

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

SIKLÓS VÁROS SZERKEZETI TERVÉNEK, HELYI ÉPÍTÉSI
SZABÁLYZATÁNAK ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

**A SIKLÓS 1001, 1002/2 ÉS 1002/3 HRSZ INGATLAN ÉS KÖRNYEZETE
HASZNÁLATÁHOZ, FEJLESZTÉSÉHEZ KAPCSOLÓDÓAN**



2026. FEBRUÁR

TARTALOMJEGYZÉK

1. ELŐZMÉNYEK	3
2. A TANULMÁNYTERV CÉLJA	3
3. A TERÜLET KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA	4
4. A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZTATÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV ÉS KÖRNYEZETBE ILLESZTETT TÉRBELI KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERV	8
5. A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA IGÉNYEK, A SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT MŰSZAKI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTÚRA- FEJLESZTÉSEK	14
6. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI, KÖVETELMÉNYEI	14
7. A TELEPÜLÉSTERV VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, A SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	17
A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK	17
A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK	23
A MÓDOSÍTANDÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMELK BEMUTATÁSA	23

Készítette:



5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.

dr. Kovács Péter

ügyvezető, településtervező

TT-02-0656

2026. FEBRUÁR

1. ELŐZMÉNYEK

A Siklós Vár- és Termálfürdőt szálláshellyel kiszolgáló Hotel Castello ingatlan tulajdonosa a hotel bővítését tervezi új vendégszobák és pálmaház kialakításával. A tervezett fejlesztési szándék megvalósíthatóságához a hatályos településrendezési eszközök módosításának szükségessége is felmerült.

Mivel a komplexum bővítése mindkét irányban jelenleg más övezetbe sorolt területeket is érint, a felmerült módosítás az érintett területek, övezetek határainak pontosítását, és az övezeti előírások felülvizsgálatát igénylik. egyik irányban a fejlesztés zöldterületet érint, így a zöldterület megszüntetésével új beépítésre szánt terület kijelölése is történik, a vonatkozó jogszabályok szerinti zöldterület visszapótlásáról, új kijelöléséről, valamint a biológiai aktivitásérték egyensúlyának fenntartásáról is gondoskodni kell.

Előzőek alapján Siklós Város településrendezési eszközeinek módosítása építési beruházás miatt indokolt, így a módosítás megalapozására telepítési tanulmánytervet kell készíteni.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 19.§-a kimondja, hogy

„(1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni

a) a településrendezési szerződés megalapozásához és

b) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként

c) a Méptv. 195. § (1) bekezdése szerinti közcélú nyomvonalas építményeknél.”

*(2) **Építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.***

A telepítési tanulmányterv részletes tartalmi követelményeit alapvetően a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7 melléklete rögzíti, melyet a települési főépítész feljegyzésében pontosíthat.

A telepítési tanulmánytervet településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy készítheti. A tulajdonos megbízásából a tanulmánytervet az 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft. készíti, Dr. Kovács Péter (TT-02-0656) településtervező irányításával.

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.

Előzőekkel összhangban a tanulmányterv vizsgálja a beruházást érintő területrendezési-és településrendezési előírásokat, az országos és megyei jogszabályokat, valamint Siklós város

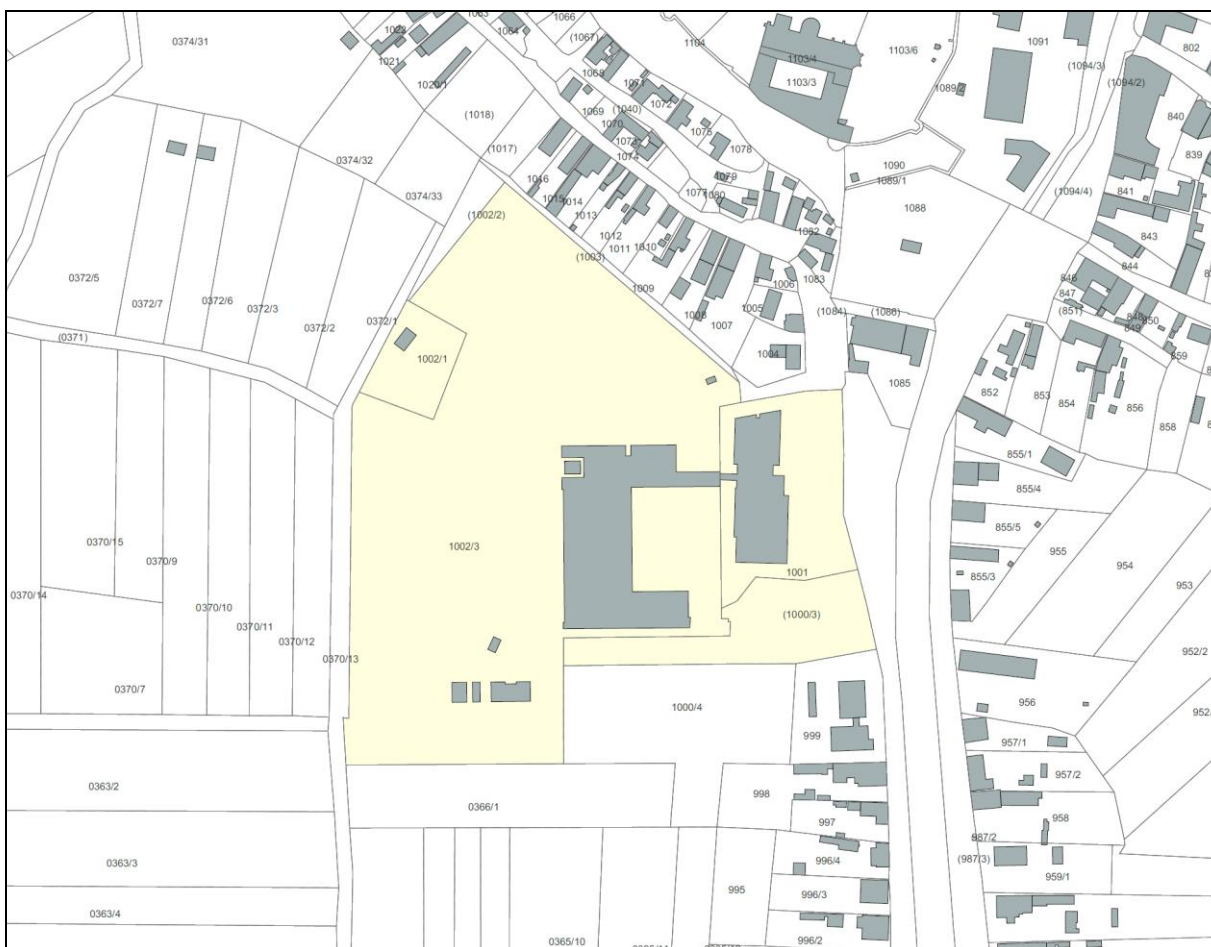
Önkormányzata Képviselő-testületének 170/2012 (VII.5.) határozata a város Településszerkezeti tervét (a továbbiakban: TSZT). Siklós Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 30/2004. (XI. 26.) önkormányzati rendeletét a város közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról (a továbbiakban: HÉSZ) jogszabályait elemzi. Vizsgálja továbbá a terület műszaki infrastrukturális hálózatát, a környezet védelmi és táj-természetvédelmi értékeit.

3. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

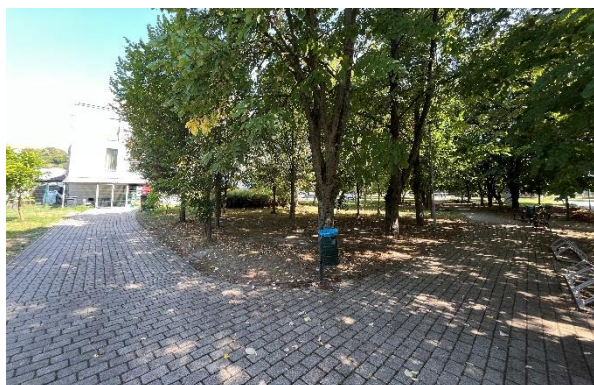
A módosítással érintett helyszín Siklós városközpontjától délre helyezkedik el, a Baross Gábor út (5712 sz. mellékút) nyugati oldalán. A Siklósi vár tövében, a váralján található szálloda és környezete viszonylag sík területen fekszik, a szálloda közvetlenül kapcsolódik a Siklós Vár- és Termálfürdőhöz. Együtt a teljes komplexum több, mint 3 ha területen fekszik el. A fürdő és szálloda környezetében északi és keleti oldalon kistelkes, hagyományos beépítésű lakóingatlanok találhatók, nyugati és déli oldalon, beépítetlen, külterületi területhasználat a meghatározó. A szálloda telke az 1001 hrsz ingatlanon helyezkedik el, a módosítással érintett a szomszédos 1002/3 (fürdő) 1000/3 (közterület) ingatlanok.



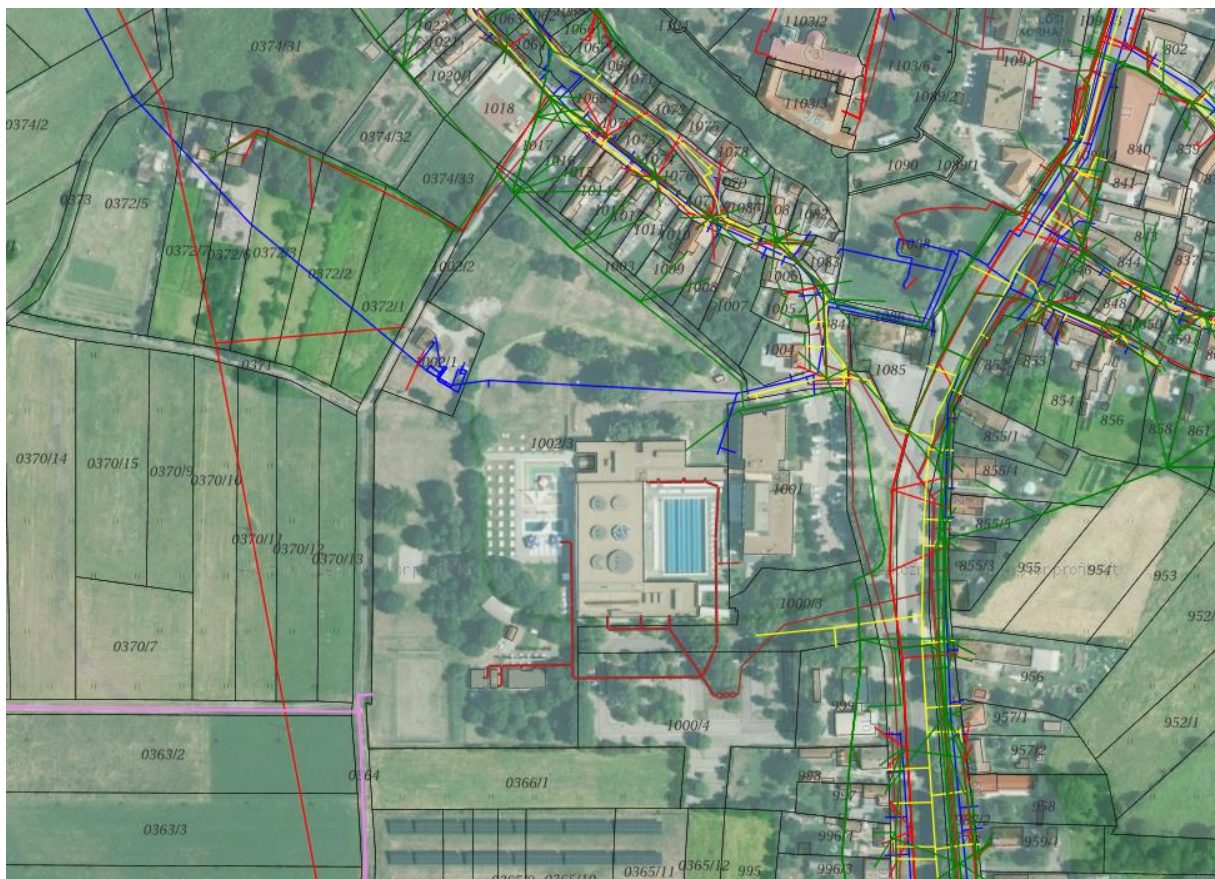
A fejlesztési terület településen belüli elhelyezkedése



A fejlesztési terület hatályos műholdképe és alaptérképi állapota



Helyszíni fotók



Piros vonal villamoshálózat, kék vízellátás, sárga szénhidrogén, zöld hírközlés, bordó vízvezetés vezetéke

A módosítással érintett területen egy négycsillagos szálloda (Hotel Castello 1001 hrsz), egy kültéri stranddal rendelkező termálfüves fürdő (Siklós Thermal Spa, 1002/3 hrsz) is található, mely épületek között közvetlen átjárás biztosított, a területek melletti zöldterület válik még érintetté (1000/3 hrsz).

A terület gépjárművel való megközelítése északi irányból biztosított, a Váralja utca felé vezető 1084 hrsz-ú közterületeken keresztül tárható fel. A hotel létesítmény parkolási szükséglete saját telken belül biztosított.

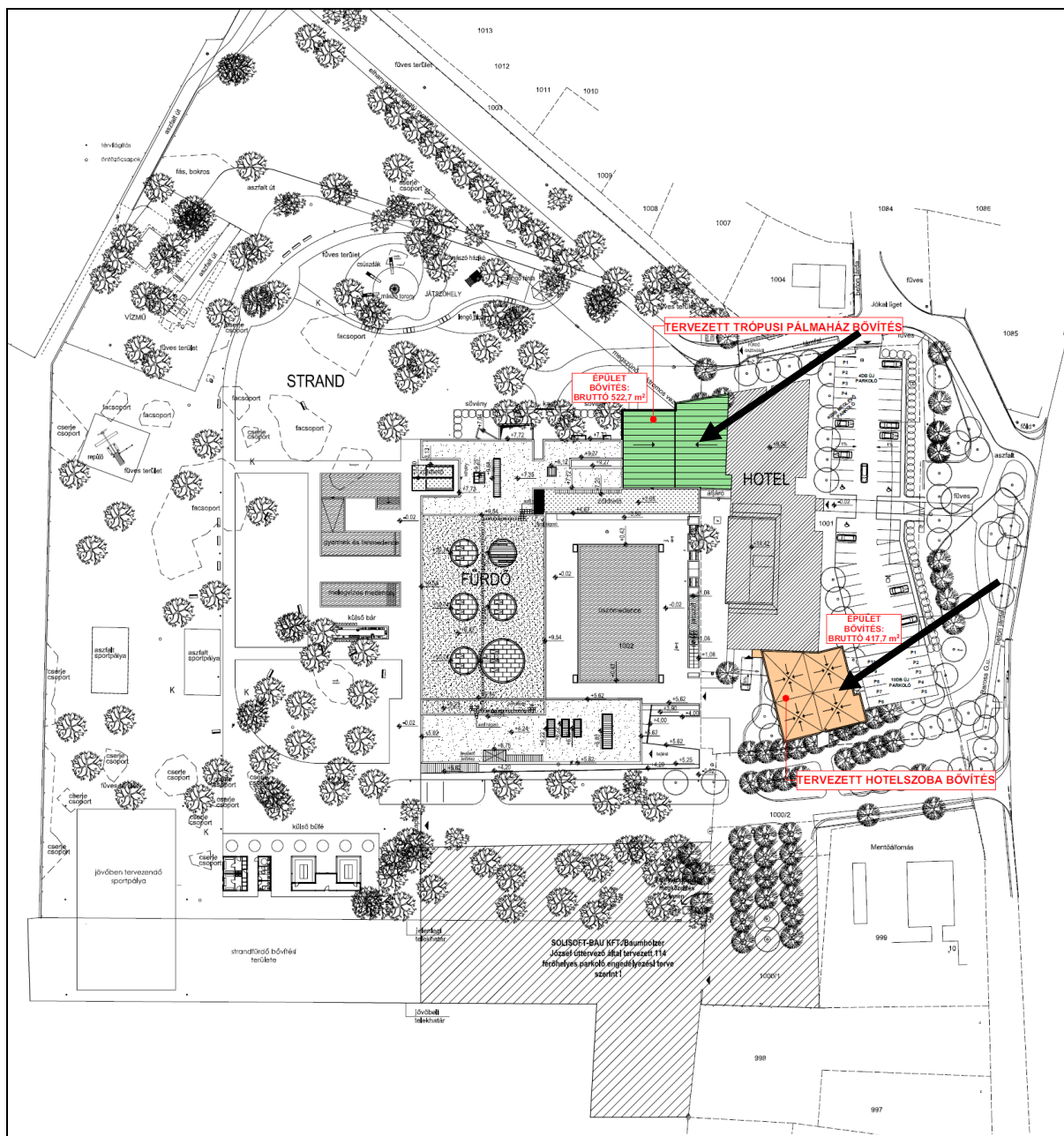
A szálloda 20 db standard kétágyas szobával rendelkezik, amelyek földszinti, illetve emeleti elhelyezkedésűek.

Az érintett telkek összközművesek, a Thermal Spa Siklós, és a még érintett 1000/3 hrsz Siklós Város Önkormányzat tulajdonában áll.

4. A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZTATÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV ÉS KÖRNYEZETBE ILLESZTETT TÉRBELI KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERV

A fejlesztés két irányban is érinti a hotel bővítését. Északon egy pálmaház létesítését, délen pedig egy 21 szobás épületbővítést terveznek.

A munkarészben kerül bemutatásra a tervezett épület elhelyezése, megjelntése és műszaki leírása. A terveket az Interra Gold Szolgáltató és Fejlesztő Kft. készítette (Tuloki István okl. építőmérnök). *Ezen fejezet ezen kapott tervek felhasználásával készült.*



Beépítési terv

4.1. Pálmaház

A fejlesztéssel érintett terület a Siklós, Baross Gábor utca 8. sz. alatti meglévő Hotel Castello északi-nyugati-, Thermal Spa keleti homlokzatához és a két épület közös átjáró folyosójának északi homlokzatához közvetlenül kapcsolódva, a Siklósi Vár felőli oldalán helyezkedik el.

A beruházás tervezett helyén jelenleg egy füves terület található, melyre közvetlen bejárás nyílik a Hotel és Termálfürdő gazdasági bejárata felől.

A bővítés célja meghatározóan relaxációs pihenő és tartózkodó tér egy vitaminbár egzotikus fogyasztófelületével. A napzuhanyban úszó pálmák között a vendégek trópusi hangulatban napozhatnak, vagy árnyékos helyen relaxálhatnak. A vitaminbár faszerkezetekkel és burkolatokkal határolt vízszintes felületei természetközeli varázsolják az épített környezetet is.

A becsatolt beépítési vázlatterven a telek É-i zónájában az összekötő folyosóval határosan, felette a hotelépület és a fürdőépület közé ékelődik be az új épületrész. Belső kialakítása egyterű magasságú növénypartelekekkel tagolt járófelülettel.

Fejlesztési program

A fejlesztés keretein belül egy üveggel borított, zárt épületrész, ún. Trópusi Pálmaház valósulna meg, mely egyedi hangulatot árasztó növényzettel beültetve a Hotel és Termálfürdő vendégek számára biztosít természetközeli kikapcsolódási és regenerációs lehetőséget.

Fő funkciója étterem és bár, mindemellett kisebb közösségi események, koncertek, előadások, családi rendezvények lebonyolítására is rendelkezik megfelelő terekkel.

Területigény

Az épületbővítés saját területen megvalósítható. Ennek az előzetes beépítési terven megjelölt bruttó területe: 522,70 m²

Épület paraméterek

Az épületbővítés bruttó alapterülete: 522,70 m²

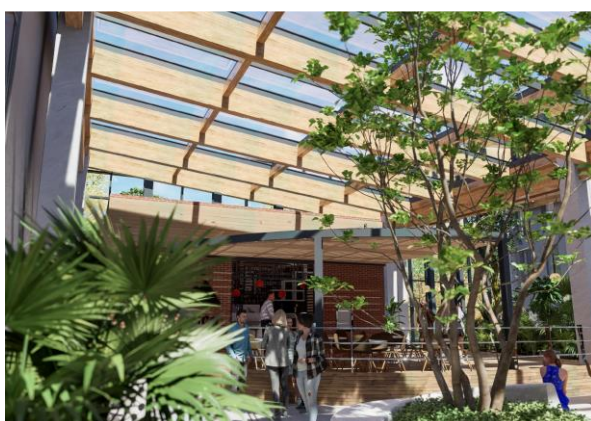
Földszint padlóvonala (megegyezik a meglévővel): +0,00 m (95,58 mBf)

Nem szükséges kialakítani az új épületrész számára új személygépkocsi parkolóhelyeket mert az új felület többszolgáltatás a meglévő vendégkör számára. Üzemeltetése kapacitásnövekedéssel nem jár, szolgáltatási színvonal emelést támogat.

Építési mód

A meglévő fürdő és hotelépülethez illeszkedve, az összekötő folyosó É-i határán létesül. Közvetlen kapcsolattal rendelkezik a fedett fürdő épületéhez, közvetett nem átjárható kapcsolatot ad a hotel érintkező szobáihoz.

Szerkezete pontalapokon és vasbeton gerendarácson nyugvó vasbeton pillérváz. Tetőszerkezete rétegelt, ragasztott faszerkezet. További határoló szerkezetei hőhidmentes alumínium függönyfal szerkezetek és ezekhez csatlakozó üvegtető szerkezetek. Üvegezése háromrétegű nemesgáz töltetű hővédő bevonatos enyhén színezett típus. Ennek köszönhetően az épület megjelenése meghatározóan üvegházias jellegű trópusi pálmaház.



Látványtervek

Építészeti-gépészeti koncepció

A két épület homlokzatához kapcsolódó, kb. 25 m x kb. 20-25 m alapterületű és kb. 6-8 m magasságú csarnokszerű épület, a környezettől nagy kiterjedésű üvegfelületekkel határolt.

Az épület hagyományos építőanyagok felhasználásával, hagyományos építéstechnológiával épül. Beton tömbalapokra helyezett monolit vasbeton pillérváz, fedésének teherhordó szerkezete vasbeton pillérekre és acél szelemenekre támaszkodó szarufás fa fedélszerkezet. A csarnokszerkezet rétegelt ragasztott fa főtartós-szelemen-szarufás vázszerkezetből készül, üvegtető borítással. A külső nyílászárók és homlokzatok alu tokos függönyfalak, a természetes szellőzést, illetve hő- és füstelvezetést biztosító vezérelt ablakszárnyakkal.

A nagy üvegfelületek páratlanítását, a belső klimatizálást, megfelelő hőmérsékletet és páratartalmat légtechnika biztosítja, a fűtés-hűtés termál rendszerről történik, szükség esetén hőszivattyús kiegészítéssel. Az esetlegesen érintett közművek kiváltásra kerülnek.

A belső teret egy-egy trópusi életközösség néhány növényfaját bemutató tematikus zöld szigetek tagolják, kiépített öntözőrendszerrel, látványtóval, csobogóval. A szigetek kialakításuknál fogva elhatárolják egymástól a közösségi tereket, a Hotel lakoszobák közvetlen *kijárással rendelkező teraszait és az éttermi-kiszolgáló részegységet.*

A vendégek kiszolgálása a Hotel meglévő étteremre és konyhára épülve történik, anyagmozgatás, árufeltöltés a meglévő gazdasági bejáraton keresztül is lehetséges.

Megközelítése a Hotel-Termálfürdő közös átjáró folyosóján meglévő bejáraton át, a Termálfürdő földszinti folyosó kijáraton történik, a külső udvarra közvetlen kijárási lehetőséggel.

4.2. Szállásegység bővítés

A Siklós Vár- és Termálfürdőt szálláshellyel kiszolgáló Hotel Castello kihasználtságának mértéke indokoltá teszi a hotel bővítését, melynek megvalósíthatóságához a hotelszárnytól déli irányban van korlátozottan kínálkozó terület. Ezt behatárolja a fürdő főbejáratának gyalogos beközeledési útvonala.

A bővítés célja meghatározóan a vendégszobák számának növelése. Az alapinfrastruktúra és a közösségi terek a meglévő épületben továbbra is rendelkezésre állnak és képesek kiszolgálni a megnövekedett vendégszámot. Az új épületszárny a vendégszobákon kívül tartalmaz vízszintes és függőleges közlekedési tereket valamint a minimálisan szükséges gépészeti és tároló helyiségeket.

A becsatolt beépítési vázlatterven a hotel alaprajzban földszinten 9 db normál méretű vendégszoba van jelölve a maximálisan kialakítható szobaszámot szemlélítve. Szintenként 2 lakosztály létesül, mely lakosztályok 2 normál méretű szoba alapterületén valósíthatóak meg. Ezt praktikusán a fürdő felé néző Ny-i (hátsó) homlokzaton célszerű kialakítani ahol éppen 4 normál méretű szoba  feljellel .

Az épületbővítéshez szükséges a D-i irányban területvásárlás és telekalakítással való egyesítése a hotel telkével. Ennek az előzetes beépítési terven megjelölt területe 760,85 m².

Épület paraméterek

Az épületbővítés bruttó alapterülete:	417,70 m ² Földszint
padlóvonala (megegyezik a meglévővel):	±0,00 m (95,58 mBf)
I. emelet padlóvonala (megegyezik a meglévővel):	±3,38 m
II. emelet padlóvonala (megegyezik a meglévővel):	±6,35 m
homlokzatmagasság (megegyezik a meglévővel):	±9,58 m

Szükséges kialakítani az új szobaszámnak megfelelő új személygépkocsi parkolóhelyet. A terv szerinti 21 szobaegységhez 21 db parkolót kell létesíteni melyet az alábbi felosztásban kívánunk megvalósítani:

A meglévő parkoló D-i irányba való meghosszabbításával:	10 db
A meglévő parkoló É-i végébe 2 db hosszirányú parkoló átalakításával:	4 db
A napelempark mellett új parkolóhely kialakításával (50 m-en belül):	7 db
ÖSSZES ÚJ PARKOLÓHELY LÉTESÍTÉS:	21 db

Építési mód

A meglévő hotelépülethez illeszkedve, annak jellemző és energetikailag megfelelő rétegrendjeinek átvételével kívánjuk folytatni az épületet. Az új épülettömb önálló tűzszakaszt képez. Rendelkezni fog saját vendégforgalmi bejárattal a földszinti folyosó végén, valamint gazdasági bejárattal a gazdasági árurakodó tér felé. Homlokzati kialakításánál igyekeztünk a meglévő épülethez való teljes illeszkedésre, de az elnyújtott hosszú szállodai épülettömb érdekesebb építészeti megjelenését és hangsúlyos lezárását egy stilizált, kiemelt sarokbástya szerű befejezéssel biztosítjuk.





Tömegvázlat látványtervek

5. A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA IGÉNYEK, A SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT MŰSZAKI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTÚRA- FEJLESZTÉSEK

A tervezett fejlesztés keretében megvalósuló, 21 szobás új épületrész és a pálmaház létesítése a szálláshely kapacitásának növekedését eredményezi, amely a településrendezési és infrastruktúra-használati viszonyok mérsékelte, de érzékelhető változásával jár. A bővítés következtében emelkedik a vendég- és dolgozói létszám, ezáltal növekszik az ingatlan gépjármű- és gyalogosforgalma. A fejlesztés a közúti kapcsolatok jellegét nem változtatja meg, azonban a parkolási igények és a telek belső közlekedési rendszerének felülvizsgálata indokolt a többletparkolók helyigényének biztosítása érdekében.

A kapacitásbővítés a közműigények növekedésével jár, különösen az ivóvíz-, szennyvíz-, villamosenergia- és hőenergia-ellátás tekintetében. A meglévő közműcsatlakozások alkalmasságát és kapacitása várhatóan elegendő, de ellenőrizni szükséges annak érdekében, hogy a bővítés üzemeltetése a környező hálózatok túlterhelése nélkül biztosítható legyen. A szennyvíz- és csapadékvíz-elvezetés tekintetében a többletterhelés kezelése műszaki megoldásokkal – szükség esetén helyben történő visszatartással – megoldandó.

A tervezett fejlesztés egy szállodafejlesztésre korlátozódik, cél az egyedi területhasználat szerinti szabályozási környezet biztosítása, így nincs érdemi hatása a város humáninfrastruktúra rendszerére.

Összességében a tervezett fejlesztés a terület meglévő funkcionális karakteréhez illeszkedő, amely a településszerkezeti adottságokat alapvetően nem módosítja.

6. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI, KÖVETELMÉNYEI

Tekintettel, hogy a fejlesztéssel érintett terület ma is beépítésre szánt terület, beépített vegyes és különleges környezetben, zöldterület kismértékű igénybevételével, a módosítás környezeti hatása várhatóan nem jelentős.

A terület egyes részei a bemutatott használat szerint működnek. Az egyes funkciókhoz vízjogi létesítési és üzemeltetési engedéllyel rendelkeznek.

KÖRNYEZETVÉDELME

Az építmények létesítésekor és a tevékenységek végzésekor a felszíni és a felszín alatti vizek védelme érdekében fokozott műszaki védelmet kell biztosítani. Felszíni vizek tekintetében a módosítással érintett területen belül természetes állóvíz, vízfolyás nem található. A fürdő és szálláshely területe érintett a felszín alatti vízbázis külső vízvédelmi területének. Talaj-, felszíni- és felszín alatti vizek védelme érdekében figyelemmel kell lenni arra, hogy szennyeződés ne történjen sem a létesítés, sem az üzemeltetés során. A létesítmények csapadékvízvezető rendszerét úgy kell kialakítani, hogy abból szennyező anyag nem juthasson a talajba.

Levegőminőség-védelmi szempontból a működés, és az esetleges fejlesztés kivitelezési, építési fázisa vizsgálendő. Tekintettel, hogy mennyiségi fejlesztés nem várható a területen a levegőminőség szempontjából sem mezőgazdaság, sem hőtermelési célú, sem pedig közlekedési célú többlet légszennyezés. Levegőminőség-védelmi szempontból gondoskodni

kell az ömlesztett építési anyagok kiporzásának elkerüléséről, minimalizálni kell a település belterületét érintő szállítási munkákat.

Zaj- és rezgésvédelmi szempontból – a már meglévő környezeti hatásokon túl – várhatóan nincs új, jelentős környezeti hatása a telephely működésének.

Hulladékgazdálkodási szempontból a tevékenységekhez kapcsolódóan a hulladékkezelési rendszerek kialakultak, és a telephely tevékenységei a szükséges engedélyekkel rendelkeznek.

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

A fejlesztési területet belterületen, beépített különleges és központi vegyes területen van, valamint zöldterületet érint.. A terület közvetlenül sem érint országos jelentőségű természetvédelmi területet (országos ökológiai hálózat, természetvédelmi terület). A területet helyi jelentőségű természetvédelmi területek nem érintik.

Táj- és természetvédelmi szempontból a szálloda működése és fejlesztése és a terület hosszútávú fenntartása során törekedni kell a meglévő növényzet megóvására. A megjelenő új épületek esetében a településképhez való illeszkedésről gondoskodni szükséges. Továbbá a hatályos településképi rendelet előírásait maradéktalanul be kell tartani. A fejlesztések során a természeti szempontból értéket képviselő területek, növények és az ökológiai kapcsolatok fennmaradását biztosítani szükséges. A füves területeken a vegyszeres kezelést, gyomirtást kerülni kell a környezeti terhelés minimalizálása, valamint a szomszédos területek ökológiai egyensúlyának megtartása érdekében. A módosítás kismértékben zöldterületet érint. A terület jogszabály szerinti visszapótlása , és az aktivitásérték egyensúlyának biztosítása a későbbi fejezetekben bemutatásra kerül.

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

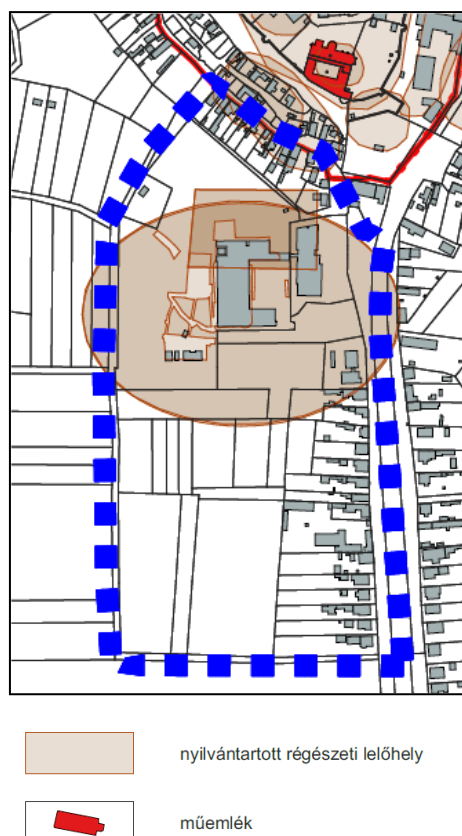
A módosítással érintett ingatlanok egyikén sem található országos vagy helyi jelentőségű védett építészeti érték.

A vizsgált területet régészeti lelőhelyek érintik.

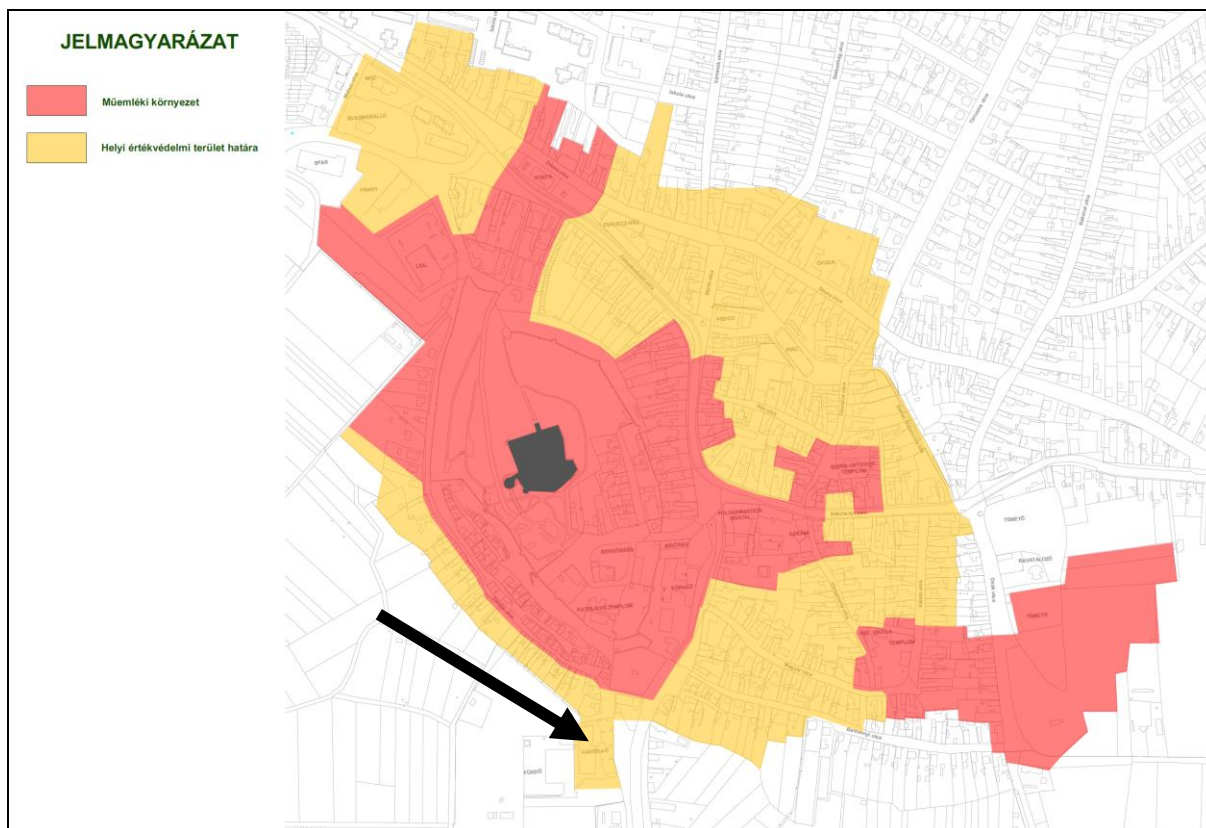
A tervezett beruházással érintett ingatlanokon Siklós Város Önkormányzata Képviselő- testületének a településképi védelméről szóló 28/2017. (XII.29.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: TKR) 1. mellékletének 2. pontja alapján a helyi területi védelem alatt álló építészeti elemek bemutatása szerint a 1001. helyrajzi számú ingatlan érintett, így az alábbi előírások vonatkoznak rá:

3) E rendelet 2. melléklete szerinti településképi szempontból meghatározó területek beépítésre szánt építési övezetekkel érintett részén:

- a) a homlokzat kialakítások egymáshoz való illeszkedését,
- b) az épületek összhangot mutató elhelyezését,
- c) a minőségi anyaghasználatot,
- d) a harmóniát tükröző színezést,
- e) az előkertek rendezettségét,
- f) a kerítések összhangját,



- g) az utcafásítások utcaszakaszonként való összehangolását,
 h) az tájidegen, agresszíven gyomosító, invazív növények telepítésének elkerülését,
 i) a rendezett, rendben tartott műszaki állapotot el kell érni.



Műemléki környezet (piros) és helyi értékvédelmi terület határa

EMBERI EGÉSZSÉG, LAKOSSÁGI ÉRDEKEK, ANYAGI JAVAK VÉDELME

A tervezett módosításnak és a módosítást követően megvalósítható fejlesztéseknek nincs negatív hatása az emberi egészségre, a lakossági érdekeket és az anyagi javak védelmét nem sértik.

ÉGHAJLATI TÉNYEZŐK, KLÍMA

A módosításnak és a fejlesztésnek várhatóan nincs jelentős negatív hatása az éghajlati tényezőkre, a klímát negatívan nem befolyásolja, a fejlesztések során javasolt előnyben részesíteni olyan megoldások alkalmazását, ami elősegítheti a klímaváltozás negatív hatásainak mérséklését.

Összefoglalóan megállapítható, hogy az országos és helyi környezetvédelmi előírások és a fent javasolt intézkedések betartása mellett a tervezett módosítás környezeti hatásai minimalizálhatók, a módosítás nem ellentétes a környezetvédelem céljaival. A követelmények figyelembevételével történő tervezéssel, illetve azok következetes betartásával zavaró hatás nem prognosztizálható a módosítás következtében. A településrendezési eszközök tervezett módosítása a környezethasználat minőségét kedvezőtlen irányba nem változtatja meg.

7. A TELEPÜLÉSTERV VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, A SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

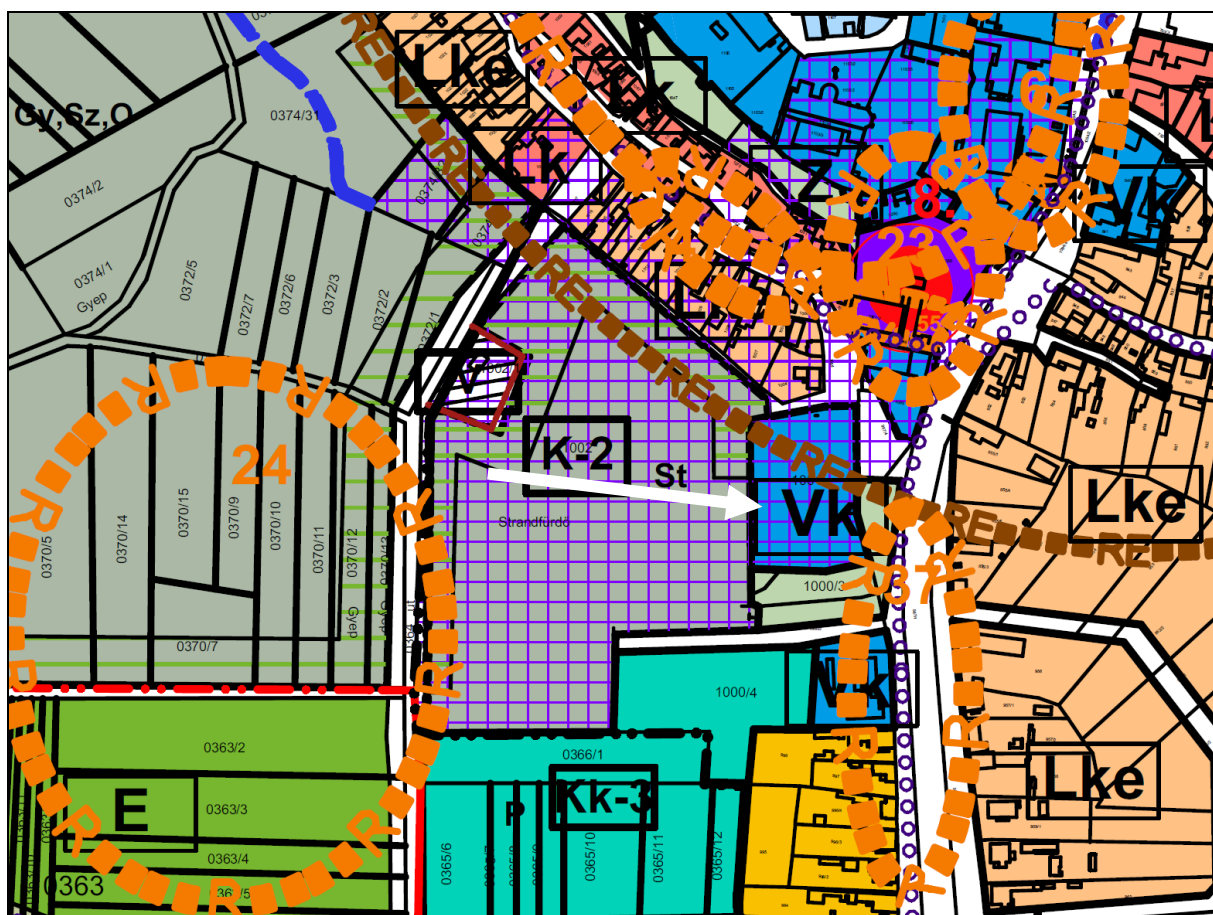
A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Siklós hatályos településrendezési tervei 2004-ben készültek el. A hatályos településrendezési eszközök:

- 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)

Szerkezeti terv

Siklós Város Településszerkezeti Terve a fürdő területét (1002/3 hrsz) különleges strand területbe (K-2st), míg a hotel telkét (1001 hrsz) központi vegyes területbe sorolja. A hoteltől délre eső 1000/3 hrsz-ú, telket zöldterületbe sorolja. A szomszédos területek településszerkezeti szempontból vegyes képet mutat. Északon és délen a Baross G. utca mentén falusias lakóterület, és központi vegyes területek, közvetlen délre és nyugatra különleges és beépítésre nem szánt különleges területbe sorolja az ingatlanokat. A 1002/1 hrsz-ú telek vízgazdálkodási területbe sorolt.

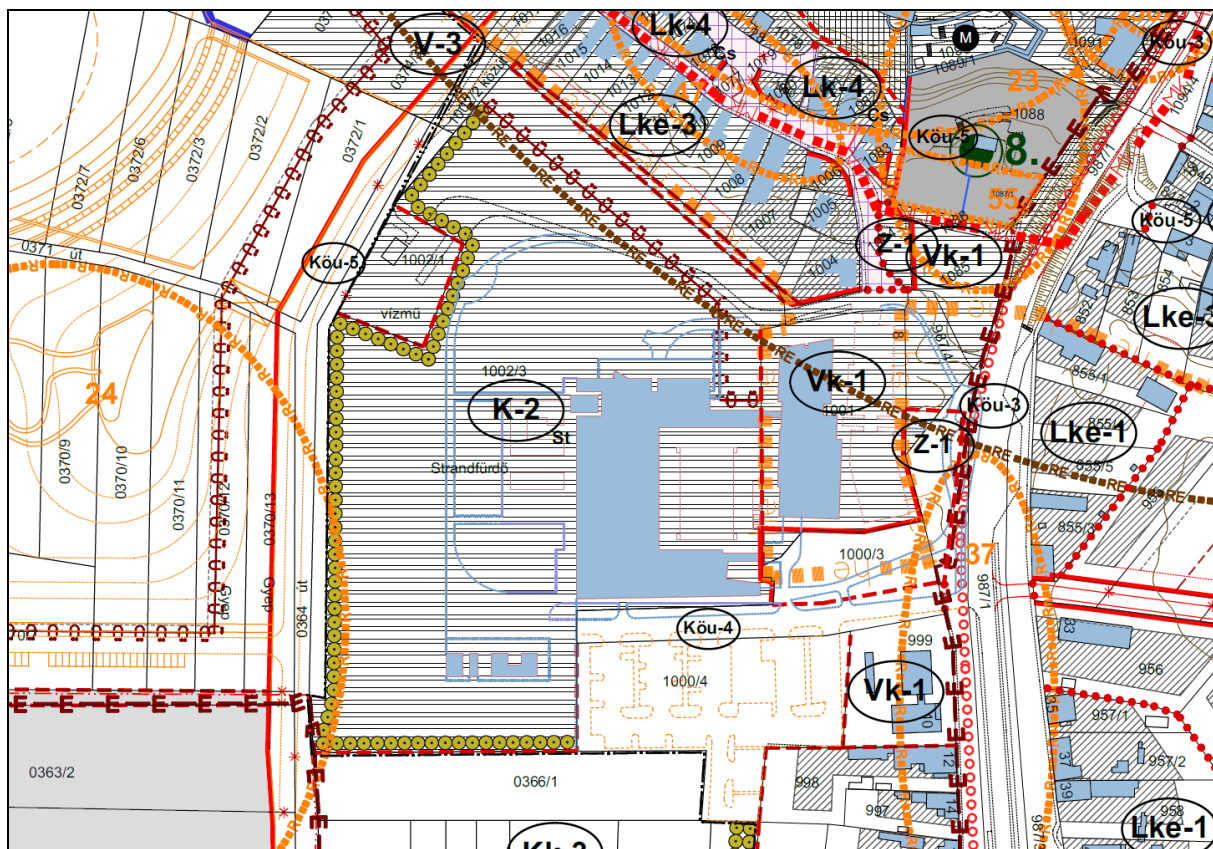


LAKÓTERÜLETEK		ZÖLDTERÜLET	Zöldterület, közpark (Z)
	Nagyvárosias lakóterület (Ln)	ERDŐTERÜLET	Erdő (E)
	Kisvárosias lakóterület (Lk)		Kiváló termőhelyi adottságú erdő (E)
	Kertvárosias lakóterület (Lke)	MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET	Szántó (Má-1)
	Falusias lakóterület (Llf)		Kiváló termőhelyi adottságú szántó (Má-1)
VEGYES TERÜLETEK			Gyep, rét, legelő (Má-2)
	Településközpont vegyes terület (Vt)		Szőlőhegyi területek (Mk-1)
	Központi vegyes terület (Vk)		Szőlőhegyi területek (Mk-2)
GAZDASÁGI TERÜLETEK			Egyéb kertés, gyümölcsös területek (Mk-3)
	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gks)	VÍZGAZDÁLKODÁS	Vízgazdálkodási terület (V)
	Ipari gazdasági terület (Gip)		Árok, Vízfolyás (V)
ÜDÜLŐTERÜLETEK			Belső vízvédelmi védőterület forrással
	Üdülőkész terület (Üü)		Külső vízvédelmi védőterület
KÜLÖNLEGES TERÜLETEK			Hydrogeológiai 'A' védőterület határa
	Beépítésre szánt különleges terület (K)		Hydrogeológiai 'B' védőterület határa
	Nagykiterjedésű sportolási területek		Természetközeli területek - nádas, mocsár (Tk)
	Strand	ÉRTÉKVÉDELME, TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELME	Nyilvánított régészeti lelőhely határa
	Nagytelkes gyógyszálló, gyógyüdülő, konferencia központ		Régészeti érdekű terület határa
	Ligetes vásárok, kiállítások, növény és állatkertek		Országos jelentőségű védett természeti értékek
	Borút hagyományos szőlőművelési területe, pincékkel, pincesorokkal		Országos jelentőségű védett természeti értékek sorszáma (ld. HESZ 9. számú melléklet)
	Települési szintű szolgáltató, karbantartó, városüzemeltetési terület		Egyedi, védendő tájértékek
	Központi belterületől leszakadó egyéb beépítésre szánt területek (tanya, major)		Egyedi, védendő terület és vonalas jellegű tájértékek
	Bányák		Egyedi, védendő tájértékek sorszáma (ld. HESZ 9. számú melléklet)
	rekreációs célú terület		Tervezett Tenkes hegy Természetvédelmi Terület határa
	Beépítésre nem szánt különleges terület (Kk)		Helyi jelentőségű védendő természeti területek határa
	Temető		Országos ökológiai hálózati - ökológiai folyosó területe
	Honvédségi terület		Országos ökológiai hálózati - magterület
	Fásított parkolók		Natura 2000 által érintett területek határa

Kivonat a hatályos szerkezeti tervből

Helyi építési szabályzat és Szabályozási Terv

A helyi építési szabályzat és a szabályozási terv a szerkezeti terv elhatározásainak megfelelően a fürdő területét K-2 st jelű övezetbe sorolja, a hotel Vk-1 jelű övezetbe sorolt, a déli bővítési terület Z-1 zöldterületbe sorolt.



	Szabályozási vonal		Építési vonal
	Területfelhasználási egység határa		Szabályozási szélesség
	Övezet, építési övezet határa		Jelentős szintbeni gépjárműtároló határa, férőhelyszáma
	Írányadó telekhatár		Értékes, megtartandó és telepítésre javasolt fasorok
	Helyi értékvédelmi terület határa		Erdő
	Műemléki környezet határa		Magánút
	Nyilvántartott régészeti lelőhely határa, és hivatkozási száma		Gyalogút
	Régészeti érdekű terület határa		Borút
	Védett történeti kert		Kerékpárút
	Ökológiai hálózat által érintett terület		Térburkolattal kialakítandó útszakasz
	Elővásárlási joggal terhelt terület határa		Megőrzendő és továbbépítendő köburkolatú útfelület
	Beültetési kötelezettség határa		Kisebb gyalogutak javasolt vonalvezetése
	Épület, építmény elhelyezésére javasolt terület		Kialakítandó útburkolat
	Védőtávolságon belüli építési hely és határa		Vasútvonal
	Meglévő épület		Vasúti átkelőhely (Gk, gyalogos)
	Földhivatali térképen nem szereplő, meglévő épület		Megszüntetési jel
	Bontás esetén újra nem építhető épület		Védőtávolság határa
	Javasolt beépítés		Árok, vízfolyás
	Műemléki védelem alatt álló épület		Tartalék terület határa
	Ideiglenes műemléki védelem alatt álló épület		Belső vízvédelmi védőterület forrással
	Helyi védelem alatt álló épület		Külső vízvédelmi védőterület
	Helyi védett utcasor		Hidrogeológiai "A" védőterület határa
			Hidrogeológiai "B" védőterület határa
			Csúszásveszélyes terület
			Ligetes fásítás
			Megkutatott, nyilvántartott ásványi nyersanyag területe

Kivonat a hatályos szabályozási tervből

A falusias lakóterület felé északon 15,0 méteres beültetési kötelezettséget ír elő a szabályozási terv.

Ezen felül a terület érintett külső vízvédelmi terület védőterületével, valamint régészeti lelőhellyel.

A Váralja utca és környezete helyi értékvédelmi területként jelölt.

A HÉSZ általános előírása Vk-1 jelű központi vegyes területre vonatkozóan:

7.§ (1) Övezeti jel: Vk-1. Beépítési mód: K(SZ,O,Z)/SZ/Z; Beépítési százalék (%): K/50; Építménymagasság (m): K/8,5; Telekterület (m²): K/2000. A Vk-1 jelű övezet a 8,5 m építménymagasságot meg nem haladó, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló intézmények épületeinek elhelyezésére szolgál. „K” betűjel meghatározása ld. 4. § (11) bekezdés.

1. Az övezetben elhelyezhető funkció: OTÉK 17. §. (2) bekezdés: 1. 2. 3. 4. 5. 7. és 8. pontja szerinti építmények, valamint kivételesen (3) bekezdés 2. pontja szerint lakóépület, továbbá emeleti szinteken és tetőtérben lakások létesíthetők. OTÉK 17. §. (2) bekezdés 2. és 7. pontja esetében jelentős teherforgalmat eredményező raktározási, nagykereskedelmi, stb. létesítmény kizárt.

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

3. A telekalakítás lehetőségei: Nyeles telek nem létesíthető.

a) A kialakítható telek legkisebb területe: K tartható, illetve 2000 m²,

b) A kialakítható telek legkisebb utcai homlokvonala: K tartható, illetve 25,0 m

4. Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett

a) beépítési módja: Kialakult szabadon álló, oldalhatáron álló, illetve zárt sorú beépítés tartható, új beépítés szabadon álló legyen, **kivételesen zárt sorúan csatlakozó is létesíthető,**

b) **legnagyobb beépítettség: 50 %.** Műemlékek, műemléki együttesek esetében a kialakult beépítés védendő, a beépítettség növelése csak a örökségvédelmi hatóság hozzájárulása alapján létesíthető. Ahol a kialakult beépítés a táblázatban foglalt adat mértékét meghaladja, ott a lebontott vagy kialakult beépítés visszaépíthető.

c) legkisebb zöldfelület: 30 %.**5. A beépítés paraméterei:**

- a) Az övezet telkein elhelyezhető épületek száma: több épület is lehet
- b) Az övezet telkein elhelyezhető melléképítmények száma: OTÉK 1. számú melléklet 45. pontja szerint
- c) **Az övezet telkein megengedett legkisebb előkert: K, ill. 12,0 m. Kialakult állapot szerint 0,0 m lehet akkor is, ha az új utcavonal útszélesítés következtében az eredeti beépítés szanálása után megváltozik.**
- d) Az övezet telkein megengedett legkisebb oldalkert szabadon álló, zárt sorú beépítési mód esetén: K, ill. 6,0/12 m. A városfal mellett 12,0 m-es oldalkert tartandó. Ha a kialakult oldalkert szabadon álló -, illetve bármely olyan beépítés esetén, amikor az oldalkertek egymással szomszédosak (saroktelken, váltakozó oldalhatáron álló beépítés esetén) <6,0 m, akkor a tényleges építménymagasságból OTÉK 36. §-a szerint meghatározott távolság fele tartandó. Ha a kialakult oldalkert oldalhatáron álló beépítés esetén <9,0 m, akkor a tényleges építménymagasságból OTÉK 36. §-a szerint meghatározott távolság tartandó. Ha a kialakult oldalkert szabadon álló -, illetve bármely olyan beépítés esetén, amikor az oldalkertek egymással szomszédosak (saroktelken, váltakozó oldalhatáron álló beépítés esetén) kisebb, mint a tényleges építménymagasságból OTÉK 36. §-a szerint meghatározott távolság fele, oldalhatáron álló beépítésnél kisebb, mint OTÉK 36. §-a szerint meghatározott távolság, ott minden esetben jelen rendelet 2. §. (5) bekezdése szerint kell eljárni.
- e) Az övezet telkein megengedett legkisebb oldalkert oldalhatáron álló beépítési mód esetén: K, ill. 9,0 m
- f) **Az övezet telkein megengedett legkisebb hátsókert: 8,5 m. Ettől eltérni kivételesen ott lehet, ahol a tényleges építménymagasság szerint az OTÉK 35. § (4) bekezdés alapján a hátsókert 6,0 m-re csökkenthető.**

6. Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések:**a) Megengedett építménymagasság: K, ill. 8,5 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 esetében a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV tv. rendelkezései szerint kell eljárni.
- d) A Vár állagmegóvását el kell végezni és hasznosítását meg kell oldani;
- e) A Várfa és Városfal rekonstrukciója során „a gyilokjáró”-t újra körbe járhatóvá kell alakítani,
- f) A Várkert rekonstrukcióját kertészeti terv alapján el kell végezni, „Kanizsai Dorottya kertje” visszaállítandó.
- g) Az újonnan kialakítandó létesítményekhez telken belül biztosítani kell a dolgozói, valamint a kiszolgáló gépjárművek várakozó helyeit. Ezen felül a vendégforgalomból számított parkolási igény, a terv szerinti közterületi fásított parkolóban is biztosítható.
- h) Az övezetben a város állattartási rendelete szerint állattartási tilalom van.

8. Sajátos jogintézmények:

- a) Építési tilalom: -
- b) Elővásárlási jog: 999, 1001, 1041, 1042, 1044, 1045, 1046, 1047, 1049, 1050, 1051, 1052, 1085, 1095, 1096, 1089/1, 1090, 1091, 1097, 1098/1, 1098/2, 1103/2, 1103/3, 1103/4, 1103/5, 1103/6, 1104, 1105, 1174.

10.§ (2) Övezeti jel: K-2 st. Beépítési mód: K(Sz)/SZ/Z; Beépítési százalék (%): K/15+10; Építménymagasság (m): K(5,5/9,5; Telekterület (m²): K/1000. A K-2st jelű övezet elsősorban térségi szerepkörű, szabadidős létesítmények -, strand, látványfürdő, illetve azok kiszolgálására létesítendő építmények elhelyezésére szolgál. A „K” betűjel meghatározása: ld. 4. § (11) bekezdés.

1. Az övezetben elhelyezhető funkció: a térségi ellátását szolgáló vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egészségügyi ellátó, fitness-welness, illetve kereskedelmi célú létesítmények épületei.

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

3. A telekalakítás lehetőségei:

a) A kialakítható telek legkisebb területe: K tartható vagy 10000 m²

b) A kialakítható telek legkisebb utcai homlokvonala: K tartható vagy 80,0 m

4. Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett

a) beépítési módja: Kialakult szabadon álló beépítés tartható, új beépítés szabadon álló legyen vagy kivételesen zárt sorúvá fejleszthető,

b) legnagyobb beépítettsége %: K tartható, ill. 15+10. Az övezetben, a + jellel jelölt érték vízmedence felületre vonatkozik.

c) legkisebb zöldfelület %: 45/35. A burkolt felületek mindösszesen a telek 40 %-át nem haladhatják meg. A burkolt felületek mindösszesen a telek 35 %-át nem haladhatják meg.

5. A beépítés paraméterei:

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

b) Az övezet telkein elhelyezhető melléképítmények: OTÉK 1. számú melléklet 86. pontja szerint

c) Az övezet telkein megengedett legkisebb előkert: 5,0. Beépített saroktelek esetén az előkert 0,00 m-ig csökkenthető. Az övezet előkertjeiben, a kerítéssel építészeti összhangban megtervezett, legfeljebb 200 m² nagyságú épület(ek) vagy a kerítéssel építészeti összhangban megtervezett földdel fedett építmény(ek) porta, kapuház, karbantartó helyiség, gépészeti helyiség, iroda, kisebb üzlethelyiség stb. számára létesíthető(k); (Elő-oldal-hátsó)kertben porta épület létesítése OTÉK-ban foglalt előírástól megengedőbb, melyhez hozzájárulását a BM Dél-Dunántúli Területi Főépítész Iroda 641-3/2004. számú szakvéleményében megadta.

d) Az övezet telkein megengedett legkisebb oldalkert: 5 m.

e) Az övezet telkein megengedett legkisebb hátsókert: 8 m. Beépített saroktelek esetén az előkert 0,00 m-ig csökkenthető. Az övezet előkertjeiben, a kerítéssel építészeti összhangban megtervezett, legfeljebb 200 m² nagyságú épület(ek) vagy a kerítéssel építészeti összhangban megtervezett földdel fedett építmény(ek) porta, kapuház, karbantartó helyiség, gépészeti helyiség, iroda, kisebb üzlethelyiség stb. számára létesíthető(k);

f) **beépítési mód: szabadon álló, zárt sorúan csatlakozó**

6. Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések:

a) Megengedett építménymagasság: K (5,5) tartható, új épület esetén legfeljebb 9,5 m lehet. Torony szerű építmény esetén (látványfürdő csúszda szerkezetei, egyéb élményelemek), az építmény maximális magassága 20,0 m lehet

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) Az övezetben a város állattartási rendelete szerint állattartási tilalom van.

d) A meglévő strand fás-ligetes parkja védendő.

8. Sajátos jogintézmények:

a) Építési tilalom: -

b) Elővásárlási jog: 0364, 0365/1-12, 0366, 1000/4, 1002/2, 1002/3.

c) Beültetési kötelezettség: Az övezet azon részeit, melyekre beültetési kötelezettséget ábrázol, a szabályozási tervlap tünteti fel, megjelölve az érintett terület szélességi méretét. A beültetési kötelezettségre vonatkozó rendelkezést jelen rendelet 4. § (12) bekezdése tartalmazza.

A HÉSZ általános előírása Z-1 jelű zöldterületre vonatkozóan:

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

(2) A Z-1 jelű övezetben az OTÉK 27. § (4) bekezdés a) pontja szerinti építmények helyezhetők el, a beépítettség 0 % lehet.

...

(5) 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;

(6) A Vár műemléki együttesének történeti kertjében, rekonstrukció az épületerekonstrukcióval együtt végzendő. A kertben fásítás csak kilátási, rálátási szempontokra figyelemmel végezhető. Kanizsai Dorottya kertje történeti leírások nyomán visszaállítandó a kápolna tövében.

(7) A zöldterületek szakszerű kialakításáról és folyamatos karbantartásáról önkormányzat ill. a mindenkori tulajdonos vagy megbízott, bérlő, stb. gondoskodik.

(8)

(9)

(10) A szabályozási terven szereplő zöldfelületeket más területfelhasználási kategóriába sorolni csak a településszerkezeti és szabályozási terv egészének módosításával lehet.

(11)

(12) 101 Az övezetben található régészeti lelőhelyek területén minden 30 cm-t meghaladó földmunkát csak a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV tv. rendelkezései szerint lehet végezni (ld. jelen rendelet Örökségvédelem 22. § (2)–(6) bekezdése).

(13) Az országosan védett építmények és azok műemléki környezete esetében a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV tv. rendelkezései szerint kell eljárni.

MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK

A fürdő jelenlegi használata a hatályos településrendezési eszközök elvárásaival összhangban van. A használat, a meglévő rendeltetések az előírásoknak megfelelő. Az előzőekben bemutatottak szerint, a funkciókhoz tartozó egyedi telekhasználat eredményeként a fejlesztési tervek szerinti 50% beépítettség, a 30% zöldfelületi fedettség, valamint a 8,5 méteres épületmagasság módosítása szükséges a fejlesztések megvalósításához.

A településrendezési eszközök módosításának célja a telekre olyan szabályozási környezet kialakítása, ahol a tervezett bővítések megvalósíthatóvá válnak, illeszkedve a jelenlegi építészeti karakterhez, környezethez.

Ezek megvalósításához az övezethatárok, és övezeti előírások módosítása szükséges. A módosítás célja a jelenleg K-2st jelű különleges terület strand, a Vk-1 jelű központi vegyes terület és a Z-1 jelű zöldterület övezeti határainak módosítása és az előírások lehetőség és szükség szerinti pontosítása.

Az övezeti beépítési paraméterek az alábbiak szerint változnának:

- a beépítettség 50%-ról 80%-ra nő
- a minimális zöldfelület fedettség 30%-ról 10%-ra csökken, valamint
- az épületmagasság 8,5 méterről 14,0 méterre nőne.

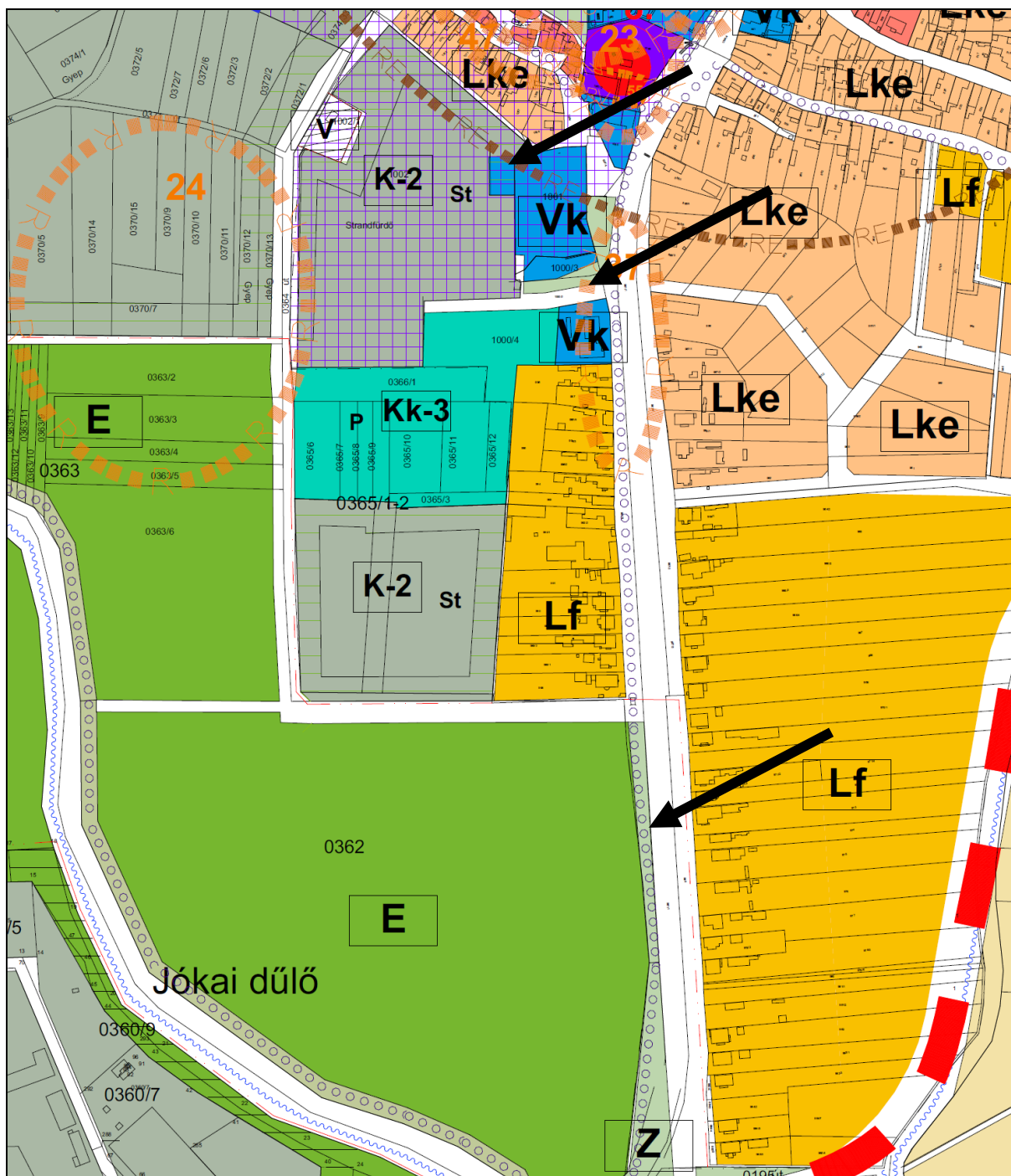
A módosítás során a szomszédos zöldterületből 760 m² nagyságú területet igénybevéve új beépítésre szánt terület kijelölése történik, mely során a tervezett zöldterület és a tervezett közlekedési területek határai is módosulnak. A vonatkozó jogszabályok szerinti zöldterület visszapótlása, új kijelölése, és a biológiai aktivitásérték egyensúlyának fenntartása megvalósul.

A MÓDOSÍTANDÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK BEMUTATÁSA

Szerkezeti terv:

A módosítás során a szerkezeti terv módosul, a hotel övezete a tervezett új épületek elhelyezéséhez szükséges nagyságban nő a szomszédos zöldterület, valamint különleges strandterület (K-2 st) igénybevételeivel.

Mivel a módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésével jár, így a megszűnő zöldterület területének 125%-os nagyságának megfelelő új zöldterület kijelölésére van szükség. Ez a 987/4 hrsz-ú közterületen valósul meg, mely során a közlekedési területből 1532m² nagyságban zöldterület jön létre.

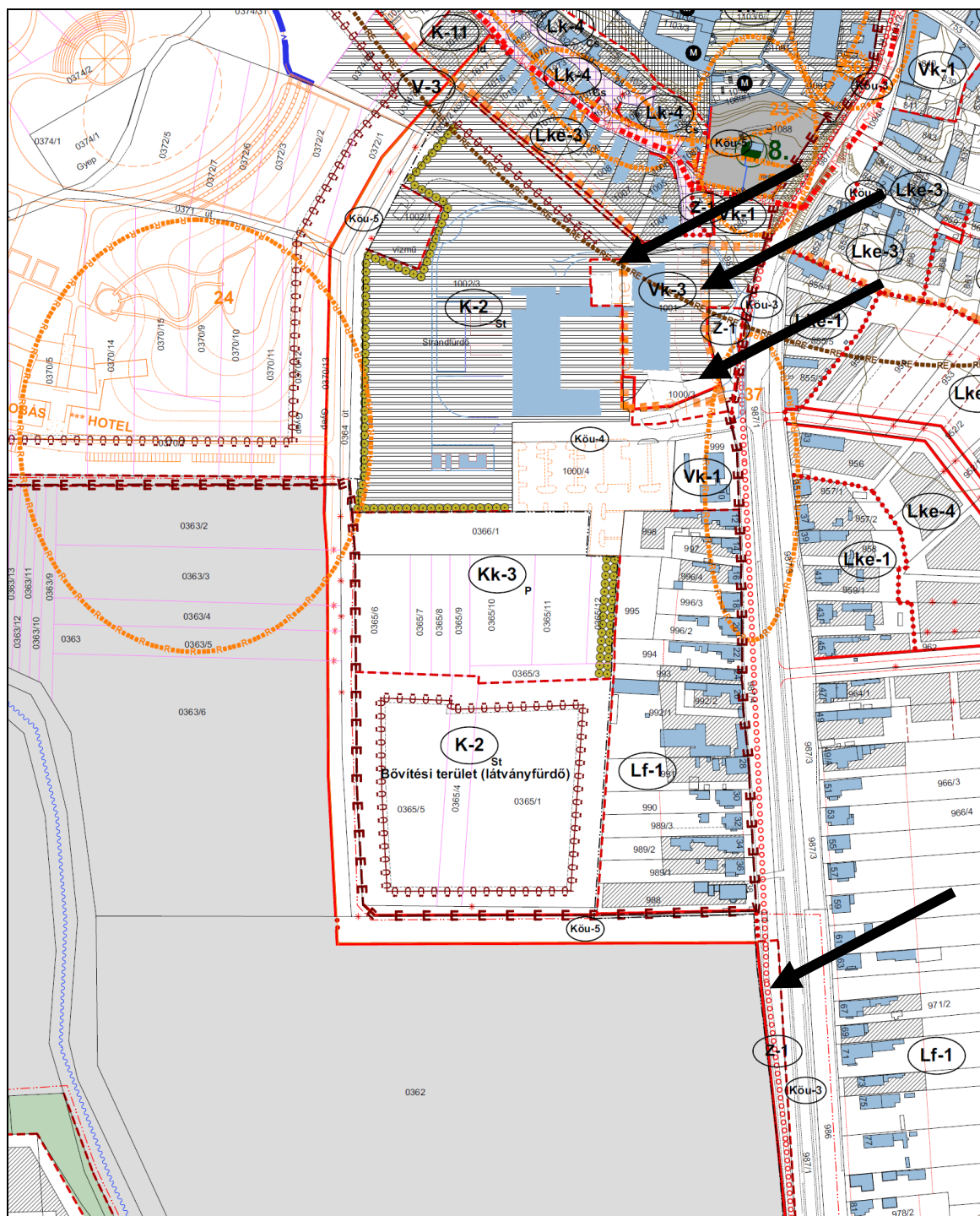


Tervezett szerkezeti terv

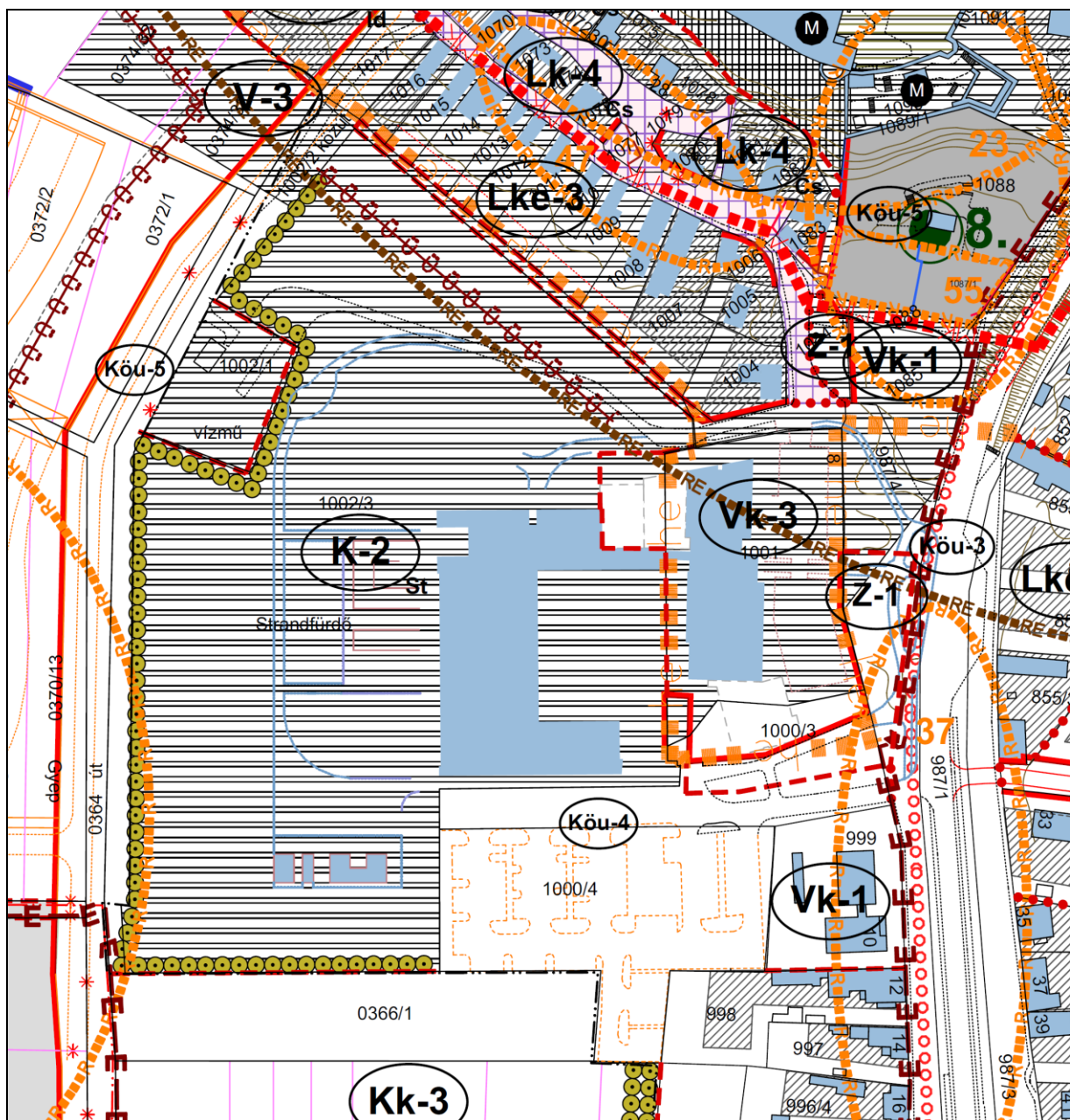
Helyi építési szabályzat, Szabályozási terv:

A szabályozási terven a javasolt módosítás során, a meglévő övezetehöz képest eltérő előírások okán, egy új, övezet kerül kialakításra, valamint pontosodik az övezet határa is, összhangban a szerkezeti tervvel. A hotel övezete (Vk-2) egy új, Vk-3 jelű övezetbe kerül átsorolásra, melynek határa a szomszédos K-2 st övezet (1002/3 hrsz), valamint a déli (1000/3 hrsz) Z-1 jelű övezetek terület-igénybevételével módosul.

Délen a Vt-3 és Z-1 övezetek határrendezése során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre zöldterület megszüntetésével (760 m2).



A szabályozási terv tervezett módosítása



A szabályozási terv tervezett módosítása (Hotel és strand területe)

A HÉSZ 7.§-a kiegészül egy új (2/A) bekezdéssel, mely a Vk-3 jelű övezet előírásait az alábbiak szerint fogalmazza meg:

7.§ (2/A) (1) Övezeti jel: Vk-3.

1. Az övezetben elhelyezhető funkció: OTÉK 17. §. (2) bekezdés: 1. 2. 3. 4. 5. 7. és 8. pontja szerinti építmények, valamint kivételesen (3) bekezdés 2. pontja szerint lakóépület.
2. A közművesítettség mértéke: 5. §. (2) bekezdés a) pontja szerint biztosítandó.
3. A telekalakítás lehetőségei: Nyeles telek nem létesíthető.
 - a) A kialakítható telek legkisebb területe: K tartható, illetve 2000 m²,
 - b) A kialakítható telek legkisebb utcai homlokvonala: K tartható, illetve 25,0 m
4. Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett
 - a) beépítési módja: **zárt sorú,**
 - b) **legnagyobb beépítettsége: 80 %.**
 - c) **legkisebb zöldfelület: 15%**
5. A beépítés paraméterei:

- a) Az övezet telkein elhelyezhető épületek száma: több épület is lehet
 - b) Az övezet telkein elhelyezhető melléképítmények száma: OTÉK 1. számú melléklet 45. pontja szerint
 - c) **Az övezet telkein megengedett legkisebb előkert: 0,0 m**
 - d) **Az övezet telkein megengedett legkisebb oldalkert 0,0 m**
 - e) **Az övezet telkein megengedett legkisebb hátsóker: 0,0 m.**
6. Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések:
- a) **Megengedett építménymagasság: 14,0 m.**

AZ ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOKNAK VALÓ MEGFELELÉS BEMUTATÁSA

Az **MaTrt** az új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozóan az alábbi előírásokat fogalmazza meg:

12. § (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.

(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.

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

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

Az új beépítésre szánt terület közigazgatási határhoz legközelebb eső sarka a közigazgatási határtól mért több, mint 1000 méterre található.

Az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület átsorolásával jár, így a 760 m² nagyságú zöldterület megszűnésével 950 m² nagyságú új zöldterületet kell kijelölni.

Az új zöldterület kijelölésre a 987/4 helyrajzi számú, jelenleg Köu-3 jelű közlekedési területen kerül kijelölésre 1532 m² nagyságban, a jelenleg is zöldfelületként használt területen. Az ingatlan Siklós Város Önkormányzatának tulajdona.

A rendelkezésre álló adatok alapján a vizsgált területen borszőlő termőhelyi és gyümölcs termőhelyi kataszteri ingatlan nem található.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) az új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozóan az alábbi előírásokat fogalmazza meg:

8. § [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények]

(1) A zöldterület övezet nagysága

a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és

b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.

(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:

a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,

b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és

c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.

(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:

a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,

b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,

c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,

d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és

e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.

(4) Kiemelt közérdek esetében az (1) bekezdés b) pontjában, a (2) bekezdésben és a (3) bekezdés c) és e) pontjában foglaltak teljesülése alól az országos főépítész országos főépítész véleményében – részletes indokolás mellett – felmentést adhat, amellyel szemben az önkormányzati rendelet elfogadását követően, egyéni jogsérelem esetén az érintett bírósághoz fordulhat vagy a törvényességi felügyeletet gyakorló kormányhivatalnál eljárást kezdeményezhet.

Emellett 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 18.§ (2) bekezdése alapján:

(2a) A zöldterület beépítésre szánt területhez viszonyított százalékanak megállapítása során, a zöldterület övezet mellett az erdőterület övezetét és a természetközeli terület övezetét lehet figyelembe venni.

Az új beépítésre szánt terület (nagysága 760 m²) kijelölésével egyidejűleg az 987/4 helyrajzi számú ingatlanon 1532 m² területnagyságban zöldterület kerül kijelölésre.

A zöldterület nagysága a módosítás során 772 m² nagyságban nő.

Az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez, települési térség területén kerül kijelölésre.

A módosítás elhelyezkedéséből adódóan nem eredményezi települések összenövését.

A biológiai aktivitásérték számítás jelen fejezetben részletesen bemutatásra kerül.

A módosítással új lakótelek nem kerül kialakításra.

Az új beépítésre szánt terület szilárd burkolatú útról elérhető, közművekkel szintén eddig ellátott.

Siklós beépítésre szánt területeinek nagysága 1044,52 ha, melynek a 3%-a 31,34 ha.

Siklós zöldterületeinek nagysága 22,01 ha, azonban az erdőterületeinek nagysága meghaladja a 1200 ha-t, így 2023. évi C. törvény 8.§ (1) bekezdése teljesül a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 18.§ (2) bekezdésének figyelembevételével.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024.

(IX. 30.) Korm. rendelet a (továbbiakban: TÉKA) az új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozóan az alábbi előírásokat fogalmazza meg:

13. § (1) A településnek az új beépítésre szánt terület kijelölésekor a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 12. § (3) bekezdés b) pontja szerinti új zöldterületet vagy erdőterületet úgy kell kijelölnie, hogy

a) annak nagysága legalább 300 m², és

b) a legtovábbi pontja nem lehet távolabb 1000 méternél az új beépítésre szánt területként kijelölt terület határától.

(2) Új közterület kialakításával járó új beépítésre szánt területnél a közúti közlekedési területet úgy kell kijelölni, hogy kétoldali zóldsáv és legalább az egyik oldali – legalább 1,50 méter széles és a lehető legnagyobb mértékben összefüggő – zóldsávban fasor telepítése biztosítható legyen.

...

(4) Az (1)–(3) bekezdésben foglaltaknak megfelelést az önkormányzatnak a településterv alátámasztó javaslatában be kell mutatnia, valamint az elfogadott településtervben és a megvalósítás során biztosítania kell.

(5) Új beépítésre szánt területeknél az egyetemes tervezés szabályai szerint kell eljárni.

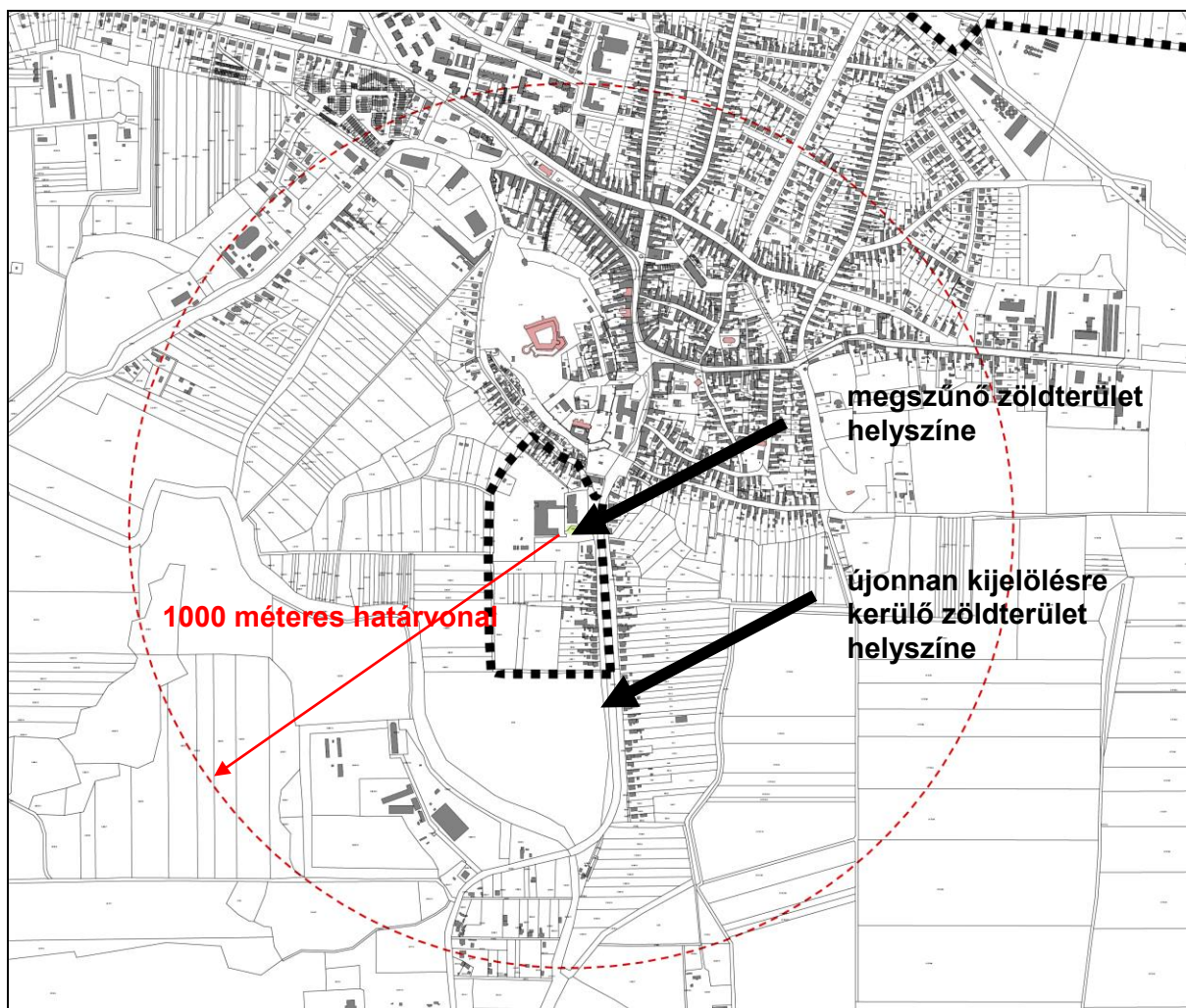
(6) Az (1)–(5) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni a közlekedési rendeltetésű közterület szélességi csökkenés vagy áthelyezés, a térképi pontosítás miatti átsorolás, a

vonalas kötőtpályás közösségi közlekedés területének módosítása, a kialakult állapotnak megfelelő területhasználatot biztosító telekhatár-rendeztés, valamint a szabályozási vonal megszűnése miatti építési övezeti kijelölés esetén.

Az új beépítésre szánt terület (nagysága 760 m²) kijelölésével egyidejűleg az 987/4 helyrajzi számú ingatlanon (1532 m²) zöldterület kerül kijelölésre.

A kijelölésre kerülő erdő terület leg távolabbi pontja 1000 méteren belül található.

A módosítás során új közlekedési terület kerül kijelölésre, melynek szélessége 8 méter, így a 1,5 méteres zöldsáv kialakítható.



A módosítás biológiai aktivitásérték változását az alábbi táblázatok mutatják be:

JELENLÉGI ÁLLAPOT			
TERÜLETHASZNÁLAT	TERÜLET NAGYSÁG (ha)	ÉRTÉK MUTATÓ	AKTIVITÁS ÉRTÉK
Különleges strandterület	0,0540	3,0	0,1620
Zöldterület	0,0760	6,0	0,4560
Közlekedési terület	0,1532	0,4	0,0613
ÖSSZESEN:	0,2832		0,6793

TERVEZETT ÁLLAPOT			
TERÜLETHASZNÁLAT	TERÜLET NAGYSÁG (ha)	ÉRTÉK MUTATÓ	AKTIVITÁS ÉRTÉK
Zöldterület	0,1532	6,0	0,9192
Központi vegyes terület	0,1300	0,5	0,0650
ÖSSZESEN:	0,2832		0,9842

A módosítással a terület biológiai aktivitásértéke 0,305-tel nő

A telepítési tanulmánytervben vizsgált, a vonatkozó jogszabályban előírt szempontok szerinti értékelés alapján megállapítható, hogy Siklós Város településrendezési tervének módosítása -a tervezett fejlesztést és annak elhelyezkedését vizsgálva- jelentős hatással nincs a környezeti elemekre, a hatályos és vonatkozó jogszabályok és követelmények megtartása mellett nem generálnak új környezeti konfliktust. A tervezett módosítás a településfejlesztési elképzelésekkel összhangban van.