SELLYE VÁROS TELEPÜLÉSTERVÉNEK 1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

VÉLEMÉNYEZTETÉS ANYAGA

MUNKA MEGNEVEZÉSE:

SELLYE VÁROS
TELEPÜLÉSTERVÉNEK 1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

Megrendelő:
Sellye Város Önkormányzata

Szakmai felügyelet:
Németh Tamás települési főépítész

Településtervező:
Tóth Dóra Kata, TT 17-1484

Munkaszám: 262/2025.

2025. 09.

E-TÉR azonosító: 2698

ALÁÍRÓ LAP

SELLYE VÁROS
TELEPÜLÉSTERVÉNEK 1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

Szakmai felügyelet:	Németh Tamás települési főépítész
Településtervező:	Tóth Dóra Kata, TT 17-1484
Önkormányzat részéről:	Sellye Város Önkormányzat 7960 Sellye Dózsa György u. 1. 06 73 580 900 hivatal@sellye.hu Nagy Attila polgármester dr. Nóránt Tímea jegyző

TARTALOM

Tartalom

ALÁÍRÓ LAP 2

TARTALOM 3

SELLYE VÁROS TELEPÜLÉSTERVÉNEK 1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA 5

I. BEVEZETŐ 5

II. TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS 18

III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT 27

1. AZ EGYES ÁLTALÁNOS HASZNÁLAT SZERINTI TERÜLETEK ÉS TELEPÜLÉSRÉSZEK, INFRASTRUKTÚRA-ELEMEK MEGHATÁROZÁSA, ÁBRÁZOLÁSA 27

2. A FEJLESZTÉST ÉS RENDEZÉST BEFOLYÁSOLÓ ÉRTÉK, PROBLÉMA, VÉDELEM, ILLETVE KORLÁTOZÁST MEGHATÁROZÓ ELEMEK (PROBLÉMA- ÉS ÉRTÉKTÉRKÉP) MEGHATÁROZÁSA, ÁBRÁZOLÁSA 27

3. AZ INTÉZKEDÉST, BEAVATKOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK LEHATÁROLÁSA 27

4. TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, TÉRSÉGI ÉS TELEPÜLÉSI KAPCSOLATOK 28

5. TERÜLETFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOKKAL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK 28

6. TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK 28

7. TERVI ELŐZMÉNYEK, ÉRVÉNYES TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK ÉS AZOK ÉRVÉNYESÜLÉSE 35

8. A TELEPÜLÉS DEMOGRÁFIAI HELYZETE 37

9. A TELEPÜLÉS HUMÁN INFRASTRUKTÚRÁJA, KÖZSZOLGÁLTATÁSOK 37

10. A TELEPÜLÉS GAZDASÁGA 37

11. AZ ÖNKORMÁNYZAT GAZDÁLKODÁSA, TELEPÜLÉSÜZEMELTETÉS 37

12. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI, TELEPÜLÉSSZERKEZETI VIZSGÁLAT 37

13. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG VIZSGÁLATA 37

14. KÖRNYEZETIÁLLAPOT-JELLEMZŐK, IDEÉRTVE A FÖLDTANI ÁLLAPOT JELLEMZŐKET IS 37

15. A TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK ÉS ÖRÖKSÉG, JELLEMZŐ TÁJKARAKTER, ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZAT 38

16. KÖZLEKEDÉS 38

17. KÖZMŰVESÍTÉS, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS, CSAPADÉKVÍZ-GAZDÁLKODÁS 39

18. KATASZTRÓFAVÉDELEM, A TERÜLETEK HASZNÁLATÁT, ÉPÍTÉSI TEVÉKENYSÉGET BEFOLYÁSOLÓ VAGY KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK 39

19. LÉGIKÖZLEKEDÉSSEL ÉRINTETT TELEPÜLÉS ESETÉN A REPÜLŐTÉR AKADÁLYKORLÁTOZÁSI FELÜLETÉNEK VIZSGÁLATA A REPÜLŐTÉR ÜZEMBEN TARTÓJÁNAK BEVONÁSÁVAL 39

IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ 40

1. FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI JAVASLAT ÖSSZEFOGLALÓJA (A FEJLESZTÉSBEN JAVASOLT VÁLTOZÁSOK, A RENDEZÉST ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK BEMUTATÁSA, ÖSSZEFÜGGÉSEIK FELTÁRÁSA, SZAKÁGI JAVASLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA) 40

2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT 40

3. JAVASLAT AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET FEJLESZTÉSÉRE ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG MEGŐRZÉSÉRE 54

4. TÁJRENDEZÉSI ÉS ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSI JAVASLAT, CSAPADÉKVÍZ-GAZDÁLKODÁS 54

5. KÖZMŰVESÍTÉS, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT, KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT 54

6. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓELEMEK (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei) 54

7. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA 56

8. A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA 61

9. AZ ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉRE IRÁNYULÓ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEKRE A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSA ÉS EREDMÉNYE 61

10. MŰEMLÉKVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY, HA A MÉPTV. 146. §-A ALAPJÁN ILYEN KÉSZÜL ... 61

V. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV MÓDOSÍTÁSA 0

VI. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÓ RENDELETE 2

MELLÉKLET:

KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS ÖKO-TRADE Környezetvédelmi és víztechnikai Kft. 2025. szeptember

TERVIRATOK, FÜGGELÉKEK

SELLYE VÁROS TELEPÜLÉSTERVÉNEK 1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

I. BEVEZETŐ

ELŐZMÉNYEK ISMERTETÉSE

Sellye Város új TelepülésTerve - benne az 54/2024. (III. 30.) önkormányzati határozattal elfogadott Fejlesztési Tervvel, valamint a Helyi Építési Szabályzatról szóló 6/2024. (III. 7.) önkormányzati rendelettel (a továbbiakban: HÉSz) - 2024. márciusában került elfogadásra.

Önkormányzati, gazdasági és lakossági szereplők részéről felmerült beruházási igényekből adódóan szükségessé vált a TelepülésTerv módosítása (a továbbiakban: **Tervmódosítás**).

Az **1.számú Tervmódosítás** alapjául az alábbi 15 módosítási pont szolgál:

a. A termálfürdő előtti KÖu-7 jelű köztér övezet terepszint feletti beépíthetőségének 0%-tól eltérő meghatározása és a rendeltetési körök ennek megfelelő módosítása kerékpártároló, árnyékoló és egyéb közösségi célt szolgáló építmények létesítése érdekében,

b. Zkk jelű övezetekben a terepszint feletti beépíthetőség 0%-tól eltérő meghatározása és a rendeltetési körök ennek megfelelő módosítása, kerékpártároló, árnyékoló és egyéb közösségi célt szolgáló építmények létesítése érdekében,

c. Sellye belterületi 748/5 hrsz-ú Gksz-1 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területű földrészlet Gipe jelű egyéb ipari gazdasági terület övezetbe átsorolása a szomszédos 747/6 hrsz-ú Gipe jelű egyéb ipari gazdasági terület övezetű földrészlet telephely fejlesztéssel kapcsolatos telek-összevonás érdekében,

d. új Gipe jelű egyéb ipari gazdasági terület övezet meghatározása a 748/5 hrsz-ú és a 747/6 hrsz-ú földrészleteken telephely fejlesztésének érdekében,

e. Sellye belterületi 266/2 hrsz-ú KÖu-5 gyalogút földrészlet Vt-1 jelű településközponti vegyes terület övezetbe sorolása a 266/1 hrsz-ú földrészlettel összevonás érdekében, egyben új beépítésre szánt terület kijelölése,

f. Sellye belterületi 639/2 hrsz-ú földrészlet 638 hrsz-ú KÖu-3 jelű kiszolgáló közút melletti 138 m2 területét KÖu-3 jelű kiszolgáló közút övezetbe sorolja a 638 hrsz-ú közút valós nyomvonalának rendezése érdekében,

g. belterületi 348/8 hrsz-ú földrészlet Vi-2 jelű intézményi vegyes területét KÖu-6 jelű közlekedési területbe sorolja a valós használatnak megfelelően,

h. 516 hrsz-ú földrészlet hátsó kerti 362 m2-i részének Lke-2 övezetbe sorolása a 528/2 hrsz-ú ingatlan tulajdonosának telekvásárlási és telekösszevonási szándékának érdekében,

i. 1338/1 hrsz-ú, az 1344 hrsz-ú, az 1345 hrsz-ú, az 1346 hrsz-ú földrészlet Lke-2 övezeti besorolású részét SZT1-Lke-2 övezetbe átsorolása későbbi telekértékesítés és telekalakítás érdekében,

j. az SZT1-Lke-2 jelű kertvárosias lakóterület közművesítettségi követelményeinek felülvizsgálata az i) pontban szereplő földrészletek érdekében

k. 1357/1 hrsz-ú ingatlan – nyilvántartás szerinti közút – az i) pontban felsorolt földrészletek és a 1343 hrsz-ú földrészlet közötti területét KÖu-3 jelű kiszolgáló útba sorolása az i) pontban szereplő változtatások és a valós használatnak érdekében,

l. belterületi 914/16 hrsz-ú ingatlanon átmenő építési övezet határ felülvizsgálata az ingatlan déli területén lévő épület felmérésének pontosítása és az ezzel kapcsolatos későbbi telekalakítás érdekében,

m. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: Trtv.) 12. § (3) bekezdés előírásainak való megfelelés érdekében, valamint a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 8.§ (1) b) pontjának való megfelelés érdekében – az e) pontban szereplő változás miatt – az önkormányzati tulajdonú belterületi 977 hrsz-ú földrészlet Kb-Arb jelű övezeti részét legalább a szükségesnek megfelelő mértékben zöldterületbe sorolja.

n. Zkp jelű közpark zöldterület övezetekben a terepszint feletti beépíthetőség 0%-tól eltérő meghatározása és a rendeltetési körök ennek megfelelő módosítása a 977 hrsz-ú területen elhelyezkedő arborétum rendeltetésszerű használatához szükséges építmények elhelyezhetőségének érdekében,

o. a HÉSz-ben lévő esetleges elírások, vagy esetleges hibás sorszámozás javítása a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet előírásainak megfelelően.

Fenti módosítási pontok tekintetében Sellye Város önkormányzatának Képviselő-testülete a Településterv módosításáról döntött a **148/2025. (V. 29.) önkormányzati határozat**ában **(HATÁROZAT 1.).**

A határozat 1. módosításra és kiegészítésre került az alábbi módosítási pontokkal a **175/2025. (VII. 8.) önk. határozat**ban **(HATÁROZAT 2.)**:

p) Sellye belterületi 451/4 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú földrészlet Zkk jelű közkerti Zöldterület részét KÖu-7 jelű Köztér beépítésre nem szánt övezetébe sorolja a területre tervezett kerékpártároló, árnyékoló és egyéb közösségi célt szolgáló építmények megvalósíthatóságának érdekében.

q) Sellye belterületi 451/4 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú földrészlet KÖu-3 jelű kiszolgáló út Zkk jelű közkerti zöldterületi övezettől nyugatra fekvő részét KÖu-7 jelű köztér övezetbe sorolja a területre tervezett kerékpártároló, árnyékoló és egyéb közösségi célt szolgáló építmények megvalósíthatóságának érdekében.

r) Sellye belterületi 430 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú földrészlet Zkk jelű közkerti Zöldterület részét KÖu-5 jelű Gyalogút beépítésre nem szánt övezetébe sorolja a területre tervezett közlekedést kiszolgáló építmények megvalósíthatóságának érdekében.

s) A p) és a r) pontokban szereplő módosulások miatt a Trtv. 62.§ (2) bekezdésének megfelelése érdekében az önkormányzati tulajdonú belterületi 977 hrsz-ú földrészlet egy előnyösebb helyén, az átsorolt zöldterülettel legalább azonos alapterületű, új zöldterület kerül egyidejűleg kijelölésre."

A <u>határozat 1.</u> l) pontja módosításra került az alábbiak szerint:

„l) belterületi 914/16 hrsz-ú ingatlanon átmenő építési övezet határ felülvizsgálata az ingatlan déli területén lévő épület felmérésének pontosításával, valamint a meglévő útcsatlakozás miatt az ingatlan Aradi utcai csatlakozásának egy részét KÖu-3 jelű kiszolgáló út övezetbe sorolja egy későbbi telekalakítás érdekében."

A határozat 1. d) pontja módosításra került a **210/2025. (IX. 3.) önkormányzati határozat**tal (**HATÁROZAT 3.)**:

„d) új Gipe jelű egyéb ipari gazdasági terület övezet meghatározása a 748/5 hrsz-ú, 747/6 hrsz-ú és a 728 hrsz-ú földrészleteken telephelyek, fejlesztések érdekében."

A 148/2025. (V. 29.), a 175/2025. (VII.8.) és a 210/2025. (IX. 3.) önkormányzati határozatokat együtt a továbbiakban **indító határozatként hivatkozzuk**.

A módosítás *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló* 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **új EljR.**) szerinti tartalommal és eljárásrenddel kerül lefolytatásra, **ÁLTALÁNOS EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS** keretében.

A módosító tervdokumentáció az indító határozat 1. mellékletében lévő főépítészi feljegyzés tartalmi követelményei szerint készül.

Az eljárás során **újonnan beépítésre szánt terület kerül kijelölésre.**

A MÓDOSÍTÁS ÁLTALÁNOS CÉLJA, RÖVID LEÍRÁSA:

INDÍTÓ HATÁROZAT a. PONTJA ALAPJÁN:	HÉSZ rendelkező részének módosítása
A termálfürdő előtti KÖu-7 jelű köztér övezet terepszint feletti beépíthetőségének 0%-tól eltérő meghatározása és a rendeltetési körök ennek megfelelő módosítása kerékpártároló, árnyékoló és egyéb közösségi célt szolgáló építmények létesítése érdekében.	
HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS TERVLAP	MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT
	A tervlap nem kerül módosításra
INDÍTÓ HATÁROZAT b. PONTJA ALAPJÁN:	HÉSZ rendelkező részének módosítása
Zkk jelű övezetekben a terepszint feletti beépíthetőség 0%-tól eltérő meghatározása és a rendeltetési körök ennek megfelelő módosítása, kerékpártároló, árnyékoló és egyéb közösségi célt szolgáló építmények létesítése érdekében.	
HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS TERVLAP	MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT
	A tervlap nem kerül módosításra

INDÍTÓ HATÁROZAT c. PONTJA ALAPJÁN:	övezeti átsorolás Gksz → Gipe

Sellye belterületi 748/5 hrsz-ú Gksz-1 jelű *kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület*ű földrészlet Gipe jelű *egyéb ipari gazdasági terület* övezetbe átsorolása a szomszédos 747/6 hrsz-ú Gipe jelű *egyéb ipari gazdasági terület* övezetű földrészlet telephely fejlesztéssel kapcsolatos telek-összevonás érdekében.

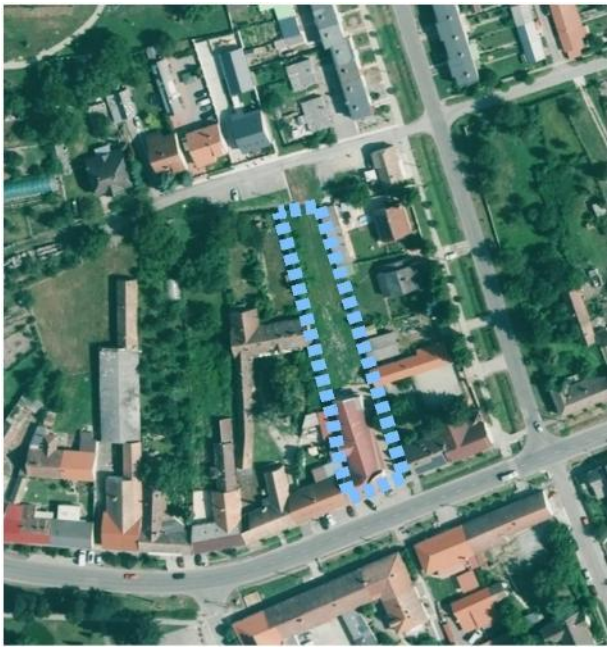
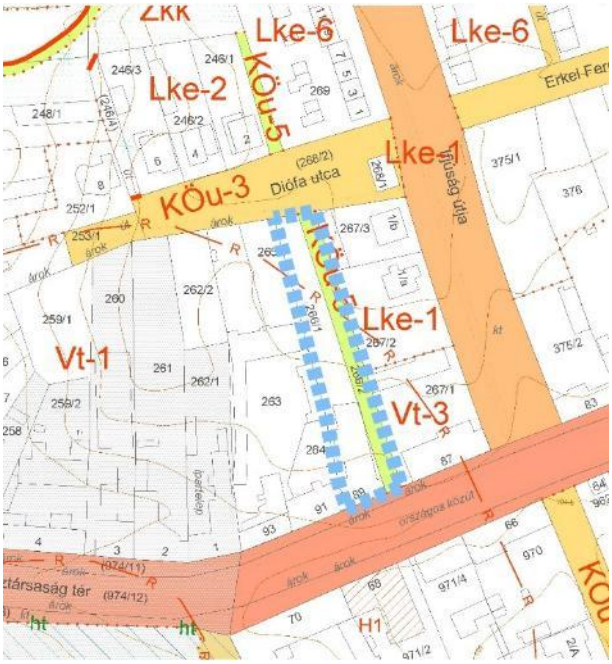
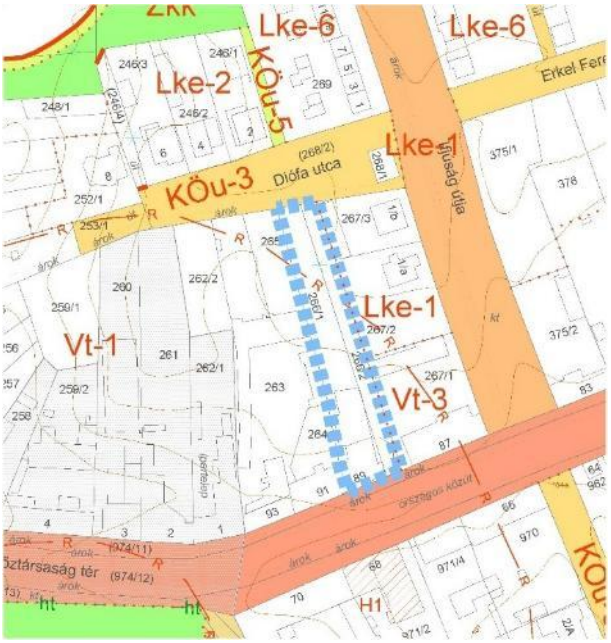
1.számú tervezési terület

HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS TERVLAP	MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

INDÍTÓ HATÁROZAT d. PONTJA ALAPJÁN:	HÉSZ kiegészítése új övezeti előírással

Új Gipe jelű egyéb ipari gazdasági terület övezet meghatározása a 748/5 hrsz-ú, 747/6 hrsz-ú és a 728 hrsz-ú földrészleteken telephelyek, fejlesztések érdekében.

HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS TERVLAP	MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT
	A tervlap nem kerül módosításra

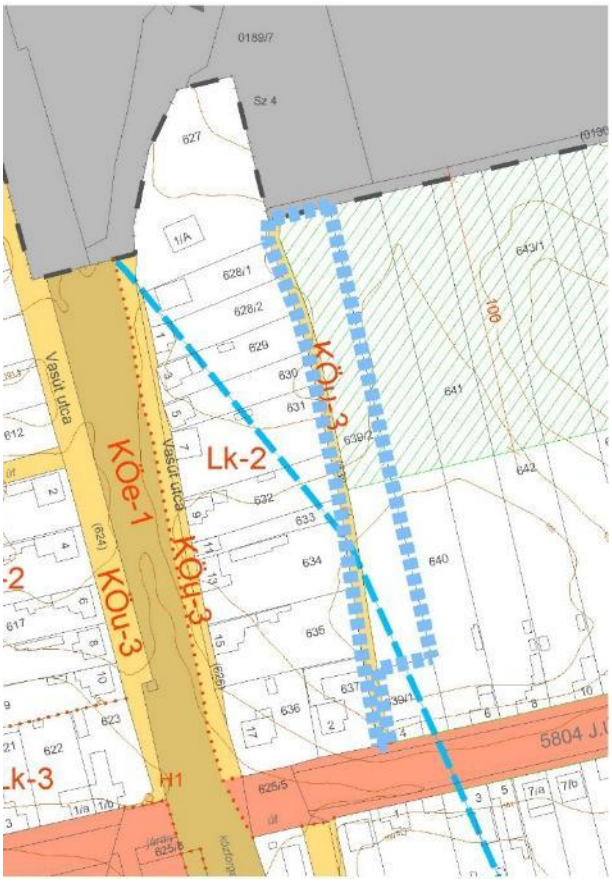
INDÍTÓ HATÁROZAT e. PONTJA ALAPJÁN:	övezeti átsorolás KÖu → Vt
Sellye belterületi 266/2 hrsz-ú KÖu-5 gyalogút földrészlet Vt-1 jelű településközponti vegyes terület övezetbe sorolása a 266/1 hrsz-ú földrészlettel összevonás érdekében, <u>egyben új beépítésre szánt terület kijelölése.</u> **2.számú tervezési terület**	
HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS TERVLAP	MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT
	

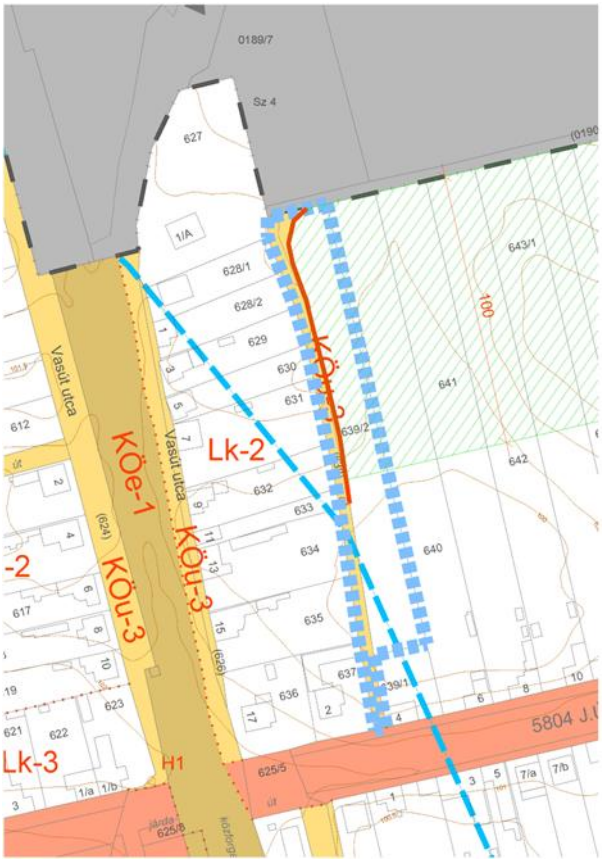
INDÍTÓ HATÁROZAT f. PONTJA ALAPJÁN:	övezeti átsorolás Lk → KÖu

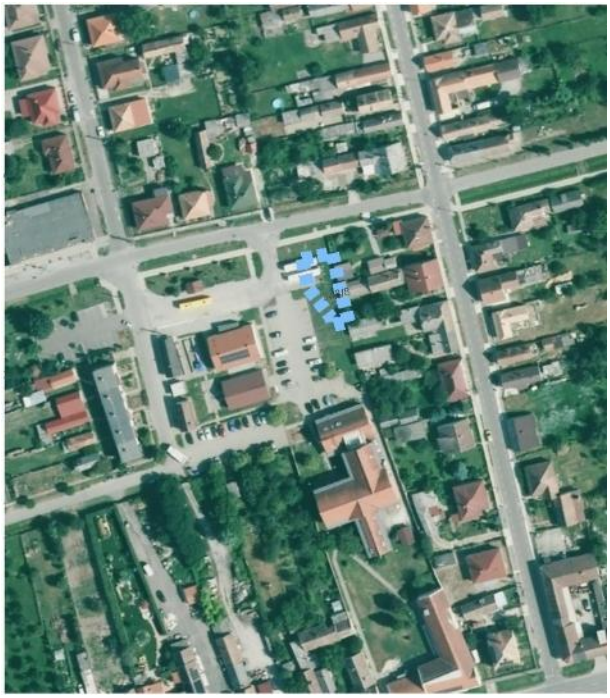
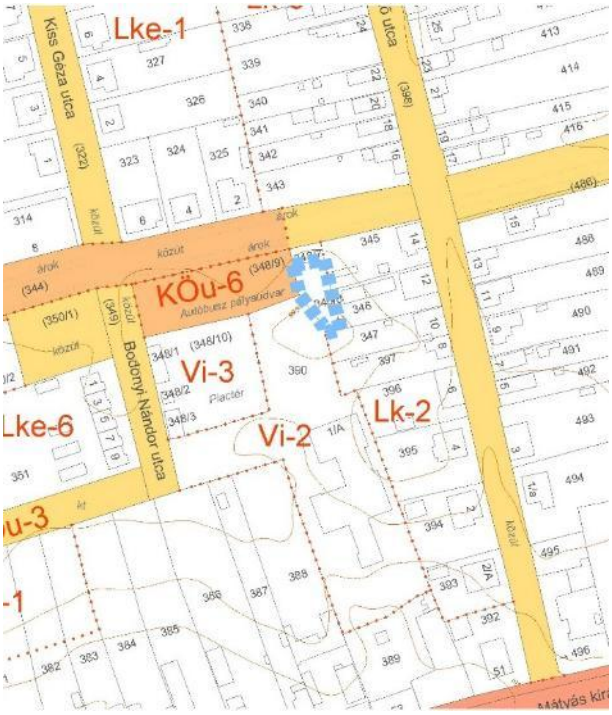
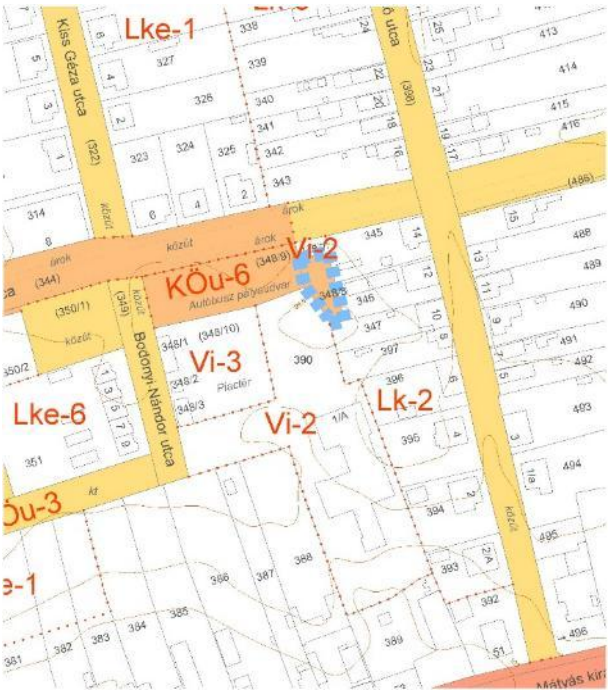
Sellye belterületi 639/2 hrsz-ú földrészlet 638 hrsz-ú KÖu-3 jelű kiszolgáló közút melletti 138 m^2 területét KÖu-3 jelű kiszolgáló közút övezetbe sorolja a 638 hrsz-ú közút valós nyomvonalának rendezése érdekében.

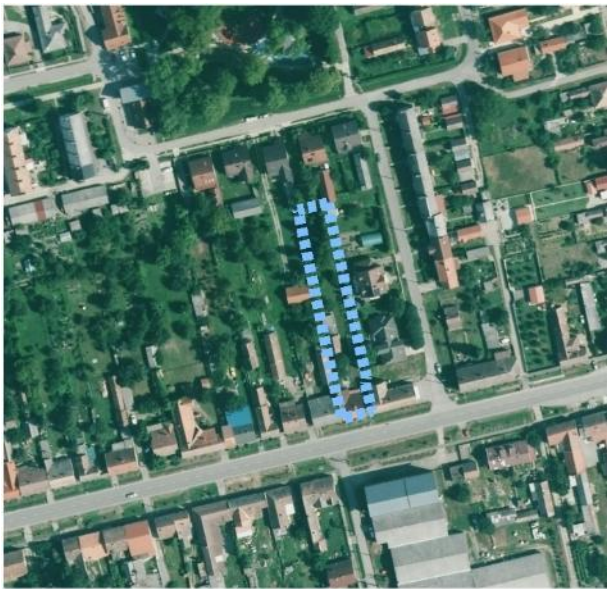
3.számú tervezési terület

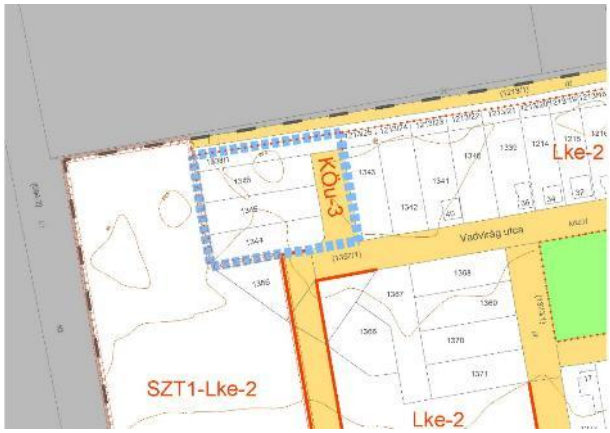
HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS TERVLAP	MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

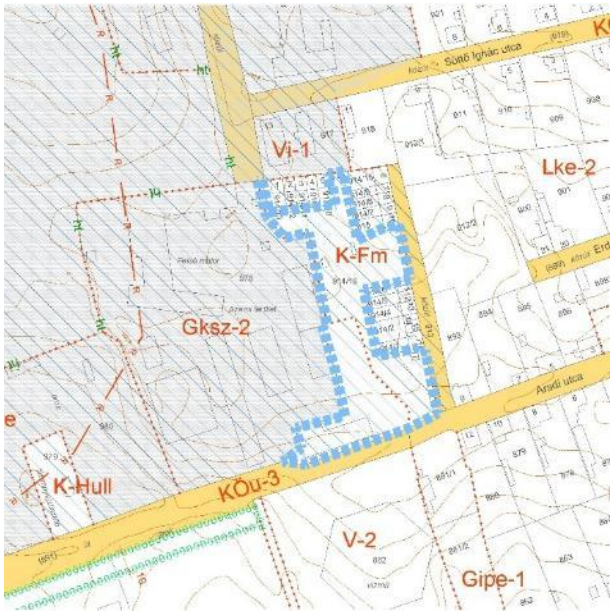
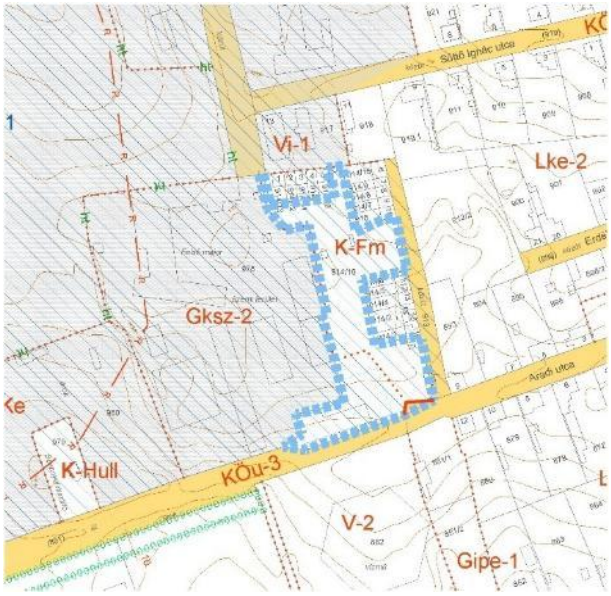




INDÍTÓ HATÁROZAT g. PONTJA ALAPJÁN:	övezeti átsorolás Vi → KÖu
A belterületi 348/8 hrsz-ú földrészlet Vi-2 jelű intézményi vegyes területét KÖu-6 jelű közlekedési területbe sorolja a valós használatnak megfelelően. **4.számú tervezési terület**	
HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS TERVLAP	MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT
	

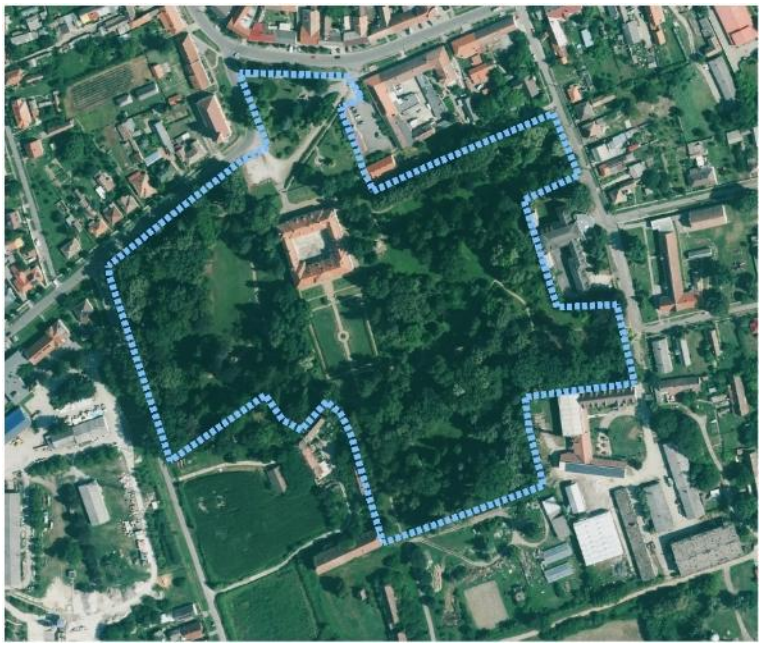
INDÍTÓ HATÁROZAT h. PONTJA ALAPJÁN:	övezeti átsorolás Lk → Lke
516 hrsz-ú földrészlet hátsó kerti 362 m^2-i részének Lke-2 övezetbe sorolása a 528/2 hrsz-ú ingatlan tulajdonosának telekvásárlási és telekösszevonási szándékának érdekében. **5.számú tervezési terület**	
HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS TERVLAP	MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

INDÍTÓ HATÁROZAT i., k. PONTJAI ALAPJÁN:	övezeti átsorolás Lke → SZT1-Lke övezeti átsorolása Lke→ KÖu
i. 1338/1 hrsz-ú, az 1344 hrsz-ú, az 1345 hrsz-ú, az 1346 hrsz-ú földrészlet Lke-2 övezeti besorolású részét SZT1-Lke-2 övezetbe átsorolása későbbi telekértékesítés és telekalakítás érdekében. **k.** 1357/1 hrsz-ú ingatlan – nyilvántartás szerinti közút – az i) pontban felsorolt földrészletek és a 1343 hrsz-ú földrészlet közötti területét KÖu-3 jelű kiszolgáló útba sorolása az i) pontban szereplő változtatások és a valós használatnak érdekében **6.számú tervezési terület**	
HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS TERVLAP	MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT
	
INDÍTÓ HATÁROZAT j. PONTJA ALAPJÁN:	HÉSZ rendelkező részének módosítása
Az SZT1-Lke-2 jelű kertvárosias lakóterület közművesítettségi követelményeinek felülvizsgálata az i) pontban szereplő földrészletek érdekében	
HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS TERVLAP	MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT
	A tervlap nem kerül módosításra.

INDÍTÓ HATÁROZAT I. PONTJA ALAPJÁN:	építési övezethatár módosítása
A belterületi 914/16 hrsz-ú ingatlanon átmenő építési övezet határ felülvizsgálata az ingatlan déli területén lévő épület felmérésének pontosításával, valamint a meglévő útcsatlakozás miatt az ingatlan Aradi utcai csatlakozásának egy részét KÖu-3 jelű kiszolgáló út övezetbe sorolja egy későbbi telekalakítás érdekében 7.számú tervezési terület	
HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS TERVLAP	MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT
	

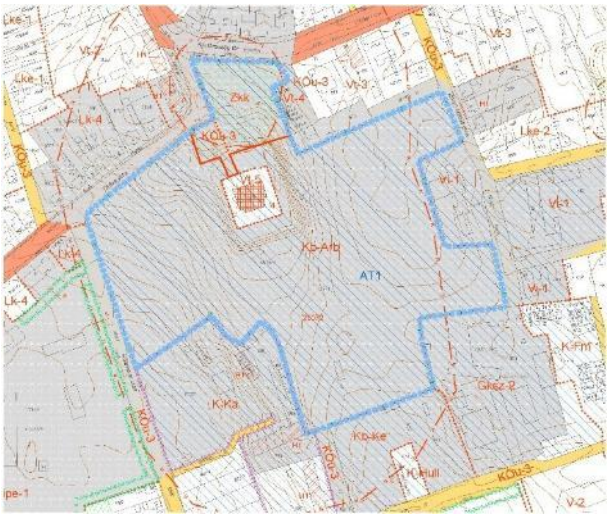
INDÍTÓ HATÁROZAT m. PONTJA ALAPJÁN:	övezeti átsorolás Kb-Arb → Zkp

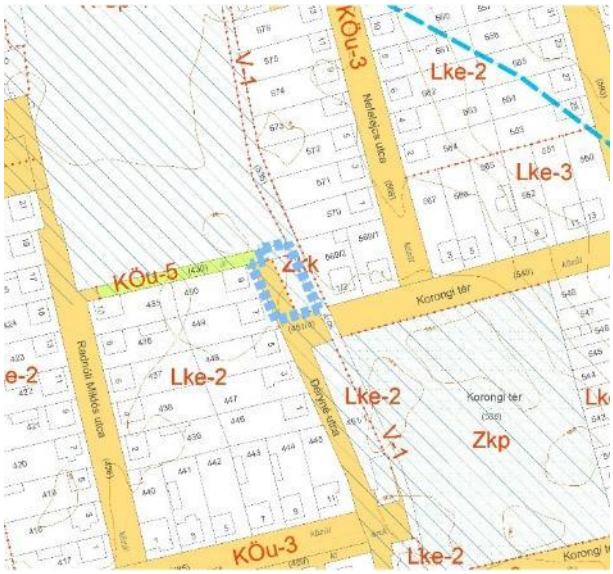
Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: Trtv.) 12. § (3) bekezdés előírásainak való megfelelés érdekében, valamint a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 8.§ (1) b) pontjának való megfelelés érdekében – *az e) pontban szereplő változás miatt* – az önkormányzati tulajdonú belterületi 977 hrsz-ú földrészlet Kb-Arb jelű övezeti részét *legalább a szükségesnek megfelelő mértékben* zöldterületbe sorolja.



8.számú tervezési terület

A módosítási javaslat alapján 4.4400 m2 nagyságú terület kerül újonnan Zöldterületbe.

HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS TERVLAP	MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT
	

INDÍTÓ HATÁROZAT n. PONTJA ALAPJÁN:	HÉSZ rendelkező részének módosítása
Zkp jelű közpark zöldterület övezetekben a terepszint feletti beépíthetőség 0%-tól eltérő meghatározása és a rendeltetési körök ennek megfelelő módosítása a 977 hrsz-ú területen elhelyezkedő arborétum rendeltetésszerű használatához szükséges építmények elhelyezhetőségének érdekében. .	
HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS TERVLAP	MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT
	A tervlap nem kerül módosításra.
INDÍTÓ HATÁROZAT o. PONTJA ALAPJÁN:	HÉSZ javítása
A HÉSz-ben lévő esetleges elírások, vagy esetleges hibás sorszámozás javítása *a jogszabályszerkesztésről* szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet előírásainak megfelelően. A HÉSZ 22. § (2) és (7) bekezdése, a 23.§ (3) és (5) bekezdése, a 24. § (2) bekezdése, a 25. § (2) és (3) bekezdése, a 26.§ (2) bekezdése, a 27. § (3) és (6) bekezdése, a 28. § (2) és (4) bekezdése, a 29. § (2) bekezdése, a 30. § (1) bekezdés b) pontja, (2) bekezdés b), c) pontja, a (3) bekezdés b), c) pontja, 31. § (3) bekezdése, a 32. § (2)-(9) bekezdése **az 5. melléklet helyett TÉVESEN a 4. mellékletre utal. JAVÍTANDÓ**	
INDÍTÓ HATÁROZAT p. PONTJA ALAPJÁN:	övezeti átsorolás Zkk → Köu
Sellye belterületi 451/4 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú földrészlet Zkk jelű közkerti Zöldterület részét KÖu-7 jelű Köztér beépítésre nem szánt övezetébe sorolja a területre tervezett kerékpártároló, árnyékoló és egyéb közösségi célt szolgáló építmények megvalósíthatóságának érdekében. 9. számú tervezési terület	
HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS TERVLAP	MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT
	

INDÍTÓ HATÁROZAT q. PONTJA ALAPJÁN:	övezeti átsorolás KÖu-3 → KÖu-7
Sellye belterületi 451/4 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú földrészlet KÖu-3 jelű kiszolgáló út Zkk jelű közkerti zöldterületi övezettől nyugatra fekvő részét KÖu-7 jelű köztér övezetbe sorolja a területre tervezett kerékpártároló, árnyékoló és egyéb közösségi célt szolgáló építmények megvalósíthatóságának érdekében. *9. számú tervezési terület*	
HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS TERVLAP	MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT
Lásd p. pontot	Lásd p. pontot
INDÍTÓ HATÁROZAT r. PONTJA ALAPJÁN:	övezeti átsorolás Zkk → Köu
Sellye belterületi 430 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú földrészlet Zkk jelű közkerti Zöldterület részét KÖu-5 jelű Gyalogút beépítésre nem szánt övezetébe sorolja a területre tervezett közlekedést kiszolgáló építmények megvalósíthatóságának érdekében. 9. számú tervezési terület	
HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS TERVLAP	MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT
Lásd p. pontot	Lásd p. pontot
INDÍTÓ HATÁROZAT s. PONTJA ALAPJÁN:	övezeti átsorolás Kb-Arb → Zkp
A p) és a r) pontokban szereplő módosulások miatt a Trtv. 62.§ (2) bekezdésének megfelelése érdekében az önkormányzati tulajdonú belterületi 977 hrsz-ú földrészlet egy előnyösebb helyén, az átsorolt zöldterülettel legalább azonos alapterületű, új zöldterület kerül egyidejűleg kijelölésre. 8.számú tervezési terület része	
HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS TERVLAP	MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT
Lásd m. pontot	Lásd m. pontot

TERVMÓDOSÍTÁS MENETE:

KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS ESETI ELDÖNTÉSE

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Kr.**) 4. § (2) bekezdés szerint a döntéshez az Önkormányzat kikéri a 3. számú mellékletben meghatározott környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás.

A beérkezett vélemények figyelembe-vételével a Képviselő-testület a 209/2025. (IX. 3.) számú határozatában **úgy döntött, hogy lefolytatja a környezeti vizsgálatot.**

HELYI PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS

A Partnerségi egyeztetés a hatályos településterve *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló* 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban **új EljR.**). és a településtervvel, a kézikönyvvel és a településképi rendelettel összefüggő helyi partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 10/2022. (X.28.) önkormányzati rendeletnek megfelelően kerül lefolytatásra.

TERVDOKUMENTÁCIÓ EGYEZTETÉSE

Sellye Város hatályos Településterve megfelel az új EljR tartalmi előírásainak.

2025. január 1-ét követően elindított módosítási eljárás során a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Kormányrendelet 135. § (3) bekezdése szerint a települési önkormányzat a módosítást az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendeletnek (a továbbiakban: OTÉK) 2024. december 31-én hatályos II. és III. fejezete, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készíti el.

A módosítás során az új EljR. eljárási rendjét kell figyelembe venni.

Jelen tervmódosítás egyeztetése az új EljR. előírásai szerinti <u>ÁLTALÁNOS eljárásban</u> történik.

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

….

ZÁRÓ SZAKASZ

…….

II. TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

Megállapítható, hogy a rendezési terv módosítása a Kr. 1.§ (3) bekezdésének hatálya alá tartozik, azaz **a tervmódosítás várható környezeti hatása jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el, hogy kell-e környezeti vizsgálat.**

A várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése céljából környezeti tájékoztatás készült a KR. 4.§ (3) alapján.

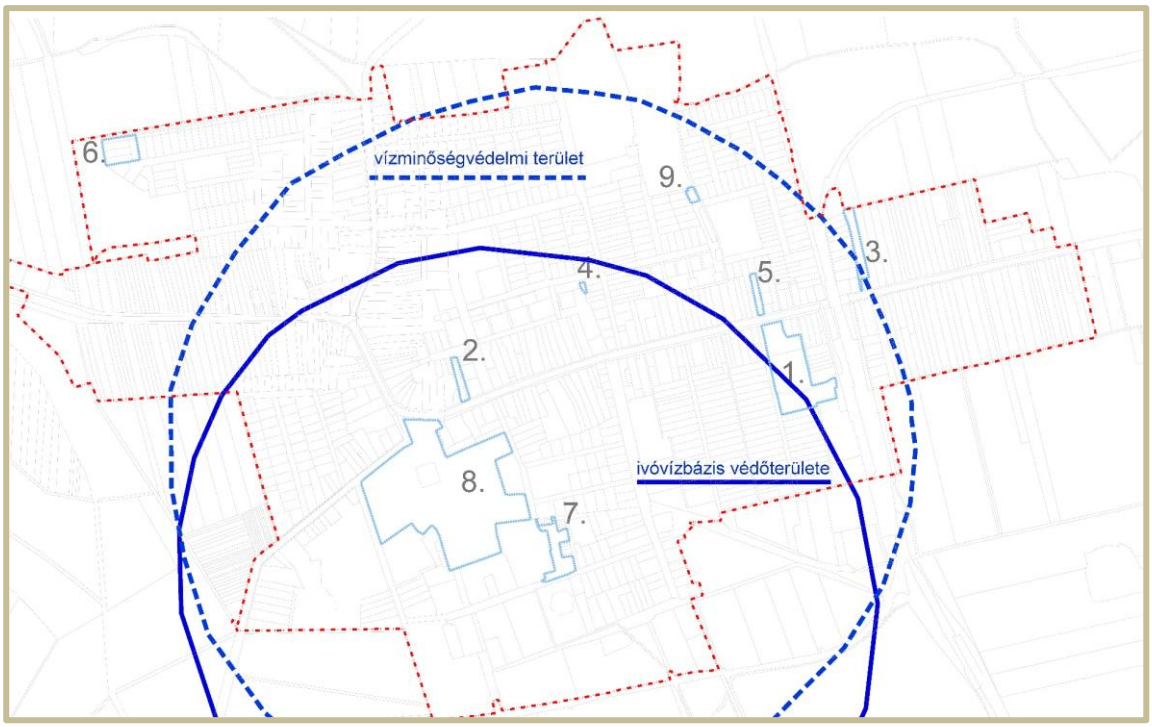
A Települési Környezeti értékelés eseti eldöntésére irányuló eljárás összegzése:

1. egyértelműen megállapítható, hogy környezeti elemekre gyakorolt kedvezőtlen hatással nem kell számolni az **a), d), f), g), h), i), j), k), l) o), p) q), r) és s) pontok** esetében, így ezek részletes bemutatása nem indokolt.
   A környezetért felelős szerveknek fenti megállapítással kapcsolatban ellenvetésük nem volt.

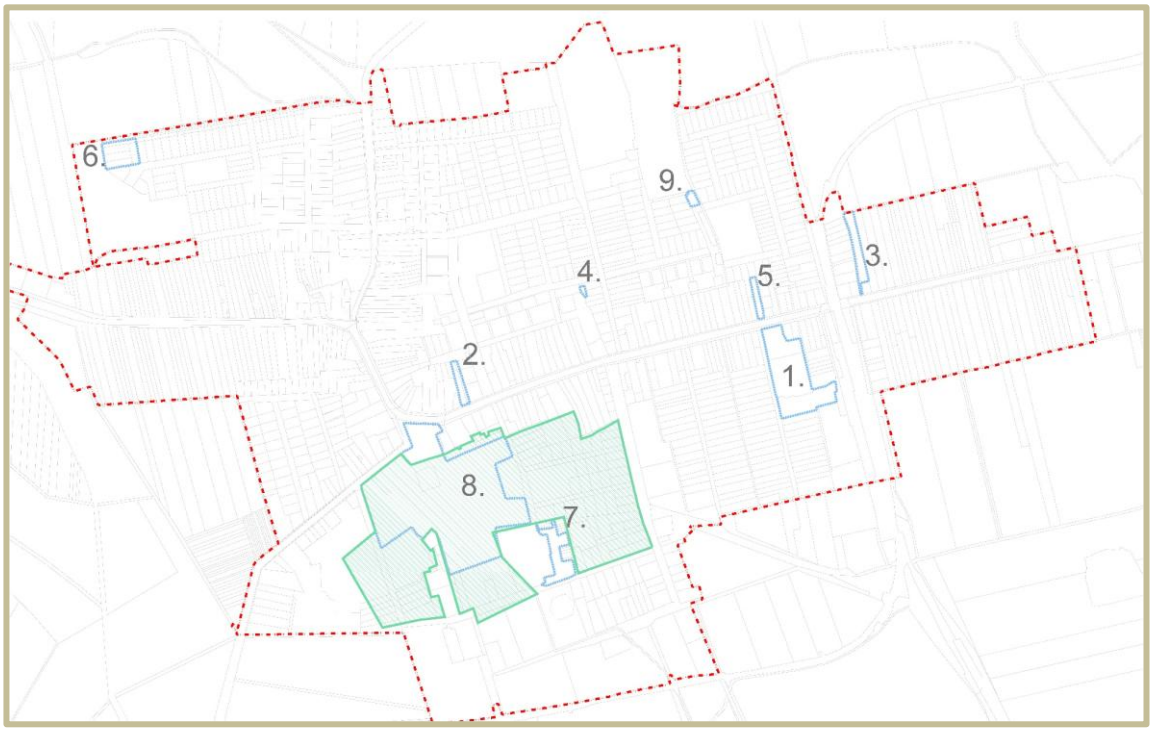
2. környezeti elemekre gyakorolt hatásának megállapítása érdekében környezeti tájékoztatás készült a **b), c), e), m) és n)** pontok esetében.
   <u>Baranya Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda</u> BA/40/608-2/2025. ikt. számú levelében kifejti, hogy az új Gipe jelű egyéb ipari gazdasági terület övezet meghatározása, a lakóterület mentén történő kijelölése miatt <u>szükségesnek tartja a környezeti értékelés lefolytatását.</u>

Nemzeti Népegészségügyi Központ – NNGYK/56571-2/2025. ikt.számú levelében kifejti, hogy a Samato Kft fagyállószer, szélvédő folyadék és vegyipari tisztítószerek előállításával foglalkozik – figyelembe véve azt, hogy a területüket közvetlenül lakóövezetek veszik körül – a módosítás kémiai biztonsági szempontból releváns, így szükségesnek tartja a környezeti értékelés lefolytatását.

Az alábbi vizsgálati térképeken bemutatásra kerülnek a tervezési területek határai (1-9) és az őket érintő védelmi, korlátozó területek határa.

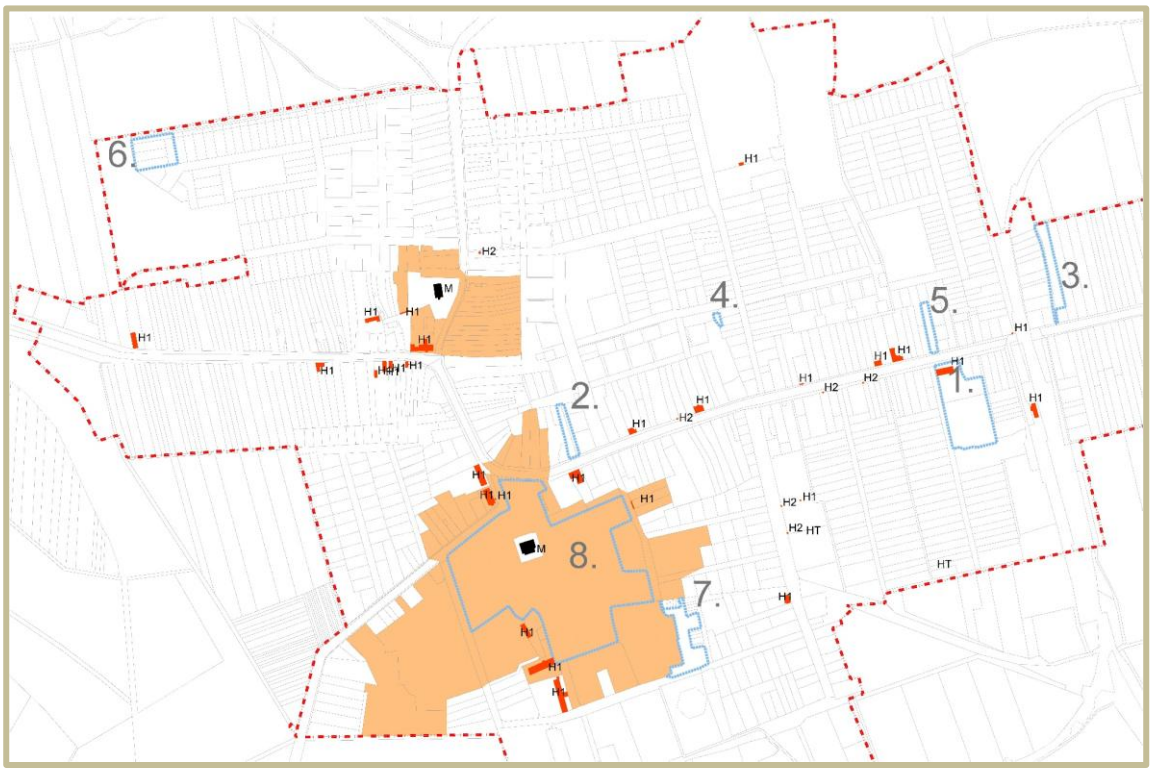


Vízminőségvédelmi-terület övezete, Ivóvízbázis védőterülete



Történeti kert

Régészeti lelőhelyek



Műemlék, műemléki környezet, helyi védelemre érdemes építmény

A módosítás várható környezeti hatása a b), e), m) és n) pontok esetében

b) pont: Zkk jelű övezetekben a terepszint feletti beépíthetőség 0%-tól eltérő meghatározása és a rendeltetési körök ennek megfelelő módosítása, kerékpártároló, árnyékoló és egyéb közösségi célt szolgáló építmények létesítése érdekében.

Sellye város területén több helyszín került Zöldterület-közkert besorolásba. Mivel a módosítási szándék eredményeként épületek elhelyezésére nyílik lehetőség, ezért elemzésre kerül a környezeti elemekre gyakorolt hatása. A tervezett kerékpártároló, árnyékoló és egyéb közösségi célt szolgáló építmények létesítésével elsősorban településképi hatással kell számolni, azaz az épített környezetre gyakorolt hatást kell vizsgálni.

A módosítás célja az alábbi előírások meghatározása:

a Zkk övezetben elhelyezhető rendeltetések:

jelenleg megengedett:	*sport,* *közmű-becsatlakozási műtárgy,* *közműpótló műtárgy,* *hulladékgyűjtő edénytároló,* *épülettől különálló, építménynek nem minősülő kirakatszekrény,* *kerti építmény*
ÚJ:	*rendeltetésszerű használathoz szükséges építmények (pl. kerti pihenőhely, pavilon, szobor, pódium, stb)*
A telek	
beépítési módja:	*Sz*
megengedett legnagyobb beépítettsége:	*3 % (0% volt)*
megengedett legkisebb zöldfelületi aránya:	*60 % (60 % volt)*

az épület megengedett legnagyobb homlokzatmagassága: 3,5 m (0 m volt)

a) a talajvédelem, felszíni és felszín alatti vizek védelme

A Zkk jelű övezetek területei részben érintettek a Sellye ivóvízbázis védőterületével és a vízminőség-védelmi területtel. Felszíni víz nem érinti. A tervezett rendeltetések környezetre gyakorolt hatása alapján talajvédelmi és vízvédelmi szempontból semlegesnek tekinthetők.

b) a termőföld védelme

A módosítás a termőföld védelmére hatással nincs.

c) az ásványvagyon, a felszíni mozgások

A területek ásványi nyersanyaglelőhellyel, megkutatott területtel, felszínmozgásos tevékenységet mutató helyszínnel nem érintettek.

d) a természet- és tájvédelem

A területek nem részei az országos ökológiai hálózatnak, hazai vagy nemzetközi védelem alatt álló területnek.

e) a levegőtisztaság-védelem

A területeken elhelyezhető rendeltetések várhatóan jelentős levegőterheléssel nem járnak.

f) a zaj- és rezgésvédelem

A területeken elhelyezhető rendeltetések várhatóan jelentős zaj- és rezgésterhelést nem generálnak.

g) a hulladékkezelés

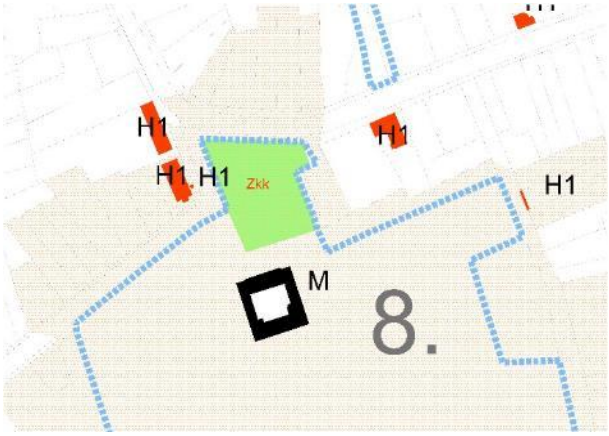
Az övezetben elhelyezhető rendeltetések várhatóan többlet hulladékot eredményeznek, melyek gyűjtésére, kezelésére, ártalmatlanítására vonatkozóan betartandók a jogszabályi előírások.

Veszélyes hulladék keletkezésével nem kell számolni.

A városban a szelektív hulladék gyűjtés- és szállítás megoldott.

h) az épített környezet védelme

A Zkk jelű, Zöldterületek közül a kastély előtt, a Köztársaság téren jelölt Zöldterület érintett műemléki környezettel, illetve a közkertet határoló épületek között helyi védelem alatt álló építmény is van. Az itt elhelyezendő közösségi célt szolgáló építmények esetén figyelemmel kell lenni a műemléki értékre.



e) pont: Sellye belterületi 266/2 hrsz-ú KÖu-5 gyalogút földrészlet Vt-1 jelű településközponti vegyes terület övezetbe sorolása a 266/1 hrsz-ú földrészlettel összevonás érdekében, egyben új beépítésre szánt terület kijelölése.

KÖu → Vt

Az övezeti átsorolás környezeti elemekre gyakorolt hatása semlegesnek tekinthető, hiszen egy meglévő kereskedelmi egységeket magába foglaló épület raktárral és lakásokkal történő bővítésére ad lehetőséget. Ugyanakkor újonnan kijelölt beépítésre szánt terület jön létre, melynek településrendezési hatásai alább kerülnek bemutatásra.

a) a talajvédelem, felszíni és felszín alatti vizek védelme

A terület vízminőségvédelmi-terület övezetével és Sellye ivóvízbázis védőterületével érintett.

Jelentősebb felszíni víz a területen és annak környezetében nincs.

A módosítás a talajvédelemre, a felszíni és felszín alatti vizek védelmére nézve semleges.

b) a termőföld védelme

Nem érinti.

c) az ásványvagyon, a felszíni mozgások

A terület ásványi nyersanyaglelőhellyel, megkutatott területtel, felszínmozgásos tevékenységet mutató helyszínnel nem érintett.

d) a természet- és tájvédelem

A módosítással érintett terület természetvédelmi területet, ökológiai hálózat övezeteit, Natura 2000 területet, természeti értéket és tájképvédelmi területet nem érint.

Az övezeti átsorolás eredményeként új beépítésre szánt terület jön létre.

Azonban ahhoz, hogy Sellye Város Településtervében új beépítésre szánt terület kerüljön kijelölésre, kompenzálni kell a zöldterületek arányát 3 %-ig, melyről szól az indító határozat m) pontja. Ennek teljesülése esetén kijelenthető, hogy kedvező környezeti hatás várható, hiszen az újonnan kijelölt zöldterület feltételezhetően jellemzően zöldfelületet eredményez.

A tervezett módosítással a települési zöldinfrastruktúra összekapcsoltsága nem szűnik meg, a zöldinfrastruktúra elemek minőségét nem veszélyezteti.

e) a levegőtisztaság-védelem

Az övezeti átsorolás levegőtisztaság-védelmi szempontból nem releváns.

f) a zaj- és rezgésvédelem

Az övezeti átsorolás zaj- és rezgésvédelmi szempontból nem releváns.

g) a hulladékkezelés

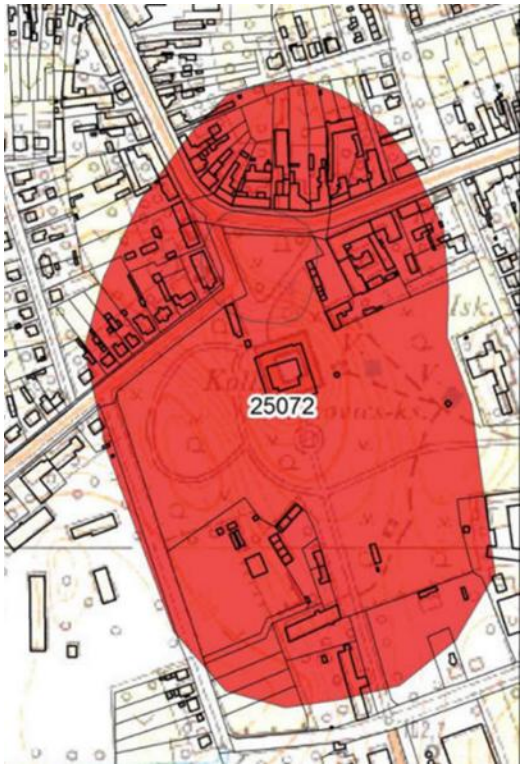
Az új rendeltetések várhatóan többlet hulladékot eredményeznek, melyek gyűjtésére, kezelésére, ártalmatlanítására vonatkozóan betartandók a jogszabályi előírások.

Veszélyes hulladék keletkezésével nem kell számolni.

A városban a szelektív hulladék gyűjtés- és szállítás megoldott.

h) és az épített környezet védelme

A tervezési területet érinti a 25072 számon nyilvántartott régészeti lelőhely. A lelőhelyen belül későközépkori telepnyom és újkori mészégető került azonosításra.
A tervezett övezeti átsorolás következtében megvalósítható épületbővítés jelentős hatással nem lesz a település építészeti környezetére. A „hézag" beépítésével a meglévő utcakép teljesen zártsorúvá válik, mely a városias jelleget erősíti.
A tervezési területen műemlék vagy műemléki környezet nem található. Azonban a területhez viszonylag közel helyezkedik el a műemléki védettség alatt álló volt Draskovich-kastély és annak műemléki környezete, melyre javasolt figyelemmel lenni az építészeti tervezés során.



A tervezési területen helyi védett épület nem található, azonban szemközt vele, a Mátyás király utca 68. szám alatti lakóépület (971/2 hrsz) a településkép védelméről szóló 21/2017.(XII.29.) számú önkormányzati rendelete alapján helyi védettséget élvez.

m) pont: *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: Trtv.) 12. § (3) bekezdés előírásainak való megfelelés érdekében, valamint a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.)8.§ (1) b) pontjának való megfelelés érdekében – *az e) pontban szereplő változás miatt* – az önkormányzati tulajdonú belterületi 977 hrsz-ú földrészlet Kb-Arb jelű övezeti részét *legalább a szükségesnek megfelelő mértékben* zöldterületbe sorolja.
8.számú tervezési terület
Kb-Arb → Zkp

Sellye város jelenleg hatályos Településterve alapján az összes beépítésre szánt területek nagysága után számított 3 %-a után 74 772 m2 nagyságú Zöldterülettel kellene rendelkeznie.
Jelenleg a Zöldterületek nagysága 31 254 m2 , azaz hiányzik 43 518 m2. (Lásd táblázat alább)
A Zöldterület pótlását az Önkormányzat a Draskovich-kastély körüli önkormányzati tulajdonú, közparkként nyilvántartott földrészleten kívánja megoldani. Az érintett terület a kastély műemléki környezete, így a módosítás örökségvédelmi elemekre gyakorolt hatása vizsgálandó.

	ALAP TELEPÜLÉSTERV ALAPJÁN	**1. SZ. MÓDOSÍTÁST KÖVETŐEN**
Beépítésre szánt területek össz nagysága (m2)	249.2425 m2	249.1765 m2
Zöldterületek össz nagysága (m2)	3.1254 m2	7.5651 m2
Zöldterületek össz nagysága (%)	1,25%	3,04%
Beépítésre szánt területek 3%-a	7.4772 m2	7.4753 m2
Zöldterület hiány	4.3518 m2	0

a) a talajvédelem, felszíni és felszín alatti vizek védelme

Az övezeti átsorolás szempontjából nem releváns.

b) a termőföld védelme

Az övezeti átsorolás szempontjából nem releváns.

c) az ásványvagyon, a felszíni mozgások

Az övezeti átsorolás szempontjából nem releváns.

d) a természet- és tájvédelem

A kastélypark (arborétum) telke helyi jelentőségű természetvédelmi terület /16/2001. (IX. 26.) sz. önk.rendelet/. A 7,37 ha területű, közhasználatú kastélypark a Dél-Dunántúl egyik legszebb, a taxonok számát tekintve a leggazdagabb parkja, folyamatban van „történeti kert" kategóriában hivatalosan is műemléki védettség alá helyezése.

A Különleges beépítésre nem szánt arborétum övezetből Zöldterületbe való sorolás eredményeként a települési zöldinfrastruktúra összekapcsoltsága és a zöldinfrastruktúra elemek minősége nem változik, hiszen mindkettő övezeti besorolás jelentős zöldfelületi borítottságot feltételez.

e) a levegőtisztaság-védelem

Az övezeti átsorolás szempontjából nem releváns.

f) a zaj- és rezgésvédelem

Az övezeti átsorolás szempontjából nem releváns.

g) a hulladékkezelés

Az övezeti átsorolás szempontjából nem releváns.

h) és az épített környezet védelme

A tervezési területet érinti a 25072 számon nyilvántartott régészeti lelőhely (Lásd e. pont). A lelőhelyen belül későközépkori telepnyom és újkori mészégető került azonosításra.

A tervezett övezeti átsorolás következtében megvalósítható zöldfelületi fejlesztések jelentős hatással nem lesznek a település építészeti környezetére.

A tervezési területen áll a volt Draskovich-kastély, mely védett műemlék. A műemléket a szabályozási tervlap alapján műemléki környezet veszi körbe, mely nagyrészt a kastély parkját foglalja magába.

n) pont: *Zkp jelű közpark zöldterület* övezetekben a terepszint feletti beépíthetőség 0%-tól eltérő meghatározása és a rendeltetési körök ennek megfelelő módosítása a 977 hrsz-ú területen elhelyezkedő arborétum rendeltetésszerű használatához szükséges építmények elhelyezhetőségének érdekében

A Korongi tér tartozik jelenleg az övezetbe, illetve a módosítást követően a kastély parkjának egy része kerül Közpark zöldterületbe.

Az övezetre vonatkozó építési előírások módosítására a kastély park rendeltetésszerű használatához szükséges építmények elhelyezhetősége miatt van szükség.

Mivel a módosítási szándék eredményeként épületek elhelyezésére nyílik lehetőség, ezért elemzésre kerül a környezeti elemekre gyakorolt hatása. Jelenleg nincs konkrét elképzelés fenti helyszíneken épületek, építmények elhelyezésére, ezért általánosságban kerül vizsgálatra. Elsősorban településképi hatással kell számolni, azaz az épített környezetre gyakorolt hatást kell vizsgálni.

A módosítás célja az alábbi előírások meghatározása:

a Zkp övezetben elhelyezhető rendeltetések:

jelenleg megengedett: *sport,*

közmű-becsatlakozási műtárgy,

közműpótló műtárgy,

hulladékgyűjtő edénytároló,

	épülettől különálló, építménynek nem minősülő kirakatszekrény,
	kerti építmény
ÚJ:	*kulturális*
	közösségi szórakoztató rendeltetést tartalmazó építmény
	rendeltetésszerű használathoz szükséges építmények (pl. kerti pihenőhely, pavilon, szobor, pódium, stb)

A telek

beépítési módja:	*Sz*
megengedett legnagyobb beépítettsége:	*2 % (Kb-Arb 3% volt)*
megengedett legkisebb zöldfelületi aránya:	*60 % (Zkp 70 % volt)*

Az épület megengedett legnagyobb homlokzatmagassága: 3,5 m (Kb-Arb 4m volt, Zkp 0 m volt)

a) a talajvédelem, felszíni és felszín alatti vizek védelme

A Zkp jelű övezetek területei érintettek a Sellye ivóvízbázis védőterületével és a vízminőség-védelmi területtel. Felszíni víz nem érinti. A tervezett rendeltetések környezetre gyakorolt hatása alapján talajvédelmi és vízvédelmi szempontból semlegesnek tekinthetők.

b) a termőföld védelme

A módosítás a termőföld védelmére hatással nincs.

c) az ásványvagyon, a felszíni mozgások

A területek ásványi nyersanyaglelőhellyel, megkutatott területtel, felszínmozgásos tevékenységet mutató helyszínnel nem érintettek.

d) a természet- és tájvédelem

A területek nem részei az országos ökológiai hálózatnak, hazai vagy nemzetközi védelem alatt álló területnek.

A kastélypark területe helyi jelentőségű természetvédelmi terület, így a jelenlegi módosítással létrejövő Zkp is helyi védelem alatt áll. Az övezeti előírások módosítása eredményeként elhelyezhető épületek helykiválasztásakor, illetve egyéb építési tevékenységek esetében betartandó a 16/2001. (IX. 26.) sz. önk.rendelet előírásai, és a területre készített Kezelési terv.

e) a levegőtisztaság-védelem

A területeken elhelyezhető rendeltetések várhatóan jelentős levegőterheléssel nem járnak.

f) a zaj- és rezgésvédelem

A területeken elhelyezhető rendeltetések várhatóan jelentős zaj- és rezgésterhelést nem generálnak.

g) a hulladékkezelés

Az övezetben elhelyezhető rendeltetések várhatóan többlet hulladékot eredményeznek, melyek gyűjtésére, kezelésére, ártalmatlanítására vonatkozóan betartandók a jogszabályi előírások.

Veszélyes hulladék keletkezésével nem kell számolni.

A városban a szelektív hulladék gyűjtés- és szállítás megoldott.

h) és az épített környezet védelme

A módosítást követően 2 db Zkp jelű zöldterület lesz a város területén: Korongi tér, kastélypark. Mindkét terület önkormányzati tulajdonban van. Az övezetben elhelyezhető építmények minden esetben a közpark rendeltetését kell hogy szolgálják.

A kastélypark a településkép védelméről szóló 21/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelet alapján településképi szempontból meghatározó területek közé tartozik.

A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi és egyedi követelményeket, településképi szempontból meghatározó területeken betartandó általános követelményeket a rendelet tartalmazza. Ezek azonban jellemzően nem közparkra érvényesíthetők.

A kastélypark területén elhelyezendő építmények esetében a hely kiválasztásakor törekedni kell arra, hogy a kastély látványát minél kevésbé zavarja az új létesítmény.
A látható elemek esetében a minőségi anyaghasználatra kell törekedni.
A színhasználat esetében – a természetes anyagok természetes színeit leszámítva - a kastély épületével és a park körülő épületek homlokzati színeivel kell összhangot teremteni.
A park fejlesztése esetén –a létesítmények (padok, világítás oszlopai, pavilonok, színpad, árusító hely, kerékpár tárolók, információs táblák, belső úthálózat elemei, stb) helyét, méretét, funkcióját, anyaghasználatát, színvilágát tekintve – koncepció mentén kell haladni.

Mivel a Kb-Arb jelű övezetben is lehetőség volt építmények elhelyezésére 3 %-ig, így önmagában az övezeti átsorolás és a Zkp jelű övezetben, 2 %-os beépítettséggel építmények elhelyezését lehetővé tevő módosítás nem eredményez negatív folyamatot a védett kastélyra és annak környezetére nézve.

KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

Samato Kft telephely fejlesztése miatt szükséges övezeti átsoroláshoz és új Gipe jelű építési övezet meghatározásához Környezeti értékelés készítése vált szükségessé, melyet ÖKO-TRADE Környezetvédelmi és víztechnikai Kft 2508/2160 munkaszámon elkészített. Lásd MELLÉKLET

Ennek közérthető összefoglalója így szól:

„Sellye Város új településterve - benne az 54/2024. (III. 30.) önkormányzati határozattal elfogadott Fejlesztési Tervvel, valamint a Helyi Építési Szabályzatról szóló 6/2024. (III. 7.) önkormányzati rendelettel - 2024. márciusában került elfogadásra. Sellye Város településtervének 1. számú módosítását Önkormányzati, gazdasági és lakossági szereplők részéről felmerült beruházási igények indították el.

Samato Kft. telephely fejlesztése miatt a 748/5 hrsz-ú és a 747/6 hrsz-ú saját tulajdonban lévő területeket szeretné összevonni. Jelenleg ezek különböző övezeti besorolásban vannak, így az összevonás nem lehetséges. A telephely összevonáshoz szabályozási tervmódosítás szükséges. A tervezési terület esetében a telephely belső fejlesztése során a malom épületének megtartása tervezett. A Kft. saját tulajdonú 728 hrsz-ú ingatlana is a módosítás részét képezi olyan módon, hogy átmenetileg a fejlesztések idejére tevékenységét a Kft. ezen az ingatlanon végezné így ez az ingatlan is jelenlegi Gipe-1 övezetből Gipe-3 övezetbe kerül besorolásra.

A tervezett beruházás megvalósításával kapacitás bővítés nem tervezett. A fejlesztések korszerűbb gyártási folyamatokat, a gyártási folyamatok összehangolását, ezáltal kisebb energiafelhasználást tesznek lehetővé. A telephelyen zajló különböző munkafolyamatok egy-egy épületben történő elvégzése hosszú távon a telephelyi belső közlekedés zaj- és levegő emisszióját csökkentené a targoncamozgás csökkenésével. ***A településterv jelen módosításának talaj-és talajvíz védelmet, az élővilág, táj, tájkép és épített környezet védelmet, zajvédelmet, valamint hulladékgazdálkodási szempontokat érintő hatása nem jelentős.***

Összességében a fejlesztés megvalósítása a kivitelezési fázisban fog több környezeti elemre is hatást gyakorolni. A környezetvédelmi jogszabályok következetes betartásával a kiviteli munka környezeti hatása lecsökkenthető. A megvalósulást követően jelentkező települési környezetre gyakorolt hatások jelentős változásokat nem eredményeznek, tekintve, hogy a vállalkozás tevékenységi köre, alkalmazott technológia nem változik, az alapanyag felhasználás és a késztermékek köre és mennyisége nem bővül. Új, előre nem becsülhető vagy a megengedettnél jelentősebb környezeti kockázatok bekövetkezése nem várható. Az értékelt településterv módosító pontjai környezeti szempontból elfogadásra javasolhatók.”

1. AZ EGYES ÁLTALÁNOS HASZNÁLAT SZERINTI TERÜLETEK ÉS TELEPÜLÉSRÉSZEK, INFRASTRUKTÚRA-ELEMEK MEGHATÁROZÁSA, ÁBRÁZOLÁSA

Főépítészi feljegyzés alapján elhagyható.

2. A FEJLESZTÉST ÉS RENDEZÉST BEFOLYÁSOLÓ ÉRTÉK, PROBLÉMA, VÉDELEM, ILLETVE KORLÁTOZÁST MEGHATÁROZÓ ELEMEK (PROBLÉMA- ÉS ÉRTÉKTÉRKÉP) MEGHATÁROZÁSA, ÁBRÁZOLÁSA

Főépítészi feljegyzés alapján elhagyható.

3. AZ INTÉZKEDÉST, BEAVATKOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK LEHATÁROLÁSA

Módosítással érintett területek földrészleteinek helyrajzi száma:

1. számú tervezési terület: 748/5, 747/6, 728 hrsz
2. számú tervezési terület: 266/1, 266/2 hrsz
3. számú tervezési terület: 638, 639/2 hrsz
4. számú tervezési terület: 348/8 hrsz
5. számú tervezési terület: 516, 528/2 hrsz
6. számú tervezési terület: 1338/1, 1344, 1345, 1346, 1357/1 hrsz
7. számú tervezési terület: 914/16 hrsz
8. számú tervezési terület: 977 hrsz
9. számú tervezési terület: 451/4, 430 hrsz

4. TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, TÉRSÉGI ÉS TELEPÜLÉSI KAPCSOLATOK

Főépítészi feljegyzés alapján elhagyható.

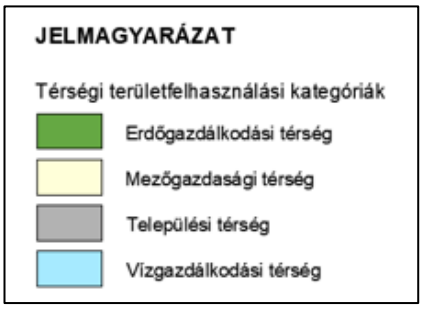
5. TERÜLETFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOKKAL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK

Főépítészi feljegyzés alapján elhagyható.

6. TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK

Országos Szerkezeti terv

Az országos övezetekre vonatkozó előírásokat a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény (a továbbiakban Trtv.) és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet) állapítja meg.



A vizsgált területek mindegyike az Országos Szerkezeti terv alapján települési térségbe tartozik. Műszaki infrastruktúra elem nem érinti

Vármegye Szerkezeti terve

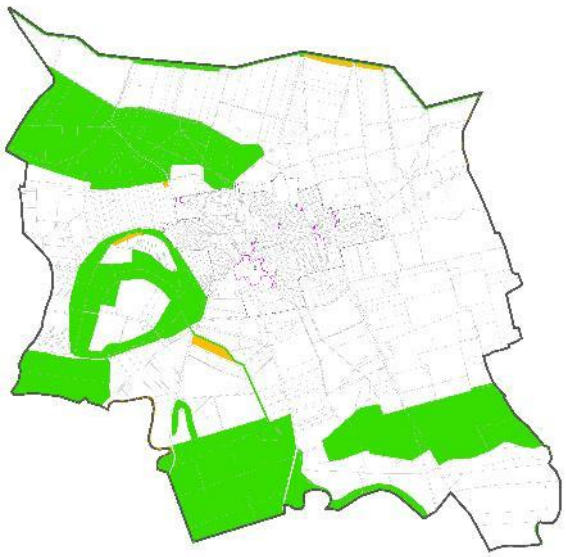
A Baranya Vármegyei Önkormányzat Közgyűlésének 4/2020. (IV. 22.) önk. rendelete (a továbbiakban: BMTrT) tartalmazza Baranya Vármegyei Területrendezési Terv **Térségi szerkezeti tervét.**

A Térségi Szerkezeti terv a tervezési területeket települési térségként jelöli. Közlekedési hálózat, energetikai hálózat és egyedi építmények a tervezési területek nem érintik.

A módosítási szándékok nem ellentétesek a BMTrT előírásaival, illetve fejlesztési szándékaival.

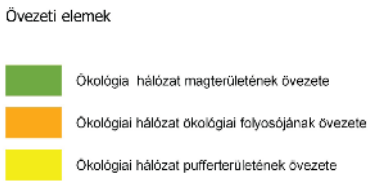
A települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető, **így tehát a tervezett övezeti átsorolások a Trtv. előírásának is megfelelnek.**

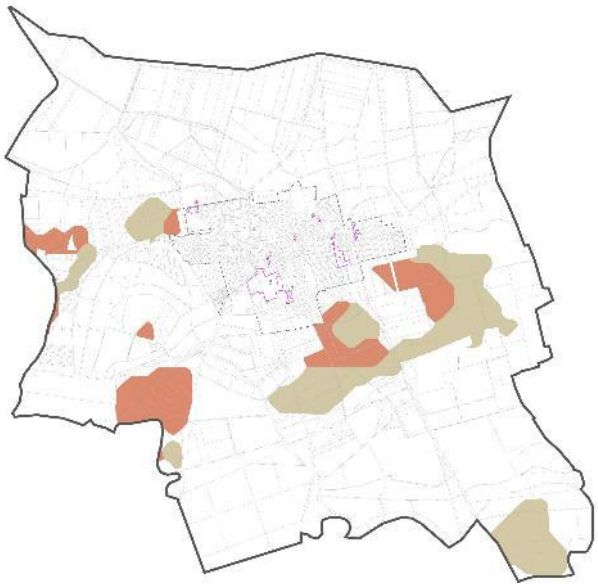
Térségi övezetek



Ökológiai hálózat övezetei

A BMTrT melléklete alapján a tervezési területeket nem érinti az ökológiai hálózat magterületi övezete, sem az ökológiai folyosó övezete, sem pedig a pufferterület övezete.



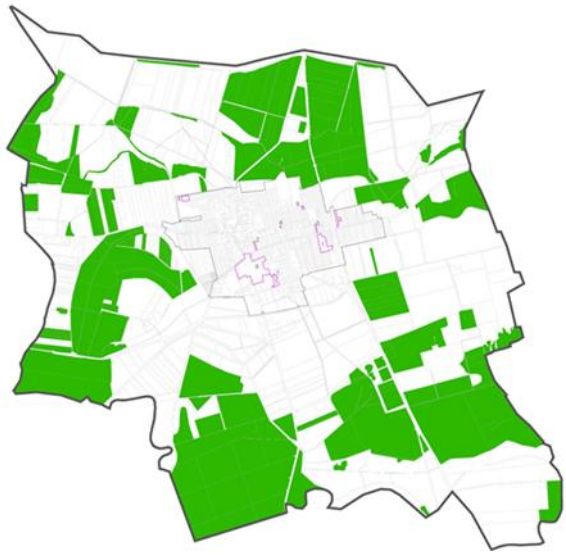


Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

A BMTrT melléklete alapján a tervezési területeket nem érinti a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete.

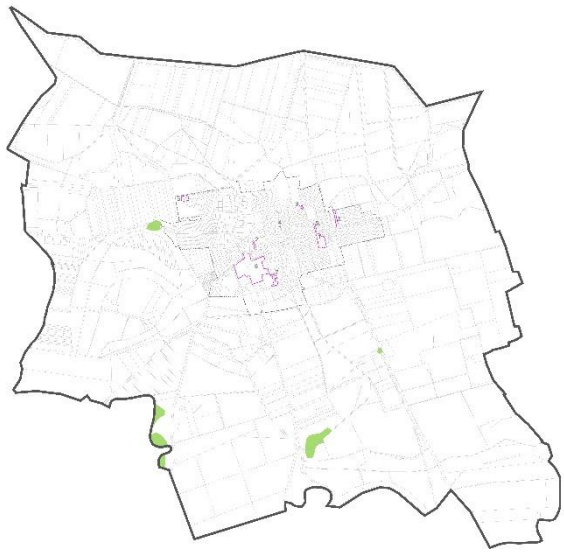
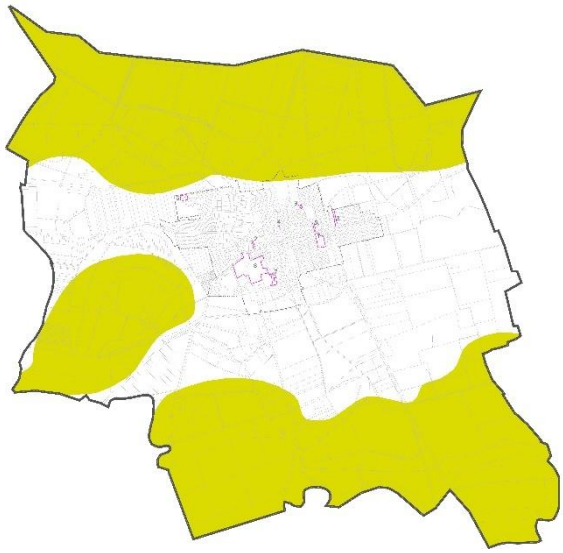
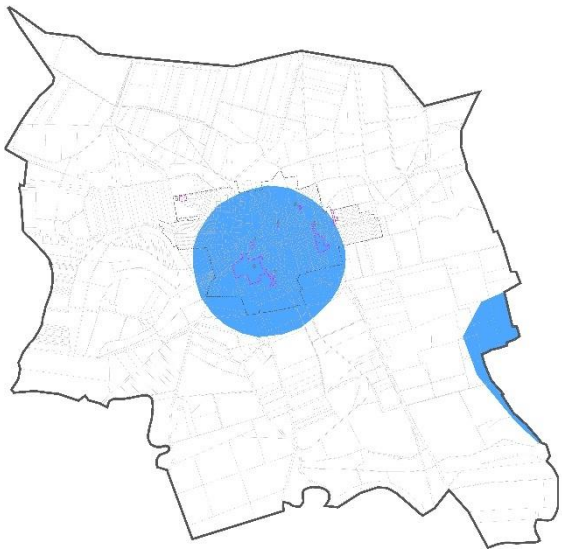
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

A BMTrT melléklete alapján a tervezési területeket nem érinti a jó termőhelyi adottságú szántók övezete



Erdők övezete

A BMTrT melléklete alapján a tervezési területek nem érintettek az övezettel.

	**Erdőtelepítésre javasolt terület övezete** A BMTrT melléklete alapján a tervezési területek nem érintettek az övezettel.
	**Tájképvédelmi terület övezete** A BMTrT melléklete alapján a tervezési területek nem érintettek az övezettel.
	**Vízminőség-védelmi terület övezete** A BMTrT a település belterületének nagy részét, valamint a keleti közigazgatási határba a szomszéd településről átnyúló karéját sorolja ide. A belterületet érintő lehatárolás egyben az ivóvízbázis védőterülete is. **Az 1., 2., 4., 5., 7., 8., 9. számú tervezési területeket érinti az övezet. A tervezett módosítások nem ellentétesek az övezetre vonatkozó előírásokkal.**

Gazdaságfejlesztés célterületeinek övezete **Sellye város érintett az övezettel.** A módosítás részben gazdaságfejlesztési beruházás miatt vált szükségessé. *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.*
Turizmusfejlesztés célterületeinek övezete **Sellye város érintett az övezettel.** A módosítás részben turizmusfejlesztési beruházás miatt vált szükségessé. *„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 illeszkedést.”*
Együtt tervezésre javasolt térségek övezete **Sellye város érintett az övezettel.** *„Az együtt tervezésre javasolt térségek övezetébe tartozó település önkormányzata* *a) új településfejlesztési koncepció,* *b) új integrált településfejlesztés stratégia, vagy* *c) új településrendezési eszköz* *készítésének elhatározásáról szóló döntés meghozatala során mérlegeli a dokumentum – az övezetbe tartozó – további egy vagy több településsel közösen történő elkészítését.”*

TRTV. 12-13. § ÉS A MÉPTV 7-8. § ELŐÍRÁSAINAK VALÓ MEGFELELÉS

A 2. számú tervezési terület esetében a tervezett övezeti átsorolás <u>új beépítésre szánt terület kijelölését eredményezi 612 m2 nagysággal,</u> így a jelenlegi vizsgálat kiterjed a TrTv. 12-13. § és a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban **Méptv.**) 7-8. § előírásainak megfelelésére.

TrTv. előírásainak való megfelelés

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

A terület kb 2000 méterre fekszik a közigazgatási határtól.

MEGFELEL

(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.

Sem zöldterület, sem erdőterület nem kerül megszűntetésre.

Az előírás vizsgálata NEM RELEVÁNS.

(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.

A Településterv módosítása során az új beépítésre szánt terület kijelölése érdekében a Méptv előírásának való megfelelés miatt **4.3518 m2 NAGYSÁGÚ ZÖLDTERÜLET KIJELÖLÉSE SZÜKSÉGES.**

amennyiben ez megtörténik,

fenti a. és b. pontban ismertetett esetek mindegyike teljesül.

---

(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.

A képviselő-testület az indító határozat m) pontjában arról döntött,

hogy a 977 hrsz-ú ingatlan egy részét sorolja át Zöldterületbe.

Az ingatlan önkormányzati tulajdonban álló közpark.

MEGFELEL

---

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

A tervezett újonnan beépítésre szánt terület **NEM RÉSZE A KATASZTERNEK**.

---

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

A tervezett újonnan beépítésre szánt terület **NEM RÉSZE A KATASZTERNEK.**

Méptv. előírásainak való megfelelés

7. § *[A természeti rendszerek megőrzésének elve]*

(2) *Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkerti vagy közparki funkció ellátására.*

A tervezett új beépítésre szánt terület kijelölése nem jár zöldterület, mezőgazdasági terület, erdőterület megszűntetésével,

így ez az előírás **NEM RELEVÁNS.**

---

8. § *[Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények]*

(1) *A zöldterület övezet nagysága*

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

A tervezett új beépítésre szánt terület kijelölése

NEM EREDMÉNYEZ ZÖLDTERÜLET CSÖKKENÉST.

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

A tervezett új beépítésre szánt terület kijelölése esetén

a fenti jogszabálynak való megfelelés érdekében

4.3518 m2 NAGYSÁGÚ ÚJ ZÖLDTERÜLETET KELL KIJELÖLNI.

Ennek teljesítésére irányul az indító határozat m) pontja.

---

(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,*

TELJESÜL

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*

TELJESÜL

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.*

A barnamezős területeket tartalmazó digitális közhiteles nyilvántartást az Építési és Közlekedési Minisztérium 2026. január 1-ig állítja fel.

JELENLEG ILYEN NYILVÁNTARTÁS MÉG NEM ELÉRHETŐ.

---

(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 terület kijelöléssel nem csökken,*

az (1) bekezdés teljesülése esetén jelentős mértékben keletkezik biológiai aktivitás érték, azaz

MEGFELEL

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,*

NEM RELEVÁNS

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

A tervezett beruházás jellegéből fakadóan helyhez kötött,

hiszen épületbővítés miatt van szükség rá.

MEGFELEL

e) *a Trtv. új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.*

MEGFELEL

***(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 főépítészi 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.*

NEM RELEVÁNS

7. TERVI ELŐZMÉNYEK, ÉRVÉNYES TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK ÉS AZOK ÉRVÉNYESÜLÉSE

Sellye Város rendelkezik új EljR előírásának megfelelő tartalommal elkészített Településtervvel, mely a Településfejlesztési Tervből és a HÉSZ-ből áll.

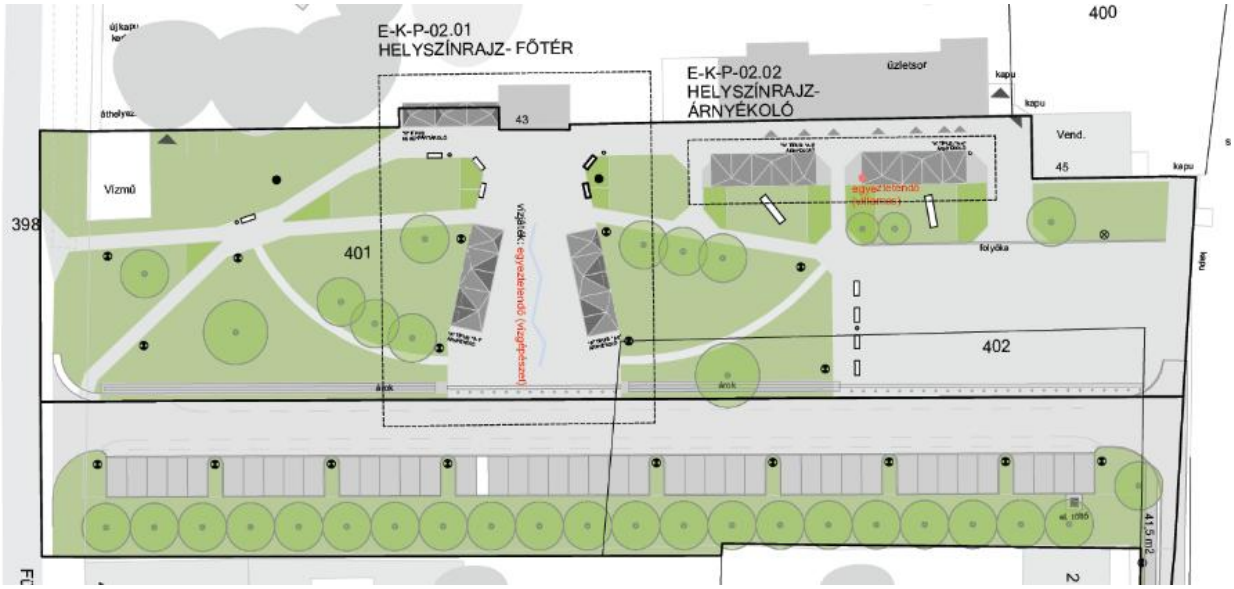
A Településfejlesztési terv 54/2024. (III. 30.) önkormányzati határozattal került elfogadásra.

A Helyi Építési Szabályzat pedig a 6/2024. (III. 7.) önkormányzati rendelettel került jóváhagyásra.

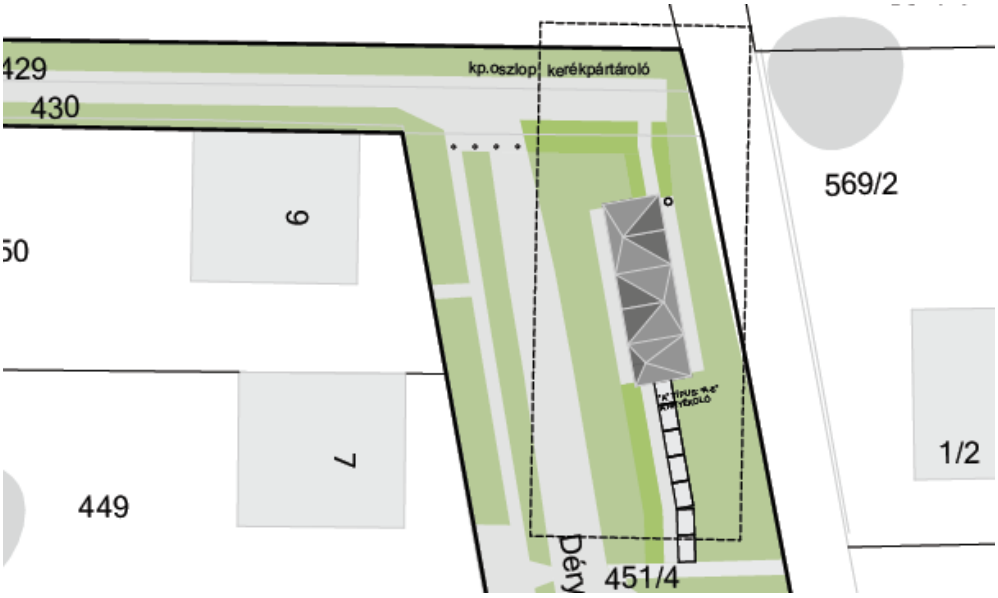
Az önkormányzati pályázatokhoz kapcsolódó fejlesztési tervek, valamint lakossági és gazdasági szereplők kérése miatt szükségessé vált a Településterv módosítása.

<u>Módosítási szándékok bemutatása:</u>

1) A fürdő előtti köztér rendezése során kerékpár tárolók, fedett árnyékolók lettek tervezve. A jelenlegi szabályozás nem teszi lehetővé semmilyen építmény elhelyezését a fürdő előtti köztéren, – 2024. október 1. napjától megváltozott építésügyi jogszabályok miatt – így a megvalósíthatóság érdekében szükséges a szabályozást módosítani.



2) A Déryné utca és a Korongi tér felső csücskében található zöldterületi közkerti részén, – a strand területének fejlesztésével egyetemben – hasonló módon szeretnénk árnyékolt szabadtéri kiülőt elhelyezni. Erre a jelenleg szabályozás – a fentebb említett ok miatt – nem ad lehetőséget, ugyanis a Zkk jelű közkertben nem engedélyezett építmény elhelyezése, így a megvalósíthatóság érdekében szükséges a módosítás.



3) Samato Kft. telephely fejlesztése miatt a 748/5 hrsz-ú és a 747/6 hrsz-ú saját tulajdonban lévő területeket szeretné összevonni. Jelenleg ezek különböző övezeti besorolásban vannak, így az összevonás nem lehetséges. A telephely összevonáshoz szabályozási terv módosítás szükséges. A telephely fejlesztéséhez átmenetileg igénybe kívánja venni a 728 hrsz-ú ingatlant is.

4) A 266/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa – fejlesztési tervének megvalósítása érdekében – szeretné megvásárolni a 266/2 hrsz-ú gyalogút övezeti besorolású, használaton kívüli utat. Ez új beépítésre szánt terület kijelölésével jár, amit a tervmódosítás során kompenzálnunk kell. A beépítésre szánt terület minimum 25%-ával azonos új zöldterületi övezetet vagy erdőterületet kell kijelölni városunkban. Az előbbi esetkor ennek ráadásul önkormányzati tulajdonban kell lennie. Mindemellett az országos jogszabályváltozások miatt szükséges a város közigazgatási területén belül minimum 3 % zöldterületet kijelölni. Így az ingatlanfejlesztés, és a kötelező 3%-os zöldterület előírás miatt a kastély arborétumának egy részét – ami jelenleg nem zöldterületként szerepel – érdemes átsorolni zöld területbe. Így teljesíteni tudjuk a szükséges előírásokat.

5) Petőfi Sándor útról nyíló 638 hrsz-ú utca útnyomvonala belemetsz a mellette lévő 639/2 hrsz-ú ingatlan telkébe, így a valós állapotokhoz szükséges igazítani a szabályozási tervben szereplő nyomvonalat. Telekhatár rendezés szükséges, amihez hozzá kell igazítanunk a szabályozásunkat.

6) Buszpályaudvar területrendezése is aktuálissá vált. Jelenleg a 348/8 hrsz-ú földrészleten buszparkoló található. Szükséges a valós használatnak, közlekedési területnek megfelelő övezetmódosítás.

6) Lakossági kérés telekalakításra. Az 528/2 hrsz-ú telek tulajdonosa szeretne vásárolni területet az 516 hrsz-ú telek tulajdonosától. Mivel a két telek különböző övezeti besorolásban van, így az övezethatár váltást szükséges a tervezett telekhatárhoz igazítani. A telek összevonás folyamatát ezután tudják a földhivatalban elindítani.

7) A Vadvirág utca végén a 1344, 1345, 1346 és a 1338/1 hrsz-ú földrészleteket szeretné az önkormányzat értékesíteni. Jelenleg az ingatlanokon övezetváltás megy át, ami telekalakításkor kötelező telekhatárt jelent. Ez az értékesítést ellehetetleníti. Ebből adódóan szükséges az övezet határokat módosítani. Mivel az építési engedélyekhez szükséges a közművesítettségről nyilatkoznia a tulajdonosnak, amennyiben nincs teljesen kiépített közműre lehetősége, úgy az építési engedély kérelmét a kormányhivatal megtagadhatja. Jelenleg a terület közművesítettsége nem teljes, így a későbbi beruházások segítése érdekében az övezetre előírt teljes közművesítettséget érdemes részlegesre módosítani, ezzel segítve az építkezést.

8) A taniskola mögötti, az Aradi útról nyíló felsőmajori épület nem a valóságnak megfelelő állapotban van feltüntetve, „átlóg" a szomszédos ingatlanra. A későbbi területrendezés, telekalakítások miatt érdemes átgondolni a K-Fm területen átmenő övezetváltás szabályozási elemét, és a meglévő úthoz, valamint a tervezett telekhatárhoz igazítani.

Fent felsorolt módosítási pontok közül a 3. ponthoz (SAMATO Kft.) és a 4. ponthoz (266/2 hrsz.) Telepítési tanulmányterv készült. A tanulmánytervet építési beruházás esetén kötelező készíttetni.

Fentiek ismeretében az önkormányzat az indító határozatában a Településterv módosításáról döntött.

8. A TELEPÜLÉS DEMOGRÁFIAI HELYZETE

Főépítészi feljegyzés alapján elhagyható.

9. A TELEPÜLÉS HUMÁN INFRASTRUKTÚRÁJA, KÖZSZOLGÁLTATÁSOK

Főépítészi feljegyzés alapján elhagyható.

10. A TELEPÜLÉS GAZDASÁGA

Főépítészi feljegyzés alapján elhagyható.

11. AZ ÖNKORMÁNYZAT GAZDÁLKODÁSA, TELEPÜLÉSÜZEMELTETÉS

Főépítészi feljegyzés alapján elhagyható.

12. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI, TELEPÜLÉSSZERKEZETI VIZSGÁLAT

Főépítészi feljegyzés alapján elhagyható.

13. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG VIZSGÁLATA

A Tervezési területek közül

régészeti lelőhelyet érint: 2. és 8. számú terület

műemléket és műemléki környezetet érint: 8. számú terület

helyi védelemre érdemes építményt érint: 1. számú terület.

A 2. számú tervezési terület esetében földmunkával (talajbolygatással) járó építési tevékenység engedélyeztetése a cél.

A 8. számú tervezési terület esetében a Zöldterület kijelölése mögött jelenleg beruházási szándék nincs.

Az 1. számú tervezési terület esetében a telephely belső fejlesztése során a malom épületének megtartása tervezett.

14. KÖRNYEZETIÁLLAPOT-JELLEMZŐK, IDEÉRTVE A FÖLDTANI ÁLLAPOT JELLEMZŐKET IS

<u>földtani állapot</u>

A belterület jelenlegi felszíni jellemző talajtakarója folyóvízi üledék.

<u>talaj, felszíni és felszín alatti vizek</u>

A tervezési területek részben érintettek Sellye ivóvízbázis védőterületével és a vízminőség-védelmi területtel. Felszíni víz nem érinti.

<u>termőföld</u>

A tervezési területek mindegyike művelés alól kivonat területek. Termőföldet nem érint.

ásványvagyon, felszíni mozgások

A területek ásványi nyersanyaglelőhellyel, megkutatott területtel, felszínmozgásos tevékenységet mutató helyszínnel nem érintettek.

természet- és tájvédelem

A tervezési területek közül a 8.számú érint helyi jelentőségű természetvédelmi területet és helyi jelentőségű természeti emléket. A Kb-Arb jelű Különleges beépítésre nem szánt arborétum területéből Zöldterületbe való átsorolás a védelem tényét nem veszélyezteti.

levegőterhelés

A város közigazgatási területének levegőminőségi állapotát jellemzően a mezőgazdasági és lakossági tevékenység, valamint a közlekedési eredetű légszennyező-anyag kibocsátás környezethasználata határozza meg. A tervezett módosítások várhatóan a település levegőminőségi állapotában változtatást nem eredményeznek.

zaj- és rezgésterhelés

Sellye város zajhelyzete kedvező, a viszonylag alacsony forgalomra tekintettel jelentős zajterhelés nem tapasztalható. Az ipari jellegű zajforrások terhelő hatása kisebb területet érint, hatása azonban koncentráltabban jelentkezhet.

A tervezett módosítások várhatóan a település zaj- és rezgésterhelési állapotában negatív változást nem eredményeznek.

hulladékkezelés

Sellyén a települési hulladékok elszállítása megoldott. Házhoz menő szállítással a hulladékok szelektív gyűjtése és elszállítása is biztosított.

A tervezett módosítások hatása hulladékkezelés szempontjából nem releváns.

15. A TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK ÉS ÖRÖKSÉG, JELLEMZŐ TÁJKARAKTER, ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZAT

Főépítészi feljegyzés alapján elhagyható.

16. KÖZLEKEDÉS

A módosítási pontok közül közlekedés szempontjából vizsgálandó:

indító határozat e) pontja (2. számú tervezési terület)

A módosítás során KÖu-5 jelű közlekedési terület kerül megszűntetésre. Az övezet gyalogút kategóriát jelenti. A közlekedési terület megszűntetésével a Diófa utca és Mátyás király utca közti közúti kapcsolat továbbra is biztosított. A meglévő ingatlanok közúti kapcsolata továbbra is biztosított.

indító határozat f) pontja (3. számú tervezési terület)

A Petőfi Sándor útról nyíló 638 hrsz-ú földrészleten mezőgazdasági jellegű földesút halad, mely belemetsz a mellette lévő 639/2 hrsz-ú ingatlan telkébe, így a valós állapotokhoz szükséges igazítani a szabályozási tervben szereplő nyomvonalat. A szabályozási vonal módosításával a jelenlegi 4 méteres közterületszélességnél az érintett szakaszon kedvezőbb érték alakul ki.

indító határozat g) pontja (4. számú tervezési terület)

A módosítási szándék eredményeként a 348/8 hrsz-ú földrészlet az autóbusz-pályaudvar területéhez csatolható. Így a pályaudvar használhatósága szempontjából kedvezőbb közlekedési helyzet alakítható ki. A meglévő közlekedési területek rendeltetése továbbra is biztosított.

indító határozat k) pontja (6. számú tervezési terület)

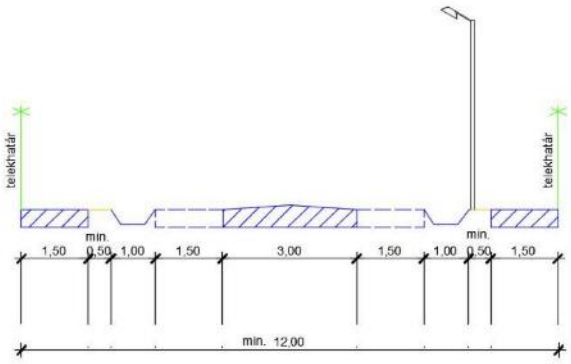
A módosítással érintett 1357/1 hrsz-ú ingatlan a földhivatali nyilvántartás szerint közút. Jellemző szélessége 17,3 méter. KÖu-3 jelű közlekedési területbe kerül, melybe a belterületi kiszolgáló utak

tartoznak, B-VI útkategóriával. A Településterv alátámasztó javaslata új kiszolgáló utak kialakítása esetében minimális szélességnek a 12 métert írja elő. Minta-keresztszelvényt lásd alább.

Az új útszakasz esetében elegendő egyoldali járda kiépítése, de mivel mindösszesen 4 db építési telket fog kiszolgálni és célforgalmat lebonyolítani, ezért a vegyes használatú (gyalogos-gépkocsi) út kialakítása is megfontolandó.

A csapadékvíz elvezetését elsősorban telken belüli elszikkasztással, másodsorban közterületen kialakítandó nyílt árokba vezetéssel javasolt megoldani, bekötve a Vadvirág utcai rendszerbe.

A módosítással kialakuló 17,3 méter szélességű közterület megfelelő méretet biztosít ideális lakóutca kiépítéséhez.



kiszolgáló utak javasolt minimális szélességű keresztmetszete

50 méteres hosszúsága miatt nem szükséges forduló kialakítása az utca végén.

<u>indító határozat p-r) pontjai</u> (9. számú tervezési terület)

A Déryné utca északi végében kijelölt Zöldterület Közlekedési területbe sorolásának célja - a strand területének fejlesztésével egyetemben – árnyékolt szabadtéri kiülő elhelyezése. Erre a jelenleg szabályozás nem ad lehetőséget, ugyanis a Zkk jelű közkertben nem engedélyezett építmény elhelyezése, így a megvalósíthatóság érdekében szükséges a módosítás.

A módosítás nem eredményez változtatást a meglévő közlekedési állapotokban, nem generál többlet forgalmat és a meglévő ingatlanok gépkocsival történő megközelítése továbbra is biztosított marad.

17. KÖZMŰVESÍTÉS, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS, CSAPADÉKVÍZ-GAZDÁLKODÁS

A tervezett módosítási szándékok nem eredményeznek olyan területfelhasználási változásokat vagy nem járnak olyan új rendeltetések elhelyezhetőségével, melyek közművesítés, hírközlés és csapadékvíz-gazdálkodás szempontjából szakági tervezőkkel vizsgálandók lennének.

A HÉSZ 3. melléklete (Az építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályai) 8. sorában az Szt1-Lke2 jelű építési övezetbe tartozó telek közmű-ellátási mértéke és módja a teljesről részlegesre kerül módosításra. Ennek oka, hogy az érintett terület közüzemi szennyvízelvezetés kiépítésérének a valószínűsége rövid távon csekély. Ennek hiánya pedig a terület fejlesztését ellehetetleníti.

1. *<u>Teljesen közművesített</u> a telek, ha az energia (villamos energia, gáz vagy távhő), az ivóvíz, a szennyvízelvezetés és -tisztítás, valamint a közterületi csapadékvíz-elvezetés együttesen közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik.*
2. *<u>Részlegesen közművesített</u>, ha a villamos energia, az ivóvíz, a közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi vagy közcélú szolgáltatással, a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban történik.*

18. KATASZTRÓFAVÉDELEM, A TERÜLETEK HASZNÁLATÁT, ÉPÍTÉSI TEVÉKENYSÉGET BEFOLYÁSOLÓ VAGY KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK

Lásd Alátámasztó munkarész 6. fejezetét.

19. LÉGIKÖZLEKEDÉSSEL ÉRINTETT TELEPÜLÉS ESETÉN A REPÜLŐTÉR AKADÁLYKORLÁTOZÁSI FELÜLETÉNEK VIZSGÁLATA A REPÜLŐTÉR ÜZEMBEN TARTÓJÁNAK BEVONÁSÁVAL

Főépítészi feljegyzés alapján elhagyható.

IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

1. FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI JAVASLAT ÖSSZEFOGLALÓJA (A FEJLESZTÉSBEN JAVASOLT VÁLTOZÁSOK, A RENDEZÉST ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK BEMUTATÁSA, ÖSSZEFÜGGÉSEIK FELTÁRÁSA, SZAKÁGI JAVASLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA)

Az indító határozatban döntésben szereplő 19 db módosítási pont összesen 9 helyszínt érint Sellye város belterületén belül.

A fejlesztési döntés eredményeként 4 helyszínen kerül módosításra a Településfejlesztési tervlap, mindegyik esetben az általános használat szerinti besorolás kerül módosításra. Egyéb vonatkozásában a Településfejlesztési terv változatlan marad.

A fejlesztési döntés alapján 9 helyszínen (tervezési területen) kerül módosításra a HÉSZ mellékletét képező belterületi szabályozási tervlap. Külterületi tervlap változatlan marad.

A fejlesztési döntés következtében a HÉSZ rendelkező része kerül kiegészítésre a Gipe-3 jelű építési övezetre vonbatkozó előírásokkal, módosításra a Zkp, Zkk, KÖu jelű övezetek előírásai, valamint javításra tévesen hivatkozott melléklet számok tekintetében.

Továbbá módosításra kerül a HÉSZ

3.melléklete: AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS ÖVEZETEK TELEKALAKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI SZABÁLYAI

4. melléklete: AZ ELHELYEZHETŐ ÉS A TILTOTT RENDELTETÉSEK BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETI ÖVEZETEKBEN

5. melléklete: AZ ELHELYEZHETŐ ÉS A TILTOTT RENDELTETÉSEK BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETI ÖVEZETEKBEN.

A tervmódosítás szakági tervezők bevonását nem igényelte, így nem került rögzítésre a tervet érintő szakági javaslat.

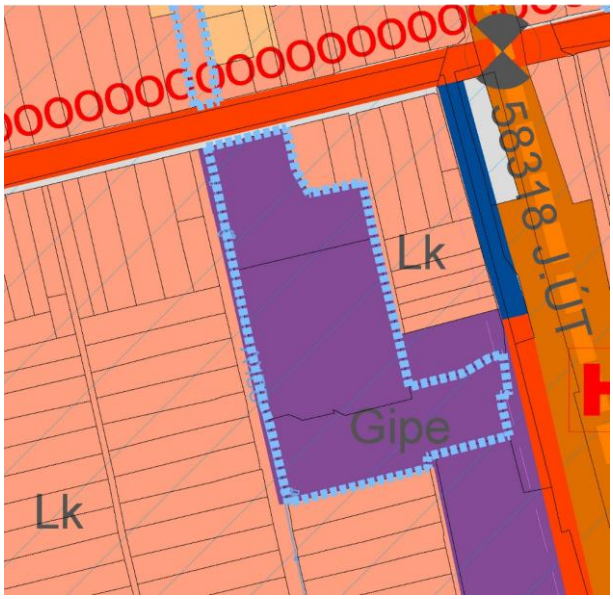
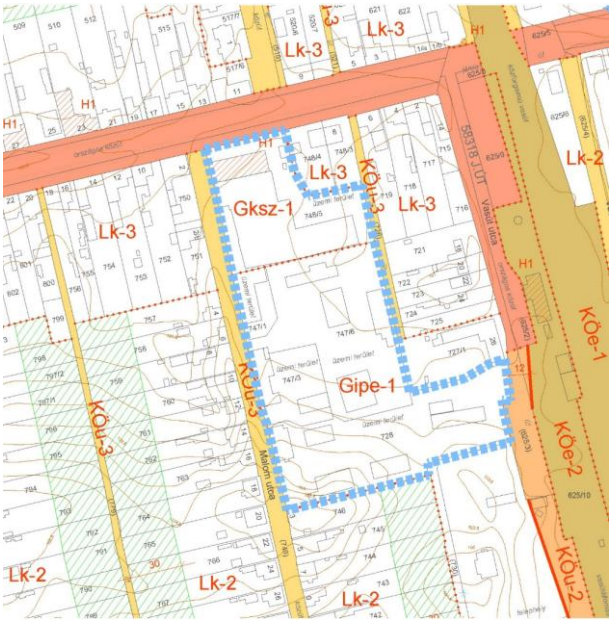
2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

A fejlesztési döntésben szereplő módosítási pontok érvényesülése érdekében az alábbi módosításokra van szükség:

1. számú tervezési terület

A fejlesztési szándék megvalósíthatósága érdekében a Gksz jelű, kereskedelmi, szolgáltat gazdasági területbe tartozó 748/5 hrsz-ú ingatlan általános használat szerinti besorolása Gipe jelű egyéb ipari gazdasági területre módosítandó.

A HÉSZ kiegészítésre kerül a fejlesztési szándékot lehetővé tevő, a kialakult állapotokhoz igazodó új Gipe jelű építési övezet előírásaival. Az új Gipe3 jelű építési övezetbe kerül átsorolásra a 748/5, 747/6 és 728 hrsz-ú földrészlet.

hatályos településfejlesztési terv	módosítási javaslat
	
hatályos szabályozási terv	**módosítási javaslat**
	
HÉSZ javasolt módosítása	
A HÉSZ 18. §-a a következő (4a) bekezdéssel egészül ki:	

„(4a) A „Gipe-3” jelű építési övezetben a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően

a) az épület megengedett legnagyobb homlokzatmagassága a 3. melléklet szerinti, azonban technológiai építmény legmagasabb pontja a 3. melléklet szerinti homlokzatmagasságot az alkalmazott technológia igényének mértékével meghaladhatja,

b) a legkisebb előkert 0 m,

c) a legkisebb oldalkert 3 m,

d) a legkisebb hátsókert 5 m,

e) a kerítés magassága a közterületi telekhatáron legfeljebb 2,50 m.”

A HÉSZ 3. melléklete kiegészítésre kerül a 25a. sorral:

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK TELEKALAKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI SZABÁLYAI																												
			a telek																az épület megengedett									a telek
			kialakítható legkisebb / legnagyobb				beépíthető legkisebb				megengedett								legkisebb / legnagyobb								leg-magasabb pontja	közmű-ellátási mértéke és módja
											legnagyobb						legkisebb											
			területe	szélessége		mélysége	területe	szélesége	mélysége	beépítettsége				szintterületi mutatója		zöldfelületi aránya			épület-magassága		homlokzat-magassága		párkány-magassága				
			min. (és / vagy max.)							terepszint felett		terepszint alatt							min. és / vagy max.									
			m2	m			m	m2	m	m	%		%	m2/m2		%			m		m		m				m	közmű-vesl-tettség
			min.	max.	min.	max.													min.	max.	min.	max.	min.	max.				
			Tt_min	Tt_max	Tsz_min	Tsz_max	Tm	Tt_b	Tsz_b	Tm_b	B_tf	B_tf*	B_ta	B_ta*	SZtm	SZtm*	Z_min	Z_min*	Ém		Hm		Pm				Élp	Km
25. a.	Gipe-3	O	1500	-	20	-	-	-	-	-	50	-	-	-	-	-	25	-	-	-	-	8,50	-	-			-	részleges

A HÉSZ 4. melléklete kiegészítésre kerül a Gipe3 oszlopával:

AZ ELHELYEZHETŐ ÉS A TILTOTT RENDELTETÉSEK BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETI ÖVEZETEKBEN

	Egyéb ipari gazdasági terület		
	Gipe-1	Gipe-2	Gipe-3
1. Rendeltetés, önálló rendeltetési egység			
1.1 lakás	T	T	T
~~telkenként~~ elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	0	0	0
1.2. iroda	X	X	X
~~telkenként~~ elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	1	1	1
1.3. üdülő	T	T	T
~~telkenként~~ elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	0	0	0
1.4. szolgálati lakás	T	T	T
1.5. tulajdonosi lakás	T	T	T
1.6. egészségügyi	T	T	T
1.7. szociális	T	T	T
1.8. hitéleti	T	T	T
1.9. igazgatási	T	T	T
1.10. óvoda, bölcsőde	T	T	T
1.11. nevelési	T	T	T
1.12. oktatási	T	T	T
1.13. kulturális	T	T	T
1.14. közösségi szórakoztató	T	T	T
1.15. kereskedelmi	X	X	X
1.16. szolgáltató	X	X	X
1.17. vendéglátó	T	T	T
1.18. szállás jellegű	T	T	T
1.19. diákszállás	T	T	T
1.20. munkásszállás	T	T	T
1.21. kemping	T	T	T
1.22. sport	T	T	T
1.23. nem zavaró hatású gazdasági	X	X	X
1.24. nem zavaró hatású ipari	X	X	X
1.25. zavaró hatású ipari	T	T	T
1.26. gazdasági	X	X	X
1.27. raktár, tárolás	X	X	X
1.28. mező- és erdőgazdasági üzemi	X	X	T
1.29. állattartási és állattenyésztési	T	X	T
1.30. mezőgazdasági termék feldolgozási	X	X	T
1.31. üzemanyagtöltő	X	X	T
1.32. település-gazdálkodási, településüzemeltetési	X	X	T
1.33. közösségi közlekedést kiszolgáló	X	X	T

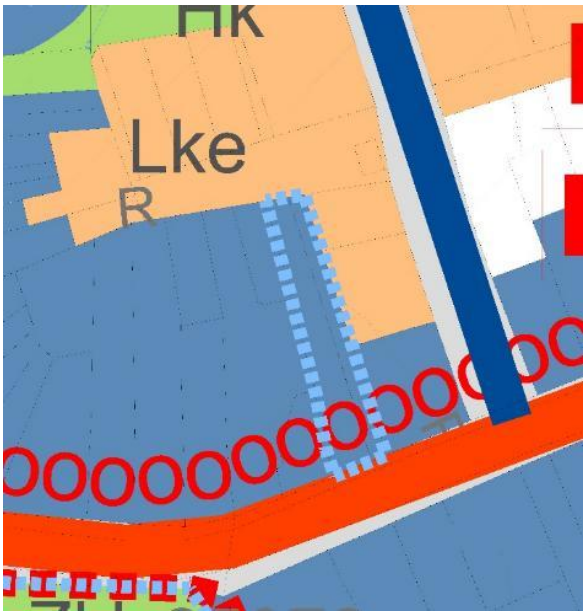
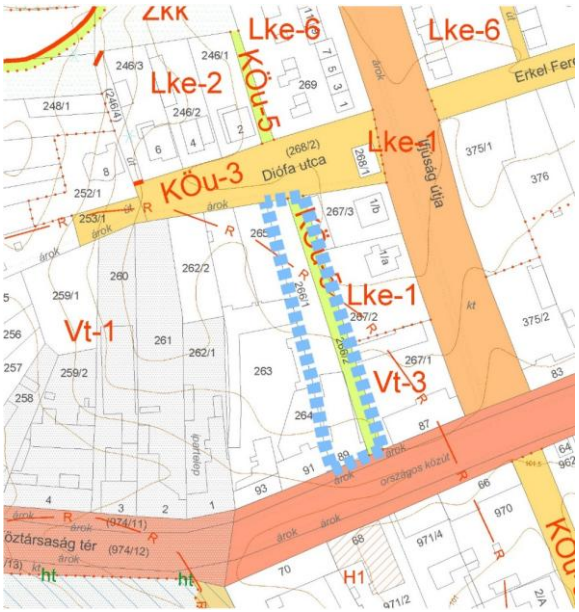
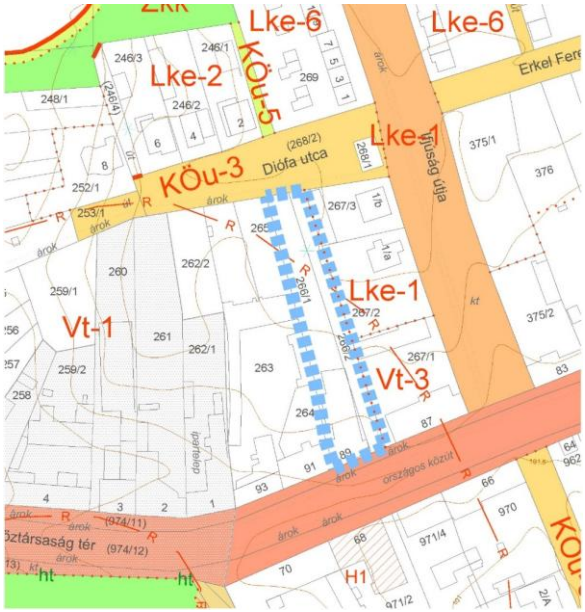
	Egyéb ipari gazdasági terület		
	Gipe-1	Gipe-2	Gipe-3
2. Melléképítmények			
2.1. közmű-becsatlakozás műtárgy	X	X	X
2.2. közműpótló műtárgy	X	X	X
2.3. hulladékgyűjtő edénytároló	X	X	X
2.4. épülettől különálló, építménynek nem minősülő kirakatszekrény	X	X	X
2.5. kerti építmény	X	X	X
2.6. húsfüstöló, jégverem, zöldségverem	X	X	T
2.7. állatól, állatkifutó	T	X	T
2.8. trágyatároló	T	X	T
2.9. komposztáló	X	X	X
2.10. silo	X	X	T
2.11. ömlesztett anyag-, folyadék-, gáztároló	X	X	X
2.12.építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop	X	X	X
3. Egyéb építmények			
3.1. 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára garázs	X	X	T
3.2. lakókocsi	T	T	T
3.3. egyéb, épületnek nem minősülő, lakás vagy egyéb önálló rendeltetési egység kiváltására szolgáló, huzamos tartózkodásra alkalmas létesítmény	T	T	T

X elhelyezhető
T tiltott

2. számú tervezési terület

Az indító határozatban szereplő ingatlan övezeti átsorolása Fejlesztési tervlap módosításával nem jár. A tervlap a gyűjtőút alatti kategóriájú utakat a területileg határos általános használat szerint sorolja be.

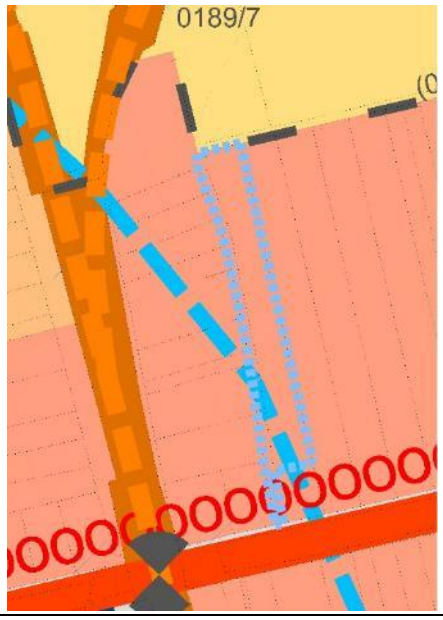
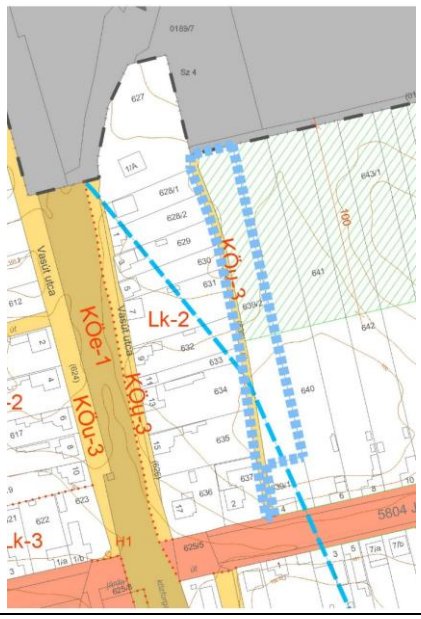
A szabályozási tervlapon a 266/2 hrsz-ú földrészlet KÖu-5 jelű közlekedési területből Vt-1 jelű településközpont vegyes területbe kerül. Önállóan nem, csak a 266/1 hrsz-ú ingatlannal történő telekegyesítést követően alkalmas építési területként.

hatályos településfejlesztési terv	módosítási javaslat
	Településfejlesztési tervlap nem változik!
hatályos szabályozási terv	**módosítási javaslat**
	
HÉSZ javasolt módosítása	
HÉSZ rendelkező része nem változik!	

3. számú tervezési terület

Az indító határozatban szereplő közút szélesítése Fejlesztési tervlap módosításával nem jár. A tervlap a gyűjtőút alatti kategóriájú utakat a területileg szomszédos általános használat szerint sorolja be.

A szabályozási tervlapon a 638 hrsz-ú közút területe kerül bővítésre (138 m2) szabályozási vonal jelölésével a 639/2 hrsz-ú földrészleten. A 639/2 hrsz-ú földrészlet visszamaradó telekrésze megfelel az Lk-1 jelű, kisvárosias lakóterületre előírt építési és telekalakítási paramétereknek.

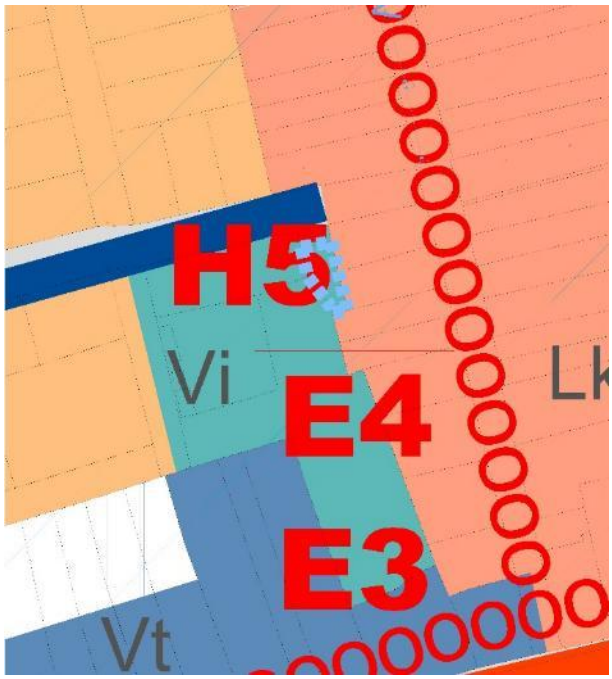
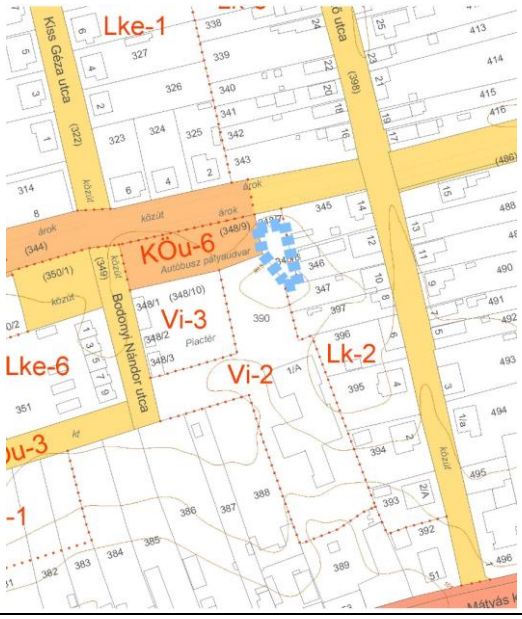
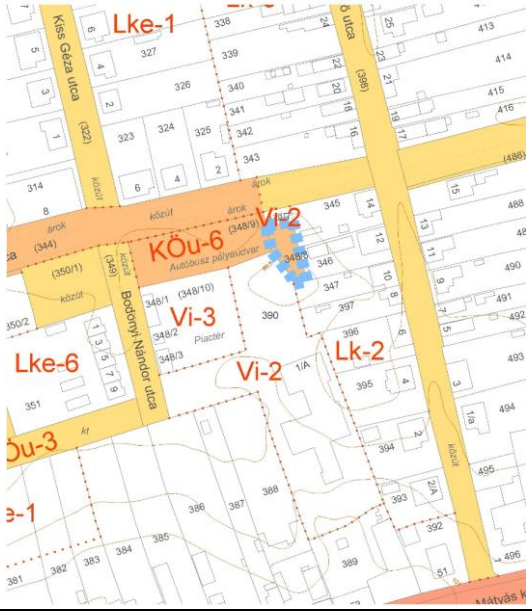
hatályos településfejlesztési terv	módosítási javaslat
	Településfejlesztési tervlap nem változik!
hatályos szabályozási terv	módosítási javaslat
	
HÉSZ javasolt módosítása	
HÉSZ rendelkező része nem változik!	

4. számú tervezési terület

A Fejlesztési tervlap szerint a tervezési terület része a H5 jelű, hálózatos projektnek, melynek célja a térségi elérhetőség javítása. A tervezési területen lévő buszpályaudvar ennek egyik fontos eleme. A módosítási szándék a céllal összhangban áll.

Az indító határozatban szereplő ingatlan övezeti átsorolása Fejlesztési tervlap módosításával nem jár. A tervlap a gyűjtőút alatti kategóriájú utakat a területileg határos általános használat szerint sorolja be.

A szabályozási tervlapon a 348/8 hrsz-ú földrészlet Vi-2 jelű intézményi vegyes területből KÖu-6 jelű közlekedési területbe kerül átsorolásra, azaz a buszpályaudvar övezeti besorolásával megegyezően.

hatályos településfejlesztési terv	módosítási javaslat
	Településfejlesztési tervlap nem változik!
hatályos szabályozási terv	**módosítási javaslat**
	
HÉSZ javasolt módosítása	
HÉSZ rendelkező része nem változik!	

5. számú tervezési terület

Az indító határozatban szereplő ingatlanrész övezeti átsorolása Fejlesztési tervlap módosításával jár. A telekrész általános használat szerinti besorolása kisvárosias lakóterületről kertvárosias lakóterületre változik.

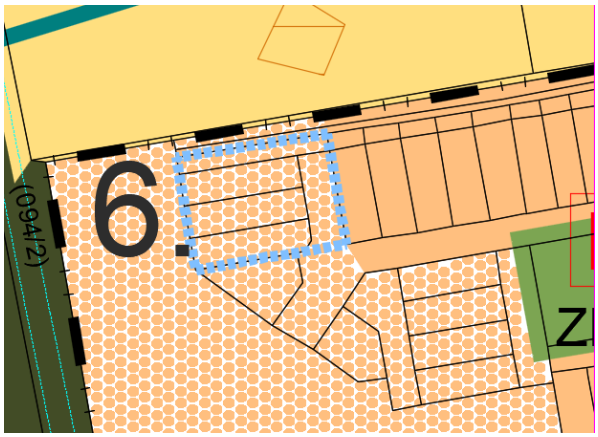
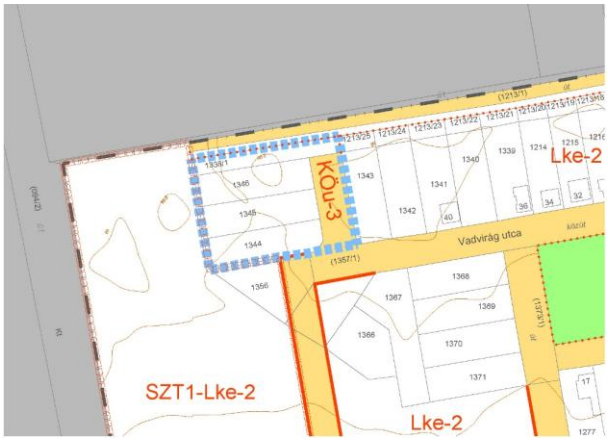
A szabályozási tervlapon az 516 hrsz-ú földrészlet hátsó ~ 24 méteres telekrésze Lk-3 jelű kisvárosias lakóterületből Lke-2 jelű, kertvárosias lakóterületbe kerül átsorolásra.

hatályos településfejlesztési terv	módosítási javaslat
hatályos szabályozási terv	módosítási javaslat
HÉSZ javasolt módosítása	
HÉSZ rendelkező része nem változik!	

6. számú tervezési terület

Az indító határozatban szereplő ingatlanok övezeti átsorolása Fejlesztési tervlap módosításával nem járnak. A tervlap a gyűjtőút alatti kategóriájú utakat a szomszédos (határos) területek általános használata szerint sorolja be.

A javasolt szabályozási tervlapon a 1357/1 hrsz-ú földrészlet részét képező terület (a Vadvirág utca északi nyúlványa) Lke-2 jelű építési övezetből KÖu-3 jelű kiszolgáló útba kerül átsorolásra. A 1338/1 hrsz-ú, az 1344 hrsz-ú, az 1345 hrsz-ú, az 1346 hrsz-ú földrészlet Lke-2 övezeti besorolású része SZT1-Lke-2 övezetbe kerül átsorolásra.

hatályos településfejlesztési terv	módosítási javaslat
	Településfejlesztési tervlap nem változik!
hatályos szabályozási terv	**módosítási javaslat**
	

HÉSZ javasolt módosítása

A HÉSZ 3. melléklete (Az építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályai) 8. sorában au Szt1-Lke2 jelű építési övezetbe tartozó telek közmű-ellátási mértéke és módja a teljesről részlegesre kerül módosításra.

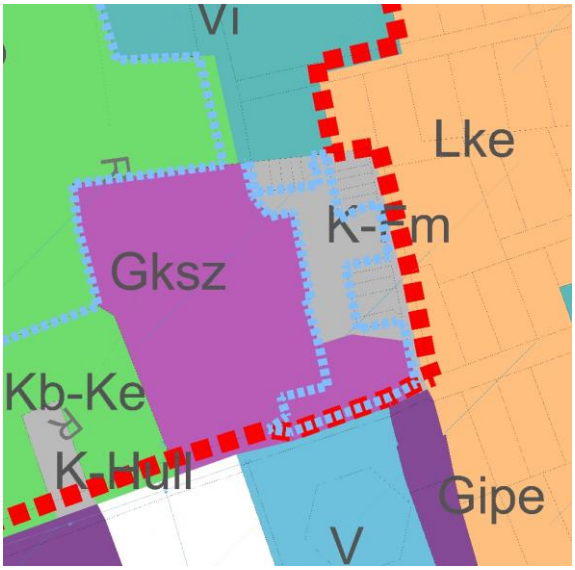
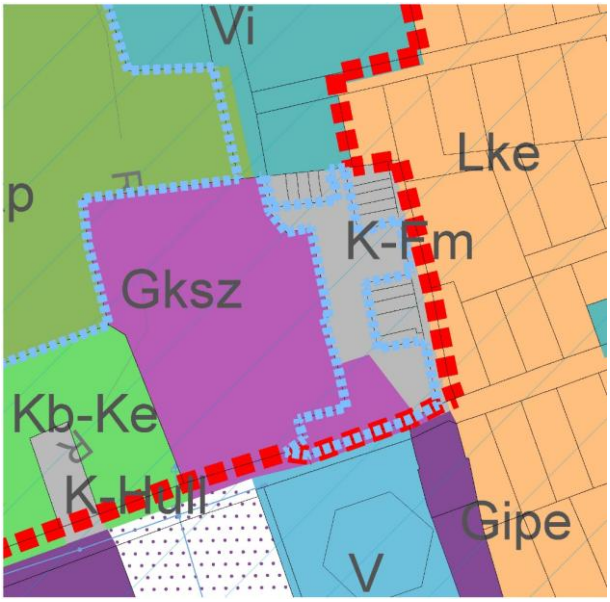
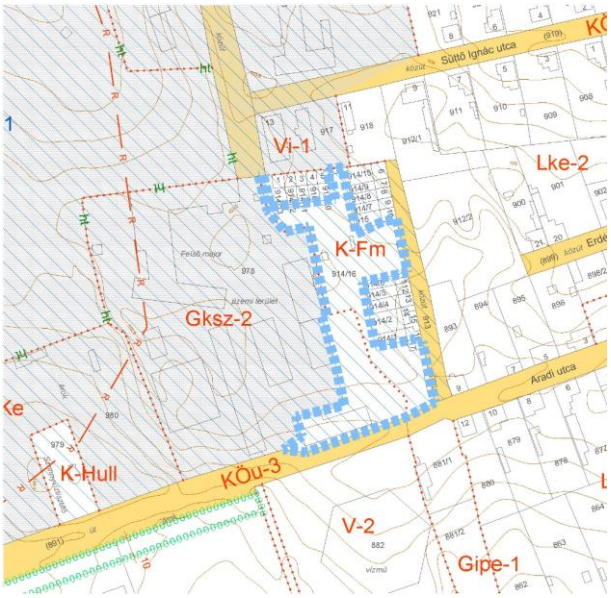
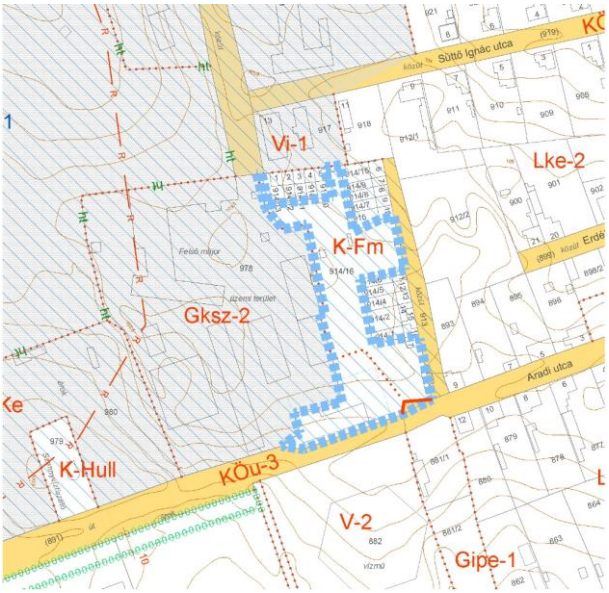
AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK TELEKALAKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI SZABÁLYAI

	övezeti jel / kód		beépítési módja	kialakítható legkisebb / legnagyobb					a telek beépíthető legkisebb			megengedett legnagyobb beépítettsége				szintterületi mutatója		legkisebb zöldfelületi aránya		az épület megengedett legkisebb / legnagyobb						leg-magasabb pontja	a telek közmű-ellátási mértéke és módja
				területe	szélessége		mélysége		területe	szélés-sége	mélysé-ge	terepszint felett		terepszint alatt						épület-magassága		homlokzat-magassága		párkány-magassága			
				min. (és / vagy max.)																min. és / vagy max.								
				m2		m		m	m2	m	m	%		%		m2/m2		%		m		m		m		m		
				min.	max.	min.	max.													min.	max.	min.	max.	min.	max.			
				Tt_min	Tt_max	Tsz_min	Tsz_max	Tm	Tt_b	Tsz_b	Tm_b	B_tf	B_tf*	B_ta	B_ta*	SZtm	SZtm*	Z_min	Z_min*	Ém		Hm		Pm		Élp	Km	
1.																												
8.	SZT1-Lke-2		O	720	-	16	-	-	-	-	-	35	-	-	-	-	-	45	-	-	-	-	4,50	-	-	-		részleges

7. számú tervezési terület

A K-Fm jelű különleges terület és a Gksz jelű gazdasági terület közti határ kerül módosításra a Fejlesztési tervlapon. A tervezési terület része az AT1 jelű, Kastély és az egykori uradalmi birtok épületei nevű akcióterületnek. A tervezési terület általános használat szerinti besorolása módosul a Fejlesztési tervlapon.

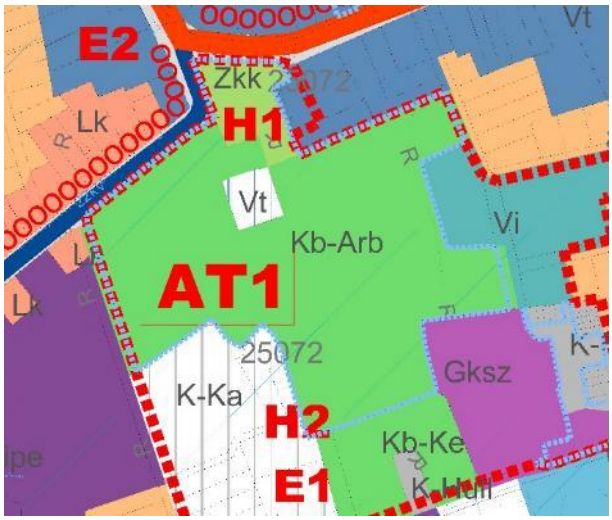
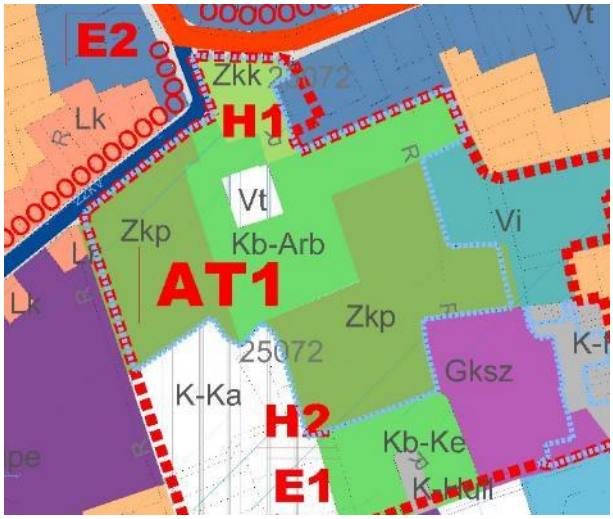
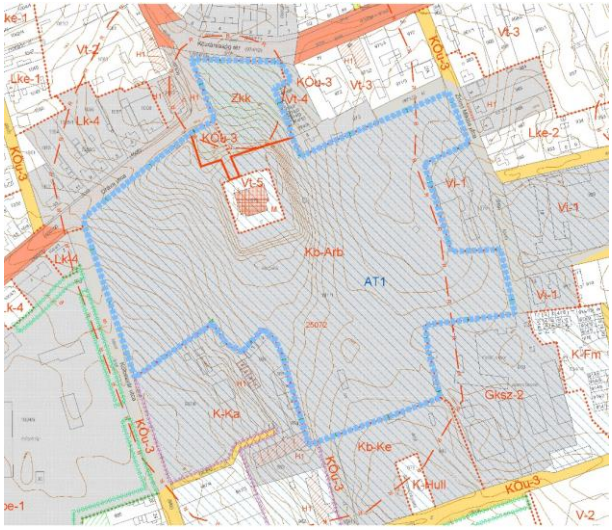
A szabályozási tervlapon az övezethatár módosítása mellett az Aradi utca szabályozási vonala kerül szélesítésre a 914/16 hrsz-ú földrészletet érintően.

hatályos településfejlesztési terv	módosítási javaslat
	
hatályos szabályozási terv	**módosítási javaslat**
	
HÉSZ javasolt módosítása	
HÉSZ rendelkező része nem változik!	

8. számú tervezési terület

A fejlesztési szándék alapján a kastély parkjának (977 hrsz) nyugati és délkeleti része kerül átsorolásra Kb-Arb jelű, különleges beépítésre nem szánt területből Zöldterületbe. Fejlesztési tervlap alapján tervezési terület része az AT1 jelű, Kastély és az egykori uradalmi birtok épületei nevű akcióterületnek. A tervezési terület általános használat szerinti besorolása módosul a Fejlesztési tervlapon.

A szabályozási tervlapon a 977 hrsz-ú ingatlan érintett területrészei Kb-Arb jelű különleges beépítésre nem szánt arborétum területből Zkp jelű Zöldterület közpark övezetbe kerülnek átsorolásra.

hatályos településfejlesztési terv	módosítási javaslat
	
hatályos szabályozási terv	**módosítási javaslat**
	

HÉSZ javasolt módosítása
Az arborétum rendeltetésszerű használatához szükséges építmények elhelyezhetőségének érdekében a HÉSZ 3. melléklete (Az övezetek telekalakítási és beépítési szabályai) módosításra kerül a Zkp jelű közpark zöldterületen belül megengedett beépítési érték tekintetében: 0 % helyett 3% .

												legnagyobb						legkisebb								leg-magasabb pontja	közmű-ellátási mértéke és módja
												beépítettsége				szintterületi mutatója		zöldfelületi aránya		épület-magassága		homlokzat-magassága		párkány-magassága			
												terepszint felett		terepszint alatt						min. és / vagy max.							
												%		%		m2/m2		%		m		m		m		m	közművesí-tettség
																				min.	max.	min.	max.	min.	max.		
			Tt_ min	Tt_ max	Tsz_ min	Tsz_ max	Tm	Tt_b	Tsz_b	Tm_b	B_ tf	B_ tf*	B_ ta	B_ ta*	SZtm	SZtm*	Z_min	Z_min*	Ém		Hm		Pm		Élp	Km
1.																												
12.	Zkp	Sz	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-	70	-	-	-	-	3,5	-	-	-	hiányos
13.	Zkk	Sz	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	-	-	-	-	60	-	-	-	-	3,5	-	-	-	hiányos

A HÉSZ 5. melléklete (Az elhelyezhető és tiltott rendeltetések a beépítésre nem szánt területi övezetekben) módosításra kerül a kulturális, a közösségi szórakoztató, a raktár, tárolás és a komposztáló rendeltetések megengedésével.

A HÉSZ 26.§ (3) bekezdése kerül módosításra

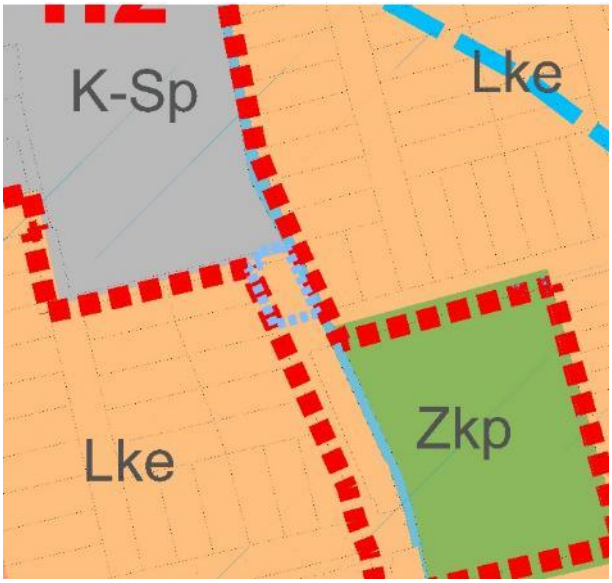
A „Zkp" jelű övezetbe a település területén található közparkok tartoznak. Az övezetben az adott terület rendeltetésszerű használatához szükséges épület a 3. és 5. mellékletben foglaltakon túlmenően a következő előírások betartásával építhető:

a) a telekhatártól mért legkisebb távolság 10 m.

9. számú tervezési terület

Az indító határozatban szereplő ingatlanok a Fejlesztési tervlap alapján AT2 jellel Turizmus és rekreációs akcióterület részét képezik. Az önkormányzati határozat alapján az AT2 jelű terület a termálfürdő, kemping, kijelölt üdülőterület, rekreációs célú erdő, sportpálya és játszótér területeit foglalja magába.

Az övezeti átsorolása Fejlesztési tervlap módosításával nem járnak, azzal összhangban áll. A javasolt szabályozási tervlap a 451/4 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú földrészlet Zkk jelű közkerti Zöldterület részét KÖu-7 jelű Köztér beépítésre nem szánt övezetébe sorolja, 451/4 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú földrészlet KÖu-3 jelű kiszolgáló út Zkk jelű közkerti zöldterületi övezettől nyugatra fekvő részét KÖu-7 jelű köztér övezetbe sorolja a területre tervezett kerékpártároló, árnyékoló és egyéb közösségi célt szolgáló építmények megvalósíthatóságának érdekében. A 430 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú földrészlet Zkk jelű közkerti Zöldterület részét KÖu-5 jelű Gyalogút beépítésre nem szánt övezetébe sorolja a területre tervezett közlekedést kiszolgáló építmények megvalósíthatóságának érdekében.

hatályos településfejlesztési terv	módosítási javaslat
	Településfejlesztési tervlap nem változik!
hatályos szabályozási terv	**módosítási javaslat**
HÉSZ javasolt módosítása	

A területen elhelyezni kívánt kerékpártároló, árnyékoló és egyéb közösség célt szolgáló építmények elhelyezhetőségének érdekében a HÉSZ 3. melléklete (Az övezetek telekalakítási és beépítési szabályai) módosításra kerül a Zkk jelű közpark zöldterületen belül megengedett beépítési érték tekintetében: 0 % helyett 2% .

												legnagyobb						legkisebb									leg-magasabb pontja	közmű-ellátási mértéke és módja
1.																												
12.	Zkp	Sz	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-	70	-	-	-	-	3,5	-	-	-	hiányos
13.	Zkk	Sz	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	-	-	-	-	60	-	-	-	-	3,5	-	-	-	hiányos

A HÉSZ 5. melléklete (Az elhelyezhető és tiltott rendeltetések a beépítésre nem szánt területi övezetekben) módosításra kerül a raktár, tárolás rendeltetések megengedésével.

A HÉSZ 26.§ (4) bekezdése kerül módosításra

A „Zkk" jelű övezetbe a település területén található közkertek tartoznak. Az övezetben az adott terület rendeltetésszerű használatához szükséges épület nem építhető. a 3. és 5. mellékletben foglaltakon túlmenően a következő előírások betartásával építhető:

a) a közterületi ingatlan vagy Közúti közlekedési területbe, Zöldterületbe sorolt ingatlan telekhatárától 0 méter, egyéb esetben legalább 3 méter távolságban helyezhető el.

KÖu-7 jelű közlekedési terület övezetére vonatkozó előírások módosítása

A termálfürdő környezetében infrastrukturális fejlesztések megvalósíthatósága érdekében a KÖu-7 jelű közlekedési terület övezetében építmények elhelyezhetőségét lehetővé tevő előírások szükségesek.

HÉSZ 22. § (8) bekezdésének módosítása javasolt az alábbiak szerint:

„A „KÖu-7" jelű övezet a fürdő idegenforgalmi rendeltetését kiszolgáló közlekedési területként funkcionál. Az övezetben kerékpártároló, árnyékoló és egyéb közösségi célt szolgáló építmények helyezhetők el. Az övezetben épület a 3. és 5. mellékletben foglaltakon túlmenően a következő előírások betartásával építhető:

a) a közterületi ingatlan vagy Közúti közlekedési területbe, Zöldterületbe sorolt ingatlan telekhatárától 0 méter, egyéb esetben legalább 3 méter távolságban helyezhető el."

HÉSZ 3. melléklete (Az övezetek telekalakítási és építési szabályai) az alábbiak szerint kerül módosításra:

AZ ÖVEZETEK TELEKALAKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI SZABÁLYAI																												
			a telek																az épület megengedett									a telek
			kialakítható legkisebb / legnagyobb					beépíthető legkisebb			megengedett								legkisebb / legnagyobb						leg-magasabb pontja	közmű-ellátási mértéke és módja
											legnagyobb						legkisebb									
			területe	szélessége		mélysége	területe	szélesége	mélysége	beépítettsége				szintterületi mutatója		zöldfelületi aránya		épület-magassága	homlokzat-magassága		párkány-magassága				
			min. (és / vagy max.)							terepszint felett		terepszint alatt						min. és / vagy max.							
			m2		m		m2	m	m	%		%		m2/m2		%		m		m		m		m	
			min.	max.	min.	max.												min.	max.	min.	max.	min.	max.		
			Tt_min	Tt_max	Tsz_min	Tsz_max	Tm	Tt_b	Tsz_b	Tm_b	B_tf	B_tf*	B_ta	B_ta*	SZtm	SZtm*	Z_min	Z_min*	Ém		Hm		Pm		Élp	Km
ÖÖ.	KOu-7	Sz	-	-	-	-	-	-	-	-	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,5	-	-	-	teljes

A HÉSZ 5. melléklete (Az elhelyezhető és tiltott rendeltetések a beépítésre nem szánt területi övezetekben) módosításra kerül a kereskedelmi, szolgáltató, raktár, tárolás és kerti építmény rendeltetések megengedésével.

3. JAVASLAT AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET FEJLESZTÉSÉRE ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG MEGŐRZÉSÉRE

Főépítészi feljegyzés alapján elhagyható.

A kastélypark területén elhelyezendő építmények esetében a hely kiválasztásakor törekedni kell arra, hogy a kastély látványát minél kevésbé zavarja az új létesítmény.

A látható elemek esetében a minőségi anyaghasználatra kell törekedni.

A színhasználat esetében – a természetes anyagok természetes színeit leszámítva - a kastély épületével és a park körülő épületek homlokzati színeivel kell összhangot teremteni.

A park fejlesztése esetén –a létesítmények (padok, világítás oszlopai, pavilonok, színpad, árusító hely, kerékpár tárolók, információs táblák, belső úthálózat elemei, stb) helyét, méretét, funkcióját, anyaghasználatát, színvilágát tekintve – koncepció mentén kell haladni.

4. TÁJRENDEZÉSI ÉS ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSI JAVASLAT, CSAPADÉKVÍZ-GAZDÁLKODÁS

Főépítészi feljegyzés alapján elhagyható.

5. KÖZMŰVESÍTÉS, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT, KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

Főépítészi feljegyzés alapján elhagyható.

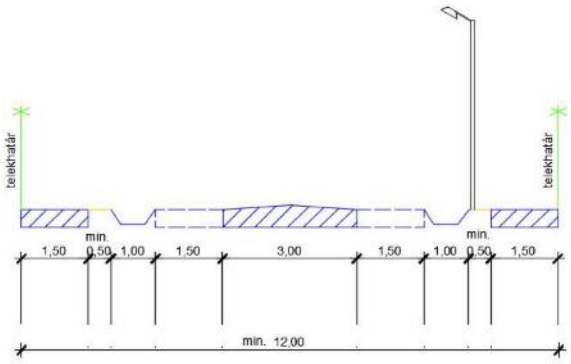
<u>indító határozat k) pontja</u> (6. számú tervezési terület)

A módosítással érintett 1357/1 hrsz-ú ingatlan a földhivatali nyilvántartás szerint közút. Jellemző szélessége 17,3 méter. KÖu-3 jelű közlekedési területbe kerül, melybe a belterületi kiszolgáló utak tartoznak, B-VI útkategóriával. A Településterv alátámasztó javaslata új kiszolgáló utak kialakítása esetében minimális szélességnek a 12 métert írja elő. Minta-keresztszelvényt lásd alább.

Az új útszakasz esetében elegendő egyoldali járda kiépítése, de mivel mindösszesen 4 db építési telket fog kiszolgálni és célforgalmat lebonyolítani, ezért a vegyes használatú (gyalogos-gépkocsi) út kialakítása is megfontolandó.

A csapadékvíz elvezetését elsősorban telken belüli elszikkasztással, másodsorban közterületen kialakítandó nyílt árokba vezetéssel javasolt megoldani, bekötve a Vadvirág utcai rendszerbe.

A módosítással kialakuló 17,3 méter szélességű közterület megfelelő méretet biztosít ideális lakóutca kiépítéséhez.



kiszolgáló utak javasolt minimális szélességű keresztmetszete

50 méteres hosszúsága miatt nem szükséges forduló kialakítása az utca végén.

6. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓELEMEK (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)

<u>műemléki környezet</u>

A 8. számú tervezési terület a műemléki védettséget élvező Draskovich-kastély körüli önkormányzati tulajdonú, közparkként nyilvántartott területet érinti.

A terület a Méptv erejénél fogva műemléki környezetnek minősül. A műemléki környezet a műemlék védőövezete.

<u>településképi szempontból meghatározó terület</u>

A kastélypark a településkép védelméről szóló 21/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelet alapján településképi szempontból meghatározó területek közé tartozik.

A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi és egyedi követelményeket, településképi szempontból meghatározó területeken betartandó általános követelményeket a rendelet tartalmazza. Ezek azonban jellemzően nem közparkra érvényesíthetők.

régészeti lelőhely

A 2. és a 8. számú tervezési terület régészeti lelőhelyet érint.

Régészeti érintettség esetén a kulturális örökségről szóló jogszabályok szerint kell eljárni.

vízminőségvédelmi terület, vízbázis védőterülete

A 6. számú tervezési területen kívül mindegyik terület vízminőségvédelmi-terület övezetével és Sellye ivóvízbázis védőterületével érintett.

A tervezett övezeti átsorolások és az építési előírások módosítása a felszín alatti vizek védelmének biztosítása érdekében intézkedést nem igényelnek.

Sellye védett vízbázis védőterületét a Baranya Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság a 35200/4036-11/2017.ügyiratszámú határozattal kijelölte.

Sellye ivóvízminőség-javító programjának keretében 2018. év végén Sellye vízellátására új kút létesült (Sellye IV-es számú kút, kataszteri száma: B-16.), ezért a vízbázisok védelembe helyezésére új terv készült. Ennek során a vízbázis területén 3 db talajvízre kiképzett figyelő kút is létesült.

A vízbázis módosított védőterületét a Baranya Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság 35200/3991-8/2019. számú határozatában kijelölte.

helyi jelentőségű természetvédelmi terület, helyi jelentőségű természeti emlék

A 8. számú tervezési terület a kastélyparkot érinti (977 hrsz). A park helyi jelentőségű természetvédelmi terület. Törzskönyvi száma: 1/9/TT/66. Kiterjedése: 7,37 hektár.

A kastély előtti Kispark 2 idős platánfája 1985 óta önállóan is helyi jelentőségű természeti emlékként nyilvántartott érték. Törzskönyvi szám: 1/67/TE/85

történeti kert

A Draskovits kastély parkja történeti kertként van nyilvántartva.

A történeti kert történeti vagy művészeti értékkel bíró, önállóan vagy más műemléki értékhez kapcsolódóan, illetve a történeti településszerkezet részeként megjelenő táj- és kertépítészeti alkotás, zöldfelület vagy park.

Történeti kertként műemléki védelemben kell részesíteni a kiemelkedő jelentőségű történeti kertet, mely a műemlékkel együttest alkot.

A történeti kertet lehetőleg eredeti rendeltetésének megfelelően, teljes eredeti területére kiterjedően kell védelem alá helyezni.

A műemléki védelem alatt álló történeti kert egésze nem számolható fel, annak védett részei nem szüntethetők meg.

A műemléki védelem alatt álló történeti kert összefüggő ingatlan-együttesétől leválasztott ingatlanok telekegyesítésére törekedni kell, és a műemléki értékek egységes tulajdonosi szerkezetét biztosítani kell.

A történeti kert ingatlanán és környezetében a műemléki védelem kiterjed a kertépítészeti alkotás elemeinek a műemlékkel összefüggő történeti, funkcionális kapcsolódására, a műemlékkel és tájjal való együttes eredeti formálására, valamint a történeti látványkapcsolat védelmére.

Tilos elhelyezi reklámot, reklámeszközt történeti kert területén.

7. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA

Sellye Településtervének 1. számú módosítása az alábbi 9 helyszínt érinti:

1. számú tervezési terület: 748/5, 747/6, 728 hrsz

Belterületen belül helyezkedik el, az 5804 számú mellékút belterületi szakaszaként működő Mátyás király utcától délre, az 58318 számú vasútállomás bekötő útjaként funkcionáló Vasút utcától nyugatra, a Malom utca mentén.

Az üzem tevékenysége: fagyálló szer, szélvédő folyadék és vegyipari tisztítószer előállítása TEÁOR 2059.

A Tervezési terület művelés alól kivett ingatlanokból áll. Jellemzően csarnokokkal, ipari létesítményekkel intenzíven beépített.

Ingatlanok főbb adatai:

748/5 hrsz 4685 m2

Tulajdonos: gazdasági társaság

Övezeti besorolása: Gksz-1

Tervezett övezeti besorolása: Gipe-3

Vonatkozó előírások: helyi egyedi védelem,

Kialakult állapot szerint a beépítési érték: (2681 m2) 57,22 %

Zöldfelület nagyság: (1348 m2) 28,77%

747/6 hrsz 7851 m2

Tulajdonos: gazdasági társaság

Övezeti besorolása: Gipe-1

Vonatkozó előírások: -

Kialakult állapot szerint a beépítési érték: (1980 m2) 25,22%

Zöldfelület nagyság: (730 m2) 9,29 %

Tervezett övezeti besorolása: Gipe-3

728 hrsz 5919 m2

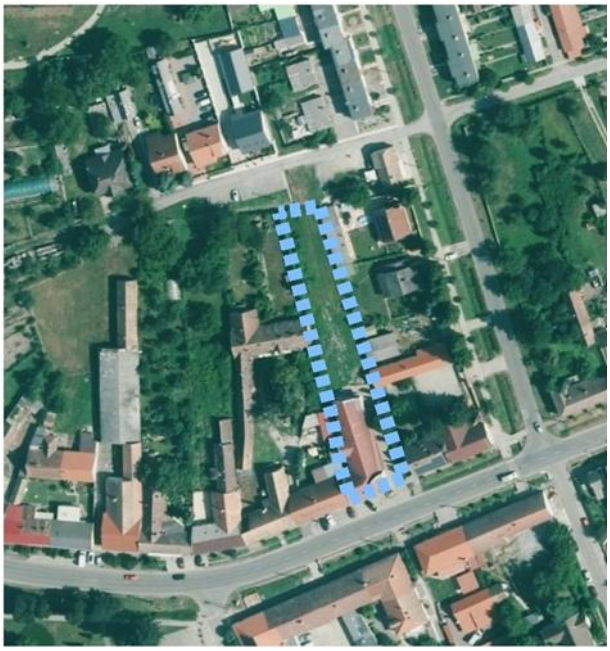
Tulajdonos: gazdasági társaság

Övezeti besorolása: Gipe-1

Vonatkozó előírások: -

Tervezett övezeti besorolása: Gipe-3

2. számú tervezési terület: 266/1, 266/2 hrsz



A Tervezési terület belterületen belül, Sellye fő utcája (Mátyás király) mentén helyezkedik el, a Mátyás király utca – Ifjúság utca- Diófa utca közti területen. A vizsgálat területen (így a meglévő épületben is) és környezetében számos kereskedelmi és szolgáltató rendeltetés található.

A Mátyás király utca 89. és közvetlen környezetében zártsorú beépítés a jellemző. A meglévő épület és keleti irányban lévő szomszédos (sarki) épület közötti „hézag” gyalogos közlekedési területként kellene, hogy funkcionáljon. A valóságban azonban használaton kívüli terület.

Művelés alól kivett terület.

Ingatlan főbb adatai:

266/2 hrsz 610 m2, kivett beépítetlen terület

Tulajdonos: gazdasági társaság

Övezeti besorolása: KÖu-5

Tervezett övezeti besorolása: Vt-1

3. számú tervezési terület: 638, 639/2 hrsz

A Tervezési terület belterületen, a Mátyás király utcától északra, a 638 hrsz-ú közúttól keletre fekszik.

Jelenleg a földrészleten termőföldi művelést folytatnak.

Ingatlan főbb adatai:

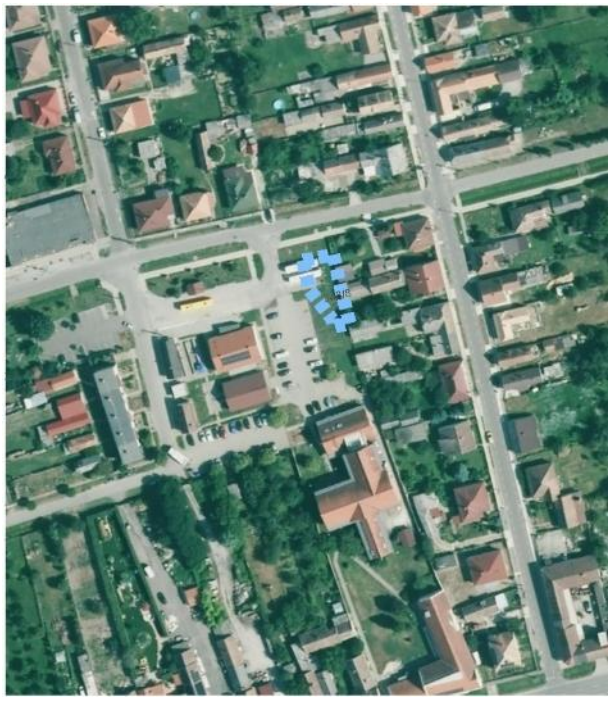
639/2 hrsz, 2783 m2, beépítetlen terület

Tulajdonos természetes személy

Övezeti besorolás: Lk1

Tervezett övezeti besorolás: a 639/2 hrsz-ú ingatlanból kb 140 m2 nagyságú terület kerül átsorolásra KÖu-3 jelű övezetbe

4. számú tervezési terület: 348/8 hrsz



A Tervezési terület belterületen, a Bodonyai Nándor utca déli oldalán, az autóbusz pályaudvar mellett fekszik.

A terület jelenleg a pályaudvar részeként funkcionál.

Ingatlan főbb adatai:

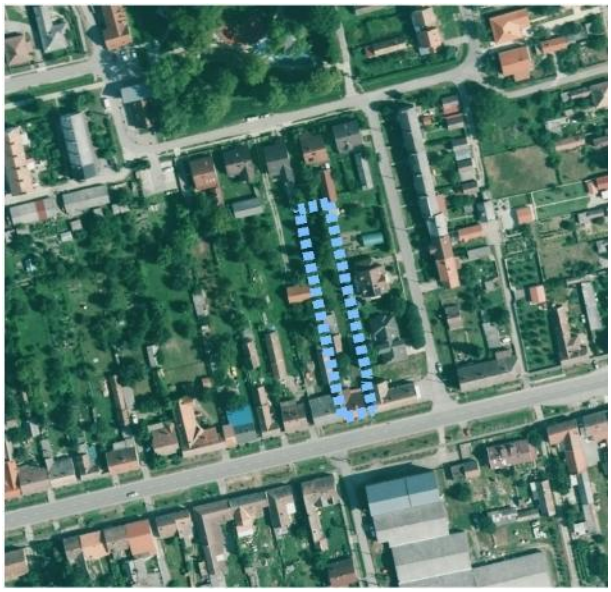
348/8 hrsz, 254 m2, beépítetlen terület

Tulajdonos: önkormányzat

Övezeti besorolás: Vi-2

Tervezett övezeti besorolás: KÖu-6

5. számú tervezési terület: 516, 528/2 hrsz



A Tervezési terület belterületen, a Mátyás király utcától északra, a Korongi tértől délre fekszik.

Az övezeti átsorolással az 516 hrsz-ú ingatlan hátsó telekrésze érintett, mindösszesen 362 m2.

Ingatlanok főbb adatai:

516 hrsz, 1419 m2, lakóház, udvar, gazdasági épület

Tulajdonos: természetes személy

Övezeti besorolás: Lk-3

Tervezett övezeti besorolás: az 516 hrsz-ú ingatlanból 362 m2 kerül átsorolásra Lke-2 jelű építési övezetbe

Telekméret változás után: 1057 m2

528/2 hrsz, 605 m2, lakóház, udvar, gazdasági épület

Tulajdonos: természetes személy

Övezeti besorolás: Lke-2

Tervezett övezeti besorolás: Lke-2

Telekméret változás után: 967 m2

6. számú tervezési terület: 1338/1, 1344, 1345, 1346, 1357/1 hrsz

A Tervezési terület belterületen, a Vadvirág utca nyugati végén található. A terület jelenleg beépítetlen, növényzettel (fás, bokros) intenzíven fedett.

Ingatlanok főbb adatai:

1338/1 hrsz 710 m2, közterület

Övezeti besorolása: részben Lke-2, részben SZT1-Lke2

Tervezett övezeti besorolása: SZT-Lke2

1344 hrsz 1048 m2, beépítetlen terület

Övezeti besorolása: részben Lke-2, részben SZT1-Lke2

Tervezett övezeti besorolása: SZT-Lke2

1345 hrsz 1053 m2, beépítetlen terület

Övezeti besorolása: részben Lke-2, részben SZT1-Lke2

Tervezett övezeti besorolása: SZT-Lke2

1346 hrsz 1046 m2, beépítetlen terület

Övezeti besorolása: részben Lke-2, részben SZT1-Lke2

Tervezett övezeti besorolása: SZT-Lke2

1357/1 hrsz 6476 m2, Vadvirág utca

Övezeti besorolása: részben Lke-2, részben KÖu-3

Tervezett övezeti besorolása: KÖu-3

Tulajdonos mindegyik ingatlan esetében: önkormányzat

7. számú tervezési terület: 914/16 hrsz

A Tervezési terület belterületen, az Aradi utcától északra, Felsőmajor nevű településrészen található.

Ingatlan főbb adatai:

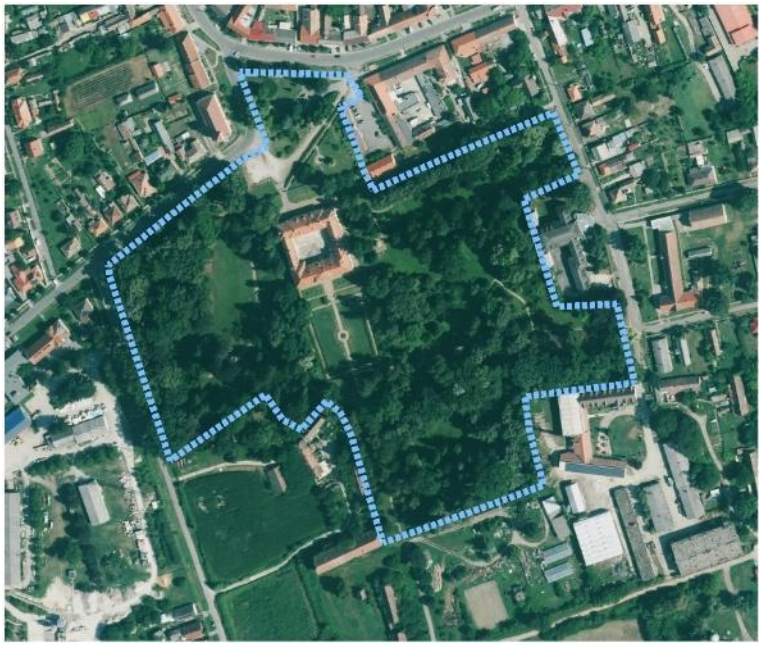
914/16 hrsz 5283 m2, lakóház, udvar, gazdasági épület

Tulajdonos: önkormányzat

Övezeti besorolása: részben Gksz-2, részben K-Fm

Tervezett övezeti besorolása: részben Gksz-2, részben K-Fm (övezethatár kerül módosításra)

8. számú tervezési terület: 977 hrsz



A Tervezési terület belterületen, a Köztársasági tér - Dráva utca- Zrínyi M. utca által határolt tömbben van.

A volt Draskovich kastélyhoz tartozó park, mely napjainkban már arborétumként funkcionál.

Ingatlan főbb adatai:

977 hrsz 7.3707 m2, közpark és vízmű

Tulajdonos: önkormányzat

Ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre került: Védett terület, Természetvédelmi terület, Ideiglenes műemléki védelem (egy éves időtartamra, örökségvédelmi azonosító MK 378)

Övezeti besorolása: részben Kb-Arb, részben KÖu-3, részben Zkk

Tervezett övezeti besorolása: részben Kb-Arb, részben KÖu-3, részben Zkk, részben Zkp

---

9. számú tervezési terület: 451/4, 430 hrsz

A Tervezési terület belterületen, a Déryné utca északi végében (a sportpályák déli oldalán) található.

A terület közútként funkcionál.

Ingatlanok főbb adatai:

451/4 hrsz 3148 m2, közterület, Déryné ztca

Tulajdonos: önkormányzat

Övezeti besorolása: részben Zkk, részben KÖu-3

Tervezett övezeti besorolása: részben KÖu-2, részben KÖu-7

430 hrsz 584 m2, közút

Tulajdonos: önkormányzat

Övezeti besorolása: részben Zkk, részben KÖu-5

Tervezett övezeti besorolása: KÖu-5

8. A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Lásd Megalapozó vizsgálat 6. fejezetét.

9. AZ ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉRE IRÁNYULÓ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEKRE A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSA ÉS EREDMÉNYE

Az indító határozat e) pontja alapján Sellye belterületi 266/2 hrsz-ú KÖu-5 gyalogút földrészlete Vt-1 jelű településközponti vegyes területbe kerül átsorolásra.

A MÉPtv. 8. § (3) bekezdés b) pontja alapján új beépítésre szánt terület kijelölésekor az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell számítással, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken.

BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS:

Módosítás helye	besorolás változtatás előtt	419/2021 korm.rend szerinti érték	nagysága (ha)	BIA érték váloztatás előtt	besorolás változtatás után	419/2021 korm.rend szerinti érték	BIA érték váloztatás után	különbözet
748/5	Gksz	0,4	0,47	0,188	Gipe	0,4	0,188	0
266/2	KÖu (helyi)	0,6	0,06	0,036	Vt	0,5	0,03	-0,006
639/2	Lk	1,2	0,01	0,012	KÖu (helyi)	0,6	0,006	-0,006
348/8	Vi	0,5	0,03	0,015	KÖu (helyi)	0,6	0,018	0,003
516	Lk	1,2	0,04	0,048	Lke	2,7	0,108	0,06
1357/1	Lke	2,7	0,09	0,243	KÖu (helyi)	0,6	0,054	-0,189
914/16	Gksz	0,4	0,04	0,016	K-Fm	1,5	0,06	0,044
977	Kb-Arb	3	4,44	13,32	Zkp	6	26,64	13,32
451/4, 430	Zkk	6	0,04	0,24	KÖu (helyi)	0,6	0,024	-0,216
	összes BIA érték a változtatás előtt:			14,118	összes BIA érték a változtatás után:		27,128	**13,01**

Sellye Településtervének módosítással érintett területeinek biológiai aktivitásértéke

módosítás előtt: 14,118

módosítás után: 27,128

különbözet: + 13,01, azaz a módosítás MEGFELEL a Méptv. 8. § (3) bekezdés b) pontjának.

10. MŰEMLÉKVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY, HA A MÉPTV. 146. §-A ALAPJÁN ILYEN KÉSZÜL

Főépítészi feljegyzés alapján elhagyható.

V. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV MÓDOSÍTÁSA

Határozati javaslat:

Sellye Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (... ...) önkormányzati határozata Sellye Város TelepülésTerv 1. számú módosításának elfogadásáról:

(1) Sellye Város Önkormányzatának Képviselő-testülete *a magyar építészetről* szóló 2023. évi C. törvény 79. § (5) bekezdése, továbbá a 148/2025. (V. 29.) és a 175/2025. (VII.8.) önkormányzati határozatok alapján dönt arról, hogy Sellye Város Településfejlesztési Terve jóváhagyásáról szóló 54/2024. (III. 30.) önkormányzati határozatát (a továbbiakban: Fejlesztési Terv) a következők szerint módosítja:

a) A Sellye belterületi 748/5 hrsz-ú földrészlet általános használat szerinti besorolását kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területből egyéb ipari gazdasági területbe sorolja át.
b) A Sellye belterületi 516 hrsz-ú földrészlet hátsó telekrészének általános használat szerinti besorolását kisvárosias lakóterületből kertvárosi lakóterületbe sorolja át.
c) A Sellye belterületi 914/16 hrsz-ú földrészletet érintő, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület és különleges terület közötti határvonalat módosítja.
d) Sellye belterületi 977 hrsz-ú földrészlet keleti és dél-délnyugati részét, mindösszesen 4,44 ha nagyságú telekrészének általános használat szerinti besorolását különleges beépítésre nem szánt arborétum területből Zöldterületbe sorolja át.
e) A Fejlesztési Terv 1. mellékletében szereplő **Településfejlesztési Tervlapot** jelen határozat 1. melléklete szerint módosítja.

Felelős: Nagy Attila polgármester
Határidő: azonnal

Sellye, 2025. ...

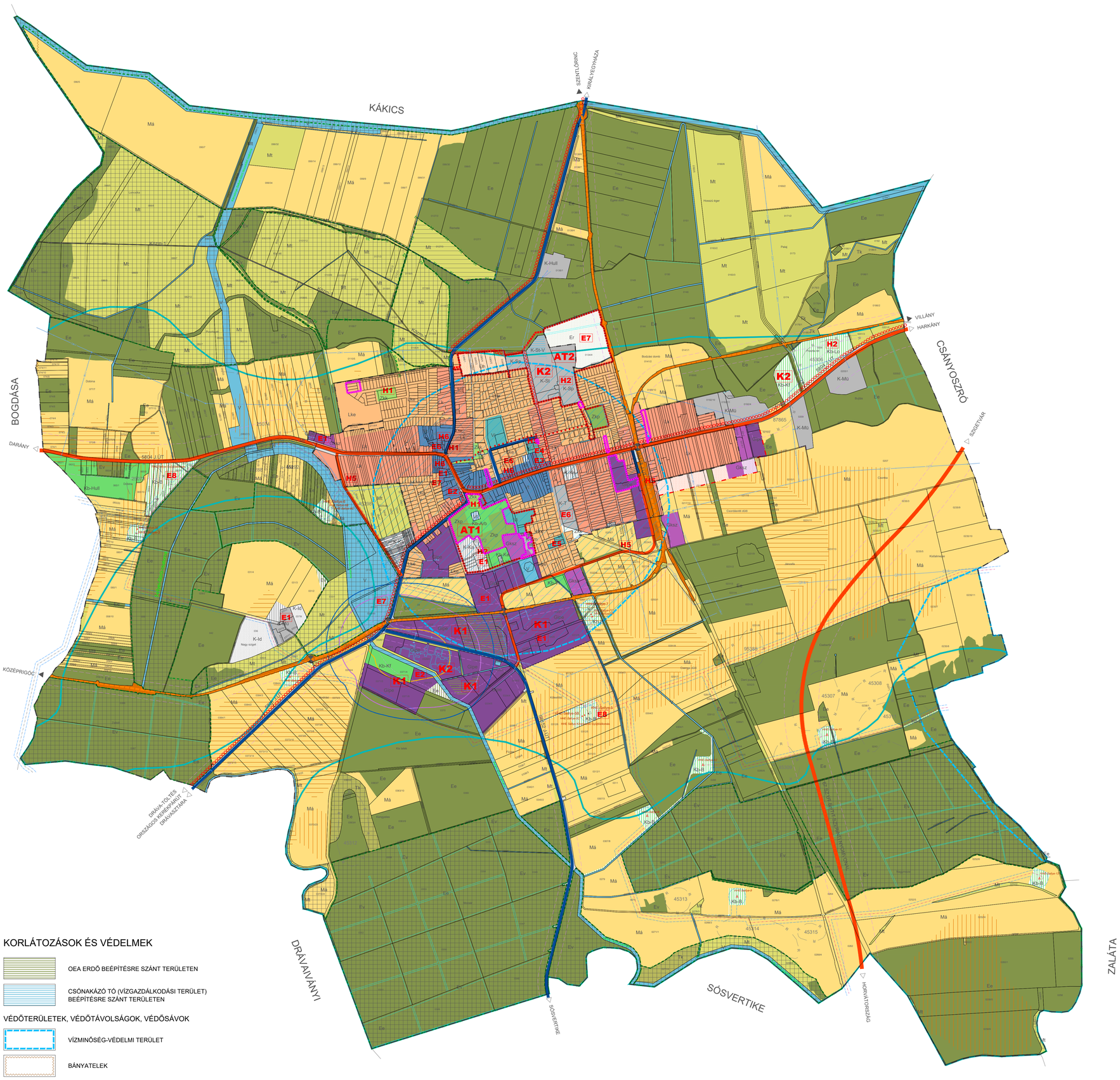
Nagy Attila
polgármester

dr. Nóránt Tímea
jegyző

1. melléklet a ……./2025. önkormányzati határozathoz

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERVLAP

S E L L Y E VÁROS TELEPÜLÉSTERVE



TERÜLETHASZNÁLATOK

KIALAKULT TERÜLET | FEJLESZTÉSSEL ÉRINTETT TERÜLET

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

LAKÓTERÜLETEK

- Lk — Lk: KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
  eltérés oka: hatályos terven kijelölt meg nem valósult fejlesztés (Ény-i lakóterület) távlati fejlesztés továbbra is napirenden
- Lke — Lke: KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
  eltérés oka: hatályos terven kijelölt meg nem valósult fejlesztés (Ény-i lakóterület) távlati fejlesztés továbbra is napirenden

VEGYES TERÜLETEK

- Vt — Vt: TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLET
  eltérés oka: fejlesztési terület
- Vi — INTÉZMÉNYI VEGYES TERÜLET (ZI ELEM)

GAZDASÁGI TERÜLETEK

- Gksz — Gksz: KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET
  eltérés oka: hatályos terven kijelölt meg nem valósult fejlesztés távlati fejlesztés továbbra is napirenden
- Gipe — Gipe: EGYÉB IPARI GAZDASÁGI TERÜLET
  eltérés oka: hatályos terven kijelölt meg nem valósult fejlesztés távlati fejlesztés továbbra is napirenden

ÜDÜLŐTERÜLET

- Üh: HÉTVÉGI HÁZAS TERÜLET
  eltérés oka: hatályos terven kijelölt meg nem valósult fejlesztés
  távlati fejlesztés továbbra is napirenden

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

- K-T: TEMETŐK TERÜLETE (ZI ELEM)
- K-Sp: SPORTOLÁSI CÉLÚ TERÜLET (ZI ELEM)
- K-St: TERMÁLFÜRDŐ TERÜLETE (ZI ELEM)
- K-St: TERMÁLFÜRDŐ CSÓNAKÁZÓ TÓ (ZI ELEM)
- K-Ka: KASTÉLYEGYÜTTES TÁVLATI TURISZTIKAI FEJLESZTÉS (ZI ELEM)
  eltérés oka: fejlesztési terület
- K-Ke: TERÜLET KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÁSI RENDELTETÉSEK CÉLJÁRA
  eltérés oka: fejlesztési terület
- K-Ke: TERÜLET KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÁSI RENDELTETÉSEK CÉLJÁRA
  eltérés oka: hatályos terven kijelölt meg nem valósult fejlesztés
  távlati fejlesztés továbbra is napirenden
- K-Id: IDEGENFORGALMI CÉLÚ TERÜLET
  eltérés oka: hatályos terven kijelölt meg nem valósult fejlesztés
  távlati fejlesztés továbbra is napirenden
- K-Fm: FELSŐMAJOR HELYI SAJÁTOSSÁGOT HORDOZÓ TERÜLET
- K-Hull: SZENNYVÍZTELEP, SZENNYVÍZKEZELŐ MŰTÁRGY TERÜLETE
- K-Mü: MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLET
  eltérés oka: fejlesztési terület

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

- KÖu: KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSI TERÜLET
- Közm: KÖZMŰELHELYEZÉSI TERÜLET
- Hk: HÍRKÖZLÉSI TERÜLET

ZÖLDTERÜLETEK

- Zkp: KÖZPARK (ZI ELEM)
- Zkk: KÖZKERT (ZI ELEM)
  eltérés oka: hatályos terven kijelölt meg nem valósult fejlesztés
  távlati fejlesztés továbbra is napirenden

ERDŐTERÜLETEK

- Ee: EGYÉB ERDŐTERÜLET (ZI ELEM)
  eltérés oka: fejlesztési terület
- Ev: VÉDELMI CÉLÚ ERDŐTERÜLET (ZI ELEM)
  eltérés oka: fejlesztési terület
  cél az MaTrT-hez való igazodás
- Er: REKREÁCIÓS CÉLÚ ERDŐTERÜLET
  eltérés oka: hatályos terven kijelölt meg nem valósult fejlesztés
  távlati fejlesztés továbbra is napirenden

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

- Má: ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
- Mt: TÁJGAZDÁLKODÁSI MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET (ZI ELEM)
- Tk: TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET (ZI ELEM)
- V: VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET (ZI ELEM)

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

- Kb-Vt: VÁSÁRTÉR TERÜLETE
- Kb-Arb: ARBORÉTUM TERÜLETE (ZI ELEM)
- Kb-Ke: HELYI SAJÁTOSSÁGOT HORDOZÓ TERÜLET
  CSEMETEKERT
- Kb-Kf: MEGÚJULÓ ENERGIAFORRÁSOK HASZNOSÍTÁSÁNAK CÉLJÁRA SZOLGÁLÓ TERÜLET
  eltérés oka: fejlesztési terület
- Kb-Hull: HULLADÉKLERAKÓ TERÜLETE
- Kb-B: BÁNYÁSZATI CÉLÚ TERÜLET
  eltérés oka: fejlesztési terület
- Kb-Lo: LOVASKÖZPONT TERÜLETE
  eltérés oka: fejlesztési terület

AZ 1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÓ ELJÁRÁSSAL ÉRINTETT TERVEZÉSI TERÜLETEK

KORLÁTOZÁSOK ÉS VÉDELMEK

- OEA ERDŐ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEN
- CSÓNAKÁZÓ TÓ (VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET) BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEN

VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐTÁVOLSÁGOK, VÉDŐSÁVOK

- VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET
- BÁNYATELEK
- VÍZBÁZIS
- KÖZLEKEDÉSI LÉTESÍTMÉNYEKHEZ KAPCSOLÓDÓ VÉDŐ- ÉS KORLÁTOZÓ TERÜLET
- AGROKÉMIA SELLYE ZRT. VESZÉLYESSÉGI ÖVEZET BELSŐ ZÓNA
- AGROKÉMIA SELLYE ZRT. VESZÉLYESSÉGI ÖVEZET KÖZÉPSŐ ZÓNA
- AGROKÉMIA SELLYE ZRT. VESZÉLYESSÉGI ÖVEZET KÜLSŐ ZÓNA
- SZÉNHIDROGÉN KÚT ÉS VEZETÉK BIZTONSÁGI ÖVEZETE

KÖZMŰ VEZETÉKEK

- MEGLÉVŐ SZÉNHIDROGÉN VEZETÉKCSORDA
- TERVEZETT SZÉNHIDROGÉN VEZETÉKCSORDA
- MEGLÉVŐ NAGY-KÖZÉPNYOMÁSÚ FÖLDGÁZ ELOSZTÓ GERINCVEZETÉK - SZENTLŐRINC-SELLYE
- MEGLÉVŐ KISTÉRSÉGI VÍZVEZETÉK
- MEGLÉVŐ SZENNYVÍZ NYOMÓVEZETÉK
- MEGLÉVŐ ELEKTROMOS LÉGVEZETÉK 22kV

EGYÉB RAJZI ELEMEK

- KÖZIGAZGATÁSI HATÁR
- MEGLÉVŐ BELTERÜLETI HATÁR
- TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁR
- AKCIÓTERÜLET HATÁRA
- AT1 — AKCIÓTERÜLETI PROJEKT SORSZÁMA
- K1 — KULCSPROJEKT SORSZÁMA
- H1 — HÁLÓZATOS PROJEKT SORSZÁMA
- E1 — EGYÉB PROJEKT SORSZÁMA

MÁS JOGSZABÁLYBÓL KÖVETKEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

- RÉGÉSZETI LELŐHELY HATÁRA ÉS SZÁMA

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

- NATURA 2000 TERÜLET
- ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT MAGTERÜLETE
- ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓJA
- TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET
- HELYI JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET

TALAJ- ÉS VÍZVÉDELEM

- KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓ
- JÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓ

INFRASTRUKTÚRA

KIALAKULT ÁLLAPOT | ELTÉRÉS

KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

- II. RENDŰ FŐÚT
  eltérés oka: BmTrT szerinti nyomvonal
- ORSZÁGOS MELLÉKÚT, HELYI GYŰJTŐÚT (ELKERÜLŐ ÚT)
- TÉRSÉGI KERÉKPÁRÚTVONAL
  eltérés oka: BmTrT szerinti nyomvonal
- GYALOGOS TENGELY

EGYÉB KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

- VASÚTTERÜLET
- SZINTBENI VASÚTI KERESZTEZŐDÉS

1.MELLÉKLET

Sellye Város Önkormányzat Képviselő-testületének
a településfejlesztési tervről szóló
54/2024.(III.5.) önkormányzati határozatához

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASNÁLÁSÁVAL

MUNKA MEGNEVEZÉSE:	Sellye város településterének 1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA		
TERV FAJTÁJA:	TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERVLAP		
TERVEZŐ:	Tóth Dóra Kata TT-17-1484	RAJZSZÁM:	TF-1.
ÖNKORMÁNYZAT:	Sellye Város Önkormányzata polgármester Nagy Attila jegyző dr. Nóvák Tímea főépítész Németh Tamás	MUNKASZÁM:	262/2025.
		E-TÉR AZONOSÍTÓ:	26980
		DÁTUM:	2025.09.

KOKAS ÉS TÁRSA TERVEZŐ KFT.
ÉPÍTÉSZ ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ IRODA

Tel/Fax: 72/324-326	Iroda: 7624 Pécs, Budai Nagy A. u. 1.	Levélcím: 7627 Pécs, Havi-hegyi út 66.	E-mail: kokasestarsa @ gmail.com

ÁRSTERVEZŐK:	MUNKA MEGNEVEZÉSE: SELLYE VÁROS TELEPÜLÉSTERVE		RAJZSZÁM: TF-1
	RAJZ MEGNEVEZÉSE: TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERVLAP		LÉPTÉK: M 1:10,000
ÉBERLING-BÉRER-KATAI TELEPÜLÉSTERVEZŐ	JELZŐSZÁM: TT-2301	TELEPÜLÉSTERVEZŐ: PAP ZSUZSA (TT/1-02-0176)	DÁTUM: 2024.03.

VI. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÓ RENDELETE

Sellye Város Önkormányzata Képviselő-testületének ……/2025. () önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 6/2024. (III. 7.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] A rendelet kiemelt célja új beruházási célok és telekalakítások lehetővé tétele.

[2] Sellye Város Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésében és a 81. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 1. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró szervek, és a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Város helyi építési szabályzatról szóló 6/2024. (III. 7.) önkormányzati rendelet 18. §-a következő (4a) bekezdéssel egészül ki:

*„(4a) A **„Gipe-3”** jelű építési övezetben a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően*
a) az épület megengedett legnagyobb homlokzatmagassága a 3. melléklet szerinti, azonban technológiai építmény legmagasabb pontja a 3. melléklet szerinti homlokzatmagasságot az alkalmazott technológia igényének mértékével meghaladhatja,
b) a legkisebb előkert 0 m,
c) a legkisebb oldalkert 3 m,
d) a legkisebb hátsókert 5 m,
e) a kerítés magassága a közterületi telekhatáron legfeljebb 2,50 m.”

2. §

(1) A Város helyi építési szabályzatról szóló 6/2024. (III. 7.) önkormányzati rendelet 22. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép

„(2) Az egyes övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket az 5. melléklet tartalmazza.”

(2) A Város helyi építési szabályzatról szóló 6/2024. (III. 7.) önkormányzati rendelet 22. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép

„A „KÖu-6” jelű övezetben épület a 3. és 5. mellékletben foglaltakon túlmenően a következő előírások betartásával építhető:
a) a legkisebb előkert 0 m,
b) a legkisebb hátsókert 0 m.
c) egyéb közlekedési terület – Köe „

(3) A Város helyi építési szabályzatról szóló 6/2024. (III. 7.) önkormányzati rendelet 22. §-a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

„ (8) A „KÖu-7” jelű övezet a fürdő idegenforgalmi rendeltetését kiszolgáló közlekedési területként funkcionál. Az övezetben kerékpártároló, árnyékoló és egyéb közösségi célt szolgáló építmények helyezhetők el. Az övezetben épület a 3. és 5. mellékletben foglaltakon túlmenően a következő előírások betartásával építhető:
a) a közterületi ingatlan vagy Közúti közlekedési területbe, Zöldterületbe sorolt ingatlan telekhatárától 0 méter, egyéb esetben legalább 3 méter távolságban helyezhető el. „

3. §

(1) A Város helyi építési szabályzatról szóló 6/2024. (III. 7.) önkormányzati rendelet 23. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép

„ (3) Az egyes övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket az 5. melléklet tartalmazza. „

(2) A Város helyi építési szabályzatról szóló 6/2024. (III. 7.) önkormányzati rendelet 23. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép

*„ (5) A **„KÖe-2”** jelű övezetben épület a 3. és 5. mellékletben foglaltakon túlmenően a következő előírások betartásával építhető:*
a) a legkisebb előkert 0 m,
b) a legkisebb hátsókert 0 m. „

4. §

A Város helyi építési szabályzatról szóló 6/2024. (III. 7.) önkormányzati rendelet 24. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép

„ (2) Az egyes övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket az 5. melléklet tartalmazza. „

5. §

A Város helyi építési szabályzatról szóló 6/2024. (III. 7.) önkormányzati rendelet 25. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép

„ (2) Az egyes övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket az 5. melléklet tartalmazza. „

6. §

(1) A Város helyi építési szabályzatról szóló 6/2024. (III. 7.) önkormányzati rendelet 26. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép

„ (2) Az egyes övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket az 5. melléklet tartalmazza.”

(2) A Város helyi építési szabályzatról szóló 6/2024. (III. 7.) önkormányzati rendelet 26. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép

„ (3) A „Zkp” jelű övezetbe a település területén található közparkok tartoznak. Az övezetben az adott terület rendeltetésszerű használatához szükséges épület a 3. és 5. mellékletben foglaltakon túlmenően a következő előírások betartásával építhető:
a) a telekhatártól mért legkisebb távolság 10 m. „

(3) A Város helyi építési szabályzatról szóló 6/2024. (III. 7.) önkormányzati rendelet 26. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép

*„(4) A **„Zkk”** jelű övezetbe a település területén található közkertek tartoznak. Az övezetben az adott terület rendeltetésszerű használatához szükséges épület a 3. és 5. mellékletben foglaltakon túlmenően a következő előírások betartásával építhető:*
a) a közterületi ingatlan vagy Közúti közlekedési területbe, Zöldterületbe sorolt ingatlan telekhatárától 0 méter, egyéb esetben legalább 3 méter távolságban helyezhető el.”

7. §

(1) A Város helyi építési szabályzatról szóló 6/2024. (III. 7.) önkormányzati rendelet 27. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép

„(3) Az egyes övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket az 5. melléklet tartalmazza.”

(2) A Város helyi építési szabályzatról szóló 6/2024. (III. 7.) önkormányzati rendelet 27. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép

„ (6) Az „Er” jelű övezetben épület a 3. és 5. mellékletben foglaltakon túlmenően a következő előírások betartásával építhető:
a) az épület megengedett legnagyobb homlokzatmagassága a 3. melléklet szerinti, azonban sajátos rendeltetésű építmény (különösen kilátó, vadles) legmagasabb pontja a 3. melléklet szerinti legnagyobb homlokzatmagasságot legfeljebb 15 m-rel meghaladhatja,
b) a legkisebb előkert 10 m,
c) a legkisebb hátsókert 10 m,
d) kerítés nem építhető. „

8. §

(1) A Város helyi építési szabályzatról szóló 6/2024. (III. 7.) önkormányzati rendelet 28. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép

„ (2) Az egyes övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket az 5. melléklet tartalmazza. „

(2) A Város helyi építési szabályzatról szóló 6/2024. (III. 7.) önkormányzati rendelet 28. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép

„(4) Az „Má” jelű övezetben épület a 3. és 5. mellékletben foglaltakon túlmenően a következő előírások betartásával építhető:
a) az épület megengedett legnagyobb homlokzatmagassága
aa) mezőgazdasági üzemi, raktár, tárolás, állattartási és állattenyésztési, mezőgazdasági termék feldolgozási rendeltetés esetében 10,50 m, azonban technológiai építmény legmagasabb pontja a 3. melléklet szerinti homlokzatmagasságot az alkalmazott technológia igényének mértékével meghaladhatja,
ab) mezőgazdasággal összefüggő lakó- vagy szállásjellegű rendeltetés esetében 5,00 m,
b) a legkisebb előkert 10 m,
c) a legkisebb oldalkert 10 m,
d) a legkisebb hátsókert 10 m,
e) kerítés a határoló út tengelyétől számított 6 m-en belül nem építhető.
f) telken belüli kötelező fásítás
fa) „Má” jelű övezetben a művelésből kivont telekrész körül legalább 1 sor fásítás, birtokközpont létesítése esetén annak telekhatáraitól számított legalább 10 m szélességben legalább 2 sor fásítás telepítendő és tartandó fenn.
fb) a kötelező fásítás legkésőbb a használatbavételi engedélyezési eljárás megindításáig teljesítendő.
fc) a telepítésre kerülő fafajok kiválasztásakor az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény végrehajtásáról szóló rendelet előírásait kell alapul venni, a termőhelyi adottságokat figyelembe véve.”

9. §

A Város helyi építési szabályzatról szóló 6/2024. (III. 7.) önkormányzati rendelet 29. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép

„ (2) Az egyes övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket az 5. melléklet tartalmazza.”

10. §

(1) A Város helyi építési szabályzatról szóló 6/2024. (III. 7.) önkormányzati rendelet 30. § (1) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép

„ b) az övezetben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket az 5. melléklet tartalmazza.”

(2) A Város helyi építési szabályzatról szóló 6/2024. (III. 7.) önkormányzati rendelet 30. § (2) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép

„ b) az övezetben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket az 5. melléklet tartalmazza. „

(3) A Város helyi építési szabályzatról szóló 6/2024. (III. 7.) önkormányzati rendelet 30. § (2) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép

„ c) az övezetben épület a 3. és 5. mellékletben foglaltakon túlmenően a következő előírások betartásával építhető:
ca) legkisebb előkert 3 m,
cb) legkisebb hátsókert 3 m. ”

11. §

(1) A Város helyi építési szabályzatról szóló 6/2024. (III. 7.) önkormányzati rendelet 31. § (2) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép

„ (2) Az egyes övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket az 5. melléklet tartalmazza. „

(2) A Város helyi építési szabályzatról szóló 6/2024. (III. 7.) önkormányzati rendelet 31. § (3) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép

„ (3) A „Kb-Arb” jelű övezetbe a Draskovich-kastélyt övező arborétum területe tartozik. Az övezetben építmény a 3. és 5. mellékletben foglaltakon túlmenően a következő előírások betartásával helyezhető el:

a) legkisebb előkert 10 m,

b) legkisebb oldalkert 10 m,

c) legkisebb hátsókert 10 m. „

(3) A Város helyi építési szabályzatról szóló 6/2024. (III. 7.) önkormányzati rendelet 31. § (4) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép

„ (4) A „Kb-Kf” jelű övezetbe a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára (napelem park) szolgáló területek tartoznak, ahol az energiatermelő rendszerek, és az azok üzemeltetéséhez, kiszolgálásához szükséges építmények helyezhetők el. Az övezetben építmény a 3. és 5. mellékletben foglaltakon túlmenően a következő előírások betartásával helyezhető el:

a) legkisebb előkert 5 m,

b) legkisebb hátsókert 6 m. „

(4) A Város helyi építési szabályzatról szóló 6/2024. (III. 7.) önkormányzati rendelet 31. § (5) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép

„ (5) A „Kb-Vt” jelű övezetbe a vásártér területe tartozik. Az övezetben építmény a 3. és 5. mellékletben foglaltakon túlmenően a következő előírások betartásával helyezhető el:

a) legkisebb előkert 5 m,

b) legkisebb hátsókert 6 m. „

(5) A Város helyi építési szabályzatról szóló 6/2024. (III. 7.) önkormányzati rendelet 31. § (6) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép

„ (6) A „Kb-Hull” jelű övezetekbe a hulladékgazdálkodási célú területek tartoznak. Az övezetekben építmény a 3. és 5. mellékletben foglaltakon túlmenően a következő előírások betartásával helyezhető el:

a) a „Kb-Hull-1” jelű övezet a hulladékudvar területe

aa) legkisebb előkert 5 m,

ab) legkisebb hátsókert 6 m.

b) a „Kb-Hull-2” jelű övezetben épület nem építhető. „

(6) A Város helyi építési szabályzatról szóló 6/2024. (III. 7.) önkormányzati rendelet 31. § (7) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép

„ (7) A „Kb-B” jelű övezetekbe a nyersanyag kitermelés, feldolgozás céljára szolgáló területek tartoznak. Az övezetekben építmény a 3. és 5. mellékletben foglaltakon túlmenően a következő előírások betartásával helyezhető el:

a) a „Kb-B-1” jelű övezetbe a szénhidrogén gyűjtőállomások, átfejtő telepek területe tartozik, ahol a

aa) legkisebb előkert 5 m,

ab) legkisebb hátsókert 6 m.

b) a „Kb-B-2” jelű övezetbe a szénhidrogén kutak területe tartozik.

ba) az övezetben épület nem építhető.

bb) az övezetben a bányászati célú műtárgyakkal nem érintett telekrészen mezőgazdasági tevékenység folytatható. „

(7) A Város helyi építési szabályzatról szóló 6/2024. (III. 7.) önkormányzati rendelet 31. § (8) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép

„ (8) A „Kb-Ke” jelű övezetbe a volt kertészet területe (Kommunális Kft. telephelye) tartozik. Az övezetben építmény a 3. és 5. mellékletben foglaltakon túlmenően a következő előírások betartásával helyezhető el:

a) legkisebb előkert 10 m,

b) legkisebb hátsókert 0 m. „

12. §

(1) A Város helyi építési szabályzatról szóló 6/2024. (III. 7.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A Város helyi építési szabályzatról szóló 6/2024. (III. 7.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

(3) A Város helyi építési szabályzatról szóló 6/2024. (III. 7.) önkormányzati rendelet 4. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

(4) A Város helyi építési szabályzatról szóló 6/2024. (III. 7.) önkormányzati rendelet 5. melléklete helyébe a 4. melléklet lép.

13. §.

Ez a rendelet 2025…….. -én lép hatályba.

Nagy Attila
polgármester

dr. Nóránt Tímea
jegyző

Záradék:

Jelen rendelet 2025. …… napján kihirdetésre került.

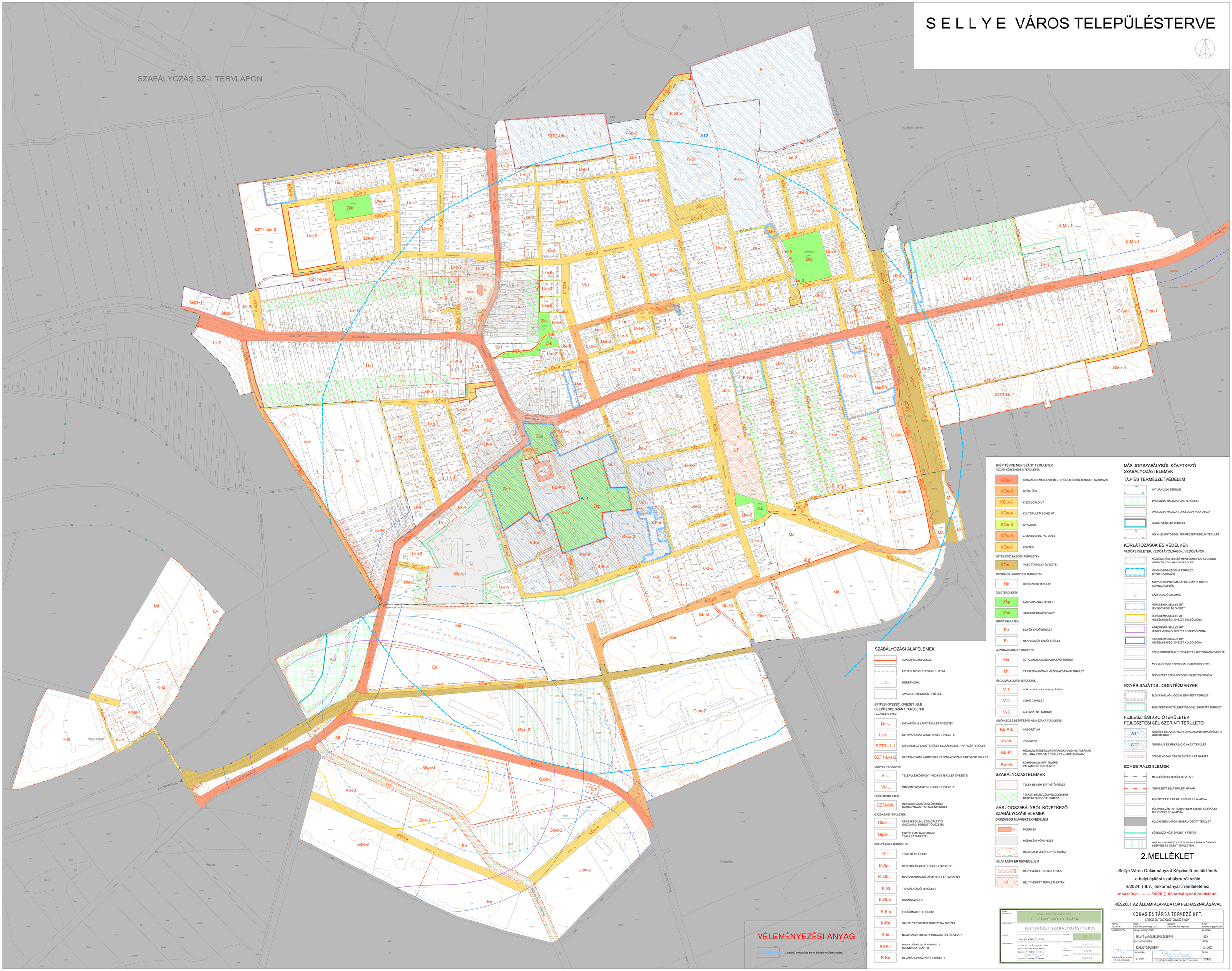
dr. Nóránt Tímea
jegyző

1. melléklet a……./2025. önkormányzati rendelethez

„A Város helyi építési szabályzatról szóló 6/2024. (III. 7.) önkormányzati rendelet
2. *melléklete*

SZ-2 JELŰ SZABÁLYOZÁSI TERVLAPJA”

S E L L Y E VÁROS TELEPÜLÉSTERVE



SZABÁLYOZÁSI ALAPELEMEK

- SZABÁLYOZÁSI VONAL
- ÉPÍTÉSI ÖVEZET / ÖVEZET HATÁR
- MÉRETVONAL
- JAVASOLT MEGSZÜNTETŐ JEL

ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

LAKÓTERÜLETEK

- Lk-.... KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET ÖVEZETEI
- Lke-.... KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET ÖVEZETEI
- SZT3-Lk-1 KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TARTALÉKTERÜLET
- SZT1-Lke-2 KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TARTALÉKTERÜLET

VEGYES TERÜLETEK

- Vt-.... TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLET ÖVEZETEI
- Vi-.... INTÉZMÉNYI VEGYES TERÜLET ÖVEZETEI

ÜDÜLŐTERÜLETEK

- SZT2-Üh HÉTVÉGI HÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TARTALÉKTERÜLET

GAZDASÁGI TERÜLETEK

- Gksz-.... KERESKEDELEM, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET ÖVEZETEI
- Gipe-.... EGYÉB IPARI GAZDASÁGI TERÜLET ÖVEZETEI

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

- K-T TEMETŐ TERÜLETE
- K-Sp-... SPORTOLÁSI CÉLÚ TERÜLET ÖVEZETEI
- K-Mü-... MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLET ÖVEZETEI
- K-St TERMÁLFÜRDŐ TERÜLETE
- K-St-V CSÓNAKKIKÖTŐ TÓ
- K-Fm FELSŐMAJOR TERÜLETE
- K-Ka KASTÉLYEGYÜTTES TURISZTIKAI ÖVEZET
- K-Id NAGYSZIGET IDEGENFORGALMI CÉLÚ ÖVEZET
- K-Hull HULLADÉKKEZELŐ TERÜLETE SZENNYVÍZ TISZTÍTÓ
- K-Ke BEVÁSÁRLÓ KÖZPONTI TERÜLETE

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

- KÖu-1 ORSZÁGOS MELLÉKÚT BELTERÜLETI ÉS KÜLTERÜLETI SZAKASZAI
- KÖu-2 GYŰJTŐÚT
- KÖu-3 KISZOLGÁLÓ ÚT
- KÖu-4 KÜLTERÜLETI EGYÉB ÚT
- KÖu-5 GYALOGÚT
- KÖu-6 AUTÓBUSZ PÁLYAUDVAR
- KÖu-7 KÖZTÉR

EGYÉB KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

- KÖe-... VASÚTTERÜLET ÖVEZETEI

KÖZMŰ- ÉS HÍRKÖZLÉSI TERÜLETEK

- Hk HÍRKÖZLÉSI TERÜLET

ZÖLDTERÜLETEK

- Zkp KÖZPARK ZÖLDTERÜLET
- Zkk KÖZKERT ZÖLDTERÜLET

ERDŐTERÜLETEK

- Ee EGYÉB ERDŐTERÜLET
- Er REKREÁCIÓS ERDŐTERÜLET

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

- Má ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
- Mt TÁJGAZDÁLKODÁSI MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

- V-1 VÍZFOLYÁS, CSATORNA, ÁROK
- V-2 VIZMŰ TERÜLET
- V-3 ÁLLÓVÍZ (TÓ, TÁROZÓ)

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

- Kb-Arb ARBORÉTUM
- Kb-Vt VÁSÁRTÉR
- Kb-Kf MEGÚJULÓ ENERGIAFORRÁSOK HASZNOSÍTÁSÁNAK CÉLJÁRA SZOLGÁLÓ TERÜLET - NAPELEM PARK
- Kb-Ke KOMMUNÁLIS KFT. TELEPE VALAMIKORI KERTÉSZET

SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- TELEK BE NEM ÉPÍTHETŐ RÉSZE
- TELKEN BELÜL ZÖLDFELÜLETKÉNT MEGTARTANDÓ TELEKRÉSZ

MÁS JOGSZABÁLYBÓL KÖVETKEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

- M MŰEMLÉK
- MŰEMLÉKI KÖRNYEZET
- R RÉGÉSZETI LELŐHELY ÉS SZÁMA

HELYI MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

- H1 H2 HELYI VÉDETT EGYEDI ÉRTÉK
- H1 HELYI VÉDETT TERÜLETI ÉRTÉK

MÁS JOGSZABÁLYBÓL KÖVETKEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

- N NATURA 2000 TERÜLET
- ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT MAGTERÜLETE
- ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓJA
- TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET
- N HELYI JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET

KORLÁTOZÁSOK ÉS VÉDELMEK

VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐTÁVOLSÁGOK, VÉDŐSÁVOK

- KÖZLEKEDÉSI LÉTESÍTMÉNYEKHEZ KAPCSOLÓDÓ VÉDŐ- ÉS KORLÁTOZÓ TERÜLET
- VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET, EGYBEN VÍZBÁZIS
- 100 NAGY-KÖZÉPNYOMÁSÚ FÖLDGÁZ ELOSZTÓ GERINCVEZETÉK
- GÁZFOGADÓ ÁLLOMÁS
- AGROKÉMIA SELLYE ZRT. LEVEGŐVÉDELMI ÖVEZET
- AGROKÉMIA SELLYE ZRT. VESZÉLYESSÉGI ÖVEZET BELSŐ ZÓNA
- AGROKÉMIA SELLYE ZRT. VESZÉLYESSÉGI ÖVEZET KÖZÉPSŐ ZÓNA
- AGROKÉMIA SELLYE ZRT. VESZÉLYESSÉGI ÖVEZET KÜLSŐ ZÓNA
- SZÉNHIDROGÉN KÚT ÉS VEZETÉK BIZTONSÁGI ÖVEZETE
- MEGLÉVŐ SZÉNHIDROGÉN VEZETÉKCSORDA
- TERVEZETT SZÉNHIDROGÉN VEZETÉKCSORDA

EGYÉB SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

- ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL ÉRINTETT TERÜLET
- BEÚLTETÉSI KÖTELEZETTSÉGGEL ÉRINTETT TERÜLET

FEJLESZTÉSI AKCIÓTERÜLETEK
FEJLESZTÉSI CÉL SZERINTI TERÜLETEI

- AT1 KASTÉLY ÉS AZ EGYKORI URADALMI BIRTOK ÉPÜLETEI AKCIÓTERÜLET
- AT2 TURIZMUS ÉS REKREÁCIÓ AKCIÓTERÜLET
- SZABÁLYOZÁSI TARTALÉKTERÜLET HATÁRA

EGYÉB RAJZI ELEMEK

- MEGLÉVŐ BELTERÜLETI HATÁR
- TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁR
- BONTOTT ÉPÜLET HELYSZÍNELÉS ALAPJÁN
- FÖLDNYILVÁNTARTÁSBAN NEM SZEREPLŐ ÉPÜLET HELYSZÍNELÉS ALAPJÁN
- KÜLÖN TERVLAPON SZABÁLYOZOTT TERÜLET
- KÖTELEZŐ KÖZTERÜLETI FÁSÍTÁS
- ORSZÁGOS ERDŐ ADATTÁRBAN SZEREPLŐ ERDŐ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEN

2.MELLÉKLET

Sellye Város Önkormányzat Képviselő-testületének
a helyi építési szabályzatról szóló
6/2024. (III.7.) önkormányzati rendeletéhez
módosítva ...../2025 () önkormányzati rendelettel

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

Sellye Város Önkormányzatának
1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA
BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERVE

TERVEZŐ: Tóth Dóra Katalin TT-2012/064	MELLÉKLET: SZ - 2
ÉPÍTÉSZMérnökiroda: Sellye Város Önkormányzata polgármestere: Nagy Attila jegyző dr. Nógrádi Tímea főépítész: Nemeth Tamás	MÉRETARÁNY: 262/2025.
	IRSZ. KÖZHIDAT: 26980
	DÁTUM: 2025.09.

KOKAS ÉS TÁRSA TERVEZŐ KFT.
ÉPÍTÉSZ ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ IRODA

TERVFŐ: CZIVA GÁBOR	IRODA: TIZA Piros, Budai Nagy A. u. 1.	LAKÓHELY: 7627 Piros, Hársfagyűjtő 8/B.	E-mail: kokasandras@gmail.com
TERVEZŐIRODA:	MUNKA MEGNEVEZÉSE: SELLYE VÁROS TELEPÜLÉSTERVE		RAJZSZÁM: SZ-2
	FAJLAGOS MÉRETARÁNY: SZABÁLYOZÁSI TERV		JÓVÁHAGYÓ: M 1:2500
	JELLŐSZÁM: TT-2301		DÁTUM: 2024.03.
ÉBERNLÁKÓRÓ NYILVÁN TELEPÜLÉSTERVEZŐK	TELEPÜLÉSTERVEZŐ: PAP ZSUZSA (TT-12-0176)		

2.melléklet a……./2025. önkormányzati rendelethez

„A Város helyi építési szabályzatról szóló 6/2024. (III. 7.) önkormányzati rendelet 3.melléklete

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS ÖVEZETEK TELEKALAKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI SZABÁLYAI”

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK TELEKALAKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI SZABÁLYAI																											
		a telek																az épület megengedett								a telek	
			kialakítható legkisebb / legnagyobb					beépíthető legkisebb			megengedett							legkisebb / legnagyobb						leg-magasabb pontja	közmű-ellátási mértéke és módja
											legnagyobb						legkisebb										
	övezeti jel / kód	beépítési módja	területe		szélessége		mélysége	területe	szélesége	mélysége	beépítettsége				szintterületi mutatója		zöldfelületi aránya	épület-magassága		homlokzat-magassága		párkány-magassága				
			min. (és / vagy max.)								terepszint felett		terepszint alatt					min. és / vagy max.									
			m2		m		m	m2	m	m	%		%		m2/m2		%	m		m		m		m		közművesí-tettség	
			min.	max.	min.	max.												min.	max.	min.	max.	min.	max.				
			Tt_min	Tt_max	Tsz_min	Tsz_max	Tm	Tt_b	Tsz_b	Tm_b	B_tf	B_tf*	B_ta	B_ta*	SZtm	SZtm*	Z_min	Z_min*	Ém		Hm		Pm		Élp	Km	
1.	Lk-1	O	900	-	14	-	-	-	-	-	30	-	-	-	-	-	40	-	-	-	-	4,50	-	-	-	teljes	
2.	SZT3-Lk-1	O	900	-	14	-	-	-	-	-	30	-	-	-	-	-	40	-	-	-	-	4,50	-	-	-	teljes	
3.	Lk-2	O	700	-	16	-	-	-	-	-	30	-	-	-	-	-	40	-	-	-	-	4,50	-	-	-	teljes	
4.	Lk-3	Z	540	-	10	-	-	-	-	-	60	-	-	-	-	-	20	-	-	-	-	5,00	-	-	-	teljes	
5.	Lk-4	Sz	600	-	17	-	-	-	-	-	30	-	-	-	-	-	40	-	-	-	-	5,00	-	-	-	teljes	
6.	Lke-1	Sz	600	-	16	-	-	-	-	-	35	-	-	-	-	-	45	-	-	-	-	4,50	-	-	-	teljes	
7.	Lke-2	O	720	-	16	-	-	-	-	-	35	-	-	-	-	-	45	-	-	-	-	4,50	-	-	-	teljes	
8.	SZT1-Lke-2	O	720	-	16	-	-	-	-	-	35	-	-	-	-	-	45	-	-	-	-	4,50	-	-	-	részleges	
9.	Lke-3	I	540	-	16	-	-	-	-	-	35	-	-	-	-	-	45	-	-	-	-	6,50	-	-	-	teljes	
10.	Lke-4	Z	600	-	12	-	-	-	-	-	35	-	-	-	-	-	45	-	-	-	-	5,00	-	-	-	teljes	
11.	Lke-5	Z	400	-	10	-	-	-	-	-	35	-	-	-	-	-	45	-	-	-	-	6,50	-	-	-	teljes	
12.	Lke-6	Sz	1200	-	35	-	-	-	-	-	35	-	-	-	-	-	45	-	-	-	-	6,50	-	-	-	teljes	
13.	Vt-1	Z	600	-	10	-	-	-	-	-	80	-	-	-	-	-	10	-	-	-	-	6,50	-	-	-	teljes	
14.	Vt-2	Z	400	-	18	-	-	-	-	-	60	-	-	-	-	-	20	-	-	-	-	5,50	-	-	-	teljes	
15.	Vt-3	Z	600	-	14	-	-	-	-	-	60	-	-	-	-	-	20	-	-	-	-	4,50	-	-	-	teljes	
16.	Vt-4	Z	25	-	4	-	-	-	-	-	90	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	5,00	-	-	-	teljes	
17.	Vt-5	Sz	2000	-	40	-	-	-	-	-	80	-	-	-	-	-	10	-	-	-	-	12,0	-	-	-	teljes	
18.	Vi-1	Sz	1500	-	30	-	-	-	-	-	50	-	-	-	-	-	25	-	-	-	-	7,50	-	-	-	teljes	
19.	Vi-2	Sz	2500	-	10	-	-	-	-	-	50	-	-	-	-	-	25	-	-	-	-	6,60	-	-	-	teljes	
20.	Vi-3	Sz	1000	-	30	-	-	-	-	-	75	-	-	-	-	-	12,5	-	-	-	-	5,50	-	-	-	teljes	
21.	Vi-4	Z	1000	-	20	-	-	-	-	-	50	-	-	-	-	-	25	-	-	-	-	6,50	-	-	-	teljes	
22.	Gksz-1	O	1500	-	30	-	-	-	-	-	60	-	-	-	-	-	20	-	-	-	-	5,50	-	-	-	részleges	
23.	Gksz-2	O	5000	-	10	-	-	-	-	-	60	-	-	-	-	-	20	-	-	-	-	6,50	-	-	-	részleges	
24.	Gipe-1	Sz	2000	-	25	-	-	-	-	-	50	-	-	-	-	-	25	-	-	-	-	8,50	-	-	-	részleges	
25.	Gipe-2	Sz	2000	-	30	-	-	-	-	-	50	-	-	-	-	-	25	-	-	-	-	20	-	-	-	részleges	
25. a.	Gipe-3	O	1500	-	20	-	-	-	-	-	50	-	-	-	-	-	25	-	-	-	-	8,50	-	-	-	részleges	
26.	SZT2-Üh-1	Sz	720	-	16	-	-	-	-	-	20	-	-	-	-	-	60	-	-	-	-	4,50	-	-	-	teljes	
27.	K-T	Sz	2500	-	30	-	-	-	-	-	10	-	-	-	-	-	40	-	-	-	-	4,50	-	-	-	részleges	
28.	K-Sp-1	O	5000	-	30	-	-	-	-	-	10	-	-	-	-	-	60	-	-	-	-	7,50	-	-	-	teljes	
29.	K-Sp-2	Sz	5000	-	30	-	-	-	-	-	40	-	-	-	-	-	40	-	-	-	-	5,00	-	-	-	teljes	
30.	K-Mü-1	Sz	3000	-	30	-	-	-	-	-	40	-	-	-	-	-	40	-	-	-	-	10,0	-	-	-	hiányos	
31.	K-Mü-2	Sz	5000	-	50	-	-	-	-	-	40	-	-	-	-	-	40	-	-	-	-	10,0	-	-	-	hiányos	
32.	K-St	Sz	8000	-	40	-	-	-	-	-	20	-	-	-	-	-	50	-	-	-	-	6,50	-	-	-	teljes	
33.	K-St-V	Sz	1000	-	10	-	-	-	-	-	10	-	-	-	-	-	80	-	-	-	-	4,00	-	-	-	hiányos	
34.	K-Fm	Z	150	-	6	-	-	-	-	-	60	-	-	-	-	-	20	-	-	-	-	4,00	-	-	-	részleges	
35.	K-Ka	O	1500	-	20	-	-	-	-	-	40	-	-	-	-	-	40	-	-	-	-	10,0	-	-	-	részleges	
36.	K-Id	Sz	3000	-	20	-	-	-	-	-	20	-	-	-	-	-	40	-	-	-	-	5,00	-	-	-	hiányos	
37.	K-Hull	Sz	8000	-	20	-	-	-	-	-	10	-	-	-	-	-	40	-	-	-	-	5,50	-	-	-	hiányos	
38.	K-Ke	Sz	2500	-	30	-	-	-	-	-	40	-	-	-	-	-	40	-	-	-	-	7,50	-	-	-	teljes	

AZ ÖVEZETEK TELEKALAKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI SZABÁLYAI																											
		a telek																az épület megengedett								a telek	
			kialakítható legkisebb / legnagyobb				beépíthető legkisebb			megengedett								legkisebb / legnagyobb						leg-magasabb pontja	közmű-ellátási mértéke és módja
										legnagyobb						legkisebb									
			területe	szélessége		mélysége	területe	szélesége	mélysége	beépítettsége				szintterületi mutatója		zöldfelületi aránya		épület-magassága		homlokzat-magassága		párkány-magassága			
			min. (és / vagy max.)							terepszint felett		terepszint alatt						min. és / vagy max.							
			m2		m		m2	m	m	%		%		m2/m2		%		m		m		m		m	közművesí-tettség
			min.	max.	min.	max.												min.	max.	min.	max.	min.	max.		
	övezeti jel / kód	beépítési módja	Tt_min	Tt_max	Tsz_min	Tsz_max	Tm	Tt_b	Tsz_b	Tm_b	B_tf	B_tf*	B_ta	B_ta*	SZtm	SZtm*	Z_min	Z_min*	Ém		Hm		Pm		Élp	Km
1.	KÖu-1	Sz	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,50	-	-	-	hiányos
2.	KÖu-2	Sz	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,50	-	-	-	hiányos
3.	KÖu-3	Sz	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,50	-	-	-	hiányos
4.	KÖu-4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.	KÖu-5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.	KÖu-6	Sz	-	-	-	-	-	-	-	-	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,50	-	-	-	teljes
7.	KÖu-7	Sz	-	-	-	-	-	-	-	-	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,5	-	-	-	teljes
8.	KÖe-1	Sz	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,00	-	-	-	hiányos
9.	KÖe-2	Sz	-	-	-	-	-	-	-	-	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,50	-	-	-	részleges
10.	Közm-1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.	Hk	Sz	-	-	-	-	-	-	-	-	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,00	-	-	-	-
12.	Zkp	Sz	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-	70	-	-	-	-	3,5	-	-	-	hiányos
13.	Zkk	Sz	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	-	-	-	-	60	-	-	-	-	3,5	-	-	-	hiányos
14.	Ee	Sz	-	-	-	-	-	-	-	-	0,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,50	-	-	-	-
15.	Ev	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15,0	-	-	-	-
16.	Er	Sz	-	-	-	-	-	-	-	-	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,50	-	-	-	hiányos
17.	Má	Sz	-	-	-	-	-	20000	50	-	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,5	-	-	-	hiányos
18.	Mt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19.	V-1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20.	V-2	Sz	-	-	-	-	-	-	-	-	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,50	-	-	-	hiányos
21.	V-3	Sz	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,50	-	-	-	hiányos
22.	Tk	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
23.	Kb-Arb	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,00	-	-	-	hiányos
24.	Kb-Kf	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	hiányos
25.	Kb-Vt	Sz	-	-	-	-	-	-	-	-	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,50	-	-	-	hiányos
26.	Kb-Hull-1	Sz	-	-	-	-	-	-	-	-	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,00	-	-	-	hiányos
27.	Kb-Hull-2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
28.	Kb-B-1	Sz	-	-	-	-	-	-	-	-	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,50	-	-	-	hiányos
29.	Kb-B-2	Sz	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	hiányos
30.	Kb-Ke	Sz	-	-	-	-	-	-	-	-	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,50	-	-	-	hiányos
31.	Kb-Lo	Sz	-	-	-	-	-	-	-	-	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,5	-	-	-	hiányos

- nincs meghatározva

3.melléklet a……./2025. önkormányzati rendelethez

„A Város helyi építési szabályzatról szóló 6/2024. (III. 7.) önkormányzati rendelet

4.melléklete

AZ ELHELYEZHETŐ ÉS A TILTOTT RENDELTETÉSEK BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETI ÖVEZETEKBEN”

4. AZ ELHELYEZHETŐ ÉS A TILTOTT RENDELTETÉSEK BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETI ÖVEZETEKBEN

	Kisvárosias lakóterület					Kertvárosias lakóterület							Településközponti vegyes terület					Intézményi vegyes terület				Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület		Egyéb ipari gazdasági terület			Hétvégi házas üdülő-terület	Különleges beépítésre szánt terület											
	Lk-1	SZT3-Lk-1	Lk-2	Lk-3	Lk-4	Lke-1	Lke-2	SZT1-Lke-2	Lke-3	Lke-4	Lke-5	Lke-6	Vt-1	Vt-2	Vt-3	Vt-4	Vt-5	Vi-1	Vi-2	Vi-3	Vi-4	Gksz-1	Gksz-2	Gipe-1	Gipe-2	Gipe-3	SZT2-Üh-1	K-T	K-Sp-1	K-Sp-2	K-Mü-1	K-Mü-2	K-St	K-St-V	K-Fm	K-Ka	K-Id	K-Hull	K-Ke
1. Rendeltetés, önálló rendeltetési egység																																								
1.1 lakás	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X	T	X	T	X	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	X	X	X	T	T
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	8	4	2	2	0	1	1	1	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	1	1	0	0
1.2. iroda	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X	X	X	X	T	T	X	X	X	T
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1	1	1	0	0	1	1	1	0
1.3. üdülő	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.4. szolgálati lakás	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X	T	X	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	X	X	T	T
1.5. tulajdonosi lakás	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	X	T	X	T	T
1.6. egészségügyi	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	X	T	T	T
1.7. szociális	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T
1.8. hitéleti	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T
1.9. igazgatási	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T
1.10. óvoda, bölcsőde	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T
1.11. nevelési	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T
1.12. oktatási	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T	T
1.13. kulturális	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T	T
1.14. közösségi szórakoztató	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	X	X	T	X	T	T	T
1.15. kereskedelmi	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	X	T	X	X	X	X	X	X	T	T	X	X	X	X	T	T	X	X	T	X
1.16. szolgáltató	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	T	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X	X	X	X	T	X	X	T	X
1.17. vendéglátó	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T	T	X	X	T	X	X	T	X
1.18. szállás jellegű	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	X	T	X	T	T	T	X	T	X	X	T	T	X	T	T	X	X	T	T
1.19. diákszállás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T
1.20. munkásszállás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.21. kemping	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	X	T	T	T	T	T	T
1.22. sport	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T	T	X	X	T	X	X	T	T
1.23. nem zavaró hatású gazdasági	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	T	T	T	T	X	X	T	T	T	X	T	T	T
1.24. nem zavaró hatású ipari	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	T	T	T	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T
1.25. zavaró hatású ipari	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.26. gazdasági	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	T	T	T	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T
1.27. raktár, tárolás	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
1.28. mező- és erdőgazdasági üzemi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T
1.29. állattartási és állattenyésztési	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T	T	X	T	T
1.30. mezőgazdasági termék feldolgozási	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T	X	X	T	T
1.31. üzemanyagtöltő	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	X	X	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T	T	T	T	X
1.32. település-gazdálkodási, településüzemeltetési	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.33. közösségi közlekedést kiszolgáló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T

	Kisvárosias lakóterület					Kertvárosias lakóterület							Településközponti vegyes terület					Intézményi vegyes terület				Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület		Egyéb ipari gazdasági terület			Hétvégi házas üdülő-terület	Különleges beépítésre szánt terület											
	Lk-1	SZT3-Lk-1	Lk-2	Lk-3	Lk-4	Lke-1	Lke-2	SZT1-Lke-2	Lke-3	Lke-4	Lke-5	Lke-6	Vt-1	Vt-2	Vt-3	Vt-4	Vt-5	Vi-1	Vi-2	Vi-3	Vi-4	Gksz-1	Gksz-2	Gipe-1	Gipe-2	Gipe-3	SZT2-Üh-1	K-T	K-Sp-1	K-Sp-2	K-Mü-1	K-Mü-2	K-St	K-St-V	K-Fm	K-Ka	K-Id	K-Hull	K-Ke
2. Melléképítmények																																								
2.1. közmű-becsatlakozás műtárgy	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
2.2. közműpótló műtárgy	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
2.3. hulladékgyűjtő edénytároló	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
2.4. épülettől különálló, építménynek nem minősülő kirakatszekrény	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X	X	X
2.5. kerti építmény	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
2.6. húsfüstölő, jégverem, zöldségverem	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T	X	X	T	T
2.7. állatól, állatkifutó	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T	X	X	T	T
2.8. trágyatároló	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T	X	X	T	T
2.9. komposztáló	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
2.10. siló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T
2.11. ömlesztett anyag-, folyadék-, gáztároló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	T	T	T	T	X	X	T	T	T	T	X	T	T
2.12.építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T	X	T	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	X
3. Egyéb építmények																																								
3.1. 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára garázs	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T	T	X	T	T
3.2. lakókocsi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T
3.3. egyéb, épületnek nem minősülő, lakás vagy egyéb önálló rendeltetési egység kiváltására szolgáló, huzamos tartózkodásra alkalmas létesítmény	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T

X elhelyezhető
T tiltott

4.melléklet a……./2025. önkormányzati rendelethez

„A Város helyi építési szabályzatról szóló 6/2024. (III. 7.) önkormányzati rendelet

5.melléklete

AZ ELHELYEZHETŐ ÉS A TILTOTT RENDELTETÉSEK BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETI ÖVEZETEKBEN”

5. AZ ELHELYEZHETŐ ÉS A TILTOTT RENDELTETÉSEK BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETI ÖVEZETEKBEN

	Közúti közlekedési terület							Egyéb közlekedési terület		Közmű-elhelyezési terület	Hírközlési terület	Zöldterület		Erdőterület			Ált. mg. terület	Tájgazd. mg. terület	Vízgazdálkodási terület			Term. közeli terület	Különleges beépítésre nem szánt terület								
	KÖu-1	KÖu-2	KÖu-3	KÖu-4	KÖu-5	KÖu-6	KÖu-7	KÖe-1	KÖe-2	Közm-1	Hk	Zkp	Zkk	Ee	Ev	Er	Má	Mt	V-1	V-2	V-3	Tk	Kb-Arb	Kb-Kf	Kb-Vt	Kb-Hull-1	Kb-Hull-2	Kb-B-1	Kb-B-2	Kb-Ke	Kb-Lo
1. Rendeltetés, önálló rendeltetési egység																															
1.1 lakás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.2. iroda	T	T	T	T	T	X	T	T	X	T	T	T	T	X	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T	X	T	X	X
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	1	0	1	1
1.3. üdülő	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.4. szolgálati lakás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.5. tulajdonosi lakás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.6. egészségügyi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.7. szociális	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.8. hitéleti	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.9. igazgatási	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.10. óvoda, bölcsőde	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.11. nevelési	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.12. oktatási	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X
1.13. kulturális	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.14. közösségi szórakoztató	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T
1.15. kereskedelmi	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	X
1.16. szolgáltató	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	X	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	X	X
1.17. vendéglátó	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	X
1.18. szállás jellegű	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X
1.19. diákszállás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.20. munkásszállás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.21. kemping	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.22. sport	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	T	X	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X
1.23. nem zavaró hatású gazdasági	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	X	X
1.24. nem zavaró hatású ipari	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T
1.25. zavaró hatású ipari	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.26. gazdasági	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	X	T	T	T
1.27. raktár, tárolás	T	T	T	T	T	T	X	X	X	T	X	X	X	X	T	T	X	T	T	T	T	T	X	T	X	X	T	X	T	X	X
1.28. mező- és erdőgazdasági üzemi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.29. állattartási és állattenyésztési	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X
1.30. mezőgazdasági termék feldolgozási	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.31. üzemanyagtöltő	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.32. település-gazdálkodási, településüzemeltetési	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T
1.33. közösségi közlekedést kiszolgáló	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X

	Közúti közlekedési terület							Egyéb közlekedési terület		Közmű-elhelyezési terület	Hírközlési terület	Zöldterület		Erdőterület			Ált. mg. terület	Tájgazd. mg. terület	Vízgazdálkodási terület			Term. közeli terület	Különleges beépítésre nem szánt terület								
	KÖu-1	KÖu-2	KÖu-3	KÖu-4	KÖu-5	KÖu-6	KÖu-7	KÖe-1	KÖe-2	Közm-1	Hk	Zkp	Zkk	Ee	Ev	Er	Má	Mt	V-1	V-2	V-3	Tk	Kb-Arb	Kb-Kf	Kb-Vt	Kb-Hull-1	Kb-Hull-2	Kb-B-1	Kb-B-2	Kb-Ke	Kb-Lo
2. Melléképítmények																															
2.1. közmű-becsatlakozás műtárgy	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
2.2. közműpótló műtárgy	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
2.3. hulladékgyűjtő edénytároló	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
2.4. épülettől különálló, építménynek nem minősülő kirakatszekrény	T	T	T	T	T	X	X	T	X	T	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	X	X	T	T	T	T	X
2.5. kerti építmény	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T	X	T	X	T	T	X	T	T	T	X	X
2.6. húsfüstölő, jégverem, zöldségverem	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
2.7. állatól, állatkifutó	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X
2.8. trágyatároló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X
2.9. komposztáló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	X	X	X	X	T	T	T	T	T	X	T	X	X	X	T	T	X	X
2.10. siló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
2.11. ömlesztett anyag-, folyadék-, gáztároló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	X	X	X	T
2.12.építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T	X	T	T	T	T	T	X	T	T	X	T	T	T	X	X	X	X	X	X	T	X
3. Egyéb építmények																															
3.1. 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára garázs	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X
3.2. lakókocsi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
3.3. egyéb, épületnek nem minősülő, lakás vagy egyéb önálló rendeltetési egység kiváltására szolgáló, huzamos tartózkodásra alkalmas létesítmény	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T

X elhelyezhető
T tiltott

MELLÉKLETEK

ÖKO-TRADE
Környezetvédelmi és víztechnikai Kft.
7623 Pécs, Megyeri út 26/1.
Tel.: (72) 213-766
Mobil: (30) 631-2126
e-mail: iroda@okotrade.hu
www.okotrade.hu

KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

Sellye Város településtervének 1. számú módosításához

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Munkaszám: 2508/2160

A tanulmányt készítette:

ÖKO-TRADE Környezetvédelmi és Víztechnikai Kft. Mérnöki Iroda
7623 Pécs, Megyeri út 26/1.
Tel.: 72/213-766; E-mail: iroda@okotrade.hu

Témafelelős: Deák Nikolett okleveles geográfus

A dokumentáció elkészítésében részt vettek:
Vad Lóránd okleveles vegyészmérnök
Dr. Deák József Áron természetvédelmi szakértő

Ellenőrizte: /Papp Gábor/
cégvezető
Környezetvédelmi főmérnök,
Környezetvédelmi szakértő
Eng. Szám:02/1250

ÖKO-TRADE Környezetvédelmi
és Víztechnikai KFT.
7623 Pécs Megyeri út 26/1.
Cégj.sz.: 02-09-064858
Adószám: 11544246-2-02

/ Bartos Sándor /
ügyvezető
környezetvédelmi és
vízimérnöki szakértő
Eng szám: 02/0067

2025. szeptember

TARTALOMJEGYZÉK

1 KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS (2/2005. (I. 11.) KORM. RENDELET 4. MELLÉKLETE SZERINT) ...4

1.1 A környezeti értékelés kidolgozási folyamatának ismertetése 4

1.2 A tervezési folyamat más részeihez való kapcsolódása 6

1.3 A környezeti értékelés készítése során tett javaslatok hatása a terv alakulására 6

1.4 A környezet védelméért felelős szervek és az érintett nyilvánosság bevonása, az általuk adott véleményeknek, szempontoknak a környezeti értékelés készítése során történő figyelembevétele, az indokok összefoglalása 6

1.5 A környezeti értékelés készítéséhez felhasznált adatok forrása, az alkalmazott módszer korlátai 6

2 A TELEPÜLÉSTERV MÓDOSÍTÁS KIDOLGOZÁSAKOR VIZSGÁLT VÁLTOZATOK RÖVID ISMERTETÉSE 7

2.1 A településterv módosítás kidolgozása során a tervmódosítás szükséges és tervezett módosításának ismertetése 7

2.2. A településterv módosítás környezeti értékelés szempontjából fontos céljainak, tartalmának összefoglaló ismertetése 8

2.3. A tervmódosítás összefüggése más releváns tervekkel 10

2.4. A tervváltozatok közötti választás indokai 10

3 A TERV MEGVALÓSÍTÁSA KÖRNYEZETI HATÁSAINAK, KÖVETKEZMÉNYEINEK FELTÁRÁSA 11

3.1. A tervmódosítás céljainak összevetése a terv szempontjából releváns környezet- és természetvédelmi célokkal 11

3.2. Környezetvédelmi célok és szempontok megjelenése, illetve figyelembevétele a tervmódosításban 11

3.3. A tervmódosítás céljainak egymás közti, illetve releváns tervek céljaival való konzisztenciája környezeti szempontból 11

3.4. A jelenlegi környezeti állapot ismertetése, a tervmódosítás során figyelembe vett meglévő környezethasználatok 11

3.4.1. A fennálló környezeti konfliktusok, problémák leírása és mindezek várható alakulása, ha a terv nem valósulna meg 18

3.5. A tervmódosítás megvalósulásával közvetlenül vagy közvetve környezeti hatást kiváltó tényezők, okok feltárása, különös tekintettel azokra a tervelemekre, tervezett intézkedésekre, amelyek: 18

3.5.1. Természeti erőforrás közvetlen igénybevételét vagy környezetterhelés közvetlen előidézését jelentik 18

3.5.2. Környezeti következményekkel járó társadalmi, gazdasági folyamatokat ösztönző tényezők a módosított terv megvalósítása során 19

3.6. A tervezett módosítások megvalósítása esetén várható, a környezetet érő hatások, környezeti következmények előrejelzése 19
Telephelyi belső közlekedésből eredő légszennyezés 28
3.6.1 Jól azonosítható környezet igénybevétel vagy terhelés 41
3.6.2. a közvetett módon hatást kiváltó tényezők fellépése esetén különös tekintettel: 42
3.6.3 A tervezett módosítások hatásának általános környezeti értékelése 43
3.7. A környezeti következmények alapján a terv, illetve program és a változatok értékelése, a környezeti szempontból elfogadható változatok meghatározása 43
4. A TERVMÓDOSÍTÁS MEGVALÓSÍTÁSA KÖVETKEZTÉBEN VÁRHATÓAN FELLÉPŐ KÖRNYEZETRE KÁROS HATÁSOK ELKERÜLÉSÉRE, CSÖKKENTÉSÉRE VAGY ELLENTÉTELEZÉSÉRE VONATKOZÓ, A TERVBEN SZEREPLŐ INTÉZKEDÉSEK KÖRNYEZETI HATÉKONYSÁGÁNAK ÉRTÉKELÉSE, JAVASLATOK EGYÉB SZÜKSÉGES INTÉZKEDÉSEKRE 44
5. JAVASLAT OLYAN KÖRNYEZETI SZEMPONTÚ INTÉZKEDÉSEKRE, ELŐÍRÁSOKRA, FELTÉTELEKRE, SZEMPONTOKRA, AMELYEKET A TERV, ILLETVE PROGRAM ÁLTAL BEFOLYÁSOLT MÁS TERVBEN, ILLETVE PROGRAMBAN FIGYELEMBE KELL VENNI 44
6. A TERVMÓDOSÍTÁS MEGVALÓSÍTÁSA KÖVETKEZTÉBEN VÁRHATÓAN FELLÉPŐ KÖRNYEZETI HATÁSOKRA VONATKOZÓAN A TERVBEN, ILLETVE PROGRAMBAN SZEREPLŐ MONITOROZÁSI JAVASLATOK ÉRTÉKELÉSE, JAVASLATOK EGYÉB SZÜKSÉGES INTÉZKEDÉSEKRE 44
7. KÖZÉRTHETŐ ÖSSZEFOGLALÓ 45
8. MELLÉKLETEK 45
9. FORRÁSOK 45

1. Környezeti értékelés (2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. melléklete szerint)
1.1 A környezeti értékelés kidolgozási folyamatának ismertetése

Sellye Város új településterve - benne az 54/2024. (III. 30.) önkormányzati határozattal elfogadott Fejlesztési Tervvel, valamint a Helyi Építési Szabályzatról szóló 6/2024. (III. 7.) önkormányzati rendelettel - 2024. márciusában került elfogadásra. Sellye Város településtervének 1. számú módosítását Önkormányzati, gazdasági és lakossági szereplők részéről felmerült beruházási igények indították el.

Az 1.számú Tervmódosítás alapjául az alábbi 19 módosítási pont szolgál (indító határozat szerint):
a.) A termálfürdő előtti KÖu-7 jelű köztér övezet terepszint feletti beépíthetőségének 0%-tól eltérő meghatározása és a rendeltetési körök ennek megfelelő módosítása kerékpártároló, árnyékoló és egyéb közösségi célt szolgáló építmények létesítése érdekében,
b.) Zkk jelű övezetekben a terepszint feletti beépíthetőség 0%-tól eltérő meghatározása és a rendeltetési körök ennek megfelelő módosítása, kerékpártároló, árnyékoló és egyéb közösségi célt szolgáló építmények létesítése érdekében,
c.) Sellye belterületi 748/5 hrsz-ú Gksz-1 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területű földrészlet Gipe jelű egyéb ipari gazdasági terület övezetbe átsorolása a szomszédos 747/6 hrsz-ú Gipe jelű egyéb ipari gazdasági terület övezetű földrészlet telephely fejlesztéssel kapcsolatos telek-összevonás érdekében,
d.) új Gipe jelű egyéb ipari gazdasági terület övezet meghatározása a 748/5 hrsz-ú, 747/6 és 728 hrsz-ú földrészleteken telephely fejlesztésének érdekében,
e.) Sellye belterületi 266/2 hrsz-ú KÖu-5 gyalogút földrészlet Vt-1 jelű településközponti vegyes terület övezetbe sorolása a 266/1 hrsz-ú földrészlettel összevonás érdekében, egyben új beépítésre szánt terület kijelölése,
f.) Sellye belterületi 639/2 hrsz-ú földrészlet 638 hrsz-ú KÖu-3 jelű kiszolgáló közút melletti 138 m2 területét KÖu-3 jelű kiszolgáló közút övezetbe sorolja a 638 hrsz-ú közút valós nyomvonalának rendezése érdekében,
g.) belterületi 348/8 hrsz-ú földrészlet Vi-2 jelű intézményi vegyes területét KÖu-6 jelű közlekedési területbe sorolja a valós használatnak megfelelően,
h.) 516 hrsz-ú földrészlet hátsó kerti 362 m2-i részének Lke-2 övezetbe sorolása a 528/2 hrsz-ú ingatlan tulajdonosának telekvásárlási és telekösszevonási szándékának érdekében,
i.) 1338/1 hrsz-ú, az 1344 hrsz-ú, az 1345 hrsz-ú, az 1346 hrsz-ú földrészlet Lke-2 övezeti besorolású részét SZT1-Lke-2 övezetbe átsorolása későbbi telekértékesítés és telekalakítás érdekében,
j.) az SZT1-Lke-2 jelű kertvárosias lakóterület közművesítettségi követelményeinek felülvizsgálata az i) pontban szereplő földrészletek érdekében
k.) 1357/1 hrsz-ú ingatlan – nyilvántartás szerinti közút – az i) pontban felsorolt földrészletek és a 1343 hrsz-ú földrészlet közötti területét KÖu-3 jelű kiszolgáló útba sorolása az i) pontban szereplő változtatások és a valós használatnak érdekében,
l.) belterületi 914/16 hrsz-ú ingatlanon átmenő építési övezet határ felülvizsgálata az ingatlan déli területén lévő épület felmérésének pontosítása, valamint a meglévő útcsatlakozás miatt az ingatlan Aradi utcai csatlakozásának egy részét KÖu-3 jelű kiszolgáló út övezetbe sorolja egy későbbi telekalakítás érdekében
m.) Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: Trtv.) 12. § (3) bekezdés előírásainak való megfelelés érdekében, valamint a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 8.§ (1) b) pontjának való

megfelelés érdekében – az e) pontban szereplő változás miatt – az önkormányzati tulajdonú belterületi 977 hrsz-ú földrészlet Kb-Arb jelű övezeti részét legalább a szükségesnek megfelelő mértékben zöldterületbe sorolja.
n.) Zkp jelű közpark zöldterület övezetekben a terepszint feletti beépíthetőség 0%-tól eltérő meghatározása és a rendeltetési körök ennek megfelelő módosítása a 977 hrsz-ú területen elhelyezkedő arborétum rendeltetésszerű használatához szükséges építmények elhelyezhetőségének érdekében,
o.) a HÉSz-ben lévő esetleges elírások, vagy esetleges hibás sorszámozás javítása a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet előírásainak megfelelően.
Fenti módosítási pontok tekintetében Sellye Város önkormányzatának Képviselő-testülete a Településterv módosításáról döntött a 148/2025. (V. 29.) önkormányzati határozatában.
Az indító határozat módosításra és kiegészítésre került az alábbi módosítási pontokkal:
p) Sellye belterületi 451/4 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú földrészlet Zkk jelű közkerti Zöldterület részét KÖu-7 jelű Köztér beépítésre nem szánt övezetébe sorolja a területre tervezett kerékpártároló, árnyékoló és egyéb közösségi célt szolgáló építmények megvalósíthatóságának érdekében.
q) Sellye belterületi 451/4 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú földrészlet KÖu-3 jelű kiszolgáló út Zkk jelű közkerti zöldterületi övezettől nyugatra fekvő részét KÖu-7 jelű köztér övezetbe sorolja a területre tervezett kerékpártároló, árnyékoló és egyéb közösségi célt szolgáló építmények megvalósíthatóságának érdekében.
r) Sellye belterületi 430 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú földrészlet Zkk jelű közkerti Zöldterület részét KÖu-5 jelű Gyalogút beépítésre nem szánt övezetébe sorolja a területre tervezett közlekedést kiszolgáló építmények megvalósíthatóságának érdekében.
s) A p) és a r) pontokban szereplő módosulások miatt a Trtv. 62.§ (2) bekezdésének megfelelése érdekében az önkormányzati tulajdonú belterületi 977 hrsz-ú földrészlet egy előnyösebb helyén, az átsorolt zöldterülettel legalább azonos alapterületű, új zöldterület kerül egyidejűleg kijelölésre.”

Forrás: Cololine Terv Kft.

A térképvázlaton jelölt számozás az alábbi módosítással érintett földrészleteket mutatja:
1. számú tervezési terület: 748/5, 747/6, 728 hrsz.
2. számú tervezési terület: 266/1, 266/2 hrsz
3. számú tervezési terület: 638, 639/2 hrsz
4. számú tervezési terület: 348/8 hrsz
5. számú tervezési terület: 516, 528/2 hrsz
6. számú tervezési terület: 1338/1, 1344, 1345, 1346, 1357/1 hrsz
7. számú tervezési terület: 914/16 hrsz
8. számú tervezési terület: 977 hrsz
9. számú tervezési terület: 451/4, 430 hrsz

A környezeti vizsgálathoz a hatályos településrendezési tervdokumentáció mellett felhasználtuk a tervező által rendelkezésre bocsájtott „Sellye Város Településtervének 1. számú módosítása partnerségi egyeztetés és környezeti tájékoztató anyaga" című véleménykérő dokumentumát.

A környezeti értékelés kizárólag a tervmódosítás tárgyát képező előbbi számozás szerinti 1. számú tervezési terület részletes környezeti vizsgálatára irányul.

1.2 A tervezési folyamat más részeihez való kapcsolódása

A településterv módosítás elkészítési folyamatában a környezeti értékelés alapját képezi a tervmódosítás által kitűzött célok, fejlesztési elképzelések, intézkedési javaslatok meghatározása. A környezeti értékelés a jogszabály által előírt államigazgatási szervek előzetes véleményeiben adott szakági elvárásait is figyelembe veszi.

1.3 A környezeti értékelés készítése során tett javaslatok hatása a terv alakulására

A környezeti értékelés során olyan információ, állapot jellemző nem merült fel, amely a jogszabályi előírásokon túlmenően jelentősen befolyásolta volna az eljárás során a módosítások alakítását.

1.4 A környezet védelméért felelős szervek és az érintett nyilvánosság bevonása, az általuk adott véleményeknek, szempontoknak a környezeti értékelés készítése során történő figyelembevétele, az indokok összefoglalása

Az érintettek tájékoztatását a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet előírásai, valamint a partnerségi egyeztetésről szóló szabályok szerint az Önkormányzat végzi. A környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséhez a szakhatóságok írásos véleményeiket megadták, mely alapján a településterv módosítás SAMATO Kft. telephelyét érintő módosítási pont vonatkozásában környezeti vizsgálat elvégzése vált szükségessé. A tervmódosítás tartalmával kapcsolatos kifogás nem érkezett. A környezetvédelmi szempontok vizsgálatában érintett hatóságok előzetes tájékoztatási szakaszban megküldött véleményeit a tervmódosítás figyelembe vette.

1.5 A környezeti értékelés készítéséhez felhasznált adatok forrása, az alkalmazott módszer korlátai

A környezeti értékelés során csak a szakirodalomban, a publikált térképeken, tanulmányokban, jogszabályokban megjelent, ill. az önkormányzat, a hatóságok és a

különböző szolgáltató szervezetek által szolgáltatott adatokat, az üzemeltető nyilatkozatait, a helyszíni bejárások és lakossági egyeztetések tapasztalatait használtuk fel, mivel ezek a tervezési terület adottságait figyelembe véve, elégséges információval szolgáltak a megfelelő mélységű értékelés elkészítéséhez. A felmerült bizonytalansági tényezők a tervezett beruházás megvalósulásával kapcsolatosak, mivel azok egyes paraméterei nem ismertek, a tervezési fázis jelen dokumentáció készültekor még folyamatban van.

Az előirányzott beavatkozások nem a konkrét tervezett létesítményeket és tevékenységeket szabályozzák, hanem meghatározzák azokat a paramétereket, amelyek betartásával a területen építeni, fejleszteni lehetséges. A különböző területfelhasználási egységeken belül azonban, főleg a fejlesztést célzó területeken – mivel az ott elhelyezendő létesítmény funkciója és környezetterhelése a tervezés jelen fázisában nem ismert – az adott létesítmény és tevékenység hatósági engedélyezési eljárásánál kell a környezetvédelmi érdekeket következetesen érvényesíteni. A környezetvédelmi érdekek érvényesítésére az adott létesítmény és tevékenység engedélyezési eljárásainak minden szakaszában lehetősége van az eljáró hatóságnak.

2 A településterv módosítás kidolgozásakor vizsgált változatok rövid ismertetése

2.1 A településterv módosítás kidolgozása során a tervmódosítás szükséges és tervezett módosításának ismertetése

A környezeti értékelés dokumentációban Sellye településterv 1. számú módosításának SAMATO Kft. telephelyét érintő módosítási pontja esetében végeztük el a környezetvédelmi értékelést arra vonatkozóan, hogy a tervezett módosítások kapcsán a környezet várható terhelése mennyiben fog eltérni a jelenleg hatályos tervben prognosztizáltakhoz képest és a tervi módosítás összességében milyen mértékben befolyásolja a környezeti elemek állapotát. Az értékelést a 2025. szeptemberében hatályos környezetvédelmi jogszabályok és előírások figyelembevételével végeztük el. Sellye területén a környezeti elemekre (levegő, felszíni és felszín alatti víz, valamint a földtani közeg) vonatkozóan a mindenkor hatályos jogszabályokban meghatározott előírásokat és határértékeket kell irányadónak tekinteni.

A tervmódosítás pontjai közül az indító határozat l) pontja módosításra került az alábbiak szerint:
„l) belterületi 914/16 hrsz-ú ingatlanon átmenő építési övezet határ felülvizsgálata az ingatlan déli területén lévő épület felmérésének pontosításával, valamint a meglévő útcsatlakozás miatt az ingatlan Aradi utcai csatlakozásának egy részét KÖu-3 jelű kiszolgáló út övezetbe sorolja egy későbbi telekalakítás érdekében.”

Az indító határozat újabb kiegészítéséről a 175/2025. (VII.8.) önkormányzati határozatban döntött az Önkormányzat.

Majd módosításra került az indító határozat d) pontja, melyről 210/2025. (IX. 3.) önkormányzati határozatában döntött az Önkormányzat:
„d) új Gipe jelű egyéb ipari gazdasági terület övezet meghatározása a 748/5 hrsz-ú, 747/6 hrsz-ú és a 728 hrsz-ú földrészleteken telephelyek, fejlesztések érdekében.”

Az értékelésnél alapvetően feltételeztük, hogy a tevékenységek engedélyezésénél a hatóságok a környezetvédelmi jogszabályokban foglalt előírások betartásának érvényt szereznek.

Jelen tervmódosítás a valóság talaján mozogva célozza a beruházói fejlesztési igények megvalósításához szükséges építészeti előírások kereteinek megteremtését. A tervezett változtatások részletes leírása és részletes térképi ábrázolása a „Sellye Város településtervének 1. számú módosítása – partnerségi egyeztetés és környezeti tájékoztató anyaga" című dokumentumban került összefoglalásra. Hosszas tervezés során, minden szempontot alapul vevő folyamatos egyeztetés eredményeként alakult ki a végleges változat, mely az anyagban szerepeltetésre került.

A fejlesztésekre vonatkozóan a jogszabályi követelményeknek való megfelelés, a természeti értékek és táj jellegének megőrzését leginkább szem előtt tartó, de az önkormányzati igényeket is legjobban kielégítő változatok egyeztetések eredményeként kerültek véglegesítésre a tervmódosítási anyagban. Mivel a tervezett övezeti módosítások és az építészeti előírások módosításai a tervnek csak egy adott részét érintik, így különböző változatok vizsgálata nem releváns.

A tervezés során az időközben bekövetkezett jogszabályi módosításokat, az országos és vármegyei tervben történő változásokat és a település fejlesztési koncepciójának változásait figyelembe vették. A tervezett változtatások lokálisan az adott települési környezetben a megengedett mértékű, kockázatok nélküli környezetterhelésekkel valósíthatók meg és tarthatók fenn.

2.2. A településterv módosítás környezeti értékelés szempontjából fontos céljainak, tartalmának összefoglaló ismertetése

A SAMATO Kft. telephely fejlesztése miatt a 748/5 hrsz-ú és a 747/6 hrsz-ú saját tulajdonban lévő területeket szeretné összevonni. Jelenleg ezek különböző övezeti besorolásban vannak, így az összevonás nem lehetséges. A telephely összevonáshoz szabályozási tervmódosítás szükséges. A Kft. saját tulajdonú 728 hrsz-ú ingatlana is érintett a Kft. fejlesztési elképzelésében olyan módon, hogy átmenetileg a fejlesztések idejére tevékenységét a Kft. ezen az ingatlanon végezné így ez az ingatlan is jelenlegi Gipe-1 övezetből Gipe-3 övezetbe kerül besorolásra.

Az ingatlanok főbb adatai a fejlesztést követően:
<u>748/5 hrsz.</u>
Telekméret: 4685 m^2
Beépítési érték (2681 m^2): 57,22%
Zöldfelület nagyság (1348 m^2): 28,77%

<u>747/6 hrsz.</u>

Telekméret: 7851 m^2
Beépítési érték (2103 m^2): 26,78%
Zöldfelület nagyság (730 m^2): 9,29%

A 2 telek összevonása utáni adatok:
Telekméret: 12.536 m^2
Fejlesztést követő beépítési érték (4784 m^2): 37,89%
Zöldfelületi arány: 16,57%

728 hrsz.
Telekméret: 5919 m^2
Tulajdonos: gazdasági társaság
Övezeti besorolása: Gipe-1
Vonatkozó előírások: -
Tervezett övezeti besorolása: Gipe-3

A hatályos szabályozási terv belterületi tervlapja a tervezési területet Gksz-1 és Gipe-1 jelű építési övezetbe sorolja. Emiatt az egy telephelyként működő két földrészleten lévő üzem jelen leg nem összevonható.

Meglévő Gksz- 1 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési előírásai:
övezeti jel/kód: Gksz-1

- a telek beépítési módja: Oldalhatáron álló
- a telek kialakítható legkisebb területe: 1500 m^2
- a kialakítható minimális telek szélesség: 30 m
- a telek megengedett legnagyobb beépítettsége: 60%
- a telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya: 20%
- az épület megengedett legnagyobb homlokzat-magassága: 5,5 m
- a telek közmű ellátás mértéke és módja: részleges
- előkert: 0 méter
- oldalkert: HÉSZ-ben nincs meghatározva, ebben az esetben az OTÉK előírásai érvényesek
- hátsó kert: 10 méter
- kerítés magassága a közterületi telek határon legfeljebb 2,00 m.

Meglévő Gipe-1 jelű egyéb ipari gazdasági terület építési előírásai:
övezeti jel/kód: Gipe-1

- a telek beépítési módja: Szabadon álló
- a telek kialakítható legkisebb területe: 2000 m^2
- kialakítható minimális telek szélesség: 25 m
- a telek megengedett legnagyobb beépítettsége: 50%
- a telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya: 25%
- az épület megengedett legnagyobb homlokzat-magassága: 8,5 m, technológiai építmény legmagasabb pontja az alkalmazott technológia igényének mértékével meghaladhatja
- a telek közműellátás mértéke és módja: részleges
- előkert: 10 méter
- oldalkert: HÉSZ-ben nincs meg határozva, ebben az esetben az OTÉK előírásai érvényesek
- hátsó kert: 10 méter
- kerítés magassága a közterületi telek határon legfeljebb 2,50 m.

Új Gipe-3 jelű egyéb ipari gazdasági terület építési előírásai:
övezeti jel/kód: Gipe-3

- a telek beépítési módja: Oldalhatáron álló
- a telek kialakítható legkisebb területe: 1500 m^2
- kialakítható minimális telek szélesség: 20 m
- a telek megengedett legnagyobb beépítettsége: 50%
- a telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya: 25%
- az épület megengedett legnagyobb homlokzat-magassága: 8,5 m, technológiai építmény legmagasabb pontja az alkalmazott technológia igényének mértékével meghaladhatja
- a telek közmű ellátás mértéke és módja: részleges
- előkert: 0 méter
- oldalkert: 3 méter
- hátsó kert: 5 méter
- kerítés magassága a közterületi telek határon legfeljebb 2,50 m.

2.3. A tervmódosítás összefüggése más releváns tervekkel

- 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről
- a 2021-2026. közötti időszakra szóló Nemzeti Környezetvédelmi Program V.
- a 2021-2026. közötti időszakra szóló Nemzeti Természetvédelmi Alapterv V.
- Baranya Vármegye Területrendezési Terve (2020)
- Baranya Megyei Területfejlesztési Koncepció (2030)
- Baranya Megyei Területfejlesztési Program
- Magyarország vízgyűjtő gazdálkodási terve (2021)
- Magyarország Nemzeti Energia- és Klímaterve (2020; felülvizsgálat: 2024.)

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény az ország szerkezeti tervét, valamint az országos térségi övezeteket és az ezekre vonatkozó szabályokat foglalja magában. Az ország településein, az egyes térségekben a területfelhasználásra és az építésre vonatkozó szabályokat e törvény rendelkezésével összhangban kell kialakítani.

A módosítással érintett területek az alábbi országos és vármegyei területrendezési tervi övezetekkel érintett:

- vízminőség-védelmi terület övezete
- gazdaságfejlesztés célterületeinek övezete
- turizmusfejlesztés célterületeinek övezete
- együtt tervezésre javasolt térségek övezete

2.4. A tervváltozatok közötti választás indokai

A településterv módosítás összeállításáig iterációs jelleggel készültek el a fejlesztésekre vonatkozó tervváltozatok, melyek a jogszabályi követelményeknek megfelelés, a természeti értékek és táj jellegének megőrzését leginkább szem előtt tartó, de az önkormányzati igényeket is legjobban kielégítő változat került kiválasztásra. Mivel a tervezett övezeti

módosítások és az építészeti előírások módosításai a tervnek csak egy adott részét érintik, így különböző változatok vizsgálata nem releváns.

3 A terv megvalósítása környezeti hatásainak, következményeinek feltárása

3.1. A tervmódosítás céljainak összevetése a terv szempontjából releváns környezet- és természetvédelmi célokkal

Jelen tervmódosítás céljai nem ellentétesek a tervhierarchiában magasabb szinten levő tervekkel, programokkal és azokra nincsenek befolyással. A tervmódosítás összhangban van a magasabb rendű területrendezési tervekben foglaltakkal.

3.2. Környezetvédelmi célok és szempontok megjelenése, illetve figyelembevétele a tervmódosításban

A településterv módosításában a hatályos környezetvédelmi jogszabályokban megkövetelt állapotok elérése, valamint kedvező környezeti állapot elérése, fenntartása, illetve a lehetőségekhez mérten javítása a cél. Jelen módosítási eljárásban újonnan nem kerül kijelölésre beépítésre szánt terület. A helyi építési szabályzat környezetvédelmi szempontból megfelelő keretet szab ahhoz, hogy a létesítmények építési engedélyeinek készítésekor elegendő mozgástér és egyben szükséges kötöttség legyen a környezetvédelmi előírások teljesíthetőségéhez, figyelemmel a természeti és táji szempontból értékes területek védelmére, a települési zöldfelület fejlesztésére, a levegő-, zaj-, a talaj, valamint a felszíni és felszín alatti vizek védelmére.

3.3. A tervmódosítás céljainak egymás közti, illetve releváns tervek céljaival való konzisztenciája környezeti szempontból

Sellye Város hatályos településtervének jelen módosításában meghatározott fejlesztési javaslatai és céljai környezetvédelmi szempontból összhangban vannak a releváns tervekkel, különösen az Országos Területrendezési Tervvel, a Nemzeti Környezetvédelmi Programmal (NKP V.), Nemzeti Természetvédelmi Alaptervvel (NTA V.) és Baranya Vármegye Területrendezési Tervével való összhangot célozzák.

3.4. A jelenlegi környezeti állapot ismertetése, a tervmódosítás során figyelembe vett meglévő környezethasználatok

<u>SAMATO Kft. tevékenységének technológiai leírása</u>

A SAMATO Kft. működését 1991-ben kezdte meg a Sellye 748/5, 747/6 hrsz-ú saját tulajdonú ingatlanokon. A SAMATO Kft. Sellye, Malom utca 1 szám alatti telephelyén háztartási vegyipari termékek (tisztítószerek, mosószerek) és fagyálló folyadékok gyártását végzi (TEÁOR: 2059).

<u>A telephely és környezetének ismertetése</u>
A SAMATO Kft. üzemeltetésében lévő saját tulajdonú telephely a Sellye 748/5, 747/6 hrsz-ú ingatlanokon, a Malom utca 1. szám alatti területen helyezkedik el.

Északi irányban a Mátyás Király utca, déli irányban a 728 hrsz-ú – szintén a SAMATO Kft. tulajdonában lévő terület kiszolgáló építményekkel – helyezkedik el. Keletről a telephelyet a

Vasút utcából nyíló családi házak hátsó kertes udvarai, míg nyugati irányból a Malom utca határolja.
A telep összterülete 11.818 m^2, melyből 3.907 m^2 beépített terület.

A SAMATO Kft. telephelyén több épület található. A telephelyen található egy irodaépület, valamint a folyékony készáru csomagolását itt végzik. Ezen felül különálló épületben végzik a folyékony termék gyártását. Ezen felül három épületben folyik a raktározás, ahol alapanyagokat, csomagoló anyagokat és a készárut tárolják. Különálló épületben található szociális blokk, valamint külön bejárattal rendelkezik a veszélyes hulladék tároló. A telephely északi részén található épületegyüttesben állítják elő a mosóporokat, illetve további tároló terek kerültek itt kialakításra.

A SAMATO Kft. telephelyén háztartási vegyipari termékeket, valamint fagyálló folyadék gyártását végeznek.

Alapanyag raktározás:
A telephelyre beérkező alapanyagokat a telephelyen anyagtól függően szabad téren vagy zárt raktárakban tárolják polietilén zsákokban vagy IBC tartályokban. A tartályok zártak, a tartályok mérete 1 m^3-es, melyekben az öblítő alapanyagokat tárolják. A szilárd halmazállapotú alapanyagokat polietilén zsákokban tárolják.

Háztartás vegyipari termékgyártás:
A háztartás vegyipari termék gyártás keverési folyamat elvégzésével történik. A folyamat során hőfejlesztés nem történik, a termelés exoterm reakció útján történik. A különböző termékek gyártása során az alapanyagok azonosak, csak azok keverési aránya változik. Az alapanyagok a következők: alkil-eszterszulfát, nátriumsó, n-alkán szulfonát, dodecil-benzolszulfonsav, betain és nátrium-hidroxid. Az elegyet 3-4 órán keresztül keverik, majd átmeneti puffertartályokba eresztik természetes hűtés, illetve a kiszereléshez kész állapotba hozás céljából. A hűtésre azért van szükség, mert az exoterm reakció során hőfejlődés következik be. A készterméket műanyag flakonba töltik. Az adagoló berendezéshez szivattyúval, zárt csővezetéken jut el a termék a puffer tárolóból. Csomagolás után a termékeket címkézik, majd egy zsugorfóliázó berendezésen végső csomagolásra kerül a termék. Innen hidraulikus kézikocsi és targonca segítségével szállítják a készáru raktárba.

Hőközlő folyadék és fagyálló folyadék gyártás, autóápolási termék gyártás
A napkollektoros és hőszivattyús rendszerek elmaradhatatlan kelléke a hőközlő folyadék, mely hatékony hőátadó a hőtároló és napkollektor között. A folyadék nem csak a fagytól, hanem egyben a korróziótól is megvédi az épületgépészeti egységeket. Két fő csoportja van az etilénglikol és a propilénglikol alapú folyadékok. A legfontosabb különbség, hogy míg az etilénglikol mérgező anyag, a propilénglikol nem toxikus. Alkalmazása ott javasolt, ahol használati melegvíz előállítás történik, élelmiszeripari környezetben üzemel a rendszer, vagy bármillyen okból az etilénglikol nem használható. A fagyálló folyadék ún. törzsoldatból készül. A törzsoldat összetevői az ioncserélt víz, a foszforsav és a nátrium-hidroxid. A pH ellenőrzése után adják ehhez a boraxot, a nátrium-nitritet és a trilon B-t. Ha a törzsoldat homogén, szivattyú segítségével át kell fejteni a poliésztertartályba, melybe bemérik a megfelelő mennyiségű etilén-glikolt. A poliészter tartályba beadagolják a habzásgátlót és a festéket, majd a tartály tartalmát homogén állapotig cirkuláltják. A folyamat végeztével a fagyállót 200 literes

fém hordókba töltik, majd értékesítésig raktározzák. Fagyálló folyadékokat többféle összetételben gyártanak.

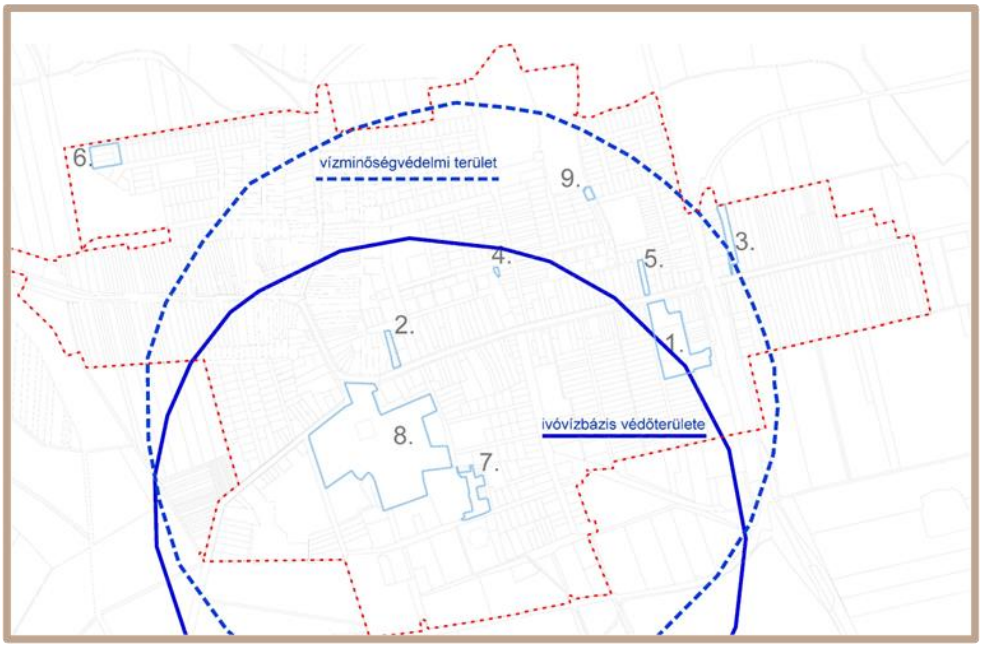
Karbantartás
A Kft. a termékek telephelyen belüli szállítására használt targoncákat külső szakvállalkozás szervizeli.

Talaj-, felszíni és felszín alatti vízvédelem

A módosítással érintett ingatlanok területe az Ormánság déli karéjához tartozik, mely terület a pleisztocén kor elején és közepén az északról érkező vízfolyások akkumulációs területe volt, a Dráva menti-sík nem egységes szerkezetű árok, hanem kisebb részmedencék, néha enyhén emelkedő felszínek láncolata. A medencék süllyedésének utolsó bizonyítható időszaka a würm. A felszínt és a felszín közeli rétegeket mindenütt holocénkori elsősorban folyóvízi üledékek alkotják, a térségben a legjelentősebb nyersanyagforrást a Kovácshida környékén fellelhető tőzeg szolgáltatja. A tájegység középső területein a főként pleisztocén korú rétegsorra a würmben futóhomok települt. A szomszédos Dráva ment-sík medence süllyedésének következményeként a korábban lösszel és futóhomokkal takart felszínek ismét üledékgyűjtővé váltak és a kialakult formák nagy részét a Dráva szétrombolta. A térség a késő glaciálisban magasártéri helyzetbe került és újra kialakultak a futóhomok formák, a mélyebb részekre pedig folyamatosan öntésanyagok rakódtak le. A tájegység északkeleti részén fekvő települések alapkőzetét elsősorban mészkő és lösz adja, erre különböző vastagságban települtek a fedőrétegek, elsősorban homokféleségek.

A kistérség a Dráva-sík része, és teljes terjedelmében a Dráva - ma már túlnyomórészt mentett oldali - árterén fekszik. A síkság felszínén és a felszín közelében mindenütt holocén kori folyóvízi homokos, iszapos üledékek találhatók. Ezen a folyóvízi üledéken, a sík területen a Dráva által meghatározott magas talajvízszint miatt a talajképződés főleg réti talajokat eredményezett. A folyó gyakori mederváltozásai miatt a talajok mozaikos elrendeződésűek. A telephely területéhez legközelebb eső felszíni vízfolyás a Sellye-Gürü-csatorna. A talajvíz elhelyezkedése a területen 4-8 m mélységben jelentkezik a beruházással érintett ingatlanokon.

A telephely területét érinti ivóvíz bázis védőterülete, valamint vízminőség-védelmi terület övezete az alábbi térkép szerint.



Forrás: Cololine Terv Kft.

A technológia vízellátása vízjogi üzemeltetési engedély alapján, 1 db fúrt kutas vízkivétellel történik (határozat száma: 30401/2153-8/2025). A szociális vízigény ellátása (zuhanyzók, mosdók) a vezetékes közműhálózatról történik. A telephelyen keletkező technológiai szennyvíz a vezetékes csatornahálózaton keresztül kerül elvezetésre.

A vizek mezőgazdasági eredetű nitrát szennyezéssel szembeni védelméről szóló 27/2006. (II. 7.) Korm. rendelet szerint Sellye nitrátérzékeny település. A módosítással érintett terület földtani veszélyforrás övezetével érintett. A települési szennyvíztisztítás szempontjából érzékeny felszíni vizek és vízgyűjtőterületük kijelöléséről szóló 240/2000. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. számú melléklete szerint Sellye nem tartozik az érzékeny felszíni vizek vízgyűjtő területét kijelölő települések közé. A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet alapján Sellye érzékeny területen helyezkedik el.

Árvízvédelem, csapadékvíz-elvezetés

A nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III.14.) Korm.rendeletben felsorolt folyószakaszokhoz rendelt nagyvízi mederrel nem érintett. A város közigazgatási területe a települések ár- és belvíz veszélyeztetettségi alapon történő besorolásáról szóló 18/2003. (XII.9.) KvVM-BM együttes rendelet alapján belvízzel nem veszélyeztetett település. Baranya Megye Területrendezési Terve (Baranya Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 4/2020.(IV.22.) önkormányzati rendelet) alapján a település rendszeresen belvízjárta terület övezetével nem érintett.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) 67. § (1) bekezdése alapján a csapadékvizet a telken belül meg kell tartani. A vízvisszatartás, öntözés és egyéb hasznosítás érdekében a csapadékvizet a telek zöldfelületén el kell szivárogtatni vagy a telek egyéb területén tárolni szükséges olyan mértékben és módon, hogy ez a telek és a szomszédos telkek, továbbá az építmények állékonyságát és rendeltetésszerű használatát ne veszélyeztesse. A telekről csak a nem

hasznosítható, nem elszivárogtatható és nem tárolható csapadékvíz vezethető el. A SAMATO Kft. a telephelyén a csapadékvíz elvezetési megoldás kielégíti ezen követelményeket. A SAMATO Kft. telephelyén a csapadékvíz nem szennyeződik, az épületek tetőfelületére hulló csapadékvíz telephelyen belül elszikkad.

A levegőminőség védelme

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002 (X. 7.) KvVM rendelet 1. számú melléklete alapján Sellye az ország olyan egyéb területei között szerepel, amely nem tartozik légszennyezettségi agglomerációba.

Sellye város közigazgatási területe levegőminőségi állapotát jellemzően a mezőgazdasági és lakossági tevékenység, valamint a közlekedési eredetű légszennyező-anyag kibocsátás környezethasználata határozza meg. A lakossági eredetű tevékenységnél különös tekintettel a fűtés jön számításba. A tervezett fejlesztések következtében – figyelembe véve a település lakossági szokásait, tevékenységét is - várhatóan nem romlik a település levegőminőségi állapota. A város levegőminőségét

- az egyedi fűtések,

- a közlekedés és az

- egyéb gazdasági és ipari tevékenységek emissziója határozza meg.

Az egyedi és lakossági fűtések energiahordozó felhasználásából keletkező emissziók a szén-, olaj- és gáztüzelésből származó átlagos légszennyezőanyag kibocsátások összehasonlításával jellemezhetők. A területeken való beruházások során energiatakarékos műszaki megoldásokat és környezetkímélő energiahordozókat (földgáz, megújuló) kell alkalmazni az elérhető legjobb technika szintjének megfelelően.

A SAMATO Kft. sellyei telephelyén légszennyező technológia, valamint ahhoz kapcsolódó bejelentés-köteles légszennyező pontforrás nem üzemel.

Hulladékgazdálkodás

A Magyar Állam a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény 53/A.§-a alapján az állami hulladékgazdálkodási közfeladat gyakorlásának jogi koncesszióba adta a Koncessziós Társaság részére, mely koncessziós jog alapján a hulladékszállítási résztevékenység ellátásába a Koncessziós Társaság jogosult alvállalkozót bevonni, mely alvállalkozó koncessziós alvállalkozónak minősül. A magyarországi települési hulladék begyűjtését, kezelését és számlázását a MOHU MOL Hulladékgazdálkodási Zrt. végzi. A városban házhoz menő szállítással biztosított a hulladékok szelektív gyűjtése és elszállítása, megoldott a lomtalanítás is. A bogdásai határban található 062/1 hrsz.-ú ingatlanon lakossági hulladékudvar működik. A szelektív gyűjtést ez és hulladékgyűjtő pontok segítik.

A SAMATO Kft. telephelyén üzemelő technológia során veszélyes és nem veszélyes hulladékok egyaránt keletkezhet. A keletkezett hulladékok átmeneti tárolása munkahelyi és gyűjtőhelyeken történik. Nem veszélyes hulladékokból nagyságrendileg papír, karton hulladék esetében közel 6 tonna, műanyag csomagolási hulladékból nagyságrendileg 3,5 tonna, egyéb, kevert csomagolási hulladékból 1 tonna keletkezik a 2024. tárgyévi hulladék nyilvántartás adatai alapján. Veszélyes hulladékok közül keletkezik 150110* HAK kódú veszélyes anyaggal szennyezett csomagolási hulladék (pl.: Linx Solvent higítós flakonok), valamint eseti jelleggel veszélyes anyagokat tartalmazó fagyálló folyadék, olajszűrő, olajos rongy és fáradt olaj.

A kommunális hulladékot 1 db konténerben és több 120 literes tároló edényzetben gyűjtik és közszolgáltatás keretében kerül elszállításra. A keletkezett termelési hulladékokat a Kft. hulladékgazdálkodási engedéllyel rendelkező gazdálkodónak adják át további kezelésre

Zaj és rezgés elleni védelem

A város területén a közlekedés, az átmenő forgalom okoz elsősorban, zaj-, és rezgésvédelmi szempontból problémát, különösen a közúti forgalmat szükséges kiemelni. A helyi agrárgazdasági és ipari létesítmények, mint zajforrások ott okoznak zajvédelmi problémát elsősorban, ahol a telephelyek a lakott területek közelében létesültek.

A település közigazgatási területét a következő országos közutak érintik:

- 5804. számú Harkány – Darány országos mellékút napi 2600 -3900 járműforgalommal
- 5806. számú Sellye – Királyegyháza országos mellékút napi 710 járműforgalommal
- 5821. számú Sellye – Vajszló országos mellékút napi 150 járműforgalommal
- 58152. számú Sellye – Sósvertike országos mellékút napi 15 járműforgalommal
- 58318. számú Sellye vasútállomás bekötő út, amelyen a vasúti forgalom visszaesése miatt minimális a járműforgalom

Megállapítható, hogy a viszonylag alacsony forgalomra tekintettel jelentős zajterhelés nem tapasztalható. Közlekedési eredetű zajterhelés a településen haladó, és a belső közlekedést biztosító út térségében jellemző, amely zömében a helyi és a környező települések lakosságának közlekedéséből származik. Jelenleg belterületen nem tapasztalható a közlekedési eredetű jelentősebb zavaró hatású zajterhelés.

Belterületen az alapzaj mértékét a közúti és vasúti közlekedés, a gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató létesítmények, valamint a használati zajösszetevők határozzák meg, míg külterületen ugyancsak a közlekedés, a gazdasági és mezőgazdasági területhasználatból eredő zajösszetevők jelentik. Környezeti zajprobléma az érintett területeken nem ismert. A legjelentősebb zajkibocsátó telephelyekre zajkibocsátási határérték került megállapításra. A környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapítását a 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet rögzíti. A SAMATO Kft. 7960 Sellye, Malom utca 1. szám alatti háztartási-vegyipari termékeket előállító üzemi létesítményére a Dél-Dunántúli Környezetvédelmi Felügyelőség 14.464-2/1995. iktatószámú zajkibocsátási határérték határozatával rendelkezik.

Katasztrófavédelem

A város közelében sugárzásvédelmi szempontból jelentős létesítmény nem található. Sellye város területén sugárzásvédelemmel kapcsolatos teendők nincsenek. A katasztrófák elleni védekezés egyes szabályairól szóló 44/2021. (XII. 16.) BM rendelet 1. számú melléklet értelmében a város I. katasztrófavédelmi osztályba került besorolásra.

Épített környezet védelme

<u>Kialakult településszerkezet</u>

Sellye a Barcs-Siklós történelmi jelentőségű útvonalra (ma 5804. sz. összekötő út) települt. Erről ágazott és ágazik le ma is további fontos útirányként az észak felé Kákics irányába, DNY felé pedig Drávaiványi és Sósvertike felé vezető út, kialakítva a település jellegzetes alapszerkezetét. Az S alakú főutca kanyarulataiból induló utak a főutcával kisebb teresedéseket hoznak létre. Az S középső egyenese két kis dombot köt össze, melyek közül az északin a református templom, a délin pedig a Draskovich-kastély áll.

Műemlékek, helyi védelem alatt álló építmények

A hatályos helyi építési szabályzat 7. melléklete alapján Sellye területén az alábbi táblázatban foglalt műemlékek és műemléki környezetük található (bírság kategória: II.):

	Törzsszám	Azonosító	Név	Cím	Védelem	Helyrajzi szám
1	378	1910	v. Draskovich-kastély	Köztársaság tér 7.	műemlék	975
2	11205	11447	református templom	Kossuth u. 2.	műemlék	71/1
3	3783	18685	v. Draskovich-kastély ex-lege műemléki környezete		műemléki környezet	976, 258, 259/2, 260, 261, 971/3, 973, 974/3, 974/4, 974/6, 977, 980, 981, 983, 984, 985, 986, 1053, 1054, 1056, 1057, 1058, 1059, 987/6, 988, 1004/6, 969, 917, 919, 920, 964, 965, 966, 974/12, 974/11, 978, 974/13, 974/5, 974/7, 974/8, 974/9, 974/10, 262/1, 1007/2, 1055/1, 1008, 1052, 1004/1
4	11205	13608	Református templom műemléki környezete	Dombalja utca 2.	műemléki környezet	69, 70/1, 70/4, 71/2, 71/3, 72, 73, 90/6, 1302/1, 1322, 70/2, 70/5, 90/1, 229, 230/1, 230/2, 230/3, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 243, 242, 90/4, 90/3

A helyi védelemben részesített értékek védelméről a településképi arculati kézikönyv ajánlásait alapul véve Sellye Város Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 21/2017.(XII. 29.) számú önkormányzati rendelete rendelkezik.

A tervezési területen 1 db helyi védett egyedi (építészeti) érték található, a volt gőzmalom épülete a 748/5 hrsz-ú ingatlanon.

Világörökségi várományos terület

Sellye területén világörökségi várományos helyszín nincs bejegyezve a 27/2015. (VI.2) MVM rendelet alapján.

Régészeti értékek

Sellye területén 20 db nyilvántartott régészeti lelőhely található.
A módosítással érintett terület közelében nyilvántartott régészeti lelőhely nem található.

Táj- és természetvédelem

A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet mellékletében lehatárolásra került a tájképvédelmi terület övezete, mely Sellye esetében a térkép kivágaton lehatárolt területeket érint. Tájképvédelmi terület övezete a módosítással érintett területeket nem érinti. A hatályos településterv alátámasztó javaslati munkarészében (készült: 2024.02. hó) meghatározásra kerültek a tájjelleg megőrzendő elemei, elemegyüttesei, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzői.

A módosítással érintett területek védett természeti területet, védelemre tervezett természeti területet, Natura 2000 területet, ex-lege védett természeti területet, egyedi tájértéket, natúrpark területét nem érintik. Tájképvédelmi terület övezetét, ökológiai hálózat övezetét, valamint Magas Természetvédelmi Értékű Területet (MTÉT) sem érint a tervezett tevékenység. A SAMATO Kft. sellyei telephelyén belül végzett tevékenység üzemszerű működése során természetes élőhelyek nem érintettek, az ökológiai hálózat kapcsolatai nem sérülnek. Az üzemben végzett tevékenység értékes növénytársulásokat, védett növény- és állatfajokat jellemzően nem érint és nem veszélyeztet, nem okozza élőhelyek megszűnését, illetve felszabdalását.

3.4.1. A fennálló környezeti konfliktusok, problémák leírása és mindezek várható alakulása, ha a terv nem valósulna meg

Jelen tervmódosításban az érvényben lévő környezetvédelmi szempontú jogszabályokban megkövetelt állapotok elérése, valamint a kedvező környezeti állapot elérése, fenntartása, illetve a lehetőségekhez mérten javítása a cél. Az új területfelhasználási övezetek kijelölése, illetve az érvényben levő hasznosítási célok megváltoztatása elsősorban a területek magasabb települési, társadalmi vagy gazdasági értékének realizálását jelentik, illetve eredményezik. A településterv módosításának – figyelembe véve területi elhelyezkedését – a település egészére vonatkoztatva nincs jelentős környezeti hatása. A tervi módosítások megvalósítása során a környezetvédelemre vonatkozó jogszabályi és műszaki előírások betartása esetén a környezeti elemeknek állapotában jelentős változás várhatóan nem fog bekövetkezni.

3.5. A tervmódosítás megvalósulásával közvetlenül vagy közvetve környezeti hatást kiváltó tényezők, okok feltárása, különös tekintettel azokra a tervelemekre, tervezett intézkedésekre, amelyek:

3.5.1. Természeti erőforrás közvetlen igénybevételét vagy környezetterhelés közvetlen előidézését jelentik

A Földhivatali Információs Rendszer adatai alapján az érintett ingatlanok művelési ág szerinti besorolását az alábbi táblázatban foglaljuk össze:

Helyrajzi szám	**Művelési ág**
748/5	Kivett üzemi terület
747/6	Kivett üzem
728	Kivett üzemi terület

A tervezetben foglalt fejlesztések természeti erőforrások közvetlen igénybevételét nem idézik elő. A fenti adatok alapján a módosítással érintett területek termőföldet nem érintenek. A termőföldek végleges más célú hasznosítását megelőzően a talajtani szakvélemény készítésének részletes szabályairól szóló 90/2008. (VII. 18.) FVM rendelet szerinti talajvédelmi tervet az építési munkálatok megkezdése előtt nem kell készíteni

Közvetlen környezetterhelést – a levegőterheltségi szint lokális növekedését – elsősorban a kivitelezési fázis okoz. A megvalósulást követően jelentkező közlekedésből származó levegőszennyezés mértéke várhatóan nem haladja meg jelentősen a jelenlegi mértékét a településen jellemző forgalomnagyság alapján. A település teljes területére vonatkoztatva a kivitelezés és az üzemelés környezeti hatása nem lesz számottevő. *Összességében a fejlesztés megvalósulásával a környezeti elemek állapota a környezeti értékelés 4.4. fejezetében részletezettekhez képest várhatóan jelentősen nem fog változni.*

3.5.2. Környezeti következményekkel járó társadalmi, gazdasági folyamatokat ösztönző tényezők a módosított terv megvalósítása során

A tervezetben foglaltak megvalósítása, a környezetvédelmi előírások következetes betartása esetén, jelentős környezetterheléssel nem jár, így nem indukál negatív környezeti következményekkel járó társadalmi és gazdasági folyamatokat.

3.6. A tervezett módosítások megvalósítása esetén várható, a környezetet érő hatások, környezeti következmények előrejelzése

A SAMATO Kft. telephelyének területével és annak szomszédságában elhelyezkedő ingatlanokat érintő helyi építési szabályzat módosítások (748/5, 747/6, 728 hrsz-ú ingatlanok), várható hatásait jelen munka keretében külön vizsgáljuk meg környezeti elemenként. **Jelen fejezetben a rendelkezésre álló információk alapján becsülhető környezeti hatásokat foglaljuk össze.**

SAMATO Kft. Sellye, Malom utca 1. szám alatti telephelyén tervezett fejlesztések

A SAMATO Kft. tevékenységét több mint 30 éve végzi jelenlegi telephelyén. A területen régi épületek találhatók (a telephely a mai Agrokémia Sellye Zrt. növényvédőszer gyártó telephelye volt 1991-et megelőzően. A telephelyen a gyártási folyamat felületaktív anyagok összekeverését jelenti, majd a kész terméket műanyag ballonokba öntik ki. A jelenlegi leromlott állapotú, elavult, régi épületek nem alkalmasak az alapanyagok és késztermékek megfelelő tárolásra. A telephelyen jelenleg egymástól nagy távolságra külön-külön tárolják az egyes munkafázisokhoz kapcsolódó anyagokat, emiatt a targoncamozgás napi szinten rendkívül sok mind időben, mind megtett út tekintetében. A Kft. tehát olyan raktárépületeket szeretne létrehozni, ahol a gyártás, a tárolás és rakodás is egyidejűleg, egy helyen meg tudna történni. A jelenlegi építési szabályozás nem teszi lehetővé magas raktárak létrehozását a meglévők helyett, ezért a Kft. indítványozta az érintett ingatlanok építési övezetének módosítását, annak érdekében, hogy telephelyén a kor követelményeinek megfelelő jelenleginél magasabb, modern, polcozható raktár épületeket tudjon létrehozni. Az üzemeltető nyilatkozata szerint a fejlesztések következtében kapacitásbővítés **nem** tervezett.

A gyártási folyamat kapacitás adatai a következők:

- Fagyálló hűtőfolyadék gyártás: 4500 tonna/év
- Szélvédőmosó gyártás: 500 tonna/év
- Mosószer gyártás: 2000 tonna/év

A SAMATO Kft. által gyártott termékeket az alábbiakban soroljuk fel feltüntetve a veszélyességi besorolásokat:

- Fagyálló folyadékok többféle összetételben:
    - Glicosam ALU13 hűtőfolyadék koncentrátum
      H302 Lenyelve ártalmas.
      H361d Feltehetően károsítja a születendő gyermeket.
      H361d Feltehetően károsítja a születendő gyermeket lenyeléskor.
      H373 Ismétlődő vagy hosszabb expozíció esetén károsíthatja veséket lenyeléskor.
      H411 Mérgező a vízi élővilágra, hosszan tartó károsodást okoz.
    - Glicosam G13 fagyálló hűtőfolyadék -36 készre kevert
      H302 Lenyelve ártalmas.
      H361d Feltehetően károsítja a születendő gyermeket.
      H361d Feltehetően károsítja a születendő gyermeket lenyeléskor.
      H373 Ismétlődő vagy hosszabb expozíció esetén károsíthatja veséket lenyeléskor.
      H411 Mérgező a vízi élővilágra, hosszan tartó károsodást okoz.
    - Glicosam ALU Fagyálló hűtőfolyadék koncentrátum
      H302 Lenyelve ártalmas.
      H361d Feltehetően károsítja a születendő gyermeket.
      H361d Feltehetően károsítja a születendő gyermeket lenyeléskor.
      H411 Mérgező a vízi élővilágra, hosszan tartó károsodást okoz
    - Glicosam koncentrált fagyálló hűtőfolyadék
      H302 Lenyelve ártalmas.
      H361 Feltehetően károsítja a termékenységet vagy a születendő gyermeket.
      H361d Feltehetően károsítja a születendő gyermeket lenyeléskor.
      H373 Ismétlődő vagy hosszabb expozíció esetén károsíthatja veséket lenyeléskor.
      H411 Mérgező a vízi élővilágra, hosszan tartó károsodást okoz.
    - Glycol 12 hűtőfolyadék koncentrátum
      H302 Lenyelve ártalmas.
      H361d Feltehetően károsítja a születendő gyermeket.
      H361d Feltehetően károsítja a születendő gyermeket lenyeléskor.
      H373 Ismétlődő vagy hosszabb expozíció esetén károsíthatja veséket lenyeléskor.
      H411 Mérgező a vízi élővilágra, hosszan tartó károsodást okoz
    - Glicosam RED -65 tömény fagyálló hűtőfolyadék
      H302 Lenyelve ártalmas.
      H361d Feltehetően károsítja a születendő gyermeket.
      H361d Feltehetően károsítja a születendő gyermeket lenyeléskor.

H373 Ismétlődő vagy hosszabb expozíció esetén károsíthatja veséket lenyeléskor.
H411 Mérgező a vízi élővilágra, hosszan tartó károsodást okoz.

- Glicosam ALU fagyálló hűtőfolyadék -35C készre kevert
  H302 Lenyelve ártalmas.
  H361d Feltehetően károsítja a születendő gyermeket.
  H361d Feltehetően károsítja a születendő gyermeket lenyeléskor.
  H373 Ismétlődő vagy hosszabb expozíció esetén károsíthatja veséket lenyeléskor.
  H411 Mérgező a vízi élővilágra, hosszan tartó károsodást okoz.
- Glicosam Termofluid HVAC hűtőfolyadék
  H302 Lenyelve ártalmas.
  H361 Feltehetően károsítja a termékenységet vagy a születendő gyermeket.
  H361d Feltehetően károsítja a születendő gyermeket lenyeléskor.
  H411 Mérgező a vízi élővilágra, hosszan tartó károsodást okoz.
- Glicosam Termofluid MPG
  A 1272/2008/EK rendelet szerint nincs osztályozva.

- Autóápolási termékek:
  - Glicosam téli szélvédőmosó
    H302 Lenyelve ártalmas.
    H361d Feltehetően károsítja a születendő gyermeket.
    H361d Feltehetően károsítja a születendő gyermeket lenyeléskor.
    H373 Ismétlődő vagy hosszabb expozíció esetén károsíthatja veséket lenyeléskor.
    H411 Mérgező a vízi élővilágra, hosszan tartó károsodást okoz.
  - Glicosam szórófejes jégoldó
    H225 Fokozottan tűzveszélyes folyadék és gőz.
    H302 Lenyelve ártalmas.
    H319 Súlyos szemirritációt okoz.
  - Glicosam autósampon
    H301 Lenyelve mérgező.
    H302 Lenyelve ártalmas.
    H314 Súlyos égési sérülést és szemkárosodást okoz.
    H315 Bőrirritáló hatású.
    H317 Allergiás bőrreakciót válthat ki.
    H318 Súlyos szemkárosodást okoz.
    H319 Súlyos szemirritációt okoz.
    H400 Nagyon mérgező a vízi élővilágra.
    H410 Nagyon mérgező a vízi élővilágra, hosszan tartó károsodást okoz.
    H412 Ártalmas a vízi élővilágra, hosszan tartó károsodást okoz.
    H310+H330 Bőrrel érintkezve vagy belélegezve halálos.
  - Glicosam rovaroldó
    H314 Súlyos égési sérülést és szemkárosodást okoz.
    H315 Bőrirritáló hatású.
    H318 Súlyos szemkárosodást okoz.
    H335 Légúti irritációt okozhat.
    H400 Nagyon mérgező a vízi élővilágra.

H412 Ártalmas a vízi élővilágra, hosszan tartó károsodást okoz

- Fékfolyadékok:
    - Glicosam DOT5.1 fékfolyadék
      H314 Súlyos égési sérülést és szemkárosodást okoz.
      H315 Bőrirritáló hatású.
      H318 Súlyos szemkárosodást okoz.
      H335 Légúti irritációt okozhat.
      H400 Nagyon mérgező a vízi élővilágra.
      H412 Ártalmas a vízi élővilágra, hosszan tartó károsodást okoz
    - Glicosam DOT4 fékfolyadék
      H314 Súlyos égési sérülést és szemkárosodást okoz.
      H315 Bőrirritáló hatású.
      H318 Súlyos szemkárosodást okoz.
      H335 Légúti irritációt okozhat.
      H400 Nagyon mérgező a vízi élővilágra.
      H412 Ártalmas a vízi élővilágra, hosszan tartó károsodást okoz
    - Glicosam DOT3 fékfolyadék
      H314 Súlyos égési sérülést és szemkárosodást okoz.
      H315 Bőrirritáló hatású.
      H318 Súlyos szemkárosodást okoz.
      H335 Légúti irritációt okozhat.
      H400 Nagyon mérgező a vízi élővilágra.
      H412 Ártalmas a vízi élővilágra, hosszan tartó károsodást okoz
- Kéz- és felülettisztító termékek:
    - Mirella alkoholos felülettisztító folyadék
      H314 Súlyos égési sérülést és szemkárosodást okoz.
      H315 Bőrirritáló hatású.
      H318 Súlyos szemkárosodást okoz.
      H335 Légúti irritációt okozhat.
      H400 Nagyon mérgező a vízi élővilágra.
      H412 Ártalmas a vízi élővilágra, hosszan tartó károsodást okoz
    - Mirella alkoholos kéztisztító folyadék
      H225 Fokozottan tűzveszélyes folyadék és gőz.
      H319 Súlyos szemirritációt okoz.
      H336 Álmosságot vagy szédülést okozhat.
- Háztartásivegyipari termékek:
    - Azúr mosogatószer balzsamos aloe vera illattal
      H301 Lenyelve mérgező.
      H314 Súlyos égési sérülést és szemkárosodást okoz.
      H315 Bőrirritáló hatású.
      H317 Allergiás bőrreakciót válthat ki.
      H318 Súlyos szemkárosodást okoz.
      H319 Súlyos szemirritációt okoz.
      H400 Nagyon mérgező a vízi élővilágra.
      H410 Nagyon mérgező a vízi élővilágra, hosszan tartó károsodást okoz.
      H412 Ártalmas a vízi élővilágra, hosszan tartó károsodást okoz.
      H310+H330 Bőrrel érintkezve vagy belélegezve halálos.

- Azúr mosogatószer citrom illattal
  H301 Lenyelve mérgező.
  H314 Súlyos égési sérülést és szemkárosodást okoz.
  H315 Bőrirritáló hatású.
  H317 Allergiás bőrreakciót válthat ki.
  H318 Súlyos szemkárosodást okoz.
  H319 Súlyos szemirritációt okoz.
  H400 Nagyon mérgező a vízi élővilágra.
  H410 Nagyon mérgező a vízi élővilágra, hosszan tartó károsodást okoz.
  H412 Ártalmas a vízi élővilágra, hosszan tartó károsodást okoz.
  H310+H330 Bőrrel érintkezve vagy belélegezve halálos
- Azúr mosogatószer zöldalma illattal
  H301 Lenyelve mérgező.
  H314 Súlyos égési sérülést és szemkárosodást okoz.
  H315 Bőrirritáló hatású.
  H317 Allergiás bőrreakciót válthat ki.
  H318 Súlyos szemkárosodást okoz.
  H319 Súlyos szemirritációt okoz.
  H400 Nagyon mérgező a vízi élővilágra.
  H410 Nagyon mérgező a vízi élővilágra, hosszan tartó károsodást okoz.
  H412 Ártalmas a vízi élővilágra, hosszan tartó károsodást okoz.
  H310+H330 Bőrrel érintkezve vagy belélegezve halálos
- Azúr mosógél color
  H301 Lenyelve mérgező.
  H302 Lenyelve ártalmas.
  H314 Súlyos égési sérülést és szemkárosodást okoz.
  H315 Bőrirritáló hatású.
  H317 Allergiás bőrreakciót válthat ki.
  H318 Súlyos szemkárosodást okoz.
  H319 Súlyos szemirritációt okoz.
  H400 Nagyon mérgező a vízi élővilágra.
  H410 Nagyon mérgező a vízi élővilágra, hosszan tartó károsodást okoz.
  H412 Ártalmas a vízi élővilágra, hosszan tartó károsodást okoz.
  H310+H330 Bőrrel érintkezve vagy belélegezve halálos.
- Azúr mosógél white
  H301 Lenyelve mérgező.
  H302 Lenyelve ártalmas.
  H314 Súlyos égési sérülést és szemkárosodást okoz.
  H315 Bőrirritáló hatású.
  H317 Allergiás bőrreakciót válthat ki.
  H318 Súlyos szemkárosodást okoz.
  H319 Súlyos szemirritációt okoz.
  H400 Nagyon mérgező a vízi élővilágra.
  H410 Nagyon mérgező a vízi élővilágra, hosszan tartó károsodást okoz.
  H412 Ártalmas a vízi élővilágra, hosszan tartó károsodást okoz.
  H310+H330 Bőrrel érintkezve vagy belélegezve halálos
- Lima mosogatószer
  H301 Lenyelve mérgező.

H302 Lenyelve ártalmas.
H314 Súlyos égési sérülést és szemkárosodást okoz.
H315 Bőrirritáló hatású.
H317 Allergiás bőrreakciót válthat ki.
H318 Súlyos szemkárosodást okoz.
H319 Súlyos szemirritációt okoz.
H400 Nagyon mérgező a vízi élővilágra.
H410 Nagyon mérgező a vízi élővilágra, hosszan tartó károsodást okoz.
H412 Ártalmas a vízi élővilágra, hosszan tartó károsodást okoz.
H310+H330 Bőrrel érintkezve vagy belélegezve halálos.

Az üzemeltető nyilatkozata szerint a telephelyi kapacitásban változás a fejlesztéseket követően **nem** történik.

A SAMATO Kft. Sellye, Malom utca 1. szám alatti telephelyén tervezett fejlesztések környezeti hatásai

Talaj, felszíni és felszín alatti vízvédelem

A tervezett beruházás a talajra, mint földtani közegre az építési munkálatok kapcsán gyakorolhat hatásokat. Az építési munkálatok során a munkagépek munkavégzése, rendkívüli havária esemény bekövetkezése esetén szénhidrogén származékokkal szennyezheti a talajtestet. Ebben az esetben haladéktalanul gondoskodni szükséges a szennyezés felszámolásáról, a szennyezett talajok engedéllyel rendelkező ártalmatlanítónak történő átadásáról. Az építési munkával érintett épület tetőszerkezetére hulló csapadékvizek ereszcsatornával kerülnek összegyűjtésre.

A tetőfelületről összegyűjtött csapadékvizek szennyezőanyagokkal nem érintkezhetnek, így tiszta övezeti csapadékvíznek minősülnek, melyek telephelyen belüli felhasználása nem ütközik jogszabályi előírásokba. A *280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról* 67.§ 3. bekezdése alapján a csapadékvizet a telken belül meg kell tartani. A vízvisszatartás, öntözés és egyéb hasznosítás érdekében a csapadékvizet a telek zöldfelületén el kell szivárogtatni vagy a telek egyéb területén hasznosítási célból tárolni szükséges olyan mértékben és módon, hogy ez a telek és a szomszédos telkek, továbbá az építmények állékonyságát és rendeltetésszerű használatát ne veszélyeztesse. A telekről csak a nem hasznosítható, nem elszivárogtatható és hasznosítási célból nem tárolható csapadékvíz vezethető el. A Kft. telephelyén keletkező csapadékvíz elvezetési megoldása kielégíti ezen követelményeket.

A tárgyi fejlesztés megvalósítása a már beépített, tereprendezett és aszfaltozott telephelyen történne. A területen ebből kifolyólag durva terepmunka nem várható, bontási munkálatok azonban tervezettek. A tervezett építkezés megkezdése előtt a felső, humuszos talajréteget a telken belül deponálni kell. A tevékenység végzése a talajra, földtani közegre az alapozás, a felső talajréteg bolygatása, a humuszréteg és altalaj kiemelése, elkülönített deponálása, majd a végleges tereprendezés során a talaj- és a humuszréteg visszatöltése és tömörítése és esetleg üzemanyag elfolyás révén lehet hatással. Az ideiglenes depóniák hatása kb. egy éves időtartamban fog érvényesülni.

A létesítési fázisban alkalmazott nehéz tehergépjárművek, munkagépek közlekedése, parkolása, valamint a rakodás során bekövetkező meghibásodások, esetleges balesetek eseti jelleggel veszélyes anyagok környezetbe kerülését okozhatják. Az ilyen káresemények elhárítása a meglévő kárelhárítási eszközökkel megszüntethető. Az üzemeltetési fázisban normál üzemi körülmények között a talajokat nem éri semmilyen közvetlen hatás. Az üzemeltetési fázisban kizárólag a területen közlekedő személygépjárművek, targoncák esetében jelentkezhet havária-esemény. A tervezett tevékenység talajra, földtani közegre gyakorolt hatásainak hatásterülete a tevékenységgel érintett telephely határával vehető azonosnak, de normál üzemmenetben ezen a területen sem várható kedvezőtlen hatás. A fejlesztéssel érintett telephely területén új vízellátó kút létesítése nem tervezett, ahhoz kapcsolódóan a technológiai vizet adó fúrt kútból történő vízkivétel tervezett a továbbiakban is, a meglévő közműves ellátás bővítésére, kiváltására, átépítésére nem lesz szükség.

A 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 5. számú melléklete rendelkezik a védőterületek és védőidomok övezeteire vonatkozó korlátozásokról. A vízbázis védőterület az 1. számmal jelölt tervezési területet érinti. Mérgező anyagok előállítása, feldolgozása, tárolása az övezeten belül nem megengedett. Mindezek alapján a veszélyes anyagok veszélyességi kategóriái szerint mérgező anyagok tárolása a védőterületen nem megengedett. Tekintettel arra, hogy a tervezett beruházással kapcsolatban még előzetes tervi anyagok sem állnak rendelkezésre, nem ismert, hogy a tárolás pontosan melyik épületben fog történni és új raktárépület pontosan hol fog elhelyezkedni. A tervezési fázisban ezt az előírást kell figyelembe venni. A vízminőség-védelmi terület övezetre vonatkozó előírásokról a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet, illetve a helyi építési szabályzat rendelkezhet. A tervezett módosítások nem ellentétesek az övezetre vonatkozó vízminőség-védelmi előírásokkal.

Veszélyes anyag tárolás esetén az edényzeteket megfelelő műszaki védelemmel kell kialakítani, hogy egy esetleges havária esetén elkerülhető legyen a felszín alatti vizek és a talaj szennyezése. A SAMATO Kft. meglévő üzemében tervezett tevékenység a felszíni és felszín alatti vizekre várhatóan nem gyakorol állapotromlást okozó hatást. A létesítmény vonatkozó jogszabályoknak megfelelő üzemeltetése nem jár együtt kockázatos anyag felszín alatti vízbe történő sem közvetlen, sem közvetett bevezetésével. A telephely üzemszerű működése során a felszíni és felszín alatti vizekre gyakorolt kedvezőtlen hatás nem valószínűsíthető, hatásterülete a telephely területével vehető azonosnak.

A kivitelezés során, valamint a megvalósulást követően a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/ 2004. (VII. 21.) Korm. rendeletben, a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendeletben foglalt követelmények betartása kötelező. A megvalósulást követően közvetett szennyezés havária esemény alkalmával érhet felszíni vízfolyást, melyet elsősorban kárelhárítás keretében lehet lokalizálni és megszüntetni. A megfelelő csapadékvíz-elvezető rendszer megvalósításával a felszín alatti, illetve a felszíni vizekre nézve sem közvetlenül, sem közvetetten nem gyakorol jelentős negatív hatást a tervezett beruházás megvalósulását követően.

A keletkező veszélyes és nem veszélyes hulladékok megfelelő tárolását, gyűjtését, ártalmatlanító szervezetnek történő átadását ellenőrzött módon kell végezni. A képződő veszélyes hulladékok tárolása kizárólag megfelelő műszaki védelemmel ellátott területen, megfelelő edényzetben történhet. Az összes felhasznált veszélyes anyag tárolása kizárólag megfelelő műszaki védelemmel ellátott területen történhet. A veszélyes anyagok

felhasználása során a biztonsági adatlap szerint kell eljárni és el kell kerülni az anyagok kijutását a talajra. A karbantartási munkálatok során felhasznált anyagok hulladékait tilos a helyszínen hagyni, annak szakszerű elszállításáról a munkavégzés végével gondoskodni szükséges. A munkavégzés szakszerűségéért és a keletkező hulladékok elszállításáért a karbantartással megbízott vállalkozás felelős.

Levegőtisztaság-védelem

A 306/2010. (XII. 23.) Kormányrendelet – a levegő védelméről – figyelembevételével a tervezett tevékenységhez kapcsolódó technológiák légszennyező hatásainak vizsgálatára kerül sor.

Fűtésből eredő légszennyezés

A telephelyen a szociális épület fűtését, meleg víz ellátását egy földgáztüzelésű kazán biztosítja. A berendezés a teljesítményét illetően ~ 40 kW-os. A jogszabályi előírások alapján a 140 kW teljesítmény alatti berendezésnek füstgáz elvezető kürtői nem minősülnek bejelentés köteles légszennyező pontforrásnak.

2022. tárgyévben energiahatékonysági projektet valósítottak meg a telephelyen. Ennek keretében napelemek kerültek felhelyezésre az üzemi épületre 13,12 kWp, az irodaépületre 8,2 kWp és a Dió épületre 17,63 kWp, mindösszesen: 38,95 kWp teljesítménnyel. Hőszivattyú rendszerek alkalmazása, levegő-víz hőszivattyús rendszer készült az üzemi épület 30 kW, az irodaépület 30 kW, az öltözőépület 16 kW és a Dió épület 30 kW, mindösszesen 106 kW teljesítménnyel.

A tervezett építési munkával érintett épületben korszerű hőszivattyús fűtési rendszer kerül kialakításra. A beruházással érintett épületekben olyan tüzelőberendezés, - melyhez a 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet 36.§ b) pontja értelmében bejelentés köteles légszennyező pontforrás kapcsolódna, nem létesül - mely üzemeltetéséhez a környezetvédelmi hatóság külön engedélye lenne szükséges.

Technológiai eredetű légszennyezés

Az építési munkával érintett épületekben mesterséges szellőzési rendszer, elszívó technológia kialakítása az üzemeltető nyilatkozata szerint nem tervezett, így ebből fakadó légszennyezés nem várható. Az épületben hűtő, ill. klímaberendezés telepítése nem tervezett, így a fentiek alkalmazására vonatkozóan az épületben a 458/2024. (XII. 30.) Korm. rendelet (a klímagázokkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről), valamint a 2024. évi LXXXVII. törvény (a klímagázokról) hatálya alá tartozó tevékenység nem kerül megvalósításra.

Építési munkálatokból eredő légszennyezés

A SAMATO Kft. telephelyén tervezett fejlesztések kivitelezése során légszennyező-anyag kibocsátás várható az építési tevékenység által, valamint a tevékenységhez kapcsolódó gépjármű-forgalom emissziói által. A létesítés fázisában elsősorban a tereprendezés és építés felhasználásából származik légszennyező-anyag kibocsátás. A munkálatok a kiporzás által továbbá porterheléssel járhatnak. Az új épületek, létesítmények építését és a tereprendezést diesel üzemű tehergépjárművek, továbbá munkagépek végzik, melyek üzemelése füstgázok, szilárd anyag és szénhidrogén-származékok kibocsátásával jár. A létesítés fázisában fontos szempont a kiporzás megakadályozása a talaj földnedves állapotban történő mozgatása és a

telephelyi belső közlekedési utak locsolása. A munkagépek emissziói, valamint a kiporzásból eredő porterhelés az üzemi terület telekhatárain belül jelentkezik várhatóan.

A fejlesztési területen a beruházás ütemezetten valósul meg, így az átmeneti levegőminőség romlás egy adott ütem időszakára nem koncentráltan, hanem csökkentett mértékben jelenik meg. Az átmeneti levegőminőség romlás tovább enyhíthető az elérhető legjobb technika alkalmazásával. Légszennyezést okozó tevékenységek a telepítés, az építés fázisaihoz kötődve a következők: előkészítő földmunkavégzés, építés, alapozás, rakodás és szállítás. A kivitelezési munkák során levegőkörnyezeti szennyező forrásnak minősülnek egyrészt a munkagépek és tehergépkocsik belső égésű motorjai, a talajmozgatás és egyéb porral szennyezett területekből eredő kiporzás.

A munkagépek működése során légszennyező anyagok kerülnek a levegőbe. Kipufogógázuk különböző koncentrációban tartalmaz szén-monoxidot, nitrogén-oxidot, szilárd anyagot és szénhidrogéneket. Az építési fázisban a mélyépítés és magasépítés során használt gépek és berendezések jellemzően a következők lehetnek: homlokrakodó, daru, betonpumpa, kompresszor, dízel aggregát, szivattyú. A tervezés, illetve az engedélyeztetés jelenlegi fázisában a kivitelezést végző vállalkozások még nem kerültek kiválasztásra, így a megépítésre kerülő épületekhez kapcsolódó műveletek, mint például az alapozáshoz használt nagy munkagépek, a szerkezetépítéshez használt daruk, valamint az építés többi lépésében használt eszközök, berendezések pontos típusai, darabszámai, illetve ezek környezetre gyakorolt hatásai csak a gépek műszaki adatai alapján becsléssel lennének megadhatók.

A tehergépkocsi forgalomtól függetlenül, tartósan csapadékmentes és száraz időszakokban, nagyobb szélsebességek esetén a kiporzás jelentős mértékű lehet. A szilárd anyag tartalom a levegőben ilyen esetekben jelentősen megemelkedhet. A por legnagyobb része a telepítési területen belül várhatóan ki fog ülepedni, de a kisebb átmérőjű porszemcséket a szomszédos területekre szállíthatja a szél. A munkagépek porfelverődése, illetve az építési időszakban a szerkezeti anyagok (vasbeton) esetleges törése, valamint tereprendezéskor a talaj mozgatása során kell számolni érzékelhető, illetve eseti jelleggel jelentős mértékű porkibocsátással. A kiporzás gyakorlati tapasztalatok alapján a melegebb tavaszi és nyári napokon jelentkezhet. A kiporzás mértéke diffúz jellegéből fakadóan nehezen számszerűsíthető. Az építés során képződő por jellemzően a munkaterület közelében kiülepedik normál meteorológiai körülmények között. A por nagyobb távolságra való elhordása csak erős szél és száraz időjárás esetén következhet be, illetve befolyásolja a terjedés mértékét a kiporzás magassági szintje is.

A munkaterület környezetében lévő utakat tisztán kell tartani locsolással. A szállítási útvonalak szennyeződésének megelőzése érdekében a szállító járművekről az építési területek elhagyását megelőzően a szennyeződéseket mosással, kézi tisztítással kell eltávolítani. Amennyiben szükséges, vizes árkos sárrázót vagy ideiglenes kerékmosót lehet kiépíteni.

A szállítási terhelés csökkentése érdekében a lehető legjobban kell kihasználni a szállítójárművek kapacitását, csökkentve így a fuvarok számát, továbbá a járműveket ponyvás takarással kell ellátni. Amennyiben csapadékmentes, száraz időszakban történik a kivitelezés, a kiporzás csökkentése érdekében szükség lehet a poros és földes felületek nedvesítésére, esőztetésére. Az építési porterhelés diffúz légszennyező forrásként jelentkezik. A szilárd anyag kibocsátásra vonatkozóan mérési adatok nem állnak rendelkezésre, tekintettel arra,

hogy a diffúz források emissziós értékeinek mérése nehézkes. Az építési területen belül működő tehergépjárműveken és munkagépeken kívül az építkezés során jelentkező anyagszállítás kizárólag közúton tervezett. Jelentős földkitermelésre, illetve földanyag beszállításra várhatóan nem kerül sor, ezért elsősorban az építési anyagok beszállítása jelent közúti forgalom növekményt. Az építkezési munkálatok közlekedésből fakadó szállításának levegőterhelő hatása jelentősen nem fogja módosítani az érintett közúti útvonalak kibocsátását, valamint azok hatásterületét. A szállító forgalom levegőminőségi hatása tehát összességében nem tekinthető jelentősnek, a maximális forgalom időszaka az építkezési fázisban viszonylag rövid időre korlátozódik.

Levegővédelmi szempontból a gyárüzem fejlesztése technológiai légszennyezés tekintetében változást várhatóan nem eredményez a meglévő állapothoz képest. A hőenergia igény növekedése a rendelkezésre álló információk alapján nem várható. Új, a beruházással összefüggésben telepítésre kerülő légszennyező forrásról nincs tudomásunk.

Telephelyi belső közlekedésből eredő légszennyezés

A telephelyi belső közlekedéshez kapcsolódó munkagépek üzemeltetése a diesel üzemű gépjárművekre jellemző kibocsátásokat eredményez. A diesel üzemű gépjárművek működése közben gáznemű (kén-dioxid, nitrogén-oxidok, szénhidrogének, szén-monoxid) és szilárd (korom) kibocsátásokkal kell számolni.

Szakirodalmi adatok alapján a diesel-motorok káros emissziója a következő átlagértékekkel reprezentálható (Kalló Dénes: Katalitikus eljárások a környezetvédelemben. Veszprémi Egyetemi Kiadó, 1999.):

– CO: 0,1%;
– HC: 300 ppm;
– NO_X: 4000 ppm;
– SO_2: 200 ppm;
– korom: 0,5 g/m^3

A 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 4. számú mellékletének 14. pontja szerint ipari és üzemi önálló rendeltetési egység minden 3 helyben dolgozó munkavállalója után a legnagyobb létszámú műszak figyelembevételével, raktározási és logisztikai önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett 1500 m^2-e után 1 személygépkocsi elhelyezése biztosítandó.

A telephelyi belső munkavégzésekhez, az építési munkához, anyagmozgatáshoz egyidejűleg körülbelül 3 db rakodógép üzemeltetésével lehet számolni. Figyelembe véve, hogy a munkagép csak szakaszosan üzemel a telephelyen, a tapasztalatok szerint a várható kibocsátások nem jelentősek, ugyanakkor igen nehezen számíthatóak, ill. becsülhetőek.

A tevékenységhez kapcsolódó gépjárműforgalomból következő légszennyező anyagok kibocsátása nem engedélyköteles, valamint nem tekinthető jelentős mértékűnek, így az ebből adódó emissziók számszerűsítésétől eltekintünk.

A munkagépek üzemeltetéséből fakadó légszennyezés hatásterülete a közvetlen munkavégzés helyétől számított maximum 50 méter távolságra tehető.

Amennyiben a megvalósítást követően az épületben bejelentés köteles légszennyező pontforrás létesítését tervezik, annak létesítéséhez, majd üzemeltetéséhez a környezetvédelmi hatóság külön engedélye szükséges.

Hulladékgazdálkodás

Kommunális hulladék

A telephely fejlesztését követően – a jelenlegi állapottal megegyezően – kommunális hulladék keletkezésével számolni szükséges. Az üzemeltető a kommunális hulladékot a közszolgáltatást végző szolgáltatóval megfelelő időközönként elszállíttatja.

Kommunális eredetű szennyvíz keletkezésével is számolni szükséges. Szükséges megvizsgálni a tervezett létesítményekre vonatkozóan a tervezetten keletkező szennyvíz mennyiségeket. Amennyiben jelentős mennyiségű szennyvíznövekedés várható, abban az esetben a megnövekedett mennyiséget illetően szükséges a szennyvíz befogadóval egyeztetni.

A kommunális szennyvizet a 1995. évi LVII. törvény – a vízgazdálkodásról -, valamint a 455/2013. Korm. rendelet alapján már nem folyékony hulladéknak, hanem szennyvíznek szükséges tekinteni és erre vonatkozóan nem terjed ki a hulladékgazdálkodási törvény hatálya. Ahogyan azt korábban már leírtuk az építmény esetében szennyvíz-keletkezéssel számolni szükséges, azonban a szennyvíz a már meglévő, kiépített szennyvíz hálózaton kerül elvezetésre.

Termelési hulladékok

Veszélyes hulladékok

A beruházással érintett területen fejlesztések megvalósítását követően veszélyes hulladékok keletkezésével számolni szükséges.

A Kft. telephelyén az alábbi veszélyes hulladékok keletkezhetnek:

- HAK 150110* veszélyes anyagokat maradékként tartalmazó vagy azokkal szennyezett csomagolási hulladék;
- HAK 200127* veszélyes anyagokat tartalmazó festékek, tinták, ragasztók és gyanták;
- HAK 130205* ásványolaj alapú, klórvegyületet nem tartalmazó motor-, hajtómű- és kenőolaj;
- HAK 150202* veszélyes anyagokkal szennyezett abszorbensek, szűrőanyagok (ideértve a közelebbről meg nem határozott olajszűrőket), törlőkendők, védőruházat
- HAK 160107* olajszűrő
- HAK 160114* veszélyes anyagokat tartalmazó fagyálló folyadék

A veszélyes hulladékok kezelésére vonatkozóan a 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet – veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól – állapítja meg a szükséges intézkedéseket. Ennek megfelelően a fentiekben ismertetett esetben, időszakosan keletkező veszélyes hulladékok, környezetszennyezést kizáró módon történő tárolására ún. munkahelyi gyűjtőhelyet szükséges kialakítani a tárolóépület egy elkülönített részén.

A munkahelyi gyűjtőhelynek a 246/2014. (IX. 29.) Korm. rendelet – az egyes hulladékgazdálkodási létesítmények kialakításának és üzemeltetésének szabályairól – előírásainak szükséges megfelelnie.

A keletkező veszélyes hulladékot érvényes hulladékgazdálkodási engedéllyel rendelkező kezelő, ártalmatlanító részére szükséges átadni. A keletkező veszélyes hulladék elszállításáról 246/2014. (IX. 29.) Korm. rendelet 13.§-a alapján a keletkezésétől számított 6 hónapon belül szükséges gondoskodni.

Nem veszélyes hulladékok

A Kft. sellyei telephelyén keletkező hulladékok mennyisége együttesen eléri a 309/2014. (XII. 11.) Korm. rendelet – a hulladékkal kapcsolatos nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettségekről – 11.§-ban szereplő küszöbértékeket (veszélyes hulladék esetén a 200 kg-ot, nem veszélyes hulladék esetén - a 2000 kg-ot, nem veszélyes építési-bontási hulladék esetén az 5000 kg-ot).

A Kft. telephelyén keletkező nem veszélyes termelési hulladékok:

- HAK 150101 papír és karton csomagolási hulladék
- HAK 150102 műanyag csomagolási hulladék
- HAK 150106 egyéb, kevert csomagolási hulladék

A Kft. mindezek alapján a telephelyi tevékenységre vonatkozóan részletes adatszolgáltatásra kötelezett és Ellenkező esetben az Országos Környezetvédelmi Információs Rendszerben (OKIR) a hulladék információs rendszerbe bejelentésre került (HIR). A Kft. a termelési hulladékokról évente adatot szolgáltat a környezetvédelmi hatóságnak.

A hulladékok szállítását és kezelését csak megfelelő jogosultsággal – hulladékgazdálkodási engedéllyel - rendelkező szakvállalkozások végezhetik. Az engedély meglétéről a hulladék átadását megelőzően a hulladék birtokosának kell meggyőződnie, továbbá gondoskodni kell az érvényes engedély megőrzéséről. A keletkező hulladékok kezelési módjának a kiválasztása során a hasznosítást előnyben kell részesíteni az ártalmatlanítással szemben. A tervezett projekt kapcsán a beruházó még nem választotta ki a hulladékkezelő szolgáltató cégeket. A hulladékok szállításra, kezelésre történő átadását igazoló fuvarleveleket, szállítóleveleket, mérlegjegyet, a veszélyes hulladék esetében a szállítási lapokat a vonatkozó jogszabályban meghatározott ideig kell megőrizni.

Megvalósulást követően a Kft. termelési hulladékainak köre várhatóan nem változik, tekintve, hogy az üzemi fejlesztés nem jár együtt új technológia telepítésével. A termelési hulladékok kapacitásbővítés esetén eredményezhetnék a hulladékáramok mennyiségi növekedését, azonban ez nem tervezett. A meglévő munkahelyi gyűjtőhelyek kapacitása ez esetben felülvizsgálandó.

Építési és bontási hulladékok

A SAMATO Kft. telephelyén tervezett fejlesztések során a jelenlegi alacsonyabb épületek helyett magasabb raktár épületek létrehozása a cél az egymásra épülő üzemi gyártó és kiszolgáló tevékenységek összekapcsolása érdekében. A beruházás során több épület bontása fog megvalósulni, így több különböző típusú építési-bontási hulladék keletkezése várható a kivitelezési szakaszban, mennyiségük azonban a tervezés jelenlegi szakaszában nem ismert. A keletkező hulladékok pontos minőségi és mennyiségi meghatározása, kezelésének módja a kiviteli tervek szerinti anyagfelhasználás ismeretében lesz lehetséges. Az építési és bontási hulladékok kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII. 26.)

BM-KvVM együttes rendelet 1. számú melléklete szerinti építési, bontási hulladék tervlapot az építési engedélykérelem dokumentációval együttesen az építésztervező cég elkészíti.

Keletkezésük az épületek kialakításától, az alkalmazandó kivitelezési technológiáktól függően a teljes beruházási időszakban, a munkák ütemezésének megfelelően várható. A keletkező veszélyes hulladékok várhatóan ártalmatlanításra kerülnek. A jelzett veszélyes hulladékok mennyisége az inert hulladékokhoz viszonyítva elenyésző mértékű. A hulladék átvevő kiválasztásánál a közelség elvét is figyelembe kell venni. A veszélyes hulladékokat átmenetileg csak megfelelő műszaki védelemmel ellátott tárolóhelyen szabad tárolni.

A létesítési szakaszban tereprendezés során kitermelik a felső talajréteget, amelyet helyben fel is használnak. Az építkezés során keletkező veszélyes és nem veszélyes hulladékok megfelelő gyűjtéséről a kivitelezőnek kell gondoskodnia. A keletkező hulladékok átmeneti gyűjtése munkahelyi gyűjtőhelyen lehetséges a jogszabályi követelményeknek megfelelően. A kivitelezés során keletkező veszélyes és nem veszélyes hulladékok közül a rendelkezésre álló információk alapján várhatóan HAK kód szerint a 15-ös főcsoportba tartozó csomagolási hulladékok és a 17-es főcsoportba tartozó építési bontási hulladékok lesznek túlsúlyban.

Az építési munkálatok során a dolgozók kommunális hulladékot termelnek. A kommunális szennyvíz gyűjtésére a meglévő szennyvízelvezető rendszer igénybevétele tervezett. Veszélyes hulladék keletkezése havária esemény alkalmával várható üzemanyag elfolyás alkalmával (pl.: üzemanyaggal szennyezett föld). Az új épületek építése során minimális mennyiségű hulladék keletkezik várhatóan, mivel az épületek előre gyártott elemekből fognak állni. A beruházó és a kivitelezést végző vállalat nem azonos, ezért az építkezés során keletkező hulladékok elszállíttatásáról a SAMATO Kft. által megbízott kivitelezést végző vállalat felelőssége gondoskodni.

Zaj- és rezgés elleni védelem

Az építési munkáknál az alábbi zajforrások eredményeznek környezeti zajszennyezést:
- építési technológia
- munkagépek
- rakodási művelet
- közúti szállítási forgalom.

Az immissziós értékek betartása függ
- a helyszíni viszonyoktól,
- az építési eljáráshoz szükséges gépek és berendezések zajteljesítmény szintjétől,
- gépek, berendezések működési területétől, idejétől,
- technológiai sorrendtől.

Mivel a tervezés jelenlegi fázisában technológiai és műszaki leírás nem áll rendelkezésre, az építés során alkalmazott gépek, berendezések zajkibocsátása, illetve az építési munkából származó környezeti zajterhelés meghatározása nem lehetséges. Az építés főbb zajos munkafázisai a közúti szállítás, a földmunkák és az építkezés.

A zajterhelés az építő, szállító, rakodógépek mozgásából ered. A helyszínen ütemezett munkavégzésre lehet számítani, éjszakai munkavégzés nem várható.

Az építési zaj csökkentésére az alábbi lehetőségek vannak:

- kisebb zajteljesítményű gépek, berendezések alkalmazása,
- a keletkező zaj terjedésének korlátozása,
- szállítási útvonalakat úgy kell kijelölni, hogy az a meglévő úthálózatot vegye igénybe és minél kisebb mértékben terhelje az eddig terheletlen környezetet,
- zajszegény építési technológia és eljárás választása.

Mivel a tervezett beruházás szomszédságában zajtól védendő lakóépületek találhatóak (Mátyás király utca, Malom utca, Vasút utca), ezért ezen ingatlanok esetében zajvédelmi intézkedések alkalmazása a kivitelezés fázisában indokolt. Új üzemi zajforrás, gépészeti egységek a beruházó nyilatkozata szerint nem létesülnek.

Az építésből származó zajterhelést a fentiek mellett még az anyagszállító közúti forgalom elhaladása fog jelenteni. A különböző szállítási tevékenységek (töltésanyag, burkolatanyag) az építés különböző szakaszaiban folynak, így egyidejűleg csak egyfajta szállítási tevékenység terhelő hatása jelentkezik. Ha az anyagszállítás a meglévő utakon történik, megfelelő szervezéssel, jelentős zajnövekedésre nem kell számítani.

A SAMATO Kft. telephelyén tervezett fejlesztések új raktárépületeiben új gépészeti egységek, gépsorok és egyéb technológiai kiszolgáló egység nem kerülnek beépítésre, így a telephelyen új üzemi zajforrás nem létesül. Megjegyezzük, hogy a Kft. által tervezett fejlesztések eredményeképp a telephelyi belső közlekedés zajkibocsátása hosszú távon csökkenést eredményezne, hiszen rövidebb távokon mozognának a targoncák.

A SAMATO Kft. sellyei üzemére a Dél-Dunántúli Környezetvédelmi Felügyelőség 14.464-2/1995. iktatószámon adott ki zajkibocsátási határértéket megállapító határozatot. Az építési engedélykérelemhez szükséges csatolni a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 2. számú melléklete szerinti tartalommal elkészített zajvédelmi munkarészt, melyben be kell mutatni a zajvédelmi hatásterületet; a Korm.rendelet 6. §-ban előírtaknak megfelelően, figyelemmel az MSZ 18150-1/1998 szabvány 6. pontjában előírtakra.

Amennyiben az építési engedélyezés során elvégzendő zajvizsgálatok azt mutatják ki, hogy a zajvédelmi hatásterületben változás történt, az üzemeltetőnek be kell nyújtania a zajkibocsátási határértékek megállapításának, valamint a zaj- és rezgéskibocsátás ellenőrzésének módjáról szóló 93/2007. (XII. 18.) KvVM rendelet 2. számú melléklete szerinti kérelmet és 3. számú melléklet szerinti változásról szóló jelentést.

Épített környezet védelme

Sellye város területen az alábbi térképen jelölt műemlékek, műemléki környezet, helyi védelemre érdemes építmények találhatók:

Forrás: Cololine Terv Kft.

A tervezett övezeti átsorolás és az új építési előírások a kialakult állapot miatt jelentős hatással nem lesz a település építészeti környezetére. A tervezési területen és tágabb környezetében nyilvántartott régészeti lelőhely nem ismert. Műemlék, műemléki környezet, helyi területi védelem a területen és tágabb környezetében nem található. A tervezési területen 1 db helyi védett egyedi (építészeti) érték található, a volt gőzmalom épülete a 748/5 hrsz-ú ingatlanon. A védettség ténye szerepel az ingatlan-nyilvántartásban is.

A tervezett beruházás földmunkái nem érintenek ismert régészeti lelőhelyet, ezért megelőző feltárás elvégzésére nincs szükség. A tervezett telephely fejlesztés kivitelezése és üzemelése közvetlen hatást nem gyakorol védett építészeti értékekre, a régészeti lelőhelyeket nem veszélyezteti. A régészeti örökség elemei eredeti helyzetükből csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el. A helyi védett építményként nyilvántartásba vett egykori gőzmalom épülete a beruházással nem érintett, az épület eredeti állapotában továbbra is megmarad a telekösszevonás és az építési övezeti módosítástól függetlenül.

Mivel a tervezés jelenlegi fázisában még nem ismertek a műszaki paraméterek, valamint a földmunkák pontos szélessége és mélysége, így a további örökségvédelmi javaslatok a kivitelezési tervek ismeretében a későbbiek folyamán még változhatnak. Amennyiben a földmunkák során régészeti lelet kerülne elő, az örökségvédelmi törvény vonatkozó előírásaiban foglaltak szerint kell eljárni és haladéktalanul értesíteni kell a jegyző útján az örökségvédelmi hatóságot. Épített környezet szempontjából akkor beszélhetünk közvetlen hatásokról, ha a beruházás kivitelezése következtében a területfoglalás által művi értékek, régészeti leletek érintettsége várható. Településkép-védelmi szempontból közvetett hatásterületnek azokat a területeket tekinthetjük, ahonnan a tervezett beruházás a településről

még észlelhető változásként jelenik meg, ez a távolság pontosan nem definiálható, pontszerűen változik.

Környezetbiztonság

Az üzemeltető nyilatkozata szerint a telekösszevonás és az építési övezeti módosítások által eszközölhető fejlesztések következtében kapacitásbővítés a telephelyen nem tervezett.

Telephelyi kapacitás adatok 2024. tárgyévről

Fagyálló hűtőfolyadék gyártás: 4500 tonna

Szélvédőmosó gyártás: 500 tonna

Mosószer gyártás: 2000 tonna

Az üzemeltető nyilatkozata szerint a telephelyi kapacitásban változás a fejlesztéseket követően **nem** történik.

A telephelyi tevékenység során felhasznált anyagokat és keverékeket az alábbiakban soroljuk fel:

- **Több komponensű keverék** (Termékkód: 1-13105-55, Gyártó: Holland Aromatics B.V.)
  Veszélyesség szerinti besorolás
  Osztályozás (1272/2008/EK RENDELETE)
  H304 halálos lehet lenyelve és a légutakba kerülve.
  H315 Bőrirritáló hatású.
  H317 Allergiás bőrreakciót válthat ki.
  H318 Súlyos szemkárosodást okoz.
  H411 Mérgező a vízi élővilágra, hosszan tartó károsodást okoz.
- **Apple elnevezésű keverék (Termékkód: 838071, Gyártó: Symrise AG)**
  Veszélyesség szerinti besorolás
  Osztályozás (1272/2008/EK RENDELETE)
  Hosszú távú (krónikus) vízi toxicitási veszély, 3. Kategória
  H412: Ártalmas a vízi élővilágra, hosszan tartó károsodást okoz.
- **Citromsav-monohidrát** (REACH reg. szám: 01-2119457026-42-xxxx, Szállító/forgalmazó: DIÓ 896 Kft.)
  Veszélyesség szerinti besorolás
  Osztályozás (1272/2008/EK RENDELETE)
  H319: Súlyos szemirritációt okoz.
  H335: Légúti irritációt okozhat.

- **Azúr Mosógél White keverék** (Egyedi formulaazonosító: YH20-50S0-X00M-17YE)
  Veszélyesség szerinti besorolás
  Osztályozás (1272/2008/EK RENDELETE)
  H301 Lenyelve mérgező.
  H302 Lenyelve ártalmas.
  H314 Súlyos égési sérülést és szemkárosodást okoz.
  H315 Bőrirritáló hatású.
  H317 Allergiás bőrreakciót válthat ki.
  H318 Súlyos szemkárosodást okoz.

H319 Súlyos szemirritációt okoz.
H400 Nagyon mérgező a vízi élővilágra.
H410 Nagyon mérgező a vízi élővilágra, hosszan tartó károsodást okoz.
H412 Ártalmas a vízi élővilágra, hosszan tartó károsodást okoz.
H310+H330 Bőrrel érintkezve vagy belélegezve halálos.

- **Cleansberg jégoldó folyadék** (Egyedi formulaazonosító: U600-H049-P008-517P)
  Veszélyesség szerinti besorolás
  Osztályozás (1272/2008/EK RENDELETE)
  H225 Fokozottan tűzveszélyes folyadék és gőz.
  H226 Tűzveszélyes folyadék és gőz.
  H302 Lenyelve ártalmas.
  H373 Ismétlődő vagy hosszabb expozíció esetén károsíthatja veséket lenyeléskor.
- **Etán-1,2-diol etilén-glikol anyag**
  Veszélyesség szerinti besorolás
  Osztályozás (1272/2008/EK RENDELETE)
  H302 Lenyelve ártalmas.
  H373 Ismétlődő vagy hosszabb expozíció esetén károsíthatja veséket.
- **Glicosam ALU koncentrált fagyálló hűtőfolyadék** (Egyedi formulaazonosító: Y800-00TP-Y00R-UCTR)
  Veszélyesség szerinti besorolás
  Osztályozás (1272/2008/EK RENDELETE)
  H302 Lenyelve ártalmas.
  H315 Bőrirritáló hatású.
  H318 Súlyos szemkárosodást okoz.
  H361d Feltehetően károsítja a születendő gyermeket lenyeléskor.
  H373 Ismétlődő vagy hosszabb expozíció esetén károsíthatja veséket lenyeléskor.
  H373 Ismétlődő vagy hosszabb expozíció esetén károsíthatja veséket.
  H411 Mérgező a vízi élővilágra, hosszan tartó károsodást okoz.
- **Glicosam DOT4 fékfolyadék** (Egyedi formulaazonosító: 3MSJ-TT2V-1H60-TDVN)
  Veszélyesség szerinti besorolás
  Osztályozás (1272/2008/EK RENDELETE)
  EUH208 Dihydro-3-(tetrapropenyl) furan-2,5-dione-t tartalmaz. Allergiás reakciót válthat ki.
  H302 Lenyelve ártalmas.
  H317 Allergiás bőrreakciót válthat ki.
  H318 Súlyos szemkárosodást okoz.
  H319 Súlyos szemirritációt okoz.
  H360D Károsíthatja a születendő gyermeket.
  H361 Feltehetően károsítja a termékenységet vagy a születendő gyermeket.
  H361fd Feltehetően károsítja a termékenységet lenyeléskor. Feltehetően károsítja a születendő gyermeket lenyeléskor.
  H413 Hosszan tartó ártalmas hatást gyakorolhat a vízi élővilágra.
- **Glicosam illatosított nyári szélvédőmosó folyadék** (Egyedi formulaazonosító: DH00-H0VV-W007-TDJX)
  Veszélyesség szerinti besorolás
  Osztályozás (1272/2008/EK RENDELETE)
  H225 Fokozottan tűzveszélyes folyadék és gőz.
  H400 Nagyon mérgező a vízi élővilágra.

H412 Ártalmas a vízi élővilágra, hosszan tartó károsodást okoz.

- **Glicosam Termofluid HVAC hűtőfolyadék koncentrátum másolat** (Egyedi formulaazonosító: KF00-106G-K00R-51YV)
  Veszélyesség szerinti besorolás
  Osztályozás (1272/2008/EK RENDELETE)
  H302 Lenyelve ártalmas.
  H361 Feltehetően károsítja a termékenységet vagy a születendő gyermeket.
  H361d Feltehetően károsítja a születendő gyermeket lenyeléskor.
  H411 Mérgező a vízi élővilágra, hosszan tartó károsodást okoz.
- **Turtle Wax jégoldó folyadék** (Egyedi formulaazonosító: U600-H049-P008-517P)
  Veszélyesség szerinti besorolás
  Osztályozás (1272/2008/EK RENDELETE)
  H225 Fokozottan tűzveszélyes folyadék és gőz.
  H226 Tűzveszélyes folyadék és gőz.
  H302 Lenyelve ártalmas.
  H373 Ismétlődő vagy hosszabb expozíció esetén károsíthatja veséket lenyeléskor.
- **Turtle Wax Téli szélvédőmosó koncentrátum -65C** (Egyedi formulaazonosító: 3520-500E-Q00M-DVN5)
  Veszélyesség szerinti besorolás
  Osztályozás (1272/2008/EK RENDELETE)
  H225 Fokozottan tűzveszélyes folyadék és gőz.
  H302 Lenyelve ártalmas.
  H319 Súlyos szemirritációt okoz.
  H400 Nagyon mérgező a vízi élővilágra.
  H412 Ártalmas a vízi élővilágra, hosszan tartó károsodást okoz.
- **Turtle Wax Zárolajzó jégoldó** (Egyedi formulaazonosító: 6220-N0A1-E004-QJ23)
  Veszélyesség szerinti besorolás
  Osztályozás (1272/2008/EK RENDELETE)
  EUH066 Ismétlődő expozíció a bőr kiszáradását vagy megrepedezését okozhatja.
  H225 Fokozottan tűzveszélyes folyadék és gőz.
  H302 Lenyelve ártalmas.
  H319 Súlyos szemirritációt okoz.
  H336 Álmosságot vagy szédülést okozhat.
- **Alfonal KD / Cocamidopropyl Betaine** (Termékkód: ENS 041-00, Gyártó: ENASPOL a.s.)
  Az anyag az 1272/2008/EK rendelet szerint nincs osztályozva.
- **Bórsav** (REACH reg. szám: 01-2119486683-25-0006, Gyártó: ETI MADEN ISLETMELERI GENEL MUDURLUGU)
  Veszélyesség szerinti besorolás
  Osztályozás (1272/2008/EK RENDELETE)
  H360 FD - Károsíthatja a fertilitást vagy a születendő gyermeket.
- **CRYSTAL MOUNTAINS AOCF** (Termékkód: 842102, Gyártó: Symrise AG)
  Veszélyesség szerinti besorolás
  Osztályozás (1272/2008/EK RENDELETE)
  H226 Tűzveszélyes folyadék és gőz.
  H302 Lenyelve ártalmas.
  H304 Lenyelve és a légutakba kerülve halálos lehet.

H312 Bőrrel érintkezve ártalmas.
H315 Bőrirritáló hatású.
H317 Allergiás bőrreakciót válthat ki.
H318 Súlyos szemkárosodást okoz.
H319 Súlyos szemirritációt okoz.
H332 Belélegezve ártalmas.
H335 Légúti irritációt okozhat.
H336 Álmosságot vagy szédülést okozhat.
H361 Feltehetően károsítja a termékenységet vagy a születendő gyermeket.
H400 Nagyon mérgező a vízi élővilágra.
H410 Nagyon mérgező a vízi élővilágra, hosszan tartó károsodást okoz.
H411 Mérgező a vízi élővilágra, hosszan tartó károsodást okoz.
H412 Ártalmas a vízi élővilágra, hosszan tartó károsodást okoz.

- **Dehyton PK 45, Cocamidopropyl Betaine**
  Az anyag a z1272/2008/EK rendelet szerint nincs osztályozva.
- **Glicosam Termofluid MPG fagyálló**
  A keverék az 1272/2008/EK rendelet szerint nincs osztályozva.
- **LABSA HF 1000KG (intermedier)** Gyártó: Brenntag Hungária Kft., REACH reg. szám: 01-2119490234-40-xxxx
  Veszélyesség szerinti besorolás
  Osztályozás (1272/2008/EK RENDELETE)
  H302 Lenyelve ártalmas.
  H314 Súlyos égési sérülést és szemkárosodást okoz.
  H318 Súlyos szemkárosodást okoz.
- **NÁTRIUM-HIDROXID OLDAT, min. 48%** (szervetlen egyösszetevős anyag), REACH reg. szám: 01-2119457892-27-0019)
  Veszélyesség szerinti besorolás
  Osztályozás (1272/2008/EK RENDELETE)
  H314 Súlyos égési sérülést és szemkárosodást okoz.
  H290 Fémekre korrozív hatású lehet.
- **PC Citro Fresh** (Cikkszám: P0261053, Gyártó: Frey & Lau GmbH)
  Veszélyesség szerinti besorolás
  Osztályozás (1272/2008/EK RENDELETE)
  H226 Tűzveszélyes folyadék és gőz.
  H302 Lenyelve ártalmas.
  H304 Lenyelve és a légutakba kerülve halálos lehet.
  H315 Bőrirritáló hatású.
  H317 Allergiás bőrreakciót válthat ki.
  H318 Súlyos szemkárosodást okoz.
  H319 Súlyos szemirritációt okoz.
  H351 Feltehetően rákot okoz.
  H400 Nagyon mérgező a vízi élővilágra.
  H410 Nagyon mérgező a vízi élővilágra, hosszan tartó károsodást okoz.
  H411 Mérgező a vízi élővilágra, hosszan tartó károsodást okoz.
  H412 Ártalmas a vízi élővilágra, hosszan tartó károsodást okoz.
- **ROKAnol® L7W** (Egyedi formulaazonosító: MV00-00VQ-9006-FVPE, Gyártó: PCC Exol SA)

Veszélyesség szerinti besorolás
Osztályozás (1272/2008/EK RENDELETE)
H302 Lenyelve ártalmas.
H318 Súlyos szemkárosodást okoz.
H412 Ártalmas a vízi élővilágra, hosszan tartó károsodást okoz.

- **Denaturált alkohol**
  Veszélyesség szerinti besorolás
  Osztályozás (1272/2008/EK RENDELETE)
  EUH066 Ismétlődő expozíció a bőr kiszáradását vagy megrepedezését okozhatja.
  H225 Fokozottan tűzveszélyes folyadék és gőz.
  H319 Súlyos szemirritációt okoz.
  H336 Álmosságot vagy szédülést okozhat.
- **Vinkocide CMI 1.5 (keverék), Gyártó: Vink Chemicals GmbH & Co. KG, Termékazonosító: M0294, Egyedi formulaazonosító: 9600-6056-300F-5NYG**
  Veszélyesség szerinti besorolás
  Osztályozás (1272/2008/EK RENDELETE)
  H290 Fémekre korrozív hatású lehet.
  H314 Súlyos égési sérülést és szemkárosodást okoz.
  H317 Allergiás bőrreakciót válthat ki.
  H410 Nagyon mérgező a vízi élővilágra, hosszan tartó károsodást okoz.
- **Texapon® N 70 (Egyedi formulaazonosító: 9ER5-X020-V00K-D791, Gyártó: BASF SE)**
  Veszélyesség szerinti besorolás
  Osztályozás (1272/2008/EK RENDELETE)
  H318 Súlyos szemkárosodást okoz.
  H315 Bőrirritáló hatású.
  H412 Ártalmas a vízi élővilágra, hosszan tartó károsodást okoz.

A felhasznált folyadékok keverése és ballonokba töltése történik a telephelyen. A telephelyi technológia során kémiai reakcióval járó eljárást nem alkalmaznak. Az alapanyagokat fedett tárolóhelyen, IBC tartályban tárolják beton aljzatú raktárhelyiségben. A késztermékeket raklapon tárolják elszállításig. A rakodás targoncával történik. A Kft. a felhasznált anyagokról naprakész nyilvántartást vezet.

A telephely fejlesztést követően a felhasznált anyagok köre nem változik. A felhasznált anyagok és késztermékek egyidejűleg telephelyen tárolt összmennyisége maximálisan 500 tonna. A felhasznált anyagok mennyisége aktuálisan a kiszállítás függvényében változik, a felhasznált anyagok mennyisége pedig a termeléstől függ. A telephelyen egyidejűleg tárolt anyagok és késztermékek összmennyisége a fejlesztéseket követően az üzemeltető nyilatkozata szerint nem fog növekedni.

A veszélyes anyag tárolóhelyiséget úgy kell kialakítani, hogy a szellőzése biztosítható legyen, munkavégzés helyétől el van különítve, zárható és nincs a közelében járműközlekedés, rendelkezésre áll tűzoltó készülék. Mindezek mellett ügyelni kell az adott anyaggal kapcsolatos biztonsági előírásokra (biztonsági adatlapnak megfelelően) és be kell tartani a vonatkozó jogszabályokat, hogy a biztonságról megfelelő módon gondoskodhassanak a szakemberek.

A veszélyes anyagok tárolása során figyelembe kell venni a közegészségügyi szempontokat, majd így kell kialakítani a megfelelő tárolóhelyeket a munkavédelmi, kémiai biztonsági és a környezetvédelmi szempontoknak megfelelően. A felhasznált alapanyagokat vízzáró, szilárd burkolatú területen szükséges tárolni, zárt edényzetben. A veszélyes anyagokkal kapcsolatos biztonsági adatlapok nyújtanak segítséget a megfelelő kezelésben, valamint a munkavállalók egészségének és biztonságának védelméről szóló jogszabályok betartása, hogy a megfelelő tárolással elkerülhessék a tűz- és robbanásveszélyt.
Főbb megelőző intézkedések, megoldások a súlyos baleseti veszélyek elkerülésére

Különféle műszaki és szervezési intézkedések, megoldások szolgálnak a súlyos baleseti veszélyek, a katasztrófahelyzetek kialakulásának megelőzésére. Az előírt megfelelő műszaki és szervezési intézkedések a veszélyes anyagokkal folytatott tevékenységek kockázatát biztonsági szempontból elfogadható szinten tartják. Ide tartoznak az alább felsoroltak:

Üzemeltetési feltételek
Az üzemeltetési feltételekben az egymást kiegészítő és/vagy helyettesítő, a technológiai rendszerbe illesztett műszaki megoldások szolgálják a súlyos baleseti veszély csökkentését. A védekezés konkrét eszközrendszerét a vonatkozó utasítások tartalmazzák.

Belső szabályozás, munkaszervezés
A kockázati tényezők csökkentését szolgálják társasági szinten a biztonsági (munkavédelmi, tűzvédelmi) szabályzatok, az egyes munkafolyamatok biztonságos elvégzését, felügyeletét szabályozó és rögzítő technológiai, műveleti, kezelési utasítások. Az utasítások a biztonságos munkafeltételeken, a konkrét kezelési és ellenőrzési feladatokon túlmenően rövid aktuális veszélyelemzést is tartalmaznak.

A belső védelmet szolgálja egyrészt a technológiai szabályzatok sora, másrészt a karbantartások rendjéről intézkedő feladatleírás. A vezetői feladatok leírása – beleértve az ellenőrzéseket is – gyakorlatilag számtalan helyen a biztonságot, és ezzel együtt a belső védelmet szolgálja. Egy rendkívüli helyzet fellépésekor általános és kivétel nélkül elvégzendő feladat a technológiai folyamatok ellenőrzött módon történő leállítása.

A kémiai biztonság legfontosabb hazai jogszabálya a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény, valamint a veszélyes anyagokkal és a veszélyes készítményekkel kapcsolatos egyes eljárások, illetve tevékenységek részletes szabályairól szóló 44/2000. (XII. 27.) EüM rendelet előírásai az irányadók.

Környezet-egészségügy, klímavédelem

A tervezett fejlesztések megvalósítása során a helyi lakosság életkörülményeiben jelentős változás nem következik be, a tevékenység a helyi lakosság egészségi állapotát jelentősen nem befolyásolja. A tárgyi beruházás egy nagy múltú, helyi vállalkozás fejlesztését, korszerűsítését célozza. A területhasználat változások összességében nem befolyásolják jelentősen a helyi lakosok életminőségét, olyan változást nem indukálnak, amely környezet-egészségügyi kockázatot jelentene, tekintve, hogy a SAMATO Kft. Sellye, Malom utca 1. szám alatti telephelye meglévő adottságnak tekinthető, az övezeti módosítás nem a kapacitásbővítést célozza, hanem a telephelyen zajló különböző munkafolyamatok egy-egy

épületben történő összekapcsolását, mely hosszú távon a telephelyi belső közlekedés zaj- és levegő emisszióját csökkentené.

A tervezési helyszín az éghajlati tényezők szempontjából (pl. tengerszint emelkedés, árvízveszély, földcsuszamlás) nem rendelkeznek klímavédelmi kitettséggel, azaz a veszélyforrás felmerülése kizárható vagy minimális a bekövetkezés valószínűsége. A tevékenység során vizsgált hatótényezők várhatóan nem váltanak ki éghajlatváltozást előidéző folyamatokat az egyes környezeti elemek tekintetében, környezet-egészségügyi szempontból a tervezett tevékenység a lakosság életkörülményeiben jelentős változást nem eredményez.
A rendelkezésre álló információk alapján a beruházó a kockázatok minimalizálására törekszik, így közvetetten a klímakockázatok hatásainak mérséklésére (azaz az érzékenység csökkentésére) is alkalmas, az éghajlatváltozással kapcsolatos hatásokhoz alkalmazkodó létesítmények kerülnek kialakításra. Az éghajlatváltozás hatása a tevékenységre, a klímakockázatoknak való kitettség a tárgyi beruházás esetében mérsékelt. Ennek megfelelően jelen esetben nem indokolt különleges alkalmazkodási intézkedések meghatározása, illetve nyomon követés végrehajtása.

Táj- és természetvédelem

A SAMATO Kft. sellyei telephelyének területe (748/5, 747/6 hrsz.), illetve a 728 hrsz-ú ingatlan érintett az övezeti módosításhoz kapcsolódó beruházással (ideiglenesen a Kft. ide építene egy csarnokot, a meglévő telephelyen tervezett beruházás befejezéséig). A tervezett fejlesztések területeit, így a Kft. telephelyét és a 728 hrsz-ú ingatlant nem érinti védett természetvédelmi terület vagy természetes állapotú élőhely. A telephely közvetlen környezete belterületi lakóingatlanokat jelent, melyekre másodlagos élőhelyek jellemzőek. A táj képét elsősorban mesterséges tájelemek, épületek, közlekedési utak, légvezetékek uralják. A telephely biológiailag aktív felületei minimálisak.

A telephelyen belüli üzemszerű működés során természetes élőhelyek nem érintettek, az ökológiai hálózat kapcsolatai nem sérülnek. A telephelyen végzett tevékenység értékes növénytársulásokat, védett növény- és állatfajokat jellemzően nem érint és nem veszélyeztet, nem okozza élőhelyek megszűnését, illetve felszabdalását. A tervezett létesítmény és a tevékenység a jelenlegi telekhatáron belül marad, a tájképmódosító hatása csekély. A meglevő funkció a táj gazdasági jellegéhez illeszkedik. Az élővilágra a meglevő telephely a már kialakult állapot miatt várhatóan nem lesz közvetlen hatással. Az alkalmilag felbukkanó védett állatfajok kíméletét biztosítani kell.

Az elmúlt időszakban a telephely működésével kapcsolatban táji- vagy természetvédelmi konfliktusról nincs tudomásunk. A telephely leglényegesebb táji és természetvédelmi hatása a területfoglalás. A telephely elsősorban a működéssel járó forgalom és zajhatások révén lehet még kisebb hatással az élővilágra, azon belül is az állatvilágra. A vizsgált létesítmény annak elhelyezkedése miatt a természeti környezeti elemekben nem eredményez jelentős változást. A tevékenység az adott területen sem fajok, sem populációk, sem a társulások fennmaradási esélyeit nem csökkentik, az ökoszisztémák kiterjedését nem csökkentik, a természetes ökológiai folyamatokat tartósan nem zavarják. A létesítmény a tájképben és a tájhasználatban további módosulást nem eredményez. A tevékenység az ingatlan területén belül zajlik és sem védett, sem Natura2000 jelölőfajok és élőhelyek nincsenek a telephely területén, a végzett

tevékenység alig van hatással a természeti értékekre, táj- és természetvédelmi érdeket nem sért, védett területet nem veszélyeztet.

A létesítés során a területfoglalás, tereprendezés, gépjárműhasználat és az abból fakadó zaj- és üzemanyag-szennyezés, valamint az esztétikai zavarás jelennek meg hatásként. A tervezett beruházás a szomszédos területek használatát nem fogja érdemben megváltoztatni. A tervezett beruházás során elvégzendő építési munkálatok új elemként jelennek meg a tájképben. A kivitelezési munkálatok a környező belterület beépítettségének köszönhetően várhatóan nagy távolságból nem lesznek észlelhetők. Az üzemelés hatása a tájra, mint komplex egységre hat, a különböző környezeti elemek változásán keresztül. A biológiailag aktív felületek aránya a telephely területén az üzemelés időszakában nem változik. Tájképi szempontból a tervezett új, magasabb létesítmények kismértékű negatív hatású tájképváltozást okozhatnak. Javasolt az üzem területén belül a zöldfelületi arány minél nagyobb arányra növelése, 20% feletti értékre.

Összességében megállapíthatjuk, hogy kimagasló környezeti terhelés nem jelentkezik a tervmódosítás által. A vegyipari üzem fejlesztési területein a természeti tájjal szorosabb összefüggésben működő területeken mindenképpen változás következik be (hagyományos tájhasználat eltűnése, változása). Új környezeti konfliktust eredményező, vagy meglévőt fokozó elem jelen vizsgálat során nem került elő. A SAMATO Kft. sellyei telephelyén tervezett fejlesztés nem eredményez súlyos beavatkozást a táj állapotába. Megállapítjuk továbbá, hogy a fejlesztéseket a meglévő adottságokra alapozták, megvalósításuk során nem kell számolni jelentős tájterhelést eredményező beavatkozásra.

3.6.1 Jól azonosítható környezet igénybevétel vagy terhelés

3.6.1.1. a környezeti elemre (talajra, levegőre, felszíni és felszín alatti vízre, tájra, épített környezetre, emberi egészségre)

A településterv fő alappillérének tekinti a kialakult környezeti elemek megőrzését, legalább szinten tartását, hosszútávon pedig mindezek javítását irányozza elő. A rendezési eszközök a helyi építészeti, régészeti, természeti emlékek, értékek védelmét az örökségvédelmi hatástanulmányban leírtak szerint, valamint a helyi építészeti értékvizsgálatra alapozott helyi értékvédelmi rendeletben szabályozza, így biztosítva ezen emlékek fennmaradását, megőrzését.

3.6.1.2. környezeti elemek rendszereire, folyamataira, szerkezetére, különösen a tájra településre, klímára, természeti (ökológiai rendszerre), a biodiverzitásra

A településterv jelen módosítása olyan léptékű fejlesztést nem tartalmaz, mely a fent leírtakra visszafordíthatatlan hatással lenne. A tervezett változások sem a településhálózatban, sem Sellye településhálózati szerepében, sem a már kialakult, hagyományos tájhasználatban nem okoznak káros változást. A tervezett fejlesztések figyelembe vették a település kialakult szerkezetét, ahhoz szervesen kapcsolódnak. A tervezett fejlesztések meglévő üzemterületen és ahhoz kapcsolódó területeken tervezettek és figyelembe vették a tájhasználatot. A tervmódosításban foglaltak alapján előtérbe helyezték a természetvédelem érdekeit, melyet a fejlesztési területek kiválasztásánál figyelembe vettek. A táji környezet megőrzése érdekében a településterv módosítása a külterület be nem épített részein olyan új beépítésre szánt területet, mely a környezet és a táj képét átalakítaná nem tartalmaz.

3.6.1.3. a NATURA 2000 területek állapotára, állagára és jellegére, valamint e területeken lévő élőhelyek és fajok kedvező természetvédelmi helyzete megmaradásának, fenntartásának, helyreállításának, fejlesztésének lehetőségeire, továbbá

A településterv az országosan védett területeket jelöli, mindazokat figyelembe veszi, azok megőrzését, fenntartását fő feladatának tekinti. A tervmódosítás olyan fejlesztéseket nem tartalmaz, mely a Natura 2000 területeket érintené, az ott lévő kialakult élettérre negatív hatással lenne.

3.6.1.4. az előbbi hatások következtében az érintett emberek egészségi állapotában, valamint társadalmi, gazdasági helyzetében – különösen életminőségében, kulturális örökségében, területhasználata feltételeiben – várhatóan fellépő változásokra;

A településterv jelen módosítása olyan fejlesztést, mely a környezetre, így az emberek egészségi állapotára káros lenne nem irányoz elő.

3.6.2. a közvetett módon hatást kiváltó tényezők fellépése esetén különös tekintettel:
3.6.2.1. új környezeti konfliktusok, problémák megjelenésére, meglévők felerősödésére

A tervmódosítás készítése során a meglévő jogok megtartása és a normativitás elve figyelembe lett véve.

3.6.2.2. környezettudatos, környezetbarát magatartás, életmód lehetőségeinek, feltételeinek gyengítésére vagy korlátozására

A környezettudatos, környezetbarát életmód lehetőségét biztosítja a terv.

3.6.2.3. a helyi adottságoknak megfelelő optimális térszerkezettől, területfelhasználási módtól való eltérés fenntartására, vagy létrehozására

A településterv módosítása figyelembe veszi és a tervezés során alkalmazkodik a már kialakult területfelhasználáshoz, térszerkezethez.

3.6.2.4. olyan helyi társadalmi-kulturális, gazdasági-gazdálkodási hagyományok gyengítésére, amelyek a táj eltartóképességéhez alkalmazkodtak,

A tervmódosítás figyelembe veszi a kialakult társadalmi, kulturális, gazdasági, gazdálkodási (mezőgazdasági) hagyományokat.

3.6.2.5. a természeti erőforrások megújulásának korlátozására

A tervmódosítás nem irányoz elő ilyet.

3.6.2.6. a nem helyi természeti erőforrások jelentős mértékű használatára vagy a helyi természeti erőforrások túlnyomóan más területen való hasznosítására

A településterv módosítása ilyen jellegű fejlesztést nem tartalmaz.

3.6.3 A tervezett módosítások hatásának általános környezeti értékelése

Összességében a tervezett módosítások a környezeti elemeket, beleértve az épített környezetet is, nem veszélyeztetik. A hatások mértéke számítható hatásterületű, közigazgatási vagy országhatáron átterjedő kockázattal járó hatást nem jelentenek. Amennyiben a megvalósítandó létesítmények tervezése során maradéktalanul betartják a mindenkor érvényes jogszabályi, valamint hatósági előírásokat, beleértve HÉSZ előírásait is, valamint a létesítmények üzemeltetését a létesítményre kiadott hatósági engedélyben foglaltaknak megfelelően, kellő szakértelemmel és gondossággal végzik, akkor a környezetet nem veszélyeztetik.

A hatóságok a létesítmények engedélyezésénél a környezetvédelmi és természetvédelmi érdekeket is érvényesítik. Ahol régészeti lelőhely érintettsége áll fenn, ott a kulturális örökségvédelem szabályai szerint kell gondoskodni a lelőhely feltárásról és a leletmentésről. A tervezett módosítások ásványvagyont és vízbázisokat nem veszélyeztetnek. A környezeti elemek rendszereire, folyamataira, szerkezetére, a tájra, településre, klímára, természeti (ökológiai) rendszerre és a biodiverzitásra a tervezett módosítások jelentős hatást nem gyakorolnak.

A természet állapotára, állagára és jellegére, valamint az élőhelyek és fajok kedvező természetvédelmi helyzete megmaradásának, fenntartásának, helyreállításának, fejlesztésének lehetőségeire a tervezett módosítások negatív hatást várhatóan nem fognak gyakorolni. A települési környezetre gyakorolt környezeti hatások, a tervezett fejlesztések műszaki, infrastrukturális és szabályozási feltételei alapján nem minősülnek olyan jelentőségűnek, amely kizárja a módosítások megvalósítását. A tervezett fejlesztésekből eredően nem várható az átlagos egészségi, baleseti és környezetbiztonsági viszonyokat fokozottabban veszélyeztető hatás.

A fejlesztés és a megvalósítás a település környezeti, gazdasági és infrastrukturális helyzetének az élénkítését, javítását célozzák. A tervezett módosítás nem okozza a környezettudatos, környezetbarát magatartás, életmód lehetőségeinek, feltételeinek gyengítését vagy korlátozását. A tervezett módosítás nem ad lehetőséget a helyi adottságoknak megfelelő optimális térszerkezettől, területfelhasználási módtól való eltérés fenntartására vagy létrehozására irányuló törekvéseknek, a helyi társadalmi-kulturális, gazdasági-gazdálkodási hagyományok tekintetében semleges, amelyek a táj eltartó képességéhez alkalmazkodtak. A tervezett módosítás nem korlátozza a természeti erőforrások megújulását.

3.7. A környezeti következmények alapján a terv, illetve program és a változatok értékelése, a környezeti szempontból elfogadható változatok meghatározása

A településterv módosítás összeállításáig iterációs jelleggel készültek el a fejlesztésekre vonatkozó tervváltozatok, melyek a jogszabályi követelményeknek megfelelés, a természeti értékek és táj jellegének megőrzését leginkább szem előtt tartó, de az önkormányzati igényeket is legjobban kielégítő változat került kiválasztásra. Mivel a tervezett övezeti módosítások és az építészeti előírások módosításai a tervnek csak egy adott részét érintik, így különböző változatok vizsgálata nem releváns.

4. *A tervmódosítás megvalósítása következtében várhatóan fellépő környezetre káros hatások elkerülésére, csökkentésére vagy ellentételezésére vonatkozó, a tervben szereplő intézkedések környezeti hatékonyságának értékelése, javaslatok egyéb szükséges intézkedésekre*

A monitorozás célja a környezeti elemek és rendszereik állapotában történő időbeni változások kimutatása. A monitorozásra településrendezési terv esetében a tervek felülvizsgálatakor nyílik lehetőség. Az állapotváltozások kimutatásához, a környezeti hatások számszerű, pontos meghatározásához jelen tervmódosítás készítésekor kevés adat állt rendelkezésre. A fejlesztési területek igénybevétele következtében megnövekedő közlekedési terhelés tekintetében a közutakra vonatkozó forgalomszámlálási adatok, valamint zajmérési adatok alapján határozható meg, melyek a létesítést követő mérési eredményekkel, forgalomszámlálási adatokkal összevethetők. A tervmódosítás megvalósítása a környezeti hatások elkerülését, csökkentését szolgáló településszerkezeti és szabályozási elemek, a környezetvédelmi követelmények érvényesítése esetén nem okoz jelentős környezeti konfliktust. Az építési engedélyezési tervek készítése és a kivitelezés számára megfogalmazott környezetvédelmi tartalmú és célú előírások betartása esetén a környezetterhelések minimalizálhatók, illetve kompenzálhatók.

5. *Javaslat olyan környezeti szempontú intézkedésekre, előírásokra, feltételekre, szempontokra, amelyeket a terv, illetve program által befolyásolt más tervben, illetve programban figyelembe kell venni*

A tervmódosításban foglaltak megvalósítása, illetve üzemeltetése során érvényesíthetők a környezetterhelések minimalizálása, a környezetszennyezések, káros környezeti hatások kiküszöbölése érdekében a következők:

- az építési engedélyezés során a környezeti és zöldfelületi feltételek betartásának ellenőrzése
- a lakóterületekre vonatkozó környezeti követelmények betartása
- az elérhető legjobb technológia, mint követelmény érvényesítése
- a megfelelő építészeti minőség érvényre juttatása érdekében a településképi követelmények betartatása, ellenőrzése
- a településkép-védelmi rendeletben meghatározásra került építészeti követelmények betartása, a megfelelő építészeti minőség érvényre juttatása érdekében

6. *A tervmódosítás megvalósítása következtében várhatóan fellépő környezeti hatásokra vonatkozóan a tervben, illetve programban szereplő monitorozási javaslatok értékelése, javaslatok egyéb szükséges intézkedésekre*

Az állapotváltozások kimutatásához, a környezeti hatások számszerű, pontos meghatározásához jelenleg kevés tervezési terület specifikus adat áll rendelkezésre. A környezeti értékelés alapján a tervezett övezeti módosítás, illetve a várható környezeti hatások jellege, nagyságrendje miatt monitorozás szükségessé válhat a különböző emissziók nyomon követésére – a magasabb rendű jogszabályok alapján bejelentett környezeti terheléseket figyelemmel kell kísérni (pl. légszennyezés emissziós értékei, hulladék anyagmérleg, keletkező veszélyes hulladékok).

7. Közérthető összefoglaló

Sellye Város új településterve - benne az 54/2024. (III. 30.) önkormányzati határozattal elfogadott Fejlesztési Tervvel, valamint a Helyi Építési Szabályzatról szóló 6/2024. (III. 7.) önkormányzati rendelettel - 2024. márciusában került elfogadásra. Sellye Város településtervének 1. számú módosítását Önkormányzati, gazdasági és lakossági szereplők részéről felmerült beruházási igények indították el.

A SAMATO Kft. telephely fejlesztése miatt a 748/5 hrsz-ú és a 747/6 hrsz-ú saját tulajdonban lévő területeket szeretné összevonni. Jelenleg ezek különböző övezeti besorolásban vannak, így az összevonás nem lehetséges. A telephely összevonáshoz szabályozási tervmódosítás szükséges. A tervezési terület esetében a telephely belső fejlesztése során a malom épületének megtartása tervezett. A Kft. saját tulajdonú 728 hrsz-ú ingatlana is a módosítás részét képezi olyan módon, hogy átmenetileg a fejlesztések idejére tevékenységét a Kft. ezen az ingatlanon végezné így ez az ingatlan is jelenlegi Gipe-1 övezetből Gipe-3 övezetbe kerül besorolásra.

A tervezett beruházás megvalósításával kapacitás bővítés nem tervezett. A fejlesztések korszerűbb gyártási folyamatokat, a gyártási folyamatok összehangolását, ezáltal kisebb energiafelhasználást tesznek lehetővé. A telephelyen zajló különböző munkafolyamatok egy-egy épületben történő elvégzése hosszú távon a telephelyi belső közlekedés zaj- és levegő emisszióját csökkentené a targoncamozgás csökkenésével. A településterv jelen módosításának talaj-és talajvíz védelmet, az élővilág, táj, tájkép és épített környezet védelmet, zajvédelmet, valamint hulladékgazdálkodási szempontokat érintő hatása nem jelentős.

Összességében a fejlesztés megvalósítása a kivitelezési fázisban fog több környezeti elemre is hatást gyakorolni. A környezetvédelmi jogszabályok következetes betartásával a kiviteli munka környezeti hatása lecsökkenthető. A megvalósulást követően jelentkező települési környezetre gyakorolt hatások jelentős változásokat nem eredményeznek, tekintve, hogy a vállalkozás tevékenységi köre, alkalmazott technológia nem változik, az alapanyag felhasználás és a késztermékek köre és mennyisége nem bővül. Új, előre nem becsülhető vagy a megengedettnél jelentősebb környezeti kockázatok bekövetkezése nem várható. Az értékelt településterv módosító pontjai környezeti szempontból elfogadásra javasolhatók.

8. Mellékletek

1. számú melléklet: Szakértői jogosultságok

9. Források

Sellye Város Településtervének 1. számú módosítása partnerségi egyeztetés és környezeti tájékoztató anyaga
A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény
A levegő védelméről szóló 306/2010. (XII.23.) Korm. rendelet
A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet
Egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm.rendelet
A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) Korm.rendelet

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény
A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet
A felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII.21.) Korm.rendelet
A vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII.25.) KvVM rendelet
A 18/2003 (XII.9.) KvVM-BM együttes rendelet a települések ár- és belvíz veszélyeztetettségi alapon történő besorolásáról
A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet
A levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 4/2011. (I.14.) VM rendelet
234/2011. (XI.10.) Korm.rendelet a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény végrehajtásáról
62/2011. (XII.29.) BM rendelet a katasztrófák elleni védekezés egyes szabályairól
A települések katasztrófavédelmi besorolásáról szóló 44/2021. (XII. 16.) BM rendelet
A hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény
A veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól szóló 225/2015. (VIII.7.) Korm.rendelet
A környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X.29.) Korm.rendelet
A környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet
A stratégiai zajtérképek, valamint az intézkedési tervek készítésének részletes szabályairól szóló 25/2004. (XII.20.) Korm.rendelet
A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet
280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról
458/2024. (XII. 30.) Korm. rendelet a klímagázokkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről
2024. évi LXXXVII. törvény a klímagázokról
MTA Földrajztudományi Kutatóintézet: Magyarország Kistájainak Katasztere (Szerk. Dövényi Zoltán, Budapest, 2010)

MELLÉKLETEK

1. Melléklet

Baranya Vármegyei Mérnöki Kamara

Telefon: (72) 503-650/23830 Fax: (72) 211-026
Cím: Pécs 7624 Boszorkány 2. (C-016 és C-018).
Honlap: http://www.bamernok.hu

Ügyszám: 02-28/2023 **Kelt:** 2023. november 3.
Ügyintéző neve: Batancs Éva
Tárgy: Továbbképzési kötelezettség teljesítésének igazolása

HATÓSÁGI BIZONYÍTVÁNY

Igazolom, hogy
Név: **Bartos Sándor**
Lakcím: **7627 Pécs Tátra utca 16.**
Kamarai nyilvántartási szám: **02-0067, 02-51226**
Végzettségek:
okl. gépészmérnök (száma: 308/1979 BME, kelte: 1979/06/25)

az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet szerinti továbbképzési kötelezettségének eleget tett.
A továbbképzési kötelezettség teljesítése alapján **a 2028.09.30-ig tartó továbbképzési időszakban** a kérelmezőnek a névjegyzékben a következő jogosultsága szerepel:

SZKV-1.3. - Víz- és földtani közeg védelem szakértő
SZKV-1.2. - Levegőtisztaság-védelem szakértő
SZKV-1.4. - Zaj- és rezgésvédelem szakértő
SZKV-1.1. - Hulladékgazdálkodási szakértő
SZÉM3 - Vízgazdálkodási építmények szakértése
MV-EN - Energiaellátási építmények építésének felelős műszaki vezetése
SZÉM3.1.1 - Nagytérségi vízgazdálkodási rendszerek szakértése.
SZÉM3.1.2 - Árvízmentesítés, árvízvédelem, folyó- és tószabályozás, sík- és dombvidéki vízrendezés, belvízvédelem, öntözés, tározás.
SZÉM3.1.3 - Vízépítési nagyműtárgyak szakértése.
SZÉM3.2.1 - Ivó- és ipari vízellátás, szennyvízelvezetés, nem szennyvízelvezetési célú csatornázás.
SZÉM3.2.2 - Víztisztítás és szennyvíztisztítás.
SZÉM3.2.3 - Települési szennyvízkezelési program, gördülő fejlesztési tervet alátámasztó műszaki dokumentáció.
SZÉM3.3.1 - Vízgazdálkodási monitoring rendszerek, vízkészlet-gazdálkodás.
SZÉM3.3.2. - Hidrológia, hidraulika, hidrodinamikai modellezés.
SZÉM3.3.3. - Felszín alatti vizek, vízfeltárás, kútfúrás, vízföldtan, vízbázisvédelem.
SZÉM3.3.4. - Vízanalitika, vízminőség-védelem, vízminőségi kárelhárítás.
SZÉM3.3.5. - Vízgépészet.

Jelen hatósági bizonyítványt *az építésügyi és építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet* 32. §-a és *az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény* 95. § (1) bekezdése alapján, a Baranya Vármegyei Mérnöki Kamara által vezetett mérnök kamarai névjegyzéki nyilvántartásban rendelkezésre álló adatokból, valamint a jogosult kérelmére az általa benyújtott továbbképzési igazolások alapján adtam ki.

Baranya Vármegyei Mérnöki Kamara

Telefon: (72) 503-650/23830 Fax: (72) 211-026
Cím: Pécs 7624 Boszorkány 2. (C-016 és C-018).
Honlap: http://www.bamernok.hu

BARANYA VÁRMEGYEI MÉRNÖKI KAMARA
7624 Pécs, Boszorkány út 2.
3.

P.h.

.....
Dr. Winkler Ervin
titkár

Kapják:
1. Bartos Sándor
2. Irattár

Baranya Megyei Mérnöki Kamara

7624 Pécs, Boszorkány út 2.

Tel: (72) 503-650/23830 tel./fax.:(72) 211-026

Honlap: www.bamernok.hu e-mail: www.titkarsag@bamernok.hu

Ikt.sz.: 241/2013
Tárgy : szakértői engedély megadásáról döntés

Határozat

A Baranya Megyei Mérnöki Kamara tárgyi kérelemre a Környezetvédelmi Szakcsoport 2013. 05. 06-i javaslata alapján az alábbiak szerint döntött:

Papp Gábor (Pécs, 1980. 07. 22. anyja neve: Papp Mária) 7691 Pécs-Vasas, Parcsin u. 57. sz. alatti lakos mérnök (kamarai nyilvántartási száma: 02-1250) részére a szakértői jogosultságot megadja.

Jogosult a szakértői tevékenységet a környezetvédelmi, természetvédelmi, vízgazdálkodási és tájvédelmi szakértői tevékenységről szóló 297/2009. (XII.24.) Korm. sz. rendelet szabályai előírásának betartása mellett köteles gyakorolni.
A szakértői tevékenység a következő környezetvédelmi szakterületen gyakorolható:

- **hulladékgazdálkodás** **SZKV-hu/02-1250**
- **levegőtisztaság-védelem** **SZKV-le/02-1250**
- **víz- és földtani közegvédelem** **SZKV-vf/02-1250**

A szakirányú végzettség: a Pollack Mihály Műszaki Főiskolai Kar környezetmérnöki szakán – környezetmérnök – oklevél száma és kelte: KÖ.9/2005. 2005. 04. 01. alapján igazolásra került.

A felsőfokú képzettségének megfelelő szakterületen rendelkezik illetékességgel, ezt nem lépheti túl, e tekintetben is be kell tartani a Magyar Mérnöki Kamara Etikai-fegyelmi Kódexében megfogalmazottakat.

A szakértői tevékenység gyakorlásának feltétele, hogy a Magyar Mérnöki Kamara által kiadott hatályos névjegyzékben szerepel /a Kamara a névjegyzékbe vétel iránt intézkedik /.
A Kamara megállapította, hogy a megadással összefüggő szolgáltatási díj befizetésre került.

A Baranya Megyei Mérnöki Kamara a kérelmet teljesítette, az ügyben ellenérdekű ügyfél nincs, ezért a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. tv. 72. § 4./ bek. alapján egyszerűsített határozatot adott ki.

Pécs, 2013. május 7.

dr. Boda Géza
titkár

ORSZÁGOS KÖRNYEZETVÉDELMI, TERMÉSZETVÉDELMI
ÉS VÍZÜGYI FŐFELÜGYELŐSÉG

Iktatószám: 14/04245-2/2010.
Ügyintéző: dr. Zöllner Polett/ H.K.

SZ-063/2010.

HATÁROZAT

Dr. Deák József Áron (lakik: 6724 Szeged, Körtöltés u. 1/F. I/5.) kérelmezőt, aki

született: Szentes, 1977. december 20.;

anyja neve: Boros Mária Terézia;

diplomáinak (okleveleinek) kiállítója, száma, kelte:

1. József Attila Tudományegyetem;
   Természettudományi Kar; biológia szak;
   271/2001.; 2001. június 22.
2. József Attila Tudományegyetem;
   Természettudományi Kar; földrajz szak;
   272/2001.; 2001. június 22.
3. Szegedi Tudományegyetem;
   Természettudományi és Informatikai Kar;
   TTIK-44/2010.; 2010. június 30.

szakképzettsége:

okleveles biológia szakos középiskolai tanár
okleveles földrajz szakos középiskolai tanár

tudományos fokozata:

földtudományok doktora

SZTV élővilágvédelem

SZTV földtani természeti értékek és barlangok védelme

szakterületeken a 297/2009. (XII. 21.) Korm. rendelet 9. § (1) bekezdése alapján nyilvántartásba vettem, számára a szakértői tevékenységet engedélyezem.

A névjegyzéki bejegyzés visszavonásig érvényes.

Budapest, 2010. szeptember „ 15. ”

ORSZÁGOS KÖRNYEZETVÉDELMI, TERMÉSZETVÉDELMI ÉS VÍZÜGYI FŐFELÜGYELŐSÉG 4.

Dr. Hecsei Pál
főigazgató-helyettes

1016 Budapest, Mészáros u. 58/a,	Levélcím: 1539 Bp. Pf. 675	www.orszagoszoldhatosag.gov.hu
Telefon: 2249-108 Fax: 2249-246		orszagos@zoldhatosag.hu

IRATOK