávaszabolcs	19.	Matty		
10.	Drávaszerdahely	20.	Rádfalva		

5.2. Felszíni hidrogeológiai védőterület „C” zóna kiterjedése:

A felsorolt települések közigazgatási területén belül azon nyíltkarsztos területek, ahol a felszínen vagy 10 m-en belül található a védett vízáadó kőzetösszetétel (triász és jura korú karsztosodott mészkő). A nyílt karszt területek által részben vagy teljesen érintett külterületi ingatlanok országos jegyzékét a 8002/2005. (MK 138.) KvVM tájékoztató tartalmazza. A belterületi ingatlanokról jegyzék nem készült.

Bisse, Csarnóta, Diósviszló, Kistótfalu, Harkány, Siklós és Turony települések érintett külterületi ingatlanainak a felsorolását az 5. számú melléklet tartalmazza.

5.3. A védőövezet magában foglalja a Diósviszlói vízmű 1250 m³/nap kapacitású és a Siklói vízmű 3400 m³/nap kapacitású vízbázisa hidrogeológiai védőövezetét.

6. A belső védőövezet kialakítására és használatára vonatkozó egységes korlátozások és előírások:

6.1. A belső védőterületet be kell keríteni, vagy egyéb biztonságos módon kell a védelmét, őrzését megoldani. A területre csak a kezelőszemélyzet, a tulajdonos és az ellenőrzésre jogosult hatóságok képviselői léphetnek be.

6.2. A belső védőterületen lévő ingatlanoknak a vízellátásménnyel azonos tulajdonos birtokában kell lenni.

- 6.3.A belső védőövezeten csak a víztermelési szolgáló vízellátási létesítmények helyezhetők el. A létesítményeket és berendezéseket úgy kell üzemeltetni, hogy a vízbe, a terepfelületre és a felszín alá szennyező vagy fertőző anyag ne kerülhessen.
- 6.4.A belső védőövezeten tilos a vízre veszélyes anyagok tárolása, lerakása, használata, trágyázás és műtrágyázás, valamint minden olyan tevékenység, amely a vízbázisra és a termelt vízre veszélyes.
- 6.5.A terepfelület úgy kell kialakítani, hogy ott csapadékvízből visszamaradó pangó vizek ne keletkezzenek.

7. A Sıklós-Büdöstapolcai vízbázis külső védőterületének kialakítására és használatára vonatkozó előírások:

- 7.1. A külső védőterületen tilos olyan tevékenység végzése, létesítmény elhelyezése, melynek jelenléte vagy üzemeltetése következtében csökkenhet a vízkészlet természetes védettsége, illetve a vízbe (20 napon belül le nem bomló) szennyező anyag, illetve élőlény kerülhet.
- 7.2. Külső védőterületen a tereprendezést úgy kell végezni, hogy csapadékból eredő pangó víz ne keletkezzen.
- 7.3.A külső védőterületen áthaladó, meglévő közút (földút) csak célforgalom számára használható.
- 7.4.A külső védőterületen jelenleg beépített, vagy beépítésre szánt terület nem található. Új beépítésre szánt terület nem alakítható ki, új út nem építhető.
- 7.5.A külső védőterületen folytatott mezőgazdasági tevékenység nem veszélyeztetheti vagy károsíthatja a felszín alatti vizeket, ennek érdekében:
- szerves és műtrágya használata a „Helyes Mezőgazdasági Gyakorlat” szabályainak betartásával történhet,
 - hígtrágya, trágyalé, szennyvíziszap, nyers vagy tisztított szennyvíz a termőföldön nem tárolható és nem juttatható ki,
 - növényvédőszer tárolása tilos,
 - tilos az állattenyésztés és legeltetés,
 - az erdőtelepítést és -művelést előnyben kell részesíteni.

7.6.A külső védőterületen fedő- vagy vízvezető réteget érintő tevékenység, bányászati nem végezhető.

7.7.A külső védőterületen új kút csak lönkrement kút pótlására vagy a vízkészlet minőségének, mennyiségének az ellenőrzése céljából létesíthető.

8. Harkányi, Mattyi és Siklós-Büdöstopolcai vízbázis külső védőidoma és hidrogeológiai védőidom „A” és „B” zóna kialakítására és használatára vonatkozó egységes korlátozások és előírások:

8.1.A Harkányi vízbázis víztároló képződménye állapotának referencia pontja a Harkány B-58 számú VITUKI észlelőkút (csőperemszint: 98,602 mBf). A referencia pontban

- a víztermelés hatására a nyomásszint tartósan (6 hónapnál tovább) nem csökkenhet 93.70 mBf szint alá (csőperemtől mért -4,91 m),
- a természetes utánpótlódás csökkenése miatt bekövetkező vízszintsüllyedést a termálvíz kitermelés csökkentésével kell kompenzálni,
- vízszintregisztrálóval folyamatosan mérni kell a karsztvízszintet és a víz hőmérsékletét.

8.2.A Harkányi vízbázis kútjainak a 2008. évben meglévő, kiépített „kifolyási szintje” nem süllyeszthető.

8.3.A külső védőidom víztartó kőzetösszetételében tilos olyan tevékenység végzése, létesítmény elhelyezése, amelynek jelenléte vagy üzemeltetése következtében a vízbe 20 napon belül le nem bomló szennyezőanyag illetve élőlény kerülhet.

8.4.A hidrogeológiai „A” és „B” védőidom víztartó kőzetösszetételében

- tilos olyan tevékenységet végezni, amelynek következtében 6 hónapon belül le nem bomló szennyezőanyag kerülhet a vízkészletbe, vagy olyan lebomló szennyezőanyag kerülhet a vízkészletbe amelynek mennyisége, jellege vagy bomlásterméke a felszín alatti víz minőségének a károsodását okozza.
- tilos olyan létesítményt elhelyezni melynek jelenléte vagy üzeme a felszín alatti víz minőségének (beleértve annak hőmérsékletét is) a károsodását okozza.
- nem végezhető olyan tevékenység, ami a védelem alá helyezett vízbázis vízminőségét (beleértve annak hőmérsékletét is), mennyiségét, valamint a kitermelési folyamatot veszélyeztetheti, csökken a vízkészlet természetes védettsége vagy növekszik a környezet sérülékenysége.

8.5.A hidrogeológiai „A” és „B” védőidom felszíni vetületének határán belül nem létesíthető olyan víztermelő kút (fűrés), ami a védelem alá helyezett vízkészlet állapotát (mennyiségét, minőségét, hőmérsékletét, nyomását, áramlási- és utánpótlódási viszonyait) közvetlen vagy közvetett módon károsan megváltoztatja. Az új kút (fűrés) létesítése környezeti hatásvizsgálat vagy annak megfelelő tartalmú egyedi vizsgálat eredményétől függően, és a jelen határozattal kijelölt hidrogeológiai védőövezet megfelelő felülvizsgálatát követően történhet.

9. Harkányi, Mattyi és Siklós-Büdöstopolcai vízbázis hidrogeológiai védőövezet „C” zóna kialakítására és használatára vonatkozó korlátozások és előírások:

9.1.A hidrogeológiai „C” védőövezet (védőidom és felszíni védőterület) határán belül kutatófúrás vagy új kút (fúrás) létesítése, vagy a meglévő és vízjogi üzemeltetési engedéllyel rendelkező kút (vízbázis) vízhasználatának 25 %-ot meghaladó mértékű bővítése környezeti hatásvizsgálat vagy annak megfelelő tartalmú - a 123/1997. (VII.18.) Korm.rendelet 15.§ (2) bekezdés szerinti - egyedi vizsgálat eredményétől függően történhet, ha bizonyított, hogy a tevékenység a védelem alá helyezett vízkészlet állapotát (mennyiségét, minőségét, hőmérsékletét, nyomását, áramlási- és utánpótlódási viszonyait) közvetlen vagy közvetett módon károsan nem változtatja meg.

9.2.A felszíni hidrogeológiai védőterület „C” zóna területe (nyíltkasztos terület) a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) kormányrendelet 7.§ értelmében és 2. számú melléklete alapján a felszín alatti vizek érzékenysége szempontjából fokozottan érzékeny területnek minősül. A fokozottan érzékeny területen a

- felszín alatti víz mennyiségi védelme érdekében tilos: a felszíni vizek pótlása felszín alatti vízből, olyan bányászati tevékenység végzése, amelynek következtében a külszín megbontásával kialakított bányatalp a maximális karszvízszintet 10 m-en belül megközelíti,
- a felszín alatti víz minőségi védelme érdekében tilos: a rendelet 1. számú melléklete szerinti szennyező anyagnak illetve ilyen anyagot tartalmazó anyagnak vagy lebomlásuk esetén ilyen anyag keletkezéséhez vezető anyagnak a felszín alatti vízbe történő közvetlen és közvetett bevezetése, szennyező anyagnak mélyművelésű bányában történő elhelyezése.

11. Az egyes védőövezetek használatára vonatkozó egyéb előírások:

A jelen határozatban meg nem nevezett létesítmények és tevékenységek telepítésére, használatára és működésére vonatkozó korlátozásokat a vízbázisok védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Kormányrendelet 5. számú melléklete tartalmazza. A hidrogeológiai

„C” védőzóna területére vonatkozó korlátozások meghatározásánál a „B” zónára előírtakat kell alkalmazni.

3. számú melléklet

A Siklós-Büddstapolcai vízbázis külső védőterületét érintő ingatlanok adatai

1/5

Sorsz.	Hrsz.	Tulajdon %
1.	0702/9.	11,266
		4,646
		2,671
		5,459
		17,538
		4,413
		1,278
		17,305
		35,424
2.	0705.	100
3.	0706/1.	50
		50
4.	0706/2.	50
		50
5.	0706/4.	100
6.	0706/5.	100
7.	0706/10.	100
8.	0706/11.	100
9.	0706/12.	100
10.	0715.	100
11.	0716.	100
12.	0718.	100
13.	0719.	100
14.	0720.	100
15.	0721/2.	7,813
		7,813
		7,813
		7,813
		11,719
		3,906
		3,906
		15,625
		15,625
		8,984
		8,984
16.	0721/3.	100
17.	0722/1.	100
18.	0724.	100
19.	1715.	100

4. számú melléklet

A Sikk-Büdöstopolcai vízbázis „B” hidrogeológiai védőidom területét érintő ingatlanok

Belterület	Külterület	Hrsz.	Hrsz.	Hrsz.	Hrsz.	Hrsz.	
1558		0412	0418/6	0593/23	0593/73	0722/2	
1715		0414	0418/7	0593/24	0593/74		
2107/170		0415	0593/10	0593/25	0593/75		
2107/171		0416	0593/100	0593/26	0593/76		
2107/172		0595	0593/101	0593/27	0593/77		
2107/173		0703	0593/102	0593/28	0593/78		
2107/174		0704	0593/103	0593/29	0593/79		
2107/175		0705	0593/104	0593/30	0593/80		
2107/176		0707	0593/105	0593/31	0593/81		
2107/177		0708	0593/106	0593/32	0593/82		
2107/178		0709	0593/107	0593/33	0593/83		
2107/179		0711	0593/108	0593/34	0593/84		
2107/180		0712	0593/109	0593/35	0593/85		
2107/200		0713	0593/110	0593/36	0593/86		
2107/201		0714	0593/111	0593/37	0593/87		
2107/202		0715	0593/112	0593/38	0593/88		
2107/203		0716	0593/113	0593/39	0593/89		
2107/204		0717	0593/114	0593/40	0593/90		
2107/205		0718	0593/115	0593/41	0593/91		
2107/206		0719	0593/116	0593/42	0593/92		
2107/207		0720	0593/117	0593/43	0593/93		
2107/208		0723	0593/118	0593/44	0593/94		
2107/209		0724	0593/119	0593/45	0593/95		
2107/210		0411/10	0593/12	0593/46	0593/96		
2107/212		0411/11	0593/120	0593/47	0593/97		
2107/213		0411/12	0593/121	0593/48	0593/98		
2107/214		0411/13	0593/122	0593/49	0593/99		
2107/215		0411/14	0593/123	0593/50	0596/38		
		0411/15	0593/124	0593/51	0596/39		
		0411/16	0593/125	0593/52	0702/8		
		0411/17	0593/126	0593/53	0702/9		
		0411/18	0593/127	0593/54	0706/1		
		0411/19	0593/128	0593/55	0706/10		
		0411/20	0593/129	0593/56	0706/11		
		0411/21	0593/13	0593/57	0706/12		
		0411/22	0593/130	0593/58	0706/13		
		0411/23	0593/131	0593/59	0706/2		
		0411/24	0593/132	0593/60	0706/3		
		0411/25	0593/133	0593/61	0706/4		
		0411/26	0593/134	0593/62	0706/5		
		0411/27	0593/135	0593/63	0706/7		
		0411/28	0593/136	0593/64	0706/8		
		0411/29	0593/137	0593/65	0706/9		
		0411/30	0593/138	0593/66	0710/1		
		0411/31	0593/139	0593/67	0710/2		
		0411/8	0593/14	0593/68	0710/3		
		0411/9	0593/140	0593/69	0710/4		
		0418/3	0593/15	0593/70	0721/2		
		0418/4	0593/21	0593/71	0721/3		
		0418/5	0593/22	0593/72	0722/1		

5. számú melléklet

A vízbázisok „C” hidrogeológiai védőterületét érintő külterületi ingatlanok
(a települések nyíltársztos területei)

2/1

Siklós

030/2	034	035	037	038	039	042	044	0374/33	0430/2
0431	0433	0434	0435	0436	0437/3	0437/4	0437/6	0439	0440
0443/1	0443/3	0443/4	0443/5	0443/6	0443/7	0445	0446	0447	0448
0449	0450	0451	0452	0453	0454	0455	0456	0457	0460
0464	0465	0472/1	0472/2	0472/3	0472/4	0472/5	0472/8	0472/9	0472/10
0472/11	0472/12	0472/13	0472/14	0472/15	0472/17	0472/18	472/19	0473	0474/1
0474/2	0474/3	0475	0476	0477/1	0477/2	0477/3	0477/4	0477/5	0477/6
0477/8	0477/9	0477/10	0477/11	0477/12	0477/13	0477/14	0477/15	0477/16	0477/17
0477/18	0477/19	0477/20	0478/2	0478/3	0478/5	0478/6	0478/7	0478/8	0478/9
0479/1	0479/2	0479/3	0479/4	0479/5	0479/6	0479/7	0479/8	0479/9	0479/10
0479/11	0479/12	0479/14	0479/15	0479/16	0480/1	0481	0482	0483	0484/1
0484/2	0484/3	0484/4	0485	0491	0492	0493	0499	0510	0514/1
0514/2	0514/3	0515	0517	0519/1	0521	0522/1	0522/3	0522/5	0523/1
0523/2	0524/2	0524/3	0524/4	0524/11	0524/13	0524/14	0524/15	0524/17	0524/19
0524/20	0524/21	0524/22	0525	0526/1	0526/2	0527	0528	0532	0533
0534	0535	0536	0537	0538/1	0538/2	0541/2	0541/3	0541/6	0541/7
0541/8	0543	0544	0545	0546	0547	0548/1	0549	0550	0551
0553	0554	0555	0556/1	0556/2	0557/1	0557/2	0557/3	0557/4	0557/5
0557/6	0557/7	0557/8	0557/9	0557/10	0557/11	0557/12	0557/13	0557/14	0557/15
0557/16	0558	0559	0560	0561/2	0561/3	0561/4	0561/6	0561/7	0562
0563/1	0563/2	0563/3	0563/4	0564/1	0564/2	0564/3	0564/4	0564/5	0564/6
0564/7	0564/8	0564/9	0565/1	0565/2	0565/3	0565/4	0566	0567/1	0567/2
0567/3	0567/4	0567/5	0567/6	0567/7	0567/8	0568	0569	0571/1	0571/2
0571/3	0571/4	0571/5	0571/6	0571/7	0571/8	0571/9	0571/10	0571/11	0571/12
0571/13	0571/14	0571/15	0571/16	0571/17	0571/18	0571/19	0571/20	0571/21	0571/22
0571/23	0571/24	0571/25	0571/26	0571/27	0571/28	0571/29	0571/30	0571/31	0571/32
0571/33	0571/34	0571/35	0571/36	0571/37	0571/38	0571/39	0571/40	0571/41	0572
0573	0575	0576/1	0576/2	0576/3	0576/4	0576/5	0576/6	0576/7	0576/8
0576/9	0576/10	0576/11	0576/12	0576/13	0576/14	0576/15	0576/16	0576/17	0576/18
0576/19	0578	0580	0583/1	0583/2	0583/3	0583/4	0583/5	0583/6	0583/7
0583/8	0583/9	0583/10	0583/11	0583/12	0583/13	0583/14	0583/15	0583/16	0583/17
0583/18	0583/19	0583/20	0583/21	0583/22	0583/23	0583/24	0583/25	0583/26	0583/27
0585	0586	0587	0588	0589	0590/1	0590/2	0590/3	0590/4	0590/5
0590/6	0591	0592/1	0592/2	0592/3	0592/4	0592/5	0592/6	0592/7	0592/8
0592/9	0592/10	0592/11	0592/12	0592/13	0592/14	0592/15	0592/16	0592/17	0592/18
0592/19	0592/20	0592/21	0592	0595	0598	0599	0600	0601	0602/1
0602/2	0602/4	0602/5	0602/6	0602/7	0602/8	0602/9	0603	0604	0605
0606	0607	0608/1	0608/2	0609/1	0609/2	0609/3	0610	0611	0612
0613	0616	0617	0618	0619	0620/1	0620/2	0620/3	0620/4	0620/5
0620/6	0620/7	0620/8	0620/9	0620/10	0621/1	0621/2	0621/3	0621/4	0621/5
0621/6	0621/7	0621/8	0621/9	0621/10	0621/11	0621/12	0621/13	0621/14	0621/15
0621/16	0621/17	0621/18	0621/19	0621/20	0621/21	0621/22	0621/23	0621/24	0621/25
0622/1	0622/2	0622/3	0622/4	0622/5	0622/6	0622/7	0622/8	0622/9	0622/10
0622/11	0622/12	0622/13	0623	0624	0625	0626	0627	0628/1	0628/2
0629	0630/2	0631	0632/4	0633	0634/2	0634/3	0643	0644	0645/1
0645/2	0648	0649	0650/2	0650/3	0650/8	0650/9	0650/10	0650/11	0650/12
0650/13	0650/14	0650/15	0650/16	0650/18	0650/19	0650/20	0650/21	0650/22	0650/23
0653	0654	0657	0705	0706/2	0706/4	0706/5	0706/7	0706/8	0706/9
0706/10	0721/2	0721/3	0722/1						

Gyógyhelyi határvonalon belüli ingatlanok helyrajzi számai

Siklós	
0329	0730/1
0330	0730/2
0382	0731
0677	0732/10
0687/3	0732/11
0687/4	0732/12
0687/5	0732/14
0688/1	0732/15
0688/10	0732/17
0688/11	0732/18
0688/12	0732/2
0688/13	0732/22
0688/2	0732/23
0688/5	0732/24
0688/6	0732/25
0688/7	0732/26
0688/8	0732/27
0688/9	0732/28
0689	0732/29
0690	0732/3
0691	0732/30
0692/1	0732/31
0692/2	0732/32
0693	0732/33
0694/1	0732/34
0694/4	0732/35
0694/6	0732/4
0694/7	0732/5
0694/8	0732/6
0694/9	0732/7
0695/2	0732/8
0695/3	0732/9
0695/4	0733
0695/5	0734
0696	0735
0697/1	0736
0697/4	0737
0697/5	0738/3
0697/6	0738/4
0698	0739/1
0699/1	0739/2
0700/1	0739/3
0700/10	
0700/13	
0700/8	
0701	
0726/4	
0727	
0728	
0729/1	
0729/10	
0729/11	
0729/12	
0729/5	
0729/6	



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám: BP/2602/00367-2/2025
Ügyintéző: Molnár Ádám
Telefon: +36 (1) 795-8818
E-mail: molnar.adam@bfkh.gov.hu

Tárgy: Siklós Város településrendezési eszközeinek
2024. évi módosítása 17 pontban.
Örökségvédelmi vélemény környezeti vizsgálat
szükségességének meghatározásáról
Hiv. szám: SIK/8253-10/2025
Ügyintézőjük: Salamon Mónika

Riegl Gábor
polgármester

Siklós Város Önkormányzata
7801 Siklós
Kossuth tér 1.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

I.

A fent megjelölt hivatkozási számon és tárgyban kapott megkeresésére az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet (továbbiakban: SKVr.) 4. § (2) bekezdésében és a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában kapott felhatalmazással, továbbá a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendeletben (továbbiakban: 419/2021. Korm. rend.) foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján régészeti és műemlékvédelmi szempontból

az alábbi kikötésekkel nem tartom szükségesnek

a környezeti vizsgálat lefolytatását.

1) **Megállapítottam** a kulturális örökség védelméért felelős miniszter által vezetett örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján, hogy a **3. 15. és 17. sz. módosítások részterületén régészeti lelőhelyek találhatók:**

- A **3. sz. módosítás** részterületén:
 - az **52945** azonosító számú *Baross Gábor u. 35. és 49.*,
 - a **72349** azonosító számú *Jókai-liget, Török fürdő*,
- a **15. sz. módosítás** részterületén:
 - a **25081** azonosító számú *2. sz. téglagyár*,
 - a **25086** azonosító számú *Temető*,
- a **17. sz. módosítás** részterületén:
 - a **25090** azonosító számú *Vida féle téglagyár* régészeti lelőhelyek találhatók.

Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály

Cím: 1105 Budapest, Kőrösi Csoma Sándor út 53–55. Postacím: 1475 Budapest, Pf.: 103. – Telefon: +36 (1) 79-59050
E-mail: oroksegmasodfok@bfkh.gov.hu — Honlap: <http://www.kormanyhivatalok.hu/>
Hivatali kapu azonosító: KHIV BUK EOF OVO — KRID: 422374158

A régészeti lelőhelyek érintettségére tekintettel felhívom a figyelmüket a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (továbbiakban: Kötv.) alábbi szakaszaira:

19. § (1) **A földmunkával járó beavatkozásokkal, fejlesztésekkel, beruházásokkal, beleértve az ásványi vagyon kitermelését is (a továbbiakban együtt: beruházások), a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket jogszabályban meghatározott esetekben és módon el kell kerülni.**

9. § **A régészeti lelőhelyeket – a fenntartható használat elvének figyelembevételével – csak olyan mértékben lehet igénybe venni, hogy azok állománya számottevően ne csökkenjen, illetve eredeti összefüggéseik jelentősen ne károsodjanak.**

10. § (1) **A régészeti örökség elemeit lehetőleg eredeti lelőhelyükön, eredeti állapotukban, eredeti összefüggéseikben kell megőrizni. (2) A régészeti lelőhelyek védelmére irányuló intézkedéseknek elsősorban megelőző, szükség esetén mentő jellegűeknek kell lenniük.**

A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Kormányrendeletben foglaltak szerint:

21. § (3) **A földmunkával járó beruházással el kell kerülni a) a védetté nyilvánított régészeti lelőhelyet, c) az eredeti összefüggéseiben megmaradt, helyben és fizikai állapotromlás nélkül megőrzendő régészeti emléket. (4) A lelőhely állapotváltozásával járó régészeti feltárás esetén előnyben kell részesíteni az eredeti rétegsort és történeti összefüggést tartalmazó lelőhelyrész megtartását.**

- 2) Megállapítottam továbbá a Nyilvántartás aktuális adatai alapján, hogy **a 8, 9, 10, 12, 13, 14. és 16. sz. módosítások** részterületén régészeti lelőhelyek nem ismertek, műemlékek és műemléki területek nem érintettek.
- 3) **Az 1, 2. és 7. sz. módosítások vonatkozásában tájékoztatom az Önkormányzatot, hogy a Kötv. 23/C. § (1) bekezdése szerint ún. nagyberuházás esetén a beruházónak előzetes régészeti dokumentációt kell készítenie:** A fenti jogszabály 7. § 20. pontja alapján nagyberuházásnak minősül a földmunkával járó a) bruttó 500 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás, c) a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. [jogutód 2023. január 1-től: Építési és Közlekedési Minisztérium] által kezelt beruházás, e) azon közérdekű célú beruházás, amelynek megvalósítása érdekében a kisajátításról szóló törvény szerint kisajátítást végeztek. Fenti jogszabály 7. § 3. pontja szerint az előzetes régészeti dokumentáció valamely terület régészeti érintettségének tisztázására, a régészeti örökség elemeire vonatkozó ismeretek (különösen a lelőhely jellegének, korának, kiterjedésének és intenzitásának) megszerzésére és pontosítására szolgáló, valamint az ebből következően elvégzendő régészeti feladatellátás formájának, idő- és költségvonzatainak meghatározásához hozzájáruló, az ismert adatok és források feldolgozásával, a lelőhely állapotában maradandó változással nem járó műszeres lelőhely-, illetve leletfelderítés, terepbejárás és próbafeltárás alkalmazásával készült dokumentum.
- 4) Felhívjuk egyúttal a figyelmüket arra, hogy a tájékoztatásukhoz mellékelte tervlap kivágatokon a régészeti lelőhelyek ábrázolása nem felel meg a Nyilvántartásban vezetett aktuális területi adatoknak: a lelőhelyeket ábrázoló egyszerű oválisok nem feleltethetők meg a Nyilvántartásban rögzített, szakmai vizsgálatokon alapuló, összetett poligonokkal. Javasoljuk, hogy a tervezett

módosításokhoz kapcsolódóan a Város településrendezési eszközeiben (településszerkezeti terv, szabályozási terv, helyi építési szabályzat) **aktualizálják a régészeti lelőhelyek, műemlékek és műemléki területek adatait** a Nyilvántartásban vezetetteknek megfelelően. A régészeti lelőhelyek, illetve a műemlékek és műemléki területek aktuális adataival kapcsolatban a 419/2021. Korm. rend. 10. mellékletének 14–16. és 23–25. pontjai alapján az adatszolgáltató szerv a Lechner Tudásközpont (Lechner Nonprofit Kft., 1111 Budapest, Budafoki út 59, E/3. épület).

- 5) Az **5. és 11. sz. módosítások** vonatkozásában felhívjuk a figyelmüket arra, hogy a helyi építési szabályzatukban hivatkozott az *országos településrendezési és építési követelményekről* szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (rövidítéssel: OTÉK) 2024. december 31-én hatályát veszítette jogszabályváltás miatt. **2025. január 1-től a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról** szóló 280/2024. (IX. 30.) Kormányrendelet (rövidítéssel: **TÉKA**) előírásai, **2024. október 1-től** pedig a *magyar építészetéről* szóló 2023. évi C. törvény (rövidítéssel: **Méptv.**) releváns szakaszai az irányadók. Felhívjuk a figyelmüket arra, hogy **a hatályos jogszabályi környezetnek és a régészeti és építészeti örökségre (műemlékek, műemléki területek) kiterjedő, örökségvédelmi irányadó, magasabbrendű jogszabályoknak megfelelően alakítsák a Város Helyi építési szabályzatának módosítását, különösen az 5. és 11. sz. módosítás tekintetében.**

II.

Az SKVr. 4. § (2) bekezdésében és a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában kapott felhatalmazással, továbbá a 419/2021. Kormányrendeletben foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján régészeti és műemlékvédelmi szempontból

a 4. és 6. sz. módosítási pontok esetében nem szükséges a környezeti vizsgálat lefolytatása.

Tekintettel arra, hogy a tárgyi módosítások a Város Településtervének kizárólag technikai jellegű korrekcióját célozzák, így megállapítom — a 419/2021. Korm. rend. 8. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel —, hogy **a 4. és 6. sz. módosítási pontok** örökségi érdeket nem sértenek.

A további hatósági eljárások során biztosítani kell az örökségvédelmi szempontok érvényesülését és a területileg illetékes vármegyei örökségvédelmi hatóság, a Baranya Vármegyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály, 7623 Pécs, József Attila u. 10/B.) a Kötv. 62. § a) pontja szerinti állásfoglalását ki kell kérni.

Jelen irat kiadmányozására a *Budapest Főváros Kormányhivatala kiadmányozási rendjéről* szóló 11/2024.(X.30.) utasítás 1. számú melléklete 307.5–307.8 pontjai alapján történt kijelölés szerint került sor.

Budapest, dátum: *elektronikus aláírás szerint*

Tisztelettel,
a BFKH feladat- és hatáskörében eljáró
dr. Sára Botond főispán megbízásából:

Jevuczóné dr. Zelenyánszki Éva
Digitálisan aláírta:
Jevuczóné dr. Zelenyánszki Éva
Dátum: 2025.05.07
07:35:58 +02'00'
Dr. Zelenyánszki Éva
ügyintéző

Erről értesül:

1. Címzett — HK
2. Baranya Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály, 7623 Pécs, József Attila u. 10/B. — HK

**NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT****Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály****Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály**

Iktatószám: NNGYK/33441-2/2025

Ügyintéző: Czékus Miklós

Telefon: 06(1)476-1298

Tárgy: Településrendezési eszközök
módosításának véleményezése

Hivatkozási szám: SIK/8253-10/2025

Ügyintézőjük: Salamon Mónika

Melléklet: -

Riegl Gábor

polgármester részére

Siklós Város Polgármesteri Hivatala

Hivatali kapun keresztül megküldött dokumentum

Tisztelt Polgármester Úr!

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (3. sz. melléklete II/2. pontja) hatálya alá eső tervek esetében a véleményezésben az országos tisztifőorvos a kémiai biztonságra kiterjedően „*érintettség esetén*”, nem „*minden*” esetben vesz részt.

Siklós Város településrendezési eszközeinek módosítását kiváltó rendezési célok tekintetében nem azonosítottunk olyan elképzelést, melynek kémiai biztonsági szempontból közvetlen környezeti hatása lenne, így a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartjuk szükségesnek. Kérem, szíveskedjenek a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központot (a továbbiakban: NNGYK) kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni.

Az eljárás további szakaszában az NNGYK csak abban az esetben kíván részt venni, amennyiben konkrét, a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény hatálya alá eső kérdések merülnek fel, de akkor készséggel állunk rendelkezésükre.

Kelt Budapesten, az időbélyegzőben foglalt időpontban

Tisztelettel:

Dr. Müller Cecíliaországos tisztifőorvos
nevében és megbízásából**Dr. Deim Szilvia**

főosztályvezető

Kapják: Címzett, Irattár

V É G Z É S

Tárgy: Áttétel
Ügyintéző : Kozma Csaba tű. alez.
Telefon: 2 3 0 3 3

A Siklós Város Polgármesterétől érkezett „Véleménykérés Silós város településrendezési eszközeinek 2024. évi módosításával kapcsolatos környezeti értékelés szükségességéről” tárgyú kérelmét átteszem az eljárásra hatáskörrel és illetékességgel rendelkező Baranya Vármegyei Kormányhivatalhoz.

A végzés ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye.

INDOKOLÁS

A Siklós Város Polgármesterétől (7801 Siklós Kossuth tér 1. szám) „Véleménykérés Silós város településrendezési eszközeinek 2024. évi módosításával kapcsolatos környezeti értékelés szükségességéről” tárgyú levelét megküldte a Baranya Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatósághoz (a továbbiakban: Igazgatóság) területi vízvédelmi és vízügyi hatóságnak, valamint az iparbiztonsági hatóságnak címezve.

2024. október 1-től hatályba léptek az állam működését érintő egyes törvények módosításáról szóló 2024. évi XXIX. törvény (továbbiakban: 2024. évi XXIX. törvény), valamint az egyes hatósági hatáskörök változásáról szóló 257/2024. (VIII. 29.) Korm. rendelet azon rendelkezései, amelyek a hivatásos katasztrófavédelmi szervek egyes hatósági hatáskörei a kormányhivatalokhoz kerülnek át.

A területi vízügyi hatóság hatáskörét a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény 1. § (1) bekezdése, a területi vízvédelmi hatóság hatáskörét a vízügyi igazgatási és a vízügyi, valamint a vízvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 223/2014. Korm. rend.) 10. § (1) bekezdése, a területi vízügyi és vízvédelmi hatóság illetékességét a 223/2014. (IX.4.) Korm. rend. 10. § (2) bekezdése és 2. melléklete állapítja meg.

Fentiekre tekintettel tárgyi ügyben megállapítottam hatásköröm és illetékességem hiányát, ezért a Siklós Város Polgármesterétől érkezett kérelmet a hatáskörrel rendelkező, és az ügyben eljárni illetékes Baranya Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi hatósági Főosztályára (7634 Pécs Szentlőrinci u 4/1 sz.) áttettem, melyről az ügyfelet jelen végzés megküldésével értesítettem.

A végzést az *általános közigazgatási rendtartásról* szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 17. §-a és 80. § (1) bekezdése, valamint 81. § (3) bekezdése alapján hoztam meg.

A végzés elleni önálló jogorvoslat lehetőségét az Ákr. 112. §-a és 116. §-a alapján zártam ki.

Kelt: Pécs, elektronikus dátumbélyegző szerint

Tisztelettel:

**Hallai Zsolt Péter tő. ezredes
tűzoltósági tanácsos
igazgató**

Készült: 2 példányban

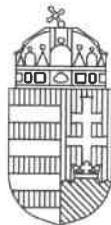
Egy példány: 2 oldal

Melléklet: 1 DVD (Baranyai Kormányhivatal példányához)

Kapják: 1) Baranya Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi hatósági Főosztály
(7634 Pécs Szentlőrinci u 4/1 sz.) papír alapon
2) Siklói Polgármesteri Hivatal (7801 Siklós Kossuth tér 1. szám) elektronikus
3) Irattár

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített
35200/506-1/2025.ált.



A DOKUMENTUM ELEKTRONIKUS ALÁÍRÁSSAL LÉTELÉSTETT	
Kiadványozta 2025.05.14 11:12	
IKTATÓSZÁM: 30401/2047-1/2025 Ált.	
Siklós, Kossuth tér 1.	
Iktatás ideje:	2025. MÁJ 15.
Száma:	SIK/8253-27/2025
Ügyintéző:	ST

BARANYA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Siklós Város Önkormányzata
Riegl Gábor
polgármester
részére

Iktatószám: 30401/2047-1/2025. ált.
Ügyintéző: Sáfránné Feik Johanna
Tárgy: Siklós város
településrendezési eszközeinek
2024. évi módosítása

Elektronikus úton továbbítva

Tisztelt Polgármester Úr!

Siklós város településrendezési eszközeinek 2024. évi módosításához – a tárgyban megküldött iratok alapján – a Baranya Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Főosztály Vízügyi és Vízvédelmi Osztály (a továbbiakban: Vízügyi Hatóság) a 2025. május 8. napján benyújtott SIK/8253-10/2025. ügyiratszámú megkeresésével kapcsolatban az alábbi véleményt adja:

Siklós város településrendezési eszközeinek 2024. évi a hivatkozott számú megkeresés és a mellékletként megküldött dokumentáció szerinti módosítási tervzetével előzetesen egyetértünk, ellene kifogást nem emelünk. A felszíni és a felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelmére kiterjedően jelentős környezeti hatás vízügyi és vízvédelmi szempontból nem várható. Vízvédelmi szempontból nem tartjuk szükségesnek környezeti vizsgálat elvégzését.

A Vízügyi Hatóság tárgyi ügyben a tájékoztatást a területfejlesztési program és a területrendezési terv tartalmi követelményeiről, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11) Korm. rendelet 4 § (2) bekezdése alapján adta meg.

A Vízügyi Hatóság illetékességi területéről a vízügyi igazgatási és a vízügyi, valamint a vízvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdése és a 2. számú melléklet 5. b) pontja rendelkezik.

Pécs, időbélyegző szerint

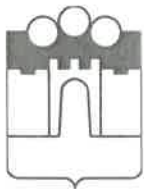
Dr. Horváth Zoltán főispán felhatalmazása alapján kiadmányozta:

Dr. Kerti Helga
osztályvezető

Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály
Vízügyi és Vízvédelmi Osztály
Cím: 7634 Pécs, Szentlőrinci út 4/1.; Web: kormányhivatalok.hu
: +36 72 896 900; vizugy@baranya.gov.hu
Hivatali Kapu: KHKATHAT, KRID: 576058903
KÉR: KHIV BRK TIVHF

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített
30401/2047-1/2025.ált.



SIKLÓSI POLGÁRMESTERI HIVATAL JEGYZŐJÉTŐL

☒ 7801 SIKLÓS, KOSSUTH TÉR 1. SZÁM

☎ 72/579-505 ☐ 72/579-503

HITELESÍTÉSI ZÁRADÉK

Az elektronikus dokumentumban foglaltakkal egyező tartalmú irat.

Iktatószám: SIK/...8253.../2025

Az eredeti elektronikus iratot kiadmányozó személy neve: Dr. Keri Helga

Az eredeti elektronikus iratot kibocsátó szerv neve: BAUKH

Az eredeti elektronikus irat elektronikus aláírásának időpontja: 2025. 05. 14.

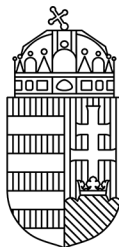
Papíralapú másolat keltezése: 2025 MÁJ 15.

Másolatkészítő szervezet: Siklősi Polgármesteri Hivatal

Deli Éva

Másolat hitelesítését végző személy neve, aláírása
Bélyegzőlenyomata





BARANYA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY
KÖZEGÉSZSÉGÜGYI OSZTÁLY

Siklós Város Önkormányzata

Riegl Gábor

polgármester

részére

Elektronikus úton továbbítva

Iktatószám: BA/NEF/00388-2/2025

Ügyintéző: Szabó-Kiss Adrienn

Tárgy: Siklós Város

településrendezési eszközeinek

2024. évi 1. számú módosításával

kapcsolatos környezeti értékelés

szükségességéről

Tisztelt Polgármester Úr!

Siklós Város Önkormányzata, Véleménykérés Siklós város településrendezési eszközeinek 2024. évi módosításával kapcsolatos környezeti értékelés szükségességéről tárgyú megkeresése kapcsán véleményem az alábbiak szerint adom meg:

**A környezeti értékelés szükségességének eldöntéséhez készült dokumentációban foglalt tervhez-
közegészségügyi szempontból- környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges. A további
eljáráson részt kívánunk venni.**

A Hatóság a véleményét az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (Ákr) 55. § (1) és (2) bekezdések, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményeiről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 70. § a) pontja, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 3. számú melléklet II. 1. c; pontja alapján adta ki a közegészségügyi hatóság.

Pécs, 2025.

7623 Pécs, Szabadság u. 7.

☎: +36 72 896 197

✉: kozegeszssegugy@baranya.gov.hu

HKP rövidnév: BAMKHN; KRID: 508908736

HKP KÉR azonosító: KHIV BRK NÉF KEO; KRID: 220412158

Honlap: kormanyhivatalok.hu

Dr. Horváth Zoltán főispán felhatalmazása alapján kiadmányozta:

Tisztelettel:

Pinczkerné Dr. Kassay Veronika
vármegyei tisztifőorvos

**3. melléklet -
Környezeti értékelés szükségességének eldöntésére irányuló eljárást
lezáró döntés**

K I V O N A T

Siklós város képviselő-testületének 2025. május 29-i ülésének jegyzőkönyvéből

106/2025. (V. 29.) képviselő-testületi határozat:

Siklós Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a város településrendezési eszközeinek 2024. évi 1. számú módosítása során a környezeti értékelés előzetes egyeztetése szakaszában beérkezett véleményeket megtárgyalta, az elkészített módosításra vonatkozó tervdokumentációt megvizsgálta és az alábbi határozatot hozza:

Siklós Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet alapján lefolytatott előzetes környezeti hatásvizsgálat (környezeti értékelés) során beérkezett szakhatósági véleményeket, és azok megállapításait tudomásul veszi, továbbá megállapítja, hogy a módosítási tételek közül a 10. (arborétum kialakítása) és a 15. (hulladékudvar kialakítása) számú módosítások esetében szükséges a környezeti vizsgálat (környezeti értékelés) elvégzése.

Határidő:

azonnal

Felelős:

Riegl Gábor polgármester,
Nádoriné dr. Rohi Éva jegyző

Siklói
Polgármesteri Hivatal
7800 Siklós, Kossuth tér 1.
Iktatás ideje: 2025.05.30
Száma: 8253-29
Ügyintéző: S.M.

K. m. f.


Riegl Gábor
polgármester távollétében:
Hirdi Attila alpolgármester




Nádoriné dr. Rohi Éva
jegyző távollétében:
Dr. Héger Zsolt aljegyző

**4. melléklet -
Telepítési tanulmányterv**

K I V O N A T

Siklós város képviselő-testületének **2025. október 16-i** ülésének jegyzőkönyvéből

168/2025. (X. 16.) képviselő-testületi határozat:

Siklós Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a Siklós 0691, 0692/4 és 0692/3 helyrajzi számú ingatlanokat érintő tervezett fejlesztés telepítési tanulmánytervét és az önkormányzati főépítész feljegyzést elfogadja.

Határidő: azonnal

Felelős: Riegl Gábor polgármester,
dr. Markovics Boglárka jegyző

K. m. f.


Riegl Gábor
polgármester




Dr. Markovics Boglárka
jegyző

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

SIKLÓS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ
A SIKLÓS 0692/3., 0692/4. és a 0691. HELYRAJZI SZÁMÚ
INGATLANOKON TERVEZETT FEJLESZTÉSHEZ KAPCSOLÓDÓAN



Megrendelő:
Siklós Város Önkormányzata

Készítette:
5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.

2025. szeptember

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

SIKLÓS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ
A SIKLÓS 0692/3., 0692/4. és a 0691. HELYRAJZI SZÁMÚ
INGATLANOKON TERVEZETT FEJLESZTÉSHEZ KAPCSOLÓDÓAN

KÉSZÍTETTE:



Településtervezés:

Kovács Péter
településtervező
TT-02-0656

2025. szeptember

Tartalom

1. ELŐZMÉNYEK	4
2. A TANULMÁNYTERV CÉLJA.....	4
3. A TELEPÜLÉSTERV MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSA	5
3. 1. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA.....	5
3.2. A TERÜLETET ÉRINTŐ TÉRSÉGI ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELŐÍRÁSOK.....	11
3.2.1. TÉRSÉGI TERÜLETRENDEZÉS BEMUTATÁSA.....	11
3.2.2. BARANYA MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE	14
4. A FEJLESZTÉSI CÉLT ÉS VÁLTOZTATÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV	22
4.1. A BEÉPÍTÉS JAVASLAT	22
4.2. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI	30
5. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK BEMUTATÁSA ÉS A TELEPÜLÉSTERV VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK JAVASLATA	34
5. ÖSSZEGZÉS.....	40

1. ELŐZMÉNYEK

Siklós Város Önkormányzata a Siklós 0692/3. 0692/4. és a 0691. helyrajzi számú ingatlanon tervezett beruházások során kerékpáros bisztró és bemutató terem és játszótér valamint kalandpark létesítése tervezett a következőkben bemutatottak szerint, a meglévő kerékpárforgalmi létesítmény szomszédságában, ahhoz is kapcsolódóan.

A 0692/4 és a 0691. helyrajzi számú ingatlanokon tervezett funkció elhelyezhetősége érdekében szükségessé vált az hatályos helyi építési szabályzat elő-oldal és hátsókertre vonatkozó előírások módosítása, pontosítása, de vizsgálni kell a játszótér elhelyezhetősége érdekében a 0692/3. helyrajzi számú övezet előírásait.

Előzőek alapján önkormányzat a településrendezési eszközök módosítását kezdeményezte. Önkormányzat a rendezési terv- módosítás megalapozottságának alátámasztására, a jogszabályi elvárásoknak megfelelően, a fejlesztés részletes bemutatásának céljából telepítési tanulmányterv kidolgozásának szükségességét fogalmazta meg.

Jelen telepítési tanulmányterv vizsgálja, hogy a kérelemben megfogalmazott igények és az alább bemutatott fejlesztési elképzelések tekintetében a hatályos településrendezési eszközök módosításának lehetőségeit, és arra vonatkozóan javaslatot fogalmaz meg.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: **Korm. rendelt**) határozza meg a telepítési tanulmányterv szükségességének eseteit és tartalmi követelményeit. A kormányrendelet I. fejezet, „A rendelet hatálya és az értelmező rendelkezések” című 1. alfejezet 2. § 17. pontja alapján:

„17. telepítési tanulmányterv: egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát;”

A Korm. rendelt 19. § (4) bekezdése, a kormányrendelet 7. melléklete, valamint a 7.melléklet írja elő a tanulmányterv tartalmi követelményeit. Jelen telepítési tanulmányterv ezekkel, valamint a települési főépítész állalt kiadott feljegyzéssel összhangban készül.

2. A TANULMÁNYTERV CÉLJA

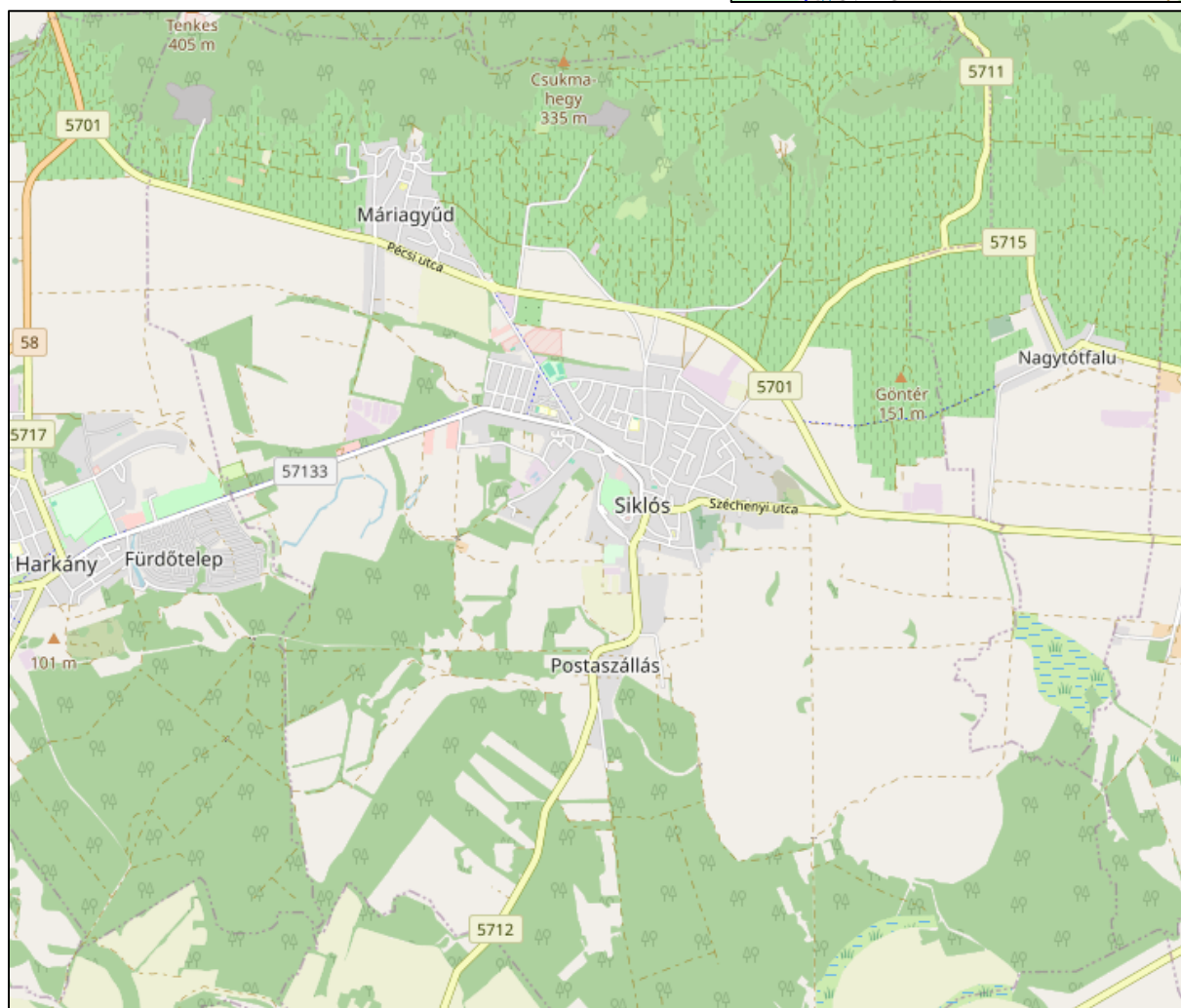
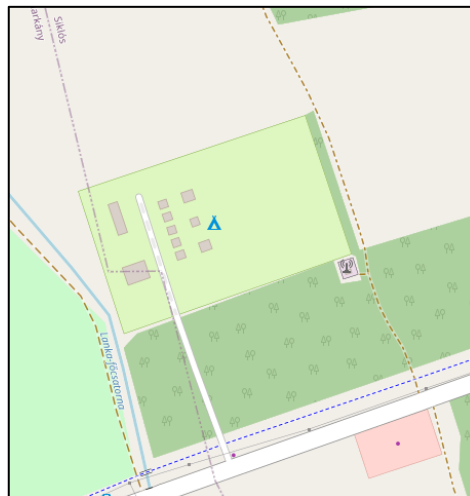
A telepítési tanulmányterv elkészítésének célja fent hivatkozott jogszabályhelynek megfelelő tanulmány elkészítése, mely a döntéshez szükséges mélységben bemutatja a módosítási szándékot, feltárja a településrendezési eszközök módosítását befolyásoló tényezőket, és kidolgozza a módosítás javaslatát, mely alapján a képviselő-testület dönteni tud a településrendezési tervek módosításának elindításáról.

Ezt kiegészítve jelen dokumentáció egyrészt vizsgálja a beruházást érintő területrendezési-és településrendezési előírásokat, az országos és megyei jogszabályokat, valamint Siklós város Önkormányzata Képviselő-testületének 170/2012 (VII.5.) határozata a város Településszerkezeti tervét (a továbbiakban: TSZT). Siklós Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 30/2004. (XI. 26.) önkormányzati rendeletét a város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról (a továbbiakban: HÉSZ) jogszabályait elemzi. Vizsgálja továbbá a terület műszaki infrastrukturális hálózatát, a környezet védelmi és táj-természetvédelmi értékeit.

3. A TELEPÜLÉSTERV MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSA

3. 1. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

A város külterülete 44,66 km², belterülete 4,26 km²
 A Villányi-hegységtől délre, az Alföld legnyugatibb kiszögellésén, a Nyárád–Harkányi-síkon terül el.
 Siklós Baranya vármegye déli részén található, járás székhely. Legközelebbi város a szomszédos Harkány, a megyeszékhelyet Pécs, mely 28 km-re terül el az 58. számú főútról lehet megközelíteni. Mohácsról való távolságra 44,4 km, mely várost a 5701. számú úton érhetünk el. Szomszédos települések Harkány, Kistótfalu, Vokány, Nagytótfalu, Kisharsány, Egyházasharaszti, Alsószentmárton, Matty, Gordisa, Túrony, Bisse.

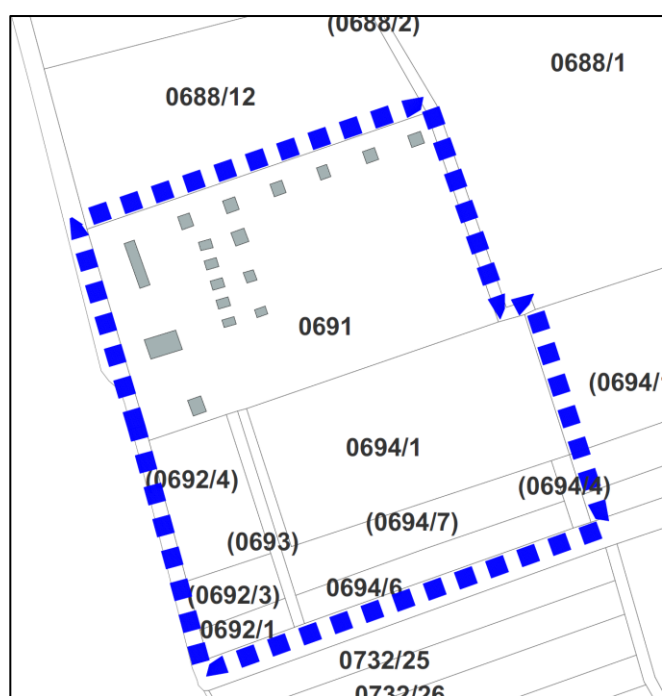


kép forrása: openstreetmap.org

Település kötöttpályás közlekedési eszközökkel nem elérhető. A vasúti közlekedés megszűnt. A vármegyeszékhelyről mentrendszerinti autóbusz közvetlenül naponta több alkalommal indul.



a terület
településen belüli elhelyezkedése



alaptérkép részlet

Helyszíni fényképek- saját készítés



Helyszíni fotók – Kertvélesy Építész Stúdió Kft. -0692/4 Amazon Bisztró és bemutatóterem



Helyszíni fotók – Kertvélesy Építész Stúdió Kft. -0691.- Kalandpark Étkező épülete (tervezett fogadóépület)



Bontandó bungalók



Orto fotó (forrás:google earth 2026.09.18.)



Közmű ellátottság (forrás. e. közmű 2025.09.18.)

piros vonal villamos, kék vízellátás, zöld hírközlés, rózsaszín távhő hálózat vezetéke



3.2. A TERÜLETET ÉRINTŐ TÉRSÉGI ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELŐÍRÁSOK

3.2.1. TÉRSÉGI TERÜLETRENDEZÉS BEMUTATÁSA

Jelen módosítás során a módosítási területre vonatkozóan a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: **MaTrT**), a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (továbbiakban: **MvM rendelet**) és a Baranya Megye Területrendezési tervének való megfelelést vizsgáltuk.

A következő kivonatokon az érintettség vizsgálatát mutatjuk be.

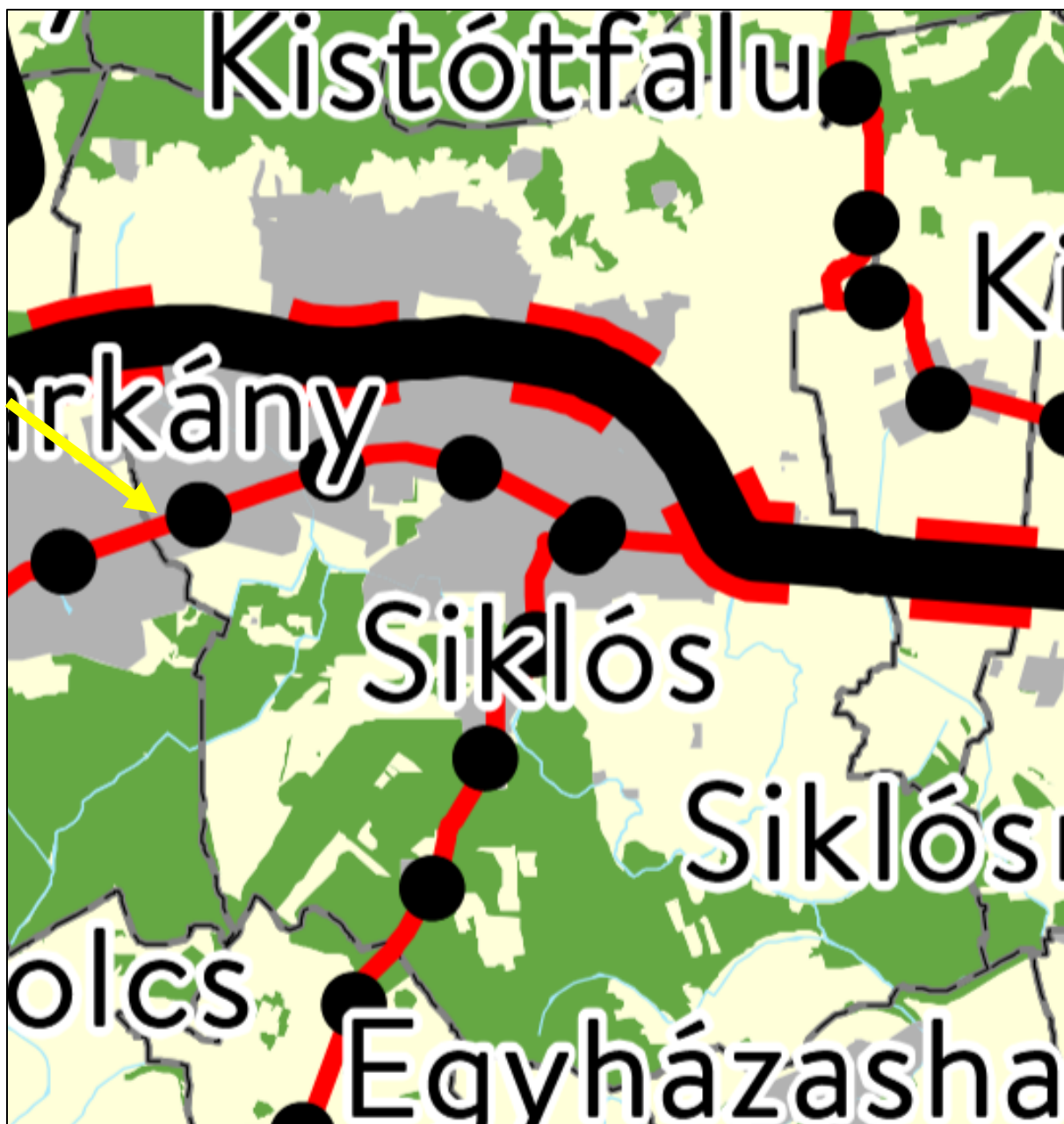
MaTrT 2. melléklete tartalmazza az Ország Szerkezeti Tervét, 3. melléklete pedig rögzíti az Országos Övezeti Terv tervlapjait az alábbiak szerint:

- 3/1. melléklet az ökológiai hálózat magterületének övezetét, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetét és az ökológiai hálózat puffterületének övezetét
- 3/2. melléklet a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetét
- 3/3. melléklet az erdők övezetét
- 3/4. melléklet a világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett településeket
- 3/5. melléklet a honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett településeket

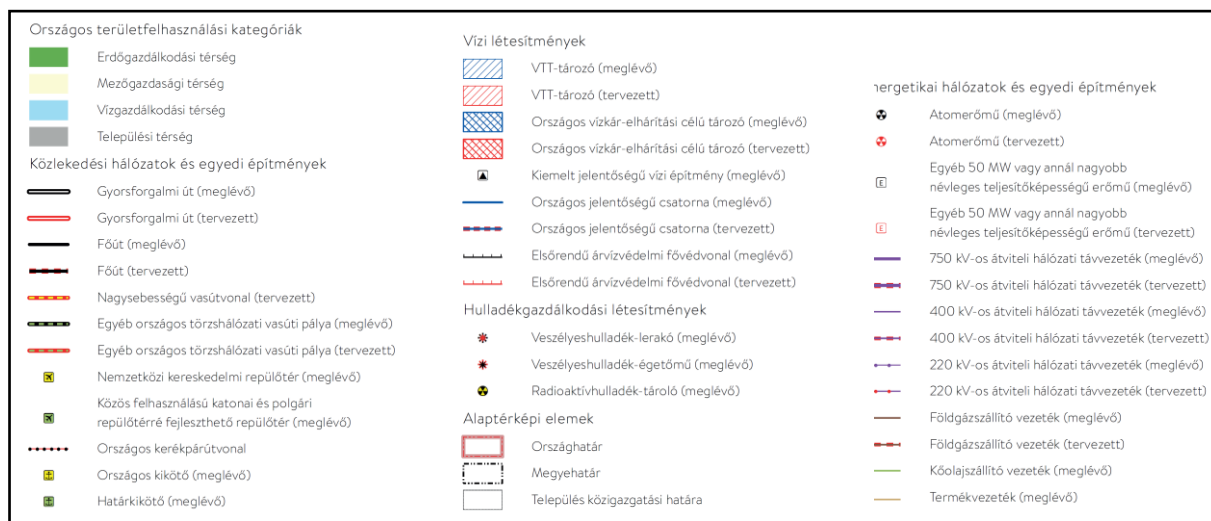
MvM rendelet alapján az Országos Övezeti Terv részét képező országos övezetek a következők:

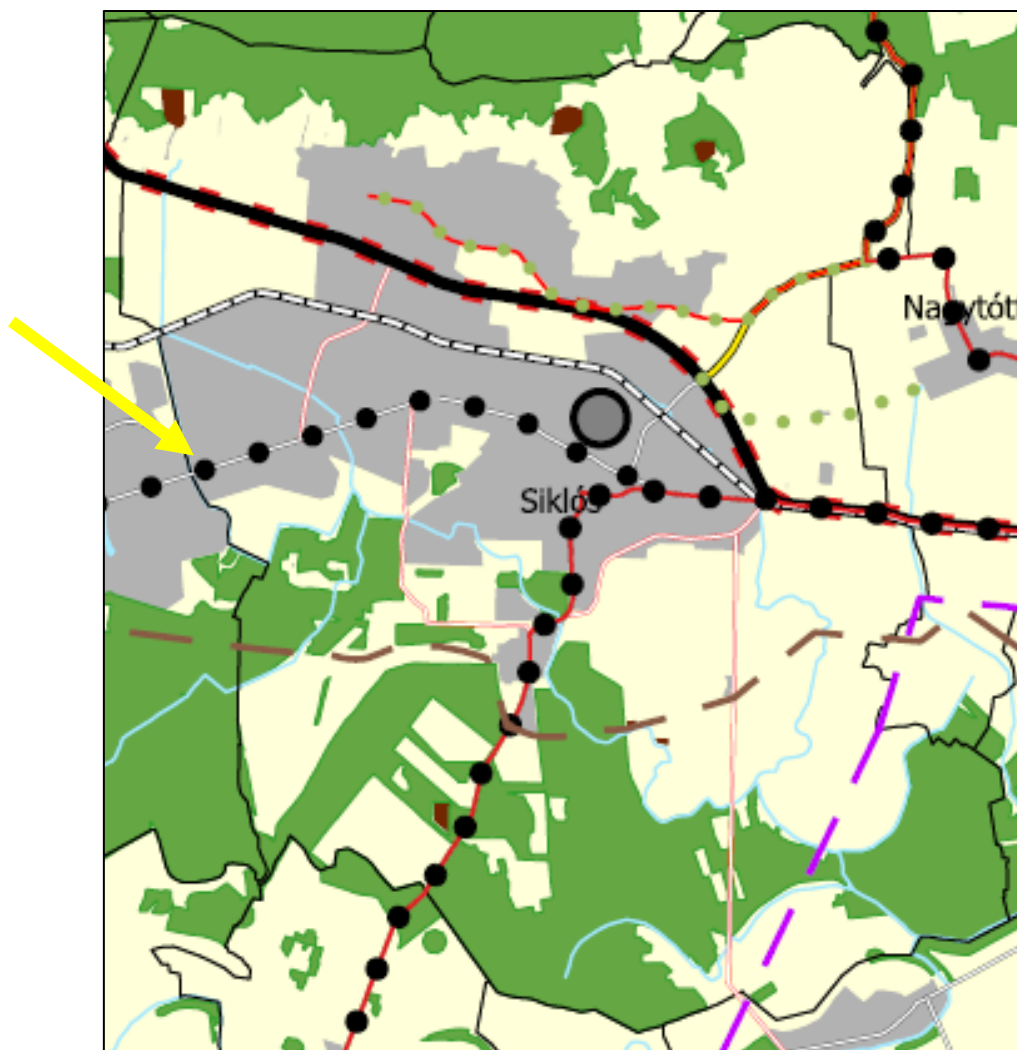
- 1. melléklet szerinti jó termőhelyi adottságú szántók övezete
- 2. melléklet szerinti erdőtelepítésre javasolt terület övezete
- 3. melléklet szerinti tájképvédelmi terület övezete
- 4. melléklet szerinti vízminőség-védelmi terület övezete
- 5. melléklet szerinti nagyvízi meder övezete
- 6. melléklet szerinti VTT- tározók övezete

A települést az országos szerkezeti terv szerint települési-, mezőgazdasági-, erdőgazdálkodási-, vízgazdálkodási- és sajátos térségbe sorolja. A település belterületétől északra tervezett főút jelölt, valamint kelet-nyugati irányba, illetve ettől délre országos kerékpárút jelölt.

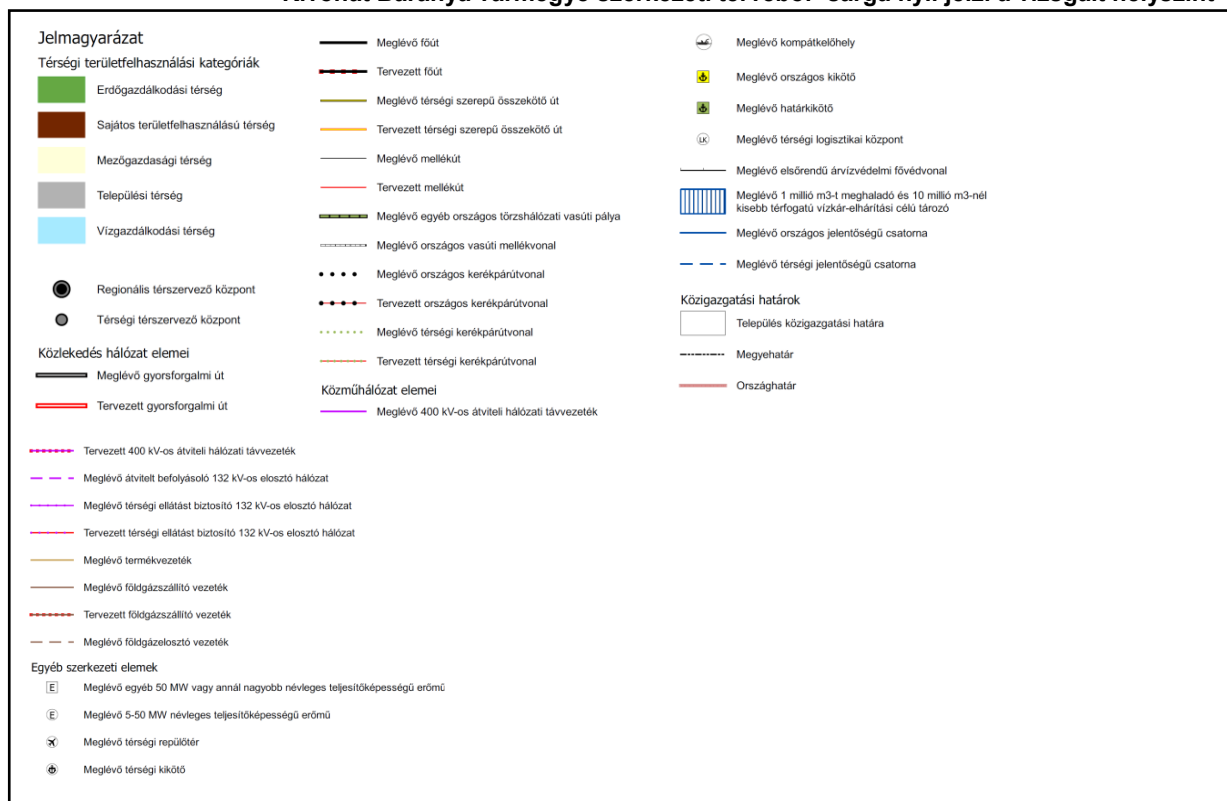


kivonat az Ország Szerkezeti tervéből (sárga nyíl jelzi a vizsgált helyszínt)





Kivonat Baranya vármegye szerkezeti tervéből- sárga nyíl jelzi a vizsgált helyszínt



A Baranya vármegyei szerkezeti terv a vizsgált területet települési térségbe sorolja. A vizsgálattal érintett területen belül tervezett és/vagy meglévő infrastruktúra vezeték nem halad keresztül. A vizsgált területtől délre meglévő országos kerékpárút jelölt.

MEGÁLLAPÍTÁSOK: A vizsgált területet a MaTrt szerkezeti tervlapja alapján a vizsgált terület települési térségbe tartozik

Az MaTrT előírásai szerint:

11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

...

*d) * a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;*

A tervezett fejlesztés tekintetében előreláthatólag nem lesz szükség új építési övezet kijelölésére, így a térségre vonatkozó fenti előírás nem releváns.

3.2.2. BARANYA MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

A **BMTTrT** megyei területrendezési terv összhangban van az **MaTrT** törvénnyel, és az **MvM rendelettel**.

Az MaTrT-ben és az MvM rendeletben meghatározott megyei övezetek a következők:

- a) a 3/1. melléklet szerinti ökológiai hálózat magterületének övezete,
- b) a 3/2. melléklet szerinti ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
- c) a 3/3. melléklet szerinti ökológiai hálózat puffterületének övezete,
- d) a 3/4. melléklet szerinti kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
- e) a 3/5. melléklet szerinti jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
- f) a 3/6. melléklet szerinti erdők övezete,
- g) a 3/7. melléklet szerinti erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
- h) a 3/8. melléklet szerinti tájképvédelmi terület övezete,
- i) a 3/9. melléklet szerinti világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,
- j) a 3/10. melléklet szerinti vízminőség-védelmi terület övezete,
- k) a 3/11. melléklet szerinti nagyvízi meder övezete,
- l) a 3/12. melléklet szerinti honvédelmi és katonai célú terület övezete.

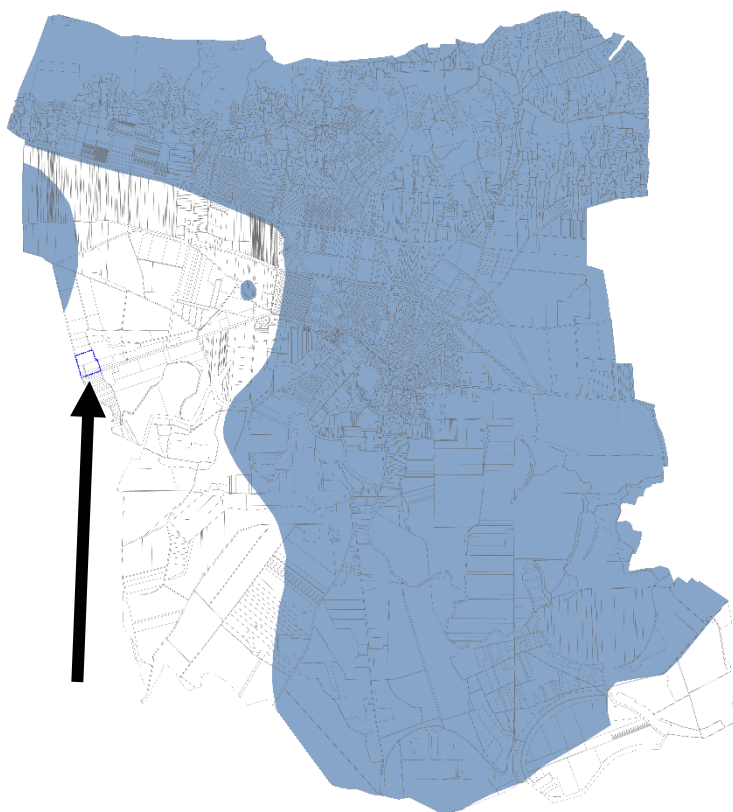
Az MaTrT 24. §-a alapján egyedileg meghatározott megyei övezetek a következők:

- a) a 3/13. melléklet szerinti ásványi nyersanyagvagyon övezete,
- b) a 3/14. melléklet szerinti rendszeresen belvízjárta terület övezete,
- c) a 3/15. melléklet szerinti földtani veszélyforrás terület övezete.
- d) a 3/16. melléklet szerinti gazdaságfejlesztés célterületeinek övezete,
- e) a 3/17. melléklet szerinti turizmusfejlesztés célterületeinek övezete,
- f) a 3/18. melléklet szerinti építészeti örökség szempontjából kiemelten kezelendő területek övezete,
- g) a 3/19. melléklet szerinti együtt tervezésre javasolt térségek övezete.

A MATrT-ben meghatározott országos és kiemelt térségi övezetek	Siklós Város érintettsége	Vizsgált terület érintettsége
1. ökológiai hálózat magterületének övezete	érinti	nem érinti
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	érinti	nem érinti
3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete	nem érinti	nem érinti
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti
5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti
6. erdők övezete	érinti	nem érinti
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	nem érinti
8. tájképvédelmi terület övezete	érinti	nem érinti
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	nem érinti	nem érinti
10. vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	nem érinti
11. nagyvízi meder övezete	nem érinti	nem érinti
12. honvédelmi és katonai célú terület övezete	érinti	érinti
Az MATrT-ben meghatározott és a BMTrT-ben lehatárolt megyei övezetek és a BMTrT által egyedileg meghatározott megyei övezetek	Siklós Város érintettsége	Vizsgált terület érintettsége
13. ásványi nyersanyagvagyon övezete	érinti	nem érinti
14. rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti	nem érinti
15. földtani veszélyforrás terület övezete	érinti	nem érinti
16. gazdaságfejlesztés célterületeinek övezete - gazdaságfejlesztés térségi központja	érinti	érinti
17. turizmusfejlesztés célterületeinek övezete – turizmusfejlesztés országos jelentőségű területe	érinti	érinti
18. építészeti örökség szempontjából kiemelten kezelendő területek övezete – országos jelentőségű építészeti örökséggel érintett település	érinti	érinti
19. együtt tervezésre javasolt térségek övezete (Dráva-menti térségbe tartozó települések; Siklós-Harkány térséghez tartozó települések; Villány-Siklói borvidék borútjához tartozó települések)	érinti	érinti

Az alábbi munkarészben csak az érintett övezetek és azok előírásai, valamint a vizsgáltunk megállapításai kerülnek bemutatásra.

VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE



Az övezetre a következő előírások vonatkoznak az **MvM rendelet** alapján:

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

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a 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.

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

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

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

Az övezetre a következő előírások vonatkoznak a BMTTrT alapján:

6.§ A vízminőség-védelmi terület övezetével érintett települések helyi építési szabályzatában rendelkezni kell a keletkezett szennyvíz elvezetésének, illetve övezeten belüli kezelésének feltételeiről a Baranya Megye Területrendezési Tervéhez kapcsolódó szabályozási ajánlások figyelembevételével.

Megállapítás: A vizsgált területet nem érinti a, de érinti a települést, így vízminőség-védelmi területek övezete, így az övezetekre vonatkozó előírások megfogalmazásából - vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések- adódóan **az övezetre vonatkozó előírások megtartása kötelező.**

Siklós Község Önkormányzata Képviselő-testületének helyi építési szabályzatáról szóló rendelet az vízminőség-védelmi övezetének védelme érdekében a közművekre vonatkozó hatályos előírásokat tartalmaz, azok módosítására nem lesz szükség.

HONVÉDELMI ÉS KATONAI CÉLÚ TERÜLET ÖVEZETE



Az övezetre vonatkozóan a következő előírások vonatkoznak az **MaTrT** rendelet 32. § alapján:

„(1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési eszközökben

a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével – minden területfelhasználási kategóriában – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe

kell sorolni;

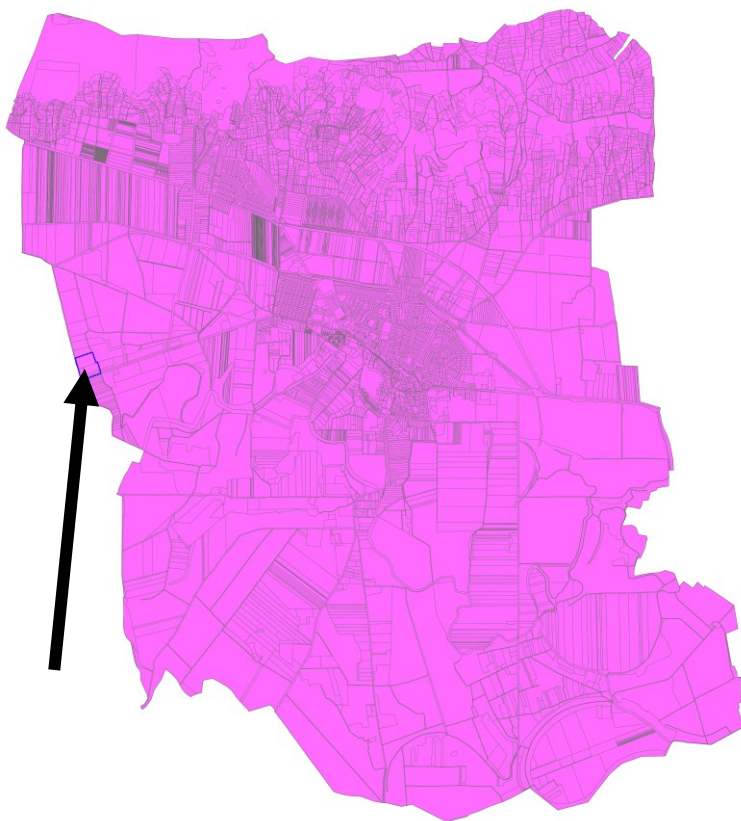
b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.

(3) A (2) bekezdésben foglalt területfelhasználási egység kijelölésének módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.”

Megállapítás: Az övezet érinti Siklós közigazgatási területét. A hatályos településrendezési eszközökben tényleges kiterjedésüknek megfelelően lehatárolásra kerültek a honvédelmi területek, a Tenkes csúcsán álló lokátor és annak védőterülete. (50, 100, 400, 500, 1500 méteres jelölésekkel)

Ezek alapján a módosítási területek nem érintenek honvédelmi célú területet tehát a tervezett módosítások összhangban vannak az övezetre vonatkozó előírásokkal.

GAZDASÁGFEJLESZTÉS CÉLTERÜELTEINEK ÖVEZETE



A **BMT rT** 7. §- az alábbiak szerint fogalmaz:

„(1) A gazdaságfejlesztés célterületeinek övezetébe tartozó település településrendezési eszközei készítése során, azokon a kereskedelmi-szolgáltató, valamint ipari-gazdasági besorolású területeken, amelyeket a helyi önkormányzat rendeletével kiemelt fejlesztési területté minősít, az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%-kal lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5%-kal lehet alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott érték.

(2) Az új beépítésre szánt terület

(1) bekezdés alapján történő kijelölése nem érintheti az alábbi védelmi övezetekkel lehatárolt területeket: ökológiai hálózat magterületének övezete, ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, ökológiai hálózat puffterületének övezete, kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, erdők övezete, vízminőség-védelmi terület övezete, nagyvízi meder övezete.”

Megállapítás: A vizsgált területen új gazdasági terület nem került kijelölésre.

TURIZMUS FEJLESZTÉS CÉLTERÜLETEINEK ÖVEZTE-TURIZMUSFEJLESZTÉS TÉRSÉGI JELNTŐSÉGŰ TERÜLETE



A **BMTrT** 8. § -a az alábbiak szerint fogalmaz:

„A turizmusfejlesztés célterületeinek övezetébe tartozó település településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája, valamint településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a megalapozó és az alátámasztó munkarészekben be kell mutatni a térség turisztikai rendszeréhez, célpontjaihoz való illeszkedés.”

A **BMTrT** 8. § -a az alábbiak szerint fogalmaz:

„A turizmusfejlesztés célterületeinek övezetébe tartozó település településfejlesztési koncepciója, integrált

településfejlesztési stratégiája, valamint településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a megalapozó és az alátámasztó munkarészekben be kell mutatni a térség turisztikai rendszeréhez, célpontjaihoz való illeszkedés.”

Megállapítás: Siklós Baranya Vármegye déli részént elterülő, természeti és kulturális értékeiben gazdag város. Építészeti értékei közé tartozik a vár (első említése 1294-ből maradt fent) és környezete, a Malkocs baj dzsámi, vagy a Máriagyúd településrészen található Bazilika minor, de számos, helyi védelem alá tartozó épület, pincesor, de helyi védett sorok is gazdagítják a településre látogatók élmény tárát.

A város északi részén a borút hagyományos szőlőművelésű területe pincékkel, pincesorokkal különleges terület bír közvetlenül turisztikai érintettséggel.

A területen húzódik végig a Villány-Siklósi Borút, melynek célkitűzései, hogy előmozdítsa a minőségi bortermelést, a borturizmust, a falusi turizmust, a borúthoz tartozó szőlők védelme, a helyi borok népszerűsítése. Célja még, hogy a térségi önkormányzatok együttműködését segítse.

A várostól nyugatra található a gyógyfürdőjéről és gyógyturizmusáról híres Harkány is, melyet akár kiépített kerékpárúton is el lehet érni.

A település déli részén található a Castello hotel, mely a wellness kedvelő számára nyújt pihenési lehetőséget. Itt található a város strandfürdője is.

Fenti rövid összefoglalóból is látszik, hogy Siklós természeti, építészeti, vallási, wellness és borturizmus szempontjából is kínál lehetőségeket az idelátogatók számára.

ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG SZEMPONTJÁBÓL KIEMELTEN KEZELENDŐ TERÜELT ÖVEZETE- TÉRSÉGI JELENTŐSÉGŰ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉGGEL ÉRINTETT TELEPÜLÉS



A **BMTrt 9. §** - az alábbiak szerint fogalmaz:

(1) Az építészeti örökség szempontjából kiemelten kezelendő területek övezetébe tartozó település településképi rendeletében ki kell jelölni az építészeti örökség megőrzése érdekében védendő területegységeket – különösen a történeti településközpontot, a történeti kertet, az országos és helyi védelem alatt álló területeket, valamint ezek védőövezetét – a településképi szempontból meghatározó területek részeként.

(2) Az építészeti örökség szempontjából kiemelten kezelendő területek övezetébe

tartozó település településképi rendeletében elő kell írni, hogy a történeti településképi érvényesülését befolyásoló, a kialakult településszerkezetet, településkaraktert megváltoztató, nagy kiterjedésű építmény elhelyezése esetén a településképi véleményezési- és településképi bejelentési eljárásokhoz benyújtandó építészeti-műszaki tervdokumentáció részeként tájba- és településszövetbe illesztést igazoló munkarészt kell készíteni.”

Megállapítás A településképi védelméről Siklós Város Önkormányzata Képviselő-testületének 28/2017. (XII. 29.) önkormányzat a településképi védelméről szóló rendelete alkotott. Az országos és helyi örökségvédelmi területeket, elemeket a településrendezési tervek tájékoztatólag ábrázolják, az egyes területhasználatok, övezetek, építési övezetek előírásai az örökségi értékek figyelembevételével kerültek meghatározásra.

EGYÜTTTERVEZÉSRE JAVASOLT TÉRSÉGEK ÖVEZETE- DRÁVA-MENTI TÉRSÉGBE TARTOZÓ TELEPÜLÉSEK; SIKLÓS-HARKÁNY TÉRSÉGHEZ TARTOZÓ TELEPÜLÉSEK; VILLÁNY-SIKLÓSI BORVIDÉK BORÚTJÁHOZ TARTOZÓ TELEPÜLÉSEK



az együtt tervezésre javasolt térségek övezete – Dráva- menti térségbe tartozó települések- kék sraff; Villány-Siklói borvidék borútjához tartozó települések- lila kitöltés; Siklós-Harkány térséghez tartozó települések narancssárga sraff
kékkel jelölve a módosítási területek helyszínét

A **BMT** 10. § - az alábbiak szerint fogalmaz az együtt tervezésre javasolt térségek övezetébe tartozó települések tekintetében:

„Az együtt tervezésre javasolt térségek övezetébe tartozó település önkormányzata a) új településfejlesztési koncepció, b) új integrált településfejlesztés stratégia, vagy c) új településrendezési eszköz készítésének elhatározásáról szóló döntés meghozatala során mérlegeli a dokumentum – az övezetbe tartozó – további egy vagy több településsel közösen történő elkészítését.”

Megállapítás: Jelen eljárás során nem készül új településfejlesztési koncepció, új integrált településfejlesztési stratégia vagy új településrendezési eszköz

4. A FEJLESZTÉSI CÉLT ÉS VÁLTOZTATÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV

4.1. A BEÉPÍTÉS JAVASLAT

A munkarészben kerül bemutatásra a tervezett épület elhelyezése, megjelölése és műszaki leírása. A tervet a Kertvélesy Építész Stúdió Kft készítette. A munkarésze ezen pontja a fent említett tervek felhasználásával készült.

Tervezési program:

Siklós Város Önkormányzata egy nemzetközi pályázat keretén belül a kerékpáros turizmus fellendítését és kiszolgálását biztosítására „Amazon of Europe Bika Trail kerékpáros bisztró és bemutatóterem „ tárgyú projekt keretében az alább bemutatott fejlesztést kívánja megvalósítani a 0692/3 és a 0692/4. helyrajzi számú ingatlanok igénybevételével.

A vizsgált területhez tartozik a 0691. helyrajzi számú ingatlan is, a volt gyerektábor telke, melyen a későbbiek során egy kalandpark kerül kiépítésre.

A projekt Siklós turisztikai attrakció fejlesztését célozza, olyan aktív turisztikai beruházás valósul meg, amely hozzájárul a településre látogatók számának növekedéséhez. Másrészt a településre látogató turisták számára olyan aktív kapcsolódási programot kínál, amely növeli a településen és környezetében a turisták tartózkodási idejét.

Először a Bisztró és bemutatóterem, majd a Kalandpark fejlesztési elképzelései kerülnek bemutatásra.

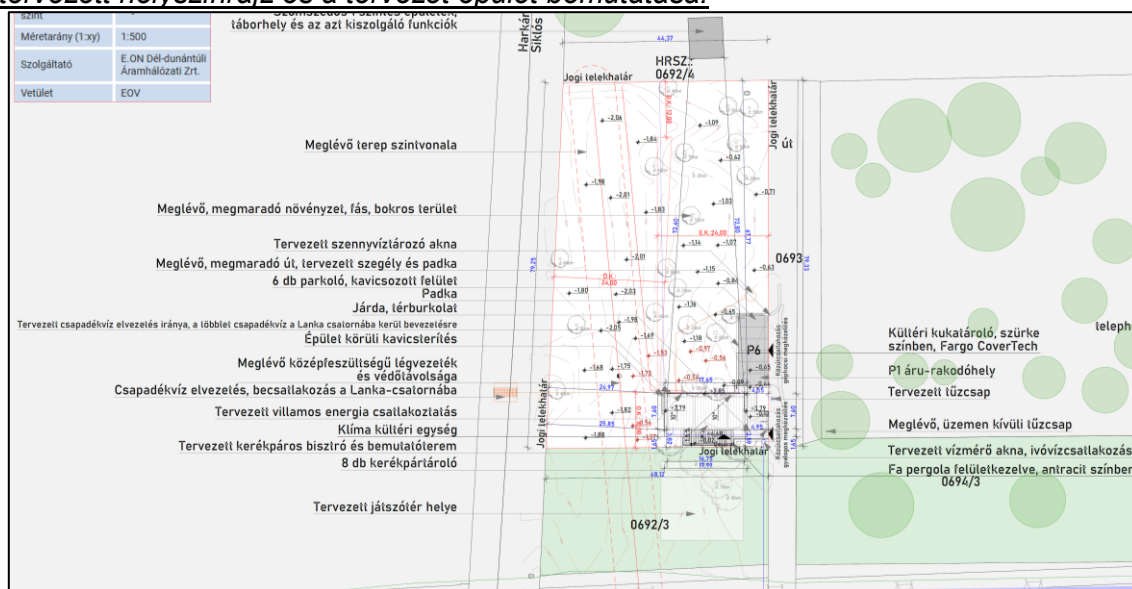
Bisztró és bemutatóterem, játszótér

A helyszín bemutatása:

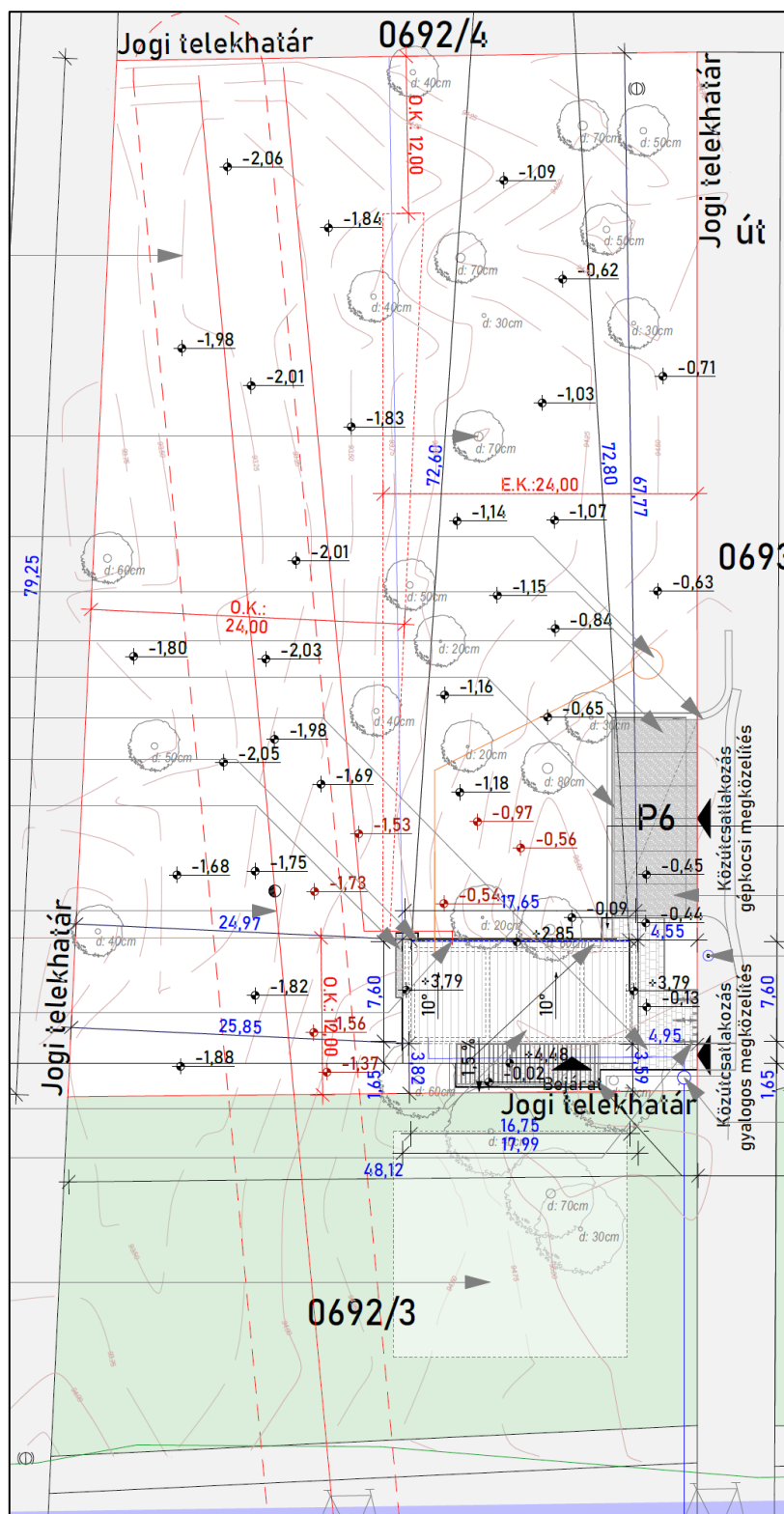
Az ingatlan Siklós külterületén található, a közigazgatási határon Harkány mellett, ingatlan nyilvántartásban a 0692/4. helyrajzi szám alatti ingatlanon. K-3_{gy.sz.o.}- nagytelkes gyógyszálló, gyógyüdülő, konferencia központ építési övezetben fekszik. Az ingatlanon a hivatalos alaptérkép alapján épület nincs. A hozzá tervezett játszótér a 06923. helyrajzi számú ingatlanra tervezett. Ez jelenleg Ev- védelmi erdő övezetben található, nem beépített. A két ingatlant egyben vizsgáljuk.

Közművek tekintetében elektromos hálózat magasfeszültségű veszélye halad keresztül észak-déli irányban a telkeken. A közművek (vízellátás, villamos hálózat, távhő, hírközlés) a közelben futnak. A szomszédos ingatlanok, északról a régi Ifjúsági tábor területe (szintén fejlesztési terület lásd lentebb), délről a meglévő kerékpárút, keletről a Lanka-csatorna határolja. Megközelítése a 0693. helyrajzi számú útról lehetséges.

A tervezett helyszínrajz és a tervezet épület bemutatása:



tervezett helyszínrajz

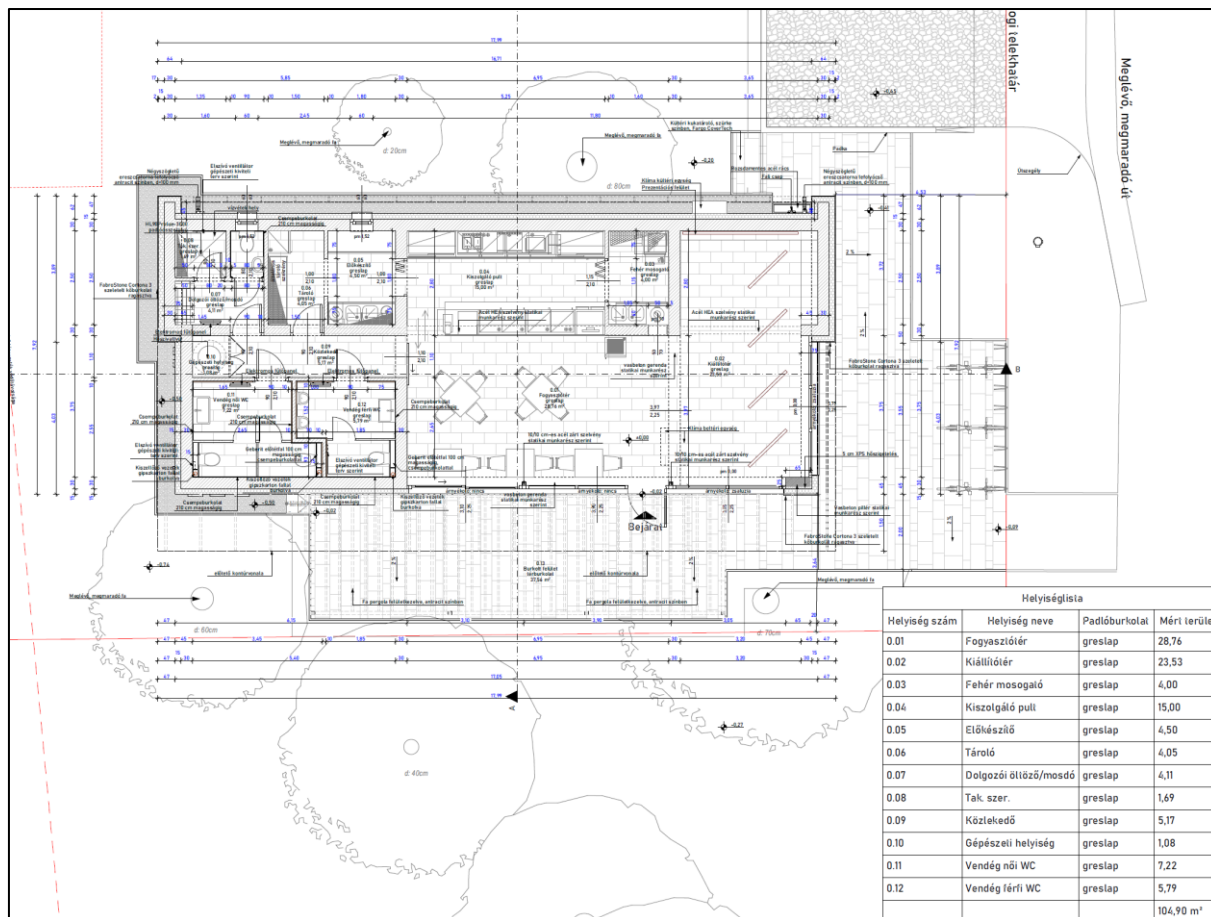


A tervezett Bisztró és bemutatóterem a 0692/4. helyrajzi számú ingatlan délkeleti sarkába tervezett. A déli részén fedett terasz kerül kialakításra. Az ingatlan keleti határára 6 db gépkocsi parkoló és 8 db kerékpártároló tervezett.

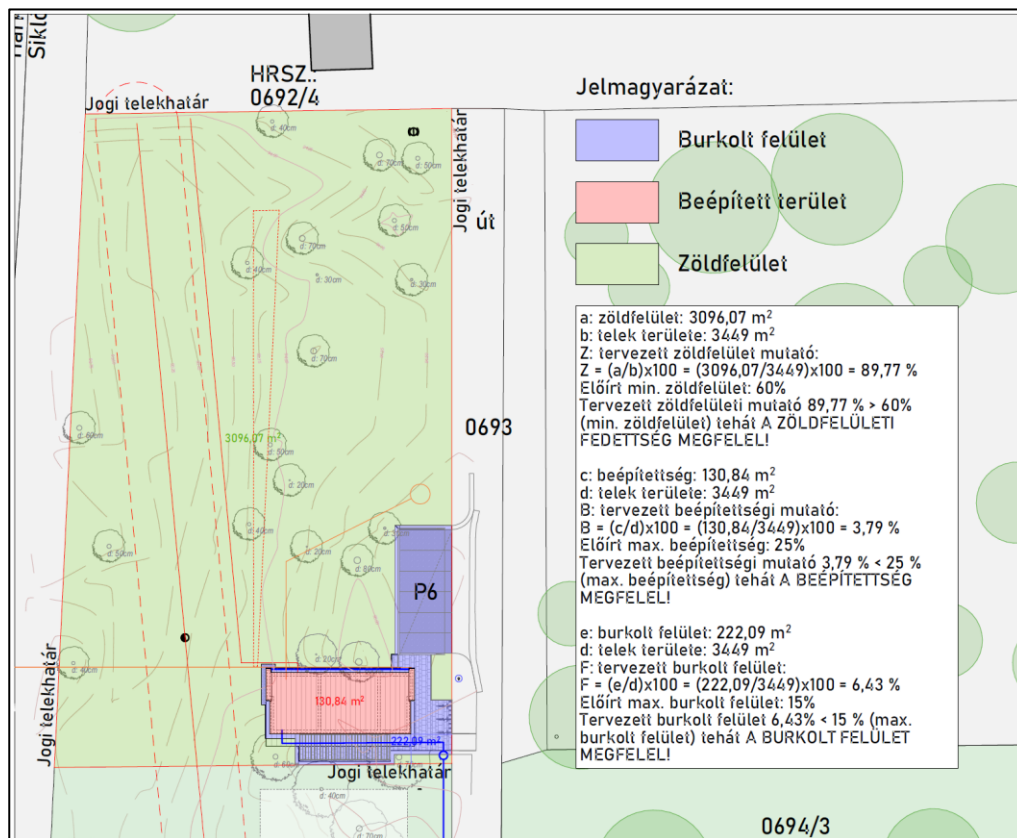
Az épülettel egyvonalba, déli irányba a 0692/3. helyrajzi számú ingatlanon a tervezett játszótér helye jelölt.

Tervezett közművek:

- elektromos hálózatra való csatlakozás
- ivóvíz csatlakozás
- tervezett tűzcsap
- zárt szennyvíztároló
- csapadékvíz elvezetés a Lanka-csatornába



tervezett alaprajz



beépítettség számítás és zöldfelület számítás

Látványtervek



Kalandpark

A helyszín bemutatása:

Az ingatlan Siklós külterületén található, a közigazgatási határon Harkány mellett, ingatlan nyilvántartásban a 0691. helyrajzi szám alatti ingatlanon. K-3_{gy,sz.o} - nagytelkes gyógyszálló, gyógyüdülő, konferencia központ építési övezetben fekszik. Az ingatlanon a hivatalos alaptérkép alapján épületek állnak, ez az egykori Ifjúsági tábor területe.

A közművek (vízellátás, villamos hálózat, távhő, hírközlés) a közelben futnak. A szomszédos ingatlanok, északról és keletről szintén K-3_{gy,sz.o} építési övezetbe tartozó területek található, művelésüket tekintve mezőgazdasági jellegű használat látszik. Délen a fent bemutatott tervezett Amazon Bisztró és bemutatóterem telke található, nyugatról a Lanka-csatorna húzódik. Megközelítése a 0693. helyrajzi számú útról lehetséges.

A tervezett helyszínrajz és a tervezet épület bemutatása:

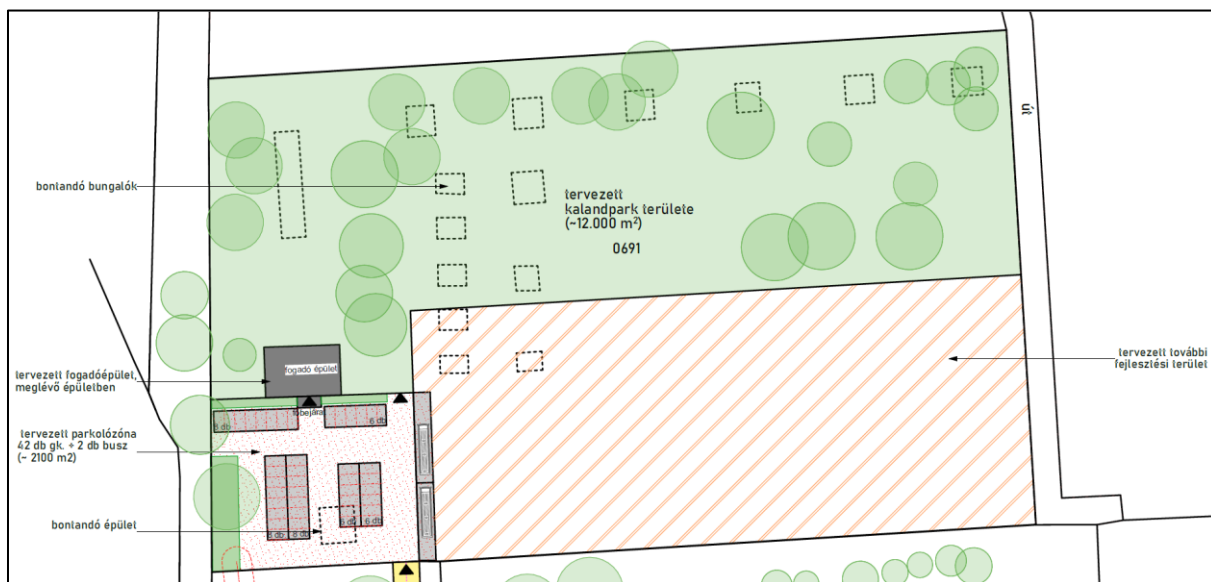
A kalandpark működéséhez szükséges **egy adminisztratív épület működtetése**, a kalandpark bejáratához közel helyezkedik el.

Az adminisztratív épület feladatai közé tartozik az ügyfélszolgálati feladatok ellátása, a beléptető rendszer kezelése, a jegyértékesítés.

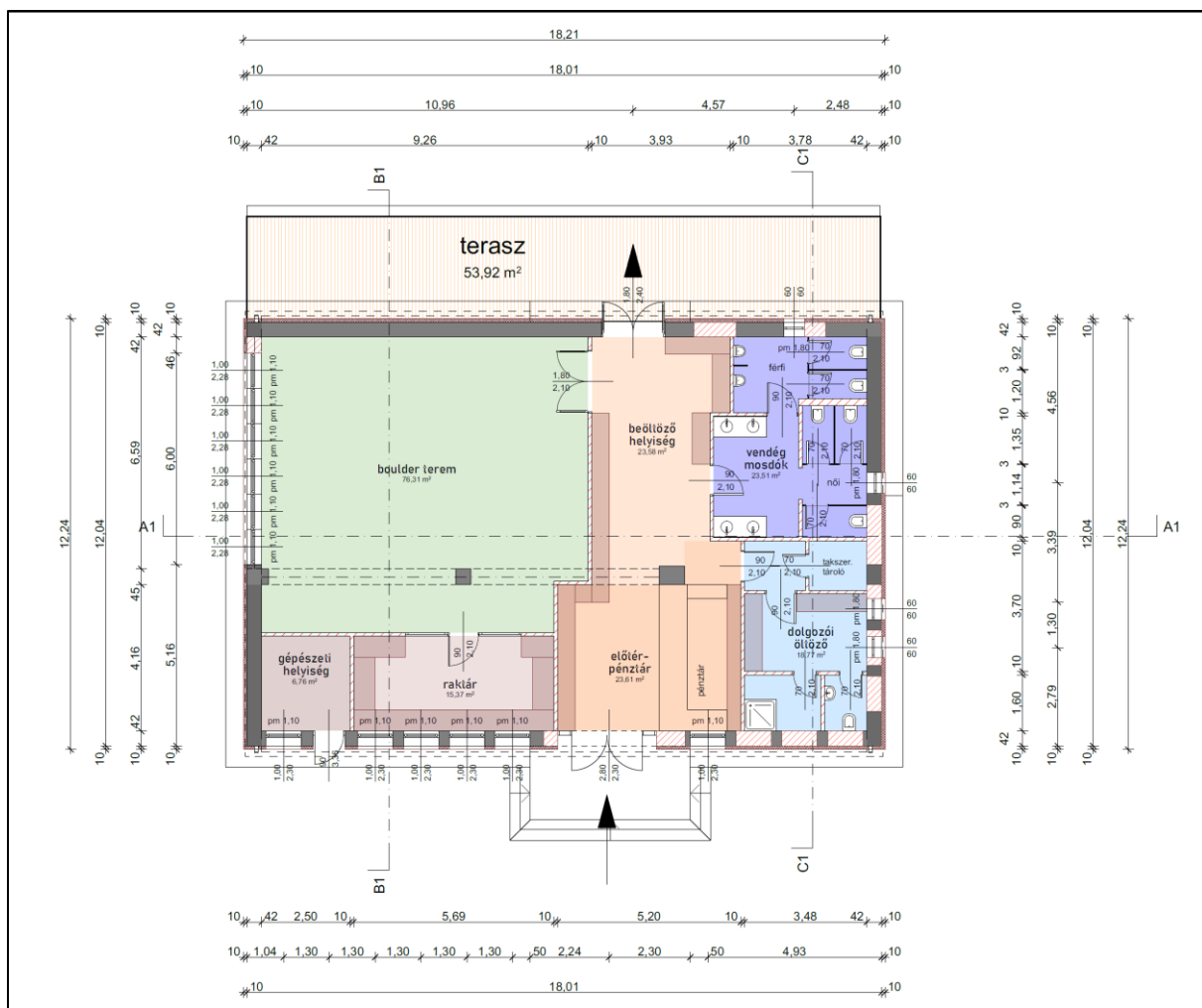
Jelen projektben az öltözők, raktárak, vizesblokkok és a beltéri mászófal is itt kap helyet.



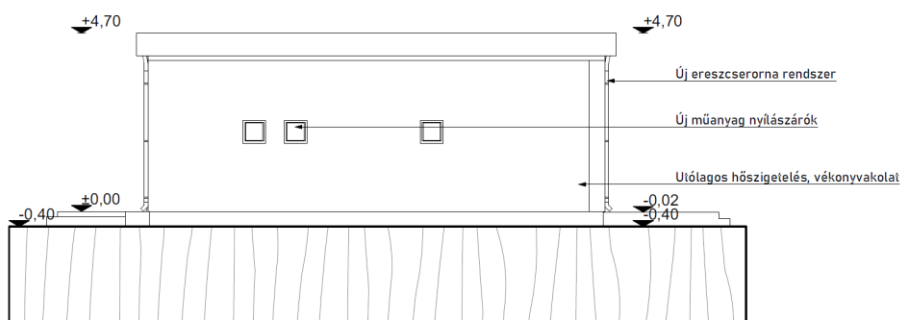
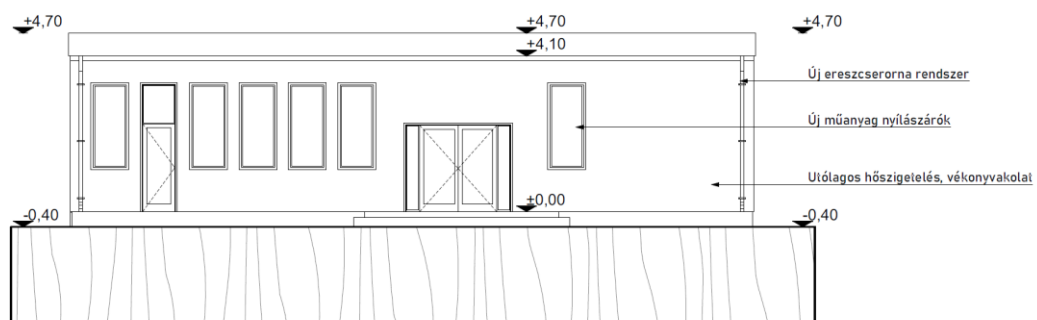
tervezett helyszínrajz



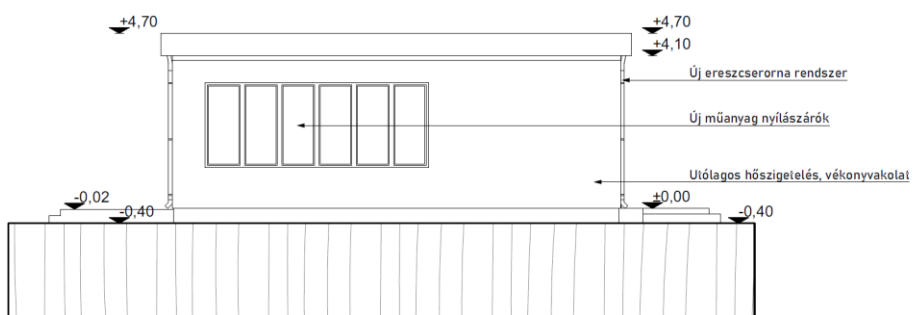
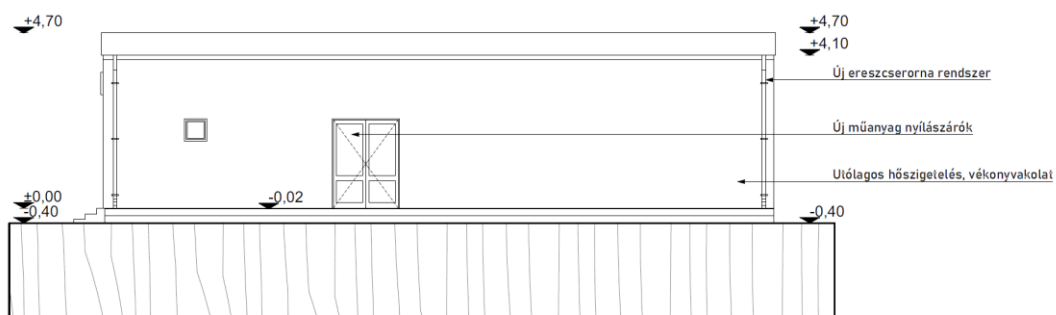
tervezett helyszínrajz-részlet



tervezett alaprajz



tervezett déli és keleti homlokzatok



tervezett északi és nyugati homlokzat

A kalandpark játszó elemeinek bemutatása

A kalandparkokban a következő akadályokat telepítése tervezett:

Kötélpályák: A legismertebb és legtöbbet használt akadály a kötélpálya. Ezek magasra emelkednek, és az emberek különböző módon juthatnak el a másik oldalra, például ugrással, járás közben, lógva vagy más módon.

Hidak: Az átjárók a kötélpályák másik oldalára vezetnek, és számos formában és nehézségi szinten találhatók meg. Az egyik leggyakoribb típus az ingahíd, ahol a résztvevőknek kiegyensúlyozottnak kell lenniük, miközben a híd magasságában lógnak.

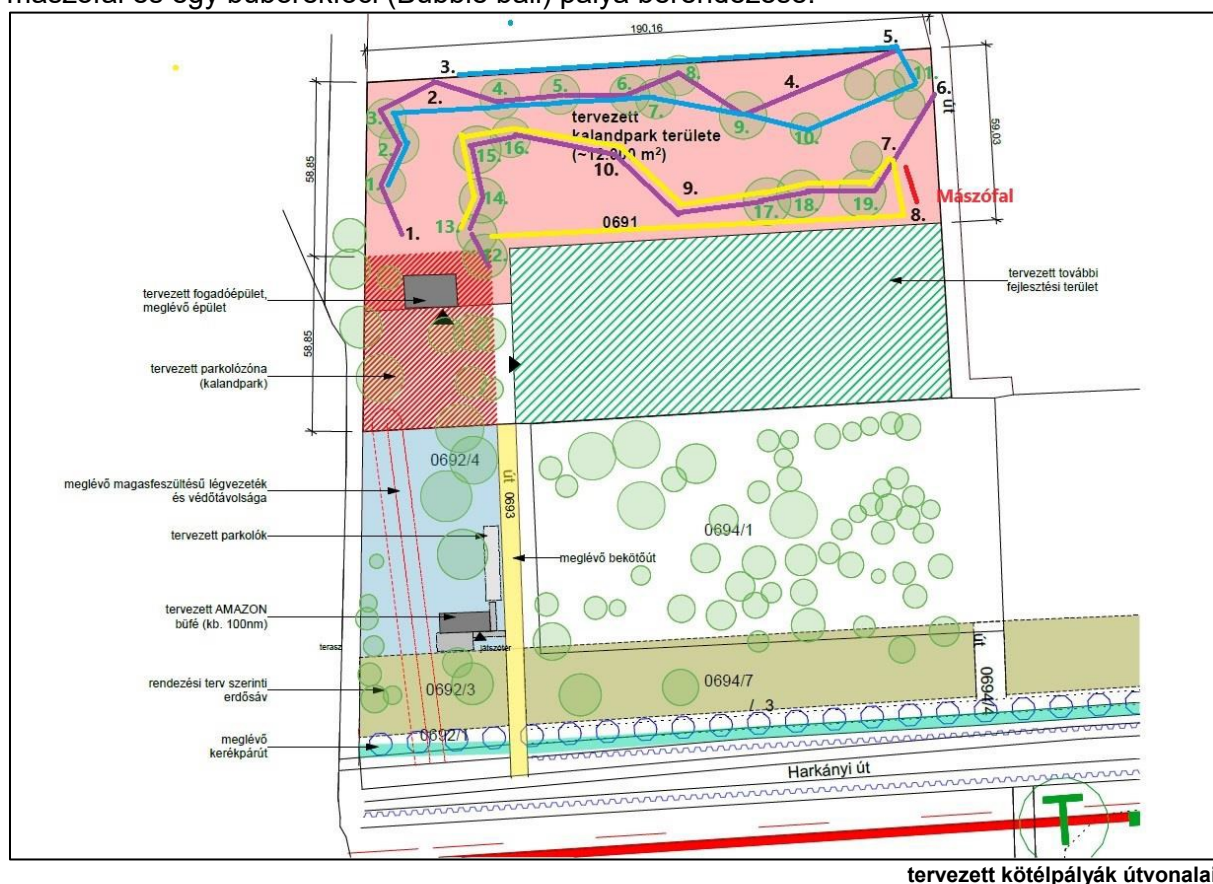
Kúszóhálók: Ezek a hálók a földön vagy magasabb helyen is találhatóak, és különféle nehézségi szinteket kínálnak. A hálóban való átkúszás nehéz lehet, mert a háló mozgó és instabil, de nagyszerűen tesztelik az egyensúlyi érzéket és az erőt.

Létrák: A létrák általában függőlegesen helyezkednek el, és a résztvevőknek ki kell mászniuk rajta. Nehézségi szintje változó lehet, és különböző típusú és alakú létrákkal találkozhatunk.

Csúszdák: Ezek az akadályok magasról indulnak, és a földön vagy a vízbe érnek. Leereszkedés közben a résztvevőknek figyelniük kell a sebességre és az irányra, hogy biztonságosan érjenek a célba.

Érintésvédelem: Ezek az akadályok a résztvevőket kényszerítik az egyensúlyukat megtartani, miközben kitérnek a kilógó akadályok elől. Ezek olyan akadályokat tartalmazhatnak, mint a lógó zsákok, a lógó gumik vagy az örvénylő botok.

A helyszíni felmérések alapján pedig, a nagyjából 12.000 négyzetméteres területen, 19 fa felhasználásával és 12 oszlop beépítésével, egy négy útvonalas, összesen 46 akadállyal rendelkező kötélpályás kalandpark építését tervezett. A kalandpark további eleme egy beltéri mászófal és egy buborékfoci (Bubble ball) pálya berendezése.



Az ingatlan megközelítése a 0693. helyrajzi számú ingatlanról történik. A területen 40 személy autó és 2 autóbusz számára berendezett parkoló is tervezésre kerül.

4.2. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI

A települési környezet minőségét a környezeti elemek védelme és a jelentős hatások elleni védelem együttesen határozzák meg.

A telepítési tanulmány terv célja annak vizsgálata, hogy a tervezet fejlesztés milyen módon illeszthető be úgy a település szövetébe, életébe, hogy annak megvalósítása a környezeti elemekre negatív hatással ne legyenek.

Talaj- és vízvédelmi követelmények

A föld védelme kiterjed a föld felszínére és a felszín alatti rétegeire, a talajra, a kőzetekre és az ásványokra, ezek természetes és átmeneti formáira és folyamataira. A védelemnek magában kell foglalnia a talaj termőképessége, szerkezete, víz- és levegőháztartása, valamint élővilága védelmét is.

A föld felszínén, vagy a földben olyan tevékenységek folytathatók, ott csak olyan anyagok helyezhetők el, amelyek a föld mennyiségét, minőségét és folyamatait, a környezeti elemeket nem szennyezik, károsítják.

A vizsgált ingatlanok szántó és kert művelési ágban találhatók.

A termőföldön történő beruházásokat úgy kell megtervezni, hogy a létesítmények elhelyezése a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne akadályozza.

A beruházások megvalósítása és üzemeltetése során a termőföldről szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni. Az előírásokat a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény határozza meg.

A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló módosított 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet szerint Siklós a felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny területek közé tartozik.

A földtani közeg és megvalósulása esetén a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékeket be kell tartani.

A földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről szóló 6/2006. (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet követelményei határozzák meg a határértékeket.

Környezetvédelem

A fejlesztés során érvényesíteni azokat az előírásokat, melyekkel a káros hatások kialakulása megelőzhető, a meglévő hatások csökkenthetők, illetve bizonyos területeken a kedvező állapot megtartható.

A környezeti zaj- és rezgésvédelmi követelményeket a környezeti zaj- és rezgés elleni védelem egyes kérdéseiről szóló 284/2007.(X. 29.) Kormányrendelet, továbbá a zajkibocsátási határértékek megállapításának, valamint a zaj- és rezgés kibocsátás ellenőrzésének módjáról szóló 93/2007 (XII. 18.) KvVM rendeletek tartalmazzák.

A megengedett zaj- és rezgésterhelési határértékeket a területi funkciótól függően külön a nappali (6⁰⁰-22⁰⁰) és külön az éjszakai (22⁰⁰-6⁰⁰) időszakra vonatkozóan a 27/2008.(XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet mellékletei tartalmazzák.

A területen jelenleg nem folytatnak zajterhelő tevékenységet, elhagyott gyermektábor és növényzettel borított terület.

A tervezet beépítés során törekedni kell a megújuló energia felhasználására a fűtési és hűtési technológiák betervezése során. Biztosítani kell a létesítmények hűtése-fűtése gépészeti berendezései telepítése során a zavaró hatások elkerülését.

Az új közlekedési kapcsolatok és parkolófelületek nem érintenek védett létesítményeket, így zavaró zajterhelő hatás nem prognosztizálható.

A hulladék gyűjtésével, ártalmatlanításával kapcsolatos tevékenységet a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény alapján kell szervezni és végezni.

A hulladék "termelő" köteles gondoskodni a hulladékok előírás szerű gyűjtéséről, tárolásáról, a területéről történő kiszállításáról, valamint ártalmatlanításáról, melynek elsődleges célja, hogy megakadályozza a hulladék talajba, felszíni és felszín alatti vízbe és levegőbe jutását.

A veszélyes hulladékok gyűjtésére, kezelésére, tárolására és ártalmatlanítására a veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól szóló 225/2015. (VIII. 7.) Kormányrendelet előírásai vonatkoznak. A veszélyes hulladék termelő köteles gondoskodni a hulladékok előírás szerű kezeléséről, melynek elsődleges célja, hogy megakadályozza a hulladék talajba, felszíni és felszín alatti vízbe és levegőbe jutását.

A levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet szerint kell gondoskodni a levegő minőség megőrzéséről és javításáról. A levegőterheltségi szint határértékeit és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeit a 4/2011.(I. 14.) VM rendelet tartalmazza. A levegőterheltségi szint, a helyhez kötött légszennyező pontforrások, a diffúz források (pl.: hígtrágya tárolók, stb.) vizsgálatára, ellenőrzésére és értékelésére, valamint mindezek üzemeltetőire a 6/2011.(I. 14.) VM rendelet követelményei vonatkoznak.

A légszennyezettség egészségügyi határértékei egyes légszennyező anyagokra vonatkozóan

Légszennyező anyag [CAS szám]	Veszélyességi fokozat	Határérték (µg/m ³)		
		órás	24 órás	éves
Kén-dioxid [7446-09-5]	III.	250	125	50
Nitrogén-dioxid [10102-44-0]	II.	100	85	40
Szén-monoxid [630-08-0]	II.	10.000	5.000*	3.000
Szálló por (PM ₁₀)	III.	-	50	40

* Napi 8 órás mozgó átlagkoncentrációk maximuma, amelyet az óras átlagok alapján készített 8 órás mozgó átlagértékekből kell kiválasztani.

A levegő védelméről szóló, módosított 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet 5.§-a szerint a bűzkibocsátással járó környezeti hatásvizsgálat köteles, vagy egységes környezethasználati engedély köteles tevékenységek esetén védelmi övezetet kell kialakítani. Ugyanakkor az alábbi Országos Meteorológiai szolgálat ábrája alapján látható, hogy a település uralkodó szélirány – a bűzkibocsátás szempontjából kedvező- délkeleti irányú.

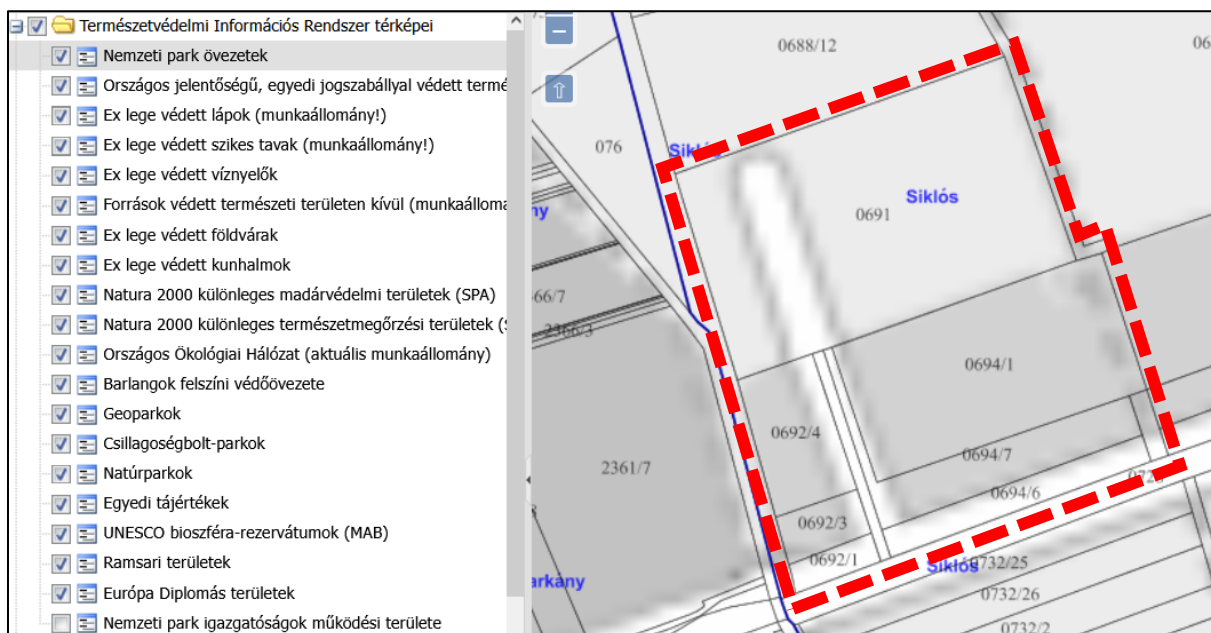
Táj- és természetvédelem

Siklós Város területén országos jelentőségű, egyedi jogszabállyal védett természeti terület, Natura 2000 különleges madárvédelmi terület (SPA) nincs, a település nem része Ramsari területnek, Európa Diplomás területnek. A vizsgált területen egyedi tájérték nem található. Natura 2000 különleges természetmegőrzési területen (SAC) a település északi részén található, mely a vizsgált területet ez nem érinti. Az ökológiai hálózat elemei a vizsgált területen

nem érintettek. A települést érinti, a módosítással érintett területeket nem érinti az UNESCO bioszféra rezervátum. Egy vékony sávban a település délkeleti határán.

A város a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóságának működési területéhez tartozik.

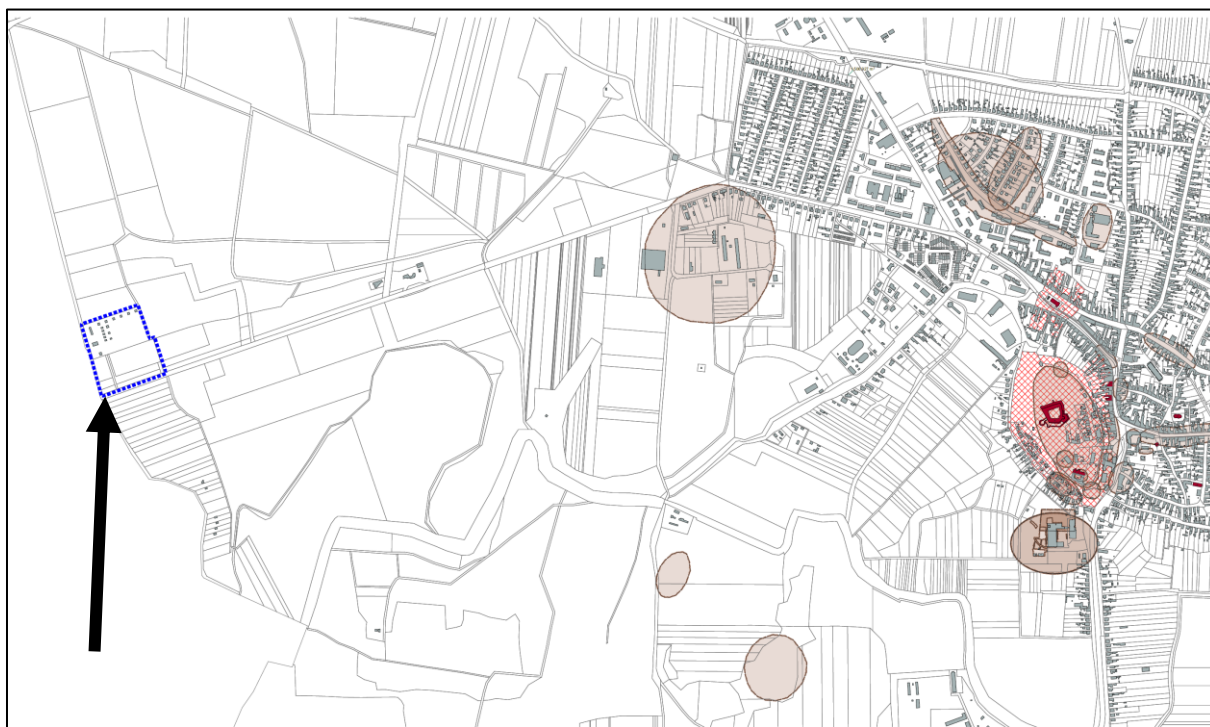
Tájképvédelmi terület övezetével nem érintett.



okir interaktív természetvédelmi térkép 2025. 09.18.. (piros lehatárolás a vizsgált terület)

Örökségvédelem

Siklós területén a kapott adatszolgáltatás szerint 46 nyilvántartott régészeti lelőhely és 14 műemlék, 2 műemléki környezet terület található.



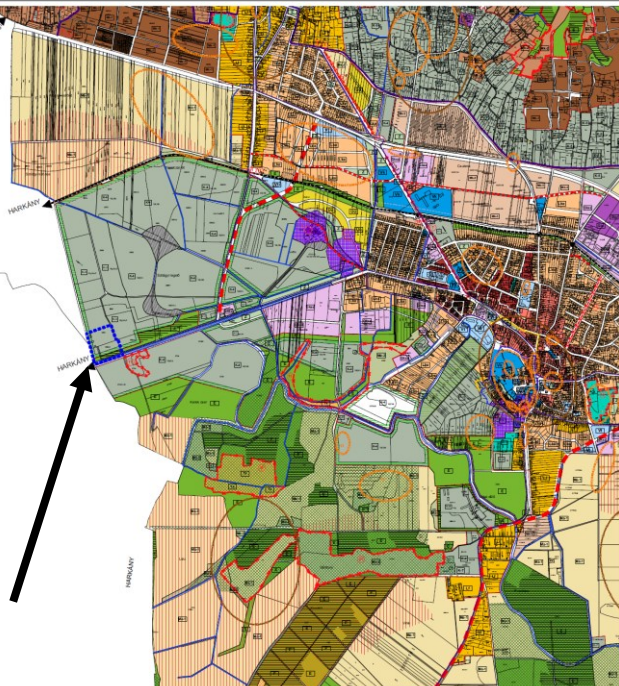
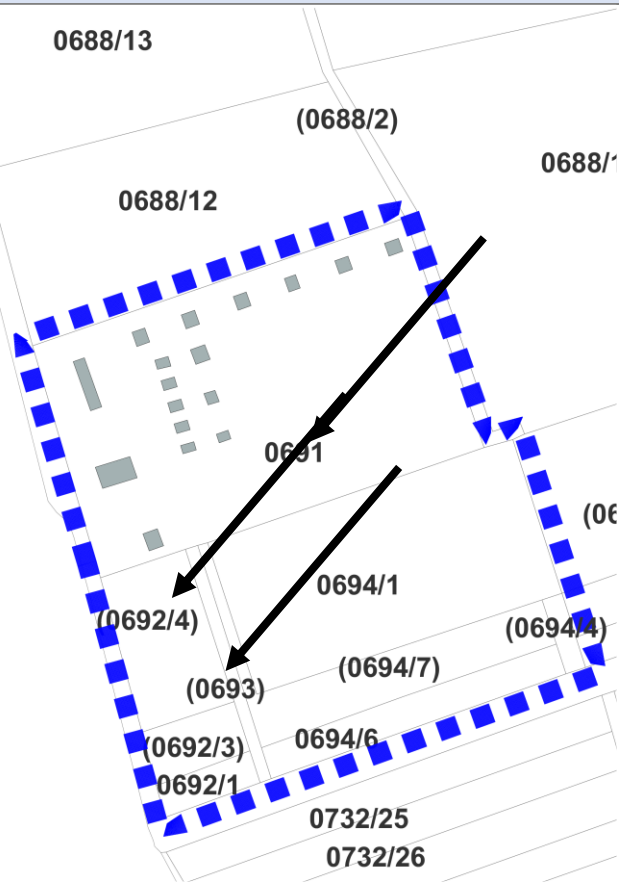
régészeti lelőhelyek (barna foltok), műemlék (piros épületek, műemlékikörnyezet piros négyzethálós terület) – részlet az E-TÉR adatszolgáltatásból



A tervezett beruházással érintett ingatlanokon Siklós Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 28/2017. (XII.29.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: TKR) 1. mellékletének 2. pontja alapján a helyi területi védelem alatt álló építészeti elemek bemutatása szerint nem érintett

A hatályos helyi építési szabályzat és TKR alapján a vizsgált terület helyi védett építészeti érték vagy helyi védett terület nem található.

5. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK BEMUTATÁSA ÉS A TELEPÜLÉSTERV VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK JAVASLATA

Indítványozó	Átnézet térkép
Önkormányzat	
Indítvány rövid tartalma, helyszíne	
Siklós 0692/4, 0692/3 és 0691. hrsz alatti ingatlanokon tervezett beruházás miatti módosítás	
A javasolt módosítás leírása	Alaptérképi állapot
A 0692/4, 0692/3. és 0691.hrsz.-ú ingatlanokon megvalósítandó önkormányzati fejlesztés – határokon átnyúló kerékpárúthoz kapcsolódó bisztró és bemutatóterem épület építésének- és egy másik fejlesztés a 0691. hrsz.-ú ingatlanon kalandpark és a hozzá kapcsolódó fogadó épület és parkoló megvalósítása érdekében a telkek övezeti előírásainak felülvizsgálta történik (elő-, oldal-, hátsókert mérete). A tervezett módosítás során kerül pontosításra a terület rész elvart jövőbeni beépítési módja, elő, oldal és hátsókert méretének meghatározása. A módosító indítvány tekintetében új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik. Az alaptérkép aktualizálása és a szükséges szabályozási elemek pontosítása is megtörténik. A módosítás során a 0692/3. hrsz.-ú jelenleg védelmi erdő zöldterület övezetbe sorolása történik, mely lehetővé teszi a tervezett funkciók közül a szükséges utak és játszótér elhelyezését. A 0694 és a 0691. hrsz.-ú ingatlanok tekintetében, -mivel a település területén több helyen található ilyen övezet és az önkormányzat a többi érintett területen nem kívánja módosítani az előírásokat- új övezetet hozunk létre, ahol az övezeti előírások jelentős része nem változik. A területre vetető 0693. hrsz.-ú út szélesítése is megtörténik a 0694/7. hrsz.-ú, önkormányzati tulajdonú ingatlan ingatlan igénybevételeivel. A szerkezeti terven az alaptérképi aktualizálás mellett a funkció megváltozása miatt a csak a szerkezeti terven jelölt ligetes fásítás jelölés törlésre kerül az ingatlanokról. A 0694/7. hrsz alatti ingatlanon „kiváló erdő” jelölt, de a hivatalos adatszolgáltatásban ez nem szerepel, erdőrésztként nem jelölt. Így a jelölés törlésre kerül. A módosítás során 1293 m² zöldterület keletkezik	
Szerkezeti tervet érint	IGEN

A hatályos helyi építési szabályzat előírásai

10. §

...

(13) Övezeti jel: K-3_{Gy,Sz,O}. Beépítési mód: Sz; Beépítési százalék (%): 12,5/16; Építménymagasság (m): 25+10; Telekterület (m²): K/10000. A K-3_{Gy,Sz,O} jelű övezet elsősorban ligetesen növényesített, összefüggő, nagy kertes terület, mely elsősorban gyógyászati és oktatási célú-, gyógyszálló-, szálló-, gyógyüdülő, valamint vendéglátó rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

1. Az övezetben elhelyezhető funkció: oktatási-konferencia célú létesítmények, gyógyszálló-szálló-, gyógyüdülő, szálláshely szolgáltató, egészségügyi ellátó, valamint vendéglátó rendeltetésű, fitness-wellnes, sport illetve kereskedelmi célú létesítmények épületei, továbbá a terület rendeltetésszerű használatához szükséges közlekedési létesítmények (mélygarázs, parkolók), karbantartó létesítmények, a személyzet számára szolgáló lakások (gondnoki lakások), illetve horgásztó, látványtő, medence is létesíthető. Horgásztó ill. látványtő létesítése vízjogi engedélyhez kötött.

2. A közművesítettség mértéke: 5. § (2) bekezdés a) pontja szerint biztosítandó.

3. A telekalakítás lehetőségei:

a) A kialakítható telek legkisebb területe: K/10000 m². A <10000 m² kialakult teleknagyság nem beépíthető

b) Legkisebb utcai homlokvonala: -

4. Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett

a) beépítési módja: szabadon álló. Az övezetben az építési helyen belül építményt elhelyezni szabadon állóan lehet.

b) Legnagyobb beépítettsége %: 25+10. Az övezetben, a + jellel jelölt érték vízfelületekre vonatkozik.

c) Legkisebb zöldfelület %: 60/15. Az övezetben burkolt felületek mindösszesen a telek 15 %-át nem haladhatják meg, melyek kialakítása lélegző burkolatú lehet; Az övezet telkeinek legalább 60 %-os zöldfelületeit ligetesen fásított, bokorfás, cserjés-bozótos területként kell kialakítani. Az övezetben létesíthető átlagos domb-magasság 6,5 m lehet, de a legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 9,5 m-t.

5. A beépítés paraméterei:

a) Az övezet telkein elhelyezhető épületek száma: több épület létesíthető.

b) Az övezet telkein elhelyezhető melléképítmények: OTÉK 1. számú melléklet 45. pontja szerint

c) **Az övezet telkein megengedett legkisebb előkert: 24,0 m. Az övezet elő-oldal-hátsókertjeire legalább kétszintű növényzettel kialakított beültetési kötelezettség vonatkozik** (a beültetési kötelezettségre vonatkozó előírást ld.: jelen szabályzat 4. § (12) bekezdésében). Az övezet (elő-oldal-hátsó)kertjeiben, a kerítéssel építészeti összhangban megtervezett, legfeljebb 200 m² nagyságú épület(ek) vagy a kerítéssel építészeti összhangban megtervezett földdel fedett építmény(ek) létesíthető(k) porta, kapuház, karbantartó helyiség, gépészeti helyiség, iroda, kisebb üzlethelyiség stb. számára; (Elő-oldal-hátsó) kertben épület, építmény létesítése OTÉK-ban foglalt előírástól megengedőbb, melyhez hozzájárulását a BM. Dél-Dunántúli Területi Főépítészeti Iroda 641-3/2004. számú szakvéleményében megadta.

d) Az övezet telkein megengedett legkisebb oldalkert: 12,0 m. Az övezet elő-oldal-hátsókertjeire legalább kétszintű növényzettel kialakított beültetési kötelezettség vonatkozik (a beültetési kötelezettségre vonatkozó előírást ld.: jelen szabályzat 4. § (12) bekezdésében). Az övezet (elő-oldal-hátsó)kertjeiben, a kerítéssel építészeti összhangban megtervezett, legfeljebb 200 m² nagyságú épület(ek) vagy a kerítéssel építészeti összhangban megtervezett földdel fedett építmény(ek) létesíthető(k) porta, kapuház, karbantartó helyiség, gépészeti helyiség, iroda, kisebb üzlethelyiség stb. számára;

e) Az övezet telkein megengedett legkisebb előkert: 24,0 m. Az övezet elő-oldal-hátsókertjeire legalább kétszintű növényzettel kialakított beültetési kötelezettség vonatkozik (a beültetési kötelezettségre vonatkozó előírást ld.: jelen szabályzat 4. § (12) bekezdésében). Az övezet (elő-oldal-hátsó)kertjeiben, a kerítéssel építészeti összhangban megtervezett, legfeljebb 200 m² nagyságú épület(ek) vagy a kerítéssel építészeti összhangban megtervezett földdel fedett építmény(ek) létesíthető(k) porta, kapuház, karbantartó helyiség, gépészeti helyiség, iroda, kisebb üzlethelyiség stb. számára;

f) Beépítési mód: szabadon álló.

6. Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések:

a) Megengedett építménymagasság: 12,5/16,0 m

b) Tetőzet és tető hajlásszöge: -

c) Magastető legnagyobb szélessége: -

d) Tető héjazata: -

7. Egyedi előírások:

- a) Az övezetben, jelen rendelet 2. § (1) bekezdésében meghatározott esetekben az építészeti-műszaki dokumentációnak kötelező része a látványterv.
- b) Az övezetben található régészeti lelőhelyek területén minden 30 cm-t meghaladó földmunkát csak a 2001. évi LXIV tv. rendelkezései szerint lehet végezni.
- c) A terv szerinti műemléki jelentőségű terület műemléki környezete esetében a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV tv. rendelkezései szerint kell eljárni.
- d) Az övezetben a város állattartási rendelete szerint állattartási tilalom van.
- e) Az övezet (elő-oldal-hátsó) kertjein kívül szabályozott ligetesen fásított területekre vonatkozó előírást jelen szabályzat 4. § (13) bekezdése tartalmazza.

8. Sajátos jogintézmények:

- a) Építési tilalom: -
- b) Elővásárlási jog: 0370/1-5, 0370/7, 0370/9-15, 0371, 0372/1-3, 0372/5-7, 0373, 0374/1-27, 0374/29/33, 0375, 0376/1-2, 0376/4-11, 0376/13-30, 1030, 1031, 1032, 1033, 1035/1, 1035/3, 1036, 1037, 1178/5.
- c) Beültetési kötelezettség: Az övezet azon részeit, melyekre jelen rendelet beültetési kötelezettséget ábrázol, illetve jelen rendelet ligetes fásítást tesz kötelezővé, a szabályozási tervlap tünteti fel, megjelölve az érintett terület szélességi méretét. A beültetési kötelezettségre, illetve ligetes fásításra vonatkozó rendelkezéseket jelen rendelet 4. § (12) és (13) bekezdése tartalmazza.

13. § (1) A település zöldterületeit a tervlapok tüntetik fel.

3) A **Z-2** jelű övezetben az OTÉK 27. § (4) bekezdés a) b.) c.) pontja szerinti építmények létesíthetők. Elhelyezhetők továbbá hirdető, reklám, hirdetés, köztisztasággal kapcsolatos tárgyak, szobor, diszkút, pihenő pad, távbeszélő fülke, fix árusító pavilon, illemhely, építményei létesíthetők.

(4)⁹² A **Z-2** jelű zöldterületeken legfeljebb 2 %-os beépítettséggel helyezhető(k) el épület(ek). Az övezet kialakult beépítései tarthatók.

(5)⁹³⁹⁴ A zöldterületeken kialakítható beépítések, valamint az elhelyezhető építményekre vonatkozó kikötések:

-Építményt elhelyezni, meglévő és új ingatlanhatártól legalább 6,0 m elő-, oldal-, és hátsó távolságok megtartásával, szabadon állóan lehet.

-A létesítendő építmény építménymagassága legfeljebb 6,5 m lehet;

-Az építmény közműellátása jelen rendelet 5. §. (2) bekezdés a.) pontja szerint biztosítandó.

-Építmény elhelyezése miatt fa kivágása nem végezhető;

A javasolt helyi építési szabályzat előírásai

10.§

...

(13) Övezeti jel: K-13_{rek}.

1. Az övezetben elhelyezhető funkció: szálláshely szolgáltató, valamint vendéglátó rendeltetésű, fitness-wellnes, sport, szabadidő, rekreáció, illetve kereskedelmi célú létesítmények épületei, kiállítótér, bemutatóterem, továbbá a terület rendeltetésszerű használatához szükséges közlekedési létesítmények (parkolók), karbantartó létesítmények, 1 db a személyzet számára szolgáló lakás (gondnoki lakás)

2. A közművesítettség mértéke: 5. § (2) bekezdés a) pontja szerint biztosítandó.

3. A telekalakítás lehetőségei:

a) A kialakítható telek legkisebb területe: K/ 5000 m².

b) Legkisebb utcai homlokvonala: -

4. Az övezet telkeinek megengedett

a) beépítési módja: szabadon álló.

b) Legnagyobb beépítettsége %: 10

c) Legkisebb zöldfelület: 60 %. Az övezetben burkolt felületek mindösszesen a telek 15 %-át nem haladhatják meg. Az övezet telkeinek legalább 60 %-os zöldfelületeit ligetesen fásított, bokorfás, cserjés-bozótos területként kell kialakítani.

5. A beépítés paraméterei:

a) Az övezet telkein elhelyezhető épületek száma: több épület létesíthető.

b) Az övezet telkein elhelyezhető melléképítmények: OTÉK 1. számú melléklet 45. pontja szerint

c) Az övezet telkein megengedett legkisebb előkert: 4,5 m

d) Az övezet telkein megengedett legkisebb oldalkert: 3,5 m. Az oldalkertben fedett, nyitott terasz elhelyezhető.

e) Az övezet telkein megengedett legkisebb hátsókert: 6,0 m

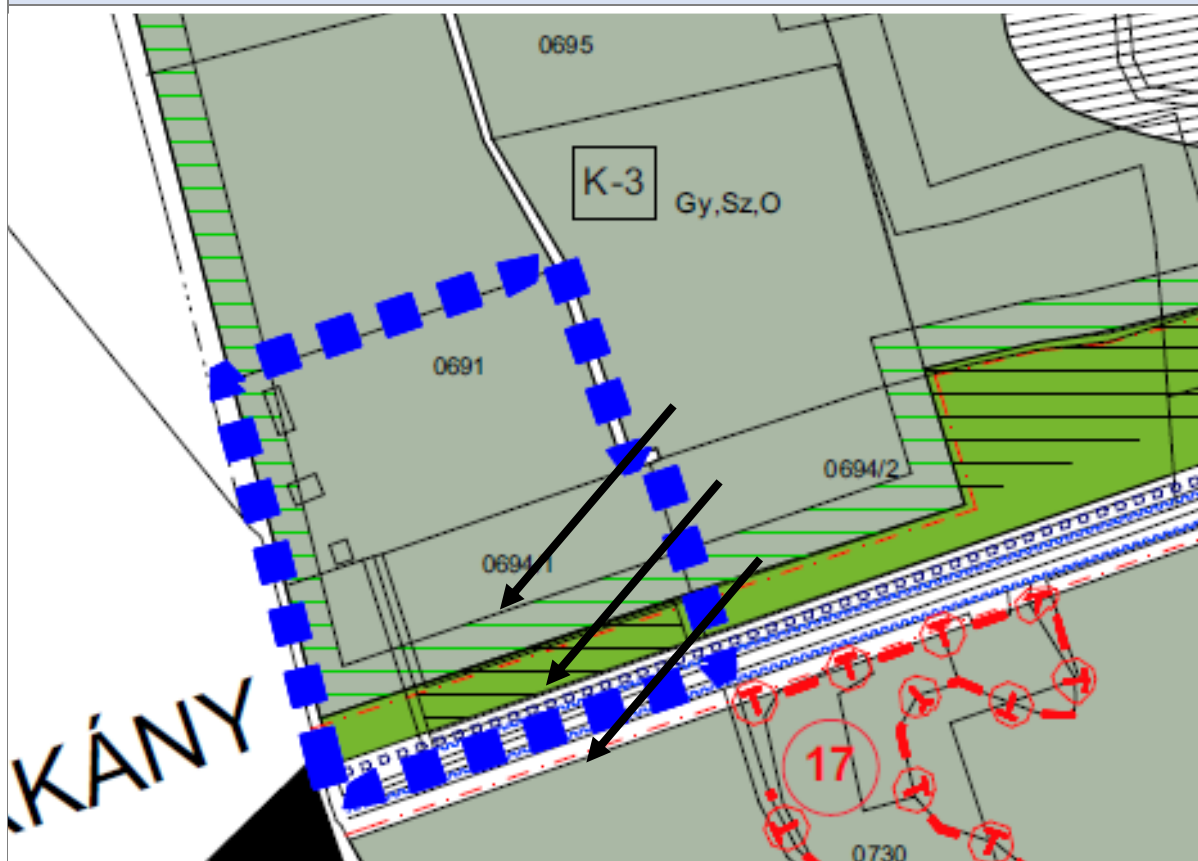
6. Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések:

a) Megengedett építménymagasság: 6,0 m, kalandpark elemeinek tekintetében +10 méter megengedett

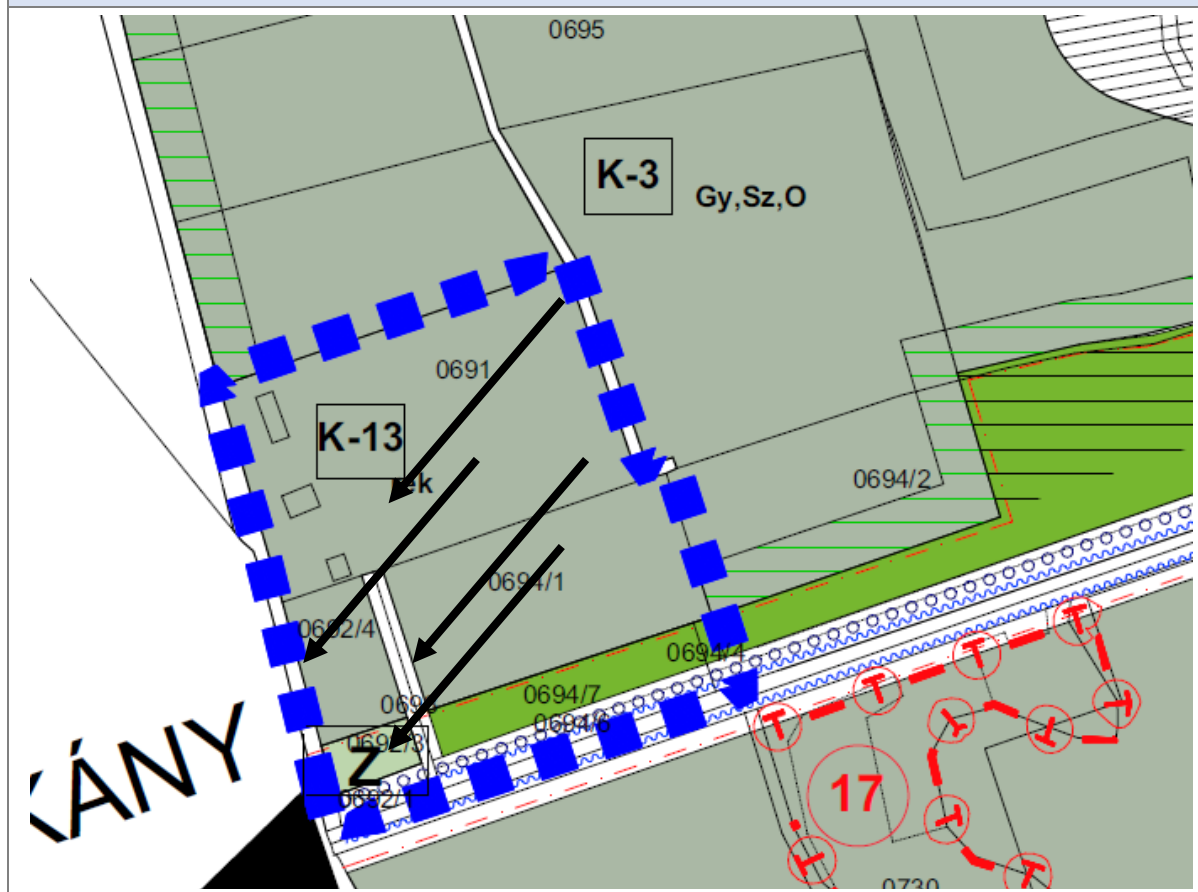
7. Egyedi előírások:

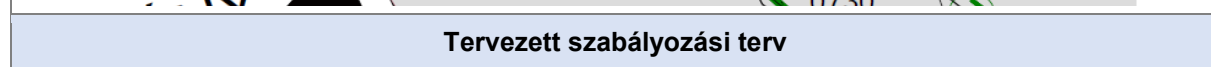
a) Az övezetben, jelen rendelet 2. § (1) bekezdésében meghatározott esetekben az építészeti-műszaki dokumentációnak kötelező része a látványterv.

Hatályos szerkezeti terv



Tervezett szerkezeti terv





A hatályos TKR

Siklós Város TKR rendelete az K-3_{gy,sz,o} építési övezetre vonatkozó előírásai a következők:

31. § (1) A **K-3 gy, sz, o** jelű övezetre vonatkozó területi építészeti követelmények az alábbiak:

a) a beépítés telepítési módjának tekintetében:

aa) gépjárműtároló önálló épületben kizárólag meglévő utcai főépület esetén, azzal azonos építészeti megjelenéssel alakítható ki,

ab) utcáról nyíló garázs, raktárhelyiség nem létesíthető,

b) a beépítés jellemző szintszámának és legmagasabb pontjának tekintetében:

ba) terepszint felett két szintet és legfeljebb tetőtéri szintet,

bb) alagsort, pinceszintet opcionálisan tartalmazó épület alakítható ki,

bc) a létesítendő épületek homlokzatának egyetlen ponton sem haladhatja meg a 16,0 m-t

(2) A **K-3 gy, sz, o** jelű övezetre vonatkozó egyedi építészeti követelmények az alábbiak:

a) tiltott minden az alábbiaktól eltérő anyaghasználat:

aa) cserépfedés valamint,

ab) korcolt fémlemez fedés és,

ac) üveg hatású fedés alkalmazható.

b) tiltott minden az alábbiaktól eltérő tömegformálás:

ba) épületszélesség legfeljebb 14,0 m lehet,

bb) nem lakó funkció (előadóterem, fedett uszoda, tenispálya) esetén nagy fesztávolság fedésére alkalmas tetőszerkezethél épületszélességi korlát nélkül,

c) tiltott minden az alábbiaktól eltérő kialakítási mód a zöldfelületek tekintetében:

ca) csak füves sportpálya létesíthető,

cb) fásított parkolók felületét gyephézagos burkolattal kell kialakítani,

cc) gépkocsi közlekedésre alkalmas felületek csak kiselemes (kockakő) burkolattal készülhetnek,

cd) gyalogos közlekedésre alkalmas utak kavicsburkolatot kaphatnak, kétoldali kőszegéllyel kialakítva.

A tervezett fejlesztés okán új övezet kerül kialakításra, melyet a TKR eddig nem tudott nevesíteni, szabályozni, ezért javasolt a TKR elírásainak bővítése az új övezettel és a vonatkozó előírásokkal.

6. ÖSSZEGZÉS

A telepítési tanulmánytervben vizsgált, a vonatkozó jogszabályban előírt szempontok szerinti értékelés alapján megállapítható, az ingatlanokon a tervezett használatot lehetővé tevő, Siklós Város településrendezési tervének módosítása -a tervezett fejlesztést és annak elhelyezkedését és funkcióját vizsgálva- jelentős hatással nincs a környezeti elemekre, a hatályos és vonatkozó jogszabályok és követelmények megtartása mellett nem generálnak új környezeti konfliktust. A terület jelenlegi, elhanyagolt rendezetlen állapotára kedvező hatást gyakorolnak a fejlesztések és az azok által történő folyamatos karbantartás és gondozás. Ugyanakkor a fejlesztés megvalósítása során szükséges, hogy a meglévő és egészséges, /egészségessé tehető növényállomány megtartására törekvések történjenek.

A tervezett módosítás a településfejlesztési elképzelésekkel összhangban van.

A tervezett módosítás megvalósíthatóságához a Siklós 0692/3,0692/4 és a 0691. helyrajzi számú ingatlanok tekintetében a helyi építési szabályzatban rögzített előírások fent megfogalmazott javaslatok módosítása szükséges.