

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

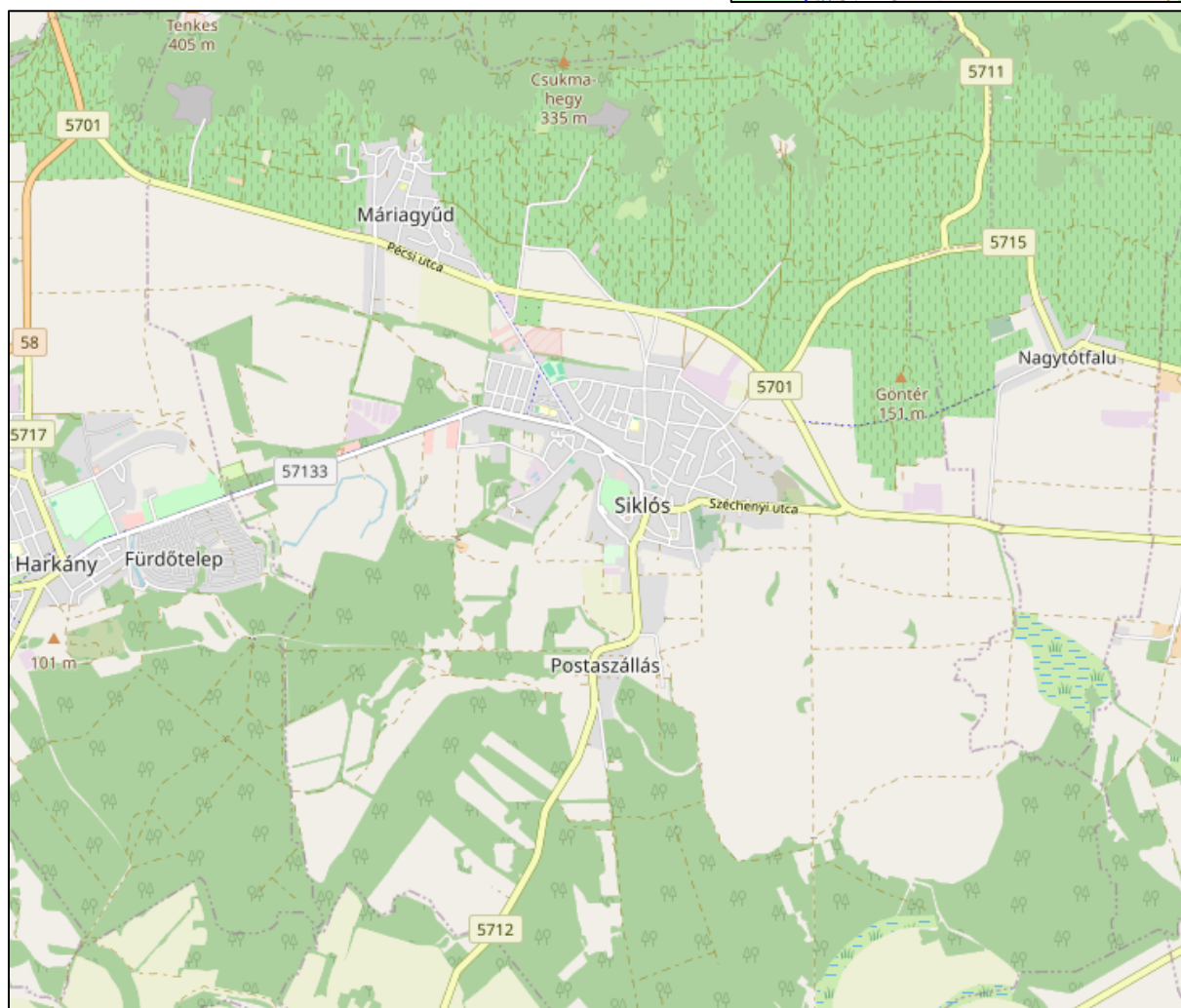
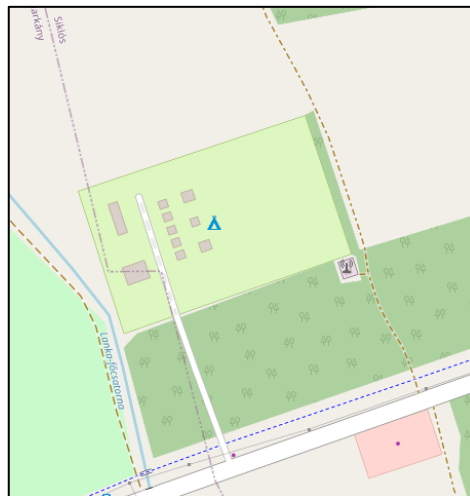
A telepítési tanulmányterv elkészítésének célja fent hivatkozott jogszabályhelynek megfelelő tanulmány elkészítése, mely a döntéshez szükséges mélységben bemutatja a módosítási szándékot, feltárja a településrendezési eszközök módosítását befolyásoló tényezőket, és kidolgozza a módosítás javaslatát, 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.

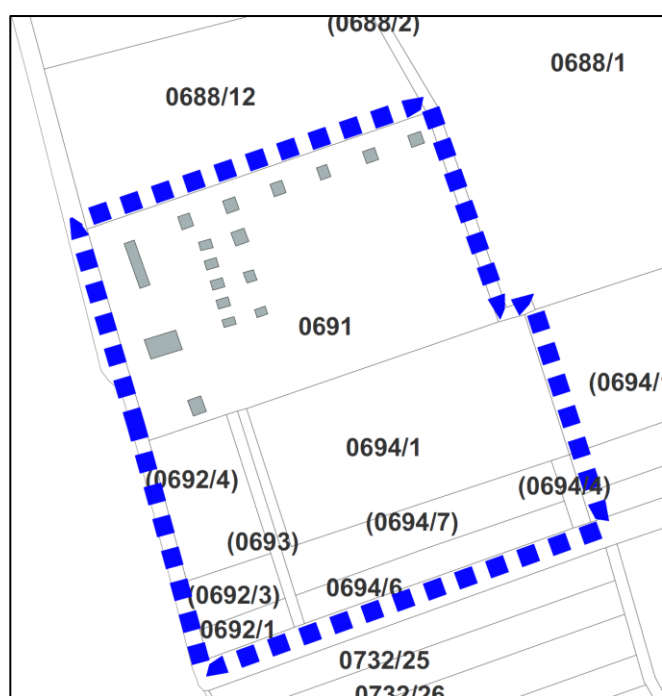


kép forrása: openstreetmap.org

Település kötőtpályás 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.

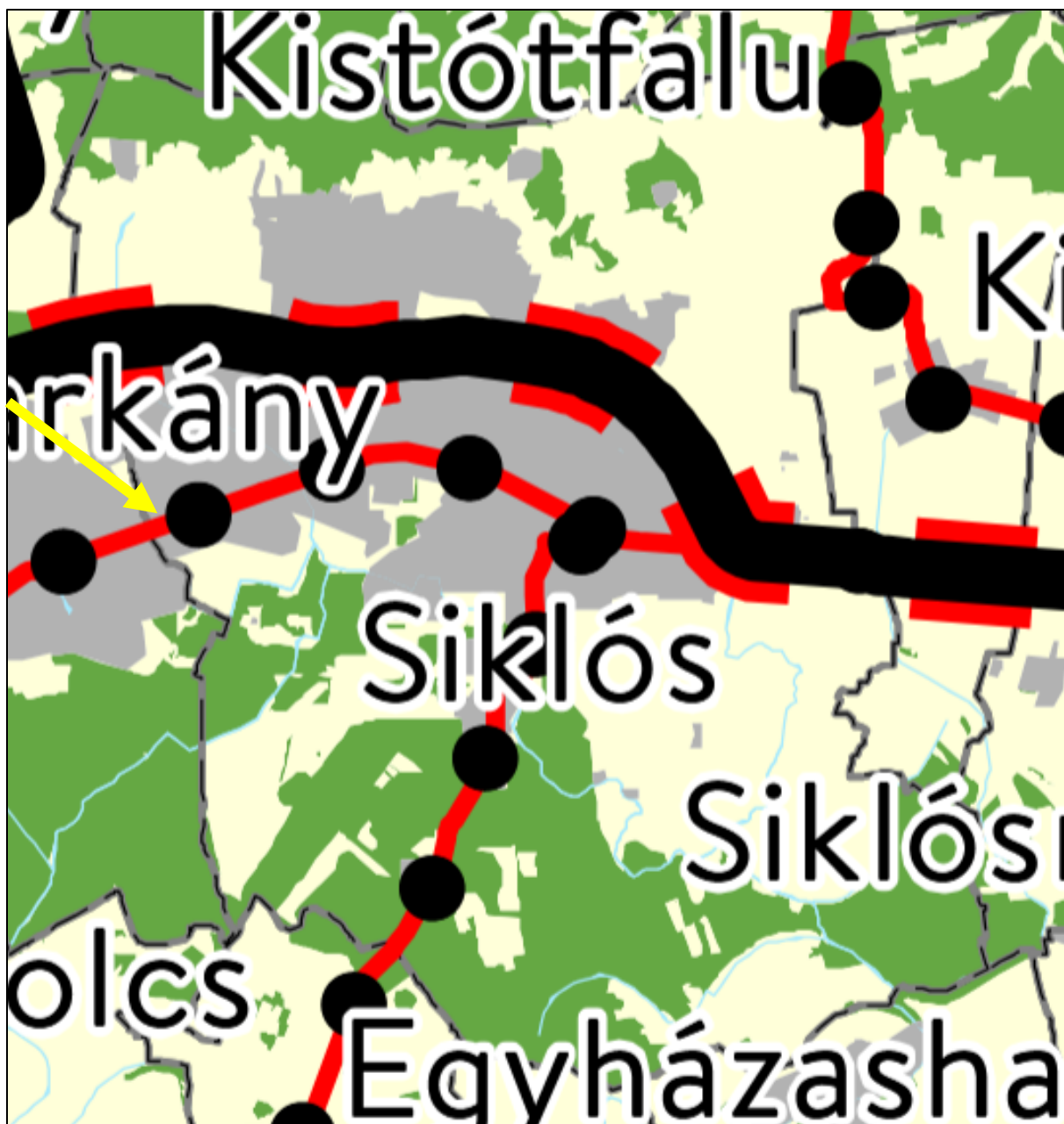
MaTrT 2. melléklete tartalmazza az Ország Szerkezeti Tervét, 3. melléklete pedig rögzíti az Országos Övezeti Terv tervlapjait az alábbiak szerint:

- 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

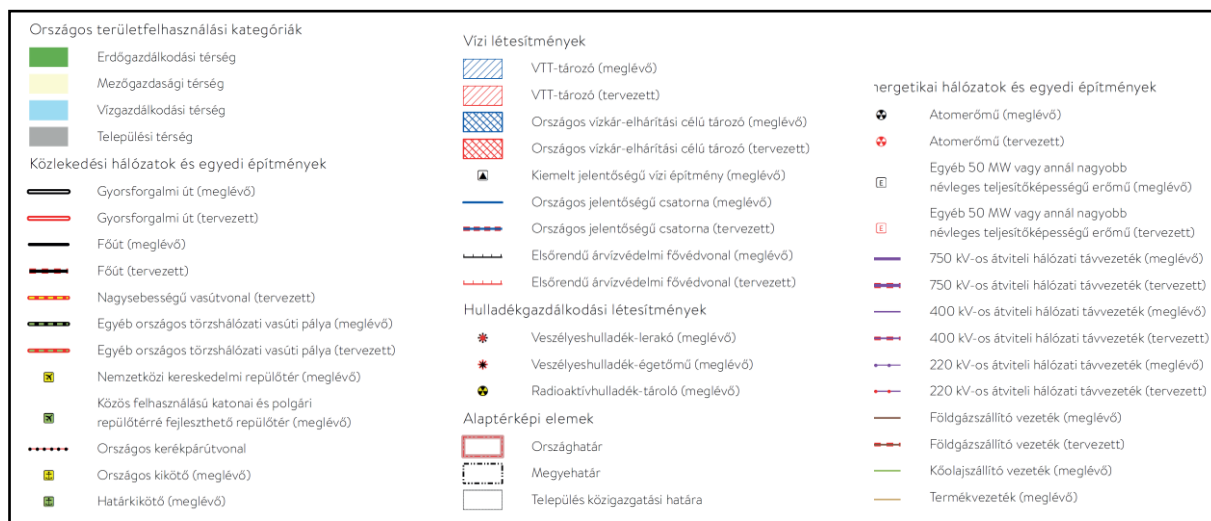
MvM rendelet alapján az Országos Övezeti Terv részét képező országos övezetek a következők:

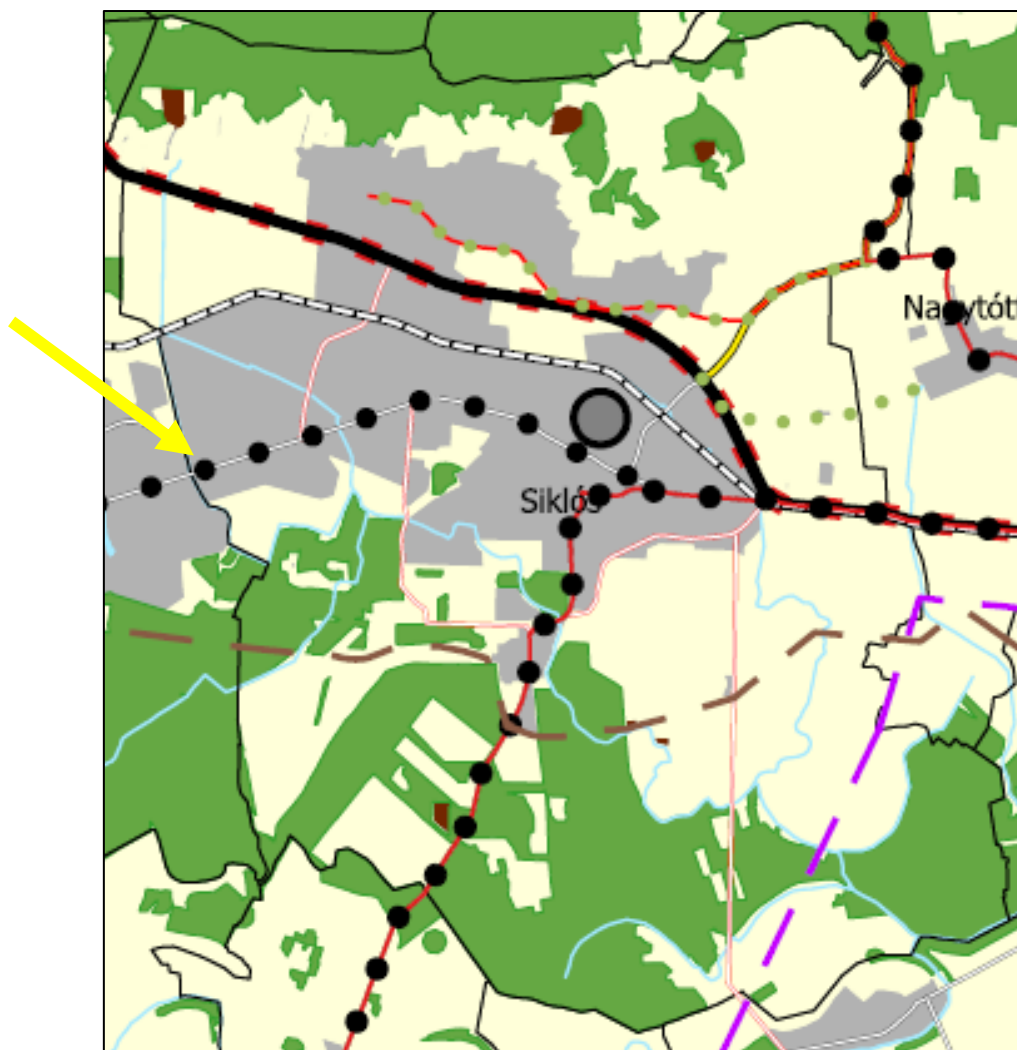
- 1. melléklet szerinti jó termőhelyi adottságú szántók övezete
- 2. melléklet szerinti erdőtelepítésre javasolt terület övezete
- 3. melléklet szerinti tájképvédelmi terület övezete
- 4. melléklet szerinti vízminőség-védelmi terület övezete
- 5. melléklet szerinti nagyvízi meder övezete
- 6. melléklet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

Jelmagyarázat Térségi területfelhasználási kategóriák Erdőgazdálkodási térség Sajátos területfelhasználási térség Mezőgazdasági térség Települési térség Vízgazdálkodási térség Regionális térszervező központ Térségi térszervező központ		
Közlekedés hálózati elemei Meglévő gyorsforgalmi út Tervezett gyorsforgalmi út		
Közműhálózat elemei Tervezett 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték Meglévő átviteli befolyásoló 132 kV-os elosztó hálózat Meglévő térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat Tervezett térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat Meglévő termékevezeték Meglévő földgázszállító vezeték Tervezett földgázszállító vezeték Meglévő földgázelosztó vezeték		
Egyéb szerkezeti elemek Meglévő egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítmőképességű erőmű Meglévő 5-50 MW névleges teljesítmőképességű erőmű Meglévő térségi repülőtér Meglévő térségi kikötő		
Meglévő főút Tervezett főút Meglévő térségi szerepű összekötő út Tervezett térségi szerepű összekötő út Meglévő mellékút Tervezett mellékút Meglévő egyéb országos törzshálózati vasúti pálya Meglévő országos vasúti mellékvonal Meglévő országos kerékpárút Tervezett országos kerékpárút Meglévő térségi kerékpárút Tervezett térségi kerékpárút		
Meglévő kompátkelőhely Meglévő országos kikötő Meglévő határkikötő Meglévő térségi logisztikai központ Meglévő elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal Meglévő 1 millió m³-t meghaladó és 10 millió m³-nál kisebb térfogatú vízkár-elhárítási célú tározó Meglévő országos jelentőségű csatorna Meglévő térségi jelentőségű csatorna		
Közigazgatási határok Település közigazgatási határa Megyehatár Országhatár		

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 puffertérületének 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.

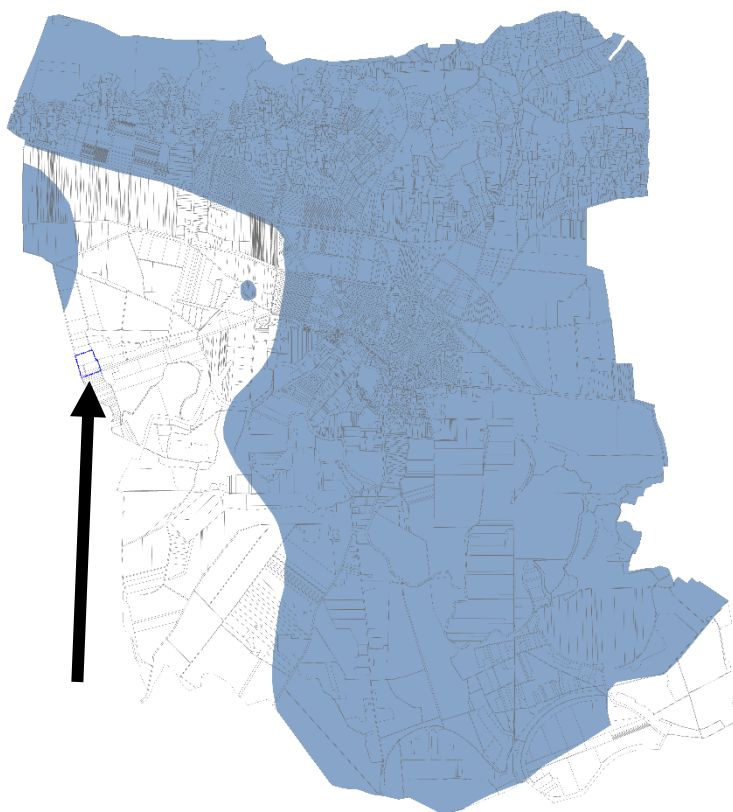
Az MaTrT 24. §-a alapján egyedileg meghatározott megyei övezetek a következők:

- 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;

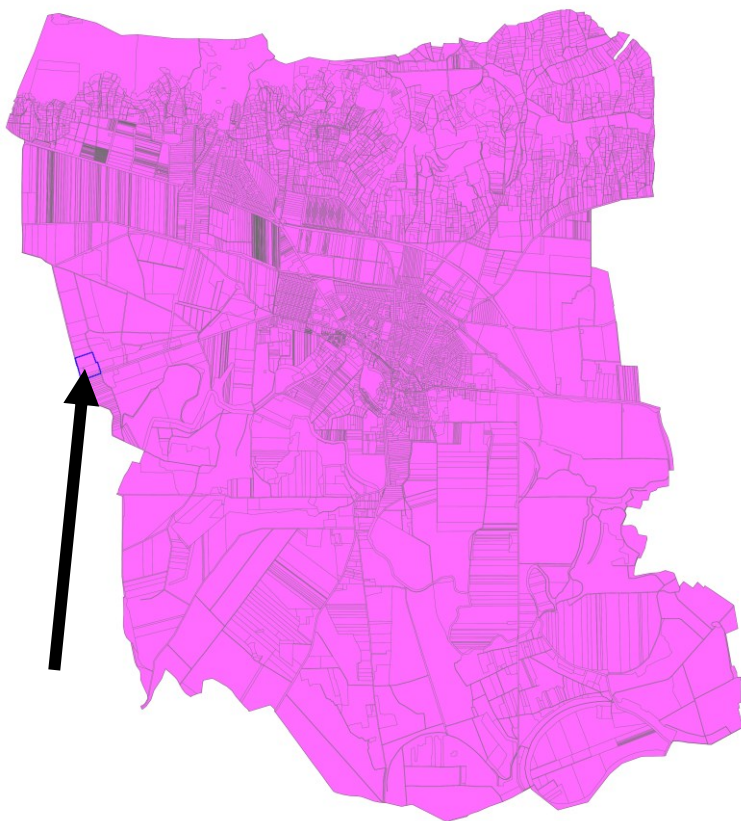
b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.

(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-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.

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 övezetében tartozó települések tekintetében:

„Az együtt tervezésre javasolt térségek övezetében 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.

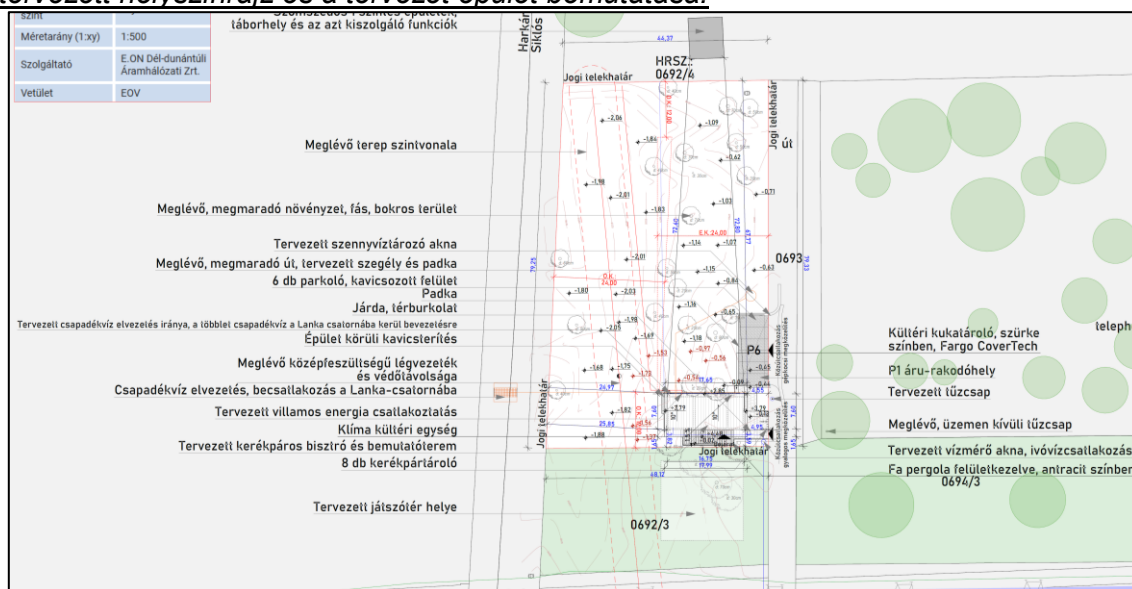
Bisztró és bemutatóterem, játszótér

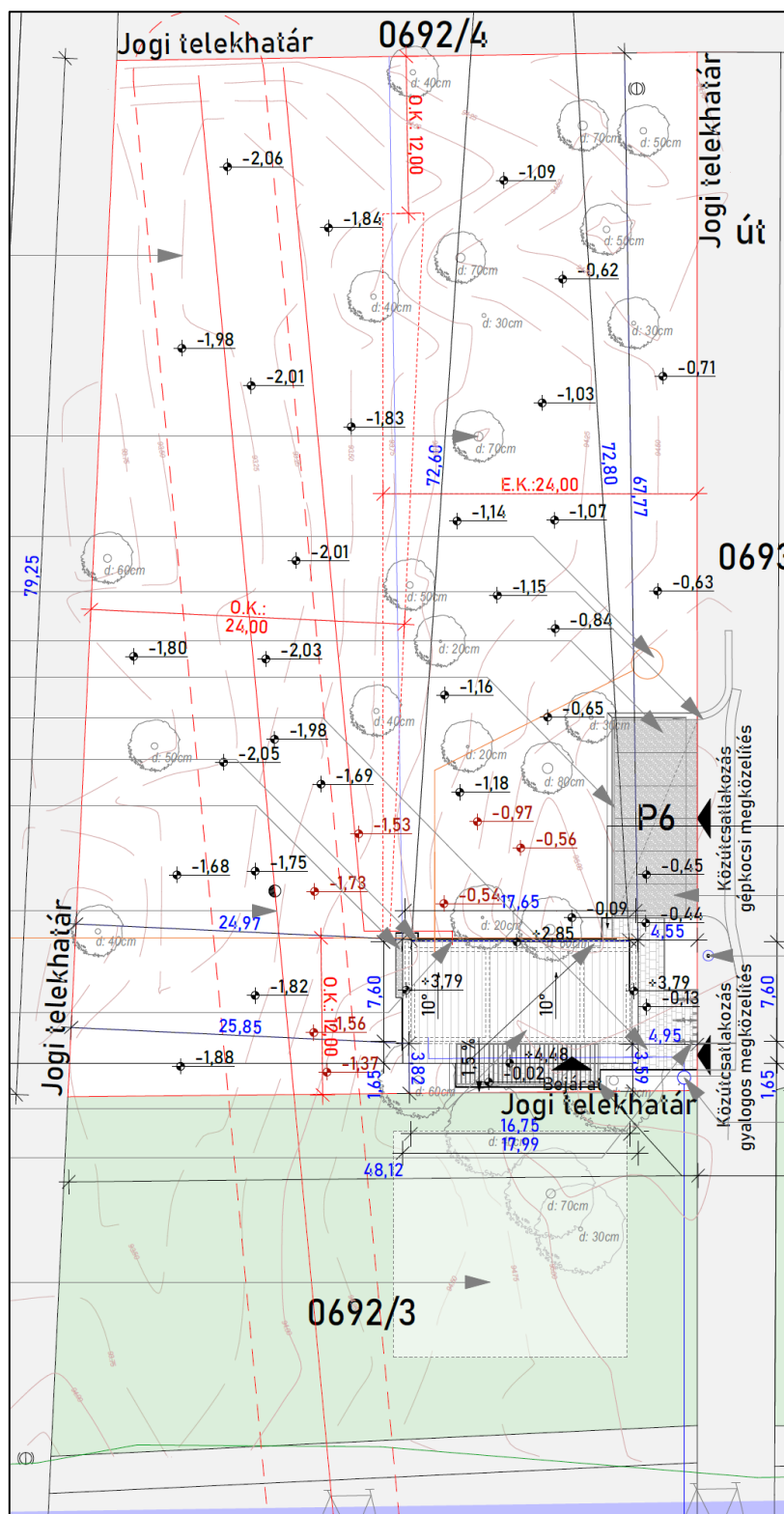
A helyszín bemutatása:

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:



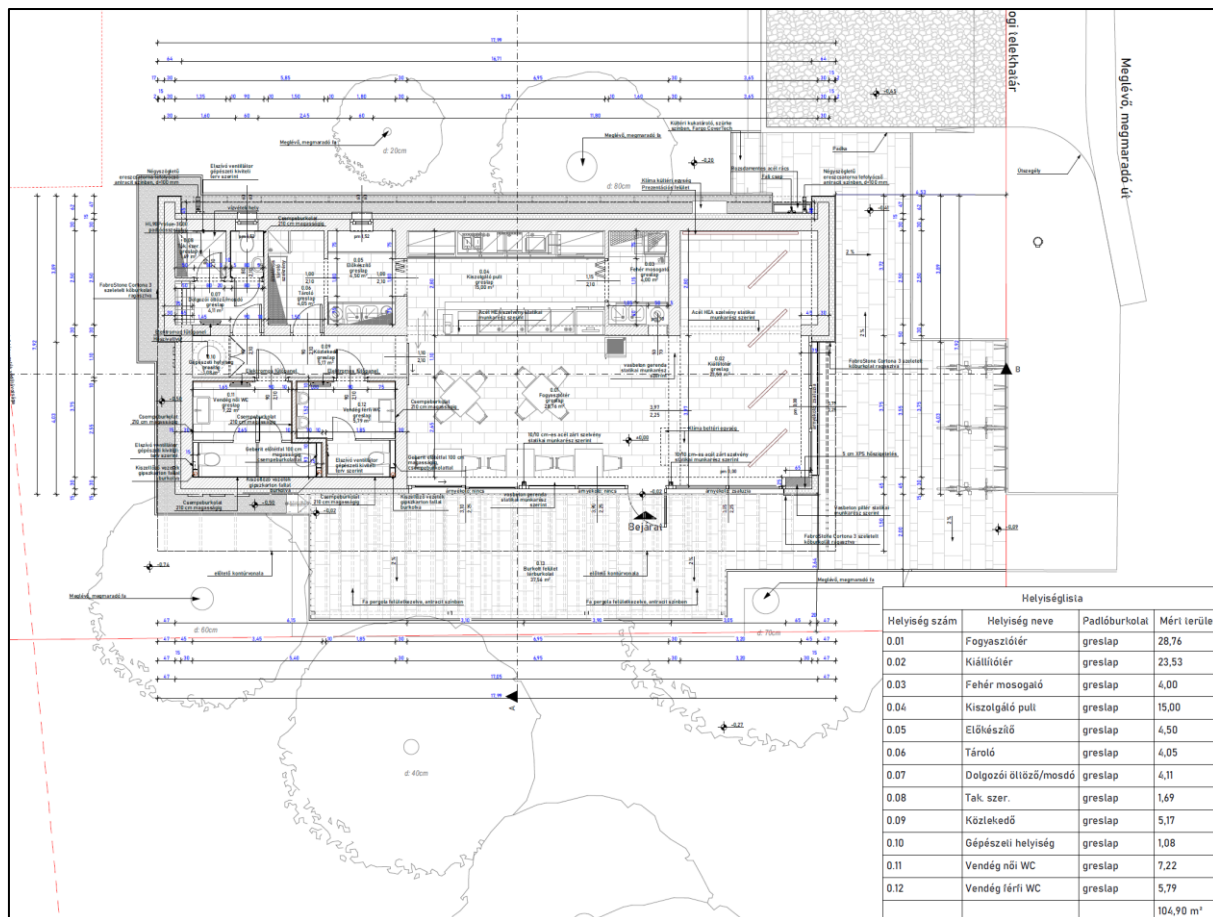


A tervezett Bisztró és bemutatóterem a 0692/4. helyrajzi számú ingatlan délkeleti sarkába tervezett. A déli részén fedett terasz kerül kialakításra. Az ingatlan keleti határára 6 db gépkocsi parkoló és 8 db kerékpártároló tervezett.

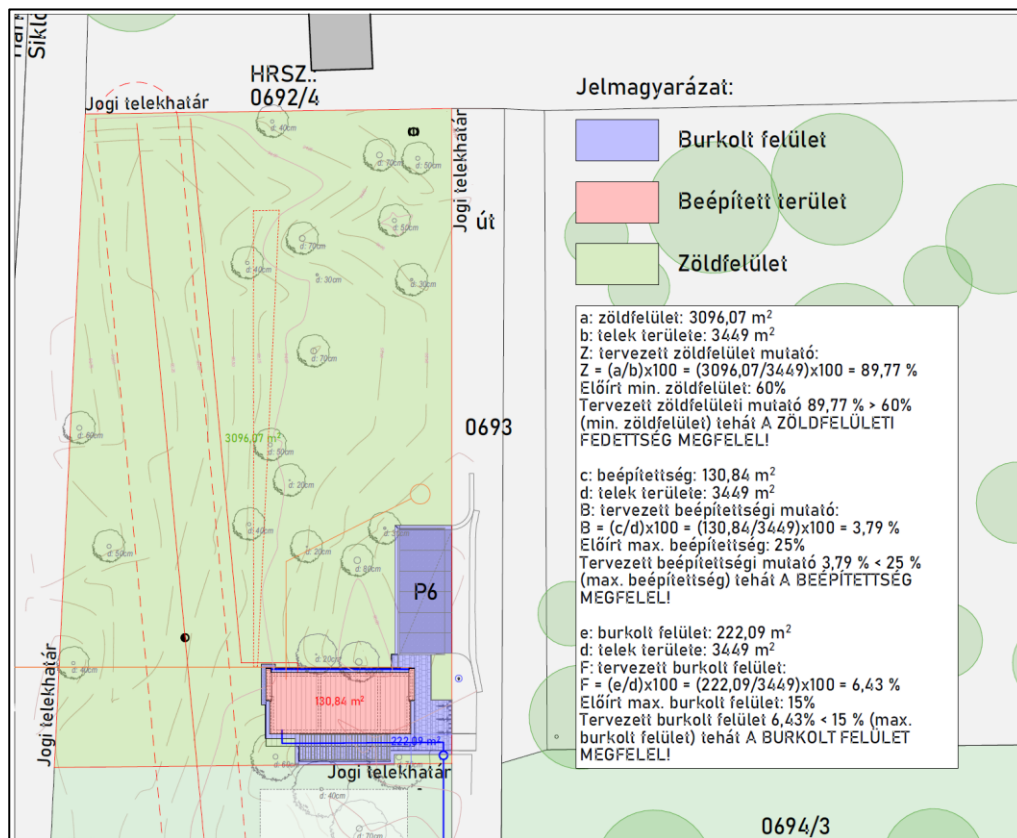
Az épülettel egyvonalba, déli irányba a 0692/3. helyrajzi számú ingatlanon a tervezett játszótér helye jelölt.

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:

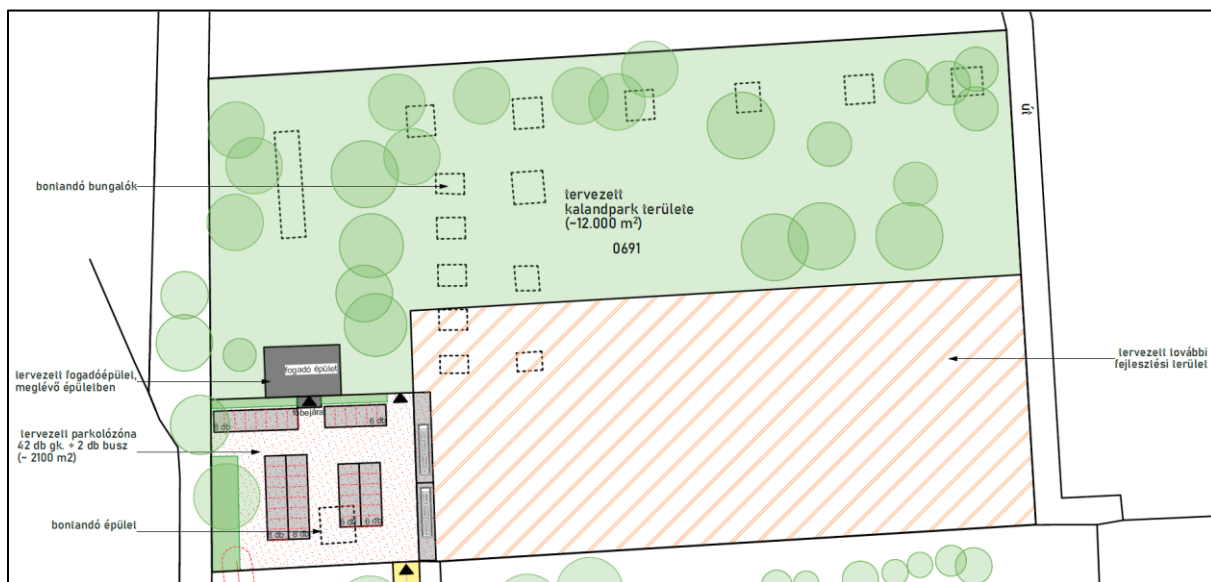
A kalandpark működéséhez szükséges **egy adminisztratív épület működtetése**, a kalandpark bejáratához közel helyezkedik el.

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

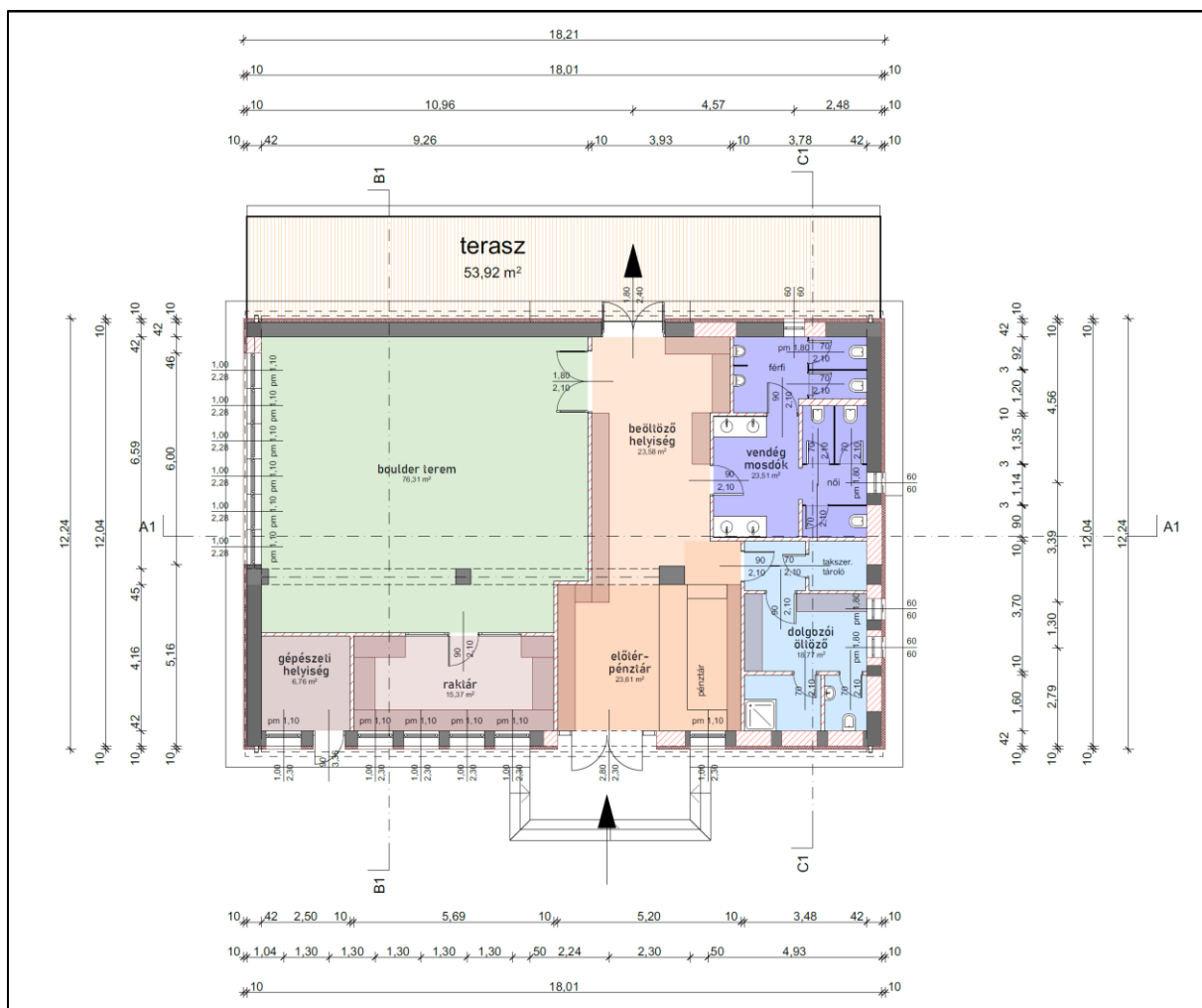
Jelen projektben az öltözők, raktárak, vizesblokkok és a beltéri mászófal is itt kap helyet.



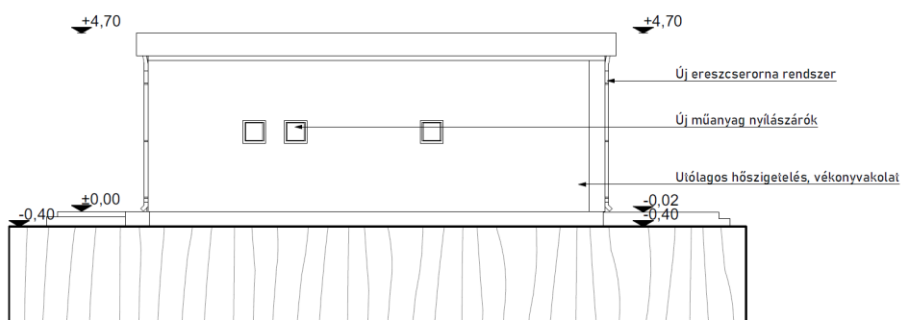
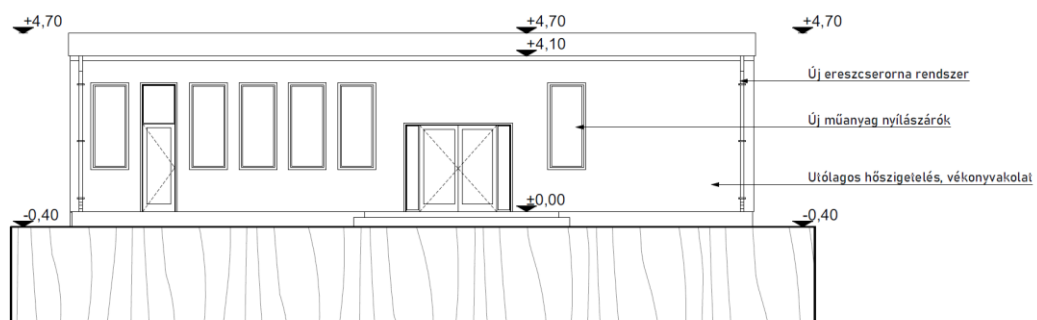
tervezett helyszínrajz



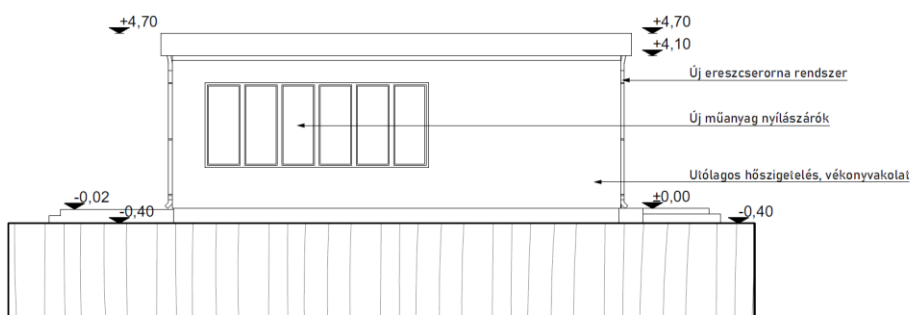
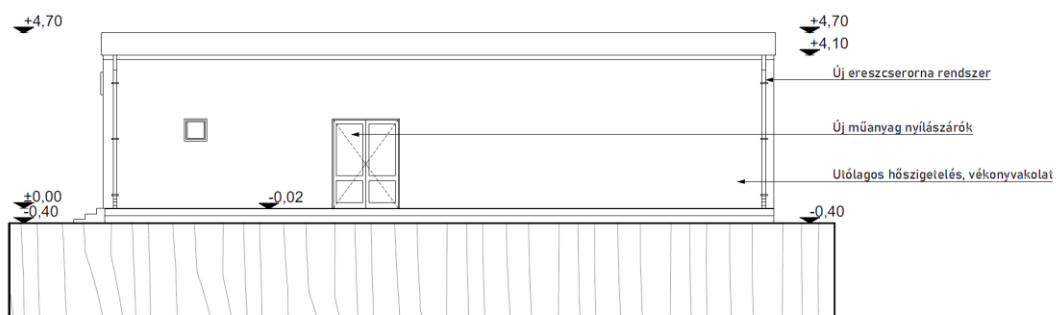
tervezett helyszínrajz-részlet



tervezett alaprajz



tervezett déli és keleti homlokzatok



tervezett északi és nyugati homlokzat

A kalandpark játzó 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.

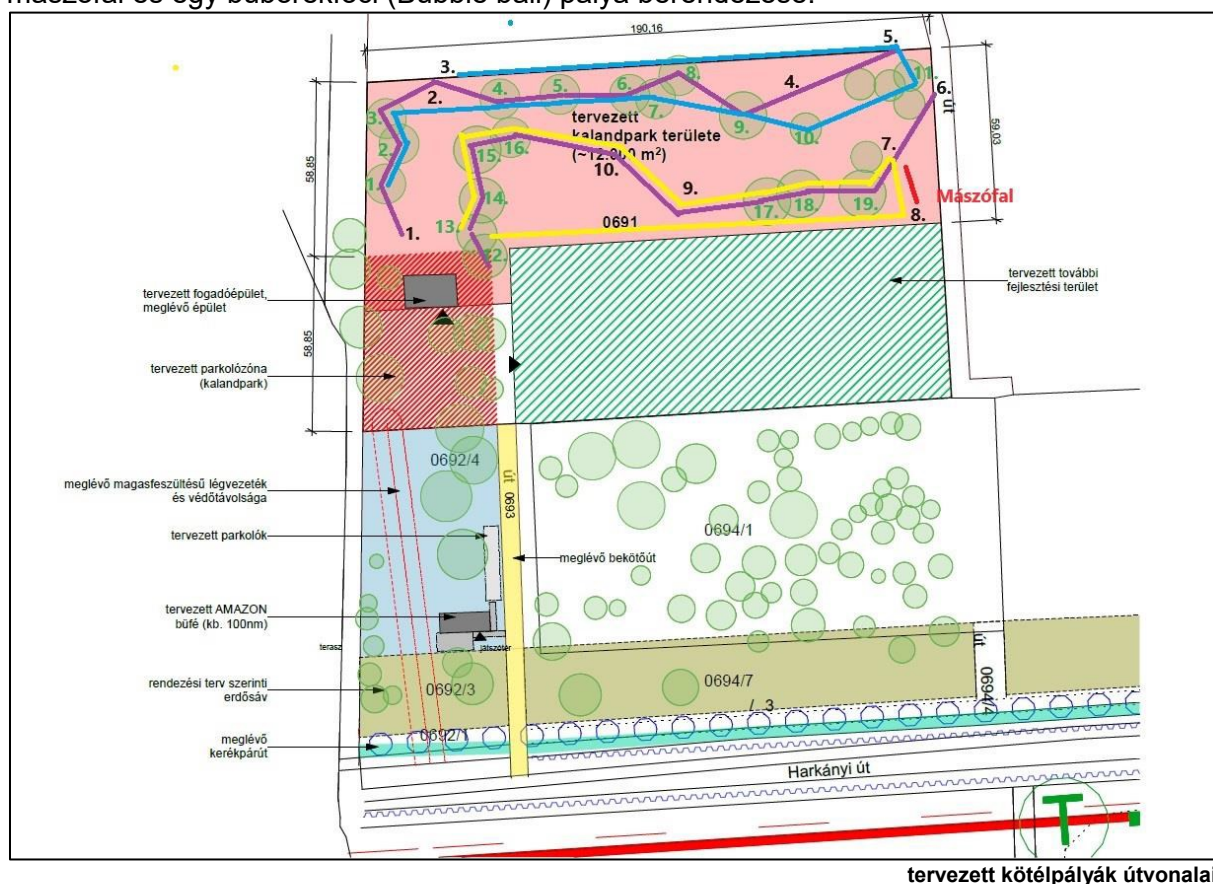
Kúszóhálók: Ezek a hálók a földön vagy magasabb helyen is találhatóak, és különféle nehézségi szinteket kínálnak. A hálóban való átkúzás nehéz lehet, mert a háló mozgó és instabil, de nagyszerűen tesztelik az egyensúlyi érzéket és az erőt.

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 területről 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 órás 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.

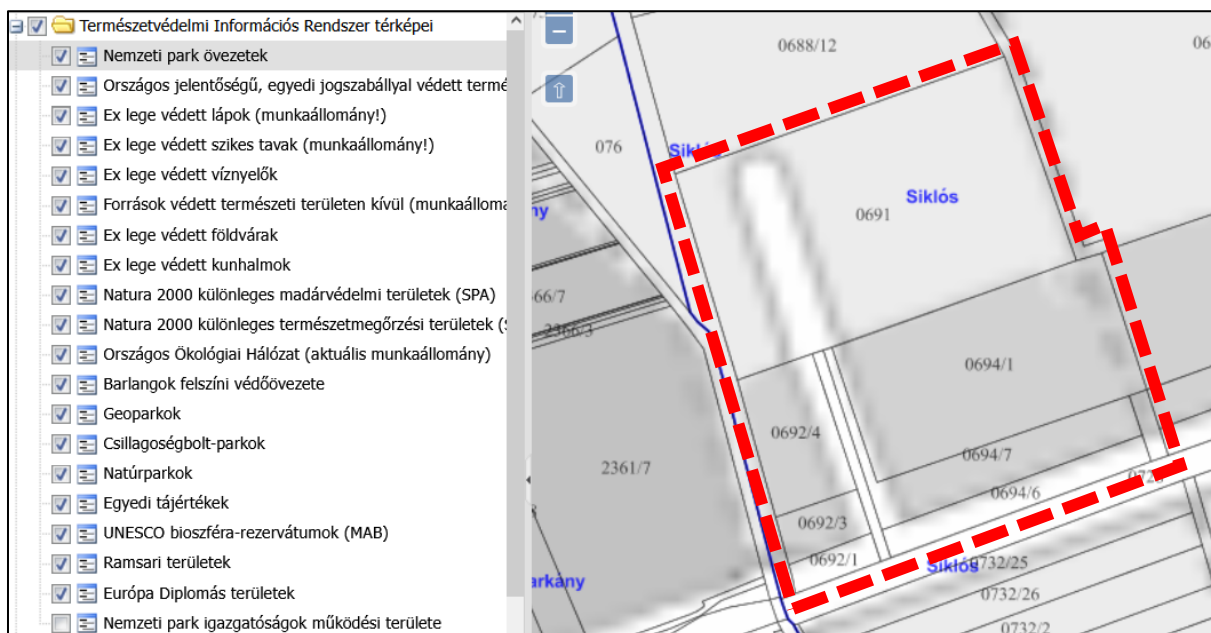
Táj- és természetvédelem

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.

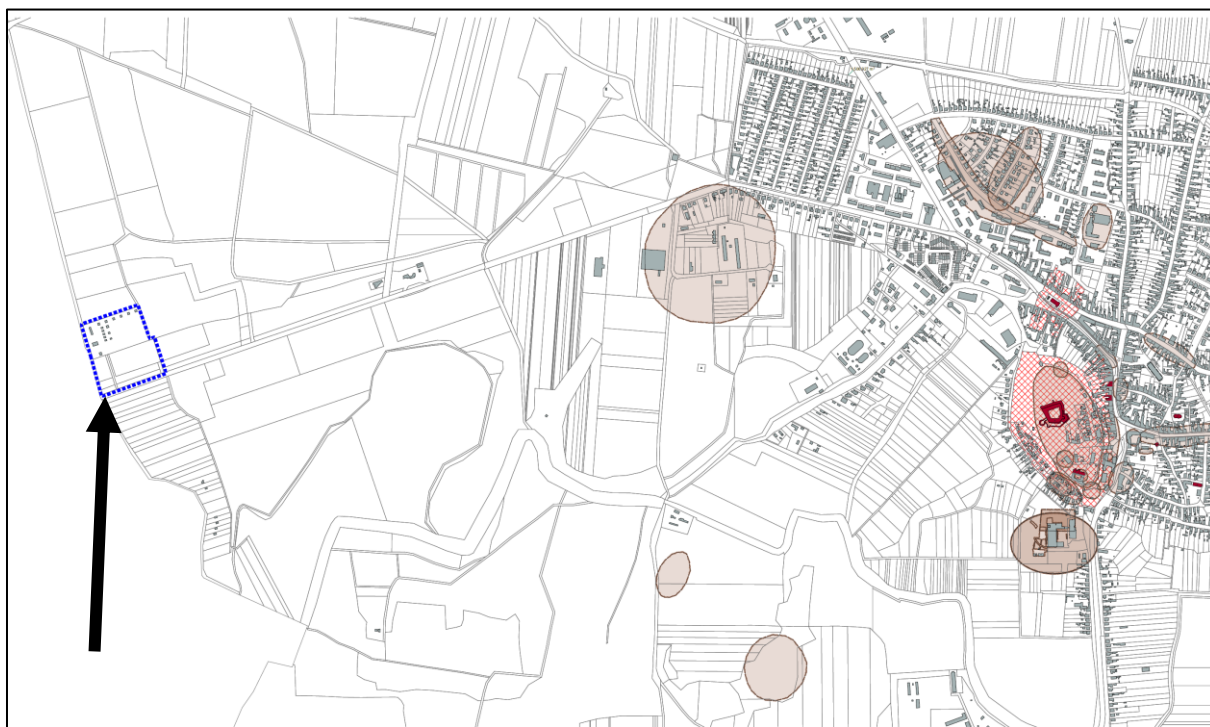
Tájképvédelmi terület övezetével nem érintett.



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.



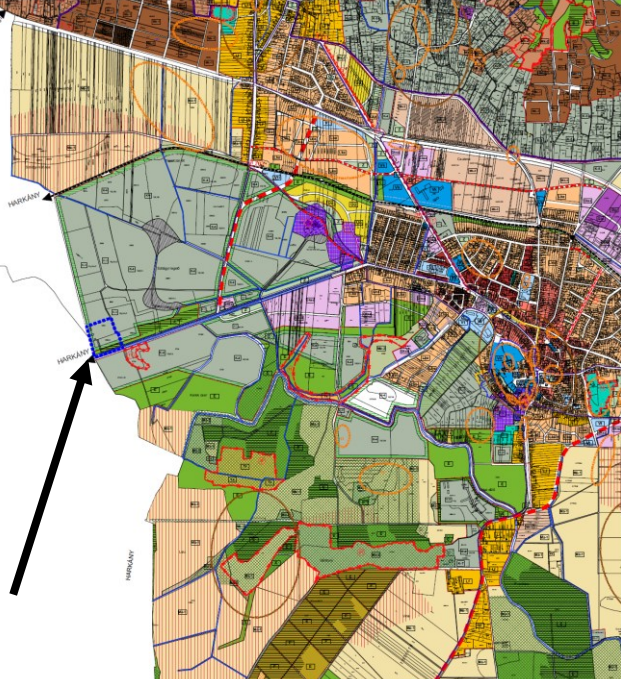
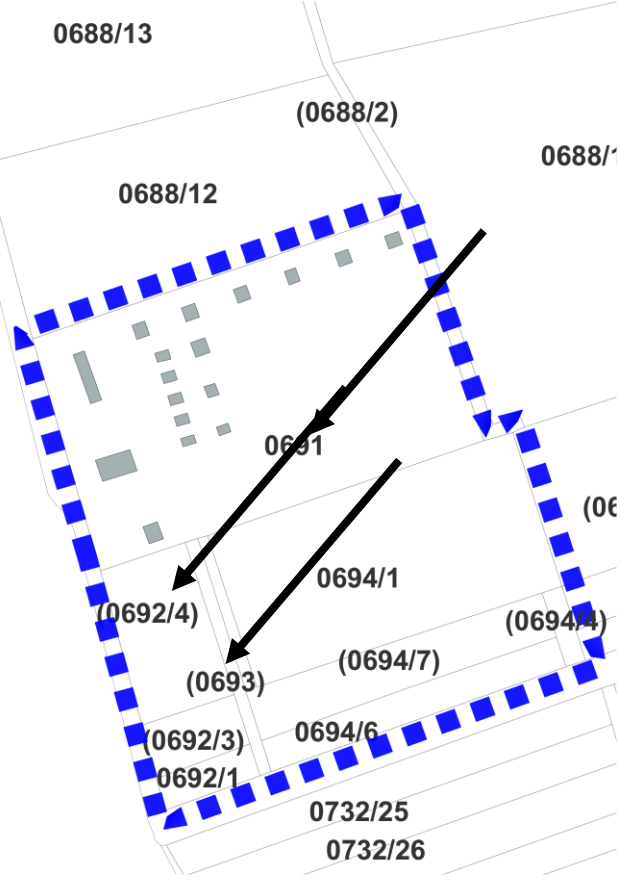
régészeti lelőhelyek (barna foltok), műemlék (piros épületek, műemlékikörnyezet piros négyzethálós terület) – részlet az E-TÉR adatszolgáltatásból



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, erdőrésztletként 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 beépítettség %: 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

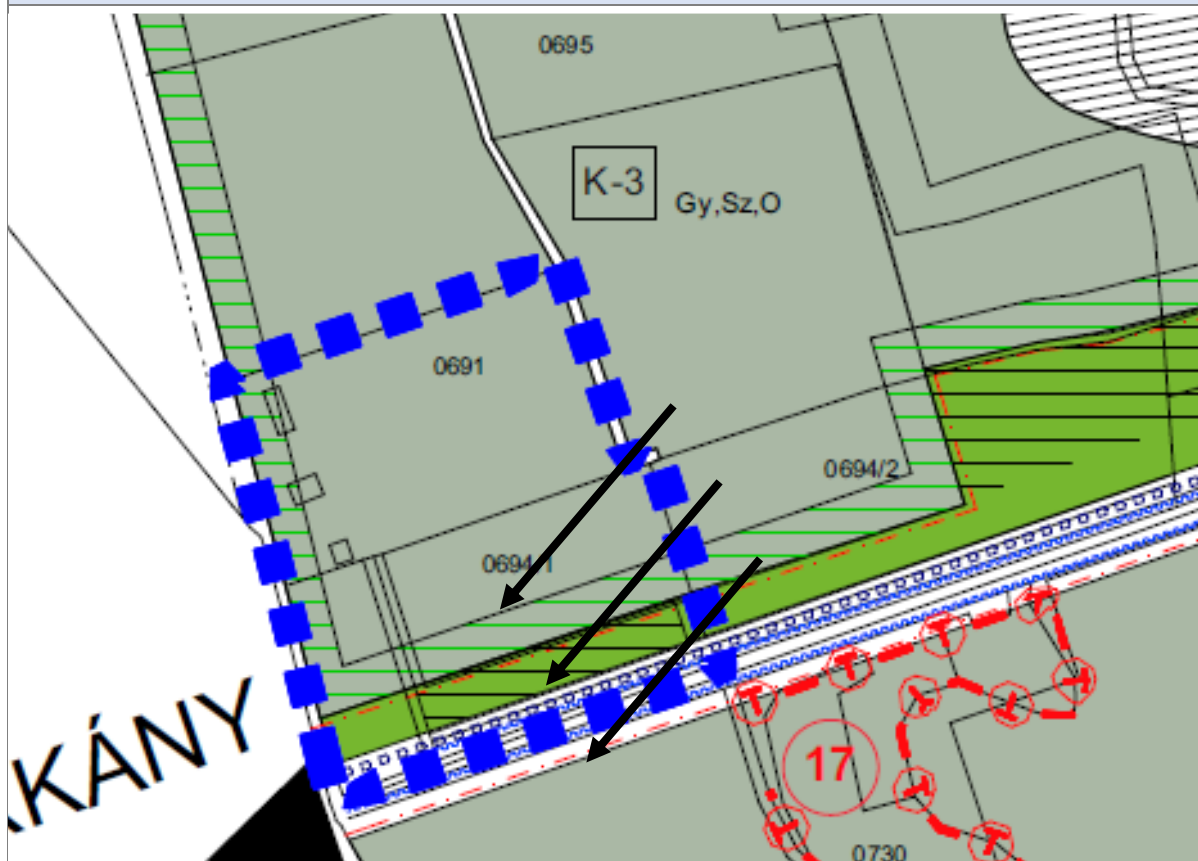
6. Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések:

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

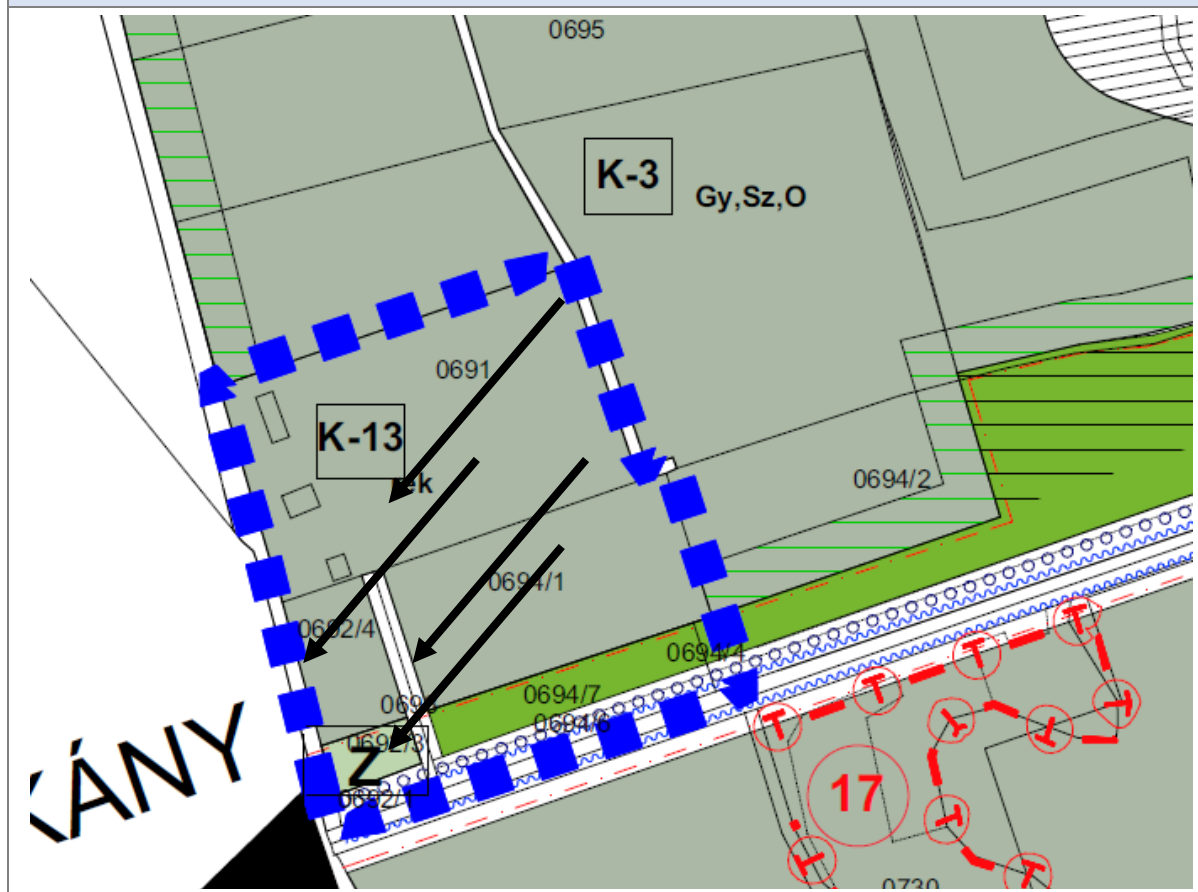
7. Egyedi előírások:

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

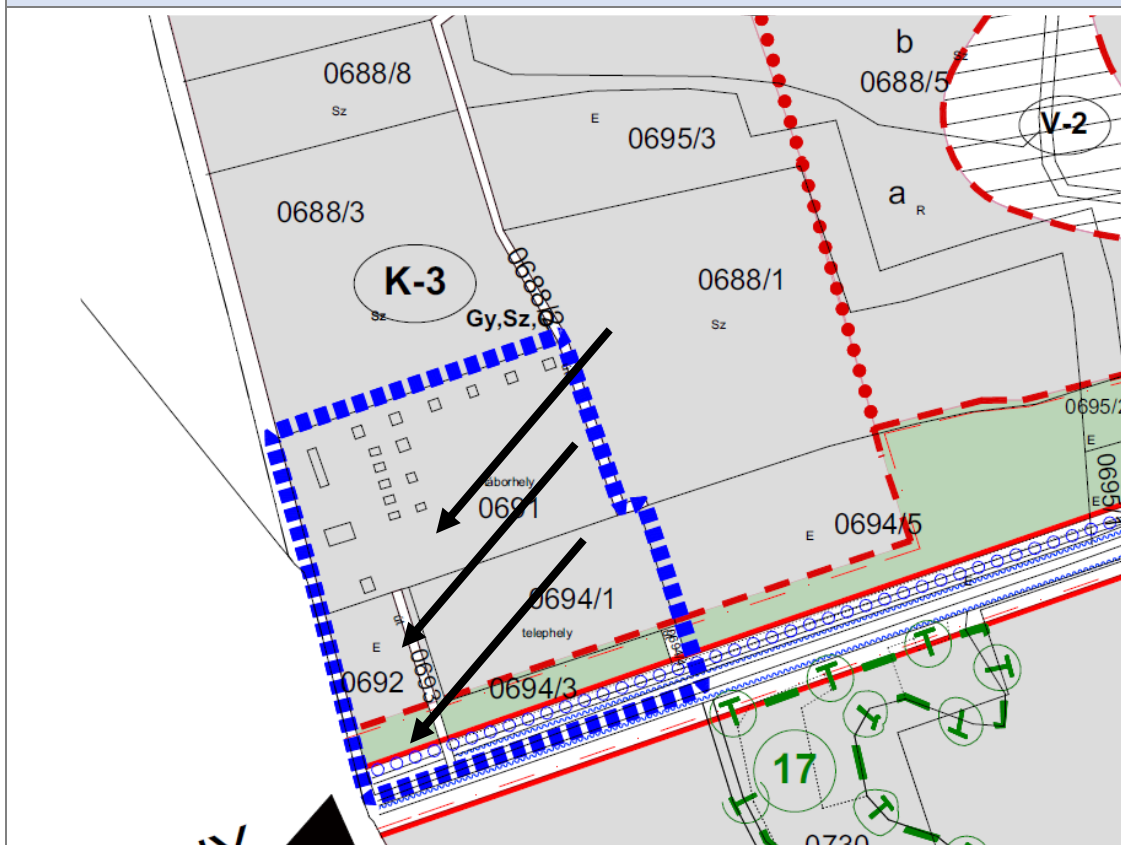
Hatályos szerkezeti terv



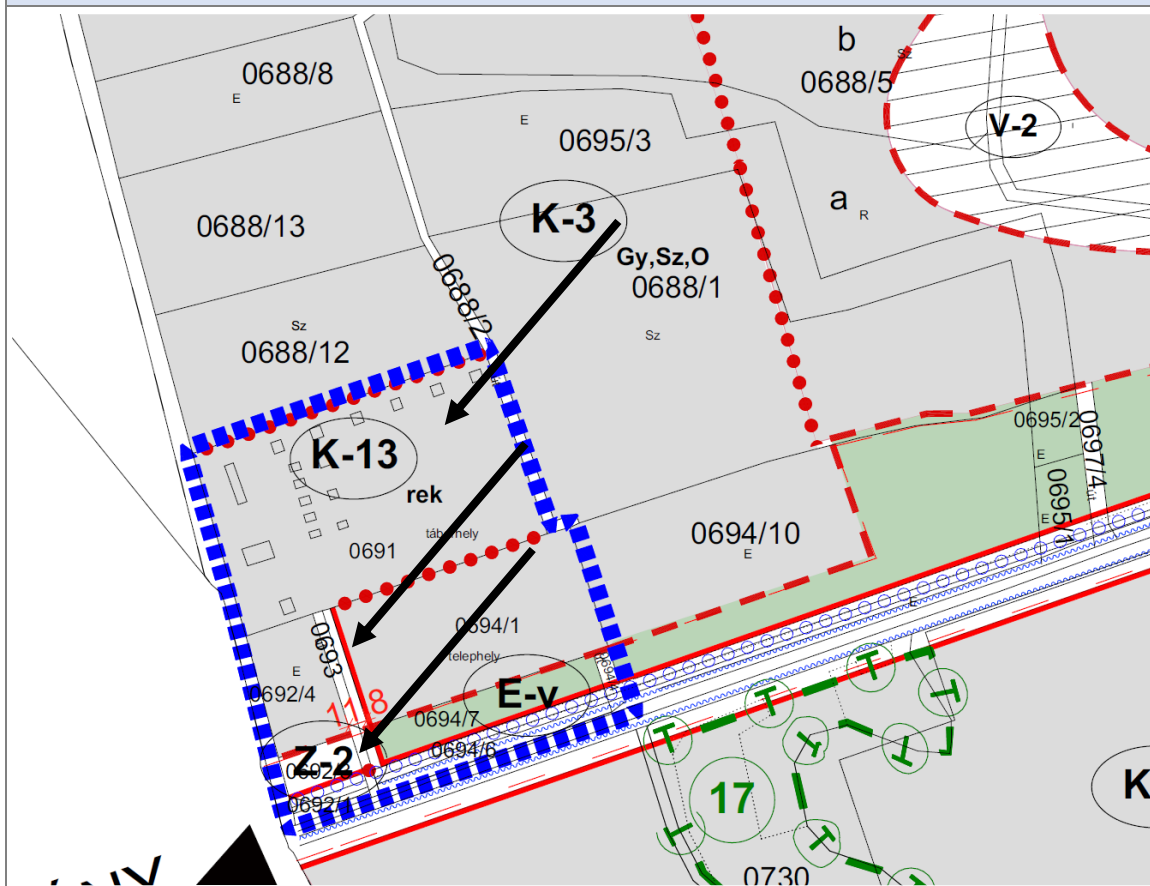
Tervezett szerkezeti terv



Hatályos szabályozási terv



Tervezett szabályozási 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.