



ELŐTERJESZTÉS

Sellye Város Képviselő-testületének 2024. március 5-i
rendes/rendkívüli testületi ülésére

Napirendi pont sorszáma:	9. napirend
Tárgy:	Megkeresés HHE DrávaP Koncessziós Kft. Sellye mezőfejlesztés 2. ütem, HHE-Sellye- 5 csomópont kialakítása tulajdonosi és közútkezelői hozzájárulás ismételt megtárgyalása Sellye 0269/2, 0274 hrsz.
Előterjesztő:	Nagy Attila polgármester
Előterjesztésnek költségvetési vonzata: van/nincs	van/ <u>nincs</u>
Pénzügyi vezető előterjesztést látta: Pü.vezető	fedezet éves költségvetésben biztosított / költségvetés módosításával biztosított / nem biztosított
Az előterjesztés a jogszabályi feltételeknek megfelel: jegyző	<u>igen</u> /nem
A döntéshez szükséges többség:	<u>egyszerű</u> /minősített
Döntési forma:	rendelet/ <u>határozat</u> (normatív, hatósági, egyéb)
Döntéshozatal módja:	<u>nyílt ülésen kell</u> /zárt ülésen kell/zárt ülésen lehet tárgyalni/ polgármesteri döntés

Tisztelt Képviselő-testület!

HHE DrávaP Kft. (1026 Budapest, Pasaréti út 46.), mint bányavállalkozó részéről a Sellye mezőfejlesztés 2. ütem tervezése és engedélyeztetése, HHE-Sellye – 5 csomópont kialakítása tárgyú két ingatlant érintő módosító megkeresés érkezett bányászati létesítmény elhelyezése érdekében.

Korábban Sellye Város Önkormányzat hozzájárulását adta a tárgyi mezőfejlesztés megvalósításához a 94/2023. (VI. 19.) számú KT határozattal, melynek a tartalma:

„ Sellye Város Önkormányzat Képviselő-testülete a tárgyi projekthez kapcsolódó Kérelmező által benyújtott és az alábbi csatolt dokumentumok tartalmát megismerete azokat jóváhagyja:

- Elhelyezési szolgalmi kártalanítási ajánlat, melyen összesen összege: 441.360 Ft*
- Hozzájáruló nyilatkozat bányászati létesítmény elhelyezéshez*

Érintett helyrajzi számok:

Sellye, 057, 02, 03, 05, 011, 0318, 0326, 0234, 0237, 0239, 0240, 0261, 0267, 0269/2, 0274, 0287, 0288, 0290, 0296, 0301, 0303, 0305, 0308, 0313, 0372, 0373/17

Sellye Város Önkormányzat Képviselő-testülete Nagy Attila polgármester felhatalmazza a jóváhagyott dokumentumok aláírására.”

A megkeresés értelmében Sellye Város Önkormányzat tulajdonát képező Sellye 0269/2, 0274 helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában minimálisan módosítani kellett a nyomvonalon, tekintettel arra, hogy a természetben meglévő út és az ingatlan-nyilvántartás szerinti jogi út nem egyik és a nyomvonal a Sellye 0274 hrsz. számú jogi út határára lett igazítva. Alapvetően egy nagynyomású szénhidrogén bányászati célú vezeték biztonsági övezete a vezeték gerincétől mért 15-15 m., a csatolt jogszabályi tájékoztató összetömörítve tartalmazza a vezeték biztonsági övezetére vonatkozó előírásokat.

Kérem Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a napirendet megtárgyalni szíveskedjék!

Melléklet:

- HHE DrávaP Kft. megkeresése
- Korábban jóváhagyott dokumentumok
- Helyszínrajzok
- Tájékoztató a bányaszolgalmi jogokra vonatkozó jogszabályokról

Határozati javaslat

Megkeresés HHE DrávaP Koncessziós Kft.

Sellye mezőfejlesztés 2. ütem, HHE-Sellye-5 csomópont kialakítása tulajdonosi és közútkezelői hozzájárulás ismételteti megtárgyalása

Sellye Város Önkormányzat Képviselő-testülete a tárgyi projekthez kapcsolódó Kérelmező által benyújtott és az alábbi csatolt dokumentumok tartalmát megismerete azokat jóváhagyja:

- Elhelyezési szolgálmi kártalanítási ajánlat, melyen összesen összege: 55.025 Ft
- Hozzájáruló nyilatkozat bányászati létesítmény elhelyezéshez

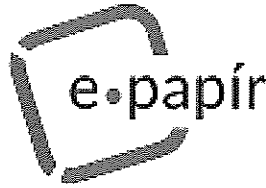
Érintett helyrajzi számok:

Sellye 0269/2, 0274

Sellye Város Önkormányzat Képviselő-testülete Nagy Attila polgármester felhatalmazza a jóváhagyott dokumentumok aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester



A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS
ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL.

AVDH SIGN



Azonosító:EPAPIR-20240125-6620

Küldő		Dátum:	2024.01.25
Viselt név:	PÜSKI BALÁZS	Hivatkozási szám:	SE/1018-3/2023, SE/548-4/2023
Születési név:	PÜSKI BALÁZS	Azonosító:	EPAPIR-20240125- 6620
Anyja neve:	SAS JULIANNA ERZSÉBET	Témacsoport azonosító:	ONKORM_IGAZGA TAS
Születési hely:	BÉKÉS	Témacsoport neve:	Önkormányzati igazgatás
Születési idő:	1975.08.03	Ügytípus azonosító:	ONK_VAGYONKEZ ELES
Nem természetes személy neve:	HHE DrávaP Koncessziós Kft.	Ügytípus neve:	Az önkormányzat tulajdonával kapcsolatos tulajdonosi, vagyonkezelési ügyek

Nem természetes 26197524
személy adószáma:

Címzett

SELYE VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
7960, Sellye
Dózsa Gy utca 1

Tárgy:

HHE DrávaP Koncessziós Kft. - Sellye mezőfejlesztés 2. ütem tulajdonosi és közútkezelői hozzájárulás kérése

Tárgy:Sellye mezőfejlesztés 2. ütem tervezése és engedélyezése, HHE-Sellye-5 csomópont kialakítása, és újonnan létesülő kutak termelésbe állításához szükséges mezőbeni vezetékek és a vezetékekhez kapcsolódó létesítmények, valamint tartozékaik létesítése

Tisztelt Önkormányzat!

A HHE DrávaP Koncessziós Kft. (1026 Budapest, Pasaréti út 46.), mint bányavállalkozó a „Sellye mezőfejlesztés 2. ütem tervezése és engedélyezése, HHE-Sellye-5 csomópont kialakítása, és újonnan létesülő kutak termelésbe állításához szükséges mezőbeni vezetékek és a vezetékekhez kapcsolódó létesítmények, valamint tartozékaik létesítése " tárgyú projekt építési jogosultságához ezúton kéri tulajdonosi és közútkezelői hozzájáruló nyilatkozatát.

A bányászati létesítményt a mellékelt térképen ábrázoltuk, amely érinti a tulajdonában lévő ingatlant, ezért kérjük az építés megkezdéséhez és a terület igénybevételéhez hozzájárulását szíveskedjen megadni. Korábban az Önkormányzat a tárgyi ingatlanokra vonatkozóan a DRA/2023/100439/44 számú hozzájárulást adta. Ezek után a vezeték nyomvonal módosításra került a mellékelt vázrajz és területkimutatás szerint, mivel a természetben meglévő út, és az ingatlan-nyilvántartás szerinti jogi út nem egyezik, és a nyomvonal most a Sellye 0274 helyrajzi számú jogi út határára lett igazítva, ezzel is igazodva a 1993. évi XLVIII. törvény a bányászatról 32.§ (4) bekezdés előírásaihoz. Természetesen a vezetékek megvalósulása nem két nyomvonalon, hanem a most megküldöttek szerint történik, és a későbbiekben az üzemeltetési szolgálat a megvalósult vezetéknek megfelelően lesz rendezve.

A beruházás várható ideje: 2024 év.

A bányászati létesítmény elhelyezését az illetékes Bányafelügyelet engedélyezi. A 12/2022. (I. 28.) SZTFH rendelet 6. § (2) – (4) bekezdések alapján kérjük az építéssel érintett ingatlan tulajdonosának hozzájárulását.

Az építéssel kapcsolatos hatósági eljárásokat, termőföld időleges más célú hasznosítás engedélyezési eljárást Társaságunk elindítja.

Természetesen a rendeltetésszerű használat akadályoztatásának eltűréséért terület-arányos mértékű kártalanítást állapítunk meg, melyre vonatkozó ajánlatunkat mellékelve küldjük.

A mellékelt kártalanítási ajánlatban az összehasonlításra alkalmas ingatlanok fajlagos forgalmi érték megállapításakor a bányavállalkozó figyelembe vette a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény alapján az előző évben helyben kialakult, és nyilvánosan elérhető átlagos forgalmi értéket, és a 2023-ban lezárult szolgálat alapítási hatósági eljárásokban készült igazságügyi szakértői véleményeket.

Kérjük a mellékelt tulajdonosi hozzájárulást 2 példányban maradéktalanul kitöltve, aláírva, a kártalanítási ajánlatot 2 példányban – a hiányzó adatokkal kiegészítve – maradéktalanul kitöltve, aláírva visszaküldeni szíveskedjen.

A létesítmény elhelyezésével járó károkat (növényzetben okozott károk,

talajszerkezeti és egyéb károk) a mindenkori gazdálkodónak/kezelőnek megtérítjük. Kérdése, észrevétele esetén kollégánkkal is kapcsolatba léphet a megadott elérhetőségeken:

kárrendezési munkatársaink: Tánczos János +36 70/458-9200; Püski Balázs +36 20 357 0552.

Tájékoztatjuk továbbá, hogy a bányászati tevékenység a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény 2. § h) pontja, 4. § gb) pontja és az 1/2004. (II. 12.) AB határozat alapján közérdeket szolgál.

Ezen kívül a bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény 38. § (10) bekezdés értelmében bányászati létesítmény, szénhidrogén-szállítóvezeték és egyéb gáz- és gáztermékvezeték közterületen történő elhelyezését, illetve üzemeltetését a közterület tulajdonosa túrni köteles. A közterület igénybevételével - beleértve a közterület használati korlátozását is - okozott károkért a bányavállalkozó köteles kártalanítást fizetni. Közterületen szolgalmi jogot ezekre az ingatlanokra alapítani nem lehet, de a korlátozásokat a biztonsági övezetre ugyanúgy be kell tartani. Éppen ezért Társaságunk a bányászati létesítmény használatba vételét követően a biztonsági övezetre vonatkozó külön üzemeltetési megállapodást kezdeményez.

Természetesen valamennyi eljárás költségét Társaságunk viseli!

Amennyiben a tulajdonos hozzájárulását adja a bányászati létesítmény elhelyezéséhez, az természetesen nem érinti a tulajdonos rendelkezési jogát, az ingatlant szabadon értékesítheti, megterhelheti. Kötelezettsége annyi, hogy nyilatkozatáról a vevőt, jogosultat tájékoztatnia kell, hiszen a hozzájáruló nyilatkozat rájuk, mint a tulajdonos jogutódjára is érvényes lesz.

Kérjük, hogy amennyiben az ingatlant eltérő személy/jogi személy használja (szívességi használat, bérleti szerződés alapján), annak személyéről és elérhetőségéről minket a hozzájáruló nyilatkozaton tájékoztatni szíveskedjen, mert a bányakárok rendezése érdekében kapcsolatba kell lépnünk vele.

Amennyiben kérdése, észrevétele van, egyeztetni kíván velünk, kérjük, jelezze a fejlécen megjelölt ügyintézőnknek az ott megadott elérhetőségeken!

HHE DrávaP Koncessziós Kft. képviselőjében:

.....

Kapják:Címzett (elsőbbségi, tértivevény)

Irattár

Mellékletek:tulajdonosi hozzájárulás nyomtatvány

kártalanítási ajánlat

vázrajz és területkimutatás kivonata

szakértői vélemény helyi út és árok ingatlanokra

Mellékletek száma: 10

Fájlnév	Méret	Elhelyezkedés	Fájl SHA-256 lenyomata
Sellye_kutak_bekotese_2_utm_Onkor manyzat_mod_szakasz.pdf	513.2 kB	KRX/OCD/Payload/I D-2	3193736B261F9A9 E28D6BC780EDE6 078651F040CD178 8A4C884F3606937 52B25
Sellye_kutak_bekotese_2_utm_Onkor manyzat_hozzajarulo_mod_szakasz.pdf	375.6 kB	KRX/OCD/Payload/I D-3	1AAE5D6C17624F6 E7827B016DA3D1A DBDC1D324A8EF1 69BA56C0D47AA20 21062
Sellye_kutak_bekotese_2_utm_Onkor manyzat_kartalanitasi_mod_szakasz.pdf	417.3 kB	KRX/OCD/Payload/I D-4	4024F19605FFCFF 3BED3A932C66402 B07A37340B5B71E 89F676D74D32A73 B635

Fájlnév	Méret	Elhelyezkedés	Fájl SHA-256 lenyomata
ertelekles_Sellye_0369.pdf	2.4 MB	KRX/OCD/Payload/I D-5	C213145E6E54F5F D25B228B259E349 A8F0FCC976B072C 20C7738A2AE3A32 3F78
ertelekles_Sellye_0368.pdf	1.8 MB	KRX/OCD/Payload/I D-6	C8D1FC4DA6BBC2 D1B705FF123DD4E 4CC67ABD6F963D 7D7207EF0584E6F 30AEB1
1_Info_Sellyekutak_bekotese_tervezoi_modositas_1182_V8_2023_11_10.pdf	666.9 kB	KRX/OCD/Payload/I D-7	38D683E20F42999 92376CB258BC4E7 A6EFF7DE02D8F7 D86C6D8267E36B3 67C26
2_Info_Sellyekutak_bekotese_tervezoi_modositas_1182_V8_2023_11_10.pdf	668.3 kB	KRX/OCD/Payload/I D-8	94522F8391B18394 A16F574F01CCD6B 55B35F06C9D7E85 E797E3D7B39ADE 87C1
Info_Teruletkimutatas_Sellyekutak_bekotese_tervezoi_modositas_1182_V8_2023_11_10.pdf	613.8 kB	KRX/OCD/Payload/I D-9	35124AB36DD26E3 BAF7352D99FD8A D303F154D6CE5D2 B890E792083A42D 63300
DravaP_PoA_Puski_Balazs_20230908.pdf	1.7 MB	KRX/OCD/Payload/I D-10	6777C6C6410F035 A6B05F2B0F638CC 34854A273B193786 5265A647EE52E42 03B
12850_10_Sellye_mezof_2_Sellye_8_9_10_kut_termelesbe_allitasa_ep_eng_Hatarozat_ai.pdf	780.5 kB	KRX/OCD/Payload/I D-11	966371BD3BC7C06 1713A2C79940116 C91036E4B998D2C BD271883D812C50 09B6



HHE DrávaP Koncessziós Kft.

1026 Budapest, Pasaréti út 46.
tel.: +36 1 214 2955

A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS
ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL.

AVDH SIGN



SELLYE VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
SELLYE
Dózsa Gy. utca 1
7960

Dátum: Budapest, 2024. 01. 25.

Ikt.sz.: DRA/2024/100039

Ügyintézőnk: Püski Balázs

e-mail: bpuski@tdeservices.eu

mobil: +36 20 357 0552

Tárgy:

Sellye mezőfejlesztés 2. ütem tervezése és engedélyezése, HHE-Sellye-5 csomópont kialakítása, és újonnan létesülő kutak termelésbe állításához szükséges mezőbeni vezetékek és a vezetékekhez kapcsolódó létesítmények, valamint tartozékaik létesítése

Tisztelt Önkormányzat!

A **HHE DrávaP Koncessziós Kft.** (1026 Budapest, Pasaréti út 46.), mint **bányavállalkozó** a „**Sellye mezőfejlesztés 2. ütem tervezése és engedélyezése, HHE-Sellye-5 csomópont kialakítása, és újonnan létesülő kutak termelésbe állításához szükséges mezőbeni vezetékek és a vezetékekhez kapcsolódó létesítmények, valamint tartozékaik létesítése**” tárgyú projekt építési jogosultságához ezúton kéri tulajdonosi és közútkezelői hozzájáruló nyilatkozatát.

A bányászati létesítményt a mellékelt térképen ábrázoltuk, amely érinti a tulajdonában lévő ingatlant, ezért kérjük az építés megkezdéséhez és a terület igénybevételéhez hozzájárulását szíveskedjen megadni. Korábban az Önkormányzat a tárgyú ingatlanokra vonatkozóan a DRA/2023/100439/44 számú hozzájárulást adta. Ezek után a vezeték nyomvonal módosításra került a mellékelt vázrajz és területkimutatás szerint, mivel a természetben meglévő út, és az ingatlan-nyilvántartás szerinti jogi út nem egyezik, és a nyomvonal most a Sellye 0274 helyrajzi számú jogi út határára lett igazítva, ezzel is igazodva a 1993. évi XLVIII. törvény a bányászatról 32.§ (4) bekezdés előírásaihoz. Természetesen a vezetékek megvalósulása nem két nyomvonalon, hanem a most megküldöttek szerint történik, és a későbbiekben az üzemeltetési szolgálat a megvalósult vezetéknek megfelelően lesz rendezve.

A beruházás várható ideje: 2024 év.

A bányászati létesítmény elhelyezését az illetékes Bányafelügyelet engedélyezi. A 12/2022. (I. 28.) SZTFH rendelet 6. § (2) – (4) bekezdések alapján kérjük az építéssel érintett ingatlan tulajdonosának hozzájárulását.

Az építéssel kapcsolatos hatósági eljárásokat, termőföld időleges más célú hasznosítás engedélyezési eljárást Társaságunk elindítja.

Természetesen a rendeltetésszerű használat akadályoztatásának eltűréséért terület-arányos mértékű **kártalanítást állapítunk meg**, melyre vonatkozó ajánlatunkat mellékelve küldjük.

A mellékelt kártalanítási ajánlatban az összehasonlításra alkalmas ingatlanok fajlagos forgalmi érték megállapításakor a bányavállalkozó figyelembe vette a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény alapján az előző évben helyben kialakult, és nyilvánosan elérhető átlagos forgalmi értéket, és a 2023-ban lezárult szolgálat alapítási hatósági eljárásokban készült igazságügyi szakértői véleményeket.

Kérjük a mellékelt **tulajdonosi hozzájárulást 2 példányban maradéktalanul kitöltve**, aláírva, a **kártalanítási ajánlatot 2 példányban – a hiányzó adatokkal kiegészítve – maradéktalanul kitöltve**, aláírva visszaküldeni szíveskedjen.

A létesítmény elhelyezésével járó károkat (növényzetben okozott károk, talajszerkezeti és egyéb károk) a mindenkori gazdálkodónak/kezelőnek megtérítjük. Kérdése, észrevétele esetén kollégánkkal is kapcsolatba léphet a megadott elérhetőségeken:

kárrendezési munkatársaink: Tánczos János +36 70/458-9200; Püski Balázs +36 20 357 0552.



HHE DrávaP Koncessziós Kft.

1026 Budapest, Pasaréti út 46.

tel.: +36 1 214 2955

Tájékoztatjuk továbbá, hogy a bányászati tevékenység a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény 2. § h) pontja, 4. § gb) pontja és az 1/2004. (II. 12.) AB határozat alapján közérdeket szolgál.

Ezen kívül a **bányásatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény 38. § (10) bekezdés értelmében bányászati létesítmény, szénhidrogén-szállítóvezeték és egyéb gáz- és gáztermékvezeték közterületen történő elhelyezését, illetve üzemeltetését a közterület tulajdonosa túrni köteles. A közterület igénybevételevel - beleértve a közterület használati korlátázását is - okozott károkért a bányavállalkozó köteles kártalanítást fizetni. Közterületen szolgálmi jogot ezekre az ingatlanokra alapítani nem lehet, de a korlátozásokat a biztonsági övezetre ugyanúgy be kell tartani. Éppen ezért Társaságunk a bányászati létesítmény használatba vételét követően a biztonsági övezetre vonatkozó külön üzemeltetési megállapodást kezdeményez.**

Természetesen valamennyi eljárás költségét Társaságunk viseli!

Amennyiben a tulajdonos hozzájárulását adja a bányászati létesítmény elhelyezéséhez, az természetesen nem érinti a tulajdonos rendelkezési jogát, az ingatlant szabadon értékesítheti, megterhelheti. Kötelezettsége annyi, hogy nyilatkozatáról a vevőt, jogosultat tájékoztatnia kell, hiszen a hozzájáruló nyilatkozat rájuk, mint a tulajdonos jogutódjára is érvényes lesz.

Kérjük, hogy amennyiben az ingatlant eltérő személy/jogi személy használja (szívességi használat, bérleti szerződés alapján), annak személyéről és elérhetőségéről minket a hozzájáruló nyilatkozaton tájékoztatni szíveskedjen, mert a bányakárok rendezése érdekében kapcsolatba kell lépnünk vele.

Amennyiben kérdése, észrevétele van, egyeztetni kíván velünk, kérjük, jelezze a fejlécen megjelölt ügyintézőnknek az ott megadott elérhetőségeken!

HHE DrávaP Koncessziós Kft. képviselőjében:

HHE DrávaP Koncessziós Kft.

1026 Budapest, Pasaréti út 46.

Adószám: 26197524-41

Kapják: Címzett (elsőbbségi, tértivevény)
Iráttár

Mellékletek: 3 pld. tulajdonosi hozzájárulás nyomtatvány
3 pld. kártalanítási ajánlat
vázrajz és területkimutatás kivonata
szakértői vélemény helyi út és árok ingatlanokra



HOZZÁJÁRULÓ NYILATKOZAT

bányászati létesítmény elhelyezéséhez

AVDH SIGN

Alulírott

Cég neve:	SELLYE VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
Székhelye:	7960 SELLYE, Dózsa Gy. utca 1.
Adószám:	15724083-2-02

mint tulajdonos (továbbiakban: Tulajdonos) a HHE DrávaP Koncessziós Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1026 Budapest, Pasaréti út 46., cégjegyzékszám: 01-09-307281, adószám: 26197524-2-41, KSH szám: 26197524-0620-113-01), mint bányavállalkozó (továbbiakban: Bányavállalkozó) megkeresése alapján az alábbi nyilatkozatot teszem:

1. Ingatlan adatai

Település	Fekvés	Helyrajzi szám	Tulajdoni hányad	Művelési ág	szolgálommal érintett terület (m ²)
Sellye	külterület	0269/2	1/1	kivett árok	109
Sellye	külterület	0274	1/1	kivett önkormányzati út	1334

2. Hozzájárulok a Sellye mezőfejlesztés 2. ütem tervezése és engedélyezése, HHE-Sellye-5 csomópont kialakítása, és újonnan létesülő HHE-Sellye-5B, -5C, HHE-Sellye-7B, -7C, HHE-Sellye-4, HHE-Sellye-8, HHE-Sellye-9, HHE-Sellye-10, HHE-Sellye-12, HHE-Sellye-13, HHE-Csányoszró-1, HHE-Csányoszró-2, HHE-Csányoszró-3, HHE-Sósvertike-1 kutak termelésbe állításához szükséges, és a HHE-Sellye-5 csomópont – HHE-Sellye gyűjtő közötti mezőbeni vezetékek és a vezetékekhez kapcsolódó létesítmények, valamint tartozékaik létesítése elnevezésű bányászati létesítmény elhelyezéséhez alkotórészeivel, elektromos és optikai kábel, katódvédelmet biztosító rendszer valamint egyéb tartozékaival együtt az 1. pont szerinti ingatlanon az 12/2022. (I. 28.) SZTFH rendelet 6. § (3) bek.c) pontja alapján. A bányászati létesítmény elhelyezése érdekében az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. tv 77-80 § és 84 § illetve egyéb vonatkozó rendelkezései alapján a kivonhatja, illetve a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. tv. 14 § alapján a művelésből időlegesen kivonhatja, valamint a létesítmények elhelyezése és üzembe helyezése érdekében minden egyéb kapcsolódó tevékenységet végezhet. Hozzájárulok továbbá az ingatlanon az elhelyezéshez szükséges terület igénybevételéhez az építési tevékenység teljes időtartamára, a kivitelezési munkálatok elvégzéséhez, a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően ezek hatósági engedélyeztetéséhez.
3. A Bányavállalkozó által minimálisan korrigált nyomvonal a Sellye 0274 kivett önkormányzati út jogi határához igazításával megfelel 1993. évi XLVIII. törvény a bányászatról 32. § (4) és a 38. § (10) jogszabályi előírásainak.
4. Hozzájárulásunk a korábban kiadott DRA/2023/100439/44 sorszámú tulajdonosi nyilatkozatunkkal és a SE/1018-3/2023, SE/548-4/2023 kezelői nyilatkozatunkkal együtt érvényes, és az abban foglaltak változatlanul érvényesek.

Kelt: SELLYE, 2024.

.....
SELLYE VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

Képviseli:



SOKA DÖRÖMÉNT DÖRÖGÉKES 4 /
ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL

ELHELYEZÉSI SZOLGALMI KÁRTALANÍTÁSI AJÁNLAT

Tárgy: Selye mezőfejlesztés 2. ütem
Készült: Budapest, 2024. 01. 25.

AVDH SIGN

Tárgyi létesítmény építése érdekében - a létesítmény elhelyezésének időtartamára - az ingatlan rendeltetészerű használatának akadályozása (rövidebb ideig tartó korlátozás) miatt alapítandó szolgalmi jog ellenében a **HHE DrávaP Koncessziós Kft.** (székhely: 1026 Budapest, Pasaréti út 46., cégjegyzékszáma: 01-09-307281, adószám: 26197524-2-41, KSH szám: 26197524-0620-113-01), mint bányavállalkozó (továbbiakban: Bányavállalkozó) kártalanítási ajánlatot tesz.

Település	Fekvés	Helyrajzi szám	Művelési ág	Szolgalommal érintett terület (m ²) új/átfedett	Ingatlan fajlagos forgalmi értéke (Ft/m ²)	Tulajdoni hányad	Szolgalommal érintett terület értékcsökkenése (%) új/átfedett	Kártalanítás mértéke (Ft) új / átfedett /össz.
Selye	külterület	0269/2	kivett árok	109	250	1/1	15	5 000
Selye	külterület	0274	kivett önkormányzati út	1334	250	1/1	15	50 025
Összesen:								55 025

Kártalanítási összeg számítása: Szolgalommal érintett terület × fajlagos forgalmi érték × tulajdoni hányad × értékcsökkenés mértéke

A tulajdonos neve	Székhely	Fizetés helye (Bankszámlaszám vagy cím)
SELLEYE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	7960 SELLEYE, Dózsa Gy. utca 1.	

A felajánlott kártalanítási összeg a hiánytalanul kitöltött, aláírt ajánlat bányavállalkozó által történő kézhezvételét követő 30 napon belül kerül kifizetésre. Az összeget a bányavállalkozó megbízásából a TDE ITS Kft. (1026 Budapest, Pasaréti út 46., adószám: 26332237-2-44) fizeti ki.

A tulajdonos számla kiállítás kötelezettsége esetén a beérkezett és helyesen kitöltött számla a kifizetés alapja. A megállapított kártalanítás összege ebben az esetben nettó összeg, és ÁFA-val szükséges megnövelni

Jelen kártalanítási ajánlatban foglaltakat a bányavállalkozó csak akkor köteles teljesíteni, ha a tulajdonos az elhelyezési szolgalmi jogra vonatkozó hiánytalanul kitöltött, aláírt tulajdonosi hozzájárulást is visszaküldi a szükséges számú példányokban.

A Bányavállalkozó az ingatlan fajlagos forgalmi értékének megállapításánál figyelembe vette a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXXII. törvény alapján az előző évben helyben kialakult, és nyilvánosan elérhető átlagos forgalmi értéket.

Az elhelyezési szolgalmat az építés befejezéséig biztosítja a bányavállalkozónak az ingatlan igénybevétele. Az építéssel okozott károkat a bányavállalkozó a bányakárokra vonatkozó szabályok szerint megtéríti. A felajánlott összeg nem tartalmazza az építéssel a terület mindenkorai használatának okozott zöldséget, és egyéb elmaradt hasznát, valamint az üzemeltetési célú szolgalmi kártalanítást.

.....
tulajdonosi joggyakorló aláírása:.....

.....
aláírás dátuma:.....

A kártalanítási összeg a **HHE DrávaP Koncessziós Kft.** tárgyi létesítménye terhére kifizethető.
HHE DrávaP Koncessziós Kft.

1026/Budapest, Pasaréti út 46.

Adószám: 26197524-2-41

.....
HHE DrávaP Koncessziós Kft.

IGAZSÁGÜGYI MAGÁNSZAKÉRTŐI
VÉLEMÉNY

A

SELLYE KÜLTERÜLET 0368 HELYRAJZI SZÁMÚ
INGATLANT ÉRINTŐ ELHELYEZÉSI CÉLÚ SZOLGALMI JOG ALAPÍTÁSA MIATTI
KÁRTALANÍTÁS TÁRGYÁBAN

Megbízó: TDE ITS Kft.
1026 Budapest, Pasaréti út 46.

Megbízott: Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.
1068 Budapest, Benczúr utca 7. II.8.

Készítette:

Krisánszky Tímea
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
(ny.sz.: 007014)



ph.

Ellenjegyezte:

Füstös Bálint
ügyvezető

conz^{us}
Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.
1068 Budapest, Benczúr u. 7. 2/8.
Adószám: 2578602-2-42
Cégazonosító: 81-09-288216
Közvetítő: 042266
Sz. szám: 1343388-20230702-04911003

TARTALOMJEGYZÉK

1.	A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, KIRENDELÉS	3
2.	A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE	4
3.	INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK	10
	VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ:.....	10
4.	AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK ISMERTETÉSE	11
	TELEPÜLÉS ISMERTETÉSE.....	11
	TÁRGYI INGATLAN ISMERTETÉSE	13
	ÖVEZETI LEÍRÁSOK:.....	15
5.	ÉRTÉKELÉS.....	16
	HELYSZÍNI SZEMLE ÉS IDŐPONTJA:	16
	FELHASZNÁLT DOKUMENTUMOK:.....	16
	ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK:.....	16
	AZ ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ISMERTETÉSE:	17
	AZ INGATLAN TALAJÉRTÉKÉNEK PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ALAPÚ ÉRTÉKMEGHATÁROZÁSA	20
6.	SZAKÉRTŐI VÁLASZOK.....	21
7.	ÖSSZEFOGLALÁS	22

MELLÉKLETEK

- TÉRKÉP, FOTÓK
- TULAJDONI LAP
- VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ
- TERÜLETKIMUTATÁS

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, KIRENDELÉS

Kirendelés : A TDE ITS Kft. (1026 Budapest, Pasaréti út 46.) kérelmére, elhelyezési célú bányaszolgalmi alapítása iránti kérelem ügyében a magánszakértői szakvélemény elkészítése céljából szakértőként a Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft-t (1068 Budapest, Benczúr u. 7. 2. emelet 8.) kérte fel.

Megbízó : **TDE ITS Kft**
1026 Budapest, Pasaréti út 46.

Megbízott : **Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.**
1068 Budapest, Benczúr u. 7. 2. emelet 8.

Érintett ingatlan : Sellye 0368 helyrajzi számú
kivett árok művelési ágú ingatlan

Szakértő feladata:

- *A Sellye mezőfejlesztés 2. ütem keretében megvalósuló mezőbeni szénhidrogén vezeték elhelyezési szolgalmi jog alapításához kapcsolódó kártalanítási érték meghatározása.*

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

A szakvélemény a TEGOVA által javasolt módszernek (EVS) és az általánosan elfogadott szakmai előírások figyelembevételével készült.

A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése (értékformák):

A valós piaci/forgalmi érték: egy adott időpontra vonatkozó, készpénzben kifejezett érték, amelyen az adott ingatlan tulajdonjoga normál, nyílt piaci körülmények között a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy mind az eladó, mind a vevő tájékozottan, önérdékét tekintve dönt, és egyikük sincs jogtalan kényszer hatása alatt. A piaci érték megállapításánál a szabadpiaci értékesítést kell feltételezni, melynél az értékesítésre kellően hosszú idő áll rendelkezésre. A valós piaci érték meghatározásához a három, nemzetközileg elfogadott és használt értékelési módszer közül a piaci összehasonlítással és a hozam alapú értékeléssel határoztuk meg az ingatlan értékeit, melyek közül szakértői mérlegeléssel határoztuk meg a valós piaci értéket.

Az értékbecslésben alkalmazott módszerek:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával kell elvégezni. Az összehasonlító vizsgálatok során olyan ingatlanokat szabad figyelembe venni, amelyek földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal. Minimálisan három tényadatot kell a számításhoz felhasználni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, vagy a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az elemzett összehasonlító adatokból kerül sor az összehasonlító érték meghatározására. Ez az érték fajlagos érték. Az ingatlan összehasonlítható piaci értékét a korrigálás után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként kell megállapítani.

A szokásos **hozamszámítási módszerrel** a termőföld aranykorona értékéből vezetjük le a forgalmi értéket, figyelembe véve az étkezési búza tőzsdei átlagárát. Azonban a tőzsdei átlagár, illetve a felvásárlási árak alakulása az utóbbi években rendkívül hektikus, amely bizonytalanná teszi a számítás megbízhatóságát. Továbbá napjainkban a termőföld adásvételi árak alakulását nem elsősorban aranykorona értékük befolyásolja, az árakat jellemzően az ingatlanok elhelyezkedése és spekulációs tényezők alakítják. Így a hozamszámításos módszer téves eredményre vezethet. (Ennek megfelelően hozamszámítási módszert nem alkalmaztunk.)

A **költségalapú érték (nettó-pótlási érték)** számításának lényege, hogy az ingatlan újra- előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét.

Az eljárás általános gyakorlata során első lépésként az ingatlan telkének értékét kell meghatározni üres, fejlesztésre alkalmas állapotot feltételezve. Ezt követően a hasonló jellegű, azonos célra használható épület újraelőállítási (pótlási) értéke kerül megállapításra.

Ezt az értékelést végző általában az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű, ill. más szempontból egyébként összehasonlítható ingatlanok tényleges beruházási költségei, illetve publikus építőipari árnyújtmények, vagy költségnormatívák alapul vételével állapítja meg.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a.) fizikai romlás, b.) funkcionális avulás és c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatók vagy ki nem javíthatók.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglalapépületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A külső avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

A szolgalmi jogot az értékszámításnál, mint korrekciós tényezőt kell figyelembe venni, lényegében a korrekciós tényezők egyike – természetesen negatív előjellel -, melynek értékcsökkentő hatását a szolgálommal érintett területen fellépő tilalmak és korlátozások adják.

Ezzel a korrekciós értékkel ($k_{écs}$) tudjuk az egész ingatlan értékcsökkenését meghatározni, mely érték nagyban függ a szolgálommal érintett terület nagyságától és ugyanezen terület értékcsökkenésétől, melyet befolyásol az érintett földingatlan művelési ága és a létesítmény elhelyezkedése az ingatlanon. A szolgálommal érintett területek értékcsökkenésének- és a szolgalmi jog alapításáért fizetendő összeg meghatározására a **korrekciós tényezővel történő számítás** alapján kerül sor.

Korrekción tényező számítása:

$$k_{(\%)} = t_{T(\%)} \times \acute{e}cs_{t(\%)}$$

$$t_{T(\%)} = \frac{t_{(m^2)}}{T_{(m^2)}} \times 100$$

$k_{(\%)}$ = az ingatlan értékét csökkentő korrekciós tényező

$t_{T(\%)}$ = a szolgálommal érintett terület az ingatlan teljes területéhez viszonyítva százalékban kifejezve

$\acute{e}cs_{t(\%)}$ = a szolgálommal érintett terület értékcsökkenése a tilalmak és korlátozások miatt %-ban van kifejezve

$t_{(m^2)}$ = a szolgálommal érintett terület nagysága

$T_{(m^2)}$ = az ingatlan teljes területe

Az ingatlan korrigált értéke:

$$(l\acute{e}_{korr}) = l\acute{e} (1-k) \quad l\acute{e} = T \times f$$

$l\acute{e}_{korr}$ = ingatlan korrigált értéke

$l\acute{e}$ = ingatlan értéke

k = az ingatlan értékét csökkentő korrekciós tényező

T = ingatlan területe

f = fajlagos forgalmi érték (Ft/m²)

A kártalanítás összege:

$$K = l\acute{e} \times k$$

K = fizetendő kártalanítás (Ft)

$l\acute{e}$ = az ingatlan értéke

k = az ingatlan értékét csökkentő korrekciós tényező

A teljes ingatlan értékcsökkenését a szolgálommal érintett- és a teljes terület aránya határozza meg.

Az építési terület értékének csökkenése

Az építési terület értékcsökkenését az ingatlan használatát várhatóan akadályozó körülmények, tilalmak és korlátozások, valamint az építés/elő munkálat során várható körülmények határozzák meg. A kialakult szakmai gyakorlat alapján, az elhelyezési szolgálommal érintett, az építés során igénybe vett terület értékcsökkenése 5-10% között változik, attól függően, hogy az elhelyezni kívánt létesítmény az ingatlanon hol helyezkedik el.

A kártalanításra vonatkozó jogszabályok

A 1993. évi XLVIII. Bányászati Törvény szerint:

„Felszíni ingatlantulajdon korlátozása

Bt.38. § (1) Az ingatlan tulajdonosa (kezelője, használója) köteles tőrni, hogy a bányavállalkozó vagy a földtani kutatásra jogosult szervezet az ingatlanon megfigyeléseket, méréseket végezzen, jeleket helyezzen el. A bányavállalkozó, valamint a földtani kutatásra jogosult szervezet e tevékenységével és az ingatlan rendeltetésszerű használatának ideiglenes akadályozásával vagy zavarásával okozott károkat a bányakárookra vonatkozó szabályok szerint köteles megtéríteni.

(3) Az ingatlan rendeltetésszerű használatát akadályozó bányászati létesítmény, szénhidrogén-szállítóvezeték, egyéb gáz- és gáztermék vezeték, valamint a kutatási műveletekhez szükséges berendezés elhelyezése érdekében - megállapodás hiányában - a bányavállalkozó és az egyéb gáz- és gáztermék vezeték üzemeltetője az ingatlan használatára az építés, kutatás végzéséhez, annak befejezéséig, az ingatlan tulajdonosának fizetendő kártalanítás ellenében szolgálom alapítását igényelheti. Az okozott kárt a bányakárookra vonatkozó szabályok szerint kell megtéríteni.

(4) Az ingatlan rendeltetésszerű használatát akadályozó bányászati létesítmények, szállítóvezetékek, a kutatási műveletekhez szükséges berendezések elhelyezése céljára – megállapodás hiányában – a bányavállalkozó az ingatlan használatára az építés, kutatás végzéséhez, annak befejezéséig, az ingatlan tulajdonosának fizetendő kártalanítás ellenében szolgálom alapítását igényelheti. Az okozott kárt a bányakárookra vonatkozó szabályok szerint kell megtéríteni. Az ingatlan rendeltetésszerű használatát akadályozó bányászati létesítmények és szállítóvezetékek üzemeltetése – beleértve az üzemelés megszüntetésével járó tevékenységet is – időtartamára a bányavállalkozó, az ingatlan tulajdonosának fizetendő kártalanítás ellenében, szolgálmi jog alapítását igényelheti. A törvény hatálya alá tartozó létesítmények rendeltetésszerű üzemeltetéséhez szükséges eszközök, különösen energiaellátó, adatátviteli, katódvédelmi eszközök, technológiai célú csővezetékek és egyéb eszközök elhelyezése, üzemben tartása céljára a bányavállalkozó a biztonsági övezet mértékében, az ingatlantulajdonosnak fizetendő kártalanítás ellenében, szolgálom alapítását igényelheti.

Bt.38/A. § (1) A gázellátásról szóló külön törvény szerinti elosztói engedélyes, illetve az elosztóvezeték tulajdonosa és a vezetékes propán-, butángáz szolgáltató (a továbbiakban együtt: engedélyes) idegen ingatlan használatára

- a) előmunkálati jogot,
- b) vezetékjogot,
- c) használati jogot, illetve
- d) kisajátítást

kérhet.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott jogok gyakorlása során

- a) a jelek elhelyezésével, a mérésekkel, a vizsgálatokkal,
- b) a létesítmények elhelyezésével, illetőleg azok megközelítésével, az azokon való munkavégzéssel,

- c) az ingatlan használatának akadályozásával (korlátozásával), valamint piaci értékének csökkenésével

okozott kárt az engedélyes az ingatlan tulajdonosának, használójának (a továbbiakban együtt: tulajdonos) köteles megtéríteni.

Előmunkálati jog

Bt.38/B. § (1) A gázelosztó-vezeték (a továbbiakban: elosztóvezeték) létesítésével kapcsolatban az engedélyes, illetőleg az elosztóvezeték tulajdonosa előmunkálati jog engedélyezését kérheti.

(2) Az előmunkálati jog alapján az ingatlan tulajdonosa kártalanítás ellenében köteles tűrni, hogy ingatlanán a szükséges jeleket elhelyezzék, a méréseket és a talajvizsgálatot elvégezzék. A munkálatok megkezdése előtt az ingatlan tulajdonosát értesíteni kell.”

Tilalmak és korlátozások a biztonsági övezetben (a szolgálommal érintett területen)

Az 1993. évi XLVIII. Bányatörvény végrehajtásának egyes szabályairól szóló 20/2022. (I. 31.)

SZTFH rendelet 37.§ alapján:

(1) A szénhidrogén- és a szén-dioxid-szállítóvezeték (a továbbiakban együtt: szállítóvezeték), a földgáz elosztóvezeték (a továbbiakban: elosztóvezeték), az egyéb gáz- és gáztermékvezeték, valamint a bányászati létesítmény és a célvezeték, továbbá környezetük védelme, azok zavartalan üzemeltetése, ellenőrzése, karbantartása, javítása és az üzemzavar-elhárítás biztosítása céljából biztonsági szabályzatban meghatározott méretű biztonsági övezetet kell megállapítani. Az ingatlan tulajdonosa, használója, kezelője a zavartalan üzemeltetés, ellenőrzés, karbantartás, javítás és üzemzavar-elhárítás céljából biztosítja az ingatlanra való bejutást.

(2) A biztonsági övezeten belül tilos

- a) a 38. §-ban foglaltak kivételével az építési tevékenység, továbbá bármilyen építmény elhelyezése,
- b) a tűzrakás vagy anyagok égetése,
- c) a külszíni szilárdásvány-bányászati tevékenység,
- d) a kőolaj- és földgázbányászati létesítmények, valamint a szállító- és elosztóvezeték állagát veszélyeztető maró- és tűzveszélyes anyagok kiöntése és kiszórása,
- e) a robbantási tevékenység és a szeizmikus mérés,
- f) anyagok elhelyezése és tárolása,
- g) az árasztásos öntözés, továbbá rizstelep, halastó, víztározó, zagyter és állattartó telep létesítése, valamint
- h) szállítóvezeték, továbbá környezete védelme érdekében kijelölt biztonsági övezet esetén járművek állandó vagy ideiglenes tárolása.

(3) A bányászati létesítmények és a szállítóvezeték részét képező állomások és fáklyák biztonsági övezetének teljes terjedelmében, valamint az elosztóvezeték tengelyétől mért 2-2 méteres, a szállítóvezeték, az egyéb gáz és gáztermék vezeték és a célvezeték tengelyétől mért 5-5 méteres, továbbá az energiaellátó, a távfelügyeleti, a hírközlési és a korrózióvédelemi kábelek tengelyétől mért 1-1 méteres biztonsági övezet részben tilos

- a) fa, valamint a létesítmény és a vezeték épségét veszélyeztető vagy az üzemeltetést, karbantartást és hibaelhárítást akadályozó egyéb növény ültetése,
- b) szőlő- és egyéb kordonok elhelyezése,
- c) a 0,6 m-nél nagyobb mélységű talajművelés,
- d) a kézzel végzett régészeti feltárás és a 38. §-ban foglaltak kivételével egyéb, a felszín megbontásával járó tevékenység (a továbbiakban: földmunka) végzése, valamint
- e) a tereprendezés.

Hivatkozva az igazságügyi szakértőkről szóló, 2016. évi XXIX. törvény 47. § (4) f) pontjára kijelentjük, hogy az Igazságügyi Szakértői Kamara a szakterületre vonatkozó módszertani levelet nem adott ki. Nyilatkozunk, hogy a szakvélemény maradéktalanul eleget tesz mind a szakmai, mind a jogszabályi előírásoknak.

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti aktuális állapotot. A tulajdoni lap elején található a folyamatban lévő bejegyzések, a széljegyek. Az I. rész tartalmazza az ingatlan alapadatait, azaz megnevezését, területét stb. A II. részben kerülnek feltüntetésre az ingatlan tulajdonosai. A III. rész a bejegyzett jogokat és tényeket tartalmazza (pl. jelzálogjog stb.).

A tulajdoni lap alábbi kivonatában az ingatlan kiemelt adatait rögzítjük:

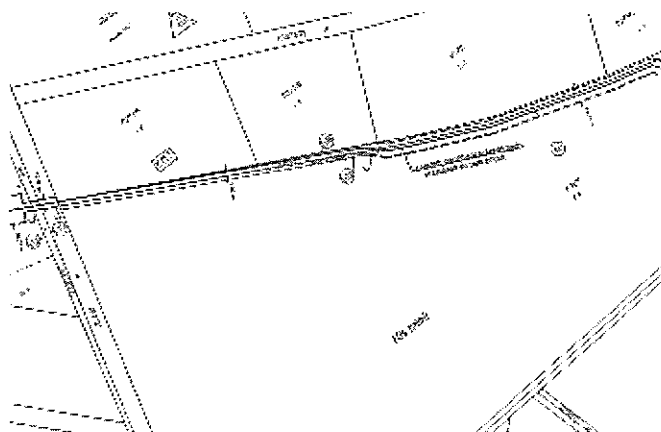
Tárgyi ingatlan helyrajzi száma, művelési ága, Ak értéke, területe:

helyrajzi száma	: Sellye hrsz.:	0368		
művelési ága, területe	: kivett árok		0,00 Ak	1 392 m ²
Összesen:				1 392 m²
				0,00 Ak/ha

Igénybe vett területek helyrajzi számai, művelési ágai, területei:

Igénybe vett terület	: 0368	kivett árok	Babócsa-Istvándi-Lakócsa_Dráva szerdahely közötti nagykapacitású mezőbeniszénhi drogén vezeték létesítése	73 m ²
Összesen:				73 m²

Változási vázrajz:



4. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK ISMERTETÉSE

Település ismertetése



Sellye (rég magyar nevén: Sölle és Seje) város Baranya vármegyében, a Sellyei járásban. Az ország egyik legdélebbi fekvésű tájegységének, az Ormánságnak központja és legnagyobb lélekszámú települése, nevezik az Ormánság fővárosának is. Szigetvártól mintegy 20-25 kilométerre délre, az Ormánságban fekszik; a tájegység központjának tekinthető. 1997 óta bír városi ranggal. A szomszédos települések: észak

felől Kákics, kelet felől Csányoszró, délkelet felől Zaláta, dél felől Sósvertike, délnyugat felől Drávaiványi, nyugati irányból pedig Bogdása. Keleti és nyugati irányból az 5804-es, észak felől pedig az 5806-os úton közelíthető meg. Drávaiványival az 5821-es út, Sósvertikével pedig az 58152-es számú mellékút köti össze. Régebben elérhető volt vasúton a Sellye–Szentlőrinc-vasútvonalon és a Barcs–Villány-vasútvonalon is, de utóbbin már hosszú ideje szünetel a személyforgalom. Sellye vasútállomás a belterület keleti részén helyezkedik el, nem messze az 5804-es út vasúti keresztezésétől, közúti elérését az abból kiágazó 58318-as számú mellékút teszi lehetővé. Első ma ismert említése 1292-ben Sylle (e. Sölle) néven történt. A pápai tizedszedők 1333-1335-ig tartó lajstromában szerepel a sellyei plébánia Dezső nevű papja, aki négy alkalommal szedett tizedet, azaz már önálló katolikus plébánia működött Sellyén. Az 1300-as években épült palánkvárral védték, amelyet 1532-ben az oszmánok felgyújtottak és elfoglaltak, az ellenállás letörése végett. Ekkor ölték meg az utolsó ferences szerzetest is a helyi rendházban, és ettől az évtől egészen 1721-ig nem volt katolikus papja Sellyének. 1526 után Siklóst egyre erősebben fenyegette a török. A következő 15 évben négyszer vonult át a vármegyén az oszmán sereg. 1532. július 17-én Kőszeg felé haladva elfoglalták „Arsán és Siklós várát, továbbá Szercsianos (Szerecsen János) nevű bánnak várát is. Beren (Perényi) Péter nevű bánt viszont elfogták, és fogságba vetették.” Két nappal később „Kápolna várát Selje vára mellett”. Ekkoriban nem tartották meg a várakat, csak behódoltatták őket, és nem hagytak helyőrséget. 1537. január 7-én Matassy György kanizsai várnagy jelentette Nádasdy Tamásnak, hogy a törökök 250 paraszttal átkeltek a Dráván, és Siklós valamint Sellye környékén pusztítottak. 1540-ben ismét betörték a vármegyébe a törökök és a Dráva mentén pusztítottak.

1689-ben szabadult fel a török alól. Mezővárosi rangot először 1781-ben kapott II. Józseftől, ezt majdnem egy évszázadig, 1872-ig sikerült megőriznie. Sellye a 18-19. században uradalmi központ volt. A Draskovichok nászajándékként kapták a Batthyányaktól az uradalmat, amikor Draskovich Károly elvette Batthyány-Strattman Erzsébetet. A város történetének egyik érdekessége, hogy 1817-ben Bernhard Antal pécsi polgár itt kezdte építeni a Carolina vontatót, amely a Dunán közlekedő első gőzhajó volt. A 19. és 20. század fordulóján körül két vasútvonal is épült Sellyét érintve: az egyik a horvátországi Szalatnokot Szentlőrincsel összekötő, a másik pedig a Középrigóc és Pélmonostor között húzódó vicinális volt. Így Sellyéről 4 irányban is lehetett vasúton utazni. A Pélmonostor felé vezető vasútvonalat a meghúzott trianoni határok miatt később módosították, és Pélmonostor helyett Villánynál csatlakozott az északi vonalhoz. Ma már csak a Sellye–Szentlőrinc-vasútvonalon folyik személyszállítás. A település a Sellyei járás székhelye volt az 1950-es járásrendezéstől 1963 végéig, majd 2013-tól ismét. 1997-től város. 2012. július 24-én adták át a felújított 2,7 km hosszú aszfaltos utat, amely a várost Drávaiványival köti össze. 2013 végéig a Királyegyházával összekötő utat újították fel kétmilliárd forintból. 2013. október 31-én átadták a 0,5 MW teljesítményű naperőművet, a város határában. A 460 millió forintból megépült beruházás 250 háztartás áramfogyasztásához képes elegendő energiát biztosítani.

Nevezetességek:

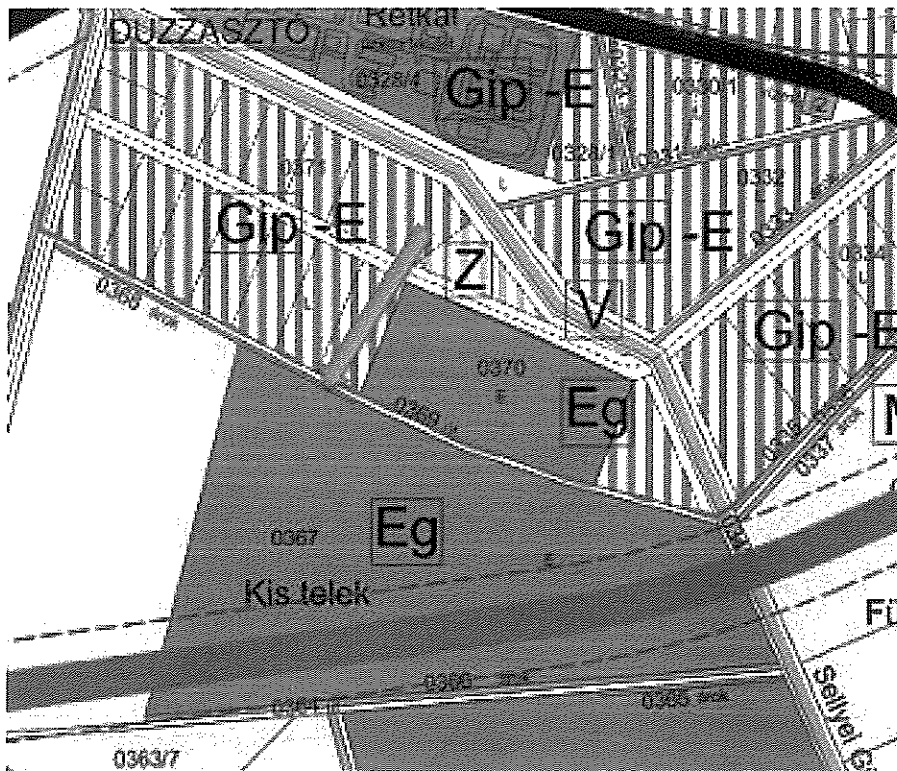
- Katolikus templom és plébánia: A templom egykor magtár volt, és a 20. század elején alakították át templommá. Tornya 1980-ban készült el.
- Református templom és parókia. A mai templom egy 16. századi templom helyén épült 1870 és 1873 között.
- Ormánsági Múzeum (népi talpasház, népi életmód)
- Sellyei termálfürdő: 38 °C-os vize káliumot, nátriumot, ammóniumot, kalciumot és magnéziumot tartalmaz - igen magas koncentrációban. A medencék mellett csónakázó is található.
- Milleniumi emlékmű, Vanyur István alkotása
- Világháborús emlékmű
- Draskovich-kastély (barokk, 18. század)
- Arborétum a kastélyparkban (az 1760-as évektől)

(forrás <https://hu.wikipedia.org/wiki/Sellye>)

Tárgyi ingatlan ismertetése

<i>Ingatlan művelési ága / megnevezése</i>	: <i>kivett árok</i>
<i>Ingatlan címe</i>	: <i>Sellye 0368 hrsz.</i>
<i>Ingatlan területe</i>	: <i>1 392 m²</i>
<i>Terület alakja</i>	: <i>keskeny, hosszúkás (árok)</i>
<i>Telek határai, kerítettsége</i>	: <i>Az ingatlan nyitott, kerítéssel nem határolt.</i>
<i>Elhelyezkedés, környezet</i>	: <i>A vizsgált ingatlan Sellye déli szélén, a település külterületén helyezkedik el. Közvetlen környezetében jellemzően termőföldként hasznosított ingatlanok találhatók.</i>
<i>Megközelíthetőség, útviszonyok jellemzése</i>	: <i>Kiszabályozott útkapcsolattal rendelkezik.</i>
<i>Domborzati és lejtésviszonyok jellemzése</i>	: <i>Ároknak kialakított.</i>
<i>Hasznosítás jellemzése</i>	: <i>Árokként hasznosított. (Fával, cserjével benőtt, elhanyagolt állapotú.)</i>
<i>Védettség (régészeti, műemléki, természeti)</i>	: <i>természeti védettség nincs</i>
<i>Környezeti szennyezettség</i>	: <i>Külső szemrevételezés alapján, környezetszennyezésre utaló jel nem tapasztalható.</i>
<i>Építmények</i>	: <i>A szolgálommal érintett területen épület, építmény nem található.</i>
<i>Közművesítettség</i>	: <i>Az ingatlan a közüzemi hálózatokra nem csatlakoztatott. (Közműtérkép alapján.)</i>
<i>Övezeti besorolás</i>	: <i>IV</i>

Övezeti besorolás:



Övezeti leírások:

Sellye Város Önkormányzat képviselő testületének 8/2005 (III.30.) önkormányzati rendelete.

Vízgazdálkodási terület
20.§

(1)A „V” jelű terület a vízgazdálkodással kapcsolatos területek elhelyezésére szolgál (vízfolyások, jelentősebb árkok, vízmű területek).

(2)A terület lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza.

⁵¹(3) A „V-1” jelű övezetbe az állandó vízfolyások, jelentősebb árkok területe tartozik. Az övezetben csak a vízügyi jogszabályokban megengedett vízkárelhárítási létesítmények, valamint az Ós-Dráva programban szereplő fejlesztések megvalósítása miatt szükségessé váló építmények helyezhetők el.

(4)A „V-2” jelű övezetbe a település területén található vízmű területek tartoznak. A betartandó előírásokat magasabbrendű jogszabályok tartalmazzák.

⁵²⁵³(5) A „V-3” jelű övezet a település területén kialakult tavak és tározók területe. Az övezetben a vízkárelhárítási, a vízi sport és a sporthorgászás célját szolgáló közösségi létesítmények építményei, valamint az Ós-Dráva programban szereplő fejlesztések megvalósítása miatt szükségessé váló építmények helyezhetők el a következő előírások betartásával:

- a) szabadonálló beépítési mód*
- b) OTÉK szerinti, de legfeljebb 300 m² beépítettség*
- c) épületenként legfeljebb 150 m² beépített alapterület*
- d) legfeljebb 4,5 m építménymagasság*
- e) 10 m-es elő-, oldal- és hátsókert*
- f) terepszint alatti építményekkel kapcsolatban jelen rendelet 7.§ (2) bekezdés előírásai érvényesek.*

5. ÉRTÉKELÉS

Helyszíni szemle és időpontja:

A szakértői jelentés elkészítése érdekében tanulmányoztuk a megbízó által rendelkezésünkre bocsátott okiratokat. Adatokat gyűjtöttünk az ingatlan környezetéről, és a térség ingatlanpiaci helyzetéről. Helyszíni szemlét tartottunk az ingatlanon **2023. július 12-én**.

A helyszíni szemrevételezés alkalmával fotókat készítettünk az ingatlanokról.

Felhasznált dokumentumok:

Térképek, fotók
Tulajdoni lap
Változási vázrajz
Területkimutatás

Alapelvek, korlátozó feltételek:

- Az értékelés során nem történt földmérés, területmérés, a szakvéleményben megadott paraméterek a kapott adatszolgáltatásból és az ingatlan nyilvántartásból származnak. Az értékbecslés a csatolt dokumentumokon alapszik.

- Szakértő nem vizsgálta az esetleges környezetszennyezést. (környezetszennyezésre utaló jel a helyszíni szemle során, külső szemrevételezéssel nem volt tapasztalható.)

- Minden, számunkra megadott információt megbízhatónak tekintünk, de valódiságukért nem vállalunk felelősséget. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentációk csak az ingatlan(ok) bemutatását szolgálják.

- (A Kstv. 40.§ (2) bekezdése alapján a kártalanítási összeget úgy kell tekinteni, mint amely az általános forgalmi adót is tartalmazza, amennyiben a kisajátítás keretében történő tulajdonátszállást az általános forgalmi adóról szóló törvény szerint adófizetési kötelezettség terheli.)

- Hivatkozva az igazságügyi szakértőkről szóló, 2016. évi XXIX. törvény 47. § (4) f) pontjára kijelentjük, hogy az Igazságügyi Szakértői Kamara a szakterületre vonatkozó módszertani levelet nem adott ki. Nyilatkozunk, hogy a szakvélemény maradéktalanul eleget tesz mind a szakmai, mind a jogszabályi előírásoknak.

- A szakvélemény érvényességi ideje: **180 nap**

Az összehasonlító adatok ismertetése:

Szakértő az értékbecslést a talajérték meghatározásának általánosan elfogadott és előírt módján, a piaci összehasonlításra alapuló érték meghatározással végezte. Az értékelt ingatlan olyan ingatlanokkal hasonlította össze, melyek az eljárás körüli időpontban, szabadpiaci forgalomban adásvétel tárgyát képezték. Az értékbecslés során figyelembe vette azokat a korrekciós tényezőket, melyek befolyásolják, vagy befolyásolhatják az ingatlan forgalmi értékét.

Az összehasonlító elemzés körében, megvalósult, illetékelt adásvételi adathalmazból választottuk ki az összehasonlításra alkalmas ingatlanokat. A kiválasztott ingatlanok művelési ága a vizsgált ingatlanéhoz hasonló termőföldként történő hasznosítást tesz lehetővé, és földrajzi elhelyezkedésük is jellemzően a vizsgálthoz hasonló.

Az elemzés körében fölhasznált adatbázis a következő:

S.sz.	Település	Hrsz	Művelési ág	Ingyatlan terület (m ²)	Tulajdoni hányad	Forgalmi érték	Fajlagos érték	Illeték kel.éve
1. adat:	Csányoszró	0208/22	legelő	58 940 m ²	4370 / 55430	280 000 Ft	60 Ft/m ²	2022.
2. adat:	Csányoszró	074	erdő	274 845 m ²	7080 / 538680	577 920 Ft	160 Ft/m ²	2022.
3. adat:	Csányoszró	033/26	erdő	58 642 m ²	106 / 123120	4 039 Ft	80 Ft/m ²	2022.
4. adat:	Csányoszró	033/47	szántó, fásított terület	16 784 m ²	1033 / 2845	546 338 Ft	90 Ft/m ²	2022.
5. adat:	Csányoszró	0234/7	rét	7 042 m ²	1 / 1	704 200 Ft	100 Ft/m ²	2022.
6. adat:	Csányoszró	0234/8	rét	8 575 m ²	1 / 1	857 500 Ft	100 Ft/m ²	2022.
7. adat:	Csányoszró	0234/9	rét	5 241 m ²	1 / 1	524 100 Ft	100 Ft/m ²	2022.
8. adat:	Kemse	076/9	szántó	10 799 m ²	700 / 1350	877 500 Ft	157 Ft/m ²	2022.
9. adat:	Kemse	076/6	szántó	27 137 m ²	1 / 1	5 385 000 Ft	198 Ft/m ²	2022.
10. adat:	Sellye	086/1	erdő	9 489 m ²	804 / 1800	571 128 Ft	135 Ft/m ²	2022.
11. adat:	Sellye	0154/1	rét	9 826 m ²	1648 / 1677	419 272 Ft	49 Ft/m ²	2022.
12. adat:	Sellye	021/10	szántó	2 777 m ²	1 / 1	340 000 Ft	122 Ft/m ²	2022.
13. adat:	Drávasztára	0338/6	szántó	18 401 m ²	2 / 4	1 104 000 Ft	120 Ft/m ²	2022.
14. adat:	Drávasztára	0333/10	szántó	55 504 m ²	2 / 6	2 400 000 Ft	130 Ft/m ²	2022.
15. adat:	Drávasztára	055/20	szántó	4 792 m ²	1 / 1	478 000 Ft	100 Ft/m ²	2022.
16. adat:	Drávasztára	0278/8	szántó	19 128 m ²	8 / 24	636 000 Ft	100 Ft/m ²	2022.
17. adat:	Drávasztára	0140/10	szántó	47 669 m ²	2 / 6	1 588 000 Ft	100 Ft/m ²	2022.
18. adat:	Drávasztára	0140/12	szántó	39 249 m ²	2 / 6	1 308 000 Ft	100 Ft/m ²	2022.

Az összehasonlításban szereplő adatok

S.sz.	Település	Hrsz	Művelési ág	Ingyatlan terület (m ²)	Tulajdoni hányad	Forgalmi érték	Fajlagos érték	Illeték kel.éve
1. adat:	Csányoszró	033/47	szántó, fásított terület (~ 20% fásított ter)	16 784 m ²	1033 / 2845	546 338 Ft	90 Ft/m ²	2022.
2. adat:	Kemse	076/9	szántó	10 799 m ²	700 / 1350	877 500 Ft	157 Ft/m ²	2022.
3. adat:	Drávasztára	0338/6	szántó	18 401 m ²	2 / 4	1 104 000 Ft	120 Ft/m ²	2022.
4. adat:	Drávasztára	0333/10	szántó	55 504 m ²	2 / 6	2 400 000 Ft	130 Ft/m ²	2022.
5. adat:	Drávasztára	0140/10	szántó	47 669 m ²	2 / 6	1 588 000 Ft	100 Ft/m ²	2022.

Az összehasonlító elemzés körébe a vastagon szedett adatok kerültek fölhasználásra, melyek mind számottevő értéket képviselő telepítmény nélküli, jellemzően szántó művelési ágban nyilvántartott ingatlanok, melyek alapvető, forgalmi értéket befolyásoló tulajdonságaik hasonlóak.

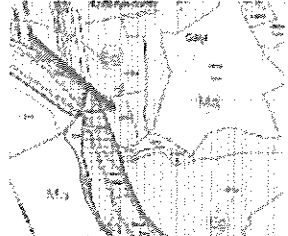

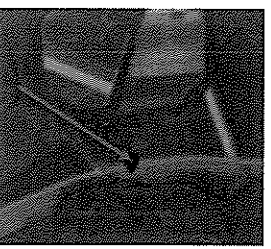

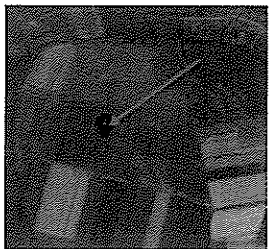
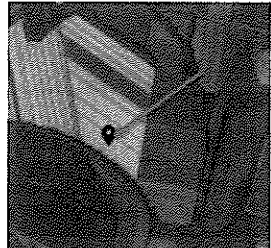
Az összehasonlítás körében fel nem használt ingatlanok vagy legelő, rét, erdő művelési ágban nyilvántartottak, vagy jelentős értéket képviselő telepítménnyel rendelkező ingatlanok, melyek a szakma általános szabályai szerint az összehasonlító elemzés körében nem fölhasználhatók (mint: 12. számú adat), vagy fajlagos alapáruk - tekintettel művelési águkra, hasznosíthatóságukra - a környezetben átlagosan kialakulhoz képest magasabb. Ezek elemzés körében történő szerepeltetése indokolatlanul torzítaná a meghatározandó forgalmi értéket.

A szakma általánosan alkalmazandó szabályai értelmében az átlagshoz viszonyított kiugróan magas, illetve alacsony értékadatok nem használhatók fel a forgalmi érték meghatározása során.

Az elemzés körébe bevont ingatlanok fajlagos alapára kijelöli azt az értéktartományt, amelyen belül a tárgyi ingatlanhoz hasonló tulajdonságokkal bíró ingatlanok fajlagos forgalmi értékei mozognak.

Az alkalmazott piaci összehasonlító elemzés során a kialakított korrekciók mértékét, az elemzés körébe bevont ingatlanok és a vizsgált ingatlanok közti különbségek eredményezik, melynek mértékét szakértő állapítja meg.

Összehasonlításban szereplő adatok rövid leírása:

<p>1. adat: Csányosróz 033/47 hrsz.</p>	<p>Erdő övezetbe sorolt (Eg), közelítően szabályos alakú, 12,12 Ak - ás, földútról megközelíthető, belterületől távol elhelyezkedő, számottevő értéket képviselő telepítmény nélküli, külterületi, szántó, fásított terület (~ 20% fásított ter), osztatlan közös tulajdonú, közműcsatlakozás nincs, természeti védettség nincs, művelést számottevően átálló tereptárv nincs. belvízzel nem veszélyeztetett terület</p>		
<p>Szab. terv részlet:</p>		<p>Ortofotó (ekozmu.hu)</p>	
<p>2. adat: Kemse 076/9 hrsz.</p>	<p>Mezőgazdasági hasznosíthatóságú (hatályos szabályozási tervvel nem rendelkezik), szabálytalan sokszög alakú, 12,5 Ak - ás, földútról megközelíthető, belterületől távol elhelyezkedő, számottevő értéket képviselő telepítmény nélküli, külterületi, szántó, osztatlan közös tulajdonú, közműcsatlakozás nincs, Natura 2000 terület, az ingatlanon lévő erdőszűlés a művelést gátolja, árvíz veszélyeztetett terület</p>		
<p>Ortofotó (ekozmu.hu)</p>			
<p>3. adat: Drávasztára 0338/6 hrsz.</p>	<p>Mezőgazdasági hasznosíthatóságú (hatályos szabályozási tervvel nem rendelkezik), közelítően szabályos alakú, 12,5 Ak - ás, földútról megközelíthető, belterület közelében elhelyezkedő, értéket képviselő telepítmény nélküli, külterületi, szántó, osztatlan közös tulajdonú, közműcsatlakozás nincs, természeti védettség nincs, művelést számottevően gátló tereptárv nincs, belvízzel nem veszélyeztetett terület</p>		
<p>Ortofotó (ekozmu.hu)</p>			
<p>4. adat: Drávasztára 0333/10 hrsz.</p>	<p>Mezőgazdasági hasznosíthatóságú (hatályos szabályozási tervvel nem rendelkezik), téglalap alakú, 14,19 Ak - ás, földútról megközelíthető, belterület közelében elhelyezkedő, értéket képviselő telepítmény nélküli, külterületi, szántó, osztatlan közös tulajdonú, közműcsatlakozás nincs, természeti védettség nincs, művelést számottevően gátló tereptárv nincs, belvízzel nem veszélyeztetett terület</p>		
<p>Ortofotó (ekozmu.hu)</p>			
<p>5. adat: Drávasztára 0140/10 hrsz.</p>	<p>Mezőgazdasági hasznosíthatóságú (hatályos szabályozási tervvel nem rendelkezik), közelítően szabályos alakú, 8,3 Ak - ás, földútról megközelíthető, belterületől távol elhelyezkedő, értéket képviselő telepítmény nélküli, külterületi, szántó, osztatlan közös tulajdonú, közműcsatlakozás nincs, természeti védettség nincs, művelést számottevően gátló tereptárv nincs, belvízzel nem veszélyeztetett terület</p>		
<p>Ortofotó (ekozmu.hu)</p>			

Az ingatlan talajértékének piaci összehasonlító alapú érték meghatározása

Az összehasonlító táblázatban részletesen követhető az elemző munka folyamata. Az összehasonlított ingatlanok adás-vételi áraiból következő fajlagos árakat az elsődleges adottságok (jogi helyzet, időtényező stb.) szerint azonos értékelési alapra hoztuk.

Összehasonlítási egységnek a vizsgált ingatlan(ok) 1 m² fajlagos értékét választottuk, telekterületre vetítve. Az összehasonlítás elemeit az ingatlan(ok) azon jellemzői alkották, melyek az átlagos piaci vételárat / ajánlati árat befolyásolják. A pozitív és negatív értékképző tényezőket figyelembe véve végeztük el a viszonyított ingatlanok korrigált értékének számítását, majd a kapott korrigált értékek átlagát számítva kaptuk az ingatlan becsült fajlagos egységárát. A módosított, fajlagos alapár az egyes ingatlanok esetében, a különböző mértékű korrekciók miatt eltérő.

Ingatlan	Értékelt Ingatlan	Összehasonlításnál alkalmazott adatok				
		1	2	3	4	5
	Sellye	Csányoszló	Kemse	Drávasztára	Drávasztára	Drávasztára
	hrs.: 0368	hrs.: 033/47	hrs.: 076/9	hrs.: 0338/6	hrs.: 0333/10	hrs.: 0140/10
Ingatlan területe:	1 392 m ²	16 784 m ²	10 799 m ²	18 401 m ²	55 504 m ²	47 669 m ²
Értékesítési ár:		546 338 Ft	877 500 Ft	1 104 000 Ft	2 400 000 Ft	1 588 000 Ft
Tulajdoni hányad:	1/1 tulajdoni hányadú	1033/2845	700/1350	2/4	2/6	2/6
Eladási ár (ideje):		2022.	2022.	2022.	2022.	2022.
Fajlagos egységár:		90 Ft/m ²	157 Ft/m ²	120 Ft/m ²	130 Ft/m ²	100 Ft/m ²
Értékmódosító korrekciós tényezők						
Ingatlan terület	ingatlan-nyilvántartás szerint	nagyobb	nagyobb	nagyobb	nagyobb	nagyobb
		-5%	-5%	-5%	-15%	-10%
Alak	keskeny, hosszúka (árok)	jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Földrajzi elhelyezkedés	Sellye	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%	0%
Településen belüli elhelyezkedés	belterület közelében elhelyezkedő	rosszabb	rosszabb	hasonló	hasonló	rosszabb
		5%	5%	0%	0%	5%
Megnevezés*	kivett árok	rosszabb	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		10%	0%	0%	0%	0%
Útviszony	műútról megközelíthető	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
		10%	10%	10%	10%	10%
Állapot, karbantartottság	elhanyagolt állapotú	jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Övezeti besorolás	V	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%	0%
Jogi helyzet	1/1 tulajdoni hányadú	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
		10%	10%	10%	10%	10%
Közműcsatlakozás	nincs	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%	0%
Védettség	természeti védettség nincs	hasonló	rosszabb	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	10%	0%	0%	0%
Korrigált egységár:		108 Ft/m ²	188 Ft/m ²	126 Ft/m ²	123 Ft/m ²	105 Ft/m ²
Korrigált fajlagos átlagár:				130 Ft/m ²		

*Mivel a vizsgált ingatlan a környező termőföld ingatlanok vízvezetését biztosítja (árok) értékének megállapításakor gyakorta alkalmazott eljárás a szántó földérték viszonyítási alapként való felhasználása. Azonban mivel az árok egyedi kialakítása folytán speciális (kizárólag árokként való) hasznosítást tesz lehetővé, amely a környező ingatlanok hasznosítását, vízvezetését biztosítja, a szántóként meghatározott fajlagos alapárat 1,5-ös szorzóval korrigáljuk. ("Má" szorzó)

6. SZAKÉRTŐI VÁLASZOK

TDE ITS Kft., tárgyi ingatlannal kapcsolatosan feltett kérdéseire, az alábbi szakértői válaszokat tesszük.

A szakvélemény a vonatkozó megbízásban foglaltaknak megfelelően készült. A megbízásban rögzített szakértői feladatnak megfelelően, az alábbi értékek kerültek meghatározásra:

Az elhelyezési célú szolgalmom miatti értékcsökkenés, kártalanítási összeg és az ingatlan talajértékének megállapítása:

Művelési ág	$t_{(m2)}$	$T_{(m2)}$	$t_{r\%} = t_{(m2)} / T_{(m2)} \times 100$	$\acute{e}cs_{(t\%)}$	$k_{(t\%)} = t_{r\%} \times \acute{e}cs_{(t\%)}$
kivett árok	73 m ²	1 392 m ²	5,2443%	10%	0,5244%
Összesen:	73 m²	1 392 m²			

Művelési ág	$T_{(m2)}$	$f_{(m2)}$	"MÁ" szorzó	$l\acute{e} = T \times f$ (x "MÁ")	(1-k)	$l\acute{e} \text{ korr} = l\acute{e} \times (1-k)$
kivett árok	1 392 m ²	130 Ft/m ²	1,50	271 440 Ft	99,4756%	270 017 Ft
Összesen:	1 392 m²			271 440 Ft		270 017 Ft
Az ingatlan értéke a szolgalmi jog alapítása után:						270 017 Ft

Művelési ág	$l\acute{e}$	k	$K = l\acute{e} \times k$
kivett árok	271 440 Ft	0,5244%	1 424 Ft
Összesen:	271 440 Ft		1 424 Ft
A bányaszolgalmi jog alapítása miatti kártalanítási összeg:			1 424 Ft

Megjegyzés: A vezeték által okozott értékcsökkenés annak elhelyezkedésének függvényében kerül meghatározásra, tekintettel az ingatlan hasznosíthatóságára.

7. ÖSSZEFOGLALÁS

Kártalanítási összeg meghatározása	
<i>A bányaszolgalmi jog kártalanítási értéke</i>	<i>1 424 Ft</i>
Összesen:	1 424 Ft

Jogosult(ak)	Tulajdoni hányad	Kártalanítási érték
<i>Magyar Állam (vagyonkezelő: Mecsekerdő Zrt. tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet: Nemzeti Földügyi Központ)</i>	<i>tulajdonos 1 / 1</i>	<i>1 424 Ft</i>
Összes kártalanítás:		1 424 Ft

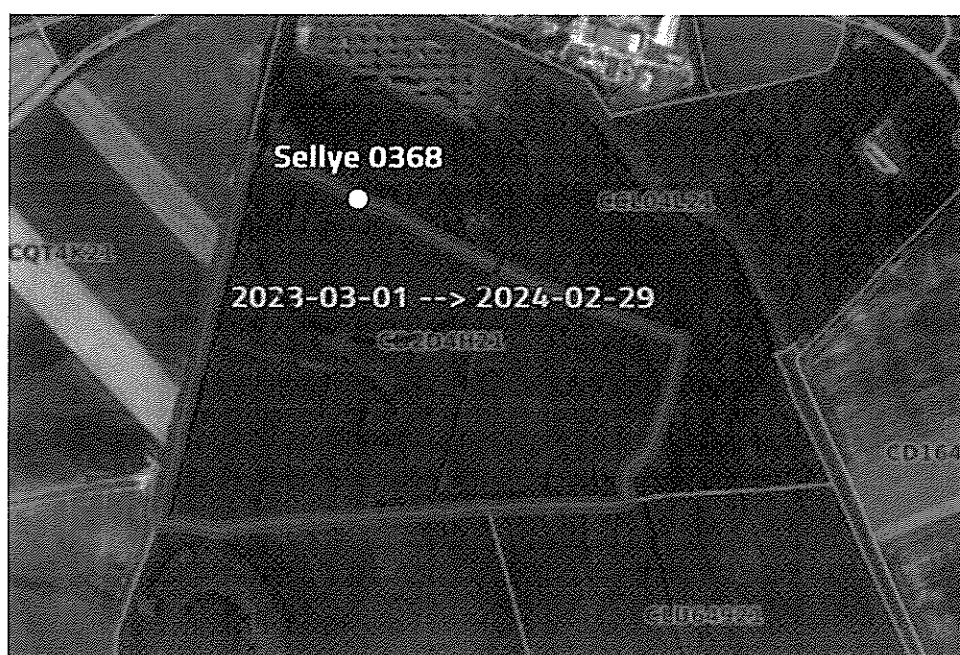
MELLÉKLETEK:

- TÉRKÉP, FOTÓK
- TULAJDONI LAP
- VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ
- TERÜLETKIMUTATÁS

TÉRKÉPEK



forrás: maps.google.com



forrás: mepar.hu

FÉNYKÉPFELVÉTELEK



helyszíni fényképfelvétel



helyszíni fényképfelvétel



helyszíni fényképfelvétel



helyszíni fényképfelvétel



helyszíni fényképfelvétel

BAVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4.
Siklós 7800 Siklós, Dózsa Gy. u. 19. Pf. 14.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/13355/2023

2023.05.10

SELLYE

Szektor: 14

Külterület 0368 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett árok	0	1392	0.00	

II. RÉSZ

8. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 32028/3/2016.03.16
eredeti határozat: 39367/2009.12.23
jogcím: eredeti felvétel 381/1/1961.05.20
jogállás: tulajdonos
név: MAGYAR ÁLLAM
cím: 0 - - -

10. hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 32028/3/2016.03.16
jogcím: vagyonkezelésbe adás
jogállás: vagyonkezelő
név: MECSEKERDŐ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
cím: 7623 PÉCS Rét utca 8
törzsszám: 11009429

11. hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 41593/2/2019.12.16
jogcím: jogutódlás
jogállás: tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet
név: NEMZETI FÖLDÜGYI KÖZPONT
cím: 1149 BUDAPEST Bosnyák tér 5.
Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII törvény 34/A §-a alapján, A tulajdonosi jogokat és a kötelezettségeket az agrárpolitikáért felelős miniszter a Nemzeti Földügyi Központ útján gyakorolja.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE

SZ&SZ GEO Kft.

5100 Jászberény, Nádverő utca 14/a
Munka száma: SZ-2023/340

Sellye

külföldi
Adatszolg. ikt.sz.: 2-269/2023

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

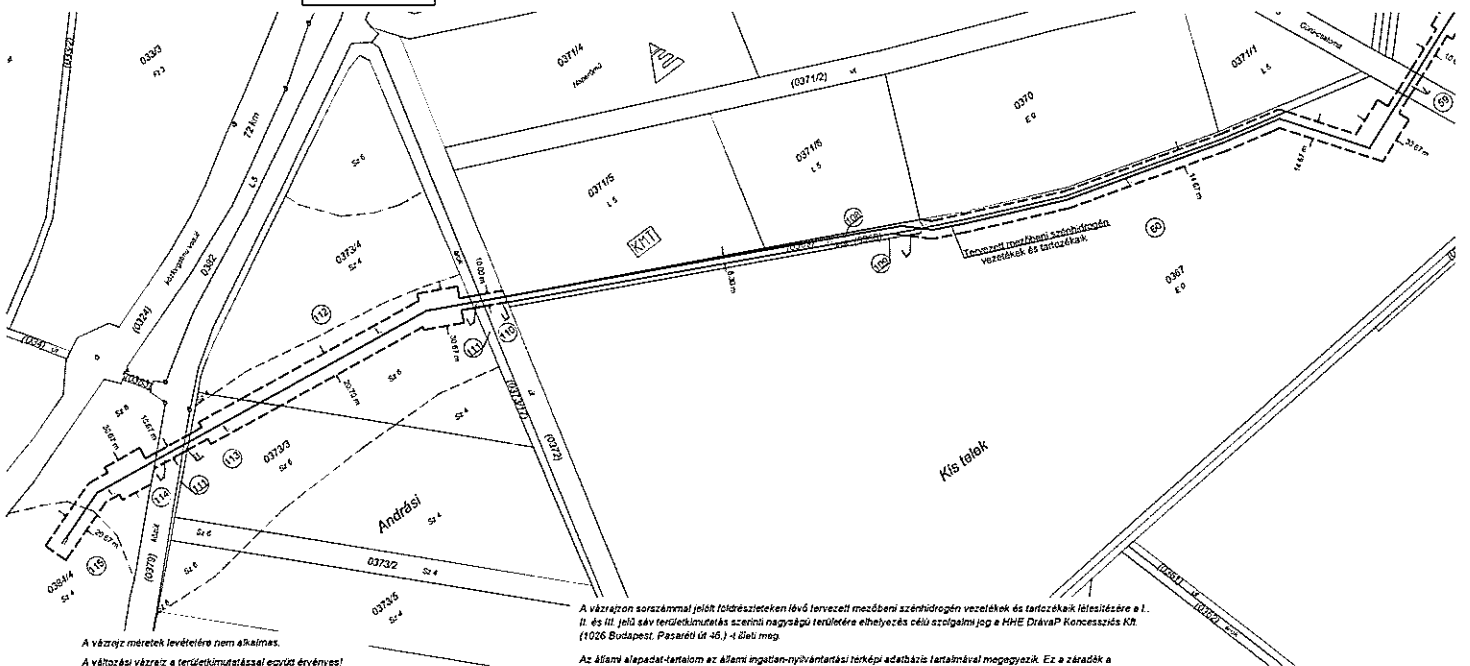
a 02, 03, 04, 05, 06, 08, 09/1, 09/2, 09/3, 09/4, 09/5, 09/6, 09/7, 09/8, 09/9, 09/10, 09/11, 09/12, 09/13, 09/14, 09/15, 09/16, 09/17, 09/18, 09/19, 09/20, 09/21, 09/22, 09/23, 09/24, 09/25, 09/48, 09/49, 09/50, 011, 014, 046/1, 046/2, 046/3, 047/3, 057, 065/7, 065/8, 066, 067, 069, 0234, 0236/4, 0237, 0239/1, 0239/2, 0239, 0249, 0252/5, 0261, 0262, 0267, 0268/3, 0268/4, 0269/2, 0271/1, 0274, 0275, 0276/1, 0278, 0279, 0285/1, 0285/3, 0285/4, 0285/5, 0285/6, 0286, 0287, 0288, 0289/2, 0290, 0291/10, 0291/2, 0291/6, 0291/7, 0291/8, 0296, 0300/1, 0301, 0303, 0304/1, 0304/2, 0305, 0307/8, 0307/9, 0308, 0312/6, 0312/7, 0312/8, 0313, 0317, 0318, 0324, 0325/2, 0325/4, 0325/5, 0326, 0327, 0338/1, 0343, 0367, 0368, 0369, 0372, 0373/3, 0373/4, 0373/17, 0379, 0384/4, 1007/2

helyrajzi számú földrészletekre vonatkozó elhelyezés célú szolgálmi jog alapításhoz

(Babócsa-Istvándi-Lakócsa-Drávaszerdahely közötti nagykapacitású mezőben szénhidrogén vezetékek és vezetékekhez kapcsolódó létesítmények építése, Sellye mezőfejlesztés 2. ütem tervezése és engedélyezése, HHE-Sellye-5 csomópont kialakítása és újonnan létesült kutak termelésbe állítása)

M=1:3000

11. rajz
60., 108-116. sorsz.



A vázrajz méretei levételre nem alkalmas.

A változási vázrajz a terjedelművel együtt érvényes!

Jászberény, 2023. május 17.

Készítő:

Szabo Szilveszter

1026 Budapest, Pászai U. 46. 1. emelet

Telefon: +36 1 461 1414

Földmérési és Tervezési Intézet

Földmérési és Tervezési Intézet

Földmérési és Tervezési Intézet

Földmérési és Tervezési Intézet

Földmérési és Tervezési Intézet

Földmérési és Tervezési Intézet

Földmérési és Tervezési Intézet

Földmérési és Tervezési Intézet

Földmérési és Tervezési Intézet

Földmérési és Tervezési Intézet

Földmérési és Tervezési Intézet

Földmérési és Tervezési Intézet

Földmérési és Tervezési Intézet

Földmérési és Tervezési Intézet

Földmérési és Tervezési Intézet

Földmérési és Tervezési Intézet

Földmérési és Tervezési Intézet

Földmérési és Tervezési Intézet

Földmérési és Tervezési Intézet

Földmérési és Tervezési Intézet

Földmérési és Tervezési Intézet

Földmérési és Tervezési Intézet

Földmérési és Tervezési Intézet

Földmérési és Tervezési Intézet

Földmérési és Tervezési Intézet

Földmérési és Tervezési Intézet

Földmérési és Tervezési Intézet

Földmérési és Tervezési Intézet

Földmérési és Tervezési Intézet

A vázrajzon sorszámokkal jelölt földrészleteken lévő tervezett mezőben szénhidrogén vezetékek és tartozékok létesítésére a l. II. és III. jelű távterjedelműk szerinti nagyszabású területére elhelyezés célú szolgálmi jog a HHE DrávaP Koncessziós KH (1026 Budapest, Pászai U. 46.)-1 kiel. meg.

Az állami adatait tartalmazó az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával megegyezik. Ez a záradék a helyesítői számított egy évig hatályos.

Száma: hó nap

PH

Záradékoló:
Ingrend.nm.sz.

Sorszám	Tulajdonosi adatok	Helyrajzi száma	Alrészlet betűjele	Művelési ága	Minőség osztály	ha. m2	AK. fillér	SZOLGALMI JOGGAL TERHELENDŐ TERÜLETRÉSZ		
								Terület igénybevétele	Összes (m2)	Előzetes munkarészek
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
97	Ingtalan-nyilvántartás szerint	0279		szántó	5	4.4297	61.57	tervezett mezőbeni szénhidrogén vezeték bányaszolgalmi jog	3982	*
98	Ingtalan-nyilvántartás szerint	0278		kivett árok		0.7179	0.00	tervezett mezőbeni szénhidrogén vezeték bányaszolgalmi jog	108	*
99	Ingtalan-nyilvántartás szerint	0275		szántó	5	7.9267	110.18	tervezett mezőbeni szénhidrogén vezeték bányaszolgalmi jog	1855	*
100	Ingtalan-nyilvántartás szerint	0274		kivett önkormányzati út		0.9888	0.00	tervezett mezőbeni szénhidrogén vezeték bányaszolgalmi jog	1571	*
101	Ingtalan-nyilvántartás szerint	0271/1		szántó	5	13.2861	184.68	tervezett mezőbeni szénhidrogén vezeték bányaszolgalmi jog	5537	*
102	Ingtalan-nyilvántartás szerint	0269/2		kivett árok		0.1866	0.00	tervezett mezőbeni szénhidrogén vezeték bányaszolgalmi jog	134	*
103	Ingtalan-nyilvántartás szerint	0268/3		szántó	5	3.9568	55.00	tervezett mezőbeni szénhidrogén vezeték bányaszolgalmi jog	6431	*
104	Ingtalan-nyilvántartás szerint	0276/1		szántó	5	11.7478	163.29	tervezett mezőbeni szénhidrogén vezeték bányaszolgalmi jog	2644	*
105	Ingtalan-nyilvántartás szerint	0268/4		szántó	5	12.5629	174.62	tervezett mezőbeni szénhidrogén vezeték bányaszolgalmi jog	6858	*
106	Ingtalan-nyilvántartás szerint	0262		szántó	5	5.8822	81.76	tervezett mezőbeni szénhidrogén vezeték bányaszolgalmi jog	10941	*
107	Ingtalan-nyilvántartás szerint	0252/5		szántó		22.8341	310.00	tervezett mezőbeni szénhidrogén vezeték bányaszolgalmi jog	24406	*
					5	21.3243	296.41			
					6	1.5098	13.59			
108	Ingtalan-nyilvántartás szerint	0369		kivett saját használatú út		0.4452	0.00	tervezett mezőbeni szénhidrogén vezeték bányaszolgalmi jog	3498	*
109	Ingtalan-nyilvántartás szerint	0368		kivett árok		0.1392	0.00	tervezett mezőbeni szénhidrogén vezeték bányaszolgalmi jog	73	*
110	Ingtalan-nyilvántartás szerint	0372		kivett helyi közút		3.0682	0.00	tervezett mezőbeni szénhidrogén vezeték bányaszolgalmi jog	198	*
111	Ingtalan-nyilvántartás szerint	0373/17		kivett árok		0.7499	0.00	tervezett mezőbeni szénhidrogén vezeték bányaszolgalmi jog	131	*
112	Ingtalan-nyilvántartás szerint	0373/4		szántó		4.4185	60.71	tervezett mezőbeni szénhidrogén vezeték bányaszolgalmi jog	4267	
					4	2.0740	39.61			
					6	2.3445	21.10			

IGAZSÁGÜGYI MAGÁNSZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A

SELLYE KÜLTERÜLET 0369 HELYRAJZI SZÁMÚ
INGATLANT ÉRINTŐ ELHELYEZÉSI CÉLÚ SZOLGALMI JOG ALAPÍTÁSA MIATTI
KÁRTALANÍTÁS TÁRGYÁBAN

Megbízó: TDE ITS Kft.
1026 Budapest, Pasaréti út 46.

Megbízott: Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.
1068 Budapest, Benczúr utca 7. II.8.

Készítette:

Krisánszky Tímea
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
(ny.sz.: 007014)



Ellenjegyezte:

Füstös Bálint
ügyvezető

conZus
Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.
1068 Budapest, Benczúr u. 7. II.8.
Adószám: 25786022-2-42
Cégkód: 61-04-00000000
Nyilv.szám: 016004
St. szám: 13-000000-00000000-00000000

Budapest, 2023. július 18.

TARTALOMJEGYZÉK

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, KIRENDELÉS	3
2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE	4
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK	10
VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ:.....	10
4. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK ISMERTETÉSE	11
TELEPÜLÉS ISMERTETÉSE.....	11
TÁRGYI INGATLAN ISMERTETÉSE.....	13
ÖVEZETI LEÍRÁSOK:.....	15
5. ÉRTÉKELÉS	16
HELYSZÍNI SZEMLE ÉS IDŐPONTJA:	16
FELHASZNÁLT DOKUMENTUMOK:.....	16
ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK:.....	16
AZ ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ISMERTETÉSE:	17
AZ INGATLAN TALAJÉRTÉKÉNEK PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ALAPÚ ÉRTÉKMEGHATÁROZÁSA	20
6. SZAKÉRTŐI VÁLASZOK	21
7. ÖSSZEFOGLALÁS	22

MELLÉKLETEK

- TÉRKÉP, FOTÓK
- TULAJDONI LAP
- VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ
- TERÜLETKIMUTATÁS

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, KIRENDELÉS

Kirendelés : A TDE ITS Kft. (1026 Budapest, Pasaréti út 46.) kérelmére, elhelyezési célú bányaszolgalmi alapítása iránti kérelem ügyében a magánszakértői szakvélemény elkészítése céljából szakértőként a Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft-t (1068 Budapest, Benczúr u. 7. 2. emelet 8.) kérte fel.

Megbízó : **TDE ITS Kft**
1026 Budapest, Pasaréti út 46.

Megbízott : **Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.**
1068 Budapest, Benczúr u. 7. 2. emelet 8.

Érintett ingatlan : Sellye 0369 helyrajzi számú
kivett saját használatú út művelési ágú ingatlan

Szakértő feladata:

- *A Sellye mezőfejlesztés 2. ütem keretében megvalósuló mezőbeni szénhidrogén vezeték elhelyezési szolgalmi jog alapításához kapcsolódó kártalanítási érték meghatározása.*

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

A szakvélemény a TEGOVA által javasolt módszernek (EVS) és az általánosan elfogadott szakmai előírások figyelembevételével készült.

A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése (értékformák):

A valós piaci/forgalmi érték: egy adott időpontra vonatkozó, készpénzben kifejezett érték, amelyen az adott ingatlan tulajdonjoga normál, nyílt piaci körülmények között a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy mind az eladó, mind a vevő tájékozottan, önértékét tekintve dönt, és egyikük sincs jogtalan kényszer hatása alatt. A piaci érték megállapításánál a szabadpiaci értékesítést kell feltételezni, melynél az értékesítésre kellően hosszú idő áll rendelkezésre. A valós piaci érték meghatározásához a három, nemzetközileg elfogadott és használt értékelési módszer közül a piaci összehasonlítással és a hozam alapú értékeléssel határoztuk meg az ingatlan értékeit, melyek közül szakértői mérlegeléssel határoztuk meg a valós piaci értéket.

Az értékbecslésben alkalmazott módszerek:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával kell elvégezni. Az összehasonlító vizsgálatok során olyan ingatlanokat szabad figyelembe venni, amelyek földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal. Minimálisan három tényadatot kell a számításhoz felhasználni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, vagy a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az elemzett összehasonlító adatokból kerül sor az összehasonlító érték meghatározására. Ez az érték fajlagos érték. Az ingatlan összehasonlítható piaci értékét a korrigálás után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként kell megállapítani.

A szokásos **hozamszámítási módszerrel** a termőföld aranykorona értékéből vezetjük le a forgalmi értéket, figyelembe véve az étkezési búza tőzsdei átlagárát. Azonban a tőzsdei átlagár, illetve a felvásárlási árak alakulása az utóbbi években rendkívül hektikus, amely bizonytalanná teszi a számítás megbízhatóságát. Továbbá napjainkban a termőföld adásvételi árak alakulását nem elsősorban aranykorona értékük befolyásolja, az árakat jellemzően az ingatlanok elhelyezkedése és spekulációs tényezők alakítják. Így a hozamszámításos módszer téves eredményre vezethet. (Ennek megfelelően hozamszámítási módszert nem alkalmaztunk.)

A **költségalapú érték (nettó-pótlási érték)** számításának lényege, hogy az ingatlan újra- előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét.

Az eljárás általános gyakorlata során első lépésként az ingatlan telkének értékét kell meghatározni üres, fejlesztésre alkalmas állapotot feltételezve. Ezt követően a hasonló jellegű, azonos célra használható épület újraelőállítási (pótlási) értéke kerül megállapításra.

Ezt az értékelést végző általában az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű, ill. más szempontból egyébként összehasonlítható ingatlanok tényleges beruházási költségei, illetve publikus építőipari árgyűjtemények, vagy költségnormatívák alapul vételével állapítja meg.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a.) fizikai romlás, b.) funkcionális avulás és c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatók vagy ki nem javíthatók.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglapépületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A külső avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

A szolgalmi jogot az értékszámításnál, mint korrekciós tényezőt kell figyelembe venni, lényegében a korrekciós tényezők egyike – természetesen negatív előjellel -, melynek értékcsökkentő hatását a szolgálommal érintett területen fellépő tilalmak és korlátozások adják.

Ezzel a korrekciós értékkel (k_{ecs}) tudjuk az egész ingatlan értékcsökkenését meghatározni, mely érték nagyban függ a szolgálommal érintett terület nagyságától és ugyanezen terület értékcsökkenésétől, melyet befolyásol az érintett földingatlan művelési ága és a létesítmény elhelyezkedése az ingatlanon. A szolgálommal érintett területek értékcsökkenésének- és a szolgalmi jog alapításáért fizetendő összeg meghatározására a **korrekciós tényezővel történő számítás** alapján kerül sor.

Korrekción tényező számítása:

$$k_{(\%)} = t_{T(\%)} \times \acute{e}cs_{t(\%)}$$

$$t_{T(\%)} = \frac{t_{(m^2)}}{T_{(m^2)}} \times 100$$

$k_{(\%)}$ = az ingatlan értékét csökkentő korrekciós tényező

$t_{T(\%)}$ = a szolgálommal érintett terület az ingatlan teljes területéhez viszonyítva százalékban kifejezve

$\acute{e}cs_{t(\%)}$ = a szolgálommal érintett terület értékcsökkenése a tilalmak és korlátozások miatt %-ban van kifejezve

$t_{(m^2)}$ = a szolgálommal érintett terület nagysága

$T_{(m^2)}$ = az ingatlan teljes területe

Az ingatlan korrigált értéke:

$$(l\acute{e}_{korr}) = l\acute{e} (1-k) \quad l\acute{e} = T \times f$$

$l\acute{e}_{korr}$ = ingatlan korrigált értéke

$l\acute{e}$ = ingatlan értéke

k = az ingatlan értékét csökkentő korrekciós tényező

T = ingatlan területe

f = fajlagos forgalmi érték (Ft/m²)

A kártalanítás összege:

$$K = l\acute{e} \times k$$

K = fizetendő kártalanítás (Ft)

$l\acute{e}$ = az ingatlan értéke

k = az ingatlan értékét csökkentő korrekciós tényező

A teljes ingatlan értékcsökkenését a szolgálommal érintett- és a teljes terület aránya határozza meg.

Az építési terület értékének csökkenése

Az építési terület értékcsökkenését az ingatlan használatát várhatóan akadályozó körülmények, tilalmak és korlátozások, valamint az építés/elő munkálat során várható körülmények határozzák meg. A kialakult szakmai gyakorlat alapján, az elhelyezési szolgálommal érintett, az építés során igénybe vett terület értékcsökkenése 5-10% között változik, attól függően, hogy az elhelyezni kívánt létesítmény az ingatlanon hol helyezkedik el.

A kártalanításra vonatkozó jogszabályok

A 1993. évi XLVIII. Bányászati Törvény szerint:

„Felszíni ingatlantulajdon korlátozása

Bt.38. § (1) Az ingatlan tulajdonosa (kezelője, használója) köteles tőrni, hogy a bányavállalkozó vagy a földtani kutatásra jogosult szervezet az ingatlanon megfigyeléseket, méréseket végezzen, jeleket helyezzen el. A bányavállalkozó, valamint a földtani kutatásra jogosult szervezet e tevékenységével és az ingatlan rendeltetésszerű használatának ideiglenes akadályozásával vagy zavarásával okozott károkat a bányakárookra vonatkozó szabályok szerint köteles megtéríteni.

(3) Az ingatlan rendeltetésszerű használatát akadályozó bányászati létesítmény, szénhidrogén-szállítóvezeték, egyéb gáz- és gáztermék vezeték, valamint a kutatási műveletekhez szükséges berendezés elhelyezése érdekében - megállapodás hiányában - a bányavállalkozó és az egyéb gáz- és gáztermék vezeték üzemeltetője az ingatlan használatára az építés, kutatás végzéséhez, annak befejezéséig, az ingatlan tulajdonosának fizetendő kártalanítás ellenében szolgalmat alapítását igényelheti. Az okozott kárt a bányakárookra vonatkozó szabályok szerint kell megtéríteni.

(4) Az ingatlan rendeltetésszerű használatát akadályozó bányászati létesítmények, szállítóvezetékek, a kutatási műveletekhez szükséges berendezések elhelyezése céljára – megállapodás hiányában – a bányavállalkozó az ingatlan használatára az építés, kutatás végzéséhez, annak befejezéséig, az ingatlan tulajdonosának fizetendő kártalanítás ellenében szolgalmat alapítását igényelheti. Az okozott kárt a bányakárookra vonatkozó szabályok szerint kell megtéríteni. Az ingatlan rendeltetésszerű használatát akadályozó bányászati létesítmények és szállítóvezetékek üzemeltetése – beleértve az üzemelés megszüntetésével járó tevékenységet is – időtartamára a bányavállalkozó, az ingatlan tulajdonosának fizetendő kártalanítás ellenében, szolgalmi jog alapítását igényelheti. A törvény hatálya alá tartozó létesítmények rendeltetésszerű üzemeltetéséhez szükséges eszközök, különösen energiaellátó, adatátviteli, katódvédelmi eszközök, technológiai célú csővezetékek és egyéb eszközök elhelyezése, üzemben tartása céljára a bányavállalkozó a biztonsági övezet mértékében, az ingatlantulajdonosnak fizetendő kártalanítás ellenében, szolgalmat alapítását igényelheti.

Bt.38/A. § (1) A gázellátásról szóló külön törvény szerinti elosztói engedélyes, illetve az elosztóvezeték tulajdonosa és a vezetékes propán-, butángáz szolgáltató (a továbbiakban együtt: engedélyes) idegen ingatlan használatára

- a) előmunkálati jogot,
- b) vezetékjogot,
- c) használati jogot, illetve
- d) kisajátítást

kérhet.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott jogok gyakorlása során

- a) a jelek elhelyezésével, a mérésekkel, a vizsgálatokkal,
- b) a létesítmények elhelyezésével, illetőleg azok megközelítésével, az azokon való munkavégzéssel,

- c) az ingatlan használatának akadályozásával (korlátozásával), valamint piaci értékének csökkenésével

okozott kárt az engedélyes az ingatlan tulajdonosának, használójának (a továbbiakban együtt: tulajdonos) köteles megtéríteni.

Előmunkálati jog

Bt.38/B. § (1) A gázelosztó-vezeték (a továbbiakban: elosztóvezeték) létesítésével kapcsolatban az engedélyes, illetőleg az elosztóvezeték tulajdonosa előmunkálati jog engedélyezését kérheti.

(2) Az előmunkálati jog alapján az ingatlan tulajdonosa kártalanítás ellenében köteles tőlni, hogy ingatlanán a szükséges jeleket elhelyezzék, a méréseket és a talajvizsgálatot elvégezzék. A munkálatok megkezdése előtt az ingatlan tulajdonosát értesíteni kell.”

Tírfalmak és korlátozások a biztonsági övezetben (a szolgálatommal érintett területen)**Az 1993. évi XLVIII. Bányatörvény végrehajtásának egyes szabályairól szóló 20/2022. (I. 31.)****SZTFH rendelet 37.§ alapján:**

(1) A szénhidrogén- és a szén-dioxid-szállítóvezeték (a továbbiakban együtt: szállítóvezeték), a földgáz elosztóvezeték (a továbbiakban: elosztóvezeték), az egyéb gáz- és gáztermékvezeték, valamint a bányászati létesítmény és a célvezeték, továbbá környezetük védelme, azok zavartalan üzemeltetése, ellenőrzése, karbantartása, javítása és az üzemzavar-elhárítás biztosítása céljából biztonsági szabályzatban meghatározott méretű biztonsági övezetet kell megállapítani. Az ingatlan tulajdonosa, használója, kezelője a zavartalan üzemeltetés, ellenőrzés, karbantartás, javítás és üzemzavar-elhárítás céljából biztosítja az ingatlanra való bejutást.

(2) A biztonsági övezeten belül tilos

- a) a 38. §-ban foglaltak kivételével az építési tevékenység, továbbá bármilyen építmény elhelyezése,
- b) a tűzrakás vagy anyagok égetése,
- c) a külszíni szilárdásvány-bányászati tevékenység,
- d) a kőolaj- és földgázbányászati létesítmények, valamint a szállító- és elosztóvezeték állagát veszélyeztető maró- és tűzveszélyes anyagok kiöntése és kiszórása,
- e) a robbantási tevékenység és a szeizmikus mérés,
- f) anyagok elhelyezése és tárolása,
- g) az árasztásos öntözés, továbbá rizstelep, halastó, víztározó, zagyter és állattartó telep létesítése, valamint
- h) szállítóvezeték, továbbá környezete védelme érdekében kijelölt biztonsági övezet esetén járművek állandó vagy ideiglenes tárolása.

(3) A bányászati létesítmények és a szállítóvezeték részét képező állomások és fáklyák biztonsági övezetének teljes terjedelmében, valamint az elosztóvezeték tengelyétől mért 2-2 méteres, a szállítóvezeték, az egyéb gáz és gáztermék vezeték és a célvezeték tengelyétől mért 5-5 méteres, továbbá az energiaellátó, a távfelügyeleti, a hírközlési és a korrózióvédelemi kábelek tengelyétől mért 1-1 méteres biztonsági övezet részben tilos

- a) fa, valamint a létesítmény és a vezeték épségét veszélyeztető vagy az üzemeltetést, karbantartást és hibaelhárítást akadályozó egyéb növény ültetése,
- b) szőlő- és egyéb kordonok elhelyezése,
- c) a 0,6 m-nél nagyobb mélységű talajművelés,
- d) a kézzel végzett régészeti feltárás és a 38. §-ban foglaltak kivételével egyéb, a felszín megbontásával járó tevékenység (a továbbiakban: földmunka) végzése, valamint
- e) a tereprendezés.

Hivatkozva az igazságügyi szakértőkről szóló, 2016. évi XXIX. törvény 47. § (4) f) pontjára kijelentjük, hogy az Igazságügyi Szakértői Kamara a szakterületre vonatkozó módszertani levelet nem adott ki. Nyilatkozunk, hogy a szakvélemény maradéktalanul eleget tesz mind a szakmai, mind a jogszabályi előírásoknak.

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti aktuális állapotot. A tulajdoni lap elején található a folyamatban lévő bejegyzések, a széljegyek. Az I. rész tartalmazza az ingatlan alapadatait, azaz megnevezését, területét stb. A II. részben kerülnek feltüntetésre az ingatlan tulajdonosai. A III. rész a bejegyzett jogokat és tényeket tartalmazza (pl. jelzálogjog stb.).

A tulajdoni lap alábbi kivonatában az ingatlan kiemelt adatait rögzítjük:

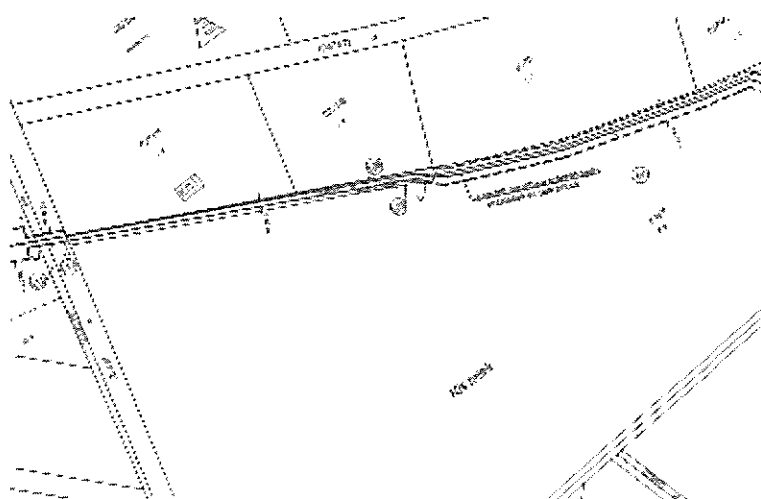
Tárgyi ingatlan helyrajzi száma, művelési ága, Ak értéke, területe:

helyrajzi száma	: Sellye hrsz.:	0369		
művelési ága, területe	: kivett saját használatú út		0,00 Ak	4 452 m ²
	Összesen:			4 452 m² 0,00 Ak/ha

Igénybe vett területek helyrajzi számai, művelési ágai, területei:

Igénybe vett terület	: 0369	kivett saját használatú út	Babócsa-Istvándi-Lakócsa_Dráva szerdahely közötti nagykapacitású mezőbeniszénhi drogén vezeték létesítése	3 498 m ²
	Összesen:			3 498 m²

Változási vázrajz:



4. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK ISMERTETÉSE

Település ismertetése



Sellye (rég magyar nevén: Sölle és Selje) város Baranya vármegyében, a Sellyei járásban. Az ország egyik legdélebbi fekvésű tájegységének, az Ormánságnak központja és legnagyobb lélekszámú települése, nevezik az Ormánság fővárosának is. Szigetvártól mintegy 20-25 kilométerre délre, az Ormánságban fekszik; a tájegység központjának tekinthető. 1997 óta bír városi ranggal. A szomszédos települések: észak

felől Kákics, kelet felől Csányoszró, délkelet felől Zaláta, dél felől Sósvertike, délnyugat felől Drávaiványi, nyugati irányból pedig Bogdása. Keleti és nyugati irányból az 5804-es, észak felől pedig az 5806-os úton közelíthető meg. Drávaiványival az 5821-es út, Sósvertikével pedig az 58152-es számú mellékút köti össze. Régebben elérhető volt vasúton a Sellye–Szentlőrinc-vasútvonalon és a Barcs–Villány-vasútvonalon is, de utóbbin már hosszú ideje szünetel a személyforgalom. Sellye vasútállomás a belterület keleti részén helyezkedik el, nem messze az 5804-es út vasúti keresztezésétől, közúti elérését az abból kiágazó 58318-as számú mellékút teszi lehetővé. Első ma ismert említése 1292-ben Sylle (e. Sölle) néven történt. A pápai tizedszedők 1333-1335-ig tartó lajstromában szerepel a sellyei plébánia Dezső nevű papja, aki négy alkalommal szedett tizedet, azaz már önálló katolikus plébánia működött Sellyén. Az 1300-as években épült palánkvárral védték, amelyet 1532-ben az oszmánok felgyújtottak és elfoglaltak, az ellenállás letörése végett. Ekkor ölték meg az utolsó ferences szerzetest is a helyi rendházban, és ettől az évtől egészen 1721-ig nem volt katolikus papja Sellyének. 1526 után Siklóst egyre erősebben fenyegette a török. A következő 15 évben négyszer vonult át a vármegyén az oszmán sereg. 1532. július 17-én Kőszeg felé haladva elfoglalták „Arsán és Siklós várát, továbbá Szercsianos (Szerecsen János) nevű bánnak várát is. Beren (Perényi) Péter nevű bánt viszont elfogták, és fogságba vetették.” Két nappal később „Kápolna várát Selje vára mellett”. Ekkoriban nem tartották meg a várakat, csak behódoltatták őket, és nem hagytak helyőrséget. 1537. január 7-én Matassy György kanizsai várnagy jelentette Nádasdy Tamásnak, hogy a törökök 250 paraszttal átkeltek a Dráván, és Siklós valamint Sellye környékén pusztítottak. 1540-ben ismét betörték a vármegyébe a törökök és a Dráva mentén pusztítottak.

1689-ben szabadult fel a török alól. Mezővárosi rangot először 1781-ben kapott II. Józseftől, ezt majdnem egy évszázadig, 1872-ig sikerült megőriznie. Sellye a 18-19. században uradalmi központ volt. A Draskovichok nászajándékként kapták a Batthyányaktól az uradalmat, amikor Draskovich Károly elvette Batthyány-Strattman Erzsébetet. A város történetének egyik érdekessége, hogy 1817-ben Bernhard Antal pécsi polgár itt kezdte építeni a Carolina vontatót, amely a Dunán közlekedő első gőzhajó volt. A 19. és 20. század fordulója körül két vasútvonal is épült Sellyét érintve: az egyik a horvátországi Szalatnokot Szentlőrincsel összekötő, a másik pedig a Középrigóc és Pélmonostor között húzódó vicinális volt. Így Sellyéről 4 irányban is lehetett vasúton utazni. A Pélmonostor felé vezető vasútvonalat a meghúzott trianoni határok miatt később módosították, és Pélmonostor helyett Villánynál csatlakozott az északi vonalhoz. Ma már csak a Sellye–Szentlőrinc-vasútvonalon folyik személyszállítás. A település a Sellyei járás székhelye volt az 1950-es járásrendezéstől 1963 végéig, majd 2013-tól ismét. 1997-től város. 2012. július 24-én adták át a felújított 2,7 km hosszú aszfaltos utat, amely a várost Drávaiványival köti össze. 2013 végéig a Királyegyházával összekötő utat újították fel kétmilliárd forintból. 2013. október 31-én átadták a 0,5 MW teljesítményű naperőművet, a város határában. A 460 millió forintból megépült beruházás 250 háztartás áramfogyasztásához képes elegendő energiát biztosítani.

Nevezetességek:

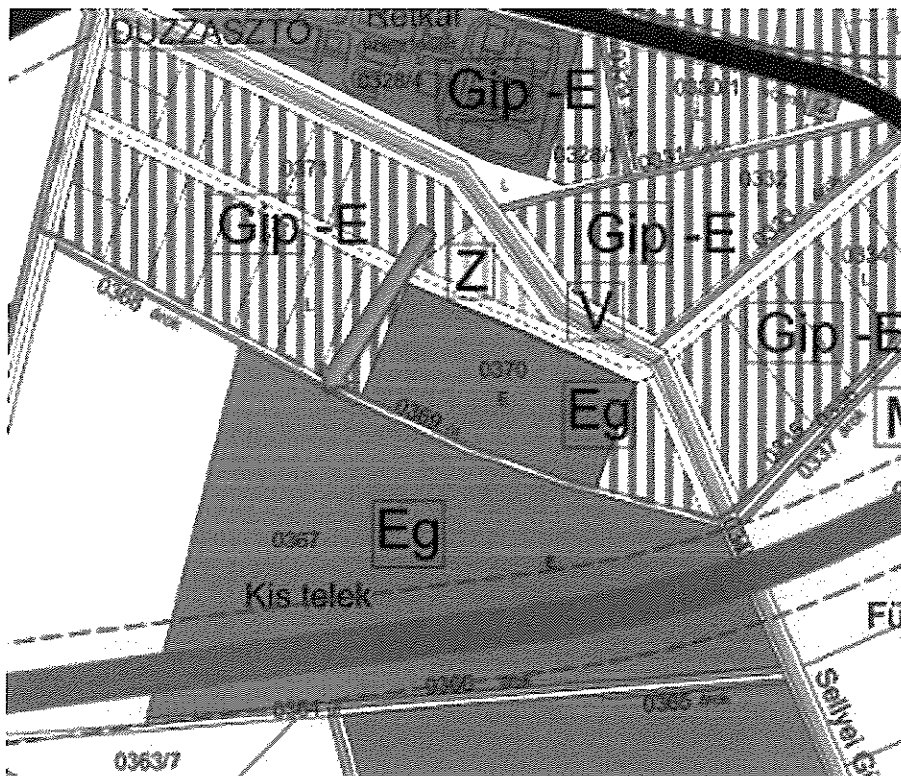
- Katolikus templom és plébánia: A templom egykor magtár volt, és a 20. század elején alakították át templommá. Tornya 1980-ban készült el.
- Református templom és parókia. A mai templom egy 16. századi templom helyén épült 1870 és 1873 között.
- Ormánsági Múzeum (népi talpasház, népi életmód)
- Sellyei termálfürdő: 38 °C-os vize káliumot, nátriumot, ammóniumot, kalciumot és magnéziumot tartalmaz - igen magas koncentrációban. A medencék mellett csónakázó is található.
- Milleniumi emlékmű, Vanyur István alkotása
- Világháborús emlékmű
- Draskovich-kastély (barokk, 18. század)
- Arborétum a kastélyparkban (az 1760-as évektől)

(forrás <https://hu.wikipedia.org/wiki/Sellye>)

Tárgyi ingatlan ismertetése

<i>Ingatlan művelési ága / megnevezése</i>	: <i>kivett saját használatú út</i>
<i>Ingatlan címe</i>	: <i>Sellye 0369 hrsz.</i>
<i>Ingatlan területe</i>	: <i>4 452 m²</i>
<i>Terület alakja</i>	: <i>keskeny, hosszúkás (út)</i>
<i>Telek határai, kerítettsége</i>	: <i>Az ingatlan nyitott, kerítéssel nem határolt.</i>
<i>Elhelyezkedés, környezet</i>	: <i>A vizsgált ingatlan Sellye déli szélén, a település külterületén helyezkedik el. Közvetlen környezetében jellemzően termőföldként hasznosított ingatlanok találhatók.</i>
<i>Megközelíthetőség, útviszonyok jellemzése</i>	: <i>Kiszabályozott útkapcsolattal rendelkezik.</i>
<i>Domborzati és lejtésviszonyok jellemzése</i>	: <i>Közéltően sík felszínű.</i>
<i>Hasznosítás jellemzése</i>	: <i>Erdősült, elhanyagolt, ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezésének megfelelően nem hasznosított.</i>
<i>Védettség (régészeti, műemléki, természeti)</i>	: <i>természeti védettség nincs</i>
<i>Környezeti szennyezettség</i>	: <i>Külső szemrevételezés alapján, környezetszennyezésre utaló jel nem tapasztalható.</i>
<i>Építmények</i>	: <i>A szolgálommal érintett területen épület, építmény nem található.</i>
<i>Közművesítettség</i>	: <i>Az ingatlan a közüzemi hálózatokra nem csatlakoztatott. (Közműtérkép alapján.)</i>
<i>Övezeti besorolás</i>	: <i>Köu</i>

Övezeti besorolás:



Övezeti leírások:

Sellye Város Önkormányzat képviselő testületének 8/2005 (III.30.) önkormányzati rendelete.

A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK
Közlekedési és közműterület
15.§

³⁶(1) A közlekedési területek lehatárolását és övezeti tagozódását a szabályozási terv tünteti fel, a közlekedési hálózat elemeinek felsorolását a 14. melléklet tartalmazza.

(2)A közlekedési területen az OTÉK 26.§ (3) bekezdés szerinti építmények helyezhetők el.

(3)Országos közutak melletti telken építmény csak a külön jogszabályok szerint helyezhető el.

(4)Közforgalmú vasútvonal szélső vágányától számított 50 m távolságon belül építmény csak a külön jogszabályokban előírt feltételek szerint helyezhető el.

(5)A 20 m közterületi szélességet elérő közlekedési területeken legalább egyoldali (K-Ny irányú úttengely esetén a déli, É-D irányú úttengely esetén a nyugati oldalon) fásított sávot kell létesíteni.

³⁷(6)

(7)Fásítás, fasor kialakítása, a pótlásra előírt faj kiválasztása során a nemesített faiskolai cserje- és fafajok mellett a termőhelyi adottságoknak megfelelő, helyben honos fajokat is alkalmazni kell.

(8)Közlekedési nyomvonalak mellé legalább 2,20 m törzsmagasságú, lehetőleg kétszer iskolázott sorfa minőségű faiskolai anyag telepíthető. Fasoroknál a minimális telepítési töltőtávolság, és az épülethomlokzatoktól való minimális telepítési távolság 4,0 m. Ezen túlmenően épületek homlokzata előtt a benapozás biztosítására is figyelemmel kell lenni.

³⁸(9)

(10)A település területét érintő közművezetékek hatályos jogszabályok, illetve a tulajdoni lapra bejegyzett szolgalmi sáv szerinti védőtávolságait meg kell tartani.

³⁹(12)A település területén távközlési, illetve hírközlési magasépítmény (adótorony) helyének kijelölése a vonatkozó jogszabályok és szabványok előírásain túlmenően az alábbi feltételekkel történhet:

a)Adótorony a település beépítésre szánt területein, illetve külterületi, természeti értéket képviselő földrészelein (gyepes, rétek, legelők, természetvédelmi terület) nem helyezhető el.

⁴⁰(13) „KÖu-7” jelű övezetben (autóbusz pályaudvar) betartandó előírások:

Az autóbusz pályaudvar területén (KÖu-8 jelű övezet) legfeljebb 100 m² beépítettségű és legfeljebb 5,00 m építménymagassággal, hagyományos építőanyagok felhasználásával helyezhető el építmény.

⁴¹(14) Magánutak kialakítására vonatkozó előírások

a)Magánút céljára az adott építési övezeti, illetve övezeti előírásokban rögzített minimális telekterületnél kisebb területű telek kialakítható.

b)Közforgalom elől elzárt magánút telekszélessége legalább 6 m legyen.

c)Közforgalom előtt megnyitott magánút telekszélessége legalább 12 m, gazdasági területen legalább 14 m legyen.

d)14 m szélességet elérő magánúton legalább egyoldali fásított sávot kell kialakítani.

5. ÉRTÉKELÉS

Helyszíni szemle és időpontja:

A szakértői jelentés elkészítése érdekében tanulmányoztuk a megbízó által rendelkezésünkre bocsátott okiratokat. Adatokat gyűjtöttünk az ingatlan környezetéről, és a térség ingatlanpiaci helyzetéről. Helyszíni szemlét tartottunk az ingatlanon **2023. július 12-én**.

A helyszíni szemrevételezés alkalmával fotókat készítettünk az ingatlanokról.

Felhasznált dokumentumok:

Térképek, fotók
Tulajdoni lap
Változási vázrajz
Területkimutatás

Alapelvek, korlátozó feltételek:

- Az értékelés során nem történt földmérés, területmérés, a szakvéleményben megadott paraméterek a kapott adatszolgáltatásból és az ingatlan nyilvántartásból származnak. Az értékbecslés a csatolt dokumentumokon alapszik.

- Szakértő nem vizsgálta az esetleges környezetszennyezést. (környezetszennyezésre utaló jel a helyszíni szemle során, külső szemrevételezéssel nem volt tapasztalható.)

- Minden, számunkra megadott információt megbízhatónak tekintünk, de valódiságukért nem vállalunk felelősséget. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentációk csak az ingatlan(ok) bemutatását szolgálják.

- (A Kstv. 40.§ (2) bekezdése alapján a kártalanítási összeget úgy kell tekinteni, mint amely az általános forgalmi adót is tartalmazza, amennyiben a kisajátítás keretében történő tulajdonátszállást az általános forgalmi adóról szóló törvény szerint adófizetési kötelezettség terheli.)

- Hivatkozva az igazságügyi szakértőkről szóló, 2016. évi XXIX. törvény 47. § (4) f) pontjára kijelentjük, hogy az Igazságügyi Szakértői Kamara a szakterületre vonatkozó módszertani levelet nem adott ki. Nyilatkozunk, hogy a szakvélemény maradéktalanul eleget tesz mind a szakmai, mind a jogszabályi előírásoknak.

- A szakvélemény érvényességi ideje: **180 nap**

Az összehasonlító adatok ismertetése:

Szakértő az értékbecslést a talajérték meghatározásának általánosan elfogadott és előírt módján, a piaci összehasonlításra alapuló érték meghatározással végezte. Az értékelt ingatlant olyan ingatlanokkal hasonlította össze, melyek az eljárás körüli időpontban, szabadpiaci forgalomban adásvétel tárgyát képezték. Az értékbecslés során figyelembe vette azokat a korrekciós tényezőket, melyek befolyásolják, vagy befolyásolhatják az ingatlan forgalmi értékét.

Az összehasonlító elemzés körében, megvalósult, illetékel adásvételi adathalmazból választottuk ki az összehasonlításra alkalmas ingatlanokat. A kiválasztott ingatlanok földrajzi elhelyezkedése jellemzően a vizsgáltkhoz hasonló.

Az elemzés körében fölhasznált adatbázis a következő:

S.sz.	Település	Hrsz	Művelési ág	Ingatlan területe (m ²)	Tulajdoni hányad	Forgalmi érték	Fajlagos érték	Illeték kel.éve
1. adat:	Csányoszró	0208/22	legelő	58 940 m ²	4370 / 55430	280 000 Ft	60 Ft/m ²	2022.
2. adat:	Csányoszró	074	erdő	274 845 m ²	7080 / 538680	577 920 Ft	160 Ft/m ²	2022.
3. adat:	Csányoszró	033/26	erdő	58 642 m ²	106 / 123120	4 039 Ft	80 Ft/m ²	2022.
4. adat:	Csányoszró	033/47	szántó, fásított terület	16 784 m ²	1033 / 2845	546 338 Ft	90 Ft/m ²	2022.
5. adat:	Csányoszró	0234/7	rét	7 042 m ²	1 / 1	704 200 Ft	100 Ft/m ²	2022.
6. adat:	Csányoszró	0234/8	rét	8 575 m ²	1 / 1	857 500 Ft	100 Ft/m ²	2022.
7. adat:	Csányoszró	0234/9	rét	5 241 m ²	1 / 1	524 100 Ft	100 Ft/m ²	2022.
8. adat:	Kemse	076/9	szántó	10 799 m ²	700 / 1350	877 500 Ft	157 Ft/m ²	2022.
9. adat:	Kemse	078/6	szántó	27 137 m ²	1 / 1	5 385 000 Ft	198 Ft/m ²	2022.
10. adat:	Selye	086/1	erdő	9 489 m ²	804 / 1800	571 128 Ft	135 Ft/m ²	2022.
11. adat:	Selye	0154/1	rét	9 826 m ²	1648 / 1877	419 272 Ft	49 Ft/m ²	2022.
12. adat:	Selye	021/10	szántó	2 777 m ²	1 / 1	340 000 Ft	122 Ft/m ²	2022.
13. adat:	Drávasztára	0338/6	szántó	18 401 m ²	2 / 4	1 104 000 Ft	120 Ft/m ²	2022.
14. adat:	Drávasztára	0333/10	szántó	55 504 m ²	2 / 6	2 400 000 Ft	130 Ft/m ²	2022.
15. adat:	Drávasztára	055/20	szántó	4 792 m ²	1 / 1	478 000 Ft	100 Ft/m ²	2022.
16. adat:	Drávasztára	0278/8	szántó	19 128 m ²	8 / 24	636 000 Ft	100 Ft/m ²	2022.
17. adat:	Drávasztára	0140/10	szántó	47 669 m ²	2 / 6	1 588 000 Ft	100 Ft/m ²	2022.
18. adat:	Drávasztára	0140/12	szántó	39 249 m ²	2 / 6	1 308 000 Ft	100 Ft/m ²	2022.

Az összehasonlításban szereplő adatok

S.sz.	Település	Hrsz	Művelési ág	Ingatlan területe (m ²)	Tulajdoni hányad	Forgalmi érték	Fajlagos érték	Illeték kel.éve
1. adat:	Csányoszró	033/47	szántó, fásított terület (~ 20% fásított ter)	16 784 m ²	1033 / 2845	546 338 Ft	90 Ft/m ²	2022.
2. adat:	Kemse	076/9	szántó	10 799 m ²	700 / 1350	877 500 Ft	157 Ft/m ²	2022.
3. adat:	Drávasztára	0338/6	szántó	18 401 m ²	2 / 4	1 104 000 Ft	120 Ft/m ²	2022.
4. adat:	Drávasztára	0333/10	szántó	55 504 m ²	2 / 6	2 400 000 Ft	130 Ft/m ²	2022.
5. adat:	Drávasztára	0140/10	szántó	47 669 m ²	2 / 6	1 588 000 Ft	100 Ft/m ²	2022.

Az összehasonlító elemzés körébe a vastagon szedett adatok kerültek fölhasználásra, melyek mind számottevő értéket képviselő telepítmény nélküli, jellemzően szántó művelési ágban nyilvántartott ingatlanok, melyek alapvető, forgalmi értéket befolyásoló tulajdonságaik hasonlóak.

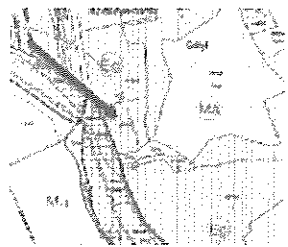

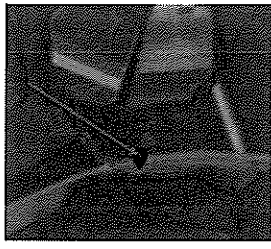
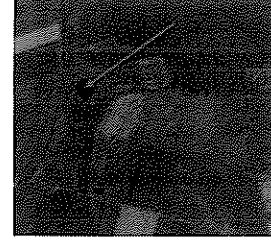

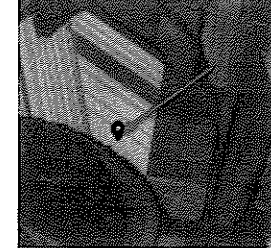
Az összehasonlítás körében fel nem használt ingatlanok vagy legelő, rét, erdő művelési ágban nyilvántartottak, vagy jelentős értéket képviselő telepítménnyel rendelkező ingatlanok, melyek a szakma általános szabályai szerint az összehasonlító elemzés körében nem fölhasználhatók (mint: 12. számú adat), vagy fajlagos alapáruk - tekintettel művelési águkra, hasznosíthatóságukra - a környezetben átlagosan kialakulthoz képest magasabb. Ezek elemzés körében történő szerepeltetése indokolatlanul torzítaná a meghatározandó forgalmi értéket.

A szakma általánosan alkalmazandó szabályai értelmében az átlagshoz viszonyított kiugróan magas, illetve alacsony értékadatok nem használhatók fel a forgalmi érték meghatározása során.

Az elemzés körébe bevont ingatlanok fajlagos alapára kijelöli azt az értéktartományt, amelyen belül a tárgyi ingatlanhoz hasonló tulajdonságokkal bíró ingatlanok fajlagos forgalmi értékei mozognak.

Az alkalmazott piaci összehasonlító elemzés során a kialakított korrekciók mértékét, az elemzés körébe bevont ingatlanok és a vizsgált ingatlanok közti különbségek eredményezik, melynek mértékét szakértő állapítja meg.

Összehasonlításban szereplő adatok rövid leírása:

<p>1. adat: Csányoszló 033/47 hrsz.</p>	<p><i>Erdő övezetbe sorolt (Eg), közelítően szabályos alakú, 12,12 Ak - ás, földútról megközelíthető, belterületől távol elhelyezkedő, számottevő értéket képviselő telepítmény nélküli, külterületi, szántó, fásított terület (~ 20% fásított ter), osztatlan közös tulajdonú, közműcsatlakozás nincs, természeti védeltség nincs, művelést számottevően gátló tereptárv nincs. belvízzel nem veszélyeztetett terület</i></p>		
<p>Szab. terv részlet:</p>		<p>Ortofotó (ekozmu.hu)</p>	
<p>2. adat: Kemse 076/9 hrsz.</p>	<p><i>Mezőgazdasági hasznosíthatóságú (hatályos szabályozási tervvel nem rendelkezik), szabálytalan sokszög alakú, 12,5 Ak - ás, földútról megközelíthető, belterületől távol elhelyezkedő, számottevő értéket képviselő telepítmény nélküli, külterületi, szántó, osztatlan közös tulajdonú, közműcsatlakozás nincs, Natura 2000 terület, az ingatlanon lévő erdőszűlés a művelést gátolja, árvíz veszélyeztetett terület</i></p>		
<p>Ortofotó (ekozmu.hu)</p>			
<p>3. adat: Drávasztára 0338/6 hrsz.</p>	<p><i>Mezőgazdasági hasznosíthatóságú (hatályos szabályozási tervvel nem rendelkezik), közelítően szabályos alakú, 12,5 Ak - ás, földútról megközelíthető, belterület közelében elhelyezkedő, értéket képviselő telepítmény nélküli, külterületi, szántó, osztatlan közös tulajdonú, közműcsatlakozás nincs, természeti védeltség nincs, művelést számottevően gátló tereptárv nincs, belvízzel nem veszélyeztetett terület</i></p>		
<p>Ortofotó (ekozmu.hu)</p>			
<p>4. adat: Drávasztára 0333/10 hrsz.</p>	<p><i>Mezőgazdasági hasznosíthatóságú (hatályos szabályozási tervvel nem rendelkezik), téglalap alakú, 14,19 Ak - ás, földútról megközelíthető, belterület közelében elhelyezkedő, értéket képviselő telepítmény nélküli, külterületi, szántó, osztatlan közös tulajdonú, közműcsatlakozás nincs, természeti védeltség nincs, művelést számottevően gátló tereptárv nincs, belvízzel nem veszélyeztetett terület</i></p>		
<p>Ortofotó (ekozmu.hu)</p>			
<p>5. adat: Drávasztára 0140/10 hrsz.</p>	<p><i>Mezőgazdasági hasznosíthatóságú (hatályos szabályozási tervvel nem rendelkezik), közelítően szabályos alakú, 8,3 Ak - ás, földútról megközelíthető, belterületől távol elhelyezkedő, értéket képviselő telepítmény nélküli, külterületi, szántó, osztatlan közös tulajdonú, közműcsatlakozás nincs, természeti védeltség nincs, művelést számottevően gátló tereptárv nincs, belvízzel nem veszélyeztetett terület</i></p>		
<p>Ortofotó (ekozmu.hu)</p>			

Az ingatlan talajértékének piaci összehasonlító alapú értékmeghatározása

Az összehasonlító táblázatban részletesen követhető az elemző munka folyamata. Az összehasonlított ingatlanok adás-vételi áraiból következő fajlagos árakat az elsődleges adottságok (jogi helyzet, időtényező stb.) szerint azonos értékelési alpra hoztuk.

Összehasonlítási egységnek a vizsgált ingatlan(ok) 1 m² fajlagos értékét választottuk, telekterületre vetítve. Az összehasonlítás elemeit az ingatlan(ok) azon jellemzői alkották, melyek az átlagos piaci vételárat / ajánlati árat befolyásolják. A pozitív és negatív értékképző tényezőket figyelembe véve végeztük el a viszonyított ingatlanok korrigált értékének számítását, majd a kapott korrigált értékek átlagát számítva kaptuk az ingatlan becsült fajlagos egységárát. A módosított, fajlagos alapár az egyes ingatlanok esetében, a különböző mértékű korrekciók miatt eltérő.

Ingatlan	Értékelt ingatlan	Összehasonlításnál alkalmazott adatok				
		1	2	3	4	5
	Sellye	Csányoszró	Kemse	Drávasztára	Drávasztára	Drávasztára
	hrs.: 0369	hrs.: 033/47	hrs.: 076/9	hrs.: 0338/6	hrs.: 0333/10	hrs.: 0140/10
Ingatlan területe:	4 452 m ²	16 784 m ²	10 799 m ²	18 401 m ²	55 504 m ²	47 669 m ²
Értékesítési ár:		546 338 Ft	877 500 Ft	1 104 000 Ft	2 400 000 Ft	1 588 000 Ft
Tulajdoni hányad:	1/1 tulajdoni hányadú	1033/2845	700/1350	2/4	2/6	2/6
Eladási ár (ideje):		2022.	2022.	2022.	2022.	2022.
Fajlagos egységár:		90 Ft/m ²	157 Ft/m ²	120 Ft/m ²	130 Ft/m ²	100 Ft/m ²
Értékmódosító korrekciós tényezők						
Ingatlan terület	ingatlan-nyilvántartás szerint	nagyobb	nagyobb	nagyobb	nagyobb	nagyobb
		-5%	-5%	-5%	-15%	-10%
Alak	keskeny, hosszúkás (út)	jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Földrajzi elhelyezkedés	Sellye	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%	0%
Településen belüli elhelyezkedés	belterület közelében elhelyezkedő	rosszabb	rosszabb	hasonló	hasonló	rosszabb
		5%	5%	0%	0%	5%
Megnevezés*	kivett sajáthasználátú út	rosszabb	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		10%	0%	0%	0%	0%
Útviszony	műútról megközelíthető	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
		10%	10%	10%	10%	10%
Állapot, karbantartottság	elhanyagolt állapotú	jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
		-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Övezeti besorolás	Közü	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%	0%
Jogi helyzet	1/1 tulajdoni hányadú	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
		10%	10%	10%	10%	10%
Közműcsatlakozás	nincs	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%	0%
Védettségi	természeti védettség nincs	hasonló	rosszabb	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	10%	0%	0%	0%
Korrigált egységár:		99 Ft/m ²	172 Ft/m ²	114 Ft/m ²	110 Ft/m ²	95 Ft/m ²
Korrigált fajlagos átlagár:		118 Ft/m ²				

*Mivel a vizsgált ingatlan a környező termőföld ingatlanok megközelíthetőségét biztosítja (út) értékének megállapításakor gyakorta alkalmazott eljárás a szántó földérték viszonyítási alapként való felhasználása. Azonban mivel az út egyedi kialakítása folytán speciális (kizárólag útként való) hasznosítást tesz lehetővé, amely a környező ingatlanok hasznosítását, megközelíthetőségét biztosítja, a szántóként meghatározott fajlagos alapárát 1,5 – es szorzóval korrigáljuk. ("Má" szorzó)

6. SZAKÉRTŐI VÁLASZOK

TDE ITS Kft., tárgyi ingatlannal kapcsolatosan feltett kérdéseire, az alábbi szakértői válaszokat tesszük.

A szakvélemény a vonatkozó megbízásban foglaltaknak megfelelően készült. A megbízásban rögzített szakértői feladatnak megfelelően, az alábbi értékek kerültek meghatározásra:

Az elhelyezési célú szolgalmat miatti értékcsökkenés, kártalanítási összeg és az ingatlan talajértékének megállapítása:

Megnevezés	$t_{(m2)}$	$T_{(m2)}$	$t_{T\%} = t_{(m2)} / T_{(m2)} \times 100$	$\acute{e}cs_{t(\%)}$	$k_{t(\%)} = t_{T\%} \times \acute{e}cs_{t(\%)}$
kivett sajáthasználatú út	3 498 m ²	4 452 m ²	78,5714%	10%	7,8571%
Összesen:	3 498 m²	4 452 m²			

Megnevezés	$T_{(m2)}$	$f_{(m2)}$	"Má" szorzó	$lé = T \times f$ (x "Má")	(1-k)	$lé \text{ korr} = lé (1-k)$
kivett sajáthasználatú út	4 452 m ²	118 Ft/m ²	1,50	788 004 Ft	92,1429%	726 089 Ft
Összesen:	4 452 m²			788 004 Ft		726 089 Ft
Az ingatlan értéke a szolgalmi jog alapítása után:						726 089 Ft

Megnevezés	lé	k	$K = lé \times k$
kivett sajáthasználatú út	788 004 Ft	7,8571%	61 915 Ft
Összesen:	788 004 Ft		61 915 Ft
A bányaszolgalmi jog alapítása miatti kártalanítási összeg:			61 915 Ft

Megjegyzés: A vezeték által okozott értékcsökkenés annak elhelyezkedésének függvényében kerül meghatározásra, tekintettel az ingatlan hasznosíthatóságára.

7. ÖSSZEFOGLALÁS

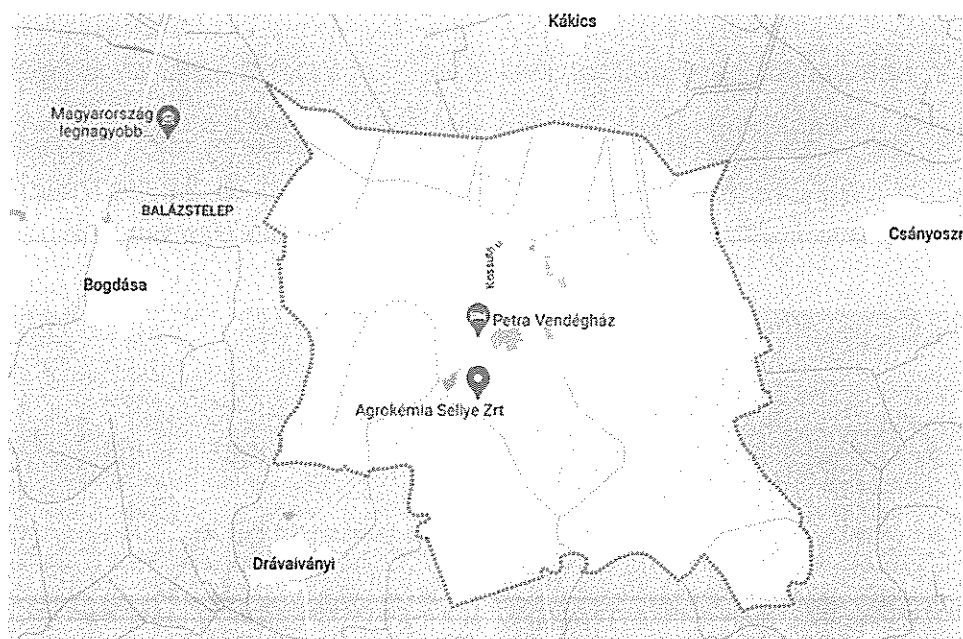
Kártalanítási összeg meghatározása	
<i>A bányászolgalmi jog kártalanítási értéke</i>	61 915 Ft
Összesen:	61 915 Ft

Jogosult(ak)	Tulajdoni hányad	Kártalanítási érték
<i>Magyar Állam (vagyonkezelő: Mecsekerdő Zrt. tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet: Nemzeti Földügyi Központ)</i>	<i>tulajdonos</i>	<i>1 / 1</i>
Összes kártalanítás:		61 915 Ft

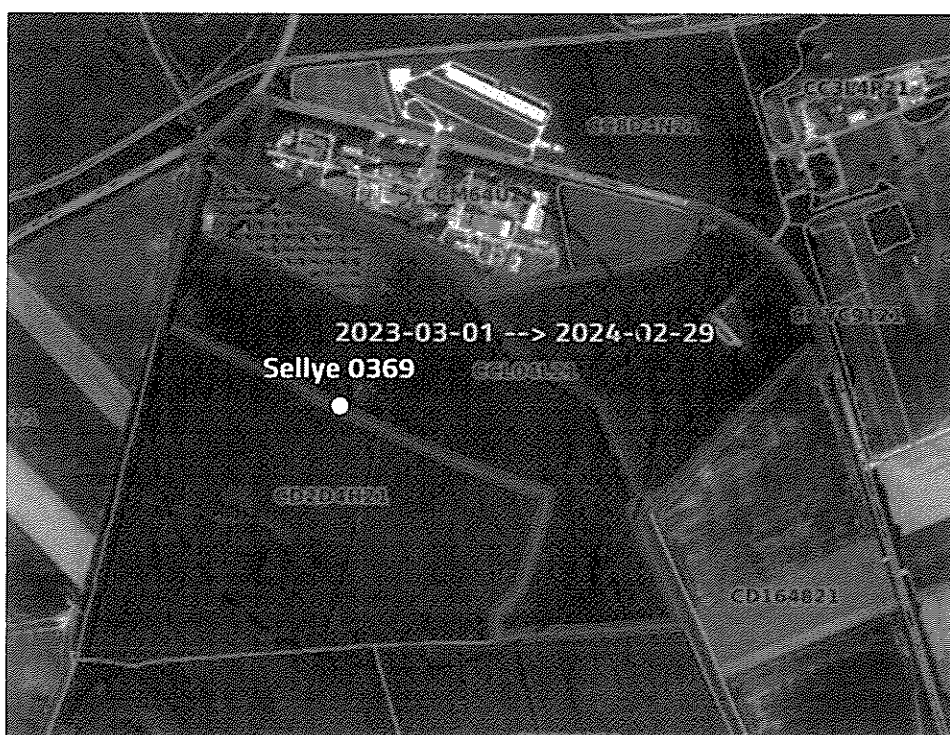
MELLÉKLETEK:

- TÉRKÉP, FOTÓK
- TULAJDONI LAP
- VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ
- TERÜLETKIMUTATÁS

TÉRKÉPEK



forrás: maps.google.com



forrás: mepar.hu

FÉNYKÉPFELVÉTELEK



helyszíni fényképfelvétel



helyszíni fényképfelvétel



helyszíni fényképfelvétel



helyszíni fényképfelvétel

BA VKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4.
Siklós 7800 Siklós, Dózsa Gy. u. 19. Pf. 14.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/13356/2023

2023.05.10

SELLYE

Szektor: 14

Külterület 0369 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. Kivett saját használatú út

0

4452

0.00

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 39357/2012.12.19

eredeti határozat: 381/1/1961.05.20

jogcím: eredeti felvétel 381/1/1961.05.20

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: 0 - - -

5. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 32028/3/2016.03.16

jogcím: vagyonkezelésbe adás

jogállás: vagyonkezelő

név: MECSEKERDŐ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

cím: 7623 PÉCS Rét utca 8

törzsszám: 11009429

6. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 41593/2/2019.12.16

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet

név: NEMZETI FÖLDÜGYI KÖZPONT

cím: 1149 BUDAPEST Bosnyák tér 5.

Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII törvény 34/A §-a alapján, A tulajdonosi jogokat és a kötelezettségeket az agrárpolitikáért felelős miniszter a Nemzeti Földügyi Központ útján gyakorolja.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE

SZ&SZ GEO Kft.
5100 Jászberény, Nádverő utca 14/a
Munka száma: SZ-2023/340

Sellye
külterület
Adatszolg. ikt.sz.: 2-269/2023

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

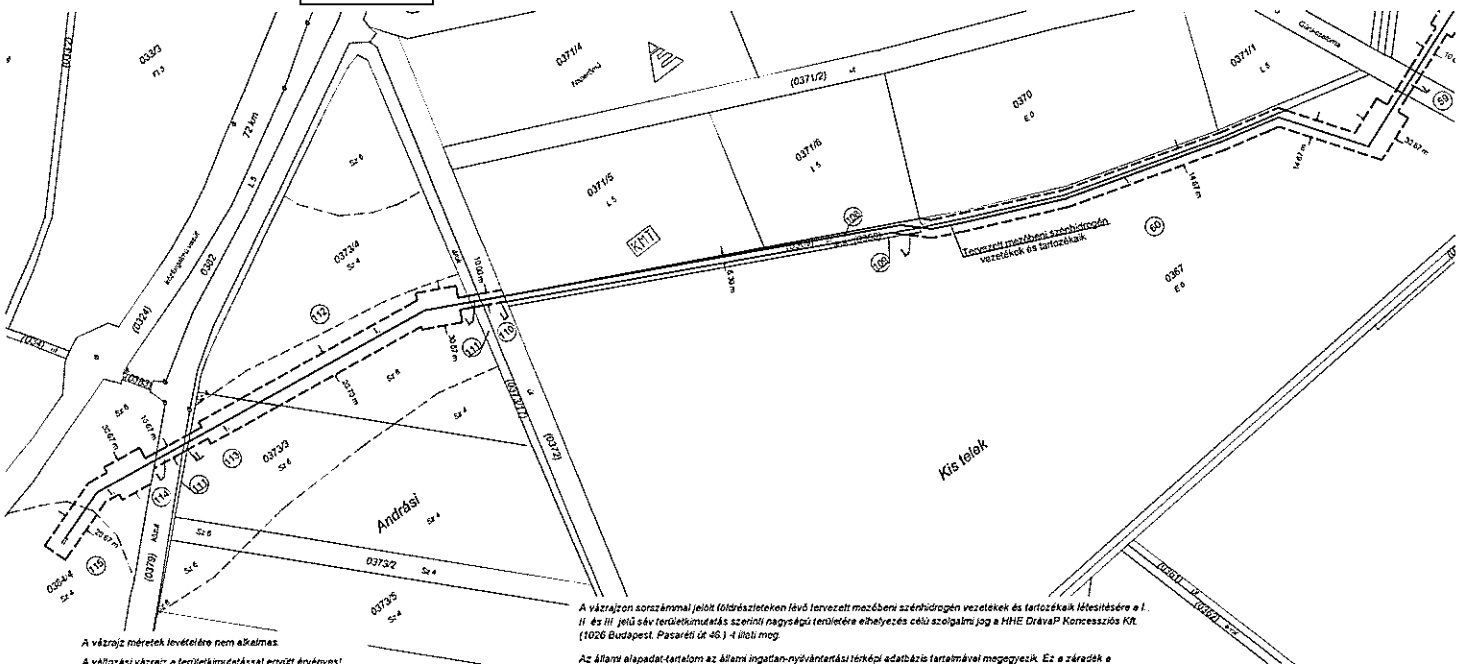
a 02, 03, 04, 05, 06, 08, 09/1, 09/2, 09/3, 09/4, 09/5, 09/6, 09/7, 09/8, 09/9, 09/10, 09/11, 09/12, 09/13, 09/14, 09/15, 09/16, 09/17, 09/18, 09/19, 09/20, 09/21, 09/22, 09/23, 09/24, 09/25, 09/48, 09/49, 09/50, 011, 014, 046/1, 046/2, 046/3, 047/3, 057, 065/7, 065/8, 066, 067, 068, 0234, 0236/4, 0237, 0238/1, 0238/2, 0239, 0240, 0252/5, 0261, 0262, 0267, 0268/3, 0268/4, 0269/2, 0271/1, 0274, 0275, 0276/1, 0278, 0279, 0285/1, 0285/3, 0285/4, 0285/5, 0285/6, 0286, 0287, 0288, 0289/2, 0290, 0291/10, 0291/2, 0291/6, 0291/7, 0291/8, 0296, 0300/1, 0301, 0303, 0304/1, 0304/2, 0305, 0307/8, 0307/9, 0308, 0312/6, 0312/7, 0312/8, 0313, 0317, 0318, 0324, 0325/2, 0325/4, 0325/5, 0326, 0327, 0338/1, 0343, 0367, 0368, 0369, 0372, 0373/3, 0373/4, 0373/17, 0379, 0384/4, 1007/2

helyrajzi számú földrészletekre vonatkozó elhelyezés célú szolgálmi jog alapításhoz

(Babócsa-Istvándi-Lakócsa-Drévaszerdahely közötti nagykapacitású mezőbeni szénhidrogén vezetékek és vezetékekhez kapcsolódó létesítmények építése, Sellye mezőfejlesztés 2. ütem tervezése és engedélyezése, HHE-Sellye-5 csomópont kialakítása és újonnan létesült kutak termelésbe állítása)

M=1:3000

11. rajz
60., 108-115. soroz.



A vázrajz méretek levedelése nem alkalmas.

A változasi vázrajz a területkiszámtással együtt érvényes!

Jászberény, 2023. május 17. Szabo Szilveszter

Készítők: Szabo Szilveszter, Szabo Szilveszter

1100 Jászberény, Nádverő u. 14/a
Telefon: 06 30 754 7544
Földrajzi szám: 7544

A vázrajzon sorozámmal jelölt földrészleteken lévő tervezett mezőbeni szénhidrogén vezetékek és tartozékok létesítésére a I. II. és III. jelű sáv területkiszámtás szerinti nagyágú területére elhelyezés célú szolgálmi jog a HHE DrávaP Koncessziós KR (1026 Budapest, Pasaréti út 46.)-4 állati jog.

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

Számszám: hó nap

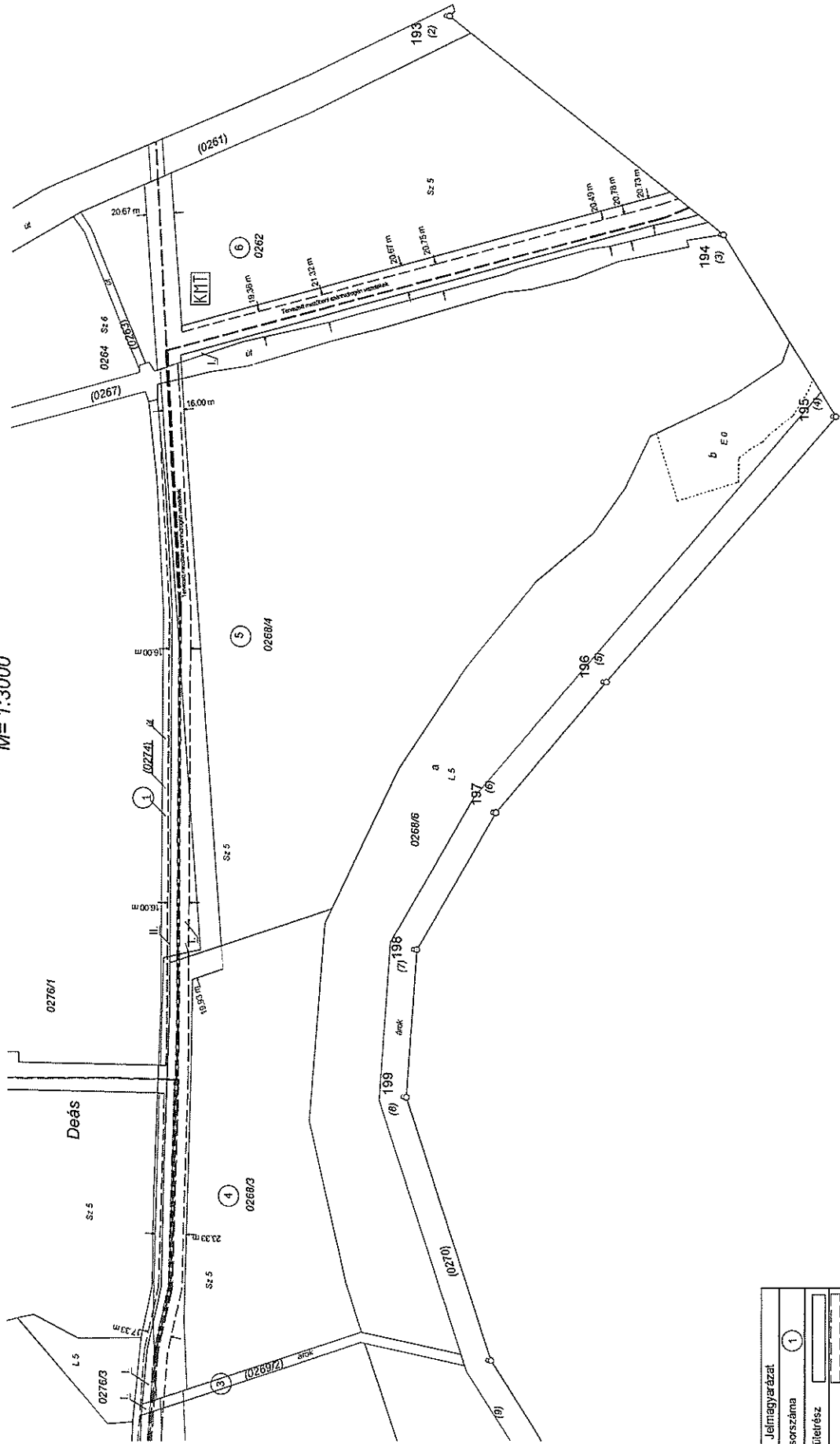
P.H. Záradékok:
Ing. rend. min. sz.:

Sorszám	Tulajdonosi adatok	Helyrajzi száma	Alérszék beüjtése	Művelési ága	Minőségi osztály	ha. m2	AK. mllér	SZOLGALMI JOGGAL TERHELENDŐ TERÜLETRÉSZ		
								Terület igénybevétele	Összes (m2)	Előzetes munkarészek
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
97	Ingtalan-nyilvántartás szerint	0279		szántó	5	4.4297	61.57	tervezett mezőbeni szénhidrogén vezeték bányaszolgalmi jog	3982	*
98	Ingtalan-nyilvántartás szerint	0278		kivett árok		0.7179	0.00	tervezett mezőbeni szénhidrogén vezeték bányaszolgalmi jog	108	*
99	Ingtalan-nyilvántartás szerint	0275		szántó	5	7.9267	110.18	tervezett mezőbeni szénhidrogén vezeték bányaszolgalmi jog	1855	*
100	Ingtalan-nyilvántartás szerint	0274		kivett önkormányzati út		0.9888	0.00	tervezett mezőbeni szénhidrogén vezeték bányaszolgalmi jog	1571	*
101	Ingtalan-nyilvántartás szerint	0271/1		szántó	5	13.2861	184.68	tervezett mezőbeni szénhidrogén vezeték bányaszolgalmi jog	5537	*
102	Ingtalan-nyilvántartás szerint	0269/2		kivett árok		0.1866	0.00	tervezett mezőbeni szénhidrogén vezeték bányaszolgalmi jog	134	*
103	Ingtalan-nyilvántartás szerint	0268/3		szántó	5	3.9568	55.00	tervezett mezőbeni szénhidrogén vezeték bányaszolgalmi jog	6431	*
104	Ingtalan-nyilvántartás szerint	0276/1		szántó	5	11.7478	163.29	tervezett mezőbeni szénhidrogén vezeték bányaszolgalmi jog	2644	*
105	Ingtalan-nyilvántartás szerint	0268/4		szántó	5	12.5629	174.62	tervezett mezőbeni szénhidrogén vezeték bányaszolgalmi jog	6858	*
106	Ingtalan-nyilvántartás szerint	0262		szántó	5	5.8822	81.76	tervezett mezőbeni szénhidrogén vezeték bányaszolgalmi jog	10941	*
107	Ingtalan-nyilvántartás szerint	0252/5		szántó		22.8341	310.00	tervezett mezőbeni szénhidrogén vezeték bányaszolgalmi jog	24406	*
					5	21.3243	296.41			
					6	1.5098	13.59			
108	Ingtalan-nyilvántartás szerint	0369		kivett saját használatú út		0.4452	0.00	tervezett mezőbeni szénhidrogén vezeték bányaszolgalmi jog	3498	*
109	Ingtalan-nyilvántartás szerint	0368		kivett árok		0.1392	0.00	tervezett mezőbeni szénhidrogén vezeték bányaszolgalmi jog	73	*
110	Ingtalan-nyilvántartás szerint	0372		kivett helyi közút		3.0682	0.00	tervezett mezőbeni szénhidrogén vezeték bányaszolgalmi jog	198	*
111	Ingtalan-nyilvántartás szerint	0373/17		kivett árok		0.7499	0.00	tervezett mezőbeni szénhidrogén vezeték bányaszolgalmi jog	131	*
112	Ingtalan-nyilvántartás szerint	0373/4		szántó		4.4185	60.71	tervezett mezőbeni szénhidrogén vezeték bányaszolgalmi jog	4267	
					4	2.0740	39.61			
					6	2.3445	21.10			

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 0274, 0271/1, 0269/2, 0269/3, 0269/4, 0262 helyrajzi számú földrésztelkekre vonatkozó elhelyezés célú szolgalmi jog alapításhoz
(Babócsa-Istváni-Lakócsa-Drávavértes közötti nagykapacitású mezőbeni szénhidrogén vezetékek és vezetékhez kapcsolódó létesítmények építése
Sellye mezőfejlesztés 2. ütem tervezése és engedélyezése, HHE-Sellye-5 csomópont kialakítása és újonnan létesített kútak termelésbe állítása)

M= 1:3000

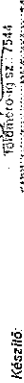


Jelmagyarázat	
Terülekimutató sorszáma	1
Engedélyezett területész	
Új területész	

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

A változás vázrajz a területkimutatással együtt érvényes!

Jászberény, 2023. november 10 Szabo Szilveszter





A vázrajzon sorszámmal jelölt földrésztelkeken lévő tervezett mezőbeni szénhidrogén vezetékek és tartozékaik
létesítésére a I. II. jelű száv területkimutatás szerinti engedélyterületére elhelyezés célú szolgalmi jog a HHE DrávaP
Koncessziós Kft. (1026 Budapest, Pasaréti út 46.) - tőllet meg.

Az állam alapjogi tartalom az állam ingatlan-nyilvántartási térképi adataiból tartalmával megegyezik. Ez a záradék a
kelezeséssel számított egy évig hatályos.

Sikós. hó. nap

P.H.

Záradékold.

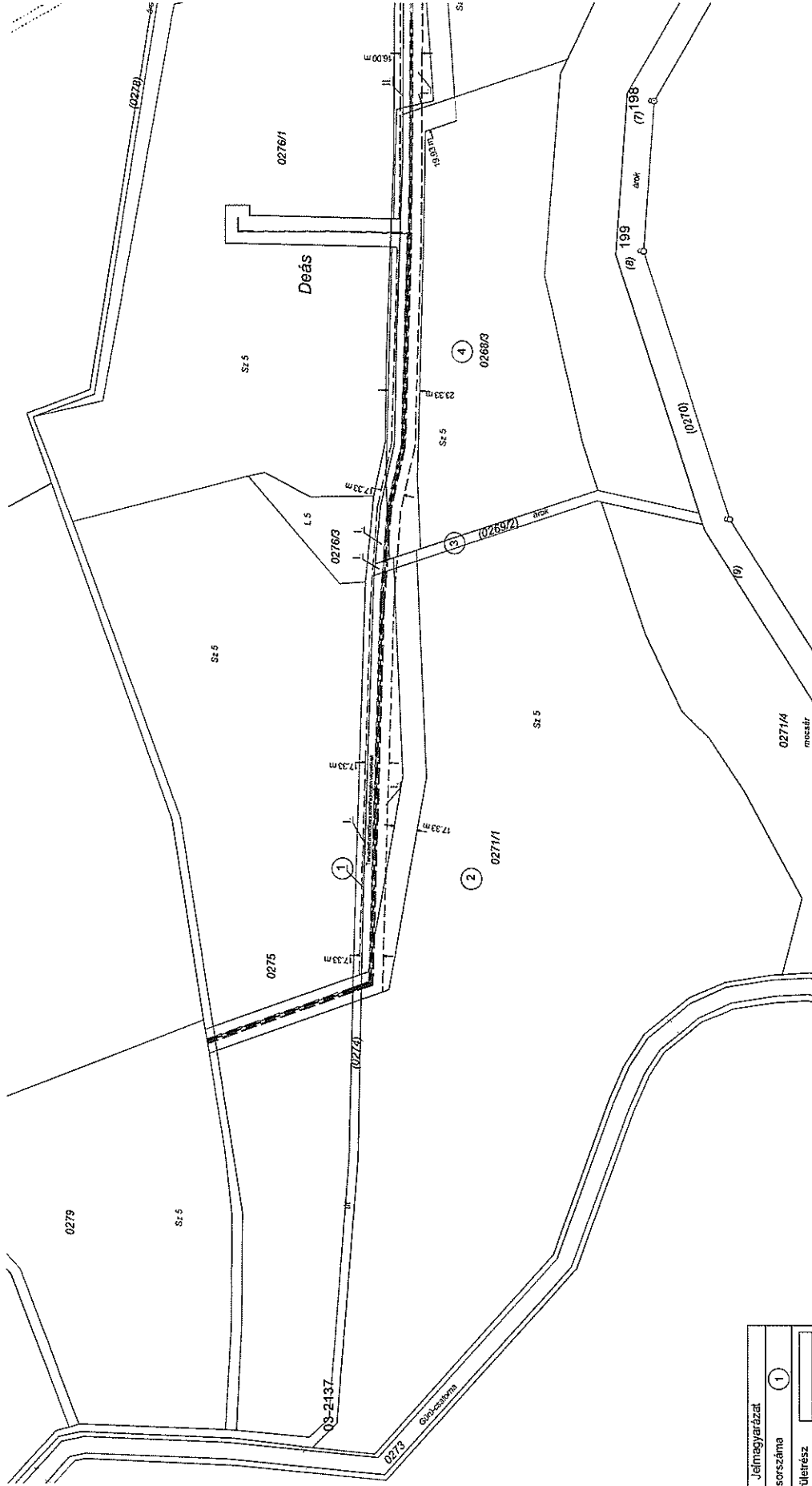
Ing.rend.mfn.sz.

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 0274, 0271/1, 0269/2, 0268/3, 0268/4, 0262 helyrajzi számú földrésztelerek vonatkozó elhelyezés célú szolgalmi jog alapításához
(Babócsa-Istváni-Lakócsa-Drávaszerdahely közötti nagykapacitású mezőbeni szénhidrogén vezetékek és vezetékekhez kapcsolódó létesítmények építése
Sellye mezőfejlesztés 2. ütem tervezése és engedélyezése, HHE-Sellye-5 csomópont kialakítása és újonnan létesült kútak termelésbe állítása)

M= 1:3000

Sellye
A BORSODALJAI RÉGIÓ KÖZLEKEDÉSI ÉS
ÁLLAMTISZTASÁGI ÜZEMÉNEK
KÖZTARTALMAI ÉS
KÖZLEKEDÉSI ÜZEMÉNEK
AVDH SIGN
1. rajz
1-4. SOFSZ.



Jelmagyarázat	
Terülekmutatás sorszáma	1
Engedélyezett területész	
Új területész	

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.
A változási vázrajz a terülekmutatással együtt érvényes!
Jászberény, 2023. november 10. Szabó Szilveszter
Készítő: Szabó Szilveszter
Tervező: Szabó Szilveszter
Földrajzi szám: SZ-2023/120 u. 14/a

A vázrajzon sorszámmal jelölt földrészteléken lévő tervezett mezőbeni szénhidrogén vezetékek és tartozékaik
létesítésére a I., II. jelű sáv terülekmutatás szerinti nagyságú területére elhelyezés célú szolgalmi jog a HHE Drávaszerdahely
Korcsányos Kft. (1026 Budapest, Pasaréti út 46.) - tőllet meg.
Az állami alapadat-tartalom az állami ingatlan-nyilvántartási létképi adatbázis tartalmával megegyezik. Ez a záradék a
kellekzésről származó egy évig hatályos.
Sikló, hó nap
P.H. Záradékoló:
Ing.rend.nfr.sz.:

TERÜLETKIMUTATÁS

a 0274, 0271/1, 0269/2, 0268/3, 0268/4, 0262 helyrajzi számú földrészletekre vonatkozó elhelyezés célú szolgálmi jog alapításhoz
(Babócsa-Istvándi-Lakócsa-Drávaszerdahely közötti szénhidrogén vezeték és vezetékéhez kapcsolódó létesítmények
építése, Sellye mezőfejlesztés 2. ütem tervezése és engedélyezése, HHE-Sellye-5 csomópont kialakítása és újonnan létesített kutak termelésbe állítása)

A területkimutatás a változási vázrajzzal együtt érvényes!

Sorszám	Tulajdonosi adatok	Helyrajzi száma	Alrészlet betűjele	Művelési ága	Minőség! osztály	ha. m2	AK. fillér	SZOLGALMI JOGGAL TERHELENDŐ TERÜLETRÉSZ		Megjegyzés
								Terület igénybevétele	Összes (m2)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Ingtatlan-nyilvántartás szerint	0274		kivett önkormányzati út		0.9888	0.00	elhelyezés célú szolgálmi jog	0.1334	*
2	Ingtatlan-nyilvántartás szerint	0271/1		szántó	5	13.2861	184.68	elhelyezés célú szolgálmi jog	0.4202	*
3	Ingtatlan-nyilvántartás szerint	0269/2		kivett árok		0.1866	0.00	elhelyezés célú szolgálmi jog	0.0109	*
4	Ingtatlan-nyilvántartás szerint	0268/3		szántó	5	3.9568	55.00	elhelyezés célú szolgálmi jog	0.0347	*
5	Ingtatlan-nyilvántartás szerint	0268/4		szántó	5	12.5629	174.62	elhelyezés célú szolgálmi jog	0.3283	*
6	Ingtatlan-nyilvántartás szerint	0262		szántó	5	5.8822	81.76	elhelyezés célú szolgálmi jog	0.2188	*
Összesen:								36.8634	496.06	1.1463

*A vázrajzon sorszámmal jelölt földrészleteken lévő tervezett mezőbeni szénhidrogén vezetékek és tartozékaik létesítésére a I., II. jelű sáv, területkimutatás szerinti nagyságú területére, elhelyezés célú szolgálmi jog a HHE DrávaP Koncessziós Kft. (1026 Budapest, Pasaréti út 46.)-t illeti meg.

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

Jászberény, 2023. november 10. Szabó Szilveszter

földmérő-technikus

Tel: 5100-19.52.7544

5100 Jászberény, Nádverő útca 14/a

földmérő lg. száma: 7544

Siklós, év hó nap Záradékoló:

Ing.rend.min.sz.:

P.H.

Iktatószám: SZTFH-BANYASZ/12850-10/2023. Ügyintéző: Ujpal Klára

Tárgy: Sellye mezőfejlesztés 2. ütem – első kútcsoport (HHE-Sellye-8, HHE-Sellye-9, HHE-Sellye-10)”
termelésbe állításának engedélyezése Telefon: +36-72-795-290**HATÁROZAT**

A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága (a továbbiakban: Bányafelügyelet) a **HHE DrávaP Koncessziós Kft.** (1026 Budapest, Pasaréti út 46., továbbiakban: Bányavállalkozó) kérelme alapján a tárgyi létesítmény elhelyezésére

építési engedélyt ad

az alábbi előírásokkal, feltételekkel.

Az építési engedély hatálya alá tartozó létesítmények

1. A létesítmény

a. helye:

Sellye külterület: 0321/6, 0313, 0308, 0303, 0304/2, 0304/1, 0305, 0307/9, 0307/8, 0296, 0279, 0278, 0275, 0274, 0271/1, 0269/2, 0268/3, 0276/1, 0296, 0291/7, 0291/6, 0291/6, 0291/10, 0291/10, 0291/9, 0291/2, 0290, 0289/2, 0288, 0285/4, 0285/5, 0285/6, 0285/1, 0267, 0261, 0240, 0238/1,

b. megnevezése:

„Babócsa-Istvándi-Lakócsa-Drávaszerdahely közötti nagykapacitású mezőbeni szénhidrogén vezetékek és a vezetékekhez kapcsolódó létesítmények építése - HHE-Sellye mezőfejlesztés 2. ütem – első kútcsoport (HHE-Sellye-8, HHE-Sellye-9, HHE-Sellye-10)” kútbekötő vezetékek engedélyezése (termelésbe állítás).

c. rendeltetése és jellege:

termelvény elszállítása

2. Műszaki és biztonsági jellemzők:

Mezőbeni szénhidrogén vezetékre vonatkozó adatok:**HHE-Sellye-8**

Szénhidrogén vezeték mérete	DN80 (Ø88,9x4,5mm/ Ø88,9x5,6mm)
Szénhidrogén vezeték anyaga	P355NH
Tervezési nyomása	160 bar
Engedélyezési nyomás	160 bar
Szilárdsági próbanyomás	psz=ptx 1,25 barg
Tervezési hőmérséklet:	- 20... +70 °C
Mértékadó hőmérséklet	-20 °C
Korróziós pótlék	1mm
A nyomvonal tervezett hossza	~940 fm

HHE-Sellye-8

Szénhidrogén vezeték mérete	DN28 (Ø33,7x4,0mm)
Szénhidrogén vezeték anyaga	P355NH
Tervezési nyomása	210 bar
Engedélyezési nyomás	210 bar
Szilárdsági próbanyomás	psz=ptx 1,25 barg
Tervezési hőmérséklet:	- 20... +70 °C
Mértékadó hőmérséklet	-20 °C
Korróziós pótlék	1mm
A nyomvonal tervezett hossza	~992 fm

HHE-Sellye-9

Szénhidrogén vezeték mérete	DN80 (Ø88,9x3,2mm/ Ø88,9x4,0mm)
Szénhidrogén vezeték anyaga	P355NH
Tervezési nyomása	100 bar
Engedélyezési nyomás	100 bar
Szilárdsági próbanyomás	psz=ptx 1,25 barg
Tervezési hőmérséklet:	- 20... +70 °C
Mértékadó hőmérséklet	-20 °C
Korróziós pótlék	1mm
A nyomvonal tervezett hossza	~2256 fm

HHE-Sellye-9

Szénhidrogén vezeték mérete	DN25 (Ø33,7x4,0mm)
Szénhidrogén vezeték anyaga	P355NH
Tervezési nyomása	210 bar
Engedélyezési nyomás	210 bar
Szilárdsági próbanyomás	psz=ptx 1,25 barg
Tervezési hőmérséklet:	- 20... +70 °C
Mértékadó hőmérséklet	-20 °C
Korróziós pótlék	1mm
A nyomvonal tervezett hossza	~2287 fm

HHE-Sellye-10

Szénhidrogén vezeték mérete	DN80 (Ø88,9x3,2mm/ Ø88,9x4,0mm)
Szénhidrogén vezeték anyaga	P355NH
Tervezési nyomása	100 bar
Engedélyezési nyomás	100 bar
Szilárdsági próbanyomás	psz=ptx 1,25 barg
Tervezési hőmérséklet:	- 20... +70 °C
Mértékadó hőmérséklet	-20 °C
Korróziós pótlék	1mm
A nyomvonal tervezett hossza	~1816fm

HHE-Sellye-10

Szénhidrogén vezeték mérete	DN25 (Ø33,7x4,0mm)
Szénhidrogén vezeték anyaga	P355NH

Tervezési nyomása	210 bar
Engedélyezési nyomás	210 bar
Szilárdsági próbanyomás	psz=ptx 1,25 barg
Tervezési hőmérséklet:	- 20... +70 °C
Mértékadó hőmérséklet	-20 °C
Korróziós pótlék	1mm
A nyomvonal tervezett hossza	~1840 fm

3. Biztonsági övezet: Mezőbeni vezeték esetén a cső tengelyétől számított 15-15 m, a műtárgyak esetében a keresztezési ponttól mért 20-20 m.
4. Bányavállalkozó köteles:
 - 4.1. a Bányafelügyeletnek írásban bejelenteni:
 - az építési tevékenység megkezdését annak megtörténte előtt 8 nappal,
 - 4.2. a kivitelezéssel kapcsolatban:
 - az építési tevékenységet Peterson Engineering Kft. (Tervszám: 1182) „HHE-Sellye mezőfejlesztés 2. ütem – első kútcsoport” megnevezésű tervének és mellékleteinek megfelelően végezni,
 - az engedélyezési záradékkal ellátott terv egy példányát a kivitelezőnek átadni, és megkövetelni a munkahelyen való tartását.
5. Próbaüzem:

A Bányafelügyelet a megépített létesítményre próbaüzemi engedélyt ad.

A próbaüzem feltételei:

 - a vezeték biztonsági övezetével érintett ingatlanulajdonosokat a próbaüzem megelőzően 8 nappal korábban értesíteni kell
 - a próbaüzemről részletes jelentést kell készíteni.
6. Az építési engedély nem mentesíti az építetőt az egyéb engedélyek, hozzájárulások megszerzésének kötelezettsége alól.
7. Az építőipari kivitelezési tevékenység folytatása során építetői fedezetkezelő közreműködése nem kötelező.
8. A megépített létesítmény használatbavételét a Bányafelügyeletről kell kérelmezni, a kérelemhez a megvalósulási tervet is mellékelni kell.
9. A Honvédelmi Minisztérium (továbbiakban: Minisztérium) 14515-3/2023/h számú szakhatósági állásfoglalásában a használatbavételi engedély kiadásához kikötés nélkül hozzájárult.
10. A végleges építési engedély négy évig hatályos. A hatályossága alatt, ha az építési tevékenységet - az építési napló megnyitásával igazoltan - megkezdték, akkor az építési tevékenység megkezdésétől számított 10 éven belül az építménynek használatbavételi engedély megadására alkalmassá kell válnia. Az építési engedély hatálya, ha az építési tevékenységet nem kezdték meg, egy alkalommal, két évvel meghosszabbítható.

A döntés a közléssel véglegessé válik és végrehajtható. A döntéssel szemben a közlésétől számított 15 napon belül közigazgatási per kezdeményezhető, amelyet keresetlevéllel kell megindítani.

A jogi képviselő kötelező. A keresetlevél az sztfh.hu honlapról letölthető, a keresetlevél elektronikus benyújtására szolgáló SZTFH_KPER űrlap megfelelő kitöltésével, a keresetlevél elektronikus benyújtására vonatkozó perrendtartási szabályoknak megfelelően, elektronikus úton terjeszthető elő.

A keresetlevélhez csatolni kell azt az okiratot vagy annak másolatát, amelyre a fél bizonyítékként hivatkozik, amely a képviselővel való eljárás esetén a képviseleti jogosultságot igazolja, illetve amely a bíróság által hivatalból figyelembe veendő tény igazolásához szükséges.

A keresetlevél tartalmazza a felperes jogi képviselőjének nevét, székhelyét, ügyvédi iroda esetén az ügyintéző nevét, több jogi képviselő esetén a hivatalos iratok kézbesítésére kijelölt jogi képviselő megjelölését, telefonos, illetve elektronikus elérhetőségét.

A keresetlevél benyújtására nyitva álló határidőt az ítélezési szünet nem érinti.

A keresetlevél benyújtásának a döntés hatályosulására halasztó hatálya nincs, a fél azonban azonnali jogvédelem keretében halasztó hatály elrendelését kérheti. A kérelemben részletesen meg kell jelölni azokat az indokokat, amelyek az azonnali jogvédelem szükségességét megalapozzák, és az ezek igazolására szolgáló okiratokat csatolni kell. A kérelmet megalapozó tényeket valószínűsíteni kell.

A bíróság tanácsa az azonnali jogvédelem iránti kérelemről a bírósághoz érkezésétől számított tizenöt napon belül dönt. Hiánypótlásnak nincs helye. A bíróság a kérelem teljesítését biztosíték adásához kötheti.

A halasztó hatály elrendelése esetén a döntés nem hajtható végre, annak alapján jogosultság nem gyakorolható, és egyéb módon sem hatályosulhat. A végrehajtás a kérelemnek a végrehajtást foganatosító szerv tudomására jutásától annak elbírálásáig, de legkésőbb az elbírálásra nyitva álló határidő elteltéig nem foganatosítható, kivéve, ha a közigazgatási szerv a döntést azonnal végrehajthatónak nyilvánította. A tudomásszerzésig foganatosított végrehajtási cselekmények a bíróság eltérő rendelkezésének hiányában hatályban maradnak.

A keresetet a Fővárosi Törvényszék (a továbbiakban: Bíróság) bírálja el. A Bíróság az ügy érdemében tárgyaláson kívül határoz, ha a felek egyike sem kérte tárgyalás tartását, és azt a bíróság sem tartja szükségesnek. Tárgyalás tartását a fél keresetlevelében kérheti.

A felet – ideértve a beavatkozót és az érdekeltet is – a közigazgatási bírósági eljárásban illetékfeljegyzési jog illeti meg.

INDOKOLÁS

Az eljárás Bányavállalkozó 2023. szeptember 21-én beterjesztett kérelmére indult.

A Bányafelügyelet a kérelem alapján megállapította, hogy:

- a kérelem és mellékletei megfeleltek a bányafelügyelet hatáskörébe tartozó egyes sajátos építményekre vonatkozó építésügyi hatósági eljárások szabályairól szóló 12/2022. (I. 28.) SZTFH rendeletben (a továbbiakban: Rendelet) előírtaknak,
- Bányavállalkozó **építési jogosultságát nem igazolta,**
- Bányavállalkozó rendelkezik a Baranya Vármegyei Kormányhivatal 3652-25/2023 számú előzetes vizsgálati eljárást lezáró határozattal, 12.079-5/2023 számú szénhidrogén vezeték időleges más célú hasznosításának engedélyével, valamint a BA/52/06060-7/2023 számú erdő rendeltetésszerű használatot akadályozó igénybevételenek elvi engedélyével.
- a tervező nyilatkozata szerint az általa tervezett műszaki megoldás megfelel a vonatkozó jogszabályoknak, általános érvényű és eseti előírásoknak, a létesítmény tervezésekor alkalmazott műszaki megoldás megfelel a létesítménnyel szemben támasztott általános követelményeknek,
- a tervező jogosultsága a Magyar Mérnöki Kamara nyilvántartása által igazolt.
- Bányavállalkozó nyilatkozata alapján a Bt. 5. § (4a) bekezdés szerinti tartozása és bányajáradék önbevallás elmaradása nem volt.

Az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. melléklet 1. pont 84. és 90. 94. 95. 97. pontja szerinti szakhatóságot az eljárásba nem vonta be, mivel Bányavállalkozó a HHE-Sellye-4, HHE -Sellye-8, HHE -Sellye-9 és HHE-Sellye-10 jelű szénhidrogén kutak termelésbe állítása és mezőbeni vezetéke tekintetében rendelkezik a Baranya Vármegyei Kormányhivatal 3315-28/2023 számú előzetes vizsgálati eljárás állapította, hogy jelentős környezeti hatás nincs, ezért környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges. A Bányafelügyelet a Korm. rendelet 26. pontja alapján a Honvédelmi Minisztériumot, mint szakhatóságot az eljárásba bevonta.

A Bányafelügyelet rendelkező részben előírtakat a következők alapján rendelte el:

1-2. Rendelet 17. § a) pont

3. Rendelet 17. § a) pont, továbbá a biztonsági szabályzat biztonsági övezet mértékére vonatkozó rendelkezése. A biztonsági övezeten belül betartandó tilalmakat és korlátozásokat a bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 20/2022. (I. 31.) SZTFH rendelet 37. § (2)-(3), (6)-(7) bekezdése határozza meg.

4. Rendelet 17. § b) pontja.

5. Rendelet 17. § c) pont, a Rendelet 40. § (1) bekezdés h) pontjában foglaltak teljesülnek.

6. Rendelet 9. § b) pont ba) alpontja.

7. Rendelet 9. § a) pont, 9. § b) pont bb) alpont, 11. §, 17. § a) pont, az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet) 23. § (1) bekezdés.

Rendelet 17. § e) pont, az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 17. § (2) bekezdés b) pontjában meghatározottak alapján az építőipari kivitelezési tevékenység folytatása során építetói fedezetkezelő közreműködése nem szükséges, mert az építési tevékenység összköltsége nem éri el a közösségi értékhatárt.

8. Rendelet 17. § d) pont.

9. Szakhatósági állásfoglalások:

A Minisztérium **14515-3/2023/h** számú szakhatósági állásfoglalásának indokolása:

A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága BGF PBO SZTFH-BANYASZ/12850-8/2023. hivatkozási számon szakhatósági megkeresést küldött HHE Sellye mezőfejlesztés 2. ütem gerincvezeték létesítési engedélye tárgyában.

A megkeresésben foglaltakat megvizsgáltam és megállapítottam, hogy a tárgyi beruházás a katonai szervezetek tevékenységét nem befolyásolja, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

Állásfoglalásom a honvédelemről és a Magyar Honvédségről szóló 2021. évi CXL. törvény 1. § (1) bekezdésén, 3. § (11) bekezdésén, 6. § (1) bekezdésének b) pontján, 59. § (1) bekezdésének a), d)-e) pontján alapszik.

A szakhatóság hatáskörét és illetékességét az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. melléklet 1. Bányafelügyelettel és állami földtani feladatokkal kapcsolatos ügyek táblázat 26. pontja, a szakhatósági állásfoglalás elleni önálló jogorvoslat kizárására vonatkozó előírást az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 55. § (4) bekezdése tartalmazza.

Jelen szakhatósági döntést a Honvédelmi Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 30/2022. (VII. 29.) HM utasítás 1. melléklet 6. függelék A) táblázat 15. sorában foglaltak alapján a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály Településrendezési Hatósági Osztály vezetőjeként a miniszter nevében és megbízásából kiadmányozom

10. Rendelet 9. § c) pont és 10. § (2) bekezdés.

A bányafelügyelet részére fizetendő igazgatási szolgáltatási díjakról és egyéb eljárási költségekről, valamint a felügyeleti díj fizetésének részletes szabályairól szóló 9/2022. (I. 28.) SZTFH rendelet 1. § a) pontja szerinti igazgatási szolgáltatási díjat Bányavállalkozó befizette.

A Bányavállalkozó a Bt. 5. § (4b) bekezdése alapján nyilatkozott arról, hogy a (4a) bekezdés szerinti díj- és járadék tartozása nem áll fenn.

A teljes eljárásra áttérés az Ákr. 43. § (1) bekezdés c) pontján alapul.

A jogorvoslati tájékoztató az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (Ákr.) 114. § (1) bekezdésén, a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény 13. § (3) bekezdésének a) pont aa) alpontján, 27. § (1) bekezdés b) pontján, 37-38. §-án, 39. § (3)-(7) bekezdésén, 50-51. §-án, 52-53. §-án, 77. §-án, a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény elektronikus kapcsolattartásra vonatkozó XLVI. Fejezetén, a Bt. 31. § (5) bekezdésén, és az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 62. § (1) bekezdés h) pontján alapul.

A Bányafelügyelet hatásköre a bányászatról szóló 1993. évi XLVII. törvény (Bt.) 44. § (1) bekezdés a)-b) pontján, illetékessége a Bt. 43. § (1) bekezdésén alapul.

Pécs, *időbélyegző szerint.*

Dr. Biró Marcell
elnök
(hatáskör gyakorlója megbízásából)

Dr. Kele Hajnalka
osztályvezető
(kiadmányozó)

Kapják:

1. Peterson Engineering Kft. *cégkapun* - általa: HHE DrávaP Koncessziós Kft.
2. Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály (Hivatali kapu)
3. Ingatlantulajdonosok hirdetmény útján
4. Irattár

**HOZZÁJÁRULÓ NYI
bányászati létesítmény elhelyezéséhez**

Alulírott

Cég neve:	SELYE VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
Székhelye:	7960 SELLYE, Dózsa Gy. utca 1.
Adószám:	15724083-2-02

mint tulajdonos (továbbiakban: Tulajdonos) a HHE DrávaP Koncessziós Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1026 Budapest, Pasaréti út 46., cégjegyzékszám: 01-09-307281, adószám: 26197524-2-41, KSH szám: 26197524-0620-113-01), mint bányavállalkozó (továbbiakban: Bányavállalkozó) megkeresése alapján az alábbi nyilatkozatot teszem:

1. Ingatlan adatai

Település	Fekvés	Helyrajzi szám	Tulajdoni hányad	Művelési ág	szolgálommal érintett terület (m ²)
Sellye	külterület	057	1/1	kivett közút	1028
Sellye	külterület	02	1/1	kivett helyi közút	111
Sellye	külterület	03	1/1	kivett árok	63
Sellye	külterület	05	1/1	kivett árok	105
Sellye	külterület	011	1/1	kivett helyi közút	1450
Sellye	külterület	0318	1/1	kivett önkormányzati út	267
Sellye	külterület	0326	1/1	kivett önkormányzati út	184
Sellye	külterület	0234	1/1	kivett önkormányzati út	188
Sellye	külterület	0237	1/1	kivett önkormányzati út	49
Sellye	külterület	0239	1/1	kivett árok	52
Sellye	külterület	0240	1/1	kivett helyi közút	1570
Sellye	külterület	0261	1/1	kivett közút	594
Sellye	külterület	0267	1/1	kivett önkormányzati út	355
Sellye	külterület	0269/2	1/1	kivett árok	134
Sellye	külterület	0274	1/1	kivett önkormányzati út	1571
Sellye	külterület	0287	1/1	kivett árok	91
Sellye	külterület	0288	1/1	kivett árok	47
Sellye	külterület	0290	1/1	kivett önkormányzati út	81
Sellye	külterület	0296	1/1	kivett árok	346
Sellye	külterület	0301	1/1	kivett árok	52
Sellye	külterület	0303	1/1	kivett árok	132
Sellye	külterület	0305	1/1	kivett helyi közút	85
Sellye	külterület	0308	1/1	kivett önkormányzati út	553
Sellye	külterület	0313	1/1	kivett önkormányzati út	1730
Sellye	külterület	0372	1/1	Kivett helyi közút	198
Sellye	külterület	0373/17	1/1	Kivett árok	131

2. Hozzájárulok a Sellye mezőfejlesztés 2. ütem tervezése és engedélyezése, HHE-Sellye-5 csomópont kialakítása, és újonnan létesülő HHE-Sellye-5B, -5C, HHE-Sellye-7B, -7C, HHE-Sellye-4, HHE-Sellye-8, HHE-Sellye-9, HHE-Sellye-10, HHE-Sellye-12, HHE-Sellye-13, HHE-Csányoszró-1, HHE-Csányoszró-2, HHE-Csányoszró-3, HHE-Sósvetike-1 kutak termelésbe állításához szükséges, és a HHE-Sellye-5 csomópont – HHE-Sellye gyűjtő közötti mezőbeni vezetékek és a vezetékekhez kapcsolódó létesítmények, valamint tartozékaik létesítése elnevezésű bányászati létesítmény elhelyezéséhez alkotórészeivel, elektromos és optikai kábel, katódvédelmet biztosító rendszer valamint egyéb tartozékaival együtt az 1. pont szerinti ingatlanon az 12/2022. (I. 28.) SZTFH rendelet 6. § (3) bek.c) pontja alapján. A bányászati létesítmény elhelyezése érdekében az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. tv 77-80 § és 84 § illetve egyéb vonatkozó rendelkezései alapján a kivonhatja, illetve a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. tv. 14 § alapján a művelésből időlegesen kivonhatja, valamint a létesítmények elhelyezése és üzembe helyezése érdekében minden egyéb kapcsolódó tevékenységet végezhet. Hozzájárulok továbbá az ingatlanon az elhelyezéshez szükséges terület igénybevételéhez az építési tevékenység teljes időtartamára, a kivitelezési munkálatok elvégzéséhez, a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően ezek hatósági engedélyeztetéséhez. A beruházás részben a kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet 2. számú melléklete 103. sora szerint nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás részét is képezi.

3. A 1. pontban megjelölt ingatlan rendeltetésszerű használatának akadályozásáért a bányavállalkozó elhelyezési szolgalmi kártalanítást fizet külön kártalanítási ajánlat szerint. Tudomásul veszem, hogy a kártalanítási ajánlatban foglaltakat 5 naptári évig köteles vagyok üzleti titokként kezelni.
4. Amennyiben az 1. pontban megjelölt ingatlan erdő művelési ágban van nyilvántartva vagy nem erdő az ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ága, de az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (továbbiakban: Erdőtörvény) hatálya alá tartozik, hozzájárulok az Etv. hatálya alá tartozó ingatlan igénybeviteléhez, az ehhez szükséges erdészeti hatósági engedélyeztetési eljárás lefolytatásához, a kivitelezéshez szükséges esetleges fakitermeléshez.
5. Tudomásul veszem, hogy a termőföld vagy erdő igénybevitelével kapcsolatos valamennyi költséget a bányavállalkozó előlegez és visel.
6. Tudomásul veszem, hogy az építési tevékenység megkezdéséről a bányavállalkozó értesít, hogy kármentesítési kötelezettségemnek eleget tehessek és a 14. pont szerinti tilalmak és korlátozások betartására felkészülhessek.
7. Amennyiben az igénybe vett területen elektromos légvezeték oszlopa található, hozzájárulok az oszlop áthelyezéséhez a tervezett beruházás megvalósítása érdekében.
8. Tudomásul veszem, hogy jelen nyilatkozatom az ingatlan-nyilvántartásban változást nem eredményez.
9. Tudomásul veszem, hogy az 1. pont szerinti ingatlan a 6. pontban rögzített értesítés szerinti időpontig rendeltetésszerűen használható. Tudomásul veszem, hogy ha nem magam használom a földet, akkor köteles vagyok a földhasználót jelen nyilatkozat tartalmáról tájékoztatni és a földhasználó személyéről a bányavállalkozó részére adatokat (név, lakóhely, elérhetőség) szolgáltatni, valamint ezen adattovábbítás tényéről, illetve az adatkezelés jellegéről a mellékelt adatkezelési tájékoztatóban foglaltak szerint a földhasználót tájékoztatni.
10. Tudomásul veszem, hogy a bányavállalkozó vagy az érdekében eljáró jogosult a 6. pont szerinti értesítésben foglalt időponttól az ingatlant igénybe veheti, arra bármikor rámehet, azon eszközöket helyezhet el, az ingatlant a jelen megállapodás szerinti célra (bányászati létesítmény elhelyezése) megfelelően használhatja, a létesítéssel összefüggő tevékenységeket végezhet.
11. Tudomásul veszem, hogy a bányavállalkozó az építési tevékenység befejezését követően az okozott károkat (mezőgazdasági növényzetben okozott károk, talajszerkezeti károk, műszaki kár) a bányakárookra vonatkozó szabályok (bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény 37. §, 38. § és Polgári Törvénykönyv) szerint annak esedékességekor megtéríti.
12. A 12. pont szerinti bányakárokkal kapcsolatosan felmerülő kérdéseimmel közvetlenül a Bányavállalkozó itt megnevezett kárrendezési munkatársához fordulhatok: **Tánczos János +36 70/458-9200 jtanczos@tdeservices.eu; Püski Balázs +36 20 357 0552, bpuski@tdeservices.eu.**
13. Tudomásul veszem, hogy a Bányavállalkozó az építési tevékenység befejezése után az időlegesen igénybevevett területet (vezetéknel az építési sáv) a jogszabályi és hatósági előírásoknak megfelelően helyreállítja és termelésbe visszaadja. Tudomásul veszem, hogy a 2. pont szerinti bányászati létesítmény megépítését és üzembe helyezését követően a létesítmény biztonsági övezetére a bányavállalkozó üzemeltetési célú szolgalmi jogot alapít, melynek érdekében a szolgalmi dokumentáció elkészítése után kártalanítási ajánlattal keres meg.
14. A bányászati létesítmények biztonsági övezetét a 16/2022. (I. 28.) SZTFH rendelet 14-17. §-ai és melléklete határozza meg.
15. Tudomásul veszem, hogy az 2. pont szerinti bányászati létesítmény üzembe helyezését követően – az üzemeltetési célú szolgalmi jog megalapításától függetlenül – be kell tartanom a biztonsági övezetben a jogszabályban (bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény 32. §-a és a végrehajtására kiadott 20/2022. (I. 31.) SZTFH rendelet 37. §) megállapított tilalmakat és korlátozásokat.
16. Tudomásul veszem, hogy köteles vagyok a Bányavállalkozóval kölcsönösen együttműködni, hogy mindkét fél jogai és kötelezettségei teljesíthetők legyenek.
17. Tudomásul veszem, hogy az 1. pont szerinti ingatlan értékesítése (vagy más jogon történő tulajdonjog változás), bérbeadása esetén az új tulajdonost, használót teljeskörűen tájékoztatnom kell jelen nyilatkozat megtételéről és annak tartalmáról. A jelen nyilatkozatban fogalt jogosultságok és kötelezettségek az ingatlan mindenkori tulajdonosát, használóját jogosítják, kötelezik, azok személyében bekövetkező változásról írásban tájékoztatnom kell a bányavállalkozót.
18. Tudomásul veszem, hogy a bányavállalkozó személyében történő változás esetén a szolgalmi jog a bányavállalkozó és a jogutód bányavállalkozó által aláírásra kerülő külön megállapodás alapján szerződés átruházás útján a jogutód bányavállalkozó részére átadásra kerüljön.
19. Tudomásul veszem, hogy ezen nyilatkozatra a Ptk. 6:2. § (2) bek. alapján a szerződésre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

Ez a nyilatkozat 3 (három) eredeti példányban készült, melyből 2 (két) példány a bányavállalkozót, 1 (egy) példány a tulajdonost illeti meg.

Kelt: SELLYE,

.....
SELLYE VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

Képviseli:

Tárgy: Sellye mezőfejlesztés 2. ütem

Tárgyi létesítmény építése érdekében - a létesítmény elhelyezésének időtartamára - az ingatlan rendeltetészerű használatának akadályozása (rövidebb ideig tartó korlátozás) miatt alapítandó szolgalmi jog ellenében a **HHE DrávaP Koncessziós Kft. (székhely: 1026 Budapest, Pasaréti út 46., cégjegyzékszám: 01-09-307281, adószám: 26197524-2-41, KSH szám: 26197524-0620-113-01)**, mint bányavállalkozó (továbbiakban: **Bányavállalkozó**) kártalanítási ajánlatot tesz.

Település	Fekvés	Helyrajzi szám	Művelési ág	Szolgalmal érintett terület (m ²) új/átfedett	Ingatlan fajlagos forgalmi értéke (Ft/m ²)	Tulajdoni hányad	Szolgalmal érintett terület értékesítkkenése (%) új/átfedett	Kártalanítás mértéke (Ft) új / átfedett /össz.
Sellye	külterület	057	kivett közút	1028	250	1/1	15	38550
Sellye	külterület	02	kivett helyi közút	111	250	1/1	15	5000
Sellye	külterület	03	kivett árok	63	250	1/1	15	5000
Sellye	külterület	05	kivett árok	105	250	1/1	15	5000
Sellye	külterület	011	kivett helyi közút	1450	250	1/1	15	54380
Sellye	külterület	0318	kivett önkormányzati út	267	250	1/1	15	10020
Sellye	külterület	0326	kivett önkormányzati út	184	250	1/1	15	6900
Sellye	külterület	0234	kivett önkormányzati út	188	250	1/1	15	7050
Sellye	külterület	0237	kivett önkormányzati út	49	250	1/1	15	5000
Sellye	külterület	0239	kivett árok	52	250	1/1	15	5000
Sellye	külterület	0240	kivett helyi közút	1570	250	1/1	15	58880
Sellye	külterület	0261	kivett közút	594	250	1/1	15	22280
Sellye	külterület	0267	kivett önkormányzati út	355	250	1/1	15	13320
Sellye	külterület	0269/2	kivett árok	134	250	1/1	15	5030
Sellye	külterület	0274	kivett önkormányzati út	1571	250	1/1	15	58920
Sellye	külterület	0287	kivett árok	91	250	1/1	15	5000
Sellye	külterület	0288	kivett árok	47	250	1/1	15	5000
Sellye	külterület	0290	kivett önkormányzati út	81	250	1/1	15	5000
Sellye	külterület	0296	kivett árok	346	250	1/1	15	12980
Sellye	külterület	0301	kivett árok	52	250	1/1	15	5000
Sellye	külterület	0303	kivett árok	132	250	1/1	15	5000
Sellye	külterület	0305	kivett helyi közút	85	250	1/1	15	5000

Sellye	külterület	0308	kivett önkormányzati út	553	250	1/1	15	20740
Sellye	külterület	0313	kivett önkormányzati út	1730	250	1/1	15	64880
Sellye	külterület	0372	Kivett helyi közút	198	250	1/1	15	7430
Sellye	külterület	0373/17	Kivett árok	131	250	1/1	15	5000
Összesen:								441 360
Kártalanítási összeg számítása: Szolgalmal érintett terület × fajlagos forgalmi érték × tulajdoni hányad × értéksökkenés mértéke								
A tulajdonos neve				Székhely		Fizetés helye (Bankszámlaszám vagy cím)		
SELLEYE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA				7960 SELLEYE, Dózsa Gy. utca 1.				

A felajánlott kártalanítási összeg a hiánytalanul kitöltött, aláírt ajánlat bányavállalkozó által történő kézhezvételét követő 30 napon belül kerül kifizetésre. Az összeget a bányavállalkozó megbízásából a TDE ITS Kft. (1026 Budapest, Pasaréti út 46., adószám: 26332237-2-44) fizeti ki.

A tulajdonos számla kiállítási kötelezettsége esetén a beérkezett és helyesen kitöltött számla a kifizetés alapja. A megállapított kártalanítás összege ebben az esetben nettó összeg, és ÁFA-val szükséges megnövelni

Jelen kártalanítási ajánlatban foglaltakat a bányavállalkozó csak akkor köteles teljesíteni, ha a tulajdonos az elhelyezési szolgalmi jogra vonatkozó hiánytalanul kitöltött, aláírt tulajdonosi hozzájárulást is visszaküldi a szükséges számú példányokban.

A Bányavállalkozó az ingatlan fajlagos forgalmi értékének megállapításánál figyelembe vette a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXII. törvény alapján az előző évben helyben kialakult, és nyilvánosan elérhető átlagos forgalmi értéket.

Az elhelyezési szolgalmat az építés befejezéséig biztosítja a bányavállalkozónak az ingatlan igénybevétele. Az építéssel okozott károkat a bányavállalkozó a bányakárokra vonatkozó szabályok szerint megtéríti. A felajánlott összeg nem tartalmazza az építéssel a terület mindenkorai használatának okozott zöldkárt, és egyéb elmaradt hasznót, valamint az üzemeltetési célt szolgálmi kártalanítást.

.....
tulajdonosi joggyakorló aláírása:.....

.....
aláírás dátuma:.....

Készült: Budapest, 2023. 06. 02.

A kártalanítási összeg a **HHE DrávaP Koncessziós Kft.** tárgyi létesítménye terhére kifizethető.
HHE DrávaP Koncessziós Kft.

1026 Budapest, Pasaréti út 46.

Adószám: 26332237-2-41

.....

HHE DrávaP Koncessziós Kft.

SZ&SZ GEO Kft.

5100 Jászberény, Nádverő útca 14/a
Munka száma: SZ-2023/340

Sellye

Külterület
Adatszolg. ikt.sz.: 2-269/2023

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

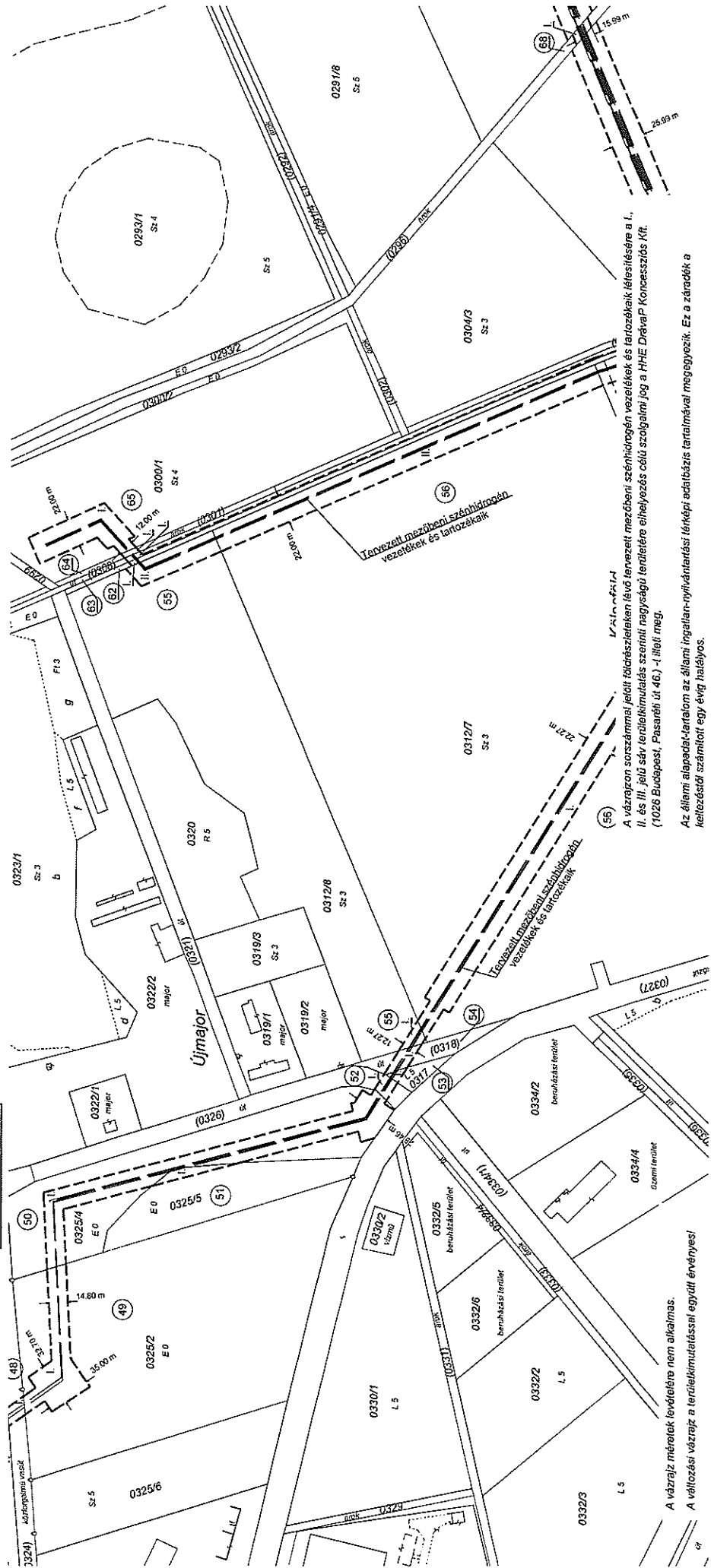
a 02, 03, 04, 05, 06, 08, 09/1, 09/2, 09/3, 09/4, 09/5, 09/6, 09/7, 09/8, 09/9, 09/10, 09/11, 09/12, 09/13, 09/14, 09/15, 09/16, 09/17, 09/18, 09/19, 09/20, 09/21, 09/22, 09/23, 09/24, 09/25, 09/48, 09/49, 09/50, 011, 014, 046/1, 046/2, 046/3, 047/3, 057, 065/7, 065/8, 066, 067, 068, 0234, 0236/4, 0237, 0238/1, 0238/2, 0239, 0240, 0252/5, 0261, 0262, 0267, 0268/3, 0268/4, 0268/2, 0271/1, 0274, 0275, 0276/1, 0278, 0278, 0285/1, 0285/3, 0285/4, 0285/5, 0285/6, 0286, 0287, 0288, 0289/2, 0290, 0291/10, 0291/2, 0291/6, 0291/7, 0291/8, 0296, 0300/1, 0301, 0303, 0304/1, 0304/2, 0305, 0307/6, 0307/9, 0308, 0312/6, 0312/7, 0312/8, 0313, 0317, 0318, 0324, 0325/2, 0325/4, 0325/5, 0326, 0327, 0338/1, 0343, 0367, 0368, 0369, 0372, 0373/3, 0373/4, 0373/17, 0379, 0384/4, 1007/2

helyrajzi számú földrészletekre vonatkozó elhelyezés célú szolgalmi jog alapításához

(Babócsa-Istvándi-Lakócsa-Drávaszerdahely közötti nagykapacitású mezőbeni szénhidrogén vezetékek és vezetékekhez kapcsolódó létesítmények építése, Sellye mezőfejlesztés 2. ütem tervezése és engedélyezése, HHE-Sellye-5 csomópont kialakítása és újonnan létesült kutak termelésbe állítása)

M= 1:3000

3. rajz
49-55., 64-65. sorisz.



A vázrajz sorszámmal jelölt tércsúszéleken lévő tervezett mezőbeni szénhidrogén vezetékek és tartozékaik létesítésére a I., II. és III. jelű sáv területkimutatók szerinti nagyságú területre elhelyezés célú szolgalmi jog a HHE Drávap. Koncessziós. Kft. (1026 Budapest, Pasaréti út 46.) -t illeti meg.

Az állami alapadattartalom az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával megegyezik. Ez a záradék a keletkezéstől számított egy évig hatályos.

Sikkós, hó nap
Záradékkötő:
Ing.rend.műh.sz.:
P.H.

Jászberény, 2023. május 17. Szabó Szilveszter
tervező-geodetikus
Tudományos Szám: 75344
5100 Jászberény, Nádverő út 14/a
Készítő:

A vázrajz méretek terelőre nem alkalmas.
A változási vázrajz a területkimutatóval együtt érvényes!

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

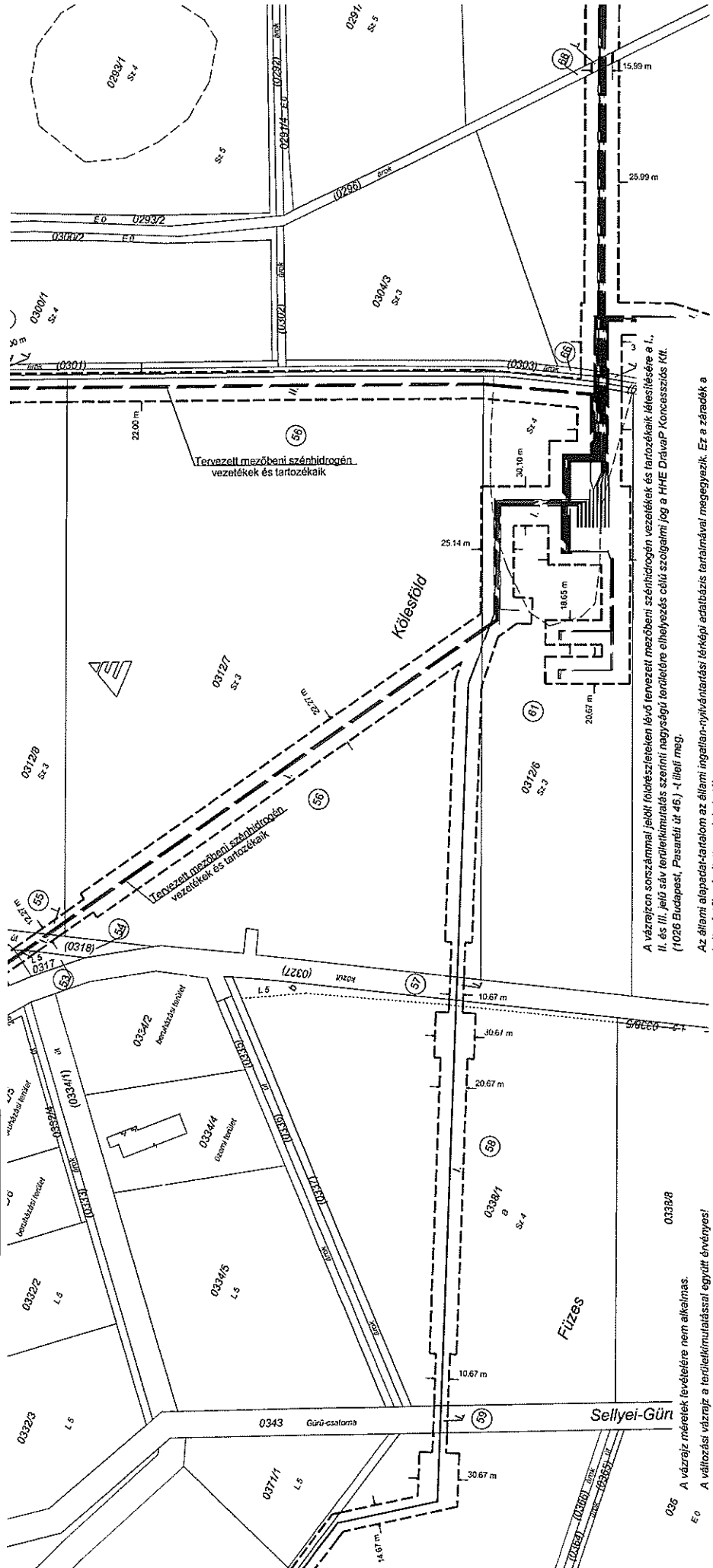
02, 03, 04, 05, 06, 08, 09/1, 09/2, 09/3, 09/4, 09/5, 09/6, 09/7, 09/8, 09/9, 09/10, 09/11, 09/12, 09/13, 09/14, 09/15, 09/16, 09/17, 09/18, 09/19, 09/20, 09/21, 09/22, 09/23, 09/24, 09/25, 09/48, 09/49, 09/50, 011, 014, 046/1, 046/2, 046/3, 047/3, 057, 065/7, 065/8, 066, 067, 068, 0234, 0238/1, 0238/2, 0239, 0240, 0252/5, 0261, 0262, 0262, 0267, 0268/3, 0268/4, 0269/2, 0271/1, 0274, 0275, 0276/1, 0278, 0279, 0285/1, 0285/3, 0285/4, 0285/5, 0285/6, 0286, 0287, 0288, 0289/2, 0290, 0291/10, 0291/2, 0291/6, 0291/7, 0291/9, 0296, 0300/1, 0301, 0303, 0304/1, 0304/2, 0305, 0307/8, 0307/9, 0308, 0312/6, 0312/7, 0312/8, 0313, 0317, 0318, 0324, 0325/2, 0325/4, 0325/5, 0326, 0327, 0338/1, 0343, 0367, 0368, 0369, 0372, 0373/3, 0373/4, 0373/17, 0379, 0384/4, 1007/2

helyrajzi számú főirészetekre vonatkozó elhelyezés célú szolgalmi jog alapításához

(Babócsa-Istvándi-Lakócsa-Drávaszerdahely közötti nagykapacitású mezőbent szénhidrogén vezetékek és vezetékekhez kapcsolódó létesítmények építése, Sellye mezőfejlesztés 2. ütem tervezése és engedélyezése, HHE-Sellye-5 csomópont kialakítása és újonnan létesült kulak termelésbe állítása)

M= 1:3000

4. rajz
56-59., 61., 66. sorosz.



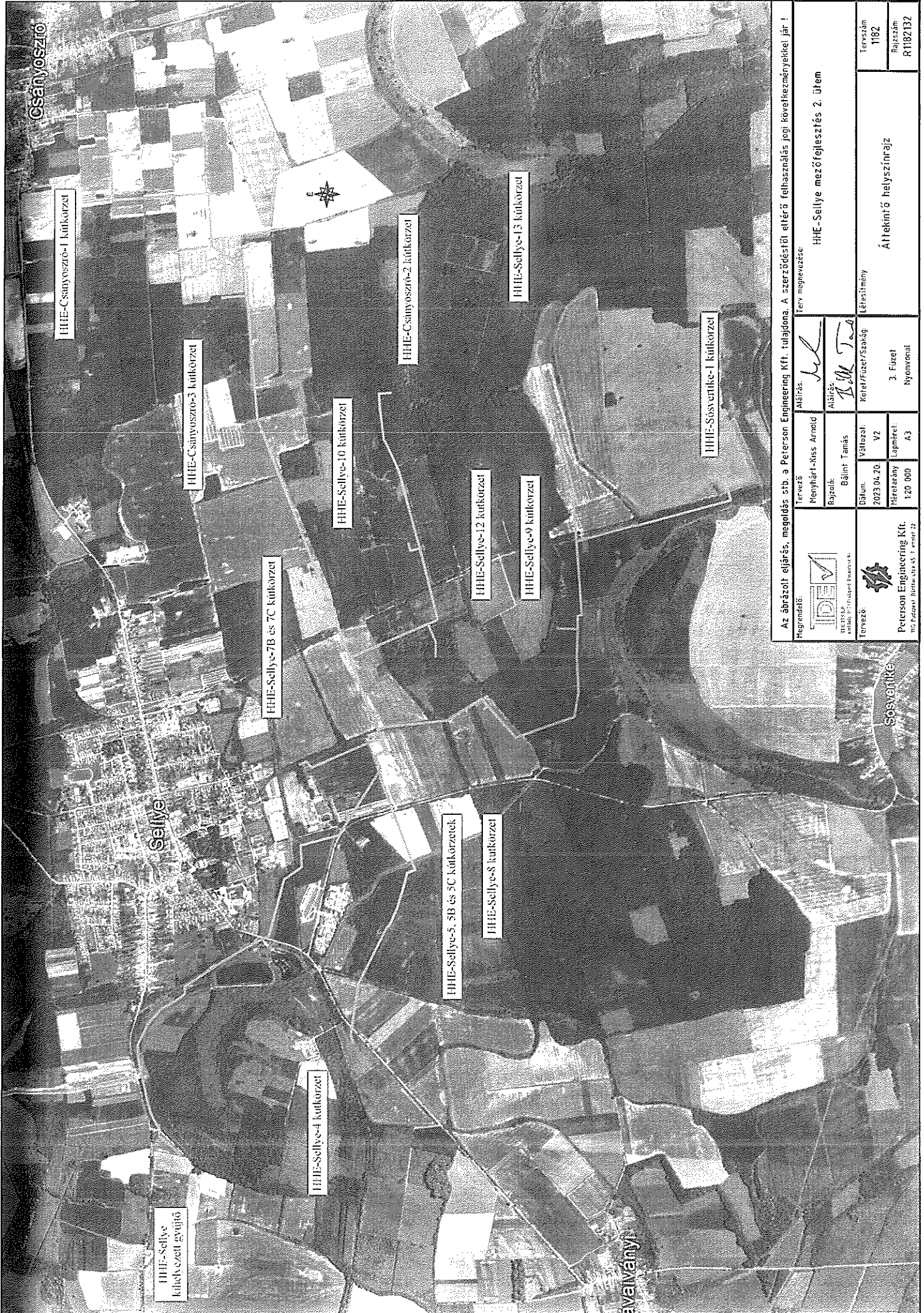
A vázrajzon sorozattal jelölt főirészeteken lévő tervezett mezőbent szénhidrogén vezetékek és tartozékaik létesítésére a I., II. és III. jelű sáv területkiutalás szerinti nagyságú területére elhelyezés célú szolgalmi jog a HHE Drávap. Koncessziós Kkt. (1026 Budapest, Passardi út 46.) - l. melléklet alapján.




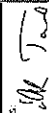
Az állami alapadat-tartalom az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával megegyezik. Ez a záradék a keltetéstől számított egy évig hatályos.

Sikkós, hó nap
Záradékoló,
P.H. Ing.rend.méh.sz.:

03388
03387
03386
03385
03384
03383
03382
03381
03380
03379
03378
03377
03376
03375
03374
03373
03372
03371
03370
03369
03368
03367
03366
03365
03364
03363
03362
03361
03360
03359
03358
03357
03356
03355
03354
03353
03352
03351
03350
03349
03348
03347
03346
03345
03344
03343
03342
03341
03340
03339
03338
03337
03336
03335
03334
03333
03332
03331
03330
03329
03328
03327
03326
03325
03324
03323
03322
03321
03320
03319
03318
03317
03316
03315
03314
03313
03312
03311
03310
03309
03308
03307
03306
03305
03304
03303
03302
03301
03300
03299
03298
03297
03296
03295
03294
03293
03292
03291
03290
03289
03288
03287
03286
03285
03284
03283
03282
03281
03280
03279
03278
03277
03276
03275
03274
03273
03272
03271
03270
03269
03268
03267
03266
03265
03264
03263
03262
03261
03260
03259
03258
03257
03256
03255
03254
03253
03252
03251
03250
03249
03248
03247
03246
03245
03244
03243
03242
03241
03240
03239
03238
03237
03236
03235
03234
03233
03232
03231
03230
03229
03228
03227
03226
03225
03224
03223
03222
03221
03220
03219
03218
03217
03216
03215
03214
03213
03212
03211
03210
03209
03208
03207
03206
03205
03204
03203
03202
03201
03200
03199
03198
03197
03196
03195
03194
03193
03192
03191
03190
03189
03188
03187
03186
03185
03184
03183
03182
03181
03180
03179
03178
03177
03176
03175
03174
03173
03172
03171
03170
03169
03168
03167
03166
03165
03164
03163
03162
03161
03160
03159
03158
03157
03156
03155
03154
03153
03152
03151
03150
03149
03148
03147
03146
03145
03144
03143
03142
03141
03140
03139
03138
03137
03136
03135
03134
03133
03132
03131
03130
03129
03128
03127
03126
03125
03124
03123
03122
03121
03120
03119
03118
03117
03116
03115
03114
03113
03112
03111
03110
03109
03108
03107
03106
03105
03104
03103
03102
03101
03100
03099
03098
03097
03096
03095
03094
03093
03092
03091
03090
03089
03088
03087
03086
03085
03084
03083
03082
03081
03080
03079
03078
03077
03076
03075
03074
03073
03072
03071
03070
03069
03068
03067
03066
03065
03064
03063
03062
03061
03060
03059
03058
03057
03056
03055
03054
03053
03052
03051
03050
03049
03048
03047
03046
03045
03044
03043
03042
03041
03040
03039
03038
03037
03036
03035
03034
03033
03032
03031
03030
03029
03028
03027
03026
03025
03024
03023
03022
03021
03020
03019
03018
03017
03016
03015
03014
03013
03012
03011
03010
03009
03008
03007
03006
03005
03004
03003
03002
03001

025 A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.
E0 A változói vázrajz a területkiutalással együtt érvényes!
Jászberény, 2023. május 17. Szabó Szilveszter
Készítő: Szabó Szilveszter
100376019 számú 4544
5100 Jászberény, Nádverő u. 14/a



<p>Megrendelő:</p>  <p>IDEV Közvetítő és Építési Kft. 1052 Budapest, Bartók u. 45. 1. emelet</p>		<p>Tervező:</p>  <p>Peterson Engineering Kft. 1052 Budapest, Bartók u. 45. 1. emelet</p>	
<p>Megrendelő:</p> <p>Az ábrázolt eljárás, megoldás stb. a Peterson Engineering Kft. tulajdona. A szerzői jogaitól eltérő felhasználás jogi következményekkel jár!</p>		<p>Terv megnevezése:</p> <p>HHE-Sellye mezőfejlesztés 2. ütem</p>	
<p>Tervező:</p> <p>Menyhárt-Kiss Arnold</p>		<p>Aláírás:</p> 	
<p>Rajzolt:</p> <p>Bálint Tamás</p>		<p>Aláírás:</p> 	
<p>Dátum:</p> <p>2023.04.20.</p>		<p>Kérelmelt/Állás:</p> <p>3. Fázis Nyomvonal</p>	
<p>Méretarány:</p> <p>1:20 000</p>		<p>Vállalat:</p> <p>V2</p>	
<p>Lapméret:</p> <p>A3</p>		<p>Létesítmény:</p> <p>Áttekinthető helyszínrajz</p>	
<p>Tervező:</p> <p>HHE-Csanýoszró-1 kötőterület</p>		<p>Tervezőszám:</p> <p>1182</p>	
<p>Tervező:</p> <p>HHE-Csanýoszró-2 kötőterület</p>		<p>Rajzszám:</p> <p>R1182132</p>	
<p>Tervező:</p> <p>HHE-Csanýoszró-3 kötőterület</p>			
<p>Tervező:</p> <p>HHE-Sellye-7B és 7C kötőterület</p>			
<p>Tervező:</p> <p>HHE-Sellye-10 kötőterület</p>			
<p>Tervező:</p> <p>HHE-Sellye-12 kötőterület</p>			
<p>Tervező:</p> <p>HHE-Sellye-9 kötőterület</p>			
<p>Tervező:</p> <p>HHE-Sellye-8 kötőterület</p>			
<p>Tervező:</p> <p>HHE-Sellye-5, 5B és 5C kötőterületek</p>			
<p>Tervező:</p> <p>HHE-Sellye-4 kötőterület</p>			
<p>Tervező:</p> <p>HHE-Sellye felhelyezett gyűjtő</p>			
<p>Tervező:</p> <p>HHE-Sosvenyke-1 kötőterület</p>			

Tájékoztató a bányaszolgalmi jogokra vonatkozóan

Jogszabályi háttér

A bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény (továbbiakban Bt.)

Kivonatok a jogszabályokból

Biztonsági övezet és védőpillér

Bt. 32. § (1) A szénhidrogén-szállító-, földgázelosztó-, az egyéb gáz- és gáztermékvezeték (e § alkalmazásában a továbbiakban együtt: vezeték), valamint a bányászati létesítmény és a célvezeték, továbbá környezetük védelme érdekében biztonsági övezetet kell kijelölni. A biztonsági övezet terjedelmét és a biztonsági övezetben érvényesítendő tilalmakat és korlátozásokat az e törvény végrehajtására kiadott jogszabály állapítja meg. A vezeték és a célvezeték biztonsági övezete hatásterületnek minősül.

...

(3) A biztonsági övezeten belül tilos, illetve korlátozás alá esik olyan anyagot, épületet vagy létesítményt - e törvény hatálya alá tartozó kivétellel - elhelyezni, olyan növényzetet (fát) ültetni, illetve olyan tevékenységet folytatni, amely a vezeték biztonságát, az életet, a testi épséget vagy a vagyonszámot veszélyeztet. A tilalmakat és a korlátozások részletes szabályait e törvény végrehajtására kiadott jogszabály állapítja meg. A biztonsági övezet csökkenthető, ha annak műszaki feltételei fennállnak.

Felszíni ingatlan korlátozása

Bt. 38. § (5) Az ingatlan rendeltetésszerű használatát akadályozó bányászati létesítmény, szénhidrogén-szállítóvezeték és egyéb gáz- és gáztermékvezeték üzemelésének - beleértve az üzemelés megszüntetésével járó tevékenységet is - időtartamára a bányavállalkozó és az egyéb gáz- és gáztermékvezeték üzemeltető az ingatlan tulajdonosának fizetendő kártalanítás ellenében szolgalmi jog alapítását igényelheti. Az e törvény hatálya alá tartozó létesítmények rendeltetésszerű üzemeltetéséhez szükséges eszközök, energiaellátó, adatátviteli, katódvédelmi eszközök, technológiai célú csővezetékek és egyéb eszközök elhelyezése, üzemben tartása céljára a bányavállalkozó és az egyéb gáz- és gáztermékvezeték üzemeltetője a biztonsági övezet mértékében, az ingatlantulajdonosnak fizetendő kártalanítás ellenében szolgalmat alapítását igényelheti.

(6) A szolgalmat alapján a bányavállalkozó, az egyéb gáz- és gáztermékvezeték üzemeltetője és az előkutatás végzésére jogosult a tevékenység végzéséhez szükséges mértékben az ingatlan igénybevétele, ellenőrzés, javítás, karbantartás, kapacitásfenntartás és -bővítés, az üzemelés és a biztonság fenntartása, az üzemzavar megelőzése és elhárítása érdekében szükséges intézkedések végrehajtására. Az ingatlan igénybevétele során okozott kárt a bányákra vonatkozó szabályok szerint kell megtéríteni.

(7) A szolgalmat alapításáról, továbbá a kártalanítás módjáról és mértékéről a bányavállalkozónak, az egyéb gáz- és gáztermékvezeték üzemeltetőjének és az előkutatás végzésére jogosultnak az ingatlan tulajdonosával, vagy kezelőjével vagy használójával - harminc napos válaszadási határidőt tartalmazó ajánlat megküldésével - kell az egyezség létrehozását megkísérelnie. Ha a használattal érintett ingatlan közös tulajdonban áll, a megállapodáshoz a tulajdonostársak tulajdoni hányad alapján számított többségi hozzájárulása szükséges. A szolgalmat szerinti korlátozással megegyezően kell az ingatlanban keletkezett kárt megtéríteni.

20/2022. (I. 31.) SZTFH rendelet a bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény végrehajtásáról (továbbiakban: Vhr.)

Vhr. 37. § (1) A szénhidrogén- és a szén-dioxid-szállítóvezeték (a továbbiakban együtt: szállítóvezeték), a földgáz elosztóvezeték (a továbbiakban: elosztóvezeték), az egyéb gáz- és gáztermékvezeték, valamint a bányászati létesítmény és a célvezeték, továbbá környezetük védelme, azok zavartalan üzemeltetése, ellenőrzése, karbantartása, javítása és az üzemzavar-elhárítás biztosítása céljából biztonsági

szabályzatban meghatározott méretű biztonsági övezetet kell megállapítani. Az ingatlan tulajdonosa, használója, kezelője a zavartalan üzemeltetés, ellenőrzés, karbantartás, javítás és üzemzavar-elhárítás céljából biztosítja az ingatlanra való bejutást.

(2) A biztonsági övezeten belül tilos

- a) * - a 38. §-ban foglaltak és a bányászati létesítmény, valamint a szállító- és elosztóvezeték állagát, üzemeltetését, karbantartását és hibaelhárítását nem akadályozó kerítés építése kivételével - az építési tevékenység, továbbá bármilyen építmény elhelyezése,
- b) a tűzrakás vagy anyagok égetése,
- c) a külszíni szilárdásvány-bányászati tevékenység,
- d) a kőolaj- és földgázbányászati létesítmények, valamint a szállító- és elosztóvezeték állagát veszélyeztető maró- és tűzveszélyes anyagok kiöntése és kiszórása,
- e) a robbantási tevékenység és a szeizmikus mérés,
- f) * a bányászati létesítmény, valamint a szállító- és elosztóvezeték állagát, üzemeltetését, karbantartását és hibaelhárítását akadályozó anyagok elhelyezése,
- g) az árasztásos öntözés, továbbá rizstelep, halastó, víztározó, zagytér és állattartó telep létesítése, valamint
- h) szállítóvezeték, továbbá környezete védelme érdekében kijelölt biztonsági övezet esetén járművek állandó vagy ideiglenes tárolása.

(3) A bányászati létesítmények és a szállítóvezeték részét képező állomások és fáklyák biztonsági övezetének teljes terjedelmében, valamint az elosztóvezeték tengelyétől mért 2-2 méteres, a szállítóvezeték, az egyéb gáz és gáztermék vezeték és a célvezeték tengelyétől mért 5-5 méteres, továbbá az energiaellátó, a távfelügyeleti, a hírközlési és a korrózióvédelmi kábelek tengelyétől mért 1-1 méteres biztonsági övezet részben tilos

- a) * a bányászati létesítmény és a vezeték épségét veszélyeztető vagy az üzemeltetést, karbantartást és hibaelhárítást akadályozó növény ültetése,
- b) * a bányászati létesítmény és a vezeték épségét veszélyeztető vagy az üzemeltetést, karbantartást és hibaelhárítást akadályozó szőlő- és egyéb kordonok elhelyezése,
- c) a 0,6 m-nél nagyobb mélységű talajművelés,
- d) a kézzel végzett régészeti feltárás és a 38. §-ban foglaltak kivételével egyéb, a felszín megbontásával járó tevékenység (a továbbiakban: földmunka) végzése, valamint
- e) a tereprendezés.

16/2022. (I. 28.) SZTFH rendelet a Kőolaj- és Földgázbányászati Biztonsági Szabályzatról (továbbiakban: BSZ)

Biztonsági övezet

14. § (1) A kőolaj- és földgázbányászati célú kút biztonsági övezete a kút középpontjától vízszintesen mért 50 m-es sugarú függőleges hengerfelület által határolt térség.

15. § (1) A biztonsági övezetet a mezőbeni és a mezők közötti csővezeték mindkét oldalán, annak tengelyétől kell mérni.

(2) A vezetékek minimális biztonsági övezetének terjedelmét az 1. melléklet tartalmazza.

(3) **Az 1. mellékletben meghatározott biztonsági tényező növelésével - nagyobb biztonsági tényező alkalmazásával - a biztonsági övezet csökkenthető.**

Melléklet a 6/2022. (I. 28.) SZTFH rendelethez Biztonsági tényező

Környezet	ha a szállított közeg	ha a szállított közeg	Biztonsági övezet (m)
	atmoszférikus állapotban stabil folyadék	atmoszférikus állapotban nem stabil folyadék és gáz	
Belterületen	1,7	2,0	10
Műtárgynál	1,7	2,0	20
Egyéb területen	1,3	1,4	15



ELŐTERJESZTÉS

Sellye Város Képviselő-testületének 2024. március 5-i
rendes/rendkívüli testületi ülésére

Napirendi pont sorszáma:	10. napirend
Tárgy:	Sellye Város TelepülésTerv elfogadásához szükséges döntések meghozatala és az új Helyi Építési Szabályzat rendeletének megalkotása
Előterjesztő:	Nagy Attila polgármester
Előterjesztésnek költségvetési vonzata: van/nincs	van/ <u>nincs</u>
Pénzügyi vezető előterjesztést látta: Pü. vezető	fedezet éves költségvetésben biztosított / költségvetés módosításával biztosított / nem biztosított
Az előterjesztés a jogszabályi feltételeknek megfelel: jegyző	<u>igen</u> /nem
A döntéshez szükséges többség:	<u>egyszerű/minősített</u>
Döntési forma:	<u>rendelet/határozat</u> (normatív, hatósági, egyéb)
Döntéshozatal módja:	<u>nyílt ülésen kell</u> /zárt ülésen kell/zárt ülésen lehet tárgyalni/ polgármesteri döntés

Tisztelt Képviselő-testület!

A tisztelt Képviselő-testület a 166/2022. (X. 27.) Kt. határozatában döntött Sellye Város TelepülésTervének elkészítéséről, melynek egyeztetési folyamatát *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: új R.) előírásainak megfelelően folytatott le Sellye város polgármestere (a továbbiakban: Polgármester).

A TelepülésTerv tervezetének (a továbbiakban: Tervezet) záró véleményezési szakaszát 2024. január 18-án kezdeményezte a Polgármester az E-TÉR felületen. Ezen szakaszban a Baranya Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Irodája (a továbbiakban: ÁFI), továbbá az újonnan beépítésre szánt területek kijelölése okán az országos főépítész véleményezi a Tervezetet.

Az országos főépítész az EPAT/993-1/2024/TTFO iktatószámú véleményében az új beépítésre szánt területek kijelöléséhez hozzájárult.

Fentiekre tekintettel az ÁFI a BA/40/00239-4/2024. iktatószámú záró szakmai véleményében a Tervezetet elfogadásra javasolta.

Időrendi sorrendben a következő döntéseket szükséges meghoznia a tisztelt Képviselő-testületnek:

1. A Településfejlesztési Terv elfogadása határozati formában
2. Az Örökségvédelmi Hatástanulmány elfogadása határozati formában
3. A Települési Környezeti Értékelés elfogadása határozati formában
4. A Helyi Építési Szabályzat jóváhagyása önkormányzati rendelettel

Az előterjesztés külön kötetben megjelölt elfogadandó dokumentumok az alábbi linket tekinthetők meg:

<https://www.sellye.hu/telepulesterv>

Előzetes hatásvizsgálat a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése alapján:

A rendelet-tervezet címe: Sellye Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../2024. (... ..) Önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról (a továbbiakban: új HÉSz).

Társadalmi-gazdasági hatása: A hatályon kívül helyezendő régi HÉSz korszerűtlennek mondható a hatályos, magasabb szintű jogszabályi környezetben, így bizonyos esetek jogi értelmezése is rendkívül összetett feladat. Az új HÉSz hatályba lépését követően induló telekalakítási-, építési- és rendeltetés-változtatási eljárások esetében a jogszabály-értelmezés egyszerűsödése várható.

Költségvetési hatása: A TelepülésTerv készítéséhez a külső szakértők bevonását a képviselő-testület jóváhagyta, melynek költségei részben pályázati támogatóból, részben egyéb támogatásból került megfinanszírozásra, mely a költségvetésbe beépítésre került.

Környezeti, egészségi következményei: Előreláthatólag nem vált ki környezeti- és egészségi hatást.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatása: a megnövekedett adminisztratív terhek nagyobb részét a bevont külső szakértők végezték, a külsős szakértők részére ki nem adható egyéb adminisztrációt aljegyző, TFO vezető látja el munkaköri feladatai terhére.

Egyéb hatása: Nem ismert.

A rendelet megalkotásának szükségessége: *Az épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) felhatalmazást ad az önkormányzatnak arra, hogy rendeletben állapítsa meg a helyi építési szabályzatát, egyben azt is előírja, hogy a hatályban lévő magasabb rendű jogszabályoknak nem megfelelő régi HÉSz helyett újat készítsen.

A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények: Új HÉSz hiányában, várhatóan a 2027. július 1. napjától induló telekalakítási-, építési- és rendeltetés-változtatási eljárások esetében kizárólag a magasabb rendű jogszabályok alkalmazása válna kötelezővé, mellőzve a helyi önkormányzati rendeletet és helyi sajátosságok figyelembevételét. Sellye Város folyamatban lévő tervezett beruházásai nem tudnánk teljeskörűen megvalósulni.

A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:

- személyi: rendelkezésre állnak, de eseti feladathoz eseti megbízással külső szakértő bevonása szükséges
- szervezeti: rendelkezésre állnak, szervezeti átalakítást, módosítás nem igényel.
- tárgyi: rendelkezésre állnak, további tárgyi feltétel biztosítást nem igényel.
- pénzügyi: rendelkezésre állnak, de az eseti megbízáshoz további pénzügyi előirányzatot igényel.

Végső előterjesztői indoklás

A településtervezéssel összefüggő egyes törvények módosításáról szóló 2021. évi XXXIX. törvény 8. § (5) bekezdésével megállapításra került *az épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 2. § 29. pontja szerinti fogalom meghatározás. E törvény alkalmazásában Településterv: a településfejlesztési terv és a településrendezési terv együttes megnevezése.

Az Étv. 60.§ (8) bekezdés alapján „azon településeknek, amelyek *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: korábbi R.) tartalmi követelményei alapján nem készítettek településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket, az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2024. január 1-ig hatályba kell léptetniük, és a 2012. augusztus 6-án hatályos szabályoknak megfelelő településfejlesztési koncepciójuk, integrált településfejlesztési stratégiájuk vagy településrendezési eszközeik módosítására 2023. december 31-ig van lehetőségük”.

A 2022. július 1. napját követően indított, a településfejlesztési terv és a településrendezési terv (a továbbiakban együttesen: Településterv) készítésére irányuló tervezési folyamatokat *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: új R.) előírásainak megfelelően kellett lefolytatni az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer (a továbbiakban: E-TÉR) felhasználásával.

Fentiek alapján Sellye Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 166/2022. (X. 27.) önkormányzati határozatában döntött arról, hogy elkészíti Sellye Város Településtervét.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény veszélyhelyzet ideje alatt történő eltérő alkalmazásáról szóló 525/2022. (XII. 16.) Korm. rendelet 5. § (1) bekezdés alapján „a veszélyhelyzet ideje alatt az Étv. 60. § (8) bekezdésétől eltérően az új településfejlesztési tervet és településrendezési tervet legkésőbb 2027. július 1-jéig hatályba kell léptetni, és a 2012. augusztus 6-án hatályos szabályoknak megfelelő településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vagy településrendezési eszközök módosítására 2027. június 30-ig van lehetőség.”

Fentiekre tekintettel az új R. tartalmi követelményei szerint elkészített és véleményeztetett új HÉSz megalkotása a cél, Sellye Város Önkormányzat Képviselő-testületének *a helyi építési szabályzatról* szóló 8/2005. (III. 30.) önkormányzati rendelete hatályon kívül helyezésével egyidejűleg.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet TelepülésTerv elfogadásáról szóló előterjesztés megvitatására és a szükséges döntések meghozatalára és a rendelet megalkotására!

Melléklet:

- 1.) A Baranya Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda BA/40/00239-4/2024. iktatószámú záró szakmai véleménye
- 2.) TelepülésTerv dokumentumai (<https://www.sellye.hu/telepulesterv>)

I. Határozat-javaslat:

Sellye Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2024. (... ..) önkormányzati határozata Sellye Város Településfejlesztési Tervének elfogadásáról:

- (1) Sellye Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdése, valamint a 9/A. § (1) bekezdése előírásai alapján Sellye Város Fejlesztési Tervét jelen határozat 1. melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja.
- (2) A Képviselő-testület *Sellye város településfejlesztési koncepciója, valamint a településszerkezeti terv jóváhagyásáról* szóló 45/2005. (III. 30.) önkormányzati határozatot hatályon kívül helyezi.
- (3) A Képviselő-testület *Sellye város integrált településfejlesztési stratégiája jóváhagyásáról* szóló 34/2019. (I. 31.) önkormányzati határozatot hatályon kívül helyezi.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

Sellye, 2024.

Nagy Attila sk.
polgármester

dr. Nóránt Tímea
jegyző

A kiadmány hitelül:

dr. Nóránt Tímea
jegyző

1. melléklet a .../2024. (... ..) önkormányzati határozathoz

**SELLYE TELEPÜLÉSTERV
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV**

(Külön kötetben)

II. Határozat-javaslat:

Sellye Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2024. (... ..) önkormányzati határozata Sellye Város Településtervéhez készített Örökségvédelmi Hatástanulmány elfogadásáról:

- (1) Sellye Város Önkormányzatának Képviselő-testülete jelen határozat 1. mellékletét alkotó, Sellye Város Településtervéhez elkészített Örökségvédelmi Hatástanulmányt elfogadja.

Felelős: polgármester
Határidő: azonnal

Sellye, 2024.

Nagy Attila sk.
polgármester

dr. Nóránt Tímea
jegyző

A kiadmány hitelül:

dr. Nóránt Tímea
jegyző

1. melléklet a .../2024. (... ..) önkormányzati határozathoz

ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

(Külön kötetben)

III. Határozat-javaslat:

Sellye Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2024. (... ..) önkormányzati határozata Sellye Város Településtervéhez készített Települési Környezeti Értékelés elfogadásáról:

- (1) Sellye Város Önkormányzatának Képviselő-testülete jelen határozat 1. mellékletét alkotó, Sellye Város Településtervéhez, *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet előírásai szerint elkészített Települési Környezeti Értékelést elfogadja.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

Sellye, 2024.

Nagy Attila sk.
polgármester

dr. Nóránt Tímea
jegyző

A kiadmány hitelül:

dr. Nóránt Tímea
jegyző

1. melléklet a .../2024. (... ..) önkormányzati határozathoz

TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

(Külön kötetben)

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
(Rendelet-tervezet külön kötetben)

Sellye Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

helyi építési szabályzatról

Sellye Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és a 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek, továbbá a településtervvvel, a kézikönyvvel és a településképi rendelettel összefüggő helyi partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 10/2022. (X.28.) önkormányzati rendeletben felsorolt partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet hatálya

1. §

(1) A rendelet hatálya Sellye város közigazgatási területére (a továbbiakban: a település területe) terjed ki.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen telket alakítani, építményt, építményrészt, épületet tervezni, kivitelezni, építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, használni vagy elmozdítani, rendeltetését megváltoztatni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások megtartása mellett csak és kizárólag a magasabb rendű jogszabályok, a településképi védelméről szóló önkormányzati rendelet (a továbbiakban: TkR.), e rendelet és mellékletei együttes alkalmazásával szabad.

2. Értelmező rendelkezések

2. §

E rendelet alkalmazásában:

- a) *Kialakult utcaszakasz*: kialakult utcaszakasznak tekintendő az az utcaszakasz, amelyen az építési tevékenységgel érintett telekkel szomszédos legalább 1-1 telek e rendelet hatályaba lépésekor már beépült.
- b) *Új utcaszakasz*: a nem kialakult utcaszakasz.
- c) *Illeszkedőnek* tekintendő az építmény, amennyiben környezetéhez beépítési paramétereiben (beépítési mód, beépítettség, homlokzatmagasság, előkert, oldalkert, hátsókert) igazodik.

3. Közterület alakítására és a közterületen elhelyezhető építményekre vonatkozó előírások

3. §

Közterület alakítása: az új beépítésű területrészekben a közterületek helyzetét úgy kell meghatározni, hogy a felszíni vizek gyűjtése és elvezetése ne legyen akadályoztatott.

4. A kulturális örökség védelmére vonatkozó előírások

4. §

(1) Műemlékek védelmére vonatkozó előírások

- a) a település területén található országos műemléki védelem alatt álló építmények felsorolását a 7. melléklet tartalmazza,
- b) a 7. melléklet szerinti védett építményeket és azok műemléki környezetét a szabályozási terv tünteti fel,
- c) a műemlékek esetében a kulturális örökségről szóló jogszabályok szerint kell eljárni.

(2) Régészeti lelőhelyek védelmére vonatkozó előírások:

- a) a település területén található, régészeti védelemmel érintett ingatlanok felsorolását a 8. melléklet tartalmazza, az érintett területeket az 1. melléklet és 2. melléklet szerinti szabályozási terv határolja le.
- b) régészeti érintettség esetén a kulturális örökségről szóló jogszabályok szerint kell eljárni.

(3) Helyi védelem alatt álló építmények védelmére vonatkozó előírások:

- a) a település területén található, helyi védelemmel érintett építmények felsorolását a 10. melléklet tartalmazza,
- b) a 10. melléklet szerinti védett építményeket az 1. melléklet és 2. melléklet szerinti szabályozási terv tünteti fel,
- c) a helyi védelem alatt álló építmények esetében a TkR. szerint kell eljárni.

5. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

5. §

(1) A táj jellege, a természeti értékek, az egyedi tájértékek és esztétikai adottságok megóvása, továbbá a tájba illesztés érdekében a környezetrendezésnek összhangban kell lennie a településképi rendelet előírásaival.

(2) A település területén található országos jelentőségű védett természeti értékek listáját a 9. melléklet tartalmazza, az érintett területeket a szabályozási terv határolja le.

6. Környezetvédelmi előírások

6. §

(1) Általános követelmények:

- a) a beruházások megvalósítása, meglévő tevékenységek folytatása, rendeltetési mód változtatás(-ok), valamint a telepengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenység csak a környezetvédelmi kölcsönhatások ellenőrzése, a környezetvédelmi előírások és határértékek betartása alapján történhet, az illetékes hatósági engedélyek birtokában, és azok előírásai figyelembe vételével,

- b) az építési övezetek közművesítését a 11. § (3) bekezdés szerint kell teljesíteni,
- c) a „nagyvízi medrek, a parti sávok, vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, valamint a nyári gátak által védett területek értékének csökkenésével” kapcsolatos eljárásokról szóló vízügyi követelményeket be kell tartani, valamint az előírásoknak megfelelő védősáv fennmaradását biztosítani kell,
- d) a környezeti levegő nem terhelhető olyan mértékben, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint tilos a környezeti levegő bűzzel való terhelése,
- e) a telkek területének az övezeti előírásokban meghatározott részét zöldfelületként kell kialakítani.

(2) Környezetterhelési határértékek: az új létesítmény kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell a kibocsátási és a környezetterhelési követelményeket, határértékeket (levegő, élővíz, közcsatorna, földtani közeg, zajterhelés).

7. Katasztrófavédelmi és tűzvédelmi rendelkezések

7. §

(1) A település területét érintő belvíz valamint csapadékvíz szakszerű és ártalommentes elvezetését, vagy részbeni összegyűjtését és helyben tartását az adottságok és a lehetőségek figyelembe vételével, a belterületi és a külterületi vízrendezés összehangolásával biztosítani kell.

(2) Az épületek közötti tűztávolság, telepítési távolság megfelelőségének szabályozását, a tűzoltóság beavatkozását biztosító követelményeket, és az oltóvíz nyerési lehetőségek biztosításával kapcsolatos követelményeket külön jogszabályok rögzítik.

8. Ásványvagyon gazdálkodási követelmények

8. §

Ásványi nyersanyag kitermelésével járó tevékenység (bányászat, tereprendezés, egyes építési tevékenységek, vízrendezés) a külön jogszabályban előírtak szerint végezhető.

9. Egyes sajátos jogintézményekre vonatkozó előírások

9. §

E rendelettel egyidejűleg az önkormányzat az alábbi sajátos jogintézményekkel él:

- a) Elővásárlási jog: Sellye Város Önkormányzata *elővásárlási jogot* jegyeztet be az 6. mellékletben felsorolt ingatlanokra az alábbi településrendezési célok megvalósítása érdekében:
 - aa) 982, 983, 984, 985, 986, 987/6 hrsz.-ú ingatlanokra a kastélyegyüttes turisztikai fejlesztése érdekében,
 - ab) 1114 hrsz.-ú ingatlanra elkerülő út építése érdekében,
 - ac) 1064/1, 1064/11 hrsz.-ú ingatlanokra gyalogos-kerékpáros útkapcsolat megvalósítása érdekében,
 - ad) 1, 2, 3/1, 3/2, 4, 5 hrsz.-ú ingatlanokra gazdasági területi fejlesztések megvalósítása érdekében,
 - ae) 0114/3 és 0114/4 hrsz.-ú ingatlanokra az Ény-i lakóterület bővítésének elősegítése érdekében,
 - af) 0388/1-0388/6 hrsz.-ú ingatlanokra hétvégi házas üdülőterület kialakítása érdekében,

- ag)* 0134/4 hrsz.-ú ingatlanra rekreációs erdő kialakítása érdekében,
ah) 809, 810, 811, 812, 813, 814 hrsz.-ú ingatlanokra bevásárló központ építése érdekében.
- b)* Településrendezési kötelezések: A települési önkormányzat polgármestere önkormányzati hatósági döntésben a közérdekű környezetalakítás céljából, új építés, vagy meglévő épület bővítése esetén az 6. mellékletben felsorolt ingatlanok területére *beültetési kötelezettséget* ír elő az alábbiakban meghatározott módon, telekrészen és határidőre:
- ba)* a Gipe-1 és K-Mü-1 jelű építési övezetekben a szabályozási terven jelölt telekrészen és szélességben három lombkorona-szintű növényállomány telepítendő és tartandó fenn,
bb) a beültetési kötelezettség legkésőbb a használatbavételi engedélyezési eljárás megindításáig teljesítendő,
bc) a telepítésre kerülő fa- és cserjefajok kiválasztásakor az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény végrehajtásáról szóló rendelet előírásait kell alapul venni, a termőhelyi adottságokat figyelembe véve.

10. Közművek előírásai

10. §

(1) Közműlétesítmény építményei (különösen szennyvíz-átemelő, vízmű kút, gázfogadó állomás stb.) az elhelyezésük véleményezésében részt vevő szervek beleegyező véleménye alapján, a vonatkozó ágazati jogszabályokban rögzített védőtávolságok betartása mellett bárhol elhelyezhetők, azok számára a technológiai előírásoknak megfelelő, az adott építési övezeti, illetve övezeti előírásokban rögzített minimális telekterületnél kisebb telek kialakítható.

(2) Új közművek nyomvonalainak meghatározásánál azokat úgy kell kijelölni, hogy a meglévő fásítást ne károsítsa, illetve a jövőbeni fásításokat ne korlátozza, akadályozza.

(3) Bármilyen okból feleslegessé vált közműhálózatot, létesítményt a tulajdonosának el kell bontani, funkció nélküli vezeték nem hagyható meg. A víziközműveket csak vízjogi megszüntetési engedély birtokában lehet elbontani, megszüntetni. Használaton kívüli légvezeték a használat megszűnését követő 8 napon belül, a légvezeték tulajdonosának el kell bontani.

11. Építés általános szabályai

11. §

(1) A terepszint alatti építmények:

- a)* terepszint alatti építmény a következő esetekben nem létesíthető:
aa) műszaki megoldásokkal ki nem küszöbölhető építéshidrológiai, mérnökgeológiai, vagy egyéb geotechnikai adottságok esetén,
ab) más építmények és nyomvonalas létesítmények veszélyeztetése esetén.
- b)* pince csak épített szerkezettel alakítható ki
c) terepszint alatti építmény közmű-becsatlakozási műtárgy és közműpótló műtárgy kivételével csak az építési helyen belül létesíthető.
d) terepszint alatti építmény építéskor az esetleges magas talajvíz-szintre a település teljes területén figyelemmel kell lenni.

(2) Terepkialakítás: az építmények megvalósítása során a telek természetes terepfelületét megváltoztatni nem szabad, kivéve, ha az a rendeltetésszerű építmény-, illetve telekhasználat műszaki követelményeinek (megközelítés, csapadékvíz-elvezetés stb.) biztosítása érdekében

szükséges. A telek természetes terepfelületét az építési helyen kívül tereprendezéssel megváltoztatni a közvetlenül szomszédos építési telkek telekhatárától számított 1 m-en belül tilos.

(3) Közművesítettség mértéke és módja:

- a) a rendelet hatálya alá tartozó építési övezetekben és övezetekben biztosítandó közműellátás mértékét a 3. melléklet tartalmazza.
- b) a csapadékvíz elhelyezése, elvezetése a 3. mellékletben foglaltakon túlmenően közterületi csapadékvíz elvezető hálózattal rendelkező területen közüzemi vagy közcélú szolgáltatással, közterületi csapadékvíz elvezető hálózattal nem rendelkező területen egyedileg, ártalommentesen elhelyezve történjen,
- c) a szennyvízelvezetést és –tisztítást szennyvízcsatornával nem rendelkező területen egyedileg, közműpótló műtárgy alkalmazásával kell megoldani,
- d) a közműellátás a környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel is teljesíthető az övezetre előírt teljes közművesítettség esetében is.

(4) Épület ne épüljön tavak partvonalától számított 20 m-en belülré.

(5) Állattartásra szolgáló építmények legkisebb távolságát a telken belüli fő funkciójú épületektől a 12. melléklet tartalmazza.

(6) Az építési övezeti vagy övezeti előírást új épület építése vagy meglévő épület bővítése esetén kell érvényesíteni. Abban az esetben, ha az építési övezeti vagy övezeti előírásnak nem megfelelő állapot e rendelet hatálybalépését megelőzően keletkezett, a következők szerint kell eljárni:

- a) az építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő legkisebb értéket el nem érő *telekterület* esetén az építési telek vagy telek az adott építési övezetre vagy övezetre vonatkozó egyéb előírás betarthatósága esetén beépíthető,
- b) az építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő legkisebb értéket el nem érő *utcai telekszélesség* esetén az építési telek vagy telek az adott építési övezetre vagy övezetre vonatkozó egyéb előírás és a tűzrendészeti előírások, a telepítési távolság betarthatósága esetén beépíthető,
- c) az építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő beépítési módtól eltérő *beépítési módú* építmény eredeti állapotában, vagy átalakítás, felújítás, korszerűsítés, helyreállítás, részleges bontás esetén megtartható, de bővítése, a meglévő építmény teljes elbontását követően az eredeti építmény helyén új építmény építése, az adott ingatlan területén új építmény építése csak az adott építési övezeti vagy övezeti előírások szerinti beépítési móddal történhet,
- d) az építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő legnagyobb értéket meghaladó *beépítettség* átalakítás, felújítás, korszerűsítés, helyreállítás vagy részleges bontás esetén megtartható, de nem növelhető. A meglévő építmény teljes elbontását követő új építés esetén az adott építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő értéket kell figyelembe venni,
- e) az építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő legnagyobb értéket meghaladó *homlokzatmagasságú* építmény homlokzatmagassága átalakítás esetén megtartható, de bontást követő átépítése, az adott ingatlan területén új épület építése csak az adott építési övezeti vagy övezeti előírások szerinti homlokzatmagassággal történhet,

(7) Bővítés esetén:

- a) amennyiben a bővítmény beépített alapterülete a bővítésre kerülő építmény beépített alapterületének 50%-át meghaladja, a bővített építmény homlokzatmagassága az adott építési övezeti vagy övezeti előírások szerinti homlokzatmagasságot nem haladhatja meg
- b) amennyiben a bővítmény beépített alapterülete a bővítésre kerülő építmény beépített alapterületének 50%-át nem haladja meg, a bővített építmény homlokzatmagassága az adott

építési övezeti vagy övezeti előírások szerinti homlokzatmagasságot meghaladhatja, de a kialakult homlokzatmagasságot nem érheti el.

(8) Az építési hely értelmezése oldalhatáron álló beépítési mód esetén:

- a) észak-déli, vagy ahhoz közelítő irányú közterületre fűzött építési telkek esetén az építési hely az északi telekhatárra tapadjon, ha a szabályozási terv nem jelöli másként,
- b) kelet-nyugati, vagy ahhoz közelítő irányú közterületre fűzött építési telkek esetén az utcaszakaszon kialakult állapothoz igazodjon, amennyiben a kialakult méret a legközelebbi épület távolsága miatt nem értelmezhető, a keleti oldalhatárra tapadjon, ha a szabályozási terv nem jelöli másként.

(9) Az építési övezetekben, övezetekben szereplő homlokzatmagasság értelmezése:

- a) Az épület homlokzat-magasságát az épület valamennyi, külső és belső, sík vagy kiterített íves homlokzati felülete összegének (F) valamennyi, e felületek vízszintesen mért hosszának összegével (L) való osztásával (F/L) kell kiszámítani.
- b) Azokban az esetekben, ahol az eredeti terep lejtése a lejtő felőli homlokzati síkra merőleges síkon mérve a 10 %-ot meghaladja, a lejtő felőli homlokzat magassága az alapértéket legfeljebb 1,5 m-rel meghaladhatja.

(10) Magánutak kialakítására vonatkozó előírások:

- a) magánút céljára az adott építési övezeti, illetve övezeti előírásokban rögzített minimális telekterületnél kisebb területű telek kialakítható,
- b) közforgalom elől elzárt magánút telekszélessége legalább 6 m legyen,
- c) közforgalom előtt megnyitott magánút telekszélessége legalább 12 m legyen,
- d) 14 m szélességet elérő magánúton legalább egyoldali fásított sávot kell kialakítani,
- e) amennyiben a magánút csak 1 telek megközelítésére szolgál, a megközelítendő telek kivételével a magánúttal szomszédos telekhatárok mellett a legkisebb előkert 0 m.

(11) Gépjárművek elhelyezése:

- a) az egyes telkek és építmények rendeltetésszerű használatához a telken a b) pontban foglaltak kivételével az OTÉK-ban meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.
- b) lakó rendeltetéshez rendeltetési egységenként legalább 1 parkolóhelyet szükséges saját telken belül biztosítani.

(12) Előkertben és oldalkertben közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály tároló, valamint a 5. melléklet szerint elhelyezhető, épületnek minősülő kirakatszekrény kivételével építmény nem helyezhető el.

(13) Az építési övezeti előírások szerint kialakítható legkisebb telekterület és telekszélesség a határoló út szabályozási terven kijelölt szélesítéséhez szükséges területtel csökkenthető.

II. Fejezet **RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK**

12. A beépítésre szánt építési övezetek előírásai

12. §

(1) A település beépítésre szánt területei általános használatuk szerint a következők:

- a) kisvárosias lakóterület – Lk,
- b) kertvárosias lakóterület – Lke,

- c) településközponti vegyes terület – Vt,
- d) intézményi vegyes terület – Vi,
- e) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület – Gksz,
- f) egyéb ipari gazdasági terület – Gipe,
- g) hétvégi házas üdülőterület – Üh,
- h) különleges terület:
 - ha) temetkezési célra – K-T,
 - hb) sportolási célra – K-Sp,
 - hc) mezőgazdasági üzemek elhelyezésére – K-Mü,
 - hd) termálfürdő területe – K-St,
 - he) Felsőmajor területe – K-Fm,
 - hf) Kastélyegyüttes területe – K-Ka,
 - hg) Nagysziget idegenforgalmi célú terület – K-Id,
 - hh) hulladékgyűjtési célra – K-Hull,
 - hi) kereskedelmi funkciók elhelyezése céljára – K-Ke.
- i) Kisvárosias lakóterület - Lk

(2) Az OTÉK követelményeinél megengedőbb követelményeket a 13. melléklet tartalmazza.

13. §

(1) Az egyes építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 3. melléklet tartalmazza.

(2) Az egyes építési övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 4. melléklet tartalmazza.

(3) Az „Lk-1” jelű építési övezetben a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően

- a) nyúlványos telek nem alakítható ki,
- b) a telek legnagyobb beépítettsége 500 m²-nél nagyobb nem lehet,
- c) a legkisebb előkert az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon,
- d) a legkisebb hátsókerítést az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon,
- e) a kerítés magassága a közterületi telekhatáron 1,50-1,80 m legyen,
- f) a telek zöldfelületként megartandó részén épület nem építhető.

(4) Az „Lk-2” jelű építési övezetben a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően

- a) nyúlványos telek nem alakítható ki,
- b) a telek legnagyobb beépítettsége 500 m²-nél nagyobb nem lehet,
- c) a legkisebb előkert az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon,
- d) a legkisebb hátsókerítést az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon,
- e) a kerítés magassága a közterületi telekhatáron 1,50-1,80 m legyen,
- f) a telek zöldfelületként megartandó részén épület nem építhető.

(5) Az „Lk-3” jelű építési övezetben a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően

- a) nyúlványos telek nem alakítható ki,
- b) a kialakítható legkisebb telekterület saroktelek esetében 400 m²,
- c) a megengedett legnagyobb beépítettség
 - ca) 210-400 m² telekterület esetén 60%, de legfeljebb 200 m²,
 - cb) 401-799 m² telekterület esetén 50%, de legfeljebb 320 m², saroktelek esetében 60%, de legfeljebb 360 m²,
 - cc) 800 m²-t elérő telekterület esetén 40%, de legfeljebb 500 m², saroktelek esetében 50%, de legfeljebb 500 m²,
- d) a legkisebb előkert az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon,

- e) a legkisebb hátsókert az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon,
- f) a telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya
 - fa) 210-400 m² telekterület esetén 20%,
 - fb) 401-799 m² telekterület esetén 30%,
 - fc) 800 m²-t elérő telekterület esetén 40%,
- g) a telek zöldfelületként megtartandó részén épület nem építhető,
- h) a kerítés magassága a közterületi telekhatáron legfeljebb 2,00 m legyen.

(6) Az „Lk-4” jelű építési övezetben a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően

- a) nyúlványos telek nem alakítható ki,
- b) a legkisebb előkert az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon,
- c) a legkisebb hátsókert az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon,
- d) a kerítés magassága a közterületi telekhatáron 1,50-1,80 m legyen.

(7) Az „SZT3-Lk-1” jelű építési övezetben a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően

- a) nyúlványos telek nem alakítható ki,
- b) a telek legnagyobb beépítettsége 500 m²-nél nagyobb nem lehet,
- c) a legkisebb előkert 12 m legyen,
- d) a legkisebb hátsókert 10 m legyen,
- e) a kerítés magassága a közterületi telekhatáron 1,50-1,80 m legyen.

13. Kertvárosias lakóterület - Lke

14. §

(1) Az egyes építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 3. melléklet tartalmazza.

(2) Az egyes építési övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 4. melléklet tartalmazza.

(3) Az „Lke-1” jelű építési övezetben a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően:

- a) nyúlványos telek nem alakítható ki,
- b) 700 m²-t el nem érő telekterület esetén a telek megengedett legnagyobb beépítettsége 40%,
- c) a legkisebb előkert az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon,
- d) a legkisebb hátsókert az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon,
- e) a kerítés magassága a közterületi telekhatáron 1,50-1,80 m legyen,

(4) Az „Lke-2” jelű építési övezetben a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően

- a) nyúlványos telek nem alakítható ki,
- b) 700 m²-t el nem érő telekterület esetén a telek megengedett legnagyobb beépítettsége 40%,
- c) a legkisebb előkert az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon, új utcaszakaszon 3 m legyen,
- d) a legkisebb hátsókert az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon, új utcaszakaszon 6 m legyen,
- e) a kerítés magassága a közterületi telekhatáron 1,50-1,80 m legyen.

(5) Az „Lke-3” jelű építési övezetben a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően

- a) nyúlványos telek nem alakítható ki,
- b) 700 m²-t el nem érő telekterület esetén a telek megengedett legnagyobb beépítettsége 40%,
- c) udvari épület megengedett legnagyobb homlokzatmagassága 4,50 m legyen,
- d) a legkisebb előkert az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon,
- e) a legkisebb hátsókert az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon,

f) a kerítés magassága a közterületi telekhatáron legfeljebb 1,50 m legyen.

(6) Az „Lke-4” jelű építési övezetben a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően

- a) nyúlványos telek nem alakítható ki,
- b) a legkisebb előkert az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon,
- c) a legkisebb hátsókert az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon,
- d) a kerítés magassága a közterületi telekhatáron 1,50-1,80 m legyen.

(7) Az „Lke-5” jelű építési övezetben a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően

- a) 700 m²-t el nem érő telekterület esetén a telek megengedett legnagyobb beépítettsége 40%,
- b) udvari épület megengedett legnagyobb homlokzatmagassága 4,00 m legyen,
- c) a legkisebb előkert az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon,
- d) a legkisebb hátsókert az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon,
- e) a kerítés magassága a közterületi telekhatáron legfeljebb 1,50 m legyen.

(8) Az „Lke-6” jelű építési övezetben a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően

- a) udvari épület megengedett legnagyobb homlokzatmagassága 4,00 m legyen,
- b) a legkisebb előkert az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon,
- c) a legkisebb hátsókert az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon,
- d) a kerítés magassága a közterületi telekhatáron legfeljebb 1,50 m legyen.

(9) Az „SZT1-Lke-2” jelű építési övezetben a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően

- a) nyúlványos telek nem alakítható ki,
- b) a legkisebb előkert 3 m legyen,
- c) a legkisebb hátsókert 6 m legyen,
- d) a kerítés magassága a közterületi telekhatáron 1,50-1,80 m legyen.

14. Településközponti vegyes terület - Vt

15. §

(1) Az egyes építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 3. melléklet tartalmazza.

(2) Az egyes építési övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 4. melléklet tartalmazza.

(3) A „Vt-1” jelű építési övezetben a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően

- a) nyúlványos telek nem alakítható ki,
- b) udvari épület megengedett legnagyobb homlokzatmagassága 4,50 m legyen,
- c) az előkert a Batthyány utca felől kötelezően 0 m, a Diófa utca felől 4 m,
- d) a legkisebb hátsókert 0 m,
- e) a kerítés magassága a közterületi telekhatáron legfeljebb 2,00 m legyen.

(4) A „Vt-2” jelű építési övezetben a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően

- a) nyúlványos telek nem alakítható ki,
- b) a legkisebb előkert az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon,
- c) a legkisebb hátsókert 0 m,
- d) a kerítés magassága a közterületi telekhatáron legfeljebb 2,00 m legyen.

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

- a) nyúlványos telek nem alakítható ki,
- b) a kialakítható legkisebb telekterület saroktelek esetében 400 m²,
- c) a telek megengedett legnagyobb beépítettsége saroktelek esetében 75 %,

- d)* a legkisebb előkert az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon,
- e)* a legkisebb hátsókert 0 m,
- f)* a telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya saroktelek esetében 15%,
- g)* a kerítés magassága a közterületi telekhatáron legfeljebb 2,00 m legyen.

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

- a)* a legkisebb előkert az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon,
- b)* a legkisebb hátsókert 0 m,
- c)* az övezetben kerítés nem építhető.

(7) A „**Vt-5**” jelű építési övezetben a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően

- a)* a legkisebb előkert 0 m,
- b)* a legkisebb hátsókert 0 m.

15. Intézményi vegyes terület - Vi

16. §

- (1) Az egyes építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 3. melléklet tartalmazza.
- (2) Az egyes építési övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 4. melléklet tartalmazza.
- (3) A „**Vi-1**” jelű építési övezetben a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően
 - a)* a Bodonyi utcai iskola esetében a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 10,50 m,
 - b)* a legkisebb előkert az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon,
 - c)* a legkisebb hátsókert az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon,
 - d)* a kerítés magassága a közterületi telekhatáron legfeljebb 1,80 m.
- (4) A „**Vi-2**” jelű építési övezetben a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően
 - a)* a legkisebb előkert 20 m,
 - b)* a legkisebb hátsókert 0 m,
 - c)* az övezetben kerítés nem építhető.
- (5) A „**Vi-3**” jelű építési övezetben a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően
 - a)* a legkisebb előkert 0 m,
 - b)* a legkisebb hátsókert 0 m,
 - c)* az övezetben kerítés nem építhető.
- (6) A „**Vi-4**” jelű építési övezetben a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően
 - a)* a legkisebb előkert 0 m,
 - b)* a legkisebb hátsókert 0m,
 - c)* a kerítés magassága a közterületi telekhatáron legfeljebb 1,80 m.

16. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület - Gksz

17. §

- (1) Az egyes építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 3. melléklet tartalmazza.
- (2) Az egyes építési övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 4. melléklet tartalmazza.
- (3) A „**Gksz-1**” jelű építési övezetben a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően

- a) a legkisebb előkert
 - aa) a Dózsa György utca és a Petőfi Sándor utca felől 5 m,
 - ab) az aa) alá nem tartozó esetekben 0 m,
 - b) a legkisebb hátsóker 10 m,
 - c) a kerítés magassága a közterületi telekhatáron legfeljebb 2,00 m.
- (4) A „**Gksz-2**” jelű építési övezetben a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően
- a) a legkisebb előkert 0 m,
 - b) a legkisebb hátsóker 0 m.

(5) Telken belüli kötelező fásítás:

- a) kereskedelmi szolgáltató gazdasági területi építési övezetekben az építési telkek építési határvonallal nem érintett telekhatár-szakaszai mellett, attól legalább 3 m-re, legalább 1 sor fásítás telepítendő és tartandó fenn,
- b) napelem park létesítése esetén az a) pontban foglaltaktól eltérően az építési telkek határai mentén legalább 2 m magasságú cserjesort kell telepíteni. A napelemek alatti területet fűvesíteni kell.
- c) a kötelező fásítás legkésőbb a használatbavételi engedélyezési eljárás megindításáig teljesítendő,
- d) a)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.

17. egyéb ipari gazdasági terület - Gipe

18. §

(1) Az egyes építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 3. melléklet tartalmazza.

(2) Az egyes építési övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 4. melléklet tartalmazza.

(3) A „**Gipe-1**” 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 10 m,
- c) a legkisebb hátsóker 10 m,
- d) a kerítés magassága a közterületi telekhatáron legfeljebb 2,50 m.

(4) A „**Gipe-2**” 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 10 m,
- c) a legkisebb hátsóker 10 m,
- d) a kerítés magassága a közterületi telekhatáron legfeljebb 2,50 m.

(5) Telken belüli kötelező fásítás:

- a) Ipari gazdasági területi építési övezetekben az építési telkek építési határvonallal nem érintett telekhatár-szakaszai mellett, attól legalább 3 m-re, legalább 1 sor fásítás telepítendő és tartandó fenn.

- b) napelem park létesítése esetén az a) pontban foglaltaktól eltérően az építési telkek határai mentén legalább 2 m magasságú cserjesort kell telepíteni. A napelemek alatti területet füvesíteni kell.
- c) a kötelező fásítás legkésőbb a használatbavételi engedélyezési eljárás megindításáig teljesítendő.
- d) 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.

18. Hétfégi házas üdülőterület - Üh

19. §

- (1) Az egyes építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 3. melléklet tartalmazza.
- (2) Az egyes építési övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 4. melléklet tartalmazza.
- (3) Az „SZT2-Üh-1” jelű építési övezetben a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően
 - a) a legkisebb előkert 5 m,
 - b) a közterületi határvonaltól számított legfeljebb 30 m építhető be,
 - c) a kerítés magassága a közterületi telekhatáron legfeljebb 1,50 m.

19. Különleges beépítésre szánt területek - K

20. §

- (1) Az egyes építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 3. melléklet tartalmazza.
- (2) Az egyes építési övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 4. melléklet tartalmazza.
- (3) A „K-T” jelű építési övezet temetkezési célra szolgál, ahol épület a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően a következő előírások betartásával építhető:
 - a) az épület megengedett legnagyobb homlokzatmagassága a 3. melléklet szerinti, azonban sajátos rendeltetésű építmény (különösen harangtorony) homlokzatmagassága az adott építési övezetre vonatkozó legnagyobb homlokzatmagassága legfeljebb 6 m-rel meghaladhatja,
 - b) a legkisebb előkert 5 m,
 - c) a legkisebb hátsókerít 10 m.
 - d) a kerítés magassága a közterületi telekhatáron legfeljebb 2,0 m legyen.
- (4) A „K-Sp” jelű építési övezetek sportolási célra és kemping elhelyezésére szolgálnak, ahol épület a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően a következő előírások betartásával építhető:
 - a) a „K-Sp-1” jelű építési övezet sportolási célra szolgál, amelyben
 - aa) a legkisebb előkert 10 m,
 - ab) a legkisebb hátsókerít 10 m.
 - b) a „K-Sp-2” jelű építési övezet kemping elhelyezésére szolgál, amelyben
 - ba) a legkisebb előkert 10 m,
 - bb) a legkisebb hátsókerít 10 m.
- (5) A „K-Mü” jelű építési övezetek mezőgazdasági üzemek elhelyezésére szolgálnak, ahol épület a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően a következő előírások betartásával építhető:
 - a) a „K-Mü-1” jelű építési övezetben

- aa) 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,
- ab) a legkisebb előkert 0 m,
- ac) a legkisebb hátsókert 10 m.
- b) a „K-Mü-2” jelű építési övezetben
 - ba) 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,
 - bb) a legkisebb előkert 10 m,
 - bc) a legkisebb hátsókert 10 m.
- c) telken belüli kötelező fásítás
 - ca) mezőgazdasági üzemi területi építési övezetekben az építési telkek építési határvonallal nem érintett telekhatár-szakaszai mellett, attól legalább 3 m-re, legalább 1 sor fásítás telepítendő és tartandó fenn.
 - cb) a kötelező fásítás legkésőbb a használatbavételi engedélyezési eljárás megindításáig teljesítendő.
 - cc) 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.

(6) A „K-St” jelű építési övezetbe a termálfürdő területe tartozik, ahol épület a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően a következő előírások betartásával építhető:

- a) a legkisebb előkert 0 m,
- b) a legkisebb hátsókert 10 m,

(7) A „K-St-V” jelű építési övezetbe a termálfürdőhöz kapcsolódó csónakázó terület tartozik, ahol épület a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően a következő előírások betartásával építhető:

- a) a telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%, de épületenként legfeljebb 150 m²
- b) a legkisebb előkert 10 m,
- c) a legkisebb hátsókert 10 m,
- d) a telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya a vízfelületen kívüli területre számítandó.

(8) A „K-Fm” jelű építési övezet Felsőmajor területe, ahol épület a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően a következő előírások betartásával építhető:

- a) a legkisebb előkert az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon,
- b) a legkisebb hátsókert az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon,
- c) a kerítés magassága a közterületi telekhatáron legfeljebb 1,50 m legyen.

(9) A „K-Ka” jelű építési övezet a kastélyegyüttes területe, ahol épület a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően a következő előírások betartásával építhető:

- a) a legkisebb előkert 0 m,
- b) a legkisebb hátsókert 0 m.

(10) A „K-Id” jelű építési övezet Nagysziget idegenforgalmi célú területe, ahol épület a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően a következő előírások betartásával építhető:

- a) a legkisebb előkert 10 m,
- b) a legkisebb hátsókert 10 m.

(11) A „**K-Hull**” jelű építési övezet a szennyvíztelep területe, ahol épület a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően a következő előírások betartásával építhető:

- a) a legkisebb előkert 10 m,
- b) a legkisebb hátsóker 10 m.

(12) A „**K-Ke**” jelű építési övezet bevásárló központok elhelyezésére szolgál, ahol épület a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően a következő előírások betartásával építhető:

- a) a legkisebb előkert 0 m,
- b) a legkisebb hátsóker 10 m.
- c) Telken belüli kötelező fásítás
 - ca) Az építési telkek építési határvonallal nem érintett telekhatár-szakaszai mellett, attól legalább 3 m-re, legalább 1 sor fásítás telepítendő és tartandó fenn.
 - cb) A kötelező fásítás legkésőbb a használatbavételi engedélyezési eljárás megindításáig teljesítendő.
 - cc) 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.

20. A beépítésre nem szánt övezetek előírásai

21. §

A település beépítésre nem szánt területei általános használatuk szerint a következők:

- a) közúti közlekedési terület – KÖu,
- b) egyéb közlekedési terület – KÖe,
- c) közműelhelyezési terület – KÖzm,
- d) hírközlési terület – Hk,
- e) közpark zöldterület – Zkp,
- f) közkert zöldterület – Zkk,
- g) erdőterület
 - ga) egyéb erdőterület - Ee,
 - gb) védelmi célú erdőterület - Ev,
- h) mezőgazdasági terület
 - ha) általános mezőgazdasági terület - Má,
 - hb) tájgazdálkodási mezőgazdasági terület – Mt,
- i) vízgazdálkodási terület - V,
- j) természetközeli terület – Tk,
- k) különleges beépítésre nem szánt terület
 - ka) arborétum területe – Kb-Arb,
 - kb) megújuló energiaforrások hasznosításának céljára – Kb-Kf,
 - kc) vásártér céljára – Kb-Vt,
 - kd) hulladékgazdálkodási célra – Kb-Hull,
 - ke) nyersanyag kitermelés, feldolgozás céljára – Kb-B,
 - kf) Kommunális Kft. telepe, volt kertészet – Kb-Ke,
 - kg) lovasközpont kialakítása céljára – Kb-Lo.

21. Közúti közlekedési terület - KÖu

22. §

(1) Az egyes övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 3. melléklet tartalmazza.

- (2) Az egyes övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 4. melléklet tartalmazza.
- (3) A közúti közlekedés területi övezetek felsorolását a 11. melléklet tartalmazza.
- (4) A tervezett jellemző keresztmetszelvények kialakítási javaslatát a 14. melléklet tartalmazza.
- (5) Országos közutak melletti telken építmény csak a közúti közlekedésről szóló jogszabályokban előírtak szerint helyezhető el.
- (6) Nem vonalas jellegű közlekedési létesítmény (különösen autóbusz váró) a külön jogszabályokban rögzített védőtávolságok betartása mellett bárhol elhelyezhető.
- (7) A „**KÖu-6**” jelű övezetben épület a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően a következő előírások betartásával építhető:
- a) a legkisebb előkert 0 m,
 - b) a legkisebb hátsókeret 0 m.
 - c) egyéb közlekedési terület - KÖe

23. §

- (1) A település területén egyéb közlekedési területbe a vasúti területek tartoznak:
- a) 61 sz. Szentlőrinc – Sellye vasútvonal,
 - b) 62 sz. Barcs – Sellye – Villány vasútvonal.
- (2) Az egyes övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 3. melléklet tartalmazza.
- (3) Az egyes övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 4. melléklet tartalmazza.
- (4) Országos vasúti pálya melletti telken építmény csak a vasúti közlekedésről szóló jogszabályokban előírtak szerint helyezhető el.
- (5) A „**KÖe-2**” jelű övezetben épület a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően a következő előírások betartásával építhető:
- a) a legkisebb előkert 0 m,
 - b) a legkisebb hátsókeret 0 m.

22. Közműelhelyezési terület - Közm

24. §

- (1) Az egyes övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 3. melléklet tartalmazza.
- (2) Az egyes övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 4. melléklet tartalmazza.
- (3) A „**Közm-1**” jelű övezetbe a település külterületén található melegvíz távvezeték területe tartozik. Az övezetben épület nem építhető.

23. Hírközlési terület - Hk

25. §

- (1) Az egyes övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 3. melléklet tartalmazza.

(2) Az egyes övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 4. melléklet tartalmazza.

(3) A „Hk” jelű övezetben a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően

- a) a legkisebb előkert 5 m,
- b) a legkisebb hátsóker 5 m,
- c) a kerítés magassága a közterületi telekhatáron legfeljebb 2,40 m.

24. Zöldterület - Z

26. §

(1) Az egyes övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 3. melléklet tartalmazza.

(2) Az egyes övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 4. melléklet tartalmazza.

(3) A „Zkp” jelű övezetbe a település területén található közparkok tartoznak. Az övezetben épület nem építhető.

(4) A „Zkk” jelű övezetbe a település területén található közkertek tartoznak. Az övezetben épület nem építhető.

25. Erdőterület - E

27. §

(1) A település területén található erdőterületek az erdő általános használata szerint **egyéb** – „Ee” jelű, **védelmi célú** - „Ev” jelű és **rekreációs** – „Er” jelű erdők.

(2) Az egyes övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 3. melléklet tartalmazza.

(3) Az egyes övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 4. melléklet tartalmazza.

(4) Az „Ee” jelű övezetben az épület megengedett legnagyobb homlokzatmagassága a 3. melléklet szerinti, azonban mező- és erdőgazdasági üzemi épület homlokzatmagassága a 3. melléklet szerinti legnagyobb homlokzatmagasságot legfeljebb 5 m-rel, sajátos rendeltetésű építmény (különösen kilátó, vadles) legmagasabb pontja a 3. melléklet szerinti legnagyobb homlokzatmagasságot legfeljebb 15 m-rel meghaladhatja.

(5) Az „Ev” jelű övezetben csak sajátos rendeltetésű építmény (különösen vadles, erdei kilátó) építhető.

(6) Az „Er” jelű övezetben épület a 3. és 4. 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 hátsóker 10 m,
- d) kerítés nem építhető.

26. Általános mezőgazdasági terület - Má

28. §

- (1) Az egyes övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 3. melléklet tartalmazza.
- (2) Az egyes övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 4. melléklet tartalmazza.
- (3) Beépítésre nem szánt területtel szomszédos vízfolyások medertengelyétől számított 50-50 m távolságon belül épület nem építhető.
- (4) Az „**Má**” jelű övezetben épület a 3. és 4. 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.
- (5) Telekösszevonás, telekhatár-rendezés során a korábbi telekhatárokon kialakult cserjés, fás mezsgyék megtartandók.
- (6) A telekalakítás, területhasználat és művelés során a meglévő vízelvezető rendszerek szakszerű fenntartását biztosítani kell.
- (7) Tájképvédelmi terület kivételével birtokközpont kialakítható.

27. Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület - Mt

29. §

- (1) Az egyes övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 3. melléklet tartalmazza.
- (2) Az egyes övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 4. melléklet tartalmazza.
- (3) Az „**Mt**” jelű övezetben épület nem építhető, kerítés nem létesíthető.
- (4) Telekösszevonás, telekhatár-rendezés során a korábbi telekhatárokon kialakult cserjés, fás mezsgyék megtartandók.

(5) A telekalakítás, területhasználat és művelés során a meglévő vízelvezető rendszerek szakszerű fenntartását biztosítani kell.

28. Vízgazdálkodási terület - V

30. §

(1) A „V-1” jelű övezetbe az állandó vízfolyások, árkok területe tartozik.

- a) az övezetre vonatkozó telekalakítási és beépítési szabályokat a 3. melléklet tartalmazza.
- b) az övezetben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 4. melléklet tartalmazza.

(2) A „V- 2” jelű övezetbe a település területén található vízmű területek tartoznak.

- a) az övezetre vonatkozó telekalakítási és beépítési szabályokat a 3. melléklet tartalmazza.
- b) az övezetben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 4. melléklet tartalmazza.
- c) az övezetben épület a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően a következő előírások betartásával építhető:
 - ca) legkisebb előkert 3 m,
 - cb) legkisebb hátsóker 3 m.

(3) A „V- 3” jelű övezetbe a település területén található tavak területe tartozik.

- a) az övezetre vonatkozó telekalakítási és beépítési szabályokat a 3. melléklet tartalmazza.
- b) az övezetben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 4. melléklet tartalmazza.
- c) az övezetben épület a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően a következő előírások betartásával építhető:
 - ca) telkenként legfeljebb 1 épület építhető,
 - cb) a telek megengedett legnagyobb beépítettsége a 3. melléklet szerinti, de legfeljebb 150 m²,
 - cc) legkisebb előkert 3 m,
 - cd) legkisebb hátsóker 3 m,
 - ce) kerítés nem építhető.

29. Természetközeli terület – Tk

31. §

(1) A természetközeli területek a település mocsár művelési ágú földrészelei.

(2) Az övezetre vonatkozó telekalakítási és beépítési szabályokat a 3. melléklet tartalmazza.

(3) Az övezetben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 4. melléklet tartalmazza.

(4) Az övezetben épület nem építhető, kerítés nem létesíthető.

30. Különleges beépítésre nem szánt terület - Kb

32. §

(1) Az egyes övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 3. melléklet tartalmazza.

(2) Az egyes övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 4. melléklet tartalmazza.

- (3) A „**Kb-Arb**” jelű övezetbe a Draskovich-kastélyt övező arborétum területe tartozik. Az övezetben építmény a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően a következő előírások betartásával helyezhető el:
- a) legkisebb előkert 10 m,
 - b) legkisebb oldalkert 10 m,
 - c) legkisebb hátsóker 10 m.
- (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 helyezhetőek el. Az övezetben építmény a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően a következő előírások betartásával helyezhető el:
- a) legkisebb előkert 5 m,
 - b) legkisebb hátsóker 6 m.
- (5) A „**Kb-Vt**” jelű övezetbe a vásártér területe tartozik. Az övezetben építmény a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően a következő előírások betartásával helyezhető el:
- a) legkisebb előkert 5 m,
 - b) legkisebb hátsóker 6 m.
- (6) A „**Kb-Hull**” jelű övezetekbe a hulladékgazdálkodási célú területek tartoznak. Az övezetekben építmény a 3. és 4. 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 hátsóker 6 m.
 - b) a „**Kb-Hull-2**” jelű övezetben épület nem építhető.
- (7) A „**Kb-B**” jelű övezetekbe a nyersanyag kitermelés, feldolgozás céljára szolgáló területek tartoznak. Az övezetekben építmény a 3. és 4. 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 hátsóker 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.
- (8) A „**Kb-Ke**” jelű övezetbe a volt kertészet területe (Kommunális Kft. telephelye) tartozik. Az övezetben építmény a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően a következő előírások betartásával helyezhető el:
- a) legkisebb előkert 10 m,
 - b) legkisebb hátsóker 0 m.
- (9) A „**Kb-Lo**” jelű övezetbe a lovasközpont területe tartozik. Az övezetben építmény a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően a következő előírások betartásával helyezhető el:
- a) legkisebb előkert 10 m,
 - b) legkisebb hátsóker 10 m.

III. Fejezet
VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

31. Hatálybalépés

33. §

E rendelet előírásait a hatálybalépést követően keletkezett ügyekben kell alkalmazni. Ügyfél kérelmére e rendelet előírásai folyamatban lévő ügyekben is alkalmazhatók.

32. Hatályon kívül helyező rendelkezések

34. §

E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Sellye Város Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 8/2005. (III. 30.) önkormányzati rendelete.

35. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

Nagy Attila
polgármester

dr. Nóránt Tímea
jegyző

A rendelet kihirdetve: 2024.

dr. Nóránt Tímea
jegyző

1. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) Sellye HÉSZ SZ-1 SZABÁLYOZÁSI TERV.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

2. melléklet az .../... (...) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) Sellye HÉSZ SZ-2 SZABÁLYOZÁSI TERV.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

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

(A melléklet szövegét a(z) AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK TELEKALKITÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI SZABÁLYAI.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

AZ ÉPÍTÉSI, ÖVEZETEK TELEKALKITÁSI ÉS BÉPÍTÉSI SZABÁLYAI

Övezeti jel / Kód	a telek													az épület megengetett										legmagasabb pontja	köznyomváltási mértéke és módja
	kialakítható legkisebb / legnagyobb					beépíthető legkisebb			megengetett					legkisebb / legnagyobb					m						
	terület		szélessége		mélysége	terület	szélessége	mélysége	legnagyobb			m2/m2		homlokzatmagassága		párkánymagassága		Km							
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	terepszint felett	terepszint alatt	SZfm	SZtm*	min.	max.	min.	max.									
	Tl	Tl	Tsz	Tsz	Tm	Tl _b	Tsz _b	Tm _b	B _{lf}	B _{ft}	B _{ta}	B _{ta}	Z _{min}	Z _{min}	Em	Hm	Pm								
m ²		m		m	%		%		%		%		%		%										
1.	Lk-1	O	900	-	14	-	-	-	-	30	-	-	-	-	-	-	-	4,50	-	-	-	-	-	teljes	
2.	SZT3-Lk-1	O	900	-	14	-	-	-	-	30	-	-	-	-	-	-	-	-	4,50	-	-	-	-	-	teljes
3.	Lk-2	O	700	-	16	-	-	-	-	30	-	-	-	-	-	-	-	-	4,50	-	-	-	-	-	teljes
4.	Lk-3	Z	540	-	10	-	-	-	-	60	-	-	-	-	-	-	-	-	5,00	-	-	-	-	-	teljes
5.	Lk-4	Sz	600	-	17	-	-	-	-	30	-	-	-	-	-	-	-	-	5,00	-	-	-	-	-	teljes
6.	Lke-1	Sz	600	-	16	-	-	-	-	35	-	-	-	-	-	-	-	-	4,50	-	-	-	-	-	teljes
7.	Lke-2	O	720	-	16	-	-	-	-	35	-	-	-	-	-	-	-	-	4,50	-	-	-	-	-	teljes
8.	SZT1-Lke-2	O	720	-	16	-	-	-	-	35	-	-	-	-	-	-	-	-	4,50	-	-	-	-	-	teljes
9.	Lke-3	I	540	-	16	-	-	-	-	35	-	-	-	-	-	-	-	-	6,50	-	-	-	-	-	teljes
10.	Lke-4	Z	600	-	12	-	-	-	-	35	-	-	-	-	-	-	-	-	5,00	-	-	-	-	-	teljes
11.	Lke-5	Z	400	-	10	-	-	-	-	35	-	-	-	-	-	-	-	-	6,50	-	-	-	-	-	teljes
12.	Lke-6	Sz	1200	-	35	-	-	-	-	35	-	-	-	-	-	-	-	-	6,50	-	-	-	-	-	teljes
13.	Vt-1	Z	600	-	10	-	-	-	-	80	-	-	-	-	-	-	-	-	6,50	-	-	-	-	-	teljes
14.	Vt-2	Z	400	-	18	-	-	-	-	60	-	-	-	-	-	-	-	-	5,50	-	-	-	-	-	teljes
15.	Vt-3	Z	600	-	14	-	-	-	-	60	-	-	-	-	-	-	-	-	4,50	-	-	-	-	-	teljes
16.	Vt-4	Z	25	-	4	-	-	-	-	80	-	-	-	-	-	-	-	-	5,00	-	-	-	-	-	teljes
17.	Vt-5	Sz	2000	-	40	-	-	-	-	80	-	-	-	-	-	-	-	-	12,0	-	-	-	-	-	teljes
18.	Vt-1	Sz	1500	-	30	-	-	-	-	50	-	-	-	-	-	-	-	-	7,50	-	-	-	-	-	teljes
19.	Vt-2	Sz	2500	-	10	-	-	-	-	50	-	-	-	-	-	-	-	-	6,60	-	-	-	-	-	teljes
20.	Vt-3	Sz	1000	-	30	-	-	-	-	75	-	-	-	-	-	-	-	-	5,50	-	-	-	-	-	teljes
21.	Vt-4	Z	1000	-	20	-	-	-	-	50	-	-	-	-	-	-	-	-	6,50	-	-	-	-	-	teljes
22.	Gksz-1	O	1500	-	30	-	-	-	-	60	-	-	-	-	-	-	-	-	5,50	-	-	-	-	-	részleges
23.	Gksz-2	O	5000	-	10	-	-	-	-	60	-	-	-	-	-	-	-	-	6,50	-	-	-	-	-	részleges
24.	Gipe-1	Sz	2000	-	25	-	-	-	-	50	-	-	-	-	-	-	-	-	8,50	-	-	-	-	-	részleges
25.	Gipe-2	Sz	2000	-	30	-	-	-	-	50	-	-	-	-	-	-	-	-	20	-	-	-	-	-	részleges
26.	SZT2-Uh-1	Sz	720	-	16	-	-	-	-	20	-	-	-	-	-	-	-	-	4,50	-	-	-	-	-	teljes
27.	K-T	Sz	2500	-	30	-	-	-	-	10	-	-	-	-	-	-	-	-	4,50	-	-	-	-	-	részleges
28.	K-Sp-1	O	5000	-	30	-	-	-	-	10	-	-	-	-	-	-	-	-	7,50	-	-	-	-	-	teljes
29.	K-Sp-2	Sz	5000	-	30	-	-	-	-	40	-	-	-	-	-	-	-	-	5,00	-	-	-	-	-	teljes
30.	K-MN-1	Sz	3000	-	30	-	-	-	-	40	-	-	-	-	-	-	-	-	10,0	-	-	-	-	-	hiányos
31.	K-MN-2	Sz	5000	-	50	-	-	-	-	40	-	-	-	-	-	-	-	-	10,0	-	-	-	-	-	hiányos
32.	K-St	Sz	8000	-	40	-	-	-	-	20	-	-	-	-	-	-	-	-	6,50	-	-	-	-	-	teljes
33.	K-St-V	Sz	1000	-	10	-	-	-	-	10	-	-	-	-	-	-	-	-	4,00	-	-	-	-	-	hiányos
34.	K-Fm	Z	150	-	6	-	-	-	-	60	-	-	-	-	-	-	-	-	4,00	-	-	-	-	-	részleges
35.	K-Ka	O	1500	-	20	-	-	-	-	40	-	-	-	-	-	-	-	-	10,0	-	-	-	-	-	részleges
36.	K-Id	Sz	3000	-	20	-	-	-	-	20	-	-	-	-	-	-	-	-	5,00	-	-	-	-	-	hiányos
37.	K-Hull	Sz	8000	-	20	-	-	-	-	10	-	-	-	-	-	-	-	-	5,50	-	-	-	-	-	hiányos
38.	K-Ke	Sz	2500	-	30	-	-	-	-	40	-	-	-	-	-	-	-	-	7,50	-	-	-	-	-	teljes

AZ ÖVEZETEK TELEKALKITÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI SZABÁLYAI

Övezeti jel / Kód	a telek										az épület megegyedett										legmagasabb pontja	a telek közmű-ellátási mértéke és módja				
	kiaknázható legkisebb / legnagyobb					beépíthető legkisebb					megengedett					legkisebb / legnagyobb										
	terület		szélessége		mélysége	terület		szélessége		mélysége	terepszint felett		terepszint alatt		szintterületi mutatója		zöldfelületi aránya		épület magassága				homlokzat magassága		parkány magassága	
	m ²	min.	max.	m	min.	max.	m ²	min.	max.	m	min.	max.	%	%	m ² /m ²	Z_min	Z_max	Em	Hm	min.			max.	Pm	min.	max.
1. KÖu-1	Sz	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	hiányos
2. KÖu-2	Sz	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	hiányos
3. KÖu-3	Sz	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	hiányos
4. KÖu-4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. KÖu-5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. KÖu-6	Sz	-	-	-	-	-	-	-	-	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	teljes
7. KÖu-7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8. KÖe-1	Sz	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	hiányos
9. KÖe-2	Sz	-	-	-	-	-	-	-	-	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	hiányos részleges
10. Köz-1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11. Hk	Sz	-	-	-	-	-	-	-	-	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12. Zkp	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	hiányos
13. Zkk	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	hiányos
14. Ee	Sz	-	-	-	-	-	-	-	-	0,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15. Ev	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16. Er	Sz	-	-	-	-	-	-	-	-	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	hiányos
17. Má	Sz	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	hiányos
18. Mt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19. V-1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20. V-2	Sz	-	-	-	-	-	-	-	-	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	hiányos
21. V-3	Sz	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	hiányos
22. Tk	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
23. Kb-Arb	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	hiányos
24. Kb-Kf	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	hiányos
25. Kb-VI	Sz	-	-	-	-	-	-	-	-	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	hiányos
26. Kb-Hull-1	Sz	-	-	-	-	-	-	-	-	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	hiányos
27. Kb-Hull-2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
28. Kb-B-1	Sz	-	-	-	-	-	-	-	-	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	hiányos
29. Kb-B-2	Sz	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	hiányos
30. Kb-Ke	Sz	-	-	-	-	-	-	-	-	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	hiányos
31. Kb-Lo	Sz	-	-	-	-	-	-	-	-	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	hiányos

- nincs meghatározva

4. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) AZ ELHELYEZHETŐ ÉS A TILTOTT RENDELTETÉSEK BEÉPÍTÉSÉRE SZÁNT TERÜLETI ÖVEZETEKBEEN.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

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

(A melléklet szövegét a(z) AZ ELHELYEZHETŐ ÉS A TILTOTT RENDELTETÉSEK BEÉPÍTÉSÉRE NEM SZÁNT TERÜLETI ÖVEZETEK BEN.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

	Közúti közlekedési terület											Különleges beépítésre nem szánt terület																
	KÖu-1	KÖu-2	KÖu-3	KÖu-4	KÖu-5	KÖu-6	KÖu-7	Egyéb közlekedési terület	Közmu-elhelyezési terület	Hírközlési terület	Zöldterület	Erdőterület	All. mg. terület	Tájgazd. mg. terület	Vizgazdálkodási terület	Term. közeli terület	KÖ-Atb	KÖ-Kf	KÖ-Vt	KÖ-Hull-1	KÖ-Hull-2	KÖ-B-1	KÖ-B-2	KÖ-Ke	KÖ-Lo			
2. Melléképitelmények																												
2.1. közmu-becsatlakozás műlágy	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. közmu-csatlakozás műlágy	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	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. épületi kültéri, építménynek nem minősülő károkészítvény	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	
2.5. keleti építmény	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	
2.6. huszási, jegyelem, zöldszegély	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	
2.7. állattól, állatkifutó	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	
2.8. trágyalátoló	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	
2.9. komposztáló	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	
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	T	T	T	T	
2.11. élelmiszeri anyag-, fűvelés-, gázláró	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	
2.12. építménynek minősülő antennalátó szerkezet, zászlótartó oszlop	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. Egyéb építmények																												
3.1. 3.51 önsúlymal 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	T	T	T	T	T
3.2. létkocsi	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 kivételére szolgáló, huzamos tartozására 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

X elhelyezhető
T tiltott

AZ ALKALMAZOTT SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

	A	B	C	D	E
	Sajátos jogintézmény típusa	Elrendelő önkormányzati döntés száma	A sajátos jogintézménnyel érintett telek helyrajzi száma	A sajátos jogintézmény időbeli hatálya	A sajátos jogintézményhez kapcsolódó helyi építési szabályzatban meghatározott követelmények hivatkozása
1.	Elővásárlási jog		809, 810, 811, 812, 813, 814, 982, 983, 984, 985, 986, 987/6, 1114, 1064/1, 1064/11, 1, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 0114/3, 0114/4, 0388/1-0388/6, 0134/4	Határozatlan	HÉSZ 9. § (1)
2.	Beültetési kötelezettség		<i>Gipe-1 jelű építési övezetekben:</i> 885, 886, 888/1, 889/1, 890, 1004/6 <i>K-Mü-1 jelű építési övezetben:</i> 0192/10, 0192/11	Használatbavételi engedélyezési eljárás megindításáig teljesítendő	HÉSZ 9. § (2) a)

MŰEMLEKEK ÉS MŰEMLEKI KÖRNYEZETŰK

	törzszám	azonosító	név	cím	védelem	bírság kategória	védelmi ügyiratok	helyrajzi szám
1	378	1910	v. Draskovich-kastély	Köztársaság tér 7.	műemlék	II.	22509/1958. ÉM 120344/1958. MM, 464/1972. I. Mh. ÉVM-MM, 4024/1972. OMF	975
2	11205	11447	református templom	Kossuth u. 2.	műemlék	II.	32/2005. (XII. 22.) NKÖM	71/1
3	3783	18685	v. Draskovich-kastély exlege műemléki környezete		műemlék i környezete			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.	műemlék i környezete		32/2005. (XII. 22.) NKÖM	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

RÉGÉSZETI LELŐHELYEK

	név	azonosító	védelem	HRSZ	EOV Y koordináta	EOV X koordináta
1	Református templom	45261	nyilvántartott	60, 69, 70/1, 70/4, 71/1, 71/2, 71/3, 72, 73, 90/6, 70/2, 70/5, 90/1, 229, 230/1, 230/2, 230/3, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 90/4, 90/3, 90/5, 225, 226, 227, 228	556592	59636
2	Vár	24705	nyilvántartott	1018/1, 1018/2, 1019/1, 1019/2, 1020/1, 1020/2, 1021/2, 1022/1, 1023, 1024, 1025, 1026, 1044, 1045, 1078, 1079, 1080, 1081, 1082, 1083, 1084, 1085, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212, 1086, 1087, 1088, 1089, 1090, 1091, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1022/2, 1021/4, 1021/3, 1017/2, 1043, 09/43, 09/42, 010, 1046	556387	59342
3	Piactér	25072	nyilvántartott	253/1, 253/2, 255, 256, 257, 258, 259/1, 259/2, 260, 261, 262/2, 263, 265, 266/2, 267/1, 714/1, 714/2, 714/3, 970, 971/2, 971/3, 971/4, 971/5, 972, 973, 974/3, 974/4, 974/6, 975, 977, 980, 981, 983, 984, 985, 986, 1053, 1054, 1056, 1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062/1, 1069/1, 1069/2, 1069/3, 987/1, 987/2, 987/3, 987/4, 987/5, 987/6, 979, 982, 988, 1004/6, 974/12, 974/11, 978, 268/2, 266/1, 974/13, 974/5, 974/7, 974/8, 974/9, 974/10, 262/1, 267/2, 264, 1007/2, 1055/2, 1055/1, 1008, 1052, 1004/1	556722	59258
4	Fábián Géza háza	25071	nyilvántartott	935, 936, 955, 957, 932, 937, 954	557088	59240
5	Dobina	25073	nyilvántartott	065/3, 065/4, 065/5, 065/9, 065/10, 061, 060/20, 065/6, 064, 065/1, 063/8	554825	59348
6	Gáti-dűlő	25074	nyilvántartott	080/8, 080/9, 080/10, 080/11, 080/28, 080/29, 081, 080/7, 080/23, 080/16, 080/15, 080/17, 080/14, 080/26, 080/25, 080/20, 080/24, 080/18, 080/22, 080/19, 080/27, 080/30, 080/31, 080/32, 080/33	555312	59784
7	Gáti-sziget Ny	45288	nyilvántartott	021/3, 021/4, 021/5, 021/6, 021/7, 021/8, 021/9, 021/10, 021/11, 021/12, 021/13, 021/14, 021/15, 019/2	555471	59432
8	Gáti-sziget K	45292	nyilvántartott	021/14, 021/18, 021/19, 021/20, 021/21, 021/22, 021/23, 021/24,	555751	59320

	név	azonosító	védelem	HRSZ	EOV Y koordináta	EOV X koordináta
				021/25, 021/26, 021/27, 021/28, 021/29, 021/30, 021/31, 021/32, 021/15, 021/17, 021/16		
9	Sziget felőli kertek	45298	nyilvántartott	09/47, 09/48, 09/49, 09/50, 011, 09/46, 017/1	556118	59205
10	Pusztai-dűlő	45306	nyilvántartott	0200, 0201/3, 0187/2, 0203	558783	60085
11	Dani-puszta	45307	nyilvántartott	0233/4, 0238/1, 0239, 0238/2	558726	58078
12	Cseberfai-kút	45308	nyilvántartott	0238/1, 0237, 0236/2	559065	58160
13	Csengei-domb	45309	nyilvántartott	0238/1, 0241, 0240, 0261	558550	57726
14	Cseberfa-dűlő	45311	nyilvántartott	0238/1, 0236/3, 0236/4, 0237, 0240, 0243, 0246	559202	57939
15	Kengyeles	45312	nyilvántartott	0363/2, 0363/4, 0363/5, 0363/6, 0356, 0357	556031	57333
16	Deás-erdő	45313	nyilvántartott	0275	557924	56924
17	Deás-dűlő	45314	nyilvántartott	0268/3, 0268/4, 0274, 0268/6	558407	56732
18	Száraz-erdei út	45315	nyilvántartott	0268/4	558699	56736
19	Bön-tanya	87865	nyilvántartott	0203, 0210/1, 0192/4, 0209, 0210/2	558492	59717
20	Jánosfa-dűlő	95385	nyilvántartott	0233/4, 0261, 0231/6, 0231/7, 0232/1, 0232/2, 0232/3	558324	58358

9. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) VÉDETT TERMÉSZETI ÉRTÉKEK.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

VÉDETT TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

1. NATURA 2000 TERÜLETEK

1.1. Kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területek

HUDD20052 „Ormánsági vizes élőhelyek és gyepek”

012, 013, 014, 015, 024, 025, 030, 033/1, 033/2, 033/3, 045/2, 075/3, 075/4, 082/1, 082/3, 082/5, 082/6, 082/7, 082/8, 082/9, 082/10, 082/11a, 082/11b, 082/11c, 083, 084, 085, 086/1, 086/2, 086/3, 086/5, 086/6, 086/7, 087, 088/3, 088/4, 088/5, 088/6, 088/8, 088/9, 091, 0100, 0101/1, 0101/2, 0101/3, 0101/4, 0101/5, 0101/6, 0102, 0103/1, 0103/2, 0103/3, 0103/4, 0103/5, 0103/6, 0104, 0105, 0106, 0107, 0108/2a, 0108/2b, 0108/3, 0108/4, 0108/5, 0108/6, 0108/8, 0118/3, 0118/4, 0118/5, 0119/1, 0119/2, 0120, 0121/1, 0121/2, 0121/3, 0121/4, 0121/5, 0121/6, 0121/7, 0122, 0268/2, 0270, 0271/2 hrsz.

1.2. Különleges természetmegőrzési területek

HUDD20008 „Ormánsági erdők”

026, 027, 028/b, 041, 044, 045/1, 049, 051, 053, 054, 055, 088/2, 0246, 0247, 0248, 0249, 0250/1a, 0250/1b, 0250/2, 0250/3, 0251, 0265, 0266, 0272, 0277, 0278, 0280, 0281/a, 0281/b, 0282, 0283, 0342/a, 0342/b, 0344, 0345, 0346, 0347, 0348, 0349, 0350, 0351, 0352, 0353, 0354, 0355, 0356, 0386, 0387 hrsz.

2. ÖKOLÓGIAI HÁLÓZATHOZ TARTOZÓ TERÜLETEK

2.1. Magterület – lehatárolás a szabályozási terven Baranya Megye Területrendezési Terve alapján, a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság DDNP/176-19/2023 számon megküldött javaslata, illetve az Agrárminisztérium ezt jóváhagyó TMF/250-3/2023. iktatószámú levele alapján pontosítva.

2.2. Ökológiai folyosó – lehatárolás a szabályozási terven Baranya Megye Területrendezési Terve alapján, a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság DDNP/176-19/2023 számon megküldött javaslata, illetve az Agrárminisztérium ezt jóváhagyó TMF/250-3/2023. iktatószámú levele alapján pontosítva.

3. TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLETEK

Lehatárolás a szabályozási terven Baranya Megye Területrendezési Terve alapján, a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása figyelembe vételével pontosítva.

4. HELYI TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLETEK ÉS EMLÉKEK

4.1. Sellyei Kis-rét

Törzskönyvi szám: 1/89/TT/93. - helyi jelentőségű természetvédelmi terület.

Kiterjedése: 84,29 hektár.

Érintett hrsz-ek: 101/10, 0101/11, 0101/12, 0101/13, 0101/2, 0101/3, 0101/5, 0101/6, 0101/7, 0101/8, 0101/9, 0102, 0103/1, 0103/2, 0103/3, 0103/4, 0103/5, 0103/6, 0104, 0105, 0106, 0107, 0108/2a, 0108/2b, 0108/3, 0108/4, 0108/5, 0108/6, 0108/7, 0108/8, 0110/1a, 0110/1b, 0115, 0116, 0118/4, 0118/5, 0118/6, 0118/7a, 0118/7b, 0118/7c, 0118/7d, 0118/8a, 0118/8b, 0119/1, 0119/2, 0120, 0121/1, 0121/2, 0121/3, 0121/4, 0121/5, 0121/6, 0121/7, 0127/3.

4.2. Sellyei park

Törzskönyvi szám: 1/9/TT/66 - helyi jelentőségű természetvédelmi terület.

Kiterjedése: 7,37 hektár.

Hrsz: 977.

4.3. Platánok - Kispark

Törzskönyvi szám: 1/67/TE/85 - helyi jelentőségű természeti emlék.

Hrsz: 977.

10. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) HELYI VÉDELEM.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

HELYI VÉDELEM

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

1/A. Építészeti örökség – területi védelem

1.	Temető	hrsz.: 842, 843, 844
2.	Izraelita temető	hrsz.: 778

1/B. Építészeti örökség – egyedi védelem

1/B1. H1 (az építmény, vagy együttes egészére vonatkozó) védettség – egyedi védelem

	<i>cím</i>	<i>hrsz</i>	<i>megnevezés</i>
1.	Domb u. 3.	hrsz.: 69, 71/1	ref. parókia kovácsoltvas kerítése
2.	Domb u. 11.	hrsz.: 55/3	volt református parókia
3.	Dózsa György u. 1.	hrsz.: 70/2	városháza
4.	Dózsa György u. 6.	hrsz.: 1074/2	lakóépület
5.	Dózsa György u. 12.	hrsz.: 1077	lakóépület
6.	Dózsa György u. 14.	hrsz.: 1078	lakóépület
7.	Dózsa György u. 16.	hrsz.: 1079	gazdasági épület
8.	Dózsa György u. 28.	hrsz.: 1086	lakóépület
9.	Dózsa György u. 81.	hrsz.: 8	volt pásztorház
10.	Erdély u. 1.	hrsz.: 903	lakóépület
11.	Édesanyák útja temető	hrsz.: 842	kőkereszt
12.	Fürdő u.	hrsz.: 399	termálfürdő bejárati épület
13.	Kertészudvar	hrsz.: 986	nyugati lakóépület
14.	Kolozsvár u.	hrsz.: 983	uradalmi magtár épület
15.	Kolozsvár u.	hrsz.: 982	uradalmi istálló épület
16.	Köztársaság tér 6.	hrsz.: 1060	Múzeum és könyvtár
17.	Köztársaság tér	hrsz.: 1059	római katolikus templom
18.	Köztársaság tér	hrsz.: 1059	rk. templom melletti kőkereszt
19.	Mátyás király u. 23.	hrsz.: 510	lakóépület
20.	Mátyás király u. 27.	hrsz.: 508	lakóépület
21.	Mátyás király u. 45.	hrsz.: 499	kovácsoltvas kerítés
22.	Mátyás király u. 61.	hrsz.: 385	lakóépület és kapu
23.	Mátyás király u. 70.	hrsz.: 971/2	lakóépület
24.	Mátyás király u. 79.	hrsz.: 377/1, 377/2	lakóépület
25.	Mátyás király u.	hrsz.: 748/5	volt gözmalom
26.	Petőfi u. 22/a.	hrsz.: 649	lakóépület
27.	Vasút u.	hrsz.: 625/10	vasútállomás
28.	Vasút u.	hrsz.: 625/2	kőkereszt
29.	Zrínyi Miklós u. 5.	hrsz.: 965	kovácsoltvas kerítés

1/B2. H2 (részértékekre vonatkozó) védettség – egyedi védelem

	cím	hrsz	megnevezés
1.	Édesanyák útja, temető	hrsz.: 842, 843	kovácsoltvas kerítéskapuk
2.	Kossuth Lajos u. 43.	hrsz.: 225	góré és kémény (füstölő)
3.	Mátyás király u. 30.	hrsz.: 811	kapu
4.	Mátyás király u. 26.	hrsz.: 805	kovácsoltvas kerítéskapu
5.	Mátyás király u. 67.	hrsz.: 382	kapu

1/C. Természeti örökség – területi védelem

	megnevezés	törzskönyvi szám	hrsz
1.	Sellyei park (a Draskovich-kastély körüli Arborétum területe)	1/9/TT/66	977
2.	Sellyei Kis-rét	1/89/TT/93	0101/3-4, 0102, 0103/1-6, 0104-0107, 0108/3-6, 0108/8, 0110/1, 0115, 0117, 0118/3-5, 0119/1, 0120, 0121/1-5, 0127/3

1/D. Természeti örökség – egyedi védelem

	megnevezés	törzskönyvi szám	hrsz
1.	Református templom kertje		71/1
2.	Platánok - Kispark	1/67/TE/85	977

A KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT ELEMEI

	A.	B.	C.
	Út neve	Kategória	Övezeti jel
1	Országos mellékutak: 5804 j. Harkány-Darány összekötő út külterületi szakasza 5806 j. Selye-Királyegyháza összekötő út külterületi szakasza 5821 j. Selye-Vajszló összekötő út külterületi szakasza 58152 sz. Selye-Sósvertike bekötő út	külterületi mellékút (K.V.)	KÖu-1
2	5804 j. összekötő út belterületi szakasza (Dózsa György utca, Batthyány utca, Köztársaság tér, Mátyás király utca, Petőfi Sándor utca) 5806 j. összekötő út belterületi szakasza (Kossuth Lajos utca) 5821 j. összekötő út belterületi szakasza (Dráva utca) 58318 sz. állomásra vezető út (Vasút utca)	belterületi mellékút, gyűjtőút (B.V.)	KÖu-1
3	Ifjúság utca - Bodonyi utca buszközlekedéssel érintett szakasza	gyűjtőút (B.V.)	KÖu-2
4	Elkerülő út a városközpont tehermentesítésére külterületi szakasz	külterületi mellékút (K.V.)	KÖu-2
5	Elkerülő út a városközpont tehermentesítésére belterületi szakasz	belterületi gyűjtőút (B.V.)	KÖu-2
6	Kiszolgáló utak	belterületi kiszolgáló út (B.VI.)	KÖu-3
7	Mezőgazdasági utak	külterületi mellékút, egyéb út (K.VI.)	KÖu-4
8	Önálló gyalogút (sétány)	(B.VIII.)	KÖu-5
9	Buszpályaudvar		KÖu-6
10	Köztér a termálfürdő előtt		KÖu-7

**ÁLLATTARTÁSRA SZOLGÁLÓ ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE SORÁN BETARTANDÓ
TELEPÍTÉSI TÁVOLSÁGOK**

	A	B	C	D
	Építmény megnevezése	Telepítési távolság (m)		
		4.1 melléklet 1.1-1.21. szerinti rendeltetés esetén	Ásott és fűrt kúttól	Kerti csaptól
1.	Nagy haszonállat istállója, ólja, kifutója 5 kifejlett állatig	15	15	5
2.	Nagy haszonállat istállója, ólja, kifutója 5 kifejlett állat felett	60	15	5
3.	Közepes haszonállat ólja, kifutója 5 kifejlett állatig	15	15	5
4.	Közepes haszonállat ólja, kifutója 5 kifejlett állat felett	60	15	5
5.	Kis haszonállat ólja, kifutója 50 kifejlett állatig	10	15	5
6.	Kis haszonállat ólja, kifutója 50 kifejlett állat felett	60	15	5
7.	Trágya- és trágyalé tároló	30	30	10
<i>Nagy haszonállat:</i> szarvasmarha, ló, szamár, öszvér, bivaly				
<i>Közepes haszonállat:</i> sertés, juh, kecske, strucc				
<i>Kis haszonállat:</i> baromfifélék, prémes állatok, galamb, méhek				

13. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) OTÉK ELTÉRÉS.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

OTÉK ELTÉRÉS

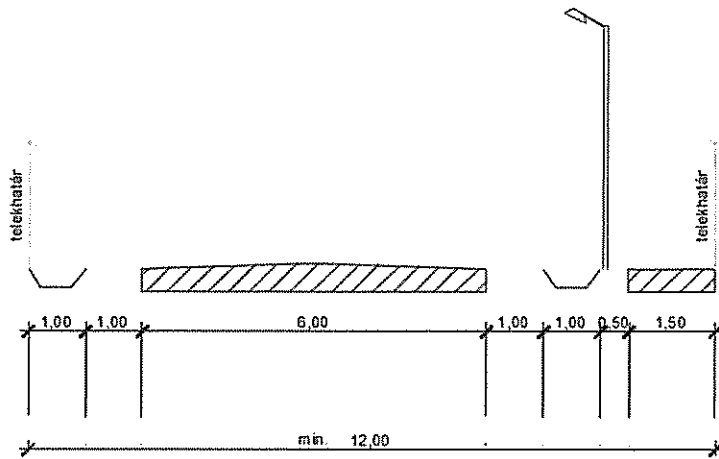
A Baranya Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész BA/40/00239-4/2024. iktatószámú záró szakmai véleményében megadott hozzájárulása alapján a 253/1997.(XII.20.) Korm.rendelet (OTÉK) követelményeinél megengedőbb követelmények alkalmazhatók a helyi építési szabályzat alábbi előírásai esetében:

1. A történetileg kialakult állapotra való tekintettel K-Fm jelű építési övezetben (Felsőmajor)
 - a) a telek megengedett legnagyobb beépítettsége az OTÉK szerinti 40% helyett 60%,
 - b) a telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya az OTÉK szerinti 40% helyett 20%.
2. A korábbi szabályozásra való tekintettel Lke-1, Lke-2, Lke-3 és Lke-5 jelű építési övezetekben 700 m²-t el nem érő telekterület esetén a telek megengedett legnagyobb beépítettsége az OTÉK szerinti 35% helyett 40%.
3. A kialakult állapotra való tekintettel Vt-4 jelű építési övezetben
 - a) a telek megengedett legnagyobb beépítettsége az OTÉK szerinti 80% helyett 90%,
 - b) a telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya az OTÉK szerinti 10% helyett 0%.

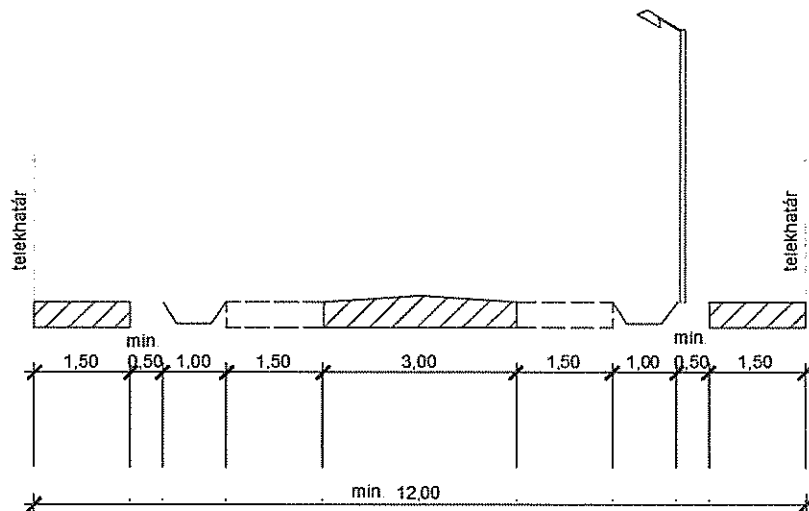
14. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 14. melléklet TERVEZETT JELLEMZŐ KERESZTSZELVÉNYEK.pdf
elnevezésű fájl tartalmazza.)

TERVEZETT JELLEMZŐ KERESZTSZELVÉNYEK



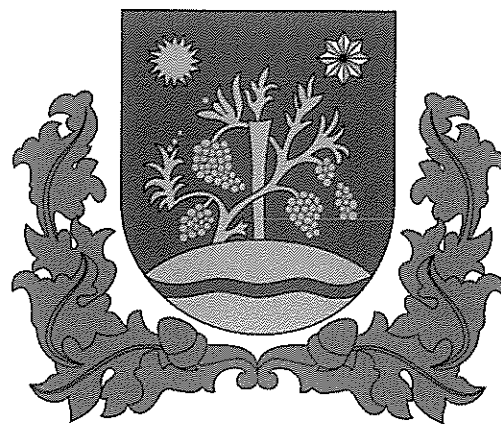
gyűjtőutak javasolt legszűkebb keresztmetszete



kiszolgáló utak javasolt minimális szélességű keresztmetszete

Végső előterjesztői indokolás

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény felhatalmazást ad a képviselő-testületnek arra, hogy rendeletben állapítsa meg a helyi építési szabályzatát, egyben azt is előírja, hogy a hatályban lévő magasabb rendű jogszabályoknak nem megfelelő régi HÉSz helyett újat készítsen. A hatályon kívül helyezendő régi HÉSz korszerűtlennek mondható a hatályos, magasabb szintű jogszabályi környezetben, így bizonyos esetek jogi értelmezése is rendkívül összetett feladat. Az új HÉSz hatályba lépését követően induló telekalakítási-, építési- és rendeltetés-változtatási eljárások esetében a jogszabály-értelmezés egyszerűsödése várható.



SELLYE TELEPÜLÉSTERV FEJLESZTÉSI TERV



MSB Fejlesztési Tanácsadó Zrt.

Iővähagyó KT határozat száma:

2024. március

Megbízó:

Sellye Város Önkormányzat

A Fejlesztési tervet készítették:

MSB Fejlesztési Tanácsadó Zrt.

Vadász Krisztina

Papp Zsófia

Cseke Bence

Pásztor Zsanett

Madár Miklós

Muth Benedek

Kokas és Társa Kft.

Pap Zsuzsa

TARTALOM

1	Jövőkép.....	4
1.1	Sellye települési jövőképe.....	4
1.2	Sellye jövőképe a térségi szerepére vonatkozóan.....	6
2	Stratégia	7
2.1	Átfogó célok, stratégiai fejlesztési célok.....	7
2.2	Tematikus célok	12
2.3	Területi célok.....	14
2.4	A stratégia célrendszere.....	14
2.5	A tematikus és a területi célok közötti összefüggések bemutatása	15
3	Cselekvési program	16
3.1	A Fejlesztési terv összhangja más stratégiákkal.....	16
3.1.1	Az Európai Unió által előrevetített stratégiai célok.....	16
3.1.2	Baranya Vármegyei Területfejlesztési Program	18
3.1.3	Baranya vármegyei klímastratégia 2017-2030	21
3.1.4	Önkormányzat által elfogadott tematikus, gazdasági és egyéb tervek, programokhoz való illeszkedés.....	21
3.2	A megvalósítást szolgáló projekt típusok azonosítása.....	24
4	Részletes cselekvési program	26
4.1	A megvalósítást szolgáló beavatkozások	26
4.1.1	Kulcsprojektek	26
4.1.2	Hálózatos projektek.....	28
4.1.3	Akcióterületek lehatárolása és akcióterületi projektek.....	30
4.1.4	Egyéb projektek.....	38
4.1.5	A város vonzáskörzetére kihatással lévő fejlesztési elképzelések, projektjavaslatok	41
4.2	A beavatkozások, fejlesztések pénzügyi terve	42
4.3	A beavatkozások, fejlesztések ütemezése	47
4.4	Antiszegregációs program.....	50
4.4.1	Módszertani megközelítés.....	50
4.4.2	Sellye város problématerképe – demográfiai-társadalmi aspektusok.....	52
4.4.3	A szegregációs tendenciák kezelése – antiszegregációs célkitűzések.....	54
4.4.4	A városfejlesztés perspektivikus lehetőségei a városon belüli szegregációs folyamatok befolyásolásában.....	55

4.4.5	A szegregáció mérséklése, megszüntetése érdekében megfogalmazott intézkedés-javaslatok.....	55
4.5	A településfejlesztési akciók megvalósításának eszközei, szervezeti keretek és kompetenciák	57
4.5.1	Hiányzó stratégiai dokumentumok elkészítése.....	57
4.5.2	A vonzó és fenntartható város –szemléletmód-váltás	57
4.5.3	Szabályozási tevékenységek, eszközök.....	58
4.5.4	A Fejlesztési terv megvalósításának szervezeti keretei.....	58
5	Fejlesztési tervlap.....	60
6	Részletes fejlesztési tervlap.....	63
7	Monitoring.....	64
7.1	A monitoring rendszer általános ismertetése, feltételei	64
7.2	Sellye Fejlesztési tervének indikátorrendszere.....	65
7.3	Az értékelési folyamat.....	69
8	Mellékletek.....	71
8.1	Fejlesztési tervlap.....	71
8.2	Partnerség, kérdőívek, interjúk.....	73
8.2.1	Partnerség.....	73
8.2.2	Lakossági és szervezeti igényfelmérés.....	77
8.2.3	Mélyinterjúk	77
8.3	Főépítési záróvélemény és jóváhagyó határozat	79

ÁBRAJEGYZÉK

1. ábra:	Stratégiai célok és dimenziók.....	8
2. ábra:	A stratégia célrendszere.....	15
3. ábra:	Sellye Fejlesztési tervének összhangja a különböző szintű stratégiai dokumentumokkal	24
4. ábra:	A Sellyén lehatárolt fejlesztési akcióterületek áttekintő ábrázolása	31
5. ábra:	AT1 – Kastély és az egykori uradalmi birtok épületei akcióterület	32
6. ábra:	AT2 - Turizmus és rekreáció akcióterület.....	35

TÁBLÁZATJEGYZÉK

1. táblázat: Sellye térségi szerepe - kötött	6
2. táblázat: Sellye térségi szerepe - rugalmas	6
3. táblázat: A stratégiai tervezési dimenziók és a tematikus célok rendszerének összefoglaló ábrázolása	14
4. táblázat: Sellye Fejlesztési tervének összhangja az EU 2021-2027 stratégiával	17
5. táblázat: Beavatkozás típusok a tematikus célok szintjén.....	25
6. táblázat: Sellye kulcsprojektjei	27
7. táblázat: Sellye hálózatos projektjei.....	28
8. táblázat: AT1 lehatárolása és a kijelölés indoklása	32
9. táblázat: Az AT1 akcióterületen tervezett beavatkozások	33
10. táblázat: AT2 határai és a kijelölés indoklása	35
11. táblázat: Az AT2 akcióterületen tervezett beavatkozások	37
12. táblázat: Sellye egyéb projektjei	38
13. táblázat: Sellye kulcsprojektjeinek pénzügyi terve	42
14. táblázat: Sellye hálózatos projektjeinek pénzügyi terve	43
15. táblázat: Sellye akcióterületi projektjeinek pénzügyi terve	44
16. táblázat: Sellye egyéb projektjeinek pénzügyi terve	45
17. táblázat: A beavatkozások, fejlesztések összesített forrásigénye	47
18. táblázat: A beavatkozások, fejlesztések ütemezése (GANTT diagram)	48
19. táblázat: A lakott lakások legfontosabb jellemzői Sellyén – a lakásokban lakó személyek száma .	53
20. táblázat: Akcióterületek és beavatkozások jelölése a Fejlesztési tervlapon - JELMAGYARÁZAT	60
21. táblázat: Sellye Fejlesztési tervének indikátorrendszere	66

I JÖVŐKÉP

A stratégiaalkotás első mozzanata a jövőképaalkotás, amelyet a jövőképet támogató stratégiai célrendszer kijelölése követ majd.

A vízió és az arra épülő célkitűzések biztosítják, hogy a célrendszer mögött felsorakoztatott eszközök és cselekvések Sellye és térsége fejlődését szolgálják, valamint élvezik a helyi szereplők támogatottságát. A jövőkép szükségszerűen igazodik a város sajátosságaihoz (megalapozó vizsgálat, helyzetfeltárás), a külső kihívások által generált fejlődési trendekhez és azokhoz a referenciadokumentumokhoz, amelyek a területfejlesztés külső feltételrendszerét adják (uniós, nemzeti, térségi, ágazati fejlesztési dokumentumok, szabályozási környezet).

A jövőkép definiálásával azt az irányt jelöli ki a város, hogy a komplex városi funkciók, szolgáltatások, jellemzők és sajátosságok köréből melyek lesznek a hangsúlyosak, melyek élveznek prioritást a hosszú távú városfejlesztési horizonton.

A jövőkép - a Fejlesztési terv végrehajtásában szereplők mindegyike számára - integráltan és egyértelműen szemlélteti a reális településfejlesztési célok megvalósításával létrejövő azon jobb, élhetőbb jövőbeli állapotot, amely érdekében a településfejlesztési terv készül. A jövőkép meghatározza a legfőbb településfejlesztési elveket, az ezeken alapuló távlati fejlesztési szándékokat, a környezeti és társadalmi felelősséget a település társadalmi, gazdasági, táji, természeti és az épített környezetének és térségi szerepének tekintetében.

1.1 Sellye települési jövőképe

A város víziójának, jövőképeinek meghatározása 2030-ig terjedő középtávra, figyelembe véve a jelenleg még hatályos, bár 2005-ös elfogadását tekintve meglehetősen régi Településfejlesztési koncepcióban megfogalmazottakat.

Sellye legutolsó ízben 2018-ban módosított Integrált Településfejlesztési Stratégiája (ITS), melyet jelen Fejlesztési terv hivatott felváltani - a településfejlesztési koncepcióval és az Európa 2020 stratégiával összhangban - Sellye város 2023-ig elérni kívánt fejlesztési céljait határozta meg.

Sellye város településfejlesztési koncepciója 2004-2005-ben készült. A koncepciót a Képviselő-testület 45/2005. (III. 30.) számú KT. határozatával fogadta el. A koncepció pozicionálja a várost a hazai városrendszerben, megfogalmazza Sellye jövőképét és ennek elérése érdekében kijelöli a fő fejlesztési irányokat.

Az ITS a koncepció helyzetértékelő fejezetében található SWOT-analízisben rögzített erősségeket, gyengeségeket, lehetőségeket és veszélyeket - a 2014-2015-ös készítésekor - még teljes mértékben aktuálisnak ítélte meg. Megállapította továbbá, hogy „a hatályos településfejlesztési koncepció célkitűzései kivétel nélkül ma is megállják a helyüket, korrekt alapját képezhetik a 2015-2023 időszakra készülő Integrált Településfejlesztési Stratégiának”.

Mindettől függetlenül a 2018-as ITS néhány, a koncepcióban kifejtett célokat és irányokat összegző kiegészítésre tett javaslatot. Az összegzés a koncepció tartalmának megváltoztatása nélkül, abból leszűrve fogalmazta meg a város jövőképéből következő átfogó és részcélokat. Az így keletkezett, igencsak ambiciózus jövőkép - amit egyébként az ITS hosszú távú városfejlesztési alapcélnak hívott - nem tudott maradéktalanul megvalósulni 2023-ig.

Olyan komoly feladatokat és irányokat szabott meg a városnak, melyek a piaci-gazdasági-politikai környezet közelmúltban tapasztalt negatív hatásai, válságai nélkül is túl nagy vállalásnak bizonyultak volna.

Jelen Fejlesztési tervben nem elvetjük, csupán „finomhangoljuk” a város korábbi jövőképét, szem előtt tartva azt az elmúlt 20-30 évben keveset változott fő irányvonalat (vezérfonal), mely szerint Sellye alapvető célja a negatívan értelmezett periférikus helyzetből való kimozdulás és egy vonzó, megtartó, gazdaságilag prosperáló, erős térségi szerepkörrel rendelkező járásközponttá fejlődés kell, hogy legyen.

A korábbi stratégiai szintű dokumentumokban megalkotott jövőképek döntően relevánsak ma is a város kívánt fejlődése tekintetében, ugyanakkor a jövőkép újrafogalmazása szükséges annak érdekében, hogy a mai településfejlesztési elvárásoknak és a város jelenlegi igényeinek megfeleljen.

A város mottója, vezérképe

A jövőképkialakítást megelőzte a város mottójának, vezérképének megfogalmazása, mely röviden, tömören kifejezi Sellye értékét, helyzetét, ami miatt vonzó lehet a helyiek illetve a város iránt érdeklődők számára:

Motó, vezérkép	Sellye – a periféria adta előnyökre és lehetőségekre építő kisváros A periféria nem hátrány, legtöbbször csupán egy földrajzi megközelítés.
---------------------------	---

Sellye új jövőképe

SELLYE JÖVŐKÉPE
<p>Sellye egy adottságaira és hagyományaira építő, kapcsolatait ápoló, szerethető, egészséges környezettel rendelkező határmenti kisváros, amelynek szolgáltatási, környezeti és kulturális miliója és befogadó közössége kellemes lakóhelyi feltételeket teremt, illetve vonzó a látogatók számára. Erős központi szerepkörrel bíró járásszékhelyként támogatja aprófalvas térségi környezetét. Sellye olyan város, ahol bárki számára megvalósítható a „slow living”, azaz lassú – és egészséges, fenntartható, klímabarát - életmód, elérhetőek a társadalmi jóllét (megélhetés, életminőség, biztonság, boldogság) feltételei.</p>

hagyományok
 fenntarthatóság
 egészséges
 megélhetés
 életminőség
slow living
 szerethető
 társadalmi jóllét
biztonság
 prosperáló
 boldogság
határmentiség

1.2 Sellye jövőképe a térségi szerepére vonatkozóan

E fejezetben bemutatásra kerül a 2030-ig terjedő időszakra vonatkozóan az 1.1 pontban meghatározott vízió további bontása és elemzése a térségi szerepkörre vonatkozóan.

Sellye mindig is központi szerepet töltött be a térségben, korábban az Ormánságban, ahol 52 település központjaként funkcionált, később a kistérségben (majd járásban), 30-35 települést érintő vonzaskörzetben. A térségi szerepet az egyes települési funkciók mentén a megalapozó vizsgálat 1.1.3 fejezete részletezi. Ezen szerepeket a város hosszútávon megtartandónak és megerősítendőnek ítéli, az alábbiak szerint:

KÖTÖTT szerepek:

1. táblázat: Sellye térségi szerepe - kötött

Tényező	Sellye szerepe
közigazgatási egység	járás székhely
közös önkormányzati hivatal léte	közös önkormányzati hivatal központja
kormányhivatali elérhetőség	kormányablak

RUGALMAS szerepek:

2. táblázat: Sellye térségi szerepe - rugalmas

Tényező	Sellye szerepe
foglalkoztatás	gazdaság-szervező erővel bíró vonzasközpont
funkcionális	szolgáltató központ (nevelés, általános- és középiskolai oktatás)
	szolgáltatói hálózati központ (egészségügyi alap- és szakellátás, szociális ellátás, család- és gyermekvédelem)
fejlesztési cél alapú	a térségi fejlesztéseket koordináló, gesztor szerepet vállaló önkormányzat
kiszolgáló	kultúra, művelődés, civil közösségek, vallás, jogi- és igazgatási szolgáltatás, kereskedelem, vendéglátás, pénzügyi szolgáltatások, közlekedés, közmű-szolgáltatás, sport-szabadidő- és rekreáció, turizmus, tűzoltóság, rendőrség, polgárőrség, egyéb szolgáltatások (pl. autószerelő, TÜZÉP, szépségipar, stb.)

Sellye kiemelt célja térségi szerepkörének megtartása és megerősítése, ezen belül elsősorban az elérhetőség javítása, a gazdaság- és szolgáltatásfejlesztés, valamint a nemzetközi kapcsolatok erősítése.

2 STRATÉGIA

A stratégiában történik - a jövőkép megvalósítása érdekében -

- a) a rövid, közép- és hosszú távú területi, tematikus és ágazati fejlesztési céloknak,
- b) a településfejlesztési célok rendszerének és a célok összefüggései vázlatának,
- c) az integrált és tematikus beavatkozási területeknek és
- d) az épített és természeti örökség védelme követelményeinek

meghatározása, figyelembe véve a gazdasági szereplők települést érintő terveit és törekvéseit, valamint a helyi társadalom szükségleteit. A fejlesztési célokhoz fejlesztési céladatok és fejlesztési akcióterületek kerülnek meghatározásra.

2.1 Átfogó célok, stratégiai fejlesztési célok

A város jövőképéből levezethető hosszútávú, stratégiai szintű céljainak meghatározása mellett a célok meghatározása és ábrázolása a 2030-ig terjedő időtávra, azaz középtávra történik. A stratégiai célok meghatározása a jövőképen alapszik. Miközben a vízió egy stabil célállapotot rögzít, a stratégiai célrendszer dinamikus, egyértelmű üzeneteket fogalmaz meg és kellő rugalmasságot biztosító tematikus (rész)célokra bontja a jövőképhez vezető beavatkozásokat.

Jövőkép

„Sellye egy adottságaira és hagyományaira építő, kapcsolatait ápoló, szerethető, egészséges környezettel rendelkező határmenti kisváros, amelynek szolgáltatási, környezeti és kulturális miliője és befogadó közössége kellemes lakóhelyi feltételeket teremt, illetve vonzó a látogatók számára. Erős központi szerepkörrel bíró járasszékhelyként támogatja aprófalvas térségi környezetét. Sellye olyan város, ahol bárki számára megvalósítható a „slow living”, azaz lassú – és egészséges, fenntartható, klímabarát - életmód, elérhetőek a társadalmi jóllét (megélhetés, életminőség, biztonság, boldogság) feltételei.”

Sellye város jövőképében négy hosszútávú (átfogó) stratégiai cél fogalmazódik meg.

Stratégiai célok

S1 Erős térségi szerepkörrel rendelkező járásközpont

Sellye térségi szerepének és kapcsolatainak megőrzésére és megerősítésére, a városkörnyékre, vonzáskörzetre, a településközi együttműködésre vonatkozó fejlesztési cél.

S2 Megtartó, élhető, szolidáris, erős identitással rendelkező határmenti kisváros

A város társadalmát, megtartó képességét, épített környezetét, közszolgáltatásait érintő kérdésekre fogalmaz meg fejlesztési irányokat.

S3 Környezettudatos, klímabarát település

A természeti és városi környezet védelmét és fenntartható, klímabarát hasznosítását szem előtt tartó fejlesztési célok csoportja.

S4 Gazdaságilag prosperáló település

A megélhetéssel, a munkahelyteremtéssel kapcsolatos gazdaságfejlesztési célokat tartalmazza.

A fenti S1-S4 stratégiai célok azonosíthatóak egy-egy stratégiai tervezési dimenzióként is, ezt szemlélteti a következő ábra:

1. ábra: Stratégiai célok és dimenziók

HOSSZÚTÁVÚ STRATÉGIAI CÉLOK	S1 Erős térségi szerepkörrel rendelkező járásközpont	S2 Megtartó, élhető, szolidáris, erős identitással rendelkező határmenti kistérség	S3 Környezettudatos, klímabarát település	S4 Gazdaságilag prosperáló település
DIMENZIÓK	1. TÉRSÉGI SZEREP	2. TÁRSADALOM	3. KÖRNYEZET	4. GAZDASÁG

Horizontális célok

A Fejlesztési tervben szereplő fejlesztési célterületeken átívelnek a horizontális célok, vagyis az egyes beavatkozásoknak közvetlen céljaik mellett az egész társadalom számára fontos (horizontális) célok terén is eredményt kell felmutatniuk, vagy legalábbis bizonyítani kell, hogy ahol lehetett, ott megpróbálták érvényesíteni ezeket a szempontokat.

A horizontális célkitűzések közös ismérvei:

- nem választhatók, azaz nem elhagyhatók, mindenhol - ahol csak lehetséges - érvényesíteni kell azokat;
- nem járulékos elemek, azaz a célrendszerben nem egy újabb felsorolt célként jelennek meg, hanem minden egyes célban integráltak;
- a fejlesztési folyamat minden szintjén és minden szereplő által teljesíteni szükséges.

A Fejlesztési terv horizontális célkitűzései:

- esélyegyenlőség érvényesítése;
- digitális átállás, okos város alrendszerek alkalmazása;
- fenntarthatóság és reziliencia.

ESÉLYEGYENLŐSÉG ÉRVÉNYESÍTÉSE

Az Európai Unió egyik hangsúlyos alapelve a nők és férfiak közötti esélyegyenlőség és egyenlő bánásmód szükségessége. A nemi alapú diszkrimináció tilalmát és a nemek közötti egyenlőség előmozdításának célját az Európai Unióról Szóló Szerződés (EUSZ) 2. és 3. cikke, az EUMSZ 8. cikke, valamint az Alapjogi Charta 21. cikke is tartalmazza. Ezen túlmenően az esélyegyenlőség elősegítésének célja jellemzően a hátrányos megkülönböztetésből – mely alapulhat nemi, faji vagy etnikai származáson, valláson vagy meggyőződésen, fogyatékonyságon, életkoron vagy szexuális irányultságon - fakadó hátrányok társadalmi szintű csökkentése, az érintett emberek társadalmi-gazdasági aktivitásának, részvételének növelése, a társadalmi szintű esélyteremtés.

További kiemelt cél a szegénység, a társadalmi kirekesztettség és a szegregáció csökkentése, a szociális és területi kohézió, a társadalmi befogadás növelése, az esélytudatosság, a hátrányos és halmozottan hátrányos helyzetű népesség társadalmi, gazdasági felemelkedésének és beilleszkedésének előmozdítása.

Az egyes beavatkozások, projektek tervezése, megvalósítása, fenntartása során figyelemmel kell lenni Sellye Helyi Esélyegyenlőségi Programjában megfogalmazott Intézkedési Tervben foglaltakra (HEP IT).

DIGITÁLIS ÁTÁLLÁS, OKOS VÁROS ALRENDSZEREK ALKALMAZÁSA

A stratégia célrendszerének horizontális szempontjaként megfogalmazásra került egy fontos és a XXI. században figyelmen kívül nem hagyható cél is, mely a város digitalizációs céljait fogalmazza meg általánosságban, az átfogó célok szintjén. Ez azt jelenti, hogy a digitális város célok pontos meghatározása minden esetben az egyes részcélok/beavatkozások szintjén kell, hogy megtörténjen és akkor, amikor a beavatkozásokhoz köthető projektek megvalósítása realizálódni látszik, hiszen a digitalizáció szintjén fél-egy év is nagyon sok változást, technikai és felkészültségbeli fejlődést hozhat.

Tehát a jövőben minden esetben vizsgálandó, hogy az adott beavatkozást érintően mennyire felkészült a város/a projektgazda/a leendő használó a digitalizációra, milyen szintű a kiindulási felkészültség és mennyire alkalmazható valamely okos város megoldás/technológia, továbbá hogy az mennyire támogatja/ esetleg gátolja az adott fejlesztést, a későbbi működtetést, fenntartást, stb. Fontos, hogy a város mindig megtalálja az adott cél/rész cél/beavatkozás és a horizontális cél keresztmetszetét és választ találjon arra a kérdésre, hogy milyen fő városfejlesztési célokat lehet támogatni a digitális fejlesztési célok helyes kijelölésével.

A digitális technológia alkalmazása által okozott változás (**digitális átállás**) a városok minden működési területén jelentkezhet. A városok digitális átállásának végső célja a város működtetésének, fenntartásának hatékonyságnövelése (adatalapú feladatszervezés és erőforrásgazdálkodás bevezetésével) elsősorban a helyi lakosság elégedettségének, életminőségének, jóllétének növelése érdekében.

Digitális átállás a városokban: „A digitális egységes piaci stratégia három szakpolitikai területet fog át, melyek a következők:

- a digitális áruk és szolgáltatások elérhetőbbé tétele az interneten,
- a digitális hálózatok és szolgáltatások térnyerését elősegítő feltételek megteremtése,
- a digitalizációban rejlő növekedési lehetőségek kiaknázása.

Az uniós városfejlesztési menetrend céljait szolgáló, digitális átállással foglalkozó partnerség keretében az uniós országok és városok az Európai Bizottsággal karöltve **a közszolgáltatások hatékonyabbá tételén és a digitális átállással kapcsolatos ismeretek és tapasztalatok megosztásának javításán dolgoznak.**¹

Az okos város és a digitális város fogalmi rendszere nem teljesen egyező – az okos város a technológiai megoldások alkalmazásának humán oldalát és beágyazottságát erősíti, azaz valamivel komplexebben értelmezett rendszer. Az okos városok a digitális technológiai megoldásokat a városi környezet menedzsmentjének és hatékonyságának fejlesztésére használják.²

Az **okos város** olyan város, amely a természeti és az épített környezetét, a digitális infrastruktúráját, valamint a települési szolgáltatások minőségét és gazdasági hatékonyságát korszerű és innovatív információtechnológiák alkalmazásával, fenntartható módon, a lakosság fokozott bevonásával fejleszti.

1 https://ec.europa.eu/info/eu-regional-and-urban-development/topics/cities-and-urban-development/priority-themes-eu-cities/digital-transition-cities_hu

2 https://ec.europa.eu/info/eu-regional-and-urban-development/topics/cities-and-urban-development/city-initiatives/smart-cities_en

Az okos város alrendszerek (tematikus területek):

1. okos kormányzás
2. okos mobilitás
3. okos emberek
4. okos gazdaság
5. okos környezet
6. okos életkörülmények (humán szolgáltatások)

Az okos város megoldások csak akkor hasznosak, ha **valós problémára adnak választ**, azaz nem szükségszerűen minden működési területen kell törekedni az azonnali okos átállásra. Fontos felmérni a **kiindulási felkészültséget** és a **már működő megoldásokat** és ehhez képest megfogalmazni a digitalizációs célt, tevékenységet.

A 2021-ben közzétett *Fenntartható Városfejlesztési Stratégia készítését támogató módszertani útmutató*³ ide vonatkozó fejezete szerint a városi önkormányzatok ugyanúgy lehetnek innovátorok, mint a privát szektor tagjai, így a digitális fejlesztési célokat is egyedi módon képesek meghatározni.

A hazai városok felkészültség alapján az alábbi kategóriákba sorolhatók:

- városok (főleg MJV-K), ahol készült okos város koncepció/stratégia, kijelölésre kerültek a digitális fejlesztési célok. Megvalósításra került egy-egy működési alrendszer digitalizációja (pl. közösségi közlekedés, forgalomszervezés, energetikai jellegű fejlesztések, közvilágítás), elindult a városüzemeltetési platformok működtetése, készültek saját adatbázison alapuló városi mobil applikációk. A nagyobb fejlesztéseket olyan források támogatták, mint az Urban Innovative Actions program, a Norvég Alap stb., vagy a városok egyedi megállapodásokat kötöttek a szolgáltatókkal, de saját források is megjelennek ezekben a fejlesztésekben,
- valamilyen külső motivációra stratégiával rendelkező, de konkrét fejlesztéseket csak pilot projektként végrehajtó települések (ezek nem szükségszerűen MJV méretű települések),
- konkrét, esetenként rendszerszintű fejlesztésekkel rendelkező, de stratégiai háttérrel nem feltétlen bíró városok, ahol a piaci cégekkel történő együttműködés az alkalmazott üzleti modell alapja,
- a lakosság szemléletformálását, nem rendszer szintű kényelmi kiszolgálását (adott városi pontokhoz köthető nyílt wifi, okos padok, okos gyalogátkelő, választható modulokkal működtethető kész városi mobil applikációk) szolgáló megoldásokat alkalmazó városok. Ezekben az estékben többnyire a városok saját fejlesztési forrásai, a TOP zöld város felhívás, a TOP CLLD forrás volt a finanszírozó,
- a városok nem rendelkeznek sem tervekkel sem konkrét megoldásokkal, ugyanakkor a központi adminisztrációs felületet (ASP) már alkalmazza az önkormányzat.

Sellye e tekintetben az utolsó előtti kategóriába esik: ASP rendszert alkalmaz az Önkormányzat, közterületi okos fejlesztéseket már hajtott végre a város (térfigyelő kamerarendszer, közterületi okos padok) és több jelenleg futó projekt (TOP_PLUSZ-1.2.1-21 Élhető település projektek) is tartalmaznak ilyen jellegű fejlesztéseket.

³ <https://www.palyazat.gov.hu/top-plusz-131-21>

FENNTARTHATÓSÁG, REZILIENCIA

A környezet és természet védelme, az éghajlatváltozás mérséklése - az esélyegyenlőséghez hasonlóan - alapelveként van megfogalmazva az Európai Unió tagországai számára. Az alapelveket az EUMSZ 11. cikke, a fenntartható fejlődés elve⁴, a Párizsi Megállapodás⁵ és a „ne okozz jelentős kárt” célkitűzés határozza meg.

„Ne okozz jelentős kárt” elv: a beavatkozás/fejlesztés nem sérti jelentősen az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2020/852 rendelet 9. cikkben meghatározott egyik környezeti célkitűzést (az éghajlatváltozás mérséklése; az éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodás; a vízi és tengeri erőforrások fenntartható használata és védelme; a körforgásos gazdaságra való átállás; a szennyezés megelőzése és csökkentése; a biológiai sokféleség és az ökoszisztémák védelme és helyreállítása) sem, azaz nem eredményez jelentős környezeti kárt.

A **fenntarthatóság** komplex fogalom, amely alapvetően a szinten tartáson túlmutató, a hosszabb távon is hatékony működésre való alkalmasságot, felkészültséget jelenti. A város komplexitásából adódóan a városfejlesztés kapcsán beszélünk ökológiai, társadalmi, gazdasági-pénzügyi, technológiai fenntarthatóságról, amelyek biztosításához eltérő, mégis egymást kölcsönösen figyelembe vevő eszközrendszerre és fejlesztésekre van szükség.

A reziliencia, mint a komplex (térbeli) rendszerek sajátossága: Az adaptív reziliencia olyan képességre utal, amelynek révén a rendszer külső behatásokra megváltozik, avagy a megváltozott külső körülményekhez adaptálódik. A reziliens város esetében kiemelkedik a település azon képessége, amelynek köszönhetően a rendszer a külső negatív hatásoknak ellenáll (abszorpciók képesség), a külső behatásokra megváltozik (transzformációs képesség), avagy a megváltozott külső körülményekhez adaptálódik (adaptációs képesség). A reziliens város rugalmasan alkalmazkodik a begyűrűző, akár sokszerűen megjelenő változásokra és azokat követően képes viszonylag rövid idő alatt újra működőképessé válni vagy új pályára állni. Ilyen pl. a katasztrófákkal szembeni ellenálló képesség biztosítása és a kockázat megelőzése és kezelése.

Városaink egy állandó kihívásokkal, változásokkal jellemzett külső-belső gazdasági-társadalmi és környezeti keretben működnek, mely a rugalmas alkalmazkodóképesség (reziliencia) követelményét vetítik előre. A városoknak, önkormányzatoknak fokozott figyelmet kell fordítaniuk arra, hogy fel legyenek készülve mind intézményi, mind finanszírozási, mind további eszközökkel a külső környezeti, gazdasági, társadalmi folyamatok hatásainak városi működésbe való beépítésére, negatív folyamatok esetén azok semlegesítésére vagy ellensúlyozására. Éppen ezért kiemelten fontos, hogy az adott település részletesen ismerje saját helyzetének sajátosságait, mely lehetőséget teremthet számára a fejlesztések szakszerű megtervezéséhez, a célok helyes meghatározásához.

⁴ Az Egyesült Nemzetek fenntartható fejlődési céljai: <https://www.ksh.hu/sdg>

⁵ Az Egyesült Nemzetek Éghajlatváltozási Keretegyezménye keretében, a részes felek 21. konferenciáját követően elfogadott, az éghajlatváltozásról szóló 2015-ös Párizsi Megállapodás: <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=A1600050.TV>

2.2 Tematikus célok

Az előző pontban megfogalmazott négy stratégiai cél kijelöli Sellye legfontosabb társadalmi, gazdasági és környezeti kihívásokra adott válaszait. Ezeket a megalapozó vizsgálatban feltárt problémákra reagáló középtávú (2030-ig elérendő) tematikus (rész)célok formájában fogalmaztuk meg, az alábbiak szerint:

1. TÉRSÉGI SZEREP S1 Erős térségi szerepkörrel rendelkező járásközpont

Sellye perifériális földrajzi elhelyezkedése, relatíve nehéz megközelíthetősége, a közekedési infrastruktúra kedvezőtlen állapota (az infrastruktúra-fejlesztésre felhasználható források szűkössége), a határátkelő hiánya, a járás aprófalvas településszerkezete és komplex programmal segített hátrányos helyzete olyan adottságok, külső tényezők, melyekre magasabb szintű támogatás és együttműködés nélkül egymagában a város nem tud megoldást kínálni.

Sellye járásközpont státusza ellenére nem tud gazdasági/társadalmi decentrum szerepet betölteni, népességmegtartó ereje gyenge, térségi és határon átnyúló kooperációs intenzitása alacsony. Ezen belső tényezők esetén azonban törekedni képes térségi szerepének és kapcsolatainak megőrzésére és megerősítésére, fókuszálni a városkörnyékre, vonzáskörzetre, a településközi együttműködésekre.

A feltárt külső és belső problémák megoldására, kezelésére az alábbi tematikus célok adhatnak választ:

- T1 - A város és a térség elérhetőségének javítása
- T2 - Térségi jelentőségű szolgáltatások erősítése
- T3 - Gazdaság és foglalkoztatás terén a térségi jelentőségű meghatározó szerep erősítése
- T4 - Hazai és nemzetközi kapcsolatok fejlesztése

2. TÁRSADALOM S2 Megtartó, élhető, szolidáris, erős identitással rendelkező határmenti kisváros

A Sellyén feltárt, a helyi társadalmat érintő problémakörbe tartozik a demográfiai hanyatlás, permanens népességvesztés, drasztikus elöregedés, a helyben történő érvényesülés és egzisztenciaépítés szűkös lehetőségei, az alacsony szintű helyi identitástudat, a kevés vonzó települési szolgáltatás, a társadalmi leszakadás erősödése, az alacsony presztízsű foglalkoztatás és az inaktív/tartós munkanélküliek sikertelen munkaerőpiaci reintegrációja (strukturális munkaerőhiány), valamint a településen elérhető szűkkörű kereskedelmi szolgáltatási paletta (negatív hatás az életminőségre). A városban több helyen elavult műszaki állapotúak és funkcióhiányosak a közterek, utak, járdák, hiányzik a karakteres, esztétikus városkép.

A város társadalmát, megtartó képességét, épített környezetét, közszolgáltatásait érintő kérdésekre és problémákra válaszként az alábbi tematikus célokat fogalmaztuk meg:

- T5 - Esztétikus városkép erősítése, közterek funkcióinak és fenntarthatóságának fejlesztése
- T6 - Közszolgáltató intézmények és szolgáltatások fejlesztése
- T7 - Rekreációs célú fejlesztések
- T8 - Társadalmi jóllét, emberi kapcsolatok erősítése

3. KÖRNYEZETI S3 Környezettudatos, klímabarát település

Sellye periférikus földrajzi elhelyezkedése, a térség sok éven át tartó, a fejlődést visszatartó „kijelölt határsáv” státusza elősegítette a természeti környezet eredeti és háborítatlan állapotának megőrzését, a természet- és környezetromboló tevékenységek távolmaradását. Ennek előnyét, a természeti környezet pl. rekreációs célú kihasználását azonban egyelőre nem tudta megfelelő mértékben és hozadékkal kihasználni sem a város, sem a térség. Emellett a klímaváltozás kedvezőtlen hatásai (növekvő környezeti sérülékenység, fokozódó sokkhatások, invazív fajok térnyerése) itt is érezhetőek. Nem teljeskörűen megoldott a csapadékiz elvezetés, sem a szennyvízcsatorna hálózat kiépítettsége, ennek környezetkárosító hatásai érezhetőek. A térségben kiaknázatlan termálvízkinccs vagy van. Az egyéb megújuló energiák hasznosítása alacsony szintű, a város energiatüggősége és kiszolgáltatottsága magas. A legnagyobb üvegházhatású gáz (ÜHG) kibocsátást a szigetetlen és korszerűtlen fűtéssel rendelkező lakóépületek, valamint a közlekedés okozza.

A fenti problémákra reagáló, a természeti és városi környezet védelmét és fenntartható, klímabarát hasznosítását szem előtt tartó fejlesztési célok az alábbiak:

- T9 - Zöldterületek és a természeti környezeti elemek fenntartható és klímatudatos fejlesztése
- T10 - Energiahatékonyság és energiatüggelenség (épületek energiahatékonyságának növelése + megújuló energiaforrások fokozott felhasználása)
- T11 - Zöld és kék infrastruktúra fejlesztése
- T12 - Fenntartható közlekedés- és mobilitásfejlesztés

4. GAZDASÁG S4 Gazdaságilag prosperáló település

Sellye jelenlegi gazdasági teljesítményét az alábbiak jellemzik: szűk és relatíve tőkeszegény vállalati bázis, alacsony hozzáadott értéket termelő gazdaság, munkaerőpiaci anomália (markáns eltérések a keresleti és kínálati tényezők között, strukturális munkaerőhiány), gyenge turisztikai profil és szolgáltatások. Mindezt tovább nehezíti az önkormányzati források szűkössége (kedvezőtlen saját forrásfelhasználási körülmények), az alulhasznosított ingatlanállomány (kastély, strandfürdő, ipari park, barnamezős területek, üres üzlethelyiségek).

A megoldás irányába mutató, a megélhetéssel és a munkahelyteremtéssel kapcsolatos gazdaságfejlesztési célok az alábbiak lehetnek:

- T13 - Helyi gazdaság fejlesztése, foglalkoztatás ösztönzése
- T14 - Barnamezős területek hasznosítása, befektetésre alkalmas területek kialakítása
- T15 - Fenntartható turizmusfejlesztés, Sellye és a térség turisztikai látogatottságának növelése

A tematikus célok rendszerét az alábbi táblázat szemlélteti:

3. táblázat: A stratégiai tervezési dimenziók és a tematikus célok rendszerének összefoglaló ábrázolása

Dimenziók	Tematikus (rész)célok
1. TÉRSÉGI SZEREP	T1 - A város és a térség elérhetőségének javítása T2 - Térségi jelentőségű szolgáltatások erősítése T3 - Gazdaság és foglalkoztatás terén a térségi jelentőségű meghatározó szerep erősítése T4 - Hazai és nemzetközi kapcsolatok fejlesztése
2. TÁRSADALOM	T5 - Esztétikus városkép erősítése, közterek funkcióinak és fenntarthatóságának fejlesztése T6 - Közszolgáltató intézmények és szolgáltatások fejlesztése T7 - Rekreációs célú fejlesztések T8 - Társadalmi jóllét, emberi kapcsolatok erősítése
3. KÖRNYEZET	T9 - Zöldterületek és a természeti környezeti elemek fenntartható és klímataudatos fejlesztése T10 - Energiahatékonyság és energiafüggetlenség (épületek energiahatékonyságának növelése + megújuló energiaforrások fokozott felhasználása) T11 - Zöld és kék infrastruktúra fejlesztése T12 - Fenntartható közlekedés- és mobilitásfejlesztés
4. GAZDASÁG	T13 - Helyi gazdaság fejlesztése, foglalkoztatás ösztönzése T14 - Barnamezős területek hasznosítása, befektetésre alkalmas területek kialakítása T15 - Fenntartható turizmusfejlesztés, Sellye és a térség turisztikai látogatottságának növelése

2.3 Területi célok

Sellye Város Önkormányzat a Településterv készítése során - a település viszonylag homogén szerkezete és kis mérete miatt - önállóan kezelendő városrészeket nem határozott meg, így területi célok megfogalmazása nem releváns.

2.4 A stratégia célrendszere

Az alábbi ábra célhierarchiába rendezve mutatja be Sellye újonnan megalkotott jövőképét, az abból kiemelésre kerülő hosszútávú (átfogó) stratégiai célokat és a hozzájuk kapcsolt tematikus célokat, továbbá a stratégia egészét horizontálisan átszövő célokat:

2. ábra: A stratégia célrendszere



2.5 A tematikus és a területi célok közötti összefüggések bemutatása

Sellyén önállóan kezelendő városrészek nem kerültek kijelölésre, így a tematikus és területi célok közötti összefüggés bemutatása Sellye esetében nem releváns.

3 CSELEKVÉSI PROGRAM

A cselekvési program meghatározza a célok eléréséhez szükséges rövid és középtávú tematikus és integrált fejlesztési feladatokat és egyéb tevékenységeket, a kapcsolódó céladatokat, és - fejlesztési akcióterületeket figyelembe véve - az önkormányzat által elfogadott tematikus, gazdasági és egyéb tervek, programok vonatkozó elemeit. A cselekvési program tartalmazza továbbá a fejlesztések pénzügyi tervét és ütemezésének vázolását. A cselekvési program rögzíti a települési vízgazdálkodás és csapadékvíz-gazdálkodás fejlesztési feladatait és az ennek megvalósulását biztosító tervek, programok vonatkozó elemeit is.

3.1 A Fejlesztési terv összhangja más stratégiákkal

A fejlesztési tervben meghatározott célok és beavatkozások olyan hosszú-, közép- és rövidtávú stratégiai elképzeléseken alapulnak, melyek döntően – leszámítva a befektetői magántőkét, önkormányzati és egyéb önerőt - hazai támogatásokból és az Európai Unió fejlesztési forrásaiból valósulhatnak meg. Ebből az okból kifolyólag a célok meghatározásakor figyelembe kellett venni a magasabb szintű európai uniós és különböző hazai fejlesztéspolitikai, stratégiai dokumentumokhoz, programokhoz való illeszkedést. A következő alfejezetek a Fejlesztési terv összehangoltságát a célok és elképzelések vonatkozásában az alábbi stratégiai dokumentumokkal kapcsolatban vizsgálják:

- EU 2021-2027 stratégia;
- Nemzeti Fejlesztés 2030;
- Vármegyei területfejlesztési program;
- Vármegyei klímastratégia;
- Önkormányzat által elfogadott tematikus, gazdasági és egyéb tervek, programok.

3.1.1 Az Európai Unió által előrevetített stratégiai célok

A nemzetközi szintű fejlesztési dokumentumokhoz való illeszkedés tekintetében az **Európai Unió 2021-2027-es időszakra vonatkozó stratégiájában** az alábbi szakpolitikai célok kerültek megfogalmazásra:

- Versenyképesebb és intelligensebb Európa: a KKV-k fejlesztésére, kutatás-fejlesztésre, innovációra és digitális képzésre összpontosító Intelligens Szakosodási Stratégia keretében tervezett beavatkozásokat vezeti be.
- Zöldebb, karbonszegény és ellenálló Európa: célja a klíma- és környezetvédelmi célkitűzések elérése, amelyhez gazdaságos és fenntartható energiatermelésre, biztonságos hálózatokra, intelligens megoldásokra, megújuló és bővülő kapacitású közüzemi szolgáltatásokra és tisztább üzemű városi közlekedésre összpontosít.
- Jobban összekapcsolt Európa: a Nemzeti Közlekedési Stratégiához és az EU Fenntartható és Intelligens Mobilitási Stratégiájához illeszkedő beavatkozásokat tartalmaz.
- Szociálisabb és befogadóbb Európa: az alapvető emberi szükségleteknek megfelelő életszínvonal biztosítására, az egészséges és munkaerőpiacon versenyképes társadalom kialakítására összpontosít.
- A polgárokhoz közelebb álló Európa: a területi egyenlőtlenségek csökkentése, a térségek és települések fejlesztése, valamint a tematikusan és térségileg integrált turisztikai fejlesztések támogatása a középpontban áll.

- Igazságos átmenet: a klímavédelmi célú gazdasági átmenetet a leginkább érintő térségekre és ágazatokra összpontosít, tekintettel a szénalapú energiahordozóktól való függőségükre.

Ezen célok az Európai Unió minden tagállama számára kijelölik a fejlesztési irányokat. Az EU stratégia leghatékonyabb megvalósulása érdekében minden szereplőnek a saját adottságaihoz mérten a számára legalkalmasabb területeken szükséges hozzájárulnia a célok eléréséhez. Magyarország 2030-ig szóló egyik fő célja a gazdasági és társadalmi versenyképesség növelése a kedvezőtlen helyzetű térségek fejlesztése mellett, miközben a társadalmi, gazdasági, környezeti és humán fenntarthatóság összhangjával biztosítja a jövő nemzedékek lehetőségeinek hosszútávú megőrzését. Magyarország Európai Unióval kötött Partnerségi Megállapodásában a meghatározott célok összhangban állnak a hazai fejlesztéspolitika stratégiai céljaival és az EU szakpolitikai célkitűzéseivel. A következő táblázat mutatja be, hogy a sellyei célok közül melyek illeszkednek az egyes Európai Uniók célkitűzéseikhez:

4. táblázat: Sellye Fejlesztési tervének összhangja az EU 2021-2027 stratégiával

Európai Unió 2021-2027 célkitűzések	Sellye Fejlesztési terv	
	Középtávú átfogó célok	Tematikus részcélok
Versenyképesebb és intelligensebb Európa	<p>S1 Erős térségi szerepkörrel rendelkező járásközpont</p> <p>S2 Megtartó, élhető, szolidáris, erős identitással rendelkező határmenti kisváros</p> <p>S4 Gazdaságilag prosperáló település</p> <p>Horizontális cél: digitális átállás</p>	<p>Erős járásközpont szerepkör esetében:</p> <ul style="list-style-type: none"> > A város és a térség elérhetőségének javítása > Térségi jelentőségű szolgáltatások erősítése > Gazdaság és foglalkoztatás terén a térségi jelentőségű meghatározó szerep erősítése > Hazai és nemzetközi kapcsolatok fejlesztése <p>Megtartó, élhető cél keretében:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Közszolgáltató intézmények és szolgáltatások fejlesztése <p>Gazdasági prosperitás keretében:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Helyi gazdaság fejlesztése, foglalkoztatás ösztönzése > Barnamezős területek hasznosítása, befektetésre alkalmas területek kialakítása > Fenntartható turizmusfejlesztés, Sellye és a térség turisztikai látogatottságának növelése <p>Horizontális cél keretében:</p> <ul style="list-style-type: none"> > okos város, okos térség, digitalizáció
Zöldebb, karbonszegény és ellenálló Európa	<p>S3 Környezettudatos, klímabarát település</p> <p>Horizontális célok:</p> <ul style="list-style-type: none"> - digitális átállás - fenntarthatóság és reziliencia 	<p>Környezeti, klímavédelmi, fenntarthatósági cél keretében:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Zöldterületek és a természeti környezeti elemek fenntartható és klímatudatos fejlesztése > Energiahatékonyság és energiafüggetlenség (épületek energiahatékonyságának növelése + megújuló energiaforrások fokozott felhasználása) > Zöld és kék infrastruktúra fejlesztése > Fenntartható közlekedés- és mobilitásfejlesztés <p>Horizontális cél keretében:</p> <ul style="list-style-type: none"> > digitalizáció a szolgáltatás, működés, üzemeltetés és fenntartás hatékonyságának erősítése érdekében > a környezet és természet védelme, az éghajlatváltozás mérséklése, rugalmas alkalmazkodóképesség
Jobban összekapcsolt Európa	<p>S1 Erős térségi szerepkörrel rendelkező járásközpont</p> <p>Horizontális cél: digitális átállás</p>	<p>Erős járásközpont szerepkör esetében:</p> <ul style="list-style-type: none"> > A város és a térség elérhetőségének javítása > Térségi jelentőségű szolgáltatások erősítése > Gazdaság és foglalkoztatás terén a térségi jelentőségű meghatározó szerep erősítése > Hazai és nemzetközi kapcsolatok fejlesztése <p>Horizontális cél keretében:</p> <ul style="list-style-type: none"> > okos város, okos térség, digitalizáció

Európai Unió 2021-2027 célkitűzések	Sellye Fejlesztési terv	
	Középtávú átfogó célok	Tematikus részcélok
Szociálisabb és befogadóbb Európa	S2 Megtartó, élhető, szolidáris, erős identitással rendelkező határmenti kisváros Horizontális cél: esélyegyenlőség	Megtartó, élhető cél keretében: > Esztétikus városkép erősítése, közterek funkcióinak és fenntarthatóságának fejlesztése > Közzszolgáltató intézmények és szolgáltatások fejlesztése > Rekreációs célú fejlesztések > Társadalmi jóllét, emberi kapcsolatok erősítése Horizontális cél keretében: > esélyegyenlőség érvényesítése
A polgárokhoz közelebb álló Európa	S2 Megtartó, élhető, szolidáris, erős identitással rendelkező határmenti kisváros Horizontális cél: esélyegyenlőség	Megtartó, élhető cél keretében: > Esztétikus városkép erősítése, közterek funkcióinak és fenntarthatóságának fejlesztése > Közzszolgáltató intézmények és szolgáltatások fejlesztése > Rekreációs célú fejlesztések > Társadalmi jóllét, emberi kapcsolatok erősítése Horizontális cél keretében: > esélyegyenlőség érvényesítése
Igazságos átmenet	S3 Környezettudatos, klímabarát település Horizontális cél: fenntarthatóság és reziliencia	Környezeti, klímavédelmi, fenntarthatósági cél keretében: > Zöldterületek és a természeti környezeti elemek fenntartható és klímatudatos fejlesztése > Energiahatékonyság és energiafüggetlenség (épületek energiahatékonyságának növelése + megújuló energiaforrások fokozott felhasználása) > Zöld és kék infrastruktúra fejlesztése > Fenntartható közlekedés- és mobilitásfejlesztés Horizontális cél keretében: > a környezet és természet védelme, az éghajlatváltozás mérséklése, fenntarthatóság

Az alábbi Operatív Programok kerültek meghirdetésre a 2021-2027-es fejlesztési ciklusban:

- Digitális Megújulás Operatív Program Plusz
- Emberi Erőforrás Fejlesztési Operatív Program Plusz
- Magyar Halgazdálkodási Operatív Program Plusz
- Integrált Közlekedésfejlesztési Operatív Program Plusz
- Gazdaságfejlesztési és Innovációs Operatív Program Plusz
- Terület- és Településfejlesztési Operatív Program Plusz
- Végrehajtási Operatív Program Plusz
- Környezet és Energiahatékonysági Operatív Program Plusz

Ezek közül Sellye fejlesztéseinek megvalósítása érdekében – forrásszerzés céljából - a következő Operatív Programok jöhetnek számításba: DIMOP Plusz, EFOP Plusz, IKOP Plusz, GINOP Plusz, TOP Plusz, KEHOP Plusz.

3.1.2 Baranya Vármegyei Területfejlesztési Program

A 2021-ben készült **Baranya Vármegyei Területfejlesztési Program** 7-10 éves időtávban fogalmazza meg a vármegye terület- és vidékfejlesztéshez kapcsolódó vállalásait, s határozza meg a koncepcióban megfogalmazott célok megvalósulását elősegítő intézkedéseket.

A Programban foglalt átfogó célok az alábbiak:

- I. Magas hozzáadott értéket teremtő foglalkoztatást biztosító gazdaság kialakítása
- II. Fenntartható, egészséges és megújuló társadalom
- III. Környezet- és energiatudatos vármegye

A dokumentumban megfogalmazott stratégiai célok közül az alábbi célok közvetlenül, vagy közvetett módon hatással lehet a Sellyei járás, illetve a település fejlődésére is:

1. Helyi gazdaságok fejlesztése, körforgásos gazdaság kialakítása
2. Tartós növekedésre képes gazdaság megteremtése
3. A jelenlegi és jövőbeni piaci igényekhez illeszkedő emberi erőforrás fejlesztés
4. Társadalmi felzárkózás elősegítése
5. Stratégiai erőforrások fenntartható használata
6. Elérhetőség és mobilitás javítása
7. Nemzetközi növekedési centrummá válás

A vármegyében az egyes térségek eltérő fejlettségi szintje, ill. területi sajátosságai indokoltá tették a területi célok megfogalmazását. A területi célok között szerepel a hátrányos helyzetű, fejletlen gazdaságú térségek komplex fejlesztése Baranya vármegyében, melyek közé tartozik Sellye és az Ormánság fejlesztése is.

A Területfejlesztési Programban megfogalmazott prioritások és intézkedések közül az alábbiak esetében található szoros kapcsolódás Sellyével. Ezen – a stratégiai célok mentén kialakított – prioritások és intézkedések a jelen Fejlesztési tervben szereplő célok és beavatkozások megfogalmazásakor figyelembevételre kerültek:

- I. prioritás: A helyi termelésen alapuló gazdaság megerősítése a lokális gazdasági környezet integrált fejlesztésével
 - 1.1. intézkedés: A mezőgazdasági, illetve kézműves termékek helyben történő feldolgozását, és értékesítését ösztönző fejlesztések támogatása.
 - 1.2. intézkedés: Komplex iparterület fejlesztési program a járási székhely-településeken, a helyben történő foglalkoztatás megerősítése, az elvándorlás csökkentése érdekében.
 - 1.3. intézkedés: A helyi piacok, ill. egyéb elosztó és helyi logisztikai funkciókat ellátó intézmények, szervezetek kialakulását, megerősödését támogató fejlesztések megvalósítása.
 - 1.4. intézkedés: Az öntözéses gazdálkodás feltételeinek javítását szolgáló beruházások támogatása a helyi termelésen alapuló ellátás biztonságának fokozása érdekében.
 - 1.5. intézkedés: A képzéseket és a kompetenciák fejlesztését is magában foglaló, a térségi felzárkóztatást elősegítő komplex helyi gazdaságfejlesztési programok megvalósítása.
- II. prioritás: Külső erőforrásokra is támaszkodó, a termelési kapacitások növelésére alapozott versenyképes gazdaság megteremtése a megyében
 - 2.4. intézkedés: Gazdaságfejlesztési infrastruktúra-fejlesztési program, iparterület-, illetve ipari park fejlesztés, csarnoképítési program, kapcsolódó közlekedési beavatkozások végrehajtása elsősorban a járásszékhely településeken.
 - 2.5. intézkedés: A befektetői politika erősítését, a befektetés ösztönzést szolgáló komplex programok megvalósítása az üzleti marketing eszközeivel és a képzési struktúra igény alapú átalakításával, rugalmassá tételével.

- 2.8. intézkedés: A turisztikai potenciál erősítését szolgáló fejlesztések támogatása elsősorban a meglévő természeti, szellemi, kulturális és épített örökségi értékek és kapcsolódó népszerű szolgáltatások minőségének javításával.
- III. prioritás: A piaci igényekhez rugalmasan illeszkedő képzési struktúra kialakítása és fejlesztése
- 3.3. intézkedés: Az iskolarendszerből már kikerült munkaerő továbbképzését, átképzését és vállalkozóvá válását szolgáló programok támogatása.
 - 3.5. intézkedés: Az alap- és középfokú oktatás eredményességének növelése, új módszerek, IKT technológia és digitális tartalmak alkalmazásának és elérhetőségének támogatása, a kulturális intézmények minőségi oktatást támogató szolgáltatási kínálatának fejlesztése.
- IV. prioritás: Az élhetőbb települések, élhetőbb közösségek kialakulását szolgáló komplex fejlesztések, egészségtudatosság és egészségügyi prevenció az egészséges munkaképes társadalom biztosítása érdekében
- 4.1. intézkedés: A hátrányos helyzetű gyermekek oktatáshoz, neveléshez (óvodai ellátáshoz), minőségi oktatást támogató kulturális szolgáltatásokhoz való hozzáféréseinek javítását, társadalmi integrációját szolgáló fejlesztések, speciális nevelési programok támogatása.
 - 4.2. intézkedés: Az egészségtudatos életmódra való áttérés elősegítését célzó komplex nevelési és szemléletformáló egészségfejlesztési és betegségmegelőző programok megvalósításának támogatása, prevenciók szolgáltatások fejlesztése.
 - 4.3. intézkedés: A folyamatosan romló helyzetű, elmaradott térségek, települések, barnamezős területek, városrészek dinamizálását, a társadalmi szegregáció csökkentését szolgáló komplex település rehabilitációs és a társadalmi együttélést segítő közösségfejlesztő és kulturális programok megvalósítása.
 - 4.4. intézkedés: A lakhatási körülmények közötti területi különbségek csökkentését szolgáló fejlesztések, szociális bérlakás programok megvalósítása, a szociális bérlakás állomány fejlesztése.
 - 4.5. intézkedés: Az egészségügyi és szociális ellátórendszer szolgáltatásaihoz való egyenlő esélyű hozzáférést segítő fejlesztések
- V. prioritás: A természeti erőforrások fenntartható használatán alapuló és klímatudatos környezetgazdálkodás feltételeinek megteremtése
- 5.1. intézkedés: A szélsőséges vízgazdálkodási viszonyok kialakulásának megelőzését, káros hatásainak mérséklését szolgáló komplex vízgazdálkodási és azokhoz kapcsolódóan zöldfelület gazdálkodási fejlesztések támogatása figyelembe véve a Natura2000 területekre gyakorolt káros hatások minimalizálását, azok fenntartható használatának biztosítását.
 - 5.2. intézkedés: A klímabarát építészeti-műszaki és településtervezési megoldások elterjesztését és a zöldfelületi rendszert szolgáló fejlesztések támogatása.
 - 5.4. intézkedés: A lakosság klímaváltozáshoz való alkalmazkodásra való felkészítését, valamint a klíma- és környezettudatosság általános erősítését szolgáló programok, akciók támogatása.
 - 5.5. intézkedés: A környezetvédelmi kommunális infrastruktúrális ellátottság javítását szolgáló beruházások támogatása.
 - 5.7. intézkedés: A körforgásos gazdaságfilozófiához illeszkedő helyi foglalkoztatási és termelési programok indítása.
 - 5.8. intézkedés: A helyben gazdaságosan hasznosítható mértékben jelen levő – elsősorban megújuló – energiaforrások felhasználására alapozott energiatermelés- és ellátás létesítményeinek és rendszereinek kiépítése.

VI. prioritás: Az elérhetőség javítása, fenntartható közlekedési rendszerek létrehozásának előmozdítása

- 6.2. intézkedés: A térségi elérhetőséget – a térszerkezeti szempontból jelentős városhálózati elemek elérhetőségét – javító, elsősorban közúti infrastruktúra fejlesztése.

A Baranya Vármegyei Területfejlesztési Programban azonosításra kerültek az átfogó és stratégiai célok, másrészt a vármegye középtávú céljait szolgáló prioritások és annak intézkedésrendszere. A Baranya Vármegyei Integrált Területi Program (ITP) keretében pedig kijelölésre kerültek azon vármegyei területfejlesztési program célok, melyek elérése a TOP Plusz eszközrendszerével biztosítható.

A dokumentum kiemeli, hogy a Sellyei járás kedvezőtlen társadalmi, gazdasági helyzetben lévő terület. A társadalmi, demográfiai helyzet, a lakhatás és életkörülmények mutatói, a gazdasági és munkaerőpiaci adatok országos viszonylatban a legrosszabbak közé tartoznak. A gyermekkorú népesség országosnál magasabb aránya speciális beavatkozási szükségleteket jelent, hiszen a még érzékenyíthető lakosságcsoporthoz nyújtott segítség nagymértékben képes befolyásolni a térség lehetőségeit. Mindezen jelenségek miatt indokolt a járás önálló célterületként való kezelése, önálló forrásfelhasználási mód alkalmazásával.

3.1.3 Baranya vármegyei klímastratégia 2017-2030

A „klímatudatos Baranya” címszó alatt célkitűzés javítani a települések klimatikus viszonyain, kezelni a külső kockázatokat, továbbá cél a változásokhoz való rugalmas alkalmazkodás, a gazdag természeti és épített örökség megőrzése és kihasználása. Ezen jövőképhez kiválóan illeszkedik jelen Fejlesztési terv feltárt rövid-, közép- és hosszútávú célrendszere.

A környezeti fenntarthatósági cél elérése érdekében megfogalmazott „Környezettudatos, klímabarát település” középtávú átfogó cél magába foglal minden olyan intézkedést, melyek összhangban vannak a Baranya vármegyei klímastratégiában (2017-2030) megfogalmazott célokkal, tehát esetünkben a következő részcélok relevánsak:

- energiahatékony és fenntartható városüzemeltetés;
- karbonsemlegesség, megújuló energiák használatának elterjedése, környezeti- és klímavédelmi alkalmazkodóképesség és szemlélet;
- a városi zöldfelületek bővítése, összefüggő zöldfelületi rendszer létrehozása, ökológiai környezetfejlesztés;
- fenntartható fejlődés, folyamatosan csökkenő ökológiai lábnyom;
- a város vízgazdálkodási szempontú kritikus érintettsége miatt a vízkárelhárítási terv aktualizálása, szükséges beavatkozások megtétele;
- a település táji- és természeti erőforrásainak megőrzése, megfelelő tájhasználat biztosítása.

3.1.4 Önkormányzat által elfogadott tematikus, gazdasági és egyéb tervek, programokhoz való illeszkedés

Sellye város honlapján közzétett koncepciók és programok a következők:

- Gazdasági program (2020-2024)
- Helyi Esélyegyenlőségi Program (2022-2027)
- Sellye város Turizmus- és Fürdőfejlesztési Koncepció

A fenti programok és koncepciók tekintetében az Fejlesztési Tervhez való illeszkedés az alábbiakban mutatható ki:

Gazdasági program (2020-2024)

Sellye Város Önkormányzata a **2020-2024** közötti időszakra rendelkezik **Gazdasági programmal**, melyet az önkormányzat a 25/2020. (IV.28.) polgármesteri rendelettel fogadott el. Az önkormányzat honlapján nyilvánosan elérhető munkadokumentum tartalmazza Sellye általános, jelen Fejlesztési tervhez is illeszkedő településfejlesztési elképzeléseit, melyek címszavakban az alábbiak:

- idegenforgalom fejlesztése
- települési infrastruktúra fejlesztése
- munkahelyteremtés feléteteleinek elősegítése
- tudatos településfejlesztési keretrendszer működtetése
- stabil adórendszer fenntartása
- közszolgáltatások fejlesztése
- szociális ellátások fenntartása, erősítése
- nemzetközi kapcsolatok fejlesztése

HEP 2022-2027

Sellye Város Önkormányzata 2022-ben fogadta el az aktuális Helyi Esélyegyenlőségi Programot (továbbiakban: HEP), amely 2027-ig határozza meg az esélyegyenlőség érdekében megvalósítandó szükséges feladatokat. A HEP elérhető az alábbi linken:

https://www.sellye.hu/sites/default/files/oldal-csatolmanyok/sellye_3hep_elfogadott_2022_2027.pdf

A Program átfogó célja szerint Sellye Város Önkormányzata az Esélyegyenlőségi Program elfogadásával érvényesíteni kívánja az egyenlő bánásmód és az esélyegyenlőség biztosításának követelményét, a közszolgáltatásokhoz történő egyenlő hozzáférés elvét, a diszkriminációmentességet, a szegregációmentességet, a foglalkoztatás, a szociális biztonság, az egészségügy, az oktatás és a lakhatás területén a helyzetelemzés során feltárt problémák komplex kezelése érdekében szükséges intézkedéseket. A köznevelési intézményeket – az óvoda kivételével – érintő intézkedések érdekében együttműködik az intézményfenntartó központ területi szerveivel (tankerülettel).

Sellye Város Önkormányzata kiemelt feladatának tartja a településen élő hátrányos helyzetű csoportok helyzetének feltérképezését és a feltárt problémák komplex kezelésre szolgáló (más települési programokkal összehangolt) intézkedési terv megalkotását, a helyben érintett szereplők bevonásával, szükség szerint a települések közötti együttműködések kialakításával.

A HEP Intézkedési Terve (HEP IT) tartalmazza a célok megvalósításának lépéseit, forrásigényeit, a végrehajtásuk ütemezését. A HEP IT céljai összefoglalva a következők:

- Olyan beavatkozások részletes tervezése, amelyek konkrét elmozdulásokat eredményeznek az esélyegyenlőségi célcsoportokhoz tartozók helyzetének javítása szempontjából.
- A beavatkozásokhoz kapcsolódó kommunikáció meghatározása.
- Egy együttműködési rendszer felállítása, amely biztosítja majd a megvalósítás, nyomon követés, ellenőrzésértékelés, kiigazítás támogató strukturális rendszerét, vagyis a HEP Fórumot és a hozzá kapcsolódó tematikus munkacsoportokat.

Fenti célok és intézkedések a Fejlesztési terv készítése, célrendszer megfogalmazása és beavatkozások meghatározása, továbbá az antiszegregációs program készítése során maradéktalanul figyelembe vételre kerültek. Az antiszegregációs program a HEP Fórum és tematikus munkacsoportok, mint együttműködési rendszer alap gondolatát viszi tovább, nem új megvalósító- és monitoring rendszer felállításában gondolkodik.

Sellye város Turizmus- és Fürdőfejlesztési Koncepció

A 2020-ban elkészített városi turizmus- és fürdőfejlesztési koncepció fő célja, hogy olyan fejlesztési szükségleteket fogalmazzon meg és azt majd projektbe foglalva valósítsa meg, amelyek elősegítik a város és a térség hosszútávú fejlődését. Sellye, illetve a térség a helyi erőforrásaira alapozottan kíván olyan komplex fejlesztést végrehajtani, amely hozzájárul az ország egyik leghátrányosabb helyzetű tájegységének, az Ormánságnak a felzárkózásához, emellett az országhatáron is átnyúló társadalmi-gazdasági viszonyok javításához.

A komplex fejlesztési csomag során javasolt célkitűzések, intézkedések az alábbiak:

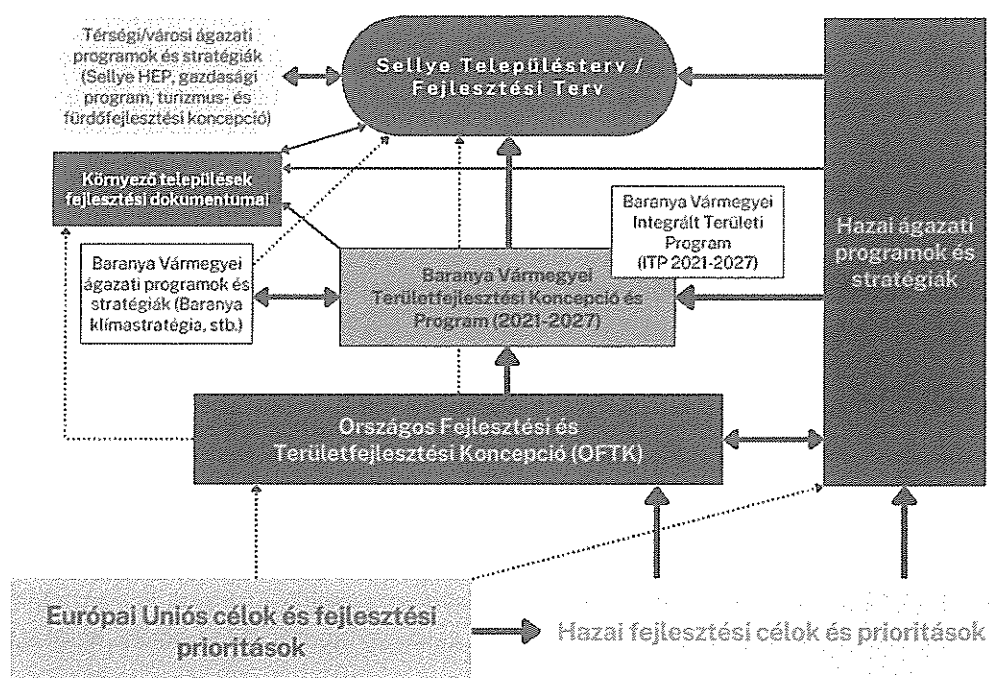
- komplex, moduláris felépítésű fejlesztés végrehajtása;
- a Sellyei Termálfürdő kétpólusú fejlesztése: egyrészt a meglévő strandi kínálat minőségi és mennyiségi fejlesztése, másrészt egy egyedi kínálatot nyújtó, gyógynövényekre alapozott ökofürdő kialakítása;
- a fürdő területén szálláshelyfejlesztési beruházások megvalósítása;
- a fürdőben és közvetlen környezetében vendéglátás- és szolgáltatásfejlesztés;
- ezek által a látogatási idény meghosszabbítása;
- ezáltal a térségben regisztrált vendégéjszakák számának növelése, bevételek növelése;
- városi/térségi egyedi turisztikai kínálat kialakítása;
- a térségi turisztikai attrakciók kínálati csomagba szervezése.

Összesítő értékelés

Minden kitűzött cél megvalósításához elengedhetetlen a lakossággal, az intézményekkel, a civil szervezetekkel, ipari- és mezőgazdasági vállalkozásokkal, valamint az érintett hatóságokkal való szoros együttműködés, illetve szükséges az aktuális törvények, rendeletek és környezeti szabályozások ismerete. Alapvetően minden stratégiai rész cél esetében azonosítható kapcsolódási pont a fentiekben említett tematikus stratégiák tekintetében.

Összességében megállapítható, hogy Sellye Fejlesztési tervében meghatározott célrendszer összhangban van a vizsgált dokumentumokkal, a kapcsolódási pontok pedig minden egyes rész cél esetében kimutathatók és azonosíthatók.

3. ábra: Sellye Fejlesztési tervének összhangja a különböző szintű stratégiai dokumentumokkal



3.2 A megvalósítást szolgáló projekt típusok azonosítása

A Fejlesztési terv, mint operatív jellegű stratégia, tartalmazza azon lényeges fejlesztési jellegű beavatkozások (projektek, illetve programok) indikatív listáját, amelyek a célok eléréséhez szükségesek. A Fejlesztési terv operatív jellege nem jelenti ugyanakkor azt, hogy annak kidolgozottan és részletekbe menően, vagy akár, hogy teljes körűen kellene tartalmaznia a kitűzött céljai elérése érdekében megvalósítandó projekteket. Fontos azonban annak szem előtt tartása, hogy a stratégia céljaihoz kapcsolódóan a megvalósítás fázisában reális lehetőség legyen konkrét projektek megvalósítására és hogy az előkészítettség különböző fázisaiban levő projektelképzelések egymáshoz optimálisan illeszkedve, a lehető leghatékonyabban szolgálják a stratégia céljainak elérését.

A Fejlesztési terv készítése során – a módszertani útmutatások figyelembe vételével - az alábbi beavatkozás-típusok azonosítása történt meg:

- A **kulcsprojektek** azok a tervbe vett fejlesztések, amelyek alapvető feltételét képezik valamely (akár több) középtávú városi cél elérésének, tehát, ha a projekt nem valósul meg, valamelyik cél nem, vagy csak kismértékben érhető el. Gyakran a kulcsprojekt (ami jellemzően nagyobb összegű projekt) megvalósulása előfeltétele egyéb tervezett fejlesztések megvalósulásának vagy azok hatásai érvényesülésének. A kulcsprojekt nem feltétlenül integrált projekt, de célszerű, ha a kulcsprojekthez további, projektek kapcsolódnak.
- A **hálózatos projekt** több, egymáshoz kapcsolódó, akár azonos jellegű projektelemből áll, a város egészére vagy annak jelentős részére kiterjed, valamint a projektelemek egy együttműködő rendszer elemeit képezik. A hálózatos projekt lehet integrált projekt, ez esetben az együttműködő projektelemek különböző jellegűek, más-más megvalósítójuk van.

- Az **akcióterületi projektek** egymással szinergikus hatást fejtenek ki az egybefüggő vonallal körülhatárolt akcióterületen. Az egyes projektelemek segítik más projektek megvalósulását, illetve hatásának kiteljesedését. A projektek az akcióterület számára megfogalmazott cél érdekében kerülnek megvalósításra és volumenük, valamint várható hatásuk is akkora, hogy érzékelhető változást idéznek elő az akcióterületen.
- **Egyéb projektek:** a fenti kategóriákba nem tartozó, egyéb tervezett fejlesztések, amelyek egy adott városrész, vagy a város egésze számára lényegesek. Olyan egyedi, pontszerű projektek, melyek a szűkebb környezetükben jelentkező helyi szintű hiányzó funkciót pótolnak, vagy meglévő funkciót fejlesztenek.

A következő táblázatban a Fejlesztési tervben meghatározott tematikus célok szintjén kerül bemutatásra, hogy teljesülésükhöz milyen beavatkozás típusok tervezése és megvalósítása javasolt/szükséges.

5. táblázat: Beavatkozás típusok a tematikus célok szintjén

Középtávú célterületek	CÉLOK Tematikus (rész)célok	BEAVATKOZÁS TÍPUSOK			
		akcióterületi projekt	kulcsprojekt	hálózatos projekt	egyéb projekt
1. TÉRSÉGI SZEREP	T1 - A város és a térség elérhetőségének javítása				
	T2 - Térségi jelentőségű szolgáltatások erősítése				
	T3 - Gazdaság és foglalkoztatás terén a térségi jelentőségű meghatározó szerep erősítése				
	T4 - Hazai és nemzetközi kapcsolatok fejlesztése				
2. TÁRSADALOM	T5 - Esztétikus városkép erősítése, közterek funkcionak és fenntarthatóságának fejlesztése				
	T6 - Köszolgáltató intézmények és szolgáltatások fejlesztése				
	T7 - Rekreációs célú fejlesztések				
	T8 - Társadalmi jólét, emberi kapcsolatok erősítése				
3. KÖRNYEZET	T9 - Zöldterületek és a természeti környezeti elemek fenntartható és klímadataos fejlesztése				
	T10 - Energiahatékonyság és energiafüggetlenség (épületek energiahatékonyságának növelése + megújuló energiaforrások fokozott felhasználása)				
	T11 - Zöld és kék infrastruktúra fejlesztése				
	T12 - Fenntartható közlekedés- és mobilitásfejlesztés				
4. GAZDASÁG	T13 - Helyi gazdaság fejlesztése, foglalkoztatás ösztönzése				
	T14 - Barnamezős területek hasznosítása, befektetésre alkalmas területek kialakítása				
	T15 - Fenntartható turizmusfejlesztés, Sellye és a térség turisztikai látogatottságának növelése				

4 RÉSZLETES CSELEKVÉSI PROGRAM

A részletes cselekvési program tartalmazza:

- a) a megvalósítandó beavatkozásokat, így a fejlesztési feladatokat, az esetleg már megfogalmazásra került projekteket, valamint a nem fejlesztési jellegű önkormányzati tevékenységeket;
- b) a fejlesztési akcióterületeket, azok bemutatásával, lehatárolásával, fejlesztési céljaival és tevékenységeivel;
- c) a megvalósítás kereteit, a finanszírozási lehetőségeket, szervezeti kereteket és kompetenciákat;
- d) továbbá az antiszegregációs programot (ha található ott szegregált vagy szegregációval veszélyeztetett terület).

4.1 A megvalósítást szolgáló beavatkozások

4.1.1 Kulcsprojektek

A 3.2 fejezetben bemutatott „*megvalósítást szolgáló projekt típusok*” táblázatból jól látszik, hogy minden egyes középtávú célterület (térségi szerep, társadalom, környezet, gazdaság) céljainak eléréséhez szükséges kulcsprojekt(ek) azonosítása.

Összességében **4 db kulcsprojekt** került meghatározásra, ebből:

- 1 db települési szinten értelmezhető, minden stratégiai és tematikus cél beavatkozásainak előfeltételeként tekintendő projektet takar,
- 1 db a gazdaságfejlesztési cél
- 1 db a környezeti fenntarthatósági és a társadalmi jóllétet kitűző cél
- és további 1 db a térségi szerep erősítése, a hazai és nemzetközi kapcsolatok fejlesztése, valamint a fenntartható turizmusfejlesztési cél elérését szolgálja.

Az alábbi táblázat mutatja be a kulcsprojektként nevesített beavatkozásokat a hozzájuk köthető középtávú célterülettel (dimenzió), a tematikus (rész)célokkal és rövid értelmező leírással együtt:

6 táblázat: Selye kulcsprojektyei

Projekttypus	Sz.	Beavatkozás	Rövid leírás	Kapcsolódó tematikus (rész)célok	Dimenzió
Kulcsprojekt	1.	A Selyei Ipari Park fejlesztése	Külső megközelítést segítő út építése, közműhálózatfejlesztés, ingatlanvásárlás, közművesített telkek kialakítása, új vállalkozások betelepülésének ösztönzése, marketing és befektetésösztönzési tevékenység, stb.	T3 - Gazdaság és foglalkoztatás terén a térségi jelentőségű meghatározó szerep erősítése T13 - Helyi gazdaság fejlesztése, foglalkoztatás ösztönzése	1. térségi szerep 4. gazdaság
Kulcsprojekt	2.	Megújuló energiaforrások hasznosítási lehetőségei Selyén, energetikai beruházások és szemléletformálás	A város egyik kiemelt hosszútávú környezeti prioritása a megújuló energia (elsősorban a termálvíz- és napenergia) hasznosításának további elterjesztése, ösztönzése, melynek része az önkormányzati energetikai beruházások megvalósításának folytatása a köztisztviselőkben, önkormányzati tulajdonú ingatlanokon, illetve a beruházások, szemléletformáló programok lakossági és vállalkozási szférában való támogatása. Az ésszerű és célszerű energiamegtakarítás és energiahatékonyság elérését támogathatja a SECAP és/vagy klímastratégia megalkotása is.	T8 - Társadalmi-jellemi kapcsolatok erősítése T10 - Energiahatékonyság és energiafüggetlenség	2. társadalom 3. környezet
Kulcsprojekt	3.	Imázsépítés, szlogen, brand, városmarketing, befektetésösztönzés, határon átnyúló nemzetközi együttműködések	Cél Selye népességmegtartó és -vonzó képességének növelése, melynek eszköze a városimázs építése, mely a szerethető, egészséges, klímabarát és biztonságos település képét kommunikálja. Ennek érdekében az online- és médiamegjelenések bővítése és modernizálása, Selye és a térség értékeinek összegyűjtése, népszerűsítése és egyéb városmarketing eszközök (pl. médiamegjelenések, közösségi média, marketing-menedzsment, applikáció, térképek, kiadványok, stb.) alkalmazása, továbbá a befektetésösztönzés, a határon átnyúló nemzetközi együttműködések erősítése szükséges.	T3 - Gazdaság és foglalkoztatás terén a térségi jelentőségű meghatározó szerep erősítése T4 - Hazai és nemzetközi kapcsolatok fejlesztése T15 - Fenntartható turizmusfejlesztés, Selye és a térség turisztikai látogatottságának növelése	1. térségi szerep 4. gazdaság
Kulcsprojekt	4.	Új Településterv készítése	Jelen Fejlesztési terv elkészítése a város 2030-ig elérni kívánt jövőképeinek és céljainak megvalósíthatósága tekintetében kulcsfontosságú. A dokumentumban meghatározott irányvonalak és beavatkozások jelölik ki a település mozgásterét, ezért kiemelten fontos az itt megfogalmazott intézkedések rendezési és szabályozási tervi szintű megjelenítése, a helyi érdekeket szem előtt tartó szabályozási környezet megteremtése is.	Összes	Összes

4.1.2 Hálózatos projektek

A következő táblázat a 8 db, hálózatos projektként azonosított beavatkozásokat, az azokhoz kapcsolódó dimenziókat és tematikus célokat, illetve rövid leíró bemutatásukat foglalja össze:

7. táblázat: Sellye hálózatos projektjei

Projekttypus	Sz.	Beavatkozás	Rövid leírás	Kapcsolódó tematikus (rész)célok	Dimenzió
Hálózatos projekt	1.	Élhető város projektek	A beavatkozás célja olyan infrastruktúra-fejlesztések megvalósítása, melyek hozzájárulnak a lakosság, kiemelten a fiatalok helyben maradásához, egyúttal javítják Sellye általános környezeti állapotát is. Biztosítják a fenntartható fejlődés helyi feltételeinek megteremtését, a fenntartható települési térszerkezet kialakulását, amely hozzájárul a társadalmi jóléthez azáltal, hogy a település vonzó és élhető. Fejlesztési célterületeként az alábbiak javasoltak: Városközpont (Közértárság tér, Kispark), a várost átszelő fő közlekedési utak (Mátyás király utca, Batthyány utca, Kossuth utca), közparkok (pl. Carolina tér). A lakosság egészségmegőrzését támogató kulcsfontosságú tevékenység az aktív mozgásformák végzése, a rendszeres sportolás, a rekreációs tevékenységek. Ehhez biztosít teret a mozgáshetőségeket kínáló infrastruktúra (pl. fitness terem, sportpálya további fejlesztése, egyéb mozgásformák, alternatívák biztosítása (pl. lovarda építése, fedett lőtér létrehozása, vadászati tevékenység fejlesztése), a különböző sportágak (úszás, kerékpározás, túrázás, lovaglás, rendszeres edzés, stb.) népszerűsítése, szemléletformálás, prevenció.	T5 - Esztétikus városkép erősítése, köztérrel funkcionál és fenntarthatóságának fejlesztése T9 - Zöldterületek és a természeti környezeti elemek fenntartható és klímataudatos fejlesztése	2. társadalom 3. környezet
Hálózatos projekt	2.	Sport- és egészségmegőrző, rekreációs célú tevékenységek színvonalának emelése, lehetőségek bővítése	A lakosság egészségmegőrzését támogató kulcsfontosságú tevékenység az aktív mozgásformák végzése, a rendszeres sportolás, a rekreációs tevékenységek. Ehhez biztosít teret a mozgáshetőségeket kínáló infrastruktúra (pl. fitness terem, sportpálya további fejlesztése, egyéb mozgásformák, alternatívák biztosítása (pl. lovarda építése, fedett lőtér létrehozása, vadászati tevékenység fejlesztése), a különböző sportágak (úszás, kerékpározás, túrázás, lovaglás, rendszeres edzés, stb.) népszerűsítése, szemléletformálás, prevenció.	T2 - Térségi jelentőségű szolgáltatások erősítése T7 - Rekreációs célú fejlesztések	1. térségi szerep 2. társadalom
Hálózatos projekt	3.	Közterületek fejlesztése, Sellye városképét meghatározó utcák, terek arculatának minőségi megújítása, rehabilitációja	Sellye általános környezeti állapotának javításán túl cél a megítélés, benyomás kedvező befolyásolása, mind az itt élők, mind az ide látogatók tekintetében. Ez a cél elérhető Sellye városképét meghatározó utcák, terek arculatának minőségi megújításával, a közhasználatú terek és parkok rehabilitációjával, a közbiztonság javításával (a város több pontján további kamerarendszerek telepítésével).	T5 - Esztétikus városkép erősítése, köztérrel funkcionál és fenntarthatóságának fejlesztése T11 - Zöld és kék infrastruktúra fejlesztése	2. társadalom 3. környezet
Hálózatos projekt	4.	Közlekedés és mobilitásfejlesztés Sellyén	A térségi elérhetőséget szolgáló útfelújítások mellett fontos cél a belterületi utak, balesetveszélyes közlekedési felületek felújítása, a fenntartható közlekedési módok (kerékpározás, gyaloglás) előnyeinek kiemelésével azok népszerűsítése, az ehhez szükséges infrastrukturális feltételek megteremtése (gyalogos sétányok és kerékpárforgalmi létesítmények fejlesztése, kerékpárosbarát beruházások).	T5 - Esztétikus városkép erősítése, köztérrel funkcionál és fenntarthatóságának fejlesztése T12 - Fenntartható közlekedés- és mobilitásfejlesztés	2. társadalom 3. környezet

Projekt típus	Sz.	Beavatkozás	Rövid leírás	Kapcsolódó tematikus (rész)célok	Dimenzió
Hálózatos projekt	5.	Térségi elérhetőség javítása	Sellye perifériális földrajzi elhelyezkedése, relatíve nehéz megközelíthetősége, a közlekedési infrastruktúra kedvezőtlen állapota, a határátkelő hiánya olyan fejlődést gátló adottságok, külső tényezők, melyekre magasabb szintű támogatással és együttműködéssel kell megoldást találni. E tevékenység-csoporton belül indokolt a Sellyét (és a járást) megközelítő utak fejlesztése, a 67-es út meghosszabbítása Szigetvártól a határig, határátkelő létesítése Horvátország felé. A városi fenntartható közlekedést segítené az új D-i elkerülő közlekedési útvonal kialakítása. A fenntartható tömegközlekedést, a foglalkoztatást (munkába járást) pedig a közösségi közlekedés fejlesztése, többek között a menetrend optimalizálása, vagy az igényvezérelt közösségi közlekedés feltételeinek megteremtése és 2030-ig történő bevezetése.	T1 - A város és a térség elérhetőségének javítása T3 - Gazdaság és foglalkoztatás terén a térségi jelentőségű meghatározó szerep erősítése T4 - Haza- és nemzetközi kapcsolatok fejlesztése T13 - Helyi gazdaság fejlesztése, foglalkoztatás ösztönzése	1. térségi szerep 4. gazdaság
Hálózatos projekt	6.	Fenntartható önkormányzati épületüzemeltetés	Sellye közintézményeinek, önkormányzati épületeinek komplex energetikai és villamos/gépész hálózati korszerűsítése, az épületüzemeltetés lehetséges és ésszerű – energia- és költséghatékonyságot eredményező - digitalizációja (pl. Városháza, SKÖH - ideértve a régi művelődési házat is, Család- és Gyermekjóléti Központ, stb.).	T10 - Energiahatékonyság és energiafüggetlenség	3. környezet
Hálózatos projekt	7.	Bel- és csapadékvíz rendezés	Belvíz-rendezés a város területén, a város csapadékvíz elvezető árokrendszerének megújítása, az árokrendszeren lévő hidak felújításával, szükség esetén a külterületi befogadó fejlesztése záportároló építésével.	T11 - Zöld és kék infrastruktúra fejlesztése	3. környezet
Hálózatos projekt	8.	Vízellátás, csatornázás korszerűsítése	A vízhálózati rendszerek felújítása, bővítése, vízminőség javítása, hiányzó szennyvízhálózati infrastruktúra kiépítése, szennyvízszippantás szükséges környezetvédelmi beavatkozásainak megtétele, szennyvíztelep korszerűsítése (szippantott szennyvíz befogadására alkalmassá tétele).	T6 - Közzolgáltatás- intézmények és szolgáltatások fejlesztése T11 - Zöld és kék infrastruktúra fejlesztése	2. társadalom 3. környezet

4.1.3 Akcióterületek lehatárolása és akcióterületi projektek

Az egybefüggő vonallal körülhatárolt akcióterületeken végbemenő fejlesztések egymással összehangoltan valósulnak meg, szerepük a kijelölt akcióterület meghatározott funkciójának, irányultságának, céljának megfelelő, fókuszált fejlesztése. A tervezett beavatkozások, projektek az akcióterület számára megfogalmazott cél érdekében kerülnek megvalósításra és volumenük, valamint várható hatásuk is akkora, hogy érzékelhető változást idéznek elő az akcióterületen.

Az akcióterületek kijelölése az alábbi szempontok figyelembe vételével történt:

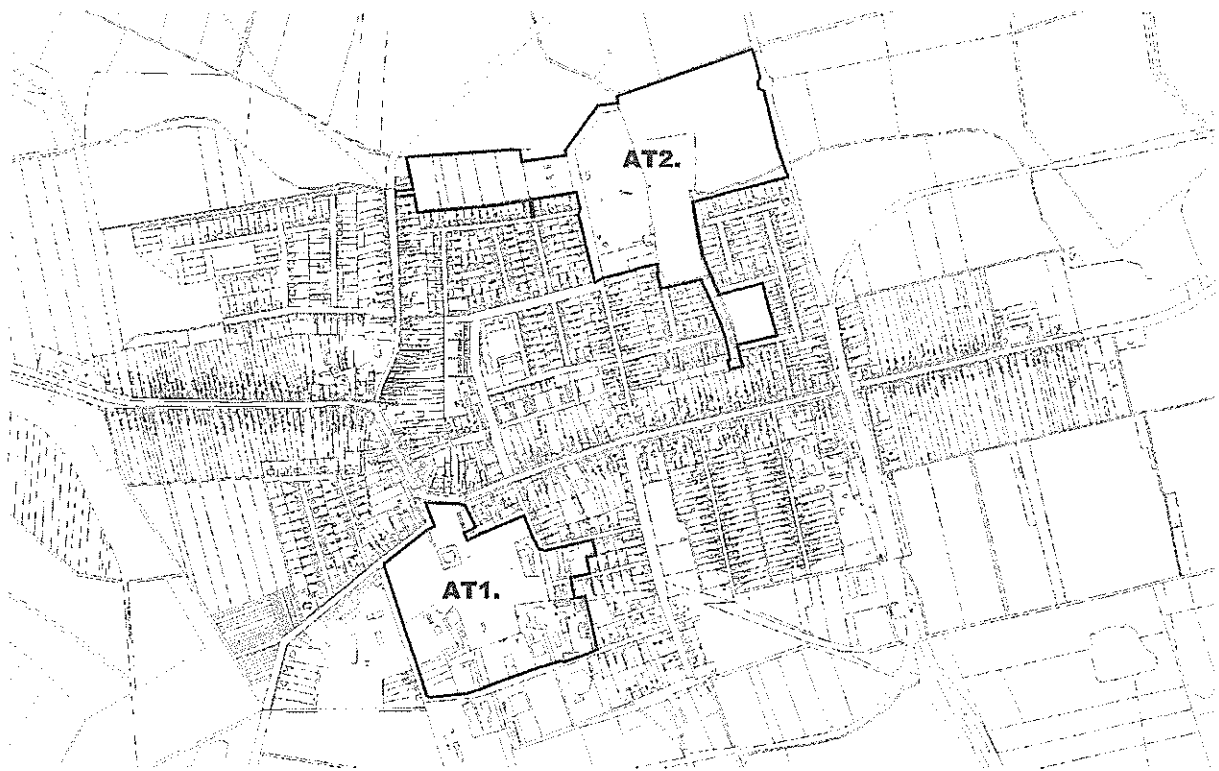
- A megalapozó vizsgálat megállapításai indokolják az adott terület komplex, fókuszált fejlesztését
- Az önkormányzat 2030-ig konkrét beruházást tervez a területen
- A funkciókkal való ellátottság, a kihasználtság mértéke (alulhasznosított területek megléte) és a területben rejlő potenciál indokolják az egymással összehangolt, egymásra épülő, szinergikus beavatkozások megvalósítását
- Az akcióterület mérete lehetővé teszi, hogy a fejlesztések megfelelő koncentrációban valósuljanak meg, így biztosítva a kívánt eredményeket
- Az akcióterület egy településfejlesztési egységként értelmezhető
- A társadalmi, gazdasági, környezeti, és fejlesztéspolitikai tényezők mellett fizikailag is egyértelműen lehatárolható terület

A Fejlesztési terv a fenti szempontok figyelembe vételét követően az alábbi két akcióterületet jelöli ki:

1. **AT1 – Kastély és az egykori uradalmi birtok épületei akcióterület** (Draskovich kastély, arborétum, Kertészudvar, Felsőmajor, csemetekert, kertészet, szakiskola és tanműhelye, volt uradalmi magtár, istálló és lovarda/volt általános iskola területei)
2. **AT2 –Turizmus és rekreáció akcióterület** (termálfürdő, kemping, kijelölt üdülőterület, rekreációs célú erdő, sportpálya és játszótér területei)

A következő oldalon a kijelölt akcióterületek településen belül elfoglalt helyüket bemutató, áttekinthető térképi bemutatása látható.

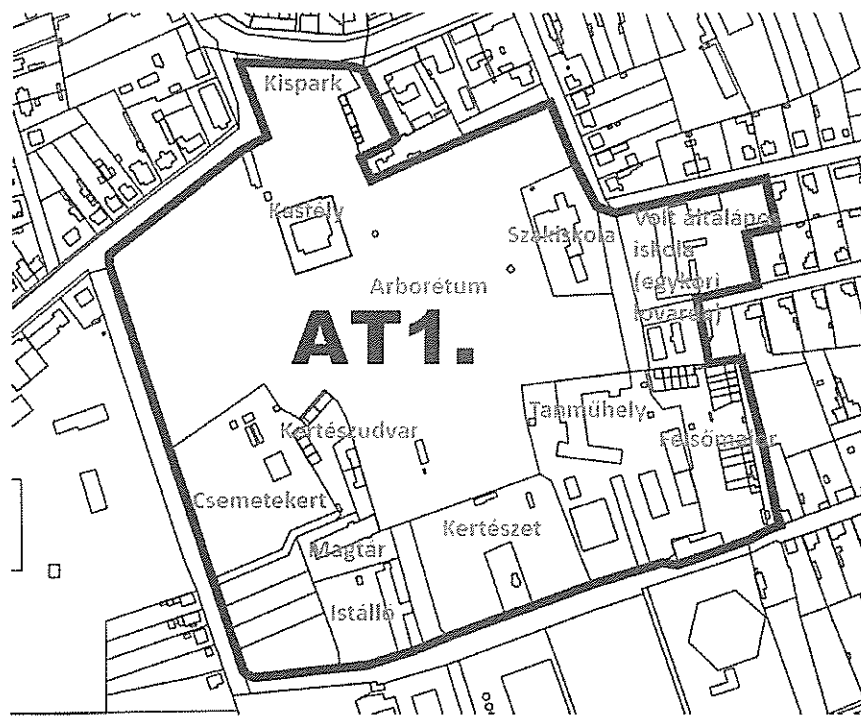
4. ábra. A Selyén lehatárolt fejlesztési akcióterületek áttekintő ábrázolása



4.1.3.1 AT1 – Kastély és az egykori uradalmi birtok épületei akcióterület

Draskovich kastély, arborétum, Kertészudvar, Felsőmajor, csemetekert, kertészet, szakiskola és tanműhelye, volt uradalmi magtár, istálló és lovarda/volt általános iskola területei.

5. ábra: AT1 – Kastély és az egykori uradalmi birtok épületei akcióterület



8. táblázat: AT1 lehatárolása és a kijelölés indoklása

AT1 - Kastély és az egykori uradalmi birtok épületei akcióterület		
Hrsz.	Megnevezés	Kijelölés indoklása
1007/2	Dráva utca	A város jövője szempontjából kiemelt jelentőséggel bír a városközpont rehabilitációja, az építészeti értékmegőrzés és a turizmusfejlesztés. Sellye műemléki védettségű ikonikus épülete a Draskovich kastély, melynek jelenlegi méltánytalan funkcióvesztettsége és kihasználatlansága okán bekövetkező egyre leromló állapota azonnali beavatkozást igényel. Fejlesztése csakis akkor lehet rentábilis és több szempontból is alátámasztható, ha az az egykori uradalomhoz tartozó és máig fennmaradt épületeivel, nagyobb kiterjedésű környezetével együtt, összehangolva történik. A Kastély fejlesztése, illetve az ehhez kapcsolódó nagy volumenű – elsősorban - turisztikai célú fejlesztések indokolják az akcióterületi lehatárolást. A terület komplex fejlesztése a város gazdasági fejlődésének egyik fő kitérés pontja.
974/13	közterület	
972,973	településközpont vegyes terület	
971/3	út	
969	Zrínyi utca	
932	Rózsa utca	
931, 921	lakóterület	
919	Süttő Ignác utca	
918, 912/1, 912/2, 893	lakóterület	
892	Aradi utca	
891	út	
988	Kolozsvár utca	

Az AT1 akcióterületen tervezett projekt típusok azonosítása és rövid leíró bemutatása:

9 táblázat: Az AT1 akcióterületen tervezett beavatkozások

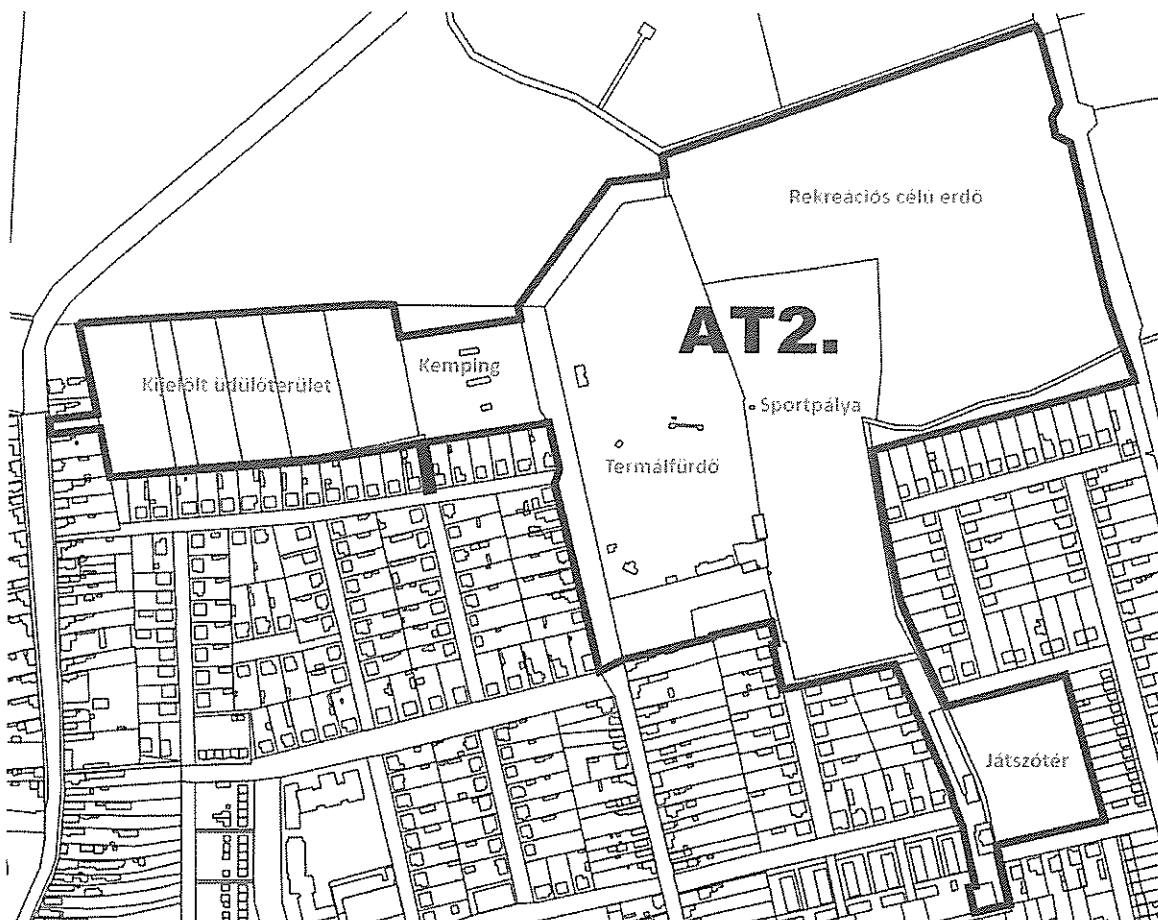
Projekt típus	Sz.	Beavatkozás	Rövid leírás	Kapcsolódó tematikus (rész)rétegek	Dimenzió
Akcióterületi projekt	1.	Draskovich kastély értékmegőrző és funkciót adó fejlesztése	A kastélyépület országos védelem alatt áll, funkcióváltás szorgalmazandó (korábban középiskolai kollégium működött benne, jelenleg üresen áll). Méltó tartalommal – az önkormányzat szándéka szerint magasabb kategóriás kereskedelmi szálláshely - való megtöltése fontos és sürgős feladati 2020-ban készült el az Ormánság turizmus fókuszú fejlesztési koncepciója, mely a „vonzerőfejlesztés” stratégiai szintű célterületei között említi a Draskovich kastély (és környezete) turisztikai célú hasznosítását. Ennek mentén javasolt a fejlesztés megvalósítása.	T5 - Értéktudatos turizmus előmozdítása, közterem, funkcionális és fenntarthatósággal fejlesztése	2. társadalom
	2.	Kertészudvar és Felsőmajor fejlesztése	Mindkét terület az egykori cselédlakások helyszíne. A Kertészudvar egyes épületei helyi egyedi védelem alatt állnak. Mindkét terület szőlősödő, konfliktusokkal terhelt, alulhasznosított terület. A Kertészudvar esetében a teljes funkcióváltás javasolt: lakófunkció helyett turisztikai célú hasznosítása indokolt. A Kastély-projekttel az összhangot megteremtve a művésztelep, kézműves alkotóházak, interaktív bemutató műhelyek funkcionál, de a kár azokkal kombinálva is elképzelhető a kastélyszállást kiegészítő, magas kategóriájú apartmanházak, vendégházak kialakítása. A Felsőmajor esetében a lakóépületek komfortfokozatának növelése, a terület rendezetté tétele, esetleges igény szerinti funkcióváltása (szálláshely) szorgalmazandó.	T9 - Zöldterületek és a természeti környezeti elemek fenntartható és klimatudatos fejlesztése T11 - Zöld és kék infrastruktúra fejlesztése	3. környezet
	3.	Egykori uradalmi épületek (magtár, istálló, csemetékert) fejlesztése	A nagybirtok kiszolgáló, „üzemi” épületei közül kevés maradt fenn, ezek zömének állaga aggasztó. Relatív jó állapotú a magtár épülete, mindenképpen megérdemelné, hogy működő funkciót kapjon, mely biztosítja fennmaradását. A Kastély és az arborétum fejlesztése megköveteli, hogy ezekkel az épületegységekkel foglalkozzunk, mert változatlan funkcióval és jelenlegi leromlott állapotukban nagymértékben – és negatív irányban - befolyásolják a Kastély-projekt eredményességét. Távlati cél itt is a turisztikai célú hasznosítás: pl. alacsonyabb kategóriás szálláshely (panzió), rekreációs és sportolási funkciók, szolgáltatások, látogatóközpont létesítése, stb.	T14 - Barnamezős területek hasznosítása, befektetésre alkalmas területek kialakítása T15 - Fenntartható turizmusfejlesztés, Selye és a térség turisztikai látogatottságának növelése	4. gazdaság
	4.	Középiskola és tanműhely oktatási célú fejlesztése	A kastély környezetében a közelmúlt és napjaink mezőgazdasági oktatást, művelést szolgáló intézményei, épületei nőttek ki. A középiskola fenntartása 2023. szeptember 1.-jétől a Pécsi Református Kollégium kezébe került, szándékuk szerint a középiskolai oktatást fejleszteni kívánják a meglévő ingatlanok adta keretek, lehetőségek között.		

Projekt típus	Sz.	Beavatkozás	Rövid leírás	Kapcsolódó tematikus (rész)célok	Dimenzió
	5.	Zrínyi utcai volt általános iskola (egykori uradalmi lovarda) funkciót adó fejlesztése	<p>Az uradalmi birtok részeként egykor lovardaként, később - 2011-ig - általános iskolaként működő, jelenleg alulhasznosított épülettömb funkcióval való megtöltése alapos kereslet-kínálat- és piacelemzést, forrásszerzési lehetőséget és befektetői szándékot felmérő kutatást követően pontosítható. Javasolt turisztikai (pl. ifjúsági/kerékpáros szálláshely), vagy bérlakás jellegű (fészeklakások életkezdő fiatalok számára), esetleg nyugdíjsház jellegű fejlesztési cél meghatározása.</p> <p>Az arborétum telke műemléki védelem alatt áll, egyben helyi jelentőségű természetvédelmi terület. A növényállomány zöldterületi rekonstrukciós terv alapján felújítandó. Ezen túlmenően ahhoz, hogy a teljes park a megújuló Kastély épületéhez méltó környezetet biztosítson, legalább a következő beavatkozások megvalósítása szükséges:</p> <ul style="list-style-type: none"> - a kert struktúrájára, funkcióira irányuló beavatkozások (fogadótér, látványtengelyek) - kerti elemek (sétányok), bútorok cseréjére irányuló beavatkozások - az ún. „kispark” felújítása (az erre irányuló terv elkészült) 		
	6.	Kastélypark/arborétum zöldterületi megújító fejlesztése			

4.1.3.2 AT2 – Turizmus és rekreáció akcióterület

A termálfürdő, kemping, kijelölt üdülőterület, rekreációs célú erdő, sportpálya és játszótér területei.

6. ábra: AT2 - Turizmus és rekreáció akcióterület



10. táblázat: AT2 határai és a kijelölés indoklása

AT2 – Turizmus és rekreáció akcióterület		
Hrsz.	Megnevezés	Kijelölés indoklása
0132, 0388/8	erdő	A termálfürdő és környezetének komplex, turisztikai és rekreációs célú koncentrált fejlesztése nagymértékben elősegíti a város és térségének turisztikai célú felértékelődését, a termálfürdő kiaknázását, a turisztikai potenciál megfelelő szintre emelését, továbbá a rekreációs lehetőségek körének szélesítését. Közvetlen pozitív befolyással bír a gazdasági növekedésre, a foglalkoztatásra, a társadalmi jólétre (megélhetés, életminőség, biztonság, boldogság).
0133, 0135	árok	
0140	Szentlőrinc-Sellye vasútvonal	
624	Vasút utca	
569/2, 570-577, 579-591	lakóterület	
549	Korongi tér	
537-548	lakóterület	
527	Korongi tér	
528/5	lakóterület	
511	árok	
453, 454	lakóterület	
485, 459	Árpád utca	
445-450, 435	lakóterület	
428	Radnóti utca	

AT2 – Turizmus és rekreáció akcióterület		
Hrsz.	Megnevezés	Kijelölés indoklása
424-427, 403	lakóterület	A tervezett beavatkozások megvalósulása tovább erősíti Sellye térségi szerepét, vonzó turisztikai és befektetési célterületté teszi a határmenti tájegységet, az Ormánságot, ezzel nagymértékben hozzájárul annak felzárkózásához.
398	Füredő utca	
214-220,222	lakóterület	
127	Rákóczi Ferenc utca	
103-108, 110-120, 121/1	lakóterület	
121/2	út	
122-124	lakóterület	
91-94	lakóterület	
125/1	lakóterület	

Az AT2 akcióterületen tervezett projekttypusok azonosítása és rövid leíró bemutatása:

11. táblázat: Az AT2 akcióterületen tervezett beavatkozások

Projekttypus	Sz.	Beavatkozás	Rövid leírás	Kapcsolódó tematikus (rész)tervek	Dimenzió
Akcióterületi projekt	1.	Termálfürdő komplex, több ütemű, moduláris fejlesztése	<p>Ahhoz, hogy a Sellyei Termálfürdő jelentős szerepet tölthessen be a térség turizmusában, annak mintegy generálója legyen, továbbá ahhoz, hogy számottevő vendégforgalmat bonyolítson, jelentős fejlesztésekre van szükség. A jelenlegi célpiac kibővítéséhez szükséges egyrészt egy sajátos arculat, egyedi kínálat kialakítása, mely jól megkülönböztethetővé teszi a térség más fürdőitől, másrészt pedig elengedhetetlen a kiválasztott arculathoz kapcsolódó, magas minőségű, széles spektrumú szolgáltatások biztosítása.</p> <p>A Nemzeti Turizmusfejlesztési Stratégia leírja, hogy „a turizmus új fejlesztési szemlélete és a korábbiaktól eltérő fejlesztési logikája szerint a vendég desztinációs szintű élményigéretet választ, amikor utazásáról döntést hoz”. Ezt a fejlesztési szemléletet alkalmazva készült el 2018-ban Sellye város Turizmus- és Fürdőfejlesztési Konceptiója, ami a komplex, térségi (desztinációs szemléleten alapuló), élményalapú fejlesztés megfogalmazását tűzte ki célul egy moduláris felépítésű, 9 modulból álló fejlesztési csomag formájában, az alábbi felépítésben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - turizmus-menedzsment, városmarketing (1 modulal) - a termálfürdő fejlesztése (5 modulal) - szálláshely, vendéglátás, szolgáltatásfejlesztés (3 modulal) <p>Ennek mentén javasolt a komplex fejlesztés megvalósítása.</p>	<p>T2 - Térségi jelentőséggű szolgáltatások erősítése</p> <p>T7 - Behatárolás nélküli fejlesztések</p> <p>T15 - Fenntartható turizmusfejlesztés, Sellye és a térség turisztikai látogatottságának növelése</p>	<p>1. térségi szerep</p> <p>2. társadalom</p> <p>4. gazdaság</p>
	2.	Aktív turisztikai projektek, pihenőhely kialakítása és a hiányzó hálózati elemek fejlesztése	<p>A fejlesztés részben megtalálható a Termálfürdő komplex, több ütemű, moduláris fejlesztései között is (VIII. modul), azonban a fejlesztés igényekhez igazított tartalma némileg módosult az eredeti koncepcióhoz képest. Ezen felül kiegészült aktív turisztikai és kerékpáros turisztikai elemekkel, így külön beavatkozásként értelmezzük jelen Fejlesztési terv keretében. A cél a Termálfürdő környezetének rendezése, kerékpáros fejlesztések megvalósítása, hálózatosodás (hiányzó hálózati elemek megépítése, kijelölése), turisztikai potenciálok alapján szolgáltatásfejlesztés megvalósítása.</p>		

4.1.4 Egyéb projektek

Az akcióterületeken kívül végrehajtandó és a fenti kategóriákba nem tartozó, egyéb tervezett fejlesztések Sellye esetében – döntő többségükben - a város egésze számára lényegesek. Olyan egyedi, pontszerű projektek, melyek a szűkebb környezetükben jelentkező helyi szintű hiányzó funkciót pótolnak, vagy meglévő funkciót fejlesztenek. Az alábbi táblázat mutatja be ezen, a település egésze szempontjából jelentős 11 db fejlesztési blokkot és a hozzájuk kapcsolódó dimenziókat és részcélokat, valamint rövid értelmező leírásokat:

12. táblázat: Sellye egyéb projektjei

Projekt típus	Ssz.	Beavatkozás	Rövid leírás	Kapcsolódó tematikus (rész)célok	Dimenzió
Egyéb projekt	1.	Helyi gazdaságfejlesztés Sellyén	Városi barnamezős területek rehabilitációja, kisebb (települési szövetbe illeszthető) iparterületek bővítése, közművesítése. A mezőgazdasági ágazat fejlesztése, a térségre jellemző mezőgazdasági termelés újjáélesztése, az agrárszektor prosperálóvá tétele. Bérletkésépitési program a foglalkoztatás javítása, a hiányzó munkaerő biztosítása, a fiatalok helyben tartása érdekében.	T13 - Helyi gazdaság fejlesztése, foglalkoztatás ösztönzése T14 - Barnamezős területek hasznosítása, befektetésre alkalmas területek kialakítása	4. gazdaság
Egyéb projekt	2.	Üzemcsarnok és kapcsolódó infrastruktúra fejlesztése a Sellyei Ipari Parkban	A meglévő Sellyei Ipari Parkban – önkormányzati beruházásban - új üzemcsarnok létesítése és az ahhoz kapcsolódó infrastrukturális - elsődlegesen közműkiépítés, megújuló energiahasznosítás – fejlesztés megvalósítása. Az üzemcsarnok fenntartását Sellye Város Önkormányzata látja el, a hasznosítás bérbeadás útján történik majd.	T13 - Helyi gazdaság fejlesztése, foglalkoztatás ösztönzése	4. gazdaság
Egyéb projekt	3.	Közösségi és kulturális intézmények működését optimalizáló fejlesztések	A beavatkozás célja a meglévő, a Múzeummal közvetlenül szomszédos épületben működő Városi Könyvtár átköltötetése a Közösségi Ház tetőterébe, annak beépítése után. Majd az így felszabadult könyvtárpépület komplex felújítása, melyben megvalósulhat a Kiss Géza Ormánság Múzeum tárlatbővítése, vagy egyéb – igény szerinti - kulturális-közösségi-szolgáltatási célú fejlesztés.	T6 - Közzolgáltató intézmények és szolgáltatások fejlesztése	2. társadalom
Egyéb projekt	4.	Egészségügyi alap- és szakellátás infrastrukturális fejlesztése	Az Ormánság Egészségközpont több éves működési tapasztalata indokolja bizonyos kiegészítő fejlesztések megvalósítását a viszonylag újnak mondható épület-komplexumban. Ezek közé sorolható az egyes helyiségek funkcióinak és a helyiség-kapcsolatoknak az átrendezése, optimalizálása, a különböző funkciók (irányítási, gazdasági, kiszolgáló, egészségügyi) térbeli koncentrációja, a betegirányítás kedvezőbbé tétele (új fogadótér kialakítása épületbővítéssel), az ellátás színvonalának minőségi javítása, modernizációja (eszközbeszerzés), stb.	T2 - Térségi jelentőségű szolgáltatások erősítése T6 - Közzolgáltató intézmények és szolgáltatások fejlesztése	1. térségi szerep 2. társadalom

Projekt típus	Sz.	Beavatkozás	Rövid leírás	Kapcsolódó tematikus (rész)célok	Dimenzió
Egyéb projekt	5.	Szociális alap- és szakellátás fejlesztése	A beavatkozás komplex módon tartalmazza a szociális ellátások fejlesztését, ideértve az Aradi utcai idősotthon korszerűsítő felújítását, szolgáltatásjavítását (konyha, társalgó, közösségi tér fejlesztése), a bentlakásos idősgondozás fejlesztését (meglévő apartmanok korszerűsítését és további apartmanok építését új, lehetőleg közeli ingatlanok bevonásával), az ezüstgazdaság (silver economy ágazat) fejlesztését, az idősokor biztonságos és méltó körülmények között történő megélhetésének támogatását. Emellett a térség hátrányos helyzetére való tekintettel a család- és gyermekjólét és védelem területén szükséges beavatkozások megtételét, az ellátórendszer megerősítését.	T2 - Térségi jelentőségű szolgáltatások erősítése T6 - Közfelügyeleti intézmények és szolgáltatások fejlesztése	1. térségi szerep 2. társadalom
Egyéb projekt	6.	Közfelügyeleti ellátási minőségének, színvonalának fejlesztése, modernizációja	A fenntartható épületüzemeltetés mellett fontos hangsúlyt kell fektetni a korszerű településüzemeltetésre és a közfelügyeleti magasszintű ellátására. Ennek keretében megvalósítani javasolt a Sellyei Közös Önkormányzati Hivatal (Városháza) padlástér beépítése, a köztemető fejlesztése (ravatalozófejlesztés és sétányok kialakítása térvilágítással, parkolóépítés), a közterület fenntartását segítő eszközök és gépek beszerzése, a településüzemeltetési feladatokat ellátó Sellye Kommunális Kft. telephelyének korszerűsítése, a városüzemeltetési feladatok szükségyszerű digitalizációja, smartosítása, stb.	T6 - Közfelügyeleti intézmények és szolgáltatások fejlesztése T11 - Zöld és kék infrastruktúra fejlesztése	2. társadalom 3. környezet
Egyéb projekt	7.	Szabadidős, rekreációs fejlesztések a társadalmi jólét és a természeti-környezeti infrastruktúra összehangolt fejlesztésével	A térség egyik nagy előnye a természeti környezet eredeti és háborítatlan állapotban történt fennmaradása. Ezt az előnyt, a természeti környezet mértékben és hozadékkal kihasználni sem a város, sem a térség. Ezen beavatkozás a természet-rekreáció párosítását, együttműködő fejlesztését célozza, többek között pl. szabadidőpark kialakításával a Gürü-tónál, új (kerékpározható) sétány/útvonal kijelölésével/kiépítésével a várostól a Gürü-tóig, a horgászto fejlesztésével, a városközeli erdőterületek rekreációs célú hasznosításával, stb.	T7 - Rekreációs hely fejlesztések T8 - Társadalmi jólét, emberi kapcsolatok erősítése T9 - Zöldterületek és a természeti környezeti elemek fenntartható és klímadatastos fejlesztése	2. társadalom 3. környezet
Egyéb projekt	8.	Gázerőmű Sellyére telepítése, szénhidrogén kitermelés és nyersanyagfeldolgozás fejlesztése	A közelmúlt és a jelen szénhidrogén lelőhelyekkel kapcsolatos kutatásai eredményeként Sellyét több kisebb helyszínen érinti a „Kétújfalú I. - szénhidrogén” nevű bányatelek. A Sellyei gáz- és olajmező termelődése a már meglévő és a még kiépítés előtt álló mélyfúrású kutakkal valószínűleg. A kitermelés során a gáz, víz, kőolaj és a kondenzátum fázisok szétválasztása és mérése a HHE-Sellye Gyűjtőállomáson valószínűleg. A nyersgáz, a kőolaj, a rétegvíz és a kondenzátum egyelőre továbbításra kerül a Lakócsa Főgyűjtőre. A cél, hogy a nyersanyag hosszútávon történő feldolgozására gázerőmű épüljön Sellyére.	T3 - Gazdaság és foglalkoztatás terén a térségi jelentőségű meghatározó szerep erősítése	1. térségi szerep

Projekt típus	Sz.	Beavatkozás	Rövid leírás	Kapcsolódó tematikus (rész)jelölék	Dimenzió
Egyéb projekt	9.	Foglalkoztatási helyzet javítása Sellyén	Az Önkormányzat közvetetten tud befolyással lenni a foglalkoztatásra, többek között pl. foglalkoztatási projekteken (pl. paktum projekt) való részvétellel, képzések, programok szervezésével, a feltételek biztosításával vagy támogatásával, koordinációval, konzorciumi szerepvállalással, együttműködéssel. Ezeket a lehetőségeket a város szeretné maximálisan kiaknázni, ezzel is javítva Sellye prosperáló dimenzióját.	T3 - Gazdaság és foglalkoztatás terén a térségi jelentőségű meghatározó szerep erősítése T13 - Helyi gazdaság fejlesztése, foglalkoztatás osztónzése	1. térségi szerep 4. gazdaság
Egyéb projekt	10.	A helyi társadalom kikapcsolódási és közösségi szórakozási lehetőségeinek bővítése az identitástudat erősítése mellett	A beavatkozás célja a település élhetőbbé, vonzóbbá tétele, illetve megtartóerejének növelése helyi humán fejlesztéseken keresztül, melynek része az egészséges életmód támogatása, terjesztése, a helyi identitástudat megerősítése, a közösségi szórakozás, kikapcsolódás lehetőségeinek bővítése, nem csupán az önkormányzati intézmények által szervezett közösségi sport- és egészségprogramok, rendezvények keretében, hanem a helyi civil szervezetek tevékenységének támogatása, megerősítése által. Sellyén többféle nemzetiségű ember él, horvát és roma nemzetiségű önkormányzat is van. Ezért fontos az érzékenyítő, összekovácsló programok szervezése, de a nemzetközi, határon átnyúló együttműködések erősítése is.	T7 - Kulturális és társadalmi fejlesztések T8 - Társadalmi jólét, emberi kapcsolatok erősítése	2. társadalom
Egyéb projekt	11.	A hátrányos helyzetű, leszakadó társadalmi csoportok támogatása	A város fontosnak tartja a helyi társadalom kedvezőtlenebb helyzetben lévő rétegének felkarolását és támogatását, további leszakadásuk megakadályozását is. A HEP-ben szereplő intézkedések megvalósítása, a hátrányos helyzetű, rászoruló csoportok felzárkóztatása képzésekkel, soft típusú programokkal, a korábban sikerrel zárult "Gyerekesély" program folytatása prioritást élvező feladata a társadalmi jólétet a jövőképeben is szerepeltető Sellyének.	T8 - Társadalmi jólét, emberi kapcsolatok erősítése	2. társadalom

4.1.5 A város vonzáskörzetére kihatással lévő fejlesztési elképzelések, projektjavaslatok

Sellye hosszútávú stratégiai céljai között megfogalmazásra került a térségi szerep megtartása és erősítése: „Sellye egy erős térségi szerepkörrel rendelkező járásközpont”. Ezen cél elérését az alábbi – a 4.1.1-4.1.4 pontokban felsorolt - beavatkozások támogatják:

- A Sellyei Ipari Park fejlesztése
- Imázsépítés, szlogen, brand, városmarketing, befektetésösztönzés, határon átnyúló nemzetközi együttműködések
- Sport- és egészségmegőrző, rekreációs célú tevékenységek színvonalának emelése, lehetőségek bővítése
- Térségi elérhetőség javítása
- Termálfürdő komplex, több ütemű, moduláris fejlesztése
- Aktív turisztikai projektek, pihenőhely kialakítása és a hiányzó hálózati elemek fejlesztése
- Egészségügyi alap- és szakellátás infrastrukturális fejlesztése
- Szociális alap- és szakellátás fejlesztése
- Gázerőmű Sellyére telepítése, szénhidrogén kitermelés és nyersanyagfeldolgozás fejlesztése
- Foglalkoztatási helyzet javítása Sellyén

A térségi összefogással megvalósítani tervezett beavatkozás a fentiek közül az alábbi:

- Imázsépítés, szlogen, brand, városmarketing, befektetésösztönzés, határon átnyúló nemzetközi együttműködések

Ezen beavatkozás célja elsősorban Sellye népességmegtartó és -vonzó képességének növelése, de ez nem képzelhető el a térség és szűkebb értelemben véve a Sellye közvetlen környezetében lévő települések összefogása, együttműködése nélkül. Az eredmény elérése érdekében össze kell gyűjteni Sellye és a térség értékeit, kínálati elemeit, melyeket egy élménycsomagba szedve közösen kell népszerűsíteni. A határon átnyúló nemzetközi együttműködések erősítésében pedig aktív partnerként kell megjelenni Sellye mellett a horvátajkú határmenti településeknek, ahol még horvátországi családi és baráti kötődések is fellelhetők.

4.2 A beavatkozások, fejlesztések pénzügyi terve

Az alábbi táblázatokban kerül bemutatásra a beavatkozásokhoz rendelt pénzügyi terv projekttypusok szerinti bontásban (kulcs-, hálózatos-, akcióterületi- és egyéb projektek). A pénzügyi tervet bemutató táblázatokban kijelölésre kerültek a beavatkozások megvalósítói, az előkészítésben, megvalósításban partnerként potenciálisan együttműködő szereplők, a fejlesztések becsült költsége (jellemzően bruttó) forintban, illetve azok lehetséges forrásai.

13. táblázat: Sellye kulcsprojeketeinek pénzügyi terve

Sz.	Beavatkozás	Helyszín	Megvalósító	Együttműködő	Dimenzió	Becsült költség (bruttó Ft)	Lehetséges forrás
1.	A Sellyei Ipari Park fejlesztése	Sellye	önkormányzat	vállalkozások, gazdasági társaságok	1. térségi szerep 4. gazdaság	1 000 000 000	TOP Plusz 6. EKD, állami támogatás Magántőke
2.	Megújuló energiaforrások hasznosítási lehetőségei Sellyén, energetikai beruházások és szemléletformálás	Sellye	önkormányzat, lakossági, civil-, intézményi és vállalkozói szféra	önkormányzat, állam, bank, energiaközösség, közmű szolgáltatók	2. társadalom 3. környezet	1 000 000 000	KEHOP Plusz TOP Plusz 2. Magántőke Hitel, önerő (költsége részben becsülhető)
3.	Imázsépítés, szlogen, brand, városmarketing, befektetésösztönzés, határon átnyúló nemzetközi együttműködések	Sellye és térsége	önkormányzat	térségi/környező települések szereplői	1. térségi szerep 4. gazdaság	200 000 000	Önkormányzati önerő
4.	Új Településterv készítése	Sellye	önkormányzat	gazdasági társaságok, civil szervezetek, intézmények, lakosság	Összes	15 000 000	Top Plusz 1. Önkormányzati önerő
MINDÖSSZESEN						2 215 000 000	Ft

14. táblázat: Sellye hálózatos projektjeinek pénzügyi terve

Ssz.	Beavatkozás	Helyszín	Megvalósító	Együttműködő	Dimenzió	Becsült költség (bruttó Ft)	Lehetséges forrás
1.	Élhető város projektek	Sellye	önkormányzat	vármegyei önkormányzat, Sellye Kommunális Kft.	2. társadalom 3. környezet	830 000 000	TOP Plusz 1.
2.	Sport- és egészségmegőrző, rekreációs célú tevékenységek színvonalának emelése, lehetőségek bővítése	Sellye	önkormányzat, lakossági, civil-, intézményi és vállalkozói szféra	lakosság, intézmények, egészségügyi szolgáltatók, Sellye Kommunális Kft.	1. térségi szerep 2. társadalom	400 000 000	TOP Plusz 1. EFOP Plusz VP, MFP, állami támogatás Civil pályázatok Magántőke (költsége részben becsülhető)
3.	Közterületek fejlesztése, Sellye városképét meghatározó utcák, terek arculatának minőségi megújítása, rehabilitációja	Sellye	önkormányzat	lakosság, Sellye Kommunális Kft.	2. társadalom 3. környezet	500 000 000	TOP Plusz 1. MFP, VP Civil pályázatok Hitel, önerő
4.	Közlekedés és mobilitásfejlesztés Sellyén	Sellye	önkormányzat	lakosság, közösségi közlekedési szolgáltatók, járási önkormányzatok, vármegye	2. társadalom 3. környezet	1 000 000 000	TOP Plusz 1. MFP, VP Hitel, önerő
5.	Térségi elérhetőség javítása	Sellye, Baranya vármegye, Horvátország	magyar állam, önkormányzat	Baranya vármegye, érintett települési önkormányzatok	1. térségi szerep 4. gazdaság	költsége nem becsülhető	IKOP Plusz Állami és nemzetközi beruházás
6.	Fenntartható önkormányzati épületüzemeltetés	Sellye	önkormányzat	Sellye Kommunális Kft., intézmények	3. környezet	400 000 000	TOP Plusz 1., 2. és 3. MFP, VP Állami támogatás Hitel, önerő
7.	Bel- és csapadékvíz rendezés	Sellye	magyar állam, önkormányzat	vízügyi igazgatóság, nemzeti park	3. környezet	200 000 000	TOP Plusz 1. MFP, VP Állami támogatás
8.	Vízellátás, csatornázás korszerűsítése	Sellye	magyar állam, önkormányzat	ingatlanulajdonosok	2. társadalom 3. környezet	költsége nem becsülhető	Állami beruházás
MINDÖSSZESEN						3 930 000 000 Ft	

15. táblázat: Sellye akcióterületi projekteinek pénzügyi terve

Ssz.	Beavatkozás	Helyszín	Megvalósító	Együttműködő	Dimenzió	Becsült költség (bruttó Ft)	Lehetséges forrás
AT1.	Draskovich kastély értékmegőrző és funkciót adó fejlesztése	Sellye AT1	magyar állam, önkormányzat, magánbefektető	magyar állam, vármegyei önkormányzat, örökségvédelmi hatóság, magánbefektető	2. társadalmi 3. környezet 4. gazdaság	6 000 000 000	EKD, állami támogatás Magántőke
	Kertészudvar és Felsőmajor fejlesztése		önkormányzat, magánbefektető	ingatlanulajdonosok, önkormányzat, Sellye Kommunális Kft., magánbefektető			
	Egykori uradalmi épületek (magtár, istálló, csemetekert) fejlesztése		önkormányzat, magánbefektető	önkormányzat, Sellye Kommunális Kft., magánbefektető			
	Középiskola és tanműhely oktatási célú fejlesztése		Pécsi Református Kollégium	magyar állam, vármegyei önkormányzat, járási önkormányzatok			
	Zrínyi utcai volt általános iskola (egykori uradalmi lovarda) funkciót adó fejlesztése		önkormányzat, magánbefektető	önkormányzat, Sellye Kommunális Kft., magánbefektető			
Kastélypark/arborétum zöldterületi megújító fejlesztése	önkormányzat, magánbefektető	nemzeti park, Sellye Kommunális Kft., magánbefektető	100 000 000	KEHOP Plusz, MFP, VP Állami támogatás Magántőke Hitel, önerő			
AT2.	Termálfürdő komplex, több ütemű, moduláris fejlesztése	Sellye AT2	magyar állam, önkormányzat, magánbefektető	vízügyi igazgatóság, vármegyei önkormányzat, Sellye Kommunális Kft., magánbefektető	1. térségi szerep 2. társadalom	5 000 000 000	KEHOP Plusz, GINOP Plusz, TOP Plusz 6. EKD, állami támogatás Magántőke Önkormányzati önerő
	Aktív turisztikai projektek, pihenőhely kialakítása és a hiányzó hálózati elemek fejlesztése		önkormányzat, járási települések	vármegyei önkormányzat, járási önkormányzatok, turisztikai szolgáltatók, civil szervezetek	4. gazdaság	540 000 000	TOP Plusz 6. Magántőke
MINDÖSSZESEN						11 640 000 000 Ft	

16. táblázat: Sellye egyéb projektjeinek pénzügyi terve

Sz.	Beavatkozás	Helyszín	Megvalósító	Együttműködő	Dimenzió	Becsült költség (bruttó Ft)	Léhetséges forrás
1.	Helyi gazdaságfejlesztés Sellyén	Sellye	önkormányzat	vármegyei önkormányzat, Sellye Kommunális Kft., gazdasági szereplők	4. gazdaság	600 000 000	TOP Plusz 6. VP, MFP, GINOP Plusz Állami támogatás Magántőke
2.	Üzemcsarnok és kapcsolódó infrastruktúra fejlesztése a Sellyei Ipari Parkban	Sellye	önkormányzat	vármegyei önkormányzat, Sellye Kommunális Kft.	4. gazdaság	481 000 000	TOP Plusz 6.
3.	Közösségi és kulturális intézmények működését optimalizáló fejlesztések	Sellye	önkormányzat	intézmények, Múzeumok Igazgatósága	2. társadalom	500 000 000	TOP Plusz 3. EFOP Plusz, Civil pályázatok Állami támogatások Önerő
4.	Egészségügyi alap- és szakellátás infrastrukturális fejlesztése	Sellye	önkormányzat, Ormánság Egészségközpont	PTE, vármegyei önkormányzat, szakorvosok, szakdolgozók, mentők, intézmények, szakellátó szervek, EFI, patika, egészségügyi szolgáltatók	1. térségi szerep 2. társadalom	350 000 000	TOP Plusz 3. EFOP Plusz, MFP Állami támogatás Önerő
5.	Szociális alap- és szakellátás fejlesztése	Sellye	önkormányzat, szociális intézmények	vármegyei önkormányzat, intézmények, szakellátó szervek	1. térségi szerep 2. társadalom	150 000 000	TOP Plusz 3. EFOP Plusz, GINOP Plusz Állami támogatás Önerő
6.	Közforgalmatások és városüzemeltetés ellátási minőségének, színvonalának fejlesztése, modernizációja	Sellye	önkormányzat, Sellye Kommunális Kft.	intézmények, smart city hálózatok	2. társadalom 3. környezet	1 000 000 000	TOP Plusz 1., 2. és 3. MFP, VP Állami támogatás Hitel, önerő
7.	Szabadidős, rekreációs fejlesztések a társadalmi jóllét és a természeti-környezeti infrastruktúra összehangolt fejlesztésével	Sellye	magyar állam, önkormányzat	erdészet, vízügyi igazgatóság, nemzeti park, horgászegyesület, Sellye Kommunális Kft., intézmények	2. társadalom 3. környezet	1 200 000 000	TOP Plusz 1. MFP, VP Határon átnyúló és civil pályázatok, állami támogatások Önkormányzati önerő

SSz.	Beavatkozás	Helyszín	Megvalósító	Együttműködő	Dimenzió	Becsült költség (bruttó Ft)	Lehetséges forrás
8.	Gázerőmű Sellyére telepítése, szénhidrogén kitermelés és nyersanyagfeldolgozás fejlesztése	Sellye	magyar állam, önkormányzat, gazdasági szereplő	magyar állam, vármegyei önkormányzat, gazdasági szereplő, érintett hatóságok	1. térségi szerep	költsége nem becsülhető	Állami beruházás Magántőke
9.	Foglalkoztatási helyzet javítása Sellyén	Sellye	önkormányzat, vármegyei önkormányzat, iparkamara	vármegyei önkormányzat, kormányhivatal, iparkamara, civil és vállalkozói szektor szereplői, intézmények	1. térségi szerep 4. gazdaság	200 000 000	TOP Plusz 3. és 6. EFOP Plusz GINOP Plusz
10.	A helyi társadalom kikapcsolódási és közösségi szórakozási lehetőségeinek bővítése az identitástudat erősítése mellett	Sellye	önkormányzat, civil szervezetek	helyi és országos civil szervezetek, önkormányzat, intézmények, egyház	2. társadalom	200 000 000	TOP Plusz 3. EFOP Plusz Civil pályázatok Állami támogatások Önerő
11.	A hátrányos helyzetű, leszakadó társadalmi csoportok támogatása	Sellye	önkormányzat, civil szervezetek	helyi és országos civil szervezetek, önkormányzat, intézmények, egyház	2. társadalom	200 000 000	EFOP Plusz Civil projektek Állami támogatás
MINDÖSSZESEN						4 881 000 000 Ft	

A különböző projekttypusok szerinti költségbecslések összesítését az alábbi táblázat tartalmazza (a nem becsülhető költségigényű beavatkozások költségei a megadott összegeken felül értendőek!):

17. táblázat: A beavatkozások, fejlesztések összesített forrásigénye

Projekttypusok	Tervezett forrásigény
Kulcsprojektek	2 215 000 000 Ft
Hálózatos projektek	3 330 000 000 Ft
Akcióterületi projektek	11 640 000 000 Ft
Egyéb projektek	4 881 000 000 Ft
Fejlesztési terv összesített tervezett forrásigénye	22 066 000 000 Ft

4.3 A beavatkozások, fejlesztések ütemezése

A következő táblázatban (GANTT diagram) az egyes beavatkozások megvalósításának tervezett időtartama, ütemezése kerül bemutatásra. Az időbeli tervezés a ma rendelkezésre álló információk alapján történt becslés, az egyes beavatkozások előkészítése, források elérhetővé válása, befektetői-beruházói igény megjelenése és egyéb előre nem tervezhető körülmény az ütemezést felülírhatja, módosíthatja.

4.4 Antiszegregációs program

BEVEZETÉS

A szegregáció tartalmának ellentétje az integráció.

Amikor lazul a társadalmi integráció, a helyi társadalom szövetébe való beágyazottság mértéke csökken, nő a szegregáció esélye. Ezt az esélyt számos tényező növelheti: demográfiai okok, az iskolázottság elégtelen volta, a munkanélküliség, az elszegényedés, elmagányosodás, a rossz egészségi állapot, stb. Mindezek a tényezők rontják az érintetteknek a gyorsan változó világhoz, körülményekhez való adaptációs/alkalmazkodó képességét – városi léptékben Sellye rezilienciáját.

Sellyén a szegregációs mutató 30%-os és 35%-os határértéke mellett nem található szegregátum, így antiszegregációs program készítésére a módszertani elvárás szerint nincs szükség (az csak a megalapozó vizsgálatban azonosított szegregátumok, szegregációval veszélyeztetett területek esetén elvárás).

Ettől függetlenül e fejezet keretében szeretnénk a Sellyén meglévő társadalmi problémákra röviden reagálni, felhívni a figyelmet arra, hogy igazolt szegregátum hiánya ellenére is érezhető a város és a térség társadalmi leszakadása, mely problémával mindenképpen foglalkozni kell a Fejlesztési terv időtávján belül. Ezért beavatkozási javaslatokat fogalmazunk meg a társadalmi integráció és az ezzel szorosan összefüggő identitás erősítése érdekében

4.4.1 Módszertani megközelítés

A KSH tízévente frissülő - és gyorsan avuló - adataira támaszkodó, végletesen leegyszerűsített területi szegregációs mutató egyik legkomolyabb hiányossága ugyanis az, hogy **csupán a már kialakult problémákat jelzi, de csak kismértékben támogatja e problémák kialakulásának időben történő felismerését, a szegregációt eredményező tendenciák befolyásolására irányuló helyi erőfeszítéseket.** A mutató részlegesen deprivált helyzethez való kapcsolása csak a területi szegregáció erősen leegyszerűsített aspektusait veszi figyelembe, nem terjed ki egyéb, olyan nagyon fontos jelenségekre, melyek hatásai a város népességének a jogi definíció szerinti szegregátumokban élőkénél nagyobb létszámú csoportjait érinti.

Erre tekintettel e fejezet kidolgozása során célszerűen a szegregáció tágabb értelmezését használtuk.

Mi a szegregáció a tágabb (az eredeti) értelmezés szerint?

A szegregáció fogalma a városi lakosság egy-egy csoportjának térbeli elkülönülését jelenti, vagyis hogy *„milyen egyenlőtlenségek jelentkeznek a népesség meghatározott elemeinek ökológiai megoszlásában⁶.”* Abban az esetben van szó a térbeli szegregáció hiányáról, ha a népesség a város/település minden részében ugyanolyan arányban van jelen, és akkor beszélhetünk jól kirajzolódó, teljes szegregációról, ha az egyes népességcsoportok egymással egyáltalán nem keverednek. A térbeli szegregáció mellett azonban számos más, a térbeli szegregációnál lényegesen több embert érintő szegregáció is jelen van a társadalomban: pl. a nemi, foglalkoztatásbeli, intézményi, életkori, vallási stb. szegregáció⁷. Ez utóbbi szegregációknak nincs szükségképpen térbeli megjelenése.

⁶ Ld. például. Nemes Ferenc - Szelényi Iván: A lakóhely mint közösség. Akadémiai Kiadó, Budapest

⁷ Közzolgálati Online Lexikon – szegregáció

A térbeli szegregációnak eredetileg nincs értékelő tartalma. (Egy elitnegyed éppen úgy szegregátum, mint pl. egy nagyjából szegények, romák által lakott utca, városrész, stb.)

Az eredeti tartalma szerint felfogott - és nem a KSH leegyszerűsítésére támaszkodó - térbeli szegregáció megragadható a sellyeiek „fejében meglévő”, laikus városképben is. Ez a kép, amely a sellyeiek (a lakosság, a város vezetői, a helyi gazdaság és civil szféra szereplői, stb.) fejében a város egyes utcáival, területeivel kapcsolatban él – a város mentális térképe.

Mi az a mentális térkép?

A városi terek, területek használata „átrajzolja tudatunkban a település tényleges képét. A mindennap bejárt távok rövidebbnek tűnnek, a ritkán látogatott helyeket távolinak gondoljuk. Saját környékünket barátságosnak véljük, más városrészeket idegennek, vagy egyenesen rossz környéknek. Hogy mi a távoli és mi a közeli, mi a sajátunk és mi az idegen, az természetesen mindig szubjektív, előzetes tapasztalatok, motivációk, képességek függvénye.”⁸

„A különböző társadalmi csoportok vagy akár az egyes emberek ugyanazon reális térből nemcsak mást és másképp érzékelnek, hanem más és más formában értékelik és értelmezik a tereket. Tisztában vagyunk azzal a ténnyel is, hogy léteznek jelenségek, térelemek, amelyek egyesek számára feltűnőek, mások számára szinte vagy teljesen észrevétlenek maradnak. E viszonyokban már nem az érzékszervi adottságok különbségei bírnak jelentőséggel, hanem sokkal inkább egyéni és csoportos érték- és érdekkülönbségek eltéréseiből vezethető le. Arról van tehát szó, hogy maga a tér már nemcsak a tárgyiasult elemek összességéként írható le és értelmezhető, hanem sokkal inkább a hozzá kapcsolódó tapasztalatok, tradíciók, értékek is fontos téralakító tényezőkké váltak. Így a különböző társadalmi csoportok, társadalmi meghatározottságaik eltéréseiből következően más és más térelemeket és viszonylatokat emelnek ki és vélnek fontosnak a maguk számára.”⁹

Egy település társadalmát érintő problémák helyi kezelésének, a település fejlesztésének tervezése során a mentális térképezésnek nyilvánvaló gyakorlati hasznai vannak. A város mentális térképe hatással van pl. az ingatlanárak, a településen belüli mobilitási szándékok, a szubjektív biztonságérzet, egy fejlesztés elfogadottsága stb. alakulására, de a szó eredeti értelmében felfogott területi szegregátumok keletkezéséhez vezető folyamatokra is¹⁰. Ebben az értelemben a városlakók fejében élő mentális térképek a település fizikai megjelenését és társadalmát is formáló tényezők.

Sellye területi szegregátumai 2023-ban a „mentális térképezés” alapján

Sellyén hivatalosan szegregátumnak tekintendő, továbbá hivatalosan szegregációval veszélyeztetett terület – a 2011-es népszámlálási adatok alapján – nincs.

Forrás: <https://lexikon.uni-nke.hu/szocikk/szegregacio/> és <https://lexikon.uni-nke.hu/szocikk/szegregacio-2/>

8 Mi a mentális térképezés? Forrás: <https://mentalmap.org/mi-a-mentalis-terkepezes/?lang=hu>

9 Mag Vince: A mentális tér sajátosságai, kihívásai és problémái (Kortárs térelméletek jellemzői)

Forrás: <https://api.eda.eme.ro/server/api/core/bitstreams/12c279ce-2173-4fdb-b2d3-df02876f40b6/content>

10 A „mentális térképezés” fontosságát igazolja a KSH is. Egy Szegeden készített KSH kutatás – számos más hatás mellett – igazolja a mentális térképezés szegregáló hatását, amikor bevezeti a „mentális szegregátum” fogalmát.

Ld. erről: Rácz Attila Szegregáció a fejekben

A statisztikai és a mentális társadalmi és térbeli elkülönülés vizsgálata Szegeden

Központi Statisztikai Hivatal, Műhelytanulmányok 4.

Forrás: <https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/pdf/muhelytanulmanyok4.pdf>

A várost ismerő városfejlesztési szakemberek „mentális térképe” alapján szegregációval veszélyeztetett területek (e területek a komplexebb megközelítés miatt nem felelnek meg a KSH kétdimenziós megközelítésének):

- Kertészudvar
- Felsőmajor

Ezek a területek (egykori uradalmi cselédlakások helyszínei) a megalapozó vizsgálatban konfliktussal terhelt, szlömösödő területként kerültek azonosításra, azonban ezeken a területeken a magánháztartásokban élők száma nem éri el az 50 főt, emiatt nem tekinthetők valódi szegregátumnak.

Településképi konfliktussal terhelt további városi területek:

- üresen álló és/vagy leromlott állapotú ingatlanok a Sellye városképét meghatározó utcákban (Dózsa György utca, Kossuth utca, Batthyány utca, Mátyás király utca)

Ezen ingatlanok jellemzően magántulajdonban vannak és vagy hosszú évek óta üresen állnak, vagy tulajdonosuk az alacsony jövedelmű társadalmi réteghez tartozása okán nem képes az ingatlan alapvető karbantartására, állagmegóvására sem.

4.4.2 Sellye város problématerképe – demográfiai-társadalmi aspektusok

A területi szegregációs tendenciák kialakulása nagyrészt a városra jellemző etnikai-demográfiai-társadalmi problémák következménye, melyek a következők:

A település népességdinamikáját csökkenő tendencia jellemzi, mely a születések számának csökkenéséből, valamint a vándorlási egyenleg emelkedéséből fakad. A gyermekkorúak arányának csökkenése és az időskorúak arányának növekedése az egész térségre jellemző. A város népességének előregedése következtében egyre inkább növekszik a szociális ellátások iránti igény. Az előregedésből és a magas munkanélküli rátából, valamint az azzal együtt járó alacsony életszínvonalból következően nagy teher nehezedik a szociális ellátórendszerre is.

Az általános iskola két feladatellátási helyen, Sellyén, valamint Felsőszentmártonban fogad diákokat, azonban a gyermeklétszám folyamatosan csökken, a tanulók közel fele szomszédos településről jár be.

A város iskolázottsági szintje a járás többi településéhez képest jónak mondható, a középfokú képzésben részt vevők, valamint érettségivel rendelkezők száma kismértékben meghaladja a baranyai átlagot. Felsőfokú végzettséggel csupán a lakosság 10%-a rendelkezik. A magasabb iskolai végzettséggel rendelkezők esetében jellemző az elvándorlás a környező nagyobb városokba, mely a vándorlási különbözet többszöri negatív egyenlegét eredményezi.

Az alapfokú oktatás mellett mezőgazdasági szakképzés érhető el Sellyén, melynek intézményi befogadóképessége mintegy 480 fő lenne, azonban a tényleges kihasználtság mindössze 27%-os. A gimnáziumi érettségizők és más szakmát választók más, jellemzően nagyobb városokban és a vármegyeszékhelyen tanulnak tovább, ahonnan alacsony arányban térnek vissza Sellyére. A továbbtanulás mellett az elvándorlás másik fő oka a jobb megélhetés, melynek reményében a környező nagyobb városokba, illetve külföldre költöznek.

A nemzetiségi összetételt tekintve jelentős a horvát és roma nemzetiségűek aránya, a településen roma és horvát nemzetiségi önkormányzat is működik. A sokszínűség és az eltérő kultúrák találkozása sokszor szocializációs problémákhoz vezet, ezért fontos a településen élő közösségek együttélésének elősegítése.

A településen élők foglalkoztatási helyzete a járásra jellemző szinthez képest kedvezőbbnek mondható, mégis a térség leszakadásának egyik oka a magas - és a többgenerációs - munkanélküliség, továbbá a rossz egészségügyi és szociális körülmények, valamint az aluliskolázottság. Az inaktív korú népesség arányának növekedése szükségképpen együtt jár a különböző nyugellátási formákban részesülő népesség arányának növekedésével. A magyar nyugdíjrendszer sajátosságai miatt a nyugellátásban részesülők döntő többsége számára a nyugdíj a korábbi jövedelmekhez képest (esetenként akár jelentős mértékű) jövedelemcsökkenést eredményez.

Sellyén a foglalkoztatási helyzet sokat javult az elmúlt időszakban, a munkanélküliek száma közel 60%-kal csökkent, azonban a vármegyei értékhez képest továbbra is kedvezőtlenebb mutatókat tapasztalhatunk. A lakosság jövedelmi viszonyai az elmúlt tíz évet tekintve pozitív irányba változtak, kismértékben a vármegyei átlagot is meghaladják, azonban országos viszonylatban a település továbbra is a kedvezőtlenebb helyzetben lévők közé sorolható.

A lakosság életminőségének egyik jelzője a lakásállomány minősége. Az új építésű lakások száma az elmúlt 10 évben stagnált, mindössze egy új ingatlannal bővült. A lakások nagy része rendelkezik komfortfokozattal, alacsony komfortfokozatú lakások főként a szlömösödő területekre és a „régii” utcákra elszórta (Kossuth utca, Dózsa György utca, Mátyás király utca) jellemzőek.

A városban élő népesség elöregedésének egyik következménye az egyszemélyes háztartások (vagyis feltehetően az egyedül élő idősök) arányának emelkedése. A 2022. évi népszámlálás adatai közül a lakások lakottságára vonatkozó adatokat mutatja be a következő táblázat.

19. táblázat: A lakott lakások legfontosabb jellemzői Sellyén – a lakásokban lakó személyek száma

Népszámlálás éve:	2001	2011	2022
Lakószám:	Lakásszám (és aránya a lakott lakások összeséhez képest):		
1 személy	192 db (17,91%)	238 db (22,67%)	339 db (32,98%)
2 személy	298 db	337 db	321 db
3–5 személy	545 db	452 db	350 db
6 vagy több személy	37 db	23 db	18 db
Lakott lakás összesen	1 072	1 050	1 028

Forrás: 2022 évi népszámlálás (<https://nepszamlalas2022.ksh.hu/adatbazis/>)

A helyi társadalmat érintő szegregációs problémák körébe az utóbbi években tapasztalt tendenciák miatt szükséges említeni az éghajlatváltozás következményeit is, ezt erősen indokolja a város társadalmának fentiekben vázolt társadalomszerkezete is és az a tény, hogy az egyes régiók, térségek, települési típusok, társadalmi rétegek nem egyformán sérülékenyek a várható időjárási eseményekkel szemben. Az éghajlatváltozással összefüggő hatások eltérően érintik a lakosság egyes csoportjainak egészségi állapotát. Bizonyított tény, hogy a 4 év alatti gyerekek, a 65 év feletti idősök, a túlsúlyos emberek és a fekvőbetegek a legérzékenyebbek, de számolni kell a krónikus betegségben (pl. cukorbetegség, a légzőszervi és anyagcsere megbetegedések stb.) szenvedők, a várandósok és az újszülöttek érintettségével is.

4.4.3 A szegregációs tendenciák kezelése – antiszegregációs célkitűzések

A város Helyi Esélyegyenlőségi Programja 2022-2027 az alábbi jövőképet fogalmazta meg:

„Olyan településen kívánunk élni, ahol a romák a helyi társadalom elfogadott, egyenrangú, a közösségért tenni akaró tagjai. Fontos számunkra, hogy a mélyszegénységben élők száma csökkenjen, mindenki találjon a képességeinek és végzettségének megfelelő munkát, melynek bérezése elegendő a mindennapi megélhetésen kívül a jövőről való gondoskodáshoz is. Kiemelt területnek tartjuk a gyerekek egészséges környezetben, nyugodt családi körülmények között éljenek. Nevelésük és oktatásuk során elsajátítsák és betartsák a közösségi normákat, valamint versenyképes tudást, képesítést szerezzenek a jövőre nézve, amire tudják a jövőjüket alapozni. Folyamatosan odafigyelünk az idősek helyzetére, problémáik megoldásában igyekszünk segítséget nyújtani. Elengedhetetlennek tartjuk a nők esetén a családon belüli erőszak szankcionálását, a női munkavállalás helyi feltételeinek megteremtését, munkanélküliségük csökkentését. Különös figyelmet fordítunk a fogyatékkal élők mindennapi életkörülményeinek javulására.”

Miután Sellyén nem található KSH által igazolt szegregátum és veszélyeztetett terület, a területi szegregáció oldására komplex program megvalósítására, tehát földrajzilag körülhatárolható – akcióterületi - fejlesztésre nincs szükség. Ezzel szemben a szlömösödő városi területekre fókuszált infrastrukturális fejlesztések megvalósítása, továbbá a hátrányos helyzetű társadalmi rétegek – mint célcsoportok - számára megfogalmazott intézkedések, beavatkozások megvalósítása elengedhetetlen.

Az antiszegregációs program célkitűzései

- **társadalmi integráció:** különböző társadalmi csoportok, rétegek, kultúrák együttélésének elősegítése, a befogadó társadalom érzékenyítése, szemléletformálás, képzés, oktatás
- **munkaerőpiaci integráció:** közfoglalkoztatási rendszer fenntartása, munkanélküliség csökkentése, képzettség növelése, munkajövedelemből élők számának növelése, részmunkaidős foglalkoztatási lehetőség biztosítása elsősorban a nők számára
- **oktatási integráció:** a munkaerőpiaci helyzet erősítésén túl a város társadalmát alkotó különböző csoportok, pl. a deprivált helyzetben élők, az inaktív korúak, a nők, vagy a fiatalok esetében a társadalmi integráció szorosabbra fűzése, az iskolázatlanság újratermelődésének megakadályozása/mérséklése
- **lakhatási integráció és mobilizációs programok:** melynek célja egyrészt a lakhatás, a lakóköznyezet minőségével összefüggő jelentős különbségek mérséklése különösen, de nem kizárólagosan az önkormányzati tulajdonban lévő lakások esetében, másrészt a város lakosságának városon belüli mobilitásának támogatása a lakóterületek által nyújtható életminőség feltételeinek alakításával, elejét véve a területi szegregációt eredményező folyamatok kialakulásának
- **egészségügy, szociális ellátások mennyiségi és minőségi javítása:** elérhetőségük feltételeinek biztosítása, melynek célja ezen intézményeknek a város lakossága oldaláról jelentkező igényeknek a valóban hatékony összehangolása
- **a helyi közösségek fejlesztése** a társadalmi integráció fenntartása, erősítése, illetve a közösségek „erőforrásainak” mobilizálása a város problémáinak megoldásába érdekében
- az ún. **reziliencia**, vagyis a sellyei társadalom és gazdaság alkalmazkodó- és a kedvezőtlen hatásokkal szemben való ellenállóképességének fejlesztése, alkalmazkodó képességének javítása általában véve, de a helyi társadalom egyes csoportjait tekintve is

Az Antiszegregációs program fenntartható és eredményes megvalósítása

A város Antiszegregációs programjában foglaltak megvalósításának menedzselése komplex, folyamatos erőfeszítést igénylő feladat, amelyhez azonban rendelkezésre állnak, vagy saját erőforrásokból megteremthetők a szükséges kapacitások. Nem indokolt a HEP-ben azonosított HEP Fórum mellett további, más szereplőkből álló megvalósító csoport létrehozása, hiszen mind a bevonandó szereplők, mind a feladatok, intézkedések természete nagyon hasonló és sok az átfedés is. Emiatt az esélyegyenlőségi programban leírt HEP Fórum feladatokat szükséges az Antiszegregációs programban megfogalmazott beavatkozások megvalósítói és monitorozási feladataival kiegészíteni.

4.4.4 A városfejlesztés perspektivikus lehetőségei a városon belüli szegregációs folyamatok befolyásolásában

A szegregációs folyamatok befolyásolása, megakadályozása különösen a következő fejlesztési szempontok érvényre juttatása mellett lehetséges:

- a városban meglévő, tevékenykedő civil szervezetek, szerveződések tevékenységének támogatása;
- a zöld- és barnamezős fejlesztések, beavatkozások egyensúlyának megteremtése (a meglévő és használaton kívüli, leromlott állapotú épített környezeti elemek számának – és látványának – tudatos csökkentése);
- az életminőséget javító épített környezeti elemek között mutatkozó, az egyes városrészeket jellemző különbségek tudatos mérséklése;
- nagyobb figyelem a szegregációs tendenciák által veszélyeztetett területekre, azon városrészek tudatos „felértékelése” (mentális térkép befolyásolása);
- megfelelő és működő nyilvánosság biztosítása a városfejlesztés lépéseinek bemutatása érdekében, részvételi/partnerségi tervezés¹¹;
- a helyi társadalom integráltságának fejlesztése érdekében horizontális, az egész települést érintően megvalósítandó soft beavatkozások megfogalmazása és érvényesítése;
- intézkedések/projektek folyamatos monitorozása, visszacsatolás, szükséges beavatkozások megtétele a célok elérése érdekében.

4.4.5 A szegregáció mérséklése, megszüntetése érdekében megfogalmazott intézkedés-javaslatok

A HEP-ben szereplő intézkedések döntő többsége deszegregációs célokat is szolgál, így azok – néhány kiegészítéssel – a Fejlesztési terv Antiszegregációs programjában is aktuálisak. Az alábbiakban a prioritást élvező intézkedéseket emeltük ki, melyeket 2030-ig – előtérbe helyezve - szükséges a városnak megvalósítani.

Kertészudvar és Felsőmajor infrastrukturális fejlesztése

Mindkét terület az egykori cselédlakások helyszíne. A Kertészudvar egyes épületei helyi egyedi védelem alatt állnak. Mindkét terület szlömösödő, konfliktusokkal terhelt, alulhasznosított terület. A Kertészudvar esetében a teljes funkcióváltás javasolt: lakófunkció helyett turisztikai célú hasznosítása indokolt.

¹¹ <https://echnerkozpont.hu/doc/okos-varos/reszveteli-tervezes-a-telepulesfejlesztesben-es-telepulestervezesben-20180412.pdf>

A Kastély-projektrel az összhangot megteremtve a művésztelep, kézműves alkotóházak, interaktív bemutató műhelyek funkción túl, de akár azokkal kombinálva is elképzelhető a kastélyszállást kiegészítő, magas kategóriájú apartmanházak, vendégházak kialakítása.

A Felsőmajor esetében a lakóépületek komfortfokozatának növelése, a terület rendezetté tétele, esetleges igény szerinti funkcióváltása (szálláshely) szorgalmazandó.

Soft típusú beavatkozások

A szegregációt okozó folyamatok megváltoztatására, hatásuk mérséklésére irányuló lehetséges intézkedések, programok, beavatkozások az alábbiak lehetnek a Fejlesztési terv időtávjában Sellyén:

- fejlesztő és egyéni kompetenciafelmérés
- folyamatos szociális munka és szakértői támogatás
- közösségfejlesztés, közösségi rendezvények
- edukációs programelemek (pl. tudatos pénzügyi magatartás, pedagógus (tovább)képzések)
- tehetséggondozás, ösztöndíj programok
- segítő mentorhálózatok kiépítése
- „méltó öregkor”, az idős korosztály fókuszált segítése, támogatása (akár önkéntesek bevonásával)
- munkaerőpiaci tréning és tanácsadás
- antidiszkriminációs tréning, a célcsoporttal foglalkozók érzékenyítése
- egészségfejlesztés, egészségtudatosság, szűrések, egészséges életmód tanácsadás, egészségmegőrzés, prevenció
- digitális írástudás fejlesztése, a célcsoport digitális felkészültségének megfelelő de azt javító oktató, tájékoztató programok, elektronikus ügyintézés lépéseinek elsajátítása

Ezen felül elengedhetetlen a **befogadó társadalom érzékenyítése** is, hiszen a szegregálódott, vagy valamely szempontból hátrányos helyzetű társadalmi csoportok eredményes integrációjához a befogadó társadalomra is szükség van, ezért fontos célkitűzés az is, hogy a többségi társadalom – nekik szóló programok segítségével - nyitottabbá, elfogadóbbá váljon a valamely hátránnyal küzdő személyek iránt. Az előzőekben felsorolt beavatkozás-javaslatok mindegyike alkalmas arra, hogy pozitív hatást gyakoroljanak a befogadó társadalmi környezetre is, azonban léteznek kifejezetten a befogadó társadalom szemléletformálását célzó programok is, melyek képesek hidat építeni az érintett felek között, mint pl. iskolai közösségi programok, könyvkiadás, tudatosságnövelő akciók, beszélgetéssorozat meghívott vendégekkel, „légy egy napra” (nő, kerekesszékes, vak – pl. láthatatlan kiállítás, állami gondozott, külföldi, egyedülálló öreg, stb.) programok, a hátrányos és nem hátrányos helyzetű társadalmi rétegeknek szervezett közös (pl. generációkon átívelő) programok.

A fentiekben bemutatott – ténylegesen gondolatébresztőnek szánt – lehetséges programjavaslatok mellett számos horizontális jellegű beavatkozás, jó gyakorlat létezik, melyek nem elsősorban a területi szegregáció oldását, hanem a **helyi társadalom integráltságának fejlesztését** célozzák. A programok szervezésén és megvalósításán túl azonban az egyik – és talán legfontosabb – feladat minden érintett szereplő tekintetében az a fajta **szemléletváltás**, mely minden egyes döntés meghozatalakor feltételezi az esélyegyenlőségi szempontok, a diszkriminációmentesség, a szegregációmentesség figyelembe vételét és hogy ez a befogadó, empátikus és támogató szemléletmód idővel teljesen természetessé válik a hétköznapi élet minden területén.

Egy másik kiemelten hangsúlyos tervezési alapvetés, hogy az érintett társadalmi csoportoknak szánt/szervezendő programok kizárólag az Ő közreműködésükkel, bevonásukkal kerüljön megtervezésre (részvételi tervezés), legtöbbször ezen múlik az ilyen jellegű projektek, programok sikere, eredménye.

Mindezekhez a megfelelő forrás elsősorban pályázati támogatásokból biztosítandó, de elképzelhető civil szervezetek kezdeményezésében, vagy kistérségi összefogásban megvalósuló programokhoz, akciókhoz való csatlakozás.

4.5 A településfejlesztési akciók megvalósításának eszközei, szervezeti keretek és kompetenciák

A fejezet azon önkormányzat által végezhető tevékenységeket foglalja össze, amelyek segítik, támogatják a Fejlesztési tervben, valamint más, stratégiai jellegű dokumentumokban megjelölt fejlesztési célok elérését. A város biztosíthatja ezt a megfelelő keretek előteremtésével, valamint szabályozó, rendeletalkotó tevékenységével. Ideális esetben ez a két típusú tevékenység együtt jelenik meg és az elérni kívánt célok irányába egyszerre hatnak.

4.5.1 Hiányzó stratégiai dokumentumok elkészítése

A korábbi fejezetekben már említésre került, hogy Sellye 2030-ig (de akár hosszabb távra) tervezett beavatkozásainak megalapozására további ágazati stratégiák, akciótervek megalkotása szükséges, akár városi szintű földrajzi lehatárolással, akár mikrotérségi szintű kitekintéssel és több település összefogásával. Ezek a következők lehetnek (nem kizárólagosan és természetesen az azonos célt szolgálók közül csak a legindokoltabb kiválasztásával):

- Fenntartható Energia- és Klíma Akcióterv (SECAP) (opcióként szóba jöhet a járás szintjén, nem csak városi léptékben)
- környezetvédelmi program és/vagy klímastratégia
- vízkárelhárítási terv
- integrált települési vízgazdálkodási terv
- kerékpárforgalmi hálózati terv
- fenntartható közlekedésfejlesztési/mobilitási terv (SUMP) (tervezése járási léptékben javasolt)

4.5.2 A vonzó és fenntartható város –szemléletmód-váltás

Az alábbi 6 pontos felsorolásban megfogalmazott jellemzők támpontot jelentenek és segítségül szolgálnak az egyes településfejlesztési akciók, beavatkozások megtervezése és megvalósítása során figyelembe veendő, mintegy horizontális jellemzőként szolgáló szempontokhoz. Javasolt minden egyes beavatkozás, akció e jellemzők, szempontok szerinti körültekintő megtervezése és megfogalmazása.

Mitől lesz egy város vonzó és fenntartható?

- karbonsemleges (tisza települési környezet, zöldfelületek, helyi termelők és termékek, stb.)
- közösségi terek és mobilitás (parkok, szabadidős létesítmények, hatékony közlekedés)
- közösségi tervezés és mérés (a városi/települési szint hangsúlya, mérhető indikátorok)
- kompakt (munkahely / lakóhely / szabadidő)
- emberi kapcsolatok (összetartás, összefogás, bizalom, befogadás és nyitottság)
- élhető (életminőség – jóllét – boldogság)

4.5.3 Szabályozási tevékenységek, eszközök

- Szabályozási terv és Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ)
- Helyi adó- és illetékkedvezmények, mellyel bizonyos esetekben a magántőke mobilizálható
- Egyéb gazdaságfejlesztési és befektetést ösztönző eszközök, támogatások, kedvezmények, pl. a településen fejlesztő vállalkozások számára foglalkoztatási/munkahelyteremtési támogatások és/vagy kedvezmények, vállalkozóvá válási támogatások, képzett munkaerő toborzás, vállalkozói igényeknek megfelelő képzés támogatása
- Városmarketing célú tevékenységek
- Ingatlanguzálkodási koncepció, melynek keretében a város saját tulajdonú ingatlanait felméri, azok hasznosíthatóságát számba veszi
- Önkormányzati kommunikáció, naprakész tájékoztatás, melyben az Önkormányzat a gyorsaságra, pontosságra és nyilvánosságra helyezi a hangsúlyt
- Digitális kommunikáció és együttműködés erősítése, ügyintézés lehetőség szerinti gyorsítása
- Az Önkormányzat elővásárlási jogának gyakorlása területek kivásárlásakor

4.5.4 A Fejlesztési terv megvalósításának szervezeti keretei

A településfejlesztés jogszabályban is nevesített felelőse, a stratégiai feladatok kulcsszereplője Sellye Város Önkormányzata és annak első számú vezetője, a Polgármester. A projektfejlesztések operatív feladatainak kulcsszereplőjeként a Közös Önkormányzati Hivatal (elsősorban a pénzügyekkel, a műszaki és a pályázati ügyekkel foglalkozó kollégák, csoportok) és a Sellye Kommunális Kft. (menedzsment feladatok ellátása) azonosítható, amely szinte valamennyi lépés eredményes teljesítéséért döntés-előkészítői felelősséggel tartozik.

A folyamat további szereplői és szerepkörei a következők:

- Képviselő-testület;
- Bizottságok;
- Jegyző;
- Településüzemeltetési és Fejlesztési Osztály (Önkormányzat)
- Sellye város lakossága;
- Sellye Kommunális Beruházó és Szolgáltató Kft;
- Sellye gazdasági társaságai;
- A város civil szervezetei;
- Nemzetiségi Önkormányzatok;
- Polgármesteri Hivatal/Közös Önkormányzati Hivatal;
- Baranya Vármegyei Önkormányzat, mint a vármegye fejlesztéséért felelős területi szereplő;
- Településfejlesztési szakértők, településmérnökök, projekttervezési- és fejlesztési tanácsadók.

A város irányítási-, működési modelljét a Megalapozó dokumentum 1.8.2 fejezete tartalmazza, mely részletesen kitér a feladatok azonosítására, a kompetenciákra illetve a felelősségi körre.

Az irányítási és működési modell változtatása alapvetően nem javasolt. Az alábbi problémák kezelésére azonban érdemes megoldást találnia a városnak, hogy az eddigi működés még hatékonyabbá és eredményesebbé váljon:

- A projektek megvalósítása elhúzódik, a közbeszerzések időigényesek, ez minden esetben költségtöbbletet jelent a város számára, holott az öfenntartás és a kötelező alapfeladatok ellátása is komoly nehézségekbe ütközik a városban.
- A lehetséges esetekben a Baranya Vármegyei Önkormányzattal konzorciumban valósítja meg a város a fejlesztési projekteket, a szakmai kompetencia így közösen adott. Az egyéb esetekben más külső szakértők bevonása szükséges, melyhez költséget kell tervezni az adott projektben.
- A jelentős pályázati források kihasználásához szükséges, hogy a településfejlesztés egyik fontos eszközévé váljon a pályázati tevékenység. Ennek érdekében a pályázatok előkészítésére és megírására a szükséges szakértelemmel és tehetséggel rendelkező személyt/szervezetet kell keresni és megbízni.
- A nyelvismeret hiánya és a közvetlen brüsszeli forrásokhoz való hozzáférés nehézsége (pl. a pályázatok nyelvezetének ismerete, nemzetközi területen szerzett tapasztalat, szakértelem hiánya) a forrásszerzést korlátozza.
- Az építész és településrendezési műszaki szakértelem az önkormányzati hivatalon belül rendelkezésre áll, de szükséges volna egy olyan szakember, aki energetika, fenntarthatóság, megújuló energia témakörben jártas, ilyen kapacitás jelenleg nincs az Önkormányzatnál.
- Befektetésmenedzsment, vállalkozókkal való kapcsolattartás nem megoldott, nincs felelőse, szakértője, jelenleg ez a feladat a Polgármesterre hárul, de ez nem a leghatékonyabb megoldás. Ugyanez a helyzet a városmarketing, turizmusmarketing területén is.
- A város fontos célja a digitális átállás, az egyes feladatok „smartosítása”. Ennek előkészítésére és megvalósítására releváns informatikai- és rendszerismerettel rendelkező szakembert, vagy szakértő céget kell megbízni, aki folyamatában – az előkészítéstől a megvalósításon keresztül az üzemeltetésig – szaktanácsadással járul hozzá az ezirányú törekvések sikeréhez.
- Sellye térségi központi szerepéhez feladatonként hozzátartozik 5-30 település koordinációja, a településközi együttműködés katalizátor- és/vagy gesztorszerepe, mely ugyancsak komoly humán kapacitást igénylő feladat. Ez részben adott a Közös Önkormányzati Hivatal tisztviselői által, azonban a Polgármester ezirányú tehermentesítése is célszerű lenne, hogy erősebb és szorosabb együttműködést lehessen fenntartani a térségi településekkel az erősebb, hatékonyabb közös fellépés, érdekérvényesítés (lobbi) céljából.
- Végül, de nem utolsó sorban a különböző fejlesztési dokumentumokban leírtak megvalósítása és az arról való visszacsatolás, a részvételi tervezés, a lakosság és egyéb szereplők bevonása, oda-vissza történő folyamatos kommunikáció, tehát a településfejlesztési feladatok koordinálása és menedzselése is egész embert kívánó feladat, annak érdekében, hogy ne csak egy adott pályázati fejlesztés tervezése és megvalósítása legyen fókuszban, hanem településszintű és rendszerszintű stratégiai menedzsment ciklus folyamatok tudjanak megvalósulni.

Fentiek a meglévő humán kapacitás bővítését feltételezik, melynek forrásait – az eredményes fejlesztési, irányítási tevékenység és működtetés érdekében – szükséges volna megteremteni.

5 FEJLESZTÉSI TERVLAP

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021 (VII.15.) Korm. rendelet 10. § (3) bekezdése értelmében ötezer főnél kisebb lakónépességű települések esetében a fejlesztési terv kidolgozása során a 3. melléklet 4. (részletes cselekvési program), 6. (részletes fejlesztési tervlap) és 7. (monitoring) pontja elhagyható. Ettől függetlenül – annak érdekében, hogy jelen stratégiai terv megfelelő részletezettségű és a város átfogó, komplex és integrált fejlesztését kellő részletezettséggel megalapozó, használható dokumentum legyen – az említett fejezetek is kidolgozásra kerültek. Azonban az 5. és 6. fejezet összevontan készült el, tehát a mellékletben csatolt fejlesztési tervlap a kormányrendelet elvárásainál részletesebb kidolgozású, de nem teljesíti maradéktalanul a részletes fejlesztési tervlapon leírt követelményeket. Így Sellye fejlesztési tervlapja valahol a kétféle tervlap közötti részletezettséggel került kidolgozásra.

A fejlesztési tervlap - a településrendezési terv megalapozásához, a teljes közigazgatási területre - az általános használatú területek figyelembevételével meghatározza a stratégia és a cselekvési program, kiemelten a céladatok és a fejlesztési akcióterületek térbeli összefüggéseit, azok rendszerét, továbbá a település működéséhez szükséges meglévő és tervezett zöldinfrastruktúra-elemek térbeli kialakítását, elrendezését és településszerkezeti szerepét.

A mellékletek között csatolt fejlesztési tervlapon az egyes akcióterületek és beavatkozások az alábbiak szerint kerültek feltüntetésre:

20. táblázat: Akcióterületek és beavatkozások jelölése a Fejlesztési tervlapon - JELMAGYARÁZAT

Ssz.	Projekt típus	Beavatkozás	Fejlesztési tervlap jelölés	
1.	Akcióterületi projekt	Kastély és környezetének (a volt uradalmi épületeknek és területnek) komplex rehabilitációja/rekonstrukciója	AT1	előre lehatárolt terület
2.	Akcióterületi projekt	Termálfürdő komplex, több ütemű, moduláris fejlesztése (elkészült fürdőfejlesztési koncepció alapján)	AT2	előre lehatárolt terület
3.	Akcióterületi projekt	Aktív turisztikai projektek, pihenőhely kialakítása és a hiányzó hálózati elemek fejlesztése		
4.	Kulcsprojekt	A Sellyei Ipari Park fejlesztése	K1	Sellyei Ipari Park
5.	Kulcsprojekt	Megújuló energiaforrások hasznosítási lehetőségei Sellyén, energetikai beruházások és szemléletformálás	K2	Sellye Termálfürdő Sellyei Ipari Park Volt hulladéklerakó
6.	Kulcsprojekt	Imázsépítés, szlogen, brand, városmarketing, befektetésösztönzés, határon átnyúló nemzetközi együttműködések	nincs	soft típusú beavatkozások, térképen nem jelölhetők
7.	Kulcsprojekt	Új Településterv készítése	nincs	
8.	Hálózatos projekt	Élhető város projektek	H1	Városcsopont Kossuth u. eleje Carolina tér
9.	Hálózatos projekt	Sport- és egészségmegőrző, rekreációs célú tevékenységek színvonalának emelése, lehetőségek bővítése	H2	Sportpálya Leendő lovarda Magtár épülete

Sz.	Projekt típus	Beavatkozás	Fejlesztési tervlap jelölés	
10.	Hálózatos projekt	Közterületek fejlesztése, Sellye városképét meghatározó utcák, terek arculatának minőségi megújítása, közhasználatú terek és parkok megújítása, rehabilitációja	nincs	A beavatkozás csak projektekre bontás után válik ábrázolhatóvá.
11.	Hálózatos projekt	Közlekedés és mobilitásfejlesztés Sellyén	nincs	A beavatkozás csak projektekre bontás után válik ábrázolhatóvá.
12.	Hálózatos projekt	Térségi elérhetőség javítása	H5	Elkerülő út Buszpályaudvar Vasútállomás A többi elem csak projektekre bontás után ábrázolható.
13.	Hálózatos projekt	Fenntartható önkormányzati épületüzemeltetés	H6	Városháza Volt műv. ház (SKÖH) Mátyás k. u. 79. utcafront A többi elem csak projektekre bontás után ábrázolható.
14.	Hálózatos projekt	Bel- és csapadékvíz rendezés	nincs	A beavatkozás csak projektekre bontás után válik ábrázolhatóvá.
15.	Hálózatos projekt	Vízellátás, csatornázás korszerűsítése	nincs	A beavatkozás csak projektekre bontás után válik ábrázolhatóvá.
16.	Egyéb projekt	Helyi gazdaságfejlesztés Sellyén	E1	Barnamezős területek A többi elem csak projektekre bontás után ábrázolható.
17.	Egyéb projekt	Üzemcsarnok és kapcsolódó infrastruktúra fejlesztése a Sellyei Ipari Parkban	E2	Sellyei Ipari Park
18.	Egyéb projekt	Közösségi és kulturális intézmények működését optimalizáló fejlesztések	E3	Múzeum, Könyvtár Ormánság Közösségi Ház
19.	Egyéb projekt	Egészségügyi alap- és szakellátás infrastrukturális fejlesztése	E4	Ormánság Egészségközpont
20.	Egyéb projekt	Szociális alap- és szakellátás fejlesztése	E5	Aradi utcai Időotthon A többi elem csak projektekre bontás után ábrázolható.
21.	Egyéb projekt	Közszolgáltatások és városüzemeltetés ellátási minőségének, színvonalának fejlesztése, modernizációja	E6	Városháza Temető, ravatalozó Mátyás király u. 79. udvar A többi elem csak projektekre bontás után ábrázolható.
22.	Egyéb projekt	Szabadidős, rekreációs fejlesztések a társadalmi jóllét és a természeti-környezeti infrastruktúra összehangolt fejlesztésével	E7	Váralja utca Gürü horgászto A többi elem csak projektekre bontás után ábrázolható.

Ssz.	Projekt típus	Beavatkozás	Fejlesztési tervlap jelölés	
23.	Egyéb projekt	Gázerőmű Sellyére telepítése, szénhidrogén kitermelés és nyersanyagfeldolgozás fejlesztése	E8	Bogdása felé vezető út D-i oldala (jelenlegi kitermelési helyszín) A leendő gázerőmű helyszíne még nem ismert.
24.	Egyéb projekt	Foglalkoztatási helyzet javítása Sellyén	nincs	soft típusú beavatkozások, térképen nem jelölhetők
25.	Egyéb projekt	A helyi társadalom kikapcsolódási és közösségi szórakozási lehetőségeinek bővítése az identitástudat erősítése mellett	nincs	
26.	Egyéb projekt	A hátrányos helyzetű, leszakadó társadalmi csoportok támogatása	nincs	

6 RÉSZLETES FEJLESZTÉSI TERV LAP

Hivatkozva az előző (5.) fejezetben leírtakra, a vonatkozó jogszabály szerinti részletes fejlesztési tervlap nem készült el a Fejlesztési terv részeként, hanem egy magasabb szintű fejlesztési tervlap került kidolgozásra és csatolásra a mellékeltek között.

7 MONITORING

7.1 A monitoring rendszer általános ismertetése, feltételei

E fejezet célja a monitoring feladatok meghatározása a Fejlesztési terv hatékonyságának elősegítése érdekében, a településfejlesztési célok, akciók megvalósításának folyamatos vizsgálatára és ellenőrzésére, valamint az eredmények kiértékelésére.

A monitoring az a programalkotást követő nyomon követési folyamat, amely a program végrehajtásának eredményességét kíséri figyelemmel és visszacsatol a végrehajtás folyamatába, illetve indokolt esetben a program felülvizsgálatát eredményezheti. A monitoring célja, hogy elősegítse a stratégia hatékony megvalósítását és biztosítsa, hogy változó külső és belső körülmények mellett is megfelelő erőforrások álljanak rendelkezésre a megvalósításhoz. A monitoring jelentések eredményeként a program felülvizsgálatra kerülhet, indokolt esetben rendkívüli módosításokat is eredményezhet egy-egy éves jelentés tartalma a programban.

Ebben a fejezetben történik meg a célokhoz rendelt indikátorok és azok célértékének, valamint a mérés módszertanának meghatározása. E célokhoz rendelt indikátorok mérése biztosítja az eredményesség követhetőségét a Fejlesztési terv élettartama alatt. A stratégiai célokhoz rendelt indikátorok mérése folyamatos, végső értékelése pedig a stratégiai ciklus utolsó lépésében – várhatóan 2030-ban - történik meg (stratégia és projekt szintű monitoring). A stratégiai menedzsment szemléletében a célok teljesülésének rendszeres vizsgálata biztosítja, hogy a városfejlesztés és annak működési eredményei nem csupán utólagosan, hanem még folyamatában értékelhetővé váljanak, a fejlesztési folyamat pedig alkalmazkodhasson a belső és külső környezet esetleges módosulása által indukált változásokhoz.

Az indikátorok jellege

Az indikátorokkal szemben támasztott követelmények között megjelenik a specifikus jelleg, a mérhetőség, az adatelérhetőség, a megbízhatóság és a behatárolt időszakra vonatkozó jelleg. Összettségük alapján lehetnek nyers abszolút számértékek, amelyek egyértelműen a vizsgálni kívánt jelenség egy bizonyos jellemzőjét mérik, vagy összetett (aggregált) mutatók, amelyek több jellemzőt integrálva alkotnak komplex indikátort. A stratégiaalkotás szempontjából azonban a legfontosabb típusai az előrehaladás volumene szerinti a kimeneti, az eredmény- és a hatásindikátorok.

Stratégiai szinten a kimeneti indikátorok jelentősége a leginkább elhanyagolható, hiszen ezek jellemzően egy-egy konkrét fejlesztés során létrehozott produktumot képesek számszerűsíteni. A stratégiaalkotás céljainak elérését inkább hatás- és eredményindikátorok alkalmazásával lehet szemléltetni. A hatásindikátorok szélesebb, átfogóbb képet tudnak nyújtani a vizsgált jelenségről, értékükben a változás viszonylag lassan következik be és több tényező is hat rájuk. Az eredményindikátorok átmenetet jelentenek a hatás- és a kimeneti indikátorok között, egy-egy témát magasabb szinten fednek le, mint a kimeneti indikátorok. A specifikus célhoz mindkét indikátor hozzárendelhető attól függően, mennyire részletesen került megfogalmazásra a specifikus cél. Pl. egy tematikus specifikus cél már kellően konkrét ahhoz, hogy eredményindikátorral kerüljön mérésre.

Az eredmény- és a hatásindikátorok lehetnek egyszerű fajlagos mutatók, de lehetnek összetett indikátorok is, amelyek több területről származó – a gazdaság, a társadalom, a környezet stb. területeire, ezek kapcsolataira reflektáló – információkat sűrítnek egyetlen mutatóba.

A mutatók kiválasztása

A hatékony monitorig előfeltétele a megfelelő indikátorok kiválasztása a program eredményeinek mérhetőségére, vagyis elengedhetetlen egy szakmailag jól megalapozott indikátorkészlet létrehozása.

Az indikátorok meghatározott nézőpont, normarendszer szerint kiválasztott értelmező mutatók, amelyek valamilyen jelenség, a környezet vagy terület állapotát, helyzetét, legfőbb jellemzőit mutatják be meghatározott nézőpontból, lehetőséget adva időbeli, térbeli összehasonlítások megtételére, a jelenségek pozitív és negatív változásainak bemutatására.

Fontos, hogy a kiválasztott mutató mérése a továbbiakban is biztosítható legyen, hiszen így garantálható, hogy a jelenség ugyanazon aspektusa kerül mérésre mindvégig, ezzel valóban a kívánt cél felé történő elmozdulás válik vizsgálhatóvá.

Minden egyes célhoz megtörtént legalább egy indikátor megjelölése, amellyel megítélésünk szerint a célok elérése a leghatékonyabban számszerűsíthető, egyben könnyen is mérhető. Ahogy az már említésre került, a stratégiai célok hatás-, a tematikus (rész)célok pedig hatás- vagy eredményindikátorokkal egyaránt számszerűsíthetők.

Az értékelési folyamat

A monitoring rendszer kialakításának több előfeltétele van. A legfontosabb, hogy milyen releváns mutatók kerülnek a rendszerbe, amelyek segítségével a stratégia eredményei számszerűsíthetők és követhetők, a másik pedig ezeknek a mutatóknak a mérési körülményei, az értékelési fázis és folyamatának megtervezése, vagyis a monitorozásban résztvevő szereplők/felelősök azonosítása, az adatgyűjtés és adatkezelés módszertanának meghatározása (adatmenedzsment).

7.2 Sellye Fejlesztési tervének indikátorrendszere

Az alábbi táblázatos formában bemutatásra kerülő indikátorokhoz részben közhiteles adatbázis (KSH, TeIR), részben pedig belső – önkormányzati - adatszolgáltatás biztosítja az inputot. Fontos megjegyezni, hogy az indikátorrendszer több eleme egyelőre kidolgozás alatt áll és jelenleg nem számszerűsíthető amiatt, hogy a város által vállalni tervezett fejlesztési teljesítményt nagyban befolyásolja a 2021-2027-es Unió fejlesztési időszak forrásainak mértéke, elérhetősége, felhasználhatóságának módjai. A tervezés időszakában (2023. II-III. negyedév) ezen források kapcsán még nincsenek teljeskörű információk.

21. táblázat: Sellye Fejlesztési tervének indikátorrendszere

Célok	Javasolt indikátor	Indikátor típusa	Mértékegység	Bázis-érték	Célérték 2030	Adat-forrás	Mérés módszere, gyakorisága
1. Erős térségi szerepkörrel rendelkező járásközpont							
1.1 A város és a térség elérhetőségének javítása	Javuló közúti infrastruktúra	<u>hatás/eredmény</u>	%	elégedettség mérés 2024	növekedés	lakossági és szervezeti kérdőívezés	önkormányzati adatszolgáltatás, 2030
	A felújított vagy korszerűsített utak teljes hossza	<u>hatás/eredmény</u>	km	0	2	önkormányzat	önkormányzati adatszolgáltatás, 2030
1.2 Térségi jelentőségű szolgáltatások erősítése	A fejlesztés révén létrejövő, megújuló ellátások/szolgáltatások száma	<u>hatás/eredmény</u>	db	0	2	önkormányzat	önkormányzati adatszolgáltatás, kétfévente
	A fejlesztés révén létrejövő, megújuló szociális alapszolgáltatások és gyermekjóléti alapellátások száma	<u>hatás/eredmény</u>	db	0	3	önkormányzat	önkormányzati adatszolgáltatás, kétfévente
	Újra létrehozott vagy férőhelybővítéssel érintett szociális alapszolgáltatásokkal és gyermekjóléti alapellátásokkal rendelkező települések száma	<u>hatás/eredmény</u>	db	0	1	önkormányzat	önkormányzati adatszolgáltatás, kétfévente
	A helyi társadalom általános egészségügyi állapota, életminősége	<u>hatás/eredmény</u>	%	elégedettség mérés 2024	növekedés	lakossági és szervezeti kérdőívezés	önkormányzati adatszolgáltatás, 2026 és 2030
1.3 - Gazdaság és foglalkoztatás terén a térségi jelentőségű meghatározó szerep erősítése	Újra kialakított/fejlesztett iparterület nagysága	<u>hatás/eredmény</u>	ha	0	0,5	önkormányzat	önkormányzati adatszolgáltatás, kétfévente
	A helyi iparüzési adóból származó bevétel változása	<u>hatás/eredmény</u>	%	0	növekedés	önkormányzat	önkormányzati adatszolgáltatás, évente
	A település gazdaságát érintő európai uniós támogatásokból és egyéb forrásokból finanszírozott fejlesztések száma	<u>hatás/eredmény</u>	db	0	5	önkormányzat	önkormányzati adatszolgáltatás, kétfévente
	Vándorlási egyenleg	<u>hatás/eredmény</u>	‰	+3,8 (2021)	pozitív	TEIR, önkormányzat	TEIR, önkormányzati adatszolgáltatás, kétfévente
1.4 - Hazai és nemzetközi kapcsolatok fejlesztése	Partnerségi együttműködési megállapodások száma hazai és nemzetközi önkormányzatokkal	<u>hatás/eredmény</u>	db	0	5	önkormányzat	önkormányzati adatszolgáltatás, kétfévente
	Partnerségi rendezvények száma hazai és nemzetközi vonatkozásban	<u>hatás/eredmény</u>	db	0	7	önkormányzat	önkormányzati adatszolgáltatás, kétfévente
	Alkalmazott marketingeszközök száma a fejlesztési időszakban	<u>hatás/eredmény</u>	db	0	2	önkormányzat	önkormányzati adatszolgáltatás, évente

Célok	Javasolt indikátor	Indikátor típusa	Mértékegység	Bázis-érték	Célérték 2030	Adat-forrás	Mérés módszere, gyakorisága
2. Megtartó, élhető, szolidáris, erős identitással rendelkező határmenti kisváros							
2.1 Esztétikus városkép erősítése, közterek funkcióinak és fenntarthatóságának fejlesztése	Fejlesztéssel érintett közösségi területek nagysága	hatás/ <u>eredmény</u>	m ²	0	700	önkormányzat	önkormányzati adatszolgáltatás, kétfévente
	Támogatott célzott kerékpáros infrastruktúra teljes hossza	hatás/ <u>eredmény</u>	km	0	0,5	önkormányzat	önkormányzati adatszolgáltatás, kétfévente
	A közösségi, szabadidős, közszolgáltatást nyújtó terekkel és létesítményekkel való elégedettség	<u>hatás/</u> eredmény	%	elégedettség mérés 2024	növekedés	lakossági és szervezeti kérdőívezés	önkormányzati adatszolgáltatás, 2030
2.2 Közszolgáltató intézmények és szolgáltatások fejlesztése	Támogatásban részesülő önkormányzati tulajdonú vállalkozások száma	hatás/ <u>eredmény</u>	db	0	1	önkormányzat	önkormányzati adatszolgáltatás, kétfévente
	A fejlesztés révén létrejövő, megújuló szociális alapszolgáltatások és gyermekjóléti alapellátások száma	hatás/ <u>eredmény</u>	db	0	2	önkormányzat	önkormányzati adatszolgáltatás, kétfévente
	Fejlesztéssel érintett egészségügyi alapellátást nyújtó szolgálatok száma	hatás/ <u>eredmény</u>	db	0	1	önkormányzat	önkormányzati adatszolgáltatás, kétfévente
	Szociális ellátás minősége	<u>hatás/</u> eredmény	%	elégedettség mérés 2024	növekedés	lakossági és szervezeti kérdőívezés	önkormányzati adatszolgáltatás, 2026 és 2030
2.3 Rekreációs célú fejlesztések	A helyi társadalom általános egészségügyi állapota, életminősége	<u>hatás/</u> eredmény	%	elégedettség mérés 2024	növekedés	lakossági és szervezeti kérdőívezés	önkormányzati adatszolgáltatás, 2026 és 2030
	Fejlesztéssel érintett közösségi területek nagysága	hatás/ <u>eredmény</u>	m ²	0	5.000	önkormányzat	önkormányzati adatszolgáltatás, kétfévente
	A közösségi, szabadidős, közszolgáltatást nyújtó terekkel és létesítményekkel való elégedettség	<u>hatás/</u> eredmény	%	elégedettség mérés 2024	növekedés	lakossági és szervezeti kérdőívezés	önkormányzati adatszolgáltatás, 2026, 2030
2.4 Társadalmi jóllét, emberi kapcsolatok erősítése	A programokkal elért hátrányos helyzetű személyek száma	hatás/ <u>eredmény</u>	fő	0	100	önkormányzat	önkormányzati adatszolgáltatás, kétfévente
	A helyi társadalmi akciókba bevont személyek száma a fejlesztési időszakban	hatás/ <u>eredmény</u>	fő	0	300	önkormányzat	önkormányzati adatszolgáltatás, évente
	A társadalmi kohéziót szolgáló események száma	hatás/ <u>eredmény</u>	db	0	10	önkormányzat	önkormányzati adatszolgáltatás, kétfévente
	A helyi társadalmi akciókba bevont civil szervezetek száma	hatás/ <u>eredmény</u>	db	0	4	önkormányzat	önkormányzati adatszolgáltatás, kétfévente
	Közbiztonsággal való lakossági elégedettség	<u>hatás/</u> eredmény	%	elégedettség mérés 2024	növekedés	lakossági és szervezeti kérdőívezés	önkormányzati adatszolgáltatás, 2030

Célok	Javasolt indikátor	Indikátor típusa	Mértékegység	Bázis-érték	Célérték 2030	Adat-forrás	Mérés módszere, gyakorisága
3. Környezettudatos, klímabarát település							
3.1 Zöldterületek és a természeti környezeti elemek fenntartható és klímatudatos fejlesztése	Megújult vagy újonnan kialakított zöldfelületek nagysága a fejlesztési időszakban	hatás/ <u>eredmény</u>	m ²	0	1.500	önkormányzat	önkormányzati adatszolgáltatás, évente
	Táji- és természeti erőforráson végzett beavatkozással érintett városi terület nagysága	hatás/ <u>eredmény</u>	m ²	0	5.000	önkormányzat	önkormányzati adatszolgáltatás, kétfévente
3.2 Energiahatékonyság és energiatudatos településfejlesztés	Energiahatékonyságot növelő helyi energetikai beruházások száma a fejlesztési időszakban	hatás/ <u>eredmény</u>	db	0	5	önkormányzat	önkormányzati adatszolgáltatás, évente
	Települési primer energiafelhasználás	hatás/ <u>eredmény</u>	kWh/év	nincs adat	csökkenés	önkormányzat, közművek	önkormányzati, közműszolgáltató adatszolgáltatás, évente
	Megtermelt megújuló energia	hatás/ <u>eredmény</u>	GJ/év	nincs adat	növekedés	önkormányzat, közművek	önkormányzati, közműszolgáltató adatszolgáltatás, évente
	Beavatkozással érintett városi közintézmények száma	hatás/ <u>eredmény</u>	db	0	5	önkormányzat	önkormányzati adatszolgáltatás, kétfévente
	Becsült üvegházhatásúgáz-kibocsátás	hatás/ <u>eredmény</u>	CO ₂ t/év	nincs adat	csökkenés	önkormányzat	önkormányzati adatszolgáltatás, kétfévente
3.3 Zöld és kék infrastruktúra fejlesztése	Beavatkozással érintett városi bel- és külterületi vízelvezető, illetve szennyvízhálózat rendszer hossza	hatás/ <u>eredmény</u>	fm	0	1.000	önkormányzat	önkormányzati adatszolgáltatás, kétfévente
	Környezet védelméhez, zöldfelületek fejlesztéséhez köthető projektek száma a fejlesztési időszakban	hatás/ <u>eredmény</u>	db	0	5	önkormányzat	önkormányzati adatszolgáltatás, évente
3.4 Fenntartható közlekedés- és mobilitásfejlesztés	Javuló közúti infrastruktúra	hatás/ <u>eredmény</u>	%	elégedettség mérés 2023	növekedés	lakossági és szervezeti kérdőívesítés	önkormányzati adatszolgáltatás, 2030
	Tömegközlekedési szolgáltatásokkal való lakossági elégedettség	hatás/ <u>eredmény</u>	%	elégedettség mérés 2023	növekedés	lakossági és szervezeti kérdőívesítés	önkormányzati adatszolgáltatás, 2030
	A felújított vagy korszerűsített utak teljes hossza	hatás/ <u>eredmény</u>	km	0	2	önkormányzat	önkormányzati adatszolgáltatás, kétfévente

Célok	Javasolt indikátor	Indikátor típusa	Mértékegység	Bázis-érték	Célérték 2030	Adat-forrás	Mérés módszere, gyakorisága
4. Gazdaságilag prosperáló település							
4.1 Helyi gazdaság fejlesztése, foglalkoztatás ösztönzése	A helyi adóbevételekből származó önkormányzati bevétel változása	hatás/ eredmény	%	8	növekedés	önkormányzat	önkormányzati adatszolgáltatás, évente
	A település gazdaságát érintő európai uniós támogatások és egyéb forrásokból finanszírozott fejlesztések száma	hatás/ <u>eredmény</u>	db	0	2	önkormányzat	önkormányzati adatszolgáltatás, kétfévente
	Nyilvántartott álláskeresői száma összesen	hatás/ eredmény	fő	102	csökkenés	KSH, TeIR, önkormányzat	KSH, önkormányzati adatszolgáltatás, évente
4.2 Barnamezős területek hasznosítása, befektetésre alkalmas területek kialakítása	Betelepült vállalkozások száma	hatás/ <u>eredmény</u>	db	0	2	önkormányzat	önkormányzati adatszolgáltatás, 2026 és 2030
	Gazdaságfejlesztési- és befektetésösztönző eszközök száma	hatás/ <u>eredmény</u>	db	0	2	önkormányzat	önkormányzati adatszolgáltatás, 2026 és 2030
4.3 Fenntartható turizmusfejlesztés, Sellye és a térség turisztikai látogatottságának növelése	Támogatott kulturális és turisztikai helyszínek száma	hatás/ <u>eredmény</u>	db	0	3	önkormányzat	önkormányzati adatszolgáltatás, évente
	Fejlesztéssel érintett fürdők száma	hatás/ <u>eredmény</u>	db	1	1	önkormányzat	önkormányzati adatszolgáltatás, évente
	Vendégéjszakák számának változása a településen	hatás/ <u>eredmény</u>	%	0	növekedés	KSH, önkormányzat	KSH, önkormányzati adatszolgáltatás, évente
	Turizmushoz köthető fejlesztési projektek száma a fejlesztési időszakban	hatás/ <u>eredmény</u>	db	0	4	önkormányzat	önkormányzati adatszolgáltatás, kétfévente
	Turisztikai szolgáltatások számának változása	hatás/ <u>eredmény</u>	db	0	2	önkormányzat	önkormányzati adatszolgáltatás, kétfévente

7.3 Az értékelési folyamat

Az eredményességet vizsgáló monitoring az önkormányzat saját belső adataira, valamint külső adatszolgáltatásra támaszkodik. A mérés alapját a kiindulási évben meghatározott bázisérték adja és kiemelő az indikátorkészlet esetében a folyamatos adatszolgáltatás.

A monitoringhoz kapcsolódó legfontosabb feladatok

- a fenti indikátor-táblázat szerinti adatbázis létrehozása, folyamatos felülvizsgálat;
- az indikátorok aktuális értékének rögzítése a monitoring rendszerben;
- rendszeres kapcsolattartás a beavatkozások/projektek megvalósításért felelős személyekkel;
- éves monitoring jelentés készítése, amely tartalmazza az indokolt változtatásokat (javaslatok megfogalmazása a stratégia megvalósítását érintő folyamatokra és konkrét beavatkozásokra).

A monitoring folyamat szervezete

A Fejlesztési terv megvalósításáért felelős operatív szervezetnek (Polgármesteri Hivatal) a monitoringért felelős munkatársa(ka)t kell kijelölni (1-2 fő). A munkatárs feladata, hogy éves rendszerességgel elkészítse a megvalósítás folyamatáról szóló jelentést, azt az operatív szervezet vezetőjével (Polgármester) egyeztesse, aki a jelentést a döntéshozó (Képviselő-testület) elé terjeszti jóváhagyásra és a szükséges intézkedésekre vonatkozó döntések meghozatalára.

A monitoringért felelős munkatárs felel az előző pontban megfogalmazott legfontosabb feladatok ellátásáért. A monitoring felelőst a Polgármesteri Hivatal alábbi csoportjaiból kell kijelölni: műszaki, pályázati és/vagy pénzügyi csoport.

Az éves jelentés tartalma:

- A beavatkozások előkészítő feladatainak előrehaladása;
- A beavatkozások megvalósításának előrehaladása;
- A Fejlesztési terv megvalósításának előrehaladása, célok megvalósulása;
- A különböző folyamatokkal kapcsolatos problémák, esetleges szűk keresztmetszetek azonosítása;
- Javaslatok megfogalmazása, amelyek tartalmazzák a felelősök és határidők meghatározását is;
- A megvalósítás folyamatainak javítása érdekében foganatosított intézkedések leírása és értékelése (amennyiben történt ilyen az adott évben);
- A Fejlesztési tervben azonosított számszerűsített indikátorok;
- A megvalósításra fordított pénzügyi források alakulása.

8 MELLÉKLETEK

8.1 Fejlesztési tervlap

8.2 Partnerség, kérdőívek, interjúk

8.2.1 Partnerség

Sellye Településterve (ezen belül Fejlesztési terve) és az ahhoz tartozó Megalapozó vizsgálat elkészítése során az alábbi partnerségi akciók valósultak meg a részvételi tervezés módszertanának alapul vétele mellett:

- lakosság bevonása kérdőíves felméréssel és az elkészült anyagok véleményezésének lehetőségével;
- személyes interjúk (mélyinterjúk) az Önkormányzattal közösen meghatározott személyekkel;
- szervezeti partnerek bevonása kérdőíves felméréssel és az elkészült anyagok véleményezésének lehetőségével;
- E-TÉR-ben történő egyeztetési folyamat a vonatkozó jogszabályokban meghatározott szervezetekkel és csoportokkal (ez részleteiben nem kerül bemutatásra jelen fejezet keretében).

Az egyes részmunkaanyagok véleményeztetése folyamatos volt, az Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2022. (X. 28.) számú önkormányzati rendeletének megfelelően zajlott. Az egyes munkafázisok során a stratégiai és a tervezési munkacsoport folyamatos kétirányú kommunikációban dolgozott, a munkafázisok utáni társadalmisítás során az elkészült rész-anyagok pedig véleményezésre, kiegészítésre, több esetben pontosításra kerültek.

A partnerek folyamatos tájékoztatása Sellye város honlapján és facebook oldalán valósult meg, a szervezetek emellett közvetlen email-es értesítés útján is meg lettek keresve minden egyes partnerségi akció alkalmával.

Munkacsoportok

Stratégiai munkacsoport

A munkacsoport az Önkormányzat releváns szervezeti egységeinek vezetőiből és a Tervezői munkacsoport képviselőjéből áll. A munkacsoport a tervezés során operatív döntéshozókészítő munkát végez. Fontos a kezelhető méret, az elérhetőség, az összeférhetőség és az alapvető tájékozottság a feladatot és a város helyzetét illetően. Az tagok beosztásuknál, gazdasági vagy véleményformáló erejükénél fogva döntéshozói szereppel bírnak.

A munkacsoport tagjai:

- Nagy Attila polgármester
- Hamarics Réka osztályvezető, Településüzemeltetési és Fejlesztési Osztály
- Horváth Nóra osztályvezető, Pénzügyi Osztály
- Patkó László ügyvezető, Sellye Kommunális Kft.
- Béres István főépítész
- Vadász Krisztina projektvezető, MSB Fejlesztési Tanácsadó Zrt.

Tervezői munkacsoport

A tervezői csoport a rendelkezésre álló adatokból, információkból elkészíti a város jellemzését, valamint a résztvevők bevonásával kialakítja a város stratégiáját és az annak megvalósulása érdekében elvégzendő feladatokat.

A munkacsoport tagszervezetei:

- MSB Fejlesztési Tanácsadó Zrt. (Vadász Krisztina vezető tervező, Papp Zsófia és Cseke Bence vezető szakértők, kutatói feladatok: Pásztor Zsanett, Madár Miklós, Muth Benedek)
- Kokas és Társa Kft. (Pap Zsuzsa településtervező)
- Sellye Kommunális Kft. (Kocsis-Matoricz Adrienn -pályázatos elszámolási kérdések)

A tervezési folyamat során rendszeresen, de szükségszerűen került sor – jellemzően online formában – a munkacsoport egyeztetésekre. Ezek célja elsősorban a döntési pontokon a szükséges döntések meghozatala, a tervezési részterületek egymásra épülésének, koherenciájának biztosítása, az elkészült anyagok minőségbiztosításának előkészítése.

A Fejlesztési terv és az ahhoz kapcsolódó dokumentumok kidolgozása és megvalósítása során bevonandó potenciális partner-lista, mely a részvételi tervezés és a társadalmassítás alapjául szolgált, a következő:

Önkormányzati szervezeti egységek, részönkormányzatok

- Sellye Város Önkormányzat Polgármestere és a Képviselő-testület tagjai
- Jegyző
- Sellyei Közös Önkormányzati Hivatal
- Horvát Nemzetiségi Önkormányzat
- Sellye Roma Nemzetiségi Önkormányzat
- Baranya Vármegyei Kormányhivatal Sellyei Járási Hivatal
- Sellyei Kommunális Beruházó és Szolgáltató Kft.

Társulások:

- Sellye Térségi Intézményi Társulás

Környező települések önkormányzatai:

- Csányoszró Község Önkormányzata
- Bogdása Község Önkormányzata
- Kákics Község Önkormányzata
- Drávaiványi Község Önkormányzata
- Sósvertike Község Önkormányzata

Egyéb szervezetek:

- Nemzeti Agrárgazdasági Kamara, TISZ Iroda
- Baranya Megyei Agárkamara elnök
- Pécs-Baranyai Kereskedelmi és Iparkamara
- Baranya Vármegyei Önkormányzat
- Baranya Vármegyei Kormányhivatal
- Nagy Csaba országgyűlési képviselő

Közszolgáltatók, intézmények

Egészségügyi intézmények és szociális ellátás:

- Az Ormánság Egészségéért Nonprofit Kft.
- Háziorvos:
 - o I. számú körzet: Dr. Végh Renáta (Ellátási terület: Sellye, Marócsa)
 - o II. számú körzet: Dr. Matancic Marianna (Ellátási terület: Sellye, Kákics, Okorág)
- Gyermekorvos: Dr. Kováts Katalin (Ellátási terület: Sellye, Kákics, Okorág, Marócsa)

- Fogászat:
 - o Sellye I. körzet: Dr. Hammel Inez Dorottya (Ellátási terület: Sellye, Besence, Csányoszró, Drávasztára, Gilvánfa, Kisasszonyfa, Nagycsány)
 - o Sellye II. körzet: Dr. Melis Béla (Ellátási terület: Sellye, Drávaiványi, Kákics, Magyarmecske, Magyartelek, Marócsa, Okorág, Sósvertike, Bogdása, Drávafok, Markóc, Drávakeresztúr, Felsőszentmárton)
- Védőnői szolgálat:
 - o Sellye I. körzet: Bienné Györe Zsuzsanna védőnő (Ellátási terület: Sellye, Marócsa)
 - o Sellye II. körzet: Frank Mártonné védőnő (Ellátási terület: Sellye, Kákics, Okorág)
 - o Ádám Rebeka (helyettes), (Ellátási terület: Marócsa, Sellye)
- Arany Sas Patika
- Szociális Háló Egyesület (Ápolási intézet)
- Sellye Család- és Gyermekegészségügyi Központ
- Országos Mentőszolgálat
- Sellyei Egészségfejlesztési Iroda

Nevelési-, és oktatási intézmények:

- Ormánsági Tücsök Óvoda, Egységes Óvoda-Bölcsőde
- Kiss Géza Magyar- Horvát Kétnyelvű Nemzetiségi Általános Iskola
- Szigetvári Tankerületi Központ
- Pécsi Református Kollégium Technikuma és Szakképző Iskolája (korábban: Déli ASzC Sellyei Mezőgazdasági Technikum, Szakképző Iskola és Kollégium)
- Pedagógiai Szakszolgálat Sellye

Kulturális intézmények:

- Sellye Városi Művelődési Ház, Könyvtár és Muzeális Intézmény
- Vármegyei Múzeum

Egyéb szervezetek, szolgáltatók:

- OTP Bank Sellye
- Takarékbank Sellye
- Magyar Posta Zrt.
- Dél-Kom Nonprofit Kft.
- E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. (E.ON Ügyfélszolgálati Iroda)
- E.ON Dél-Dunántúli Gázhálózati Zrt.
- Baranya-Víz Zrt Szigetvári Üzemigazgatósága
- Siklói Rendőrkapitányság Sellyei Rendőrőrs (Siklós)
- Sellye Katasztrófavédelmi Őrs
- Sellye Városi Tűzoltó és Polgárőr Egyesület
- Yettel Magyarország Zrt.
- Vodafone Zrt.
- Magyar Telekom Nyrt.
- Digi Kft.
- Pannon Volán Zrt.
- MÁV-Start Zrt.
- Mecsekerdő Zrt.
- Nemzeti Park
- Dél-dunántúli Vízügyi Igazgatóság

Turizmushoz kapcsolódó szervezetek, szolgáltatók

- Dél-Baranya Határmenti Települések Egyesülete
- Petra Vendégház
- Sorella Apartman
- Zita Apartman
- Sellyei Termálfürdő (SK Kft.)

Egyházak

- Sellyei Római Katolikus Plébánia
- Sellyei Református Egyházközség
- Hit Gyülekezete Sellye

Civil szervezetek

Egyesületek:

- Zaláta és Vidéke Horgász Egyesület
- Sellyei Horgász Egyesület
- VÁROSI SPORTKÖR SELLYE
- ZLATNE NOGE-Arany Lábak Néptáncgyűttes Egyesület
- Gróf Draskovich Iván Vadásztársaság
- Sellyei Shotokan Karate Sportegyesület
- "Sellyei Sportért"
- Sellye Városi Tűzoltó és Polgárőr Egyesület
- Ormánsági Erdész-Vadász-Lövész Egyesület
- Sellyei Tér-Erő Egyesület
- Szociális Háló Egyesület

Alapítványok:

- Bodonyi Nándor utcai Iskola Diákjaiért Alapítvány
- Baranyai Kisgazdaságokért Oktatási Kulturális és Mezőgazdasági Közhasznú Alapítvány,
elnök: Nagy Attila
- Óvoda a Gyermekekért Alapítvány
- "Együtt az Idősekért" Közalapítvány

Vállalkozások

Legmagasabb bevétellel rendelkező helyi működő vállalkozások:

- AGROKÉMIA Sellye Zrt.
- O és R Építőipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.
- SAMATO - Gyártó, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.
- Drávamenti Áfész Általános Értékesítő Szövetkezet
- SELLYEI ARANY SAS PATIKA Bt.
- AGRO-BAKSA Mezőgazdasági, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.
- CSÖMÖLDÉR Építőipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.
- O és R BETON PROJEKT Építőipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.
- LABURNUM Erdészeti és Környezetvédelmi Kft.
- Deák Ferenc
- Dráva Ablak Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.
- Boros Ferenc

- Szabó Gáborné
- Sellye Kommunális Beruházó és Szolgáltató Kft.
- Bozó Erdészeti Szolgáltató Kft.
- AZ ORMÁNSÁG EGÉSZSÉGÉÉRT NONPROFIT Kft.
- KARDOS Mezőgazdasági Termelő és Kereskedelmi Kft.
- HUNOR Sportkesztyű Gyártó Kft.
- Mozsai Major

Sellye Településterv (Fejlesztési terv) tervezési folyamata 2022. december 5.-én vette kezdetét Sellye Város Önkormányzat és az MSB Fejlesztési Tanácsadó Zrt. között létrejött Megbízási szerződés aláírásával.

8.2.2 Lakossági és szervezeti igényfelmérés

Az általános statisztikai és különböző fórumokon hozzáférhető adatok elemzése mellett a város helyzetértékelése kiegészült egy lakossági kérdőíves felméréssel és egy szervezeti adatkéréssel, továbbá ezek feldolgozásával.

A kapott válaszok segítséget nyújtottak abban, hogy az egyes vizsgálandó területekre, továbbá Sellye jövőképe, fejlesztési irányaira a megszólítottak szubjektív véleményén keresztül is rálátás nyíljon. A kérdőíves felméréssel célunk olyan aktuális információk gyűjtése volt, amelyek a lakosság jelenlegi elégedettségét és az általuk kívánatosnak tartott fejlesztési irányokat tükrözik.

A helyi társadalom álláspontját felmérő kérdőíves kutatás 2023.01.26.-2023.02.19. között zajlott. A szervezetek megkeresése, a kutatásban való részvételre irányuló közvetlen emailes felkérésük 2023. február 2-án történt meg, szintén február 19.-i válaszadási határidővel.

A kérdőívek, a beérkezett válaszok és azok kiértékelése Sellye Város Önkormányzatnál került iktatásra, a személyes/üzleti adatok védelme okán részleteiben itt nem ismertetjük őket.

A tervezési folyamat során - a partnerségi/részvételi tervezés módszertani elvárásainak megfelelően - mind a kutatási, mind a véleményezési, egyeztetési fázisban kapott információk, adatok, a beérkezett vélemények a Fejlesztési terv / Megalapozó vizsgálat releváns fejezeteiben felhasználásra, figyelembe vételre, beépítésre kerültek.

8.2.3 Mélyinterjúk

A részvételi tervezés másik fontos eszközének alkalmazása érdekében 2023. februárjában mélyinterjúkat készítettünk, az alábbi négy interjúalannal, az alábbi főbb témakörök vezérfonalán haladva:

- **Nagy Attila, Sellye város polgármestere** – Sellye jövőképe, céljai, térségi szerepe, kiemelt fejlesztési célterületek, társadalmi tényezők, civil szervezetek és szerepük, a település közszolgáltatási- és intézményellátottsága, vállalkozásfejlesztési és befektetés-ösztönzési politika, gazdasági helyzet, hiányzó stratégiák, irányítási tényező, szervezetfejlesztés
- **Junácsi András, a Baranya Vármegyei Közgyűlés alelnöke** –Sellye térségi szerepe, fejlődésének lehetséges útja(i), együttműködés lehetőségei, jövőképe, vármegyén belüli területi célok és a Sellyei járás lehetőségei, 2030-ig előttünk álló és prioritizált feladatok, konkrét fejlesztési célterületek

- **Kiss Endre, a Magyar Közút Nonprofit Zrt. Baranya Vármegyei Igazgatóságának osztályvezetője** – Sellye térségi elérhetősége, fejlesztési tervek (Sellyéhez vezető úthálózat és Sellye belterületi közút felújítása, 67-es út határig történő meghosszabbítása, Dráva-híd építése, stb.), reálisan középtávon megvalósítható fejlesztések, források, esélyek, tapasztalatok
- **Patkó László, a Sellye Kommunális Kft. ügyvezetője** – Sellye jövőképe, lehetséges fejlesztési irányok, kitörési pontok, településfejlesztés és üzemeltetés forrásai, kapacitása, termálfürdő működtetése, turizmus adta lehetőségek kiaknázása, projektek megvalósító menedzsmentje, helyi szereplőkkel (pl. civil szervezetekkel, más vállalkozásokkal, intézményekkel) való együttműködés, működtető-ellátó infrastruktúra állapota és fejlesztési igényei, energiafüggetlenség, digitális átállás kérdései, települési konfliktusok, településkép, élhetőség

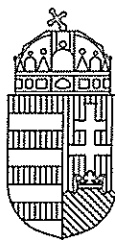
Ezen túlmenően - egy közvetlen megkereséssel és adatkéréssel induló - többalkalmas egyeztetés történt a közelmúlt és a jelen szénhidrogén lelőhelyekkel kapcsolatos kutatásai eredményeként Sellyén talált gáz- és olajmező termeltetésével megbízott gazdasági szervezettel. Ennek célja a város jövőjét érintő fejlesztési és a szükséges rendezési/szabályozási irányok és nagyságrendek egyeztetése volt.

Az interjúk és egyeztetések dokumentumai, feljegyzései az Önkormányzatnál iktatásra kerültek, a személyes adatok védelme okán azonban részleteiben itt nem ismertetjük őket. Az interjúkon és egyeztetéseken elhangzottak a Fejlesztési terv releváns fejezeteiben felhasználásra/beépítésre kerültek.

8.3 Főépítészzi záróvélemény és jóváhagyó határozat

Sellye város új Településtervével – annak részeként a Fejlesztési tervvel - kapcsolatban keletkezett záró szakmai vélemény és végső önkormányzati jóváhagyó határozat:

- Baranya Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda BA/40/00239-4/2024. iktatószámú záró szakmai véleménye, továbbá
- Sellye Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2024. március-n megtartott ülésén meghozott végső jóváhagyó határozata.



BARANYA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Sellye Város Önkormányzata

Nagy Attila
Polgármester Úr

Iktatószám: BA/40/00239-4/2024.

Ügyintéző: Horváth Szabolcs
Tárgy: Sellye Város településtervének
készítése – záró szakmai vélemény

részére

Elektronikus úton továbbítva

Tisztelt Polgármester Úr!

Az államigazgatási véleményezés után a véglegesített tervdokumentációról a város településtervének készítése záró szakmai véleményezési eljárásában a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 67. § alapján foglalt jogkör szerint, a környezeti értékelés, valamint a partnerségi és a véleményezési eljárás lezárásáról szóló 6/2024. (I.24.) sz. Kt.-i határozat alapján a **végző szakmai véleményemet az alábbiakban adom meg:**

A tervi megoldásokkal az alábbiak szerint egyetértek, a véleményezési eljárással kapcsolatos általános észrevételeim figyelembe vételével a településterv (fejlesztési terv és rendezési terv) elfogadását javaslom az Önkormányzat számára.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Kormányrendelet (továbbiakban: **OTÉK**) **követelményeinél megengedőbb követelmények alkalmazásához (zöld cellák) hozzájárulok** az OTÉK 111. § (2) bekezdése szerinti jogkör alapján, a benyújtott kérelem és alátámasztó munkarész szerint a helyi építési szabályzat alábbi építési övezetei előírásai esetében:

Övezet jele	Építési övezet megnevezése	OTÉK legnagyobb beépíthetőség (%)	OTÉK legkisebb zöldfelület (%)	HÉSZ legnagyobb beépíthetőség (%)	HÉSZ legkisebb zöldfelület (%)	Indoklás OTÉK 111. § (2) bekezdés
K-Fm	különleges terület (Felsőmajor)	40	40	60	20	Kialakult állapot

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

☎: +36 72 795 744

✉: foepitesz@baranya.gov.hu

Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Lke-1, Lke-2, Lke-3	kertvárosias lakóterület	35	45	700 m2 kisebb telekméret esetén 40	45	Kialakult állapot
Vt-4	településközponti vegyes	80	10	90	0	Kialakult állapot

Az országos főépítész az EPAT/993-1/2024/TTFO ügyiratszámú véleményében az új beépítésre szánt területek kijelöléséhez hozzájárult.

Megállapítottam, hogy a benyújtott tervdokumentáció és annak mellékletei megfelelnek az **EIjR. 67. § (3) bekezdésének** foglaltaknak, ezért a záró vélemény kiadásának akadálya nincs.

Az eljárás során egymással ellentétes, jogszabályon alapuló vélemény nem került ismertetésre, ezért egyeztető tárgyalás összehívására nem volt szükség.

A véleményezési eljárással kapcsolatos általános észrevételeim:

Az EIjR. 67. § (9)-(10) bekezdése alapján „az önkormányzat a településterv elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt. A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes”.

Tájékoztatom, hogy az országos jogrendnek megfelelően az elfogadott településrendezési tervet egységes szerkezetben a Nemzeti Jogszabálytár (www.njt.hu) Önkormányzati Rendeletek digitális felületére fel kell tölteni!

Tájékoztatom, hogy az EIjR. 73 § (1) bekezdése értelmében „ha az állami főépítész vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv szerint az elfogadott településterv (...) jogszabályba ütközik, az E-TÉR-be történő feltöltéstől - feltöltés hiányában a helyben szokásos módon történő közzétételtől - számított 3 hónapon belül a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál - a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett - törvényességi felügyeleti eljárást kezdeményez.

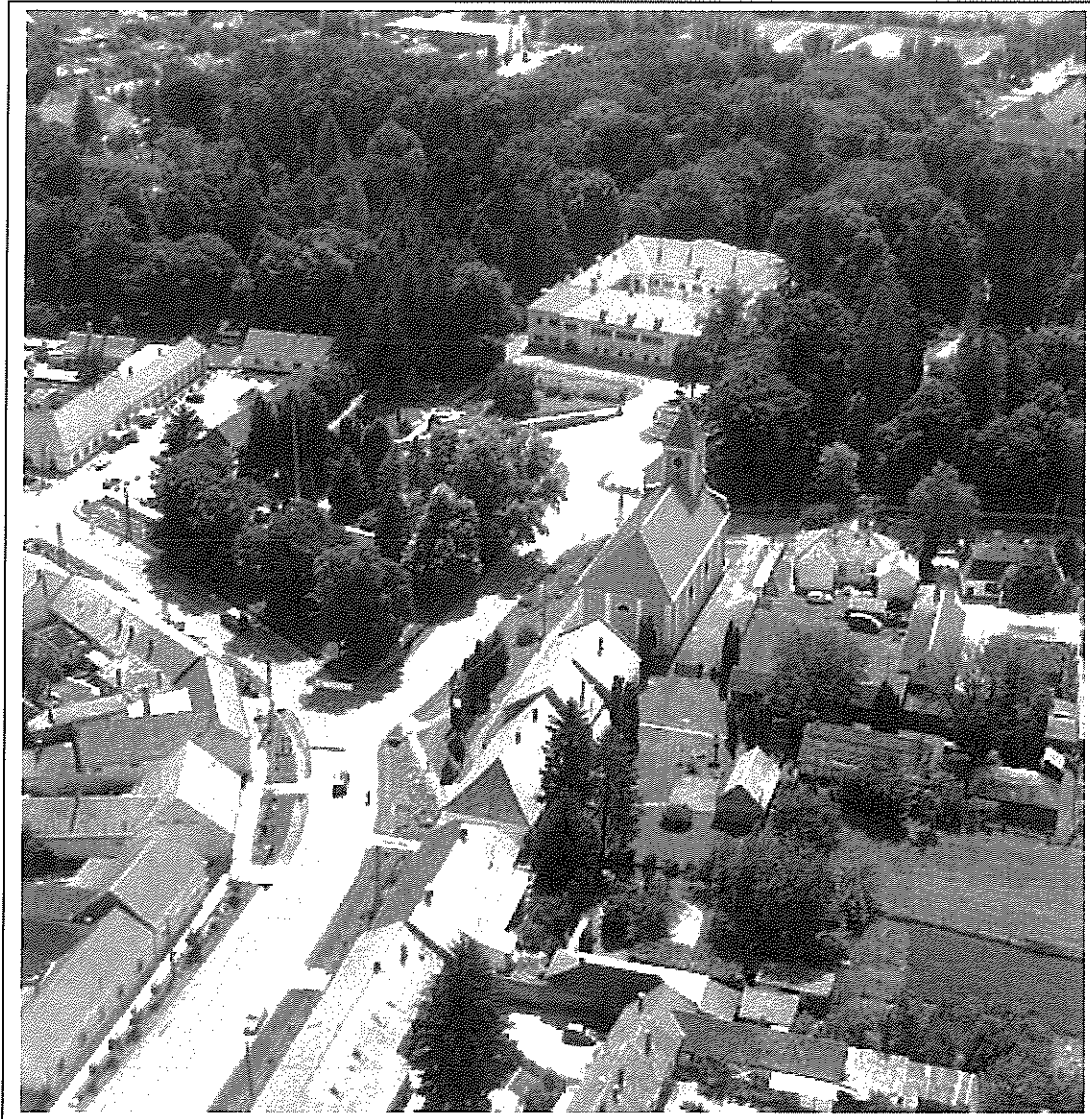
Tájékoztatom továbbá, hogy az EIjR. 74. § (1) bekezdése szerint „ha az önkormányzat szerint az állami főépítész által kiadott záró szakmai vélemény jogszabályba ütközik, a záró szakmai vélemény a megküldésről számított 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a záró szakmai vélemény jogi szempontú vizsgálatát, a jogszabálysértés konkrét megjelölésével és a jogszabálysértést tartalmazó irat megküldésével.

Pécs, elektronikus dátumbélyegző szerint.

Dr. Horváth Zoltán főispán felhatalmazásával kiadmányozta:

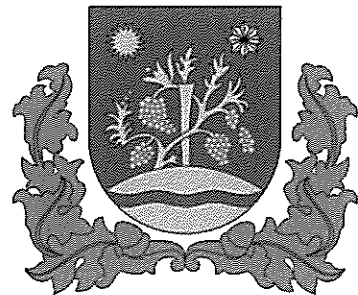
Lukáts István
állami főépítész

Meghozott KT határozat beszúrása ide!



Sellye Város Településrendezési terve

ÖRÖKSÉGVÉDELMI
HATÁSTANULMÁNY
ELFOGADÁSI SZAKASZ



2024. 02.

KOKAS ÉS TÁRSA ÉPÍTÉSZ ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ IRODA
7624 Pécs, Budai Nagy Antal u. 1., e-mail: kokasestarsa@gmail.com

Sellye város

Településterve

Örökségvédelmi Hatástanulmány

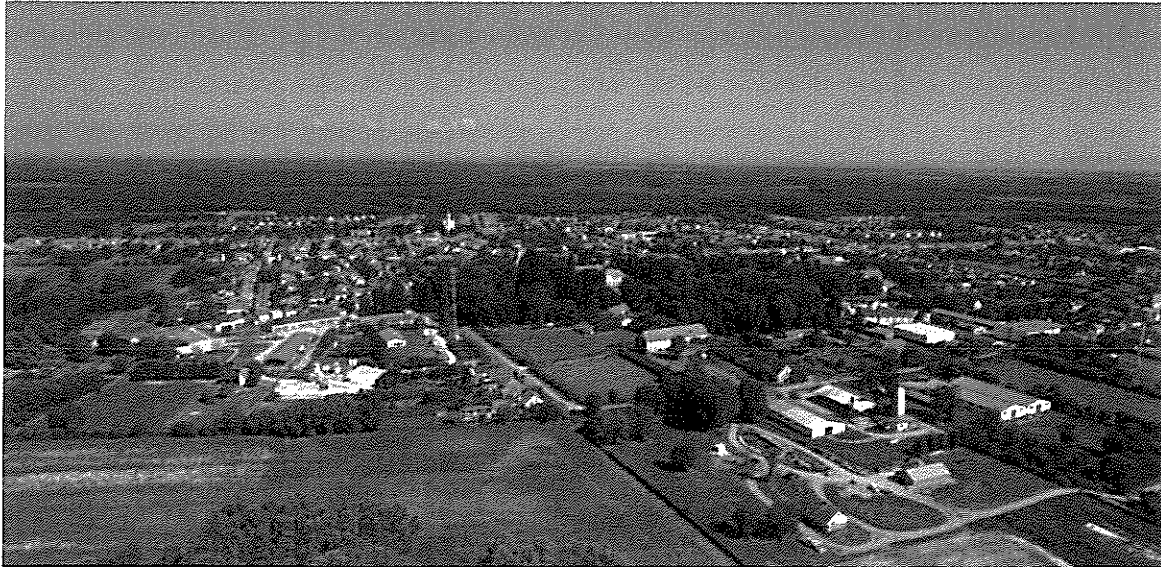
Régészeti munkarész

Dr. Szabó Máté PhD, régészeti szakértő (eng.sz.: 21-503)

Tartalomjegyzék

1. Örökségvédelmi hatástanulmány – régészeti munkarész.....	2
2. Törvényi előírások.....	3
3. Sellye város régészeti örökségének számbavétele.....	3
4. Azonosított régészeti lelőhelyek.....	7
a) A régészeti lelőhelyek elterjedésének általános jellemzői.....	7
Tájékoztató irodalom:.....	11
b) Az ismert régészeti lelőhelyek listája.....	12
5. A tervezett változások régészeti érintettsége és örökségvédelmi javaslattétel.....	16
A 2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről a feladatellátást segítő részei:.....	21

Sellye város



A település látképe délnyugati irányból.

1. Örökségvédelmi hatástanulmány – régészeti munkarész

A hatástanulmány Sellye város településtervéhez készült. A régészeti munkarész elkészítésének célja, hogy a régészeti lelőhelyek és a régészeti érdekű területek számbavételével feltérképezze a kulturális örökség elemeit, és a település fejlesztéséhez kapcsolódó, földmunkával járó beruházások tervezéséhez és kivitelezéséhez segítséget nyújtson.

Jelen Örökségvédelmi hatástanulmány régészeti munkarésze tartalmazza:

- a település közigazgatási területén belül ismert régészeti lelőhelyekre vonatkozó adatokat, valamint a történeti információk elemzéséből levonható következtetéseket,
- a településhez kapcsolódó terepi ellenőrzés örökségvédelmi hatáselemzését

A munka során fontos szempont volt, hogy a településfejlesztési koncepcióhoz illeszkedve, a területek régészeti felmérése, lehetőség szerint régészeti terepbejárása megtörténjen. Ez a módszer ugyanakkor csak a nyílt, mezőgazdasági művelés alatt álló területeken hozhat eredményt, amelyet a parcellák aktuális fedettsége és az időjárási körülmények is befolyásolnak. A módszertől a beépített vagy más módon fedett területeken nem várhatunk eredményt.

2. Törvényi előírások

A régészeti lelőhelyekkel kapcsolatos törvényi szabályozás alapját a 2001. évi LXIV, a kulturális örökség védelméről szóló törvény adja. Ennek értelmében a köz- és magáncélú fejlesztéseket – így különösen a terület- és településfejlesztés, területrendezés és településtervezés, környezet-, természet- és tájvédelem és az ezzel kapcsolatos beruházások tervezését – e védelemmel összhangban kell végezni (3.§), illetve a nyilvántartott régészeti lelőhelyeken a földmunkával járó beruházásokat a jogszabályban meghatározott esetekben és módon el kell kerülni. Amennyiben azok mégis szükségesek, a régészeti feltárási munkák költségeit annak kell fedeznie, akinek a fejlesztés érdekében áll (19.§).

Nagyberuházás esetén a feltárást megelőzően előzetes régészeti dokumentációt kell készíttetni (23.§), melynek feltárási projektterve tartalmazza a régészeti feladatellátásra vonatkozó információkat: a feltárási módját, várható idejét, költségeit, kockázatelemzését. Nagyberuházás esetén a Magyar Nemzeti Múzeumot kell értesíteni a beruházási szándékról, amely koordinálja a területileg illetékes múzeummal a szerződéskötést. Sellye területén a Janus Pannonius Múzeum a területileg illetékes, megyei gyűjtőkörrel rendelkező múzeum (7621 Pécs, Káptalan u. 5., e-mail: jpm@jpm.hu, telefon: +36 72/514-040, www.jpm.hu; régészeti osztályvezető: Neményi Réka, e-mail: nemenyi.reka@jpm.hu, telefon: +36 30/2575170). Amennyiben régészeti leletek, emlékek kerülnek elő földmunka során, nem nyilvántartott lelőhelyen, úgy a területen a földmunkákat be kell szüntetni, és a feltárást mentő feltárási keretében a területileg illetékes múzeumnak el kell végeznie (24.§). Sellye területén a földmunkával járó beruházások engedélyezési folyamata során a régészeti lelőhelyekkel kapcsolatos szakhatósági állásfoglalást a Baranya Megyei Kormányhivatal Pécsi Járási Hivatalának Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztálya adja.

3. Sellye város régészeti örökségének számbavétele

Sellye a Dráva menti síkságon, a Fekete-víz síkja kistáj déli peremén fekvő kistérségi központ. Területét a síkságból kiemelkedő, futóhomokkal fedett hordalékkúpok, a Dráva mederváltozásai során visszamaradt lefűződött folyóágak, valamint síksági formák jellemzik. Északi felén a Fekete-víz mellékcsatornájának, a Körcsönye-csatornának a mélyfekvésű, belvizes területe található, míg déli irányban a hordalékkúpok felől a Drávába torkolló patakok, csatornák vezetnek el a vizeket. A Dráva egykori vízjárta területeire utal a Nagy-sziget térsége, valamint a domborzatban megfogható korábbi folyókanyarulatok nyomai. Sellye közigazgatási területén belül a domborzati különbség alig 15 méternyi, amelynek magasan

fekvő területei között találjuk többek között a település református templomának helyet adó dombot, vagy a Draskovich-kastély területét.

Habár a település területe alig emelkedik ki környezetéből, a hordalékkúpok sora mégis egy megtelepedési folyosót hozott létre a mai 5804-es főút mentén. A települések vonalát jellemzően mélyebben fekvő, vizenyősebb területek határolják északi és déli irányból is, amely a régészeti időszakokban is jellemzőnek tekinthető.

Közlekedési szempontból ma csomóponti helyzetben fekszik Sellye, de ennek a képnek a régészeti korokra való visszavetítése nem tekinthető egyértelműnek. A jelen ismereteink szerint azonosított régészeti lelőhelyek sora ugyanis nem kizárólag a síksági felszínből kiemelkedő hordalékkúp-soron fut, hanem attól távolabb, a Dráva egykori folyóparti területein is megtalálhatók maradványai. Mivel Sellye területének régészeti kutatását csupán közepes szintűnek tarthatjuk, a jelen megfigyelések és a természeti adottságok összevetése alapján minden valószínűség szerint várható még további régészeti lelőhelyek előkerülése.

Sellye külterületén meghatározó szerepet játszanak az erdőségek. A település környezetében az erdősültség aránya ugyanakkor többször változhatott az idők folyamán. A történeti térképek szerint jól látható, hogy míg a Sellyétől északra fekvő vizenyős terület alapvetően az erdő- és rétgazdálkodásnak kedvezett (ennek nyomai részben felfedezhetők ma is a fás legelőkön), a déli részeken ez már nem tekinthető ennyire homogénnek, és az erdő- és rétgazdálkodás mellett változó mértékben jelentek meg a mezőgazdasági művelés alatt álló részek. Ezen arányszámok változásában nem csupán klimatikus eseményeket és a vízfolyások mederváltozásait, hanem az általános történelmi viszonyokat is feltételeznünk kell. Ezek között említhető a lakott területek arányának (pl. pusztásodás), és ezzel együtt a megművelt területek arányának változása a hódoltság korában, vagy akár a Draskovich kastélyhoz köthető gazdasági célok megvalósulása a 18. század második felétől. Az időben visszafelé haladva egyelőre kevés adattal rendelkezünk a kérdés megválaszolásához, és a pontos környezettörténet rekonstrukciójában inkább csak párhuzamokra támaszkodhatunk.

Fekvéséből adódón Sellye térsége az ártéri gazdálkodásnak kedvezhetett. Míg maga a település, vagy a különböző időszakokban létezett állandó települések a mindenkori árvizekhez igazodóan az állandónak tekinthető szárazulatokon feküdhetek, addig a távolabbi környezetben is meg kellett lennie a gazdálkodás és az időszakos megtelepedés nyomainak. Ilyen szempontból a régészeti jelenségek között minden bizonnyal feltételezhetjük az időszakos szállások meglétét, amelyek az adott vízjáráshoz igazodóan, nem állandó jelleggel lehettek lakottak. Habár Sellye területén és külterületén is számos lelőhelyet azonosított eddig a kutatás, pontos képük, funkciójuk a korlátozott felderítési módszerek miatt még nem tisztázott. Kevés ásatás folyt a területen, és a modern roncsolásmentes régészeti módszerek sem jellemezték a lelőhelyazonosítás folyamatát. Az alaprajzi, szerkezeti kép ismerete nélkül így nehezen dönthető el, hogy az árterületen fekvő lelőhelyek pontosan milyen szerepet is

játszhattak a környék történetében, illetve ennek megfelelően hol és milyen jellegű lelőhelyek előkerülését várhatjuk.

A régészeti lelőhelyek felderítését a művelési kép is befolyásolja. A mezőgazdasági művelés alatt álló területek kisebb aránya a terepi megfigyelések mellett a roncsolásmentes régészeti módszerek alkalmazását is nehezíti. Ilyen környezetben újabb lelőhelyek elsősorban a beruházásokhoz, fejlesztésekhez kapcsolódóan kerülhetnek elő, ahogy az a jelenleg is folyamatban levő szénhidrogénlelőhelyek kiaknázáshoz kapcsolódóan is bizonyoságot nyert.

A roncsolásmentes módszerekkel lehatárolt régészeti lelőhelyek mellett számolnunk kell úgynevezett „rejtőzködő” lelőhelyekkel is (pl. temetők), amelyeket vagy nem éri el/roncsolja a mezőgazdasági művelés, vagy a felszínborítás és területhasználat miatt (erdő, beépítettség, stb.) speciális felderítési módot (pl. légirégészeti kutatás, geofizikai kutatás, stb.) igényel azonosításuk.

Sellye esetében is számítani kell újabb régészeti lelőhelyek előkerülésére, így a jelenlegi megfigyelések csupán a mostani ismeretanyagunkat tükrözik. Mindennemű beruházást, építkezést ennek figyelembe vételével kell végezni, hiszen múltunk emlékei egyszeri, megismételhetetlen és pótolhatatlan értéket jelentenek, felbukkanásuk esetén tudományos megfigyelésük és értékelésük elengedhetetlen!

4. Azonosított régészeti lelőhelyek

Sellye település esetében aránytalanságot találunk a régészeti korszakok előfordulásával kapcsolatban. A lelőhelyek között jelentős számban találkozunk az őskor különböző időszakait képviselő helyszínekkel (amelyek között ugyanakkor az általános megnevezésen túl /pl. „újkőkör”/ jelentős időbeli hiátusok vannak), valamint az Árpád-kori és középkori / késő középkori lelőhelyekkel. Ezzel szemben alig ismerünk a római korból és a népvándorláskorból való anyagot. Ennek az aránytalanságnak a hátterét a jövő kutatásai deríthetik ki, de elképzelhető, hogy ezen időszakokban a klimatikus viszonyok, vagy a természetes növényzet akadályozhatta az állandó megtelepedést, és a környék ekkor nem játszott súlyponti szerepet.

Jelenlegi ismereteink szerint mindössze 20 régészeti lelőhelyről őriz adatokat a nyilvántartás, amiben kisebb területi módosítást hoztak a legfrissebb, szénhidrogén koncesszió munkáihoz kapcsolódó régészeti ásatások. Ehhez kapcsolódóan a környező településeken is előkerültek régészeti jelenségek, amelyek táji adottságok alapján, vagy a Sellyéhez való közelség okán ismételen arra hívják fel a figyelmet, hogy régészeti leletek és lelőhelyek a jövőben is előkerülhetnek a város bel-, és külterületén egyaránt.

A nyilvántartott régészeti lelőhelyek adatait a hatástanulmány táblázatos formában, illetve helyüket és kiterjedésüket térképi mellékletekkel tartalmazza. Egyedi azonosítójuk minden esetben a régészeti lelőhely-azonosító számuk.

a) A régészeti lelőhelyek elterjedésének általános jellemzői

Sellye város közigazgatási területe az őskortól lakottnak tekinthető. A síkságból kiemelkedő fekvése, vízben gazdag, de részben mezőgazdasági művelésre alkalmas területei lehetőséget teremtettek az emberi megtelepedéshez. A kelet-nyugati irányú hordalékkúpok természetes folyosóként jelölik ki a fő irányokat. A régészeti lelőhelyeket is alapvetően ezek mentén kereshetjük, de a kutatások bizonyították, hogy a vízrajzhoz igazodóan az alacsonyabb fekvésű területeken is számíthatunk felbukkanásukra.

A térség legkorábbi emlékei az újkőkorból kalauzolnak minket (25074 – *Gáti-dűlő*, 45292 – *Gáti-sziget K*, 45312 – *Kengyeles*, 87865 – *Bön-tanya*). A rézkort egyetlen lelőhely képviseli a területen, a 45288 számú *Gáti-sziget Ny*. A térképre tekintve jól látható, hogy ezek a korszakok főként a kelet-nyugati irányú hordalékkúpokon kerültek elő, ugyanakkor a 45312-es számú újkőkori lelőhely elhelyezkedése felhívja a figyelmet arra, hogy ennek a korszaknak az emlékeit az ártérből kiemelkedő magaslatokon, az egykori vízjáráshoz igazodva több helyen megtalálhatjuk. A domborzati képen jól látható, hogy a *Gáti-sziget* térségében egy lefűződött Dráva holtág jelentős tájalakító hatással volt a területre, így nem zárható ki, hogy a jelenleg különállóként nyilvántartott lelőhelyek között egykor kapcsolat volt, hiszen biztosított lehetett a természetes folyosó közöttük.

Bronzkori és vaskori maradványokat egyelőre két helyről ismer a kutatás, a 25071-es, *Fábián Géza háza*, valamint a 45314 – *Deás-dűlő* lelőhelyekről. Megjegyzendő, hogy a különböző korszakok hasonló feltételek melletti megjelenése mögött a természeti környezet és a klimatikus viszonyok hasonlóságát feltételezhetjük, így elképzelhető, hogy a jövőben is ennek megfelelően várhatók ilyen jellegű maradványok Sellyén.

A fentebbi felsorolás mellett több olyan őskori lelőhely ismert, amelyekről a pontos keltezését elősegítő leletanyag hiánya miatt csak általánosságban beszélhetünk. Közéjük tartoznak a 24705 – *Vár*, 45298 – *Sziget felőli kertek*, 45313 – *Deás-erdő* és a 45315 – *Száraz-erdei út* lelőhelyek. Fekvésük és a domborzati viszonyok szerint mindegyikük jobban azonosítható őskori környezetben fekszik, így pontos hovatartozásuk tisztázása a szomszédos lelőhelyekkel való kapcsolatuk megismerését is elősegítheti.

A római korból egy szórvány, késő 3. századi – Tetrarchia kori éremleleten kívül mindeddig csupán egyetlen lehatárolható lelőhelyet ismer a kutatás. Utóbbi, a 45314 – *Deás-dűlő* lelőhely különlegességét adja, hogy a bronz- és vaskortól kezdődően, a római koron át, később az Árpád- és középkorban is lakott volt. Környezettörténeti szempontból a lelőhelyet különlegesnek tarthatjuk Sellye esetében.

A római kort követő népvándorláskor időszakából egyetlen lelőhelyet ismer a kutatás Sellye térségében. A 95385 – *Jánosfa-dűlő* területén avar kori leletek kerültek elő. A lelőhely a megfigyelések szerint később, az Árpád-kor idején is lakott volt.

A település Árpád-kori és azt követő történetének feldolgozottsága átlagosnak mondható. Okleveles adatok szerint Sellye neve először 1292-ben bukkan fel, de a középkori forrásokban a Sille névvel is találkozhatunk azonosítása kapcsán (etimológiai alapon a Szilveszter név rövidített változata). Templomos hely volt, az 1332-1335-ös pápai tizedjegyzék papját említi. A falu központja a református templom dombjának környékén feküdt. Területe déli irányban, a piactér felé is kiterjedt. Egy parkosítási munka kapcsán itt tárt fel Papp László egy kör alakú mészégető kemencét. A kutató véleménye szerint a jelenség újkorinak tartható, de belsejéből késő középkori edénytöredékek kerültek elő. Elképzelhető ezek másodlagos felhalmozása a mészégető kemencében, amely megerősíthetné az újkori keltezését, de a késő középkori használatot sem zárhatjuk ki a korlátozott kutatás eredményei alapján.

A hagyományok alapján a Vár utcában egykor a sellyei vár állt. Habár a területen egy kisebb kiemelkedés figyelhető meg a domborzati adatok alapján, valamint a környékén, a Gáti-sziget egykori Dráva kanyarulata mentén is több lelőhely található, az erősség léte egyelőre nem támasztható alá hiteles forrásokkal. Ezen felül érdemes azt is figyelembe venni, hogy a református templom dombja, vagy a Draskovich kastély területe milyen meghatározó szerepet játszik a település szerkezetében, jelentőségük pedig a domborzati viszonyok

maximális figyelembe vételét kívánta meg építésükkor, vagyis helyzetük egy esetleges vár helyszínéként is elképzelhető.

Sellye az idők folyamán különböző családok birtokát képezte, az adóösszeírások szerint a török kort is átvészelte. 1554-ben és 1571-ben városként és náhije központként szerepelt az oszmán adólajstromokban.

A mai település közigazgatási területén több faluról emlékeznek meg a források. Így Sellye mellett találkozunk **Cseberfalva**, **Jánosfalva** és **Igrice** neveivel, illetve felmerül, hogy **Diás** és **Kisfali** (Kisfalu) is hozzátartozott a településszerkezethez.

Cseberfalva nevét a Csöbörfa-dűlő őrizte meg az utókor számára a település közigazgatási területének keleti szélén, a vasútállomástól déli irányban. Ezen részen több régészeti lelőhely ismert, amelyek Árpád- és középkori leletanyagukkal a faluhely lokalizációjára utalnak. A település nevét birtokosától kapta, az írott forrásokban 1478-ban említik először, és az 1570-es évek megtalálható. Ezt követően pusztulhatott el a török elleni háborúhoz kapcsolódóan.

Jánosfalva helye a forrásokat figyelembe véve nem egyértelmű. Míg a Baranya megye földrajzi nevei gyűjtés szerint Sellye közigazgatási területének nyugat-délnyugati határában kellene keresnünk, addig a topográfiai térképek a vasútállomás délkeleti előterét illetik a falura utaló Jánosfa-dűlő névvel. Míg az előbbi helyről egyelőre nem ismertek régészeti leletek, utóbbi környékén több Árpád- és középkori lelőhely, vagy lelőhelyrész került már elő. Habár ezen a részen egymás mellett találjuk a Jánosfalvára és Cseberfalvára utaló helyneveket, elképzelhető, hogy egymáshoz közel feküdt ez a két település. Ezek alapján Jánosfalva faluhely lokalizációját ez utóbbi helyszín erősíti. A települést először 1454-ben említik a források. Neve egy köznemesi névben fordul elő. Habár az 1542-es adóösszeírás még említi, az 1554-től induló oszmán listákon már nem szerepel, így minden bizonnyal elpusztult a hódító háborúk idején.

Igrice falu helyét a földrajzi nevek alapján a mai oktatófarm területén találjuk, amellyel szemben a régészeti kutatások is Árpád- és középkori településnyomokat mutatnak. Ezek alapján feltételezhetjük, hogy a forrásnév elhelyezése torzult, vagy a lelőhely valóban átnyúlik az 5804-es főút déli oldalára is. Ez jelenleg a beépítettség és az erdősültség miatt terepbejárásai módszerekkel nem ellenőrizhető. A települést a források 1500-ban említik elsőként, neve a királyi énekmondók, mulattatók nevére utal (*igricek*), ami miatt múltja visszanyúlhat az Árpád-korra. Később a török kori adóösszeírásokban láthatjuk viszont nevét, de az 1570-es éveket követően már megszűnnek róla a források, így minden bizonnyal a település elpusztulhatott.

A topográfiai térképek szerint a Deás-dűlő a Sellyei-Gürü-csatorna keleti felén, Sellye déli határában fekszik. Az egykori Dráva kanyarulat menti kiemelkedésen találjuk a régészetileg

legkomplexebb lelőhelyet, amely az Árpád- és középkori leletanyag jelenléte alapján is erősíti egy település, **Diás** egykori létét.

Kisfalu-dűlő a mai közigazgatási terület keleti szélén fekszik. Területéről egyelőre nem ismertek régészeti leletek, de az elnevezés a feltételezhető **Kisfali** (Kisfalu) helyére utalhat.

A Sellye környékéről ismert Árpád- és középkori települések egykori létét a régészeti adatok is alátámasztják többnyire, de a települések szerkezetére, életmódjára, valamint az ott lakók temetkezési helyére vonatkozóan nem rendelkezünk információval.

Sellye település belterületéről több Árpád- és/vagy középkori lelőhely ismert. A kutatások korlátozott volta miatt ezek a helyszínek (24705 – *Vár*, 25072 – *Piactér*, 45261 – *Református templom*) elképzelhető, hogy egyetlen egységet, a folyamatosan fejlődő Sellye területét jelölik ki, így a most különálló lelőhelyek közötti területen várható a régészeti jelenségek és leletek előkerülése. A szénhidrogén beruházáshoz kapcsolódó régészeti kutatásoknak köszönhetően a 25072 – *Piactér* lelőhelytől délnyugatra egy késő középkori tüzelőhely nyoma is előkerült, amely az említett lelőhely bővítését vonhatja maga után, és jól példázza a település egykori kiterjedésének várható bővülését.¹ Sellye története szempontjából ezeknek figyelmet kell szentelni.

A település nyugati előterében, a Dráva egykori kanyarulatát őrző *Gáti-dűlő* és *Gáti-sziget*, valamint *Dobina* környékén szinten megjelenik az Árpád- és középkor. Habár jól láthatók a természeti környezet átalakulásának nyomai, a lelőhelyek közötti kapcsolatot egyelőre nem ismerjük. Mindazonáltal figyelemre méltó, hogy jelen ismereteink szerint csak a *Dobina* (25073) lelőhelyről ismerjük ásatásokon keresztül az Árpád-kori lakosság temetkezéseit, amelyet helyiek bejelentése alapján kutatott Dombay János 1954-ben. A Sellye - *Dobina* lelőhelyen a legújabb, szénhidrogén koncesszióhoz kapcsolódó munkáknál újabb jelenségek kerültek elő, amelyek alapján egyrészt a lelőhely kiterjedése a domborzati viszonyokhoz igazodóan bővíthető, másrészt a temetkezések mellett most már települési nyomokat is rögzíthettek a kutatók.² Mindez akár annak a lehetőségét is felveti, hogy az egykori Sellye területe a mai református templom és Draskovich-kastély természetes kiemelkedéseitől nyugati irányban, egy akkor élő folyóág mentén húzódhatott akár egészen a *Dobina* lelőhely térségéig.

Jól látható, hogy a közlekedési folyosón és tájhatáron fekvő település környezetében korábban számos kisebb-nagyobb falu létezhetett, amelyek történetének alapvetően az oszmán hódítás vethetett véget. Mivel Sellye a források szerint a török korban is lakott

¹ A beruházáshoz kapcsolódó régészeti kutatások a hatástanulmány készítésével párhuzamosan zajlanak így az egyes újabb lelőhelyhatárok még nem lettek kialakítva, de ezeket figyelembe kell majd venni.

² *ua.*

település volt, így minden bizonnyal a környező települések pusztasodásával azok lakossága Sellyét gyarapíthatta, és a helyszín központi szerepét erősíthette.

Sellye a 18. században uradalmi központként vált mezővárossá, központjában 1744-1750 között Batthyány Lajos gróf emelt kastélyt. A sellyei birtok nászajándékként került a Draskovich család tulajdonába, melynek fejlesztése nem csupán a kastélyparkot, de a tágabb környezetet is érintette, így tájképi szempontból is lenyomatot hagyott Sellye közigazgatási területén.

A magyar lakosság mellett Sellyén német és délszláv anyanyelvű népesség is megjelent a 19. században, de arányszámuk az elvándorlásnak, vagy az asszimilációnak köszönhetően folyamatosan csökkent.

Összefoglalóan elmondható, hogy Sellye közigazgatási területén a rendelkezésre álló régészeti anyag is mutatja, hogy a település az őskorig visszavezethető, több évezredes múlttal rendelkezik, így ennek felkutatása, és a település történetének vizsgálata fontos feladat lehet a jövőben.

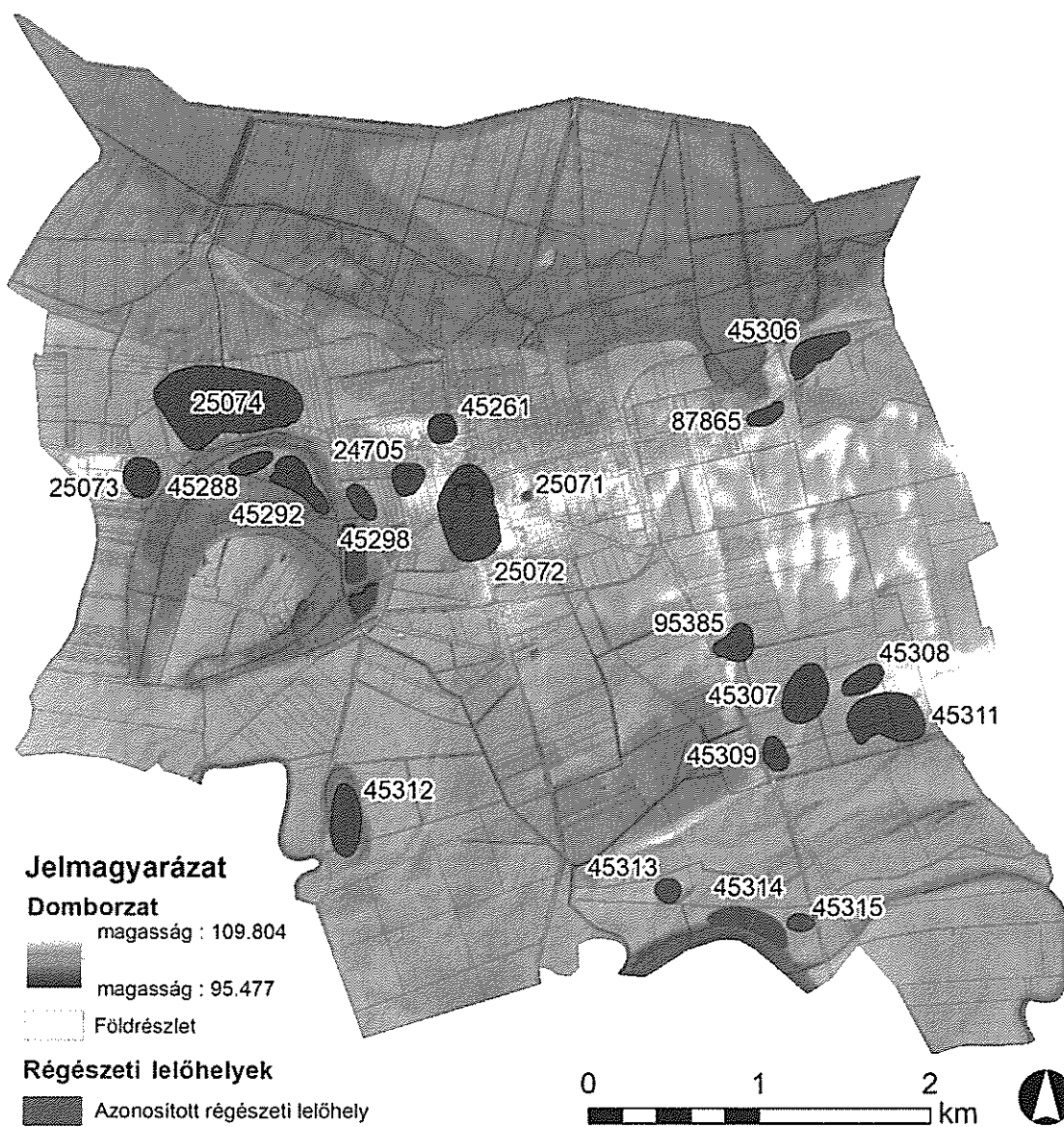
Tájékoztató irodalom:

- Andrásfalvy B.: A Duna mente népének ártéri gazdálkodása. Budapest 2007
- Bándi G. (szerk.): Baranya megye története az őskortól a honfoglalásig. Pécs 1979.
- Csánki D.: Magyarország történelmi földrajza II. Budapest 1894
- Dövényi Z. (szerk.): Magyarország kistájainak katasztere I. Budapest 2010
- Pesti F.: Baranya megye földrajzi nevei I. Pécs 1982.
- Györffy Gy.: Az Árpád-kori Magyarország történelmi földrajza I. Budapest 1963.
- Horváth A.: Az 1868. év őszén Sellyén talált római érmek leírása. ArchKözl VIII (1871), 114-119.
- Káldy-Nagy Gy.: Baranya megye XVI. századi török adóösszeírásai. Budapest 1960
- Kiss L.: Földrajzi nevek etimológiai szótára. Budapest 1988

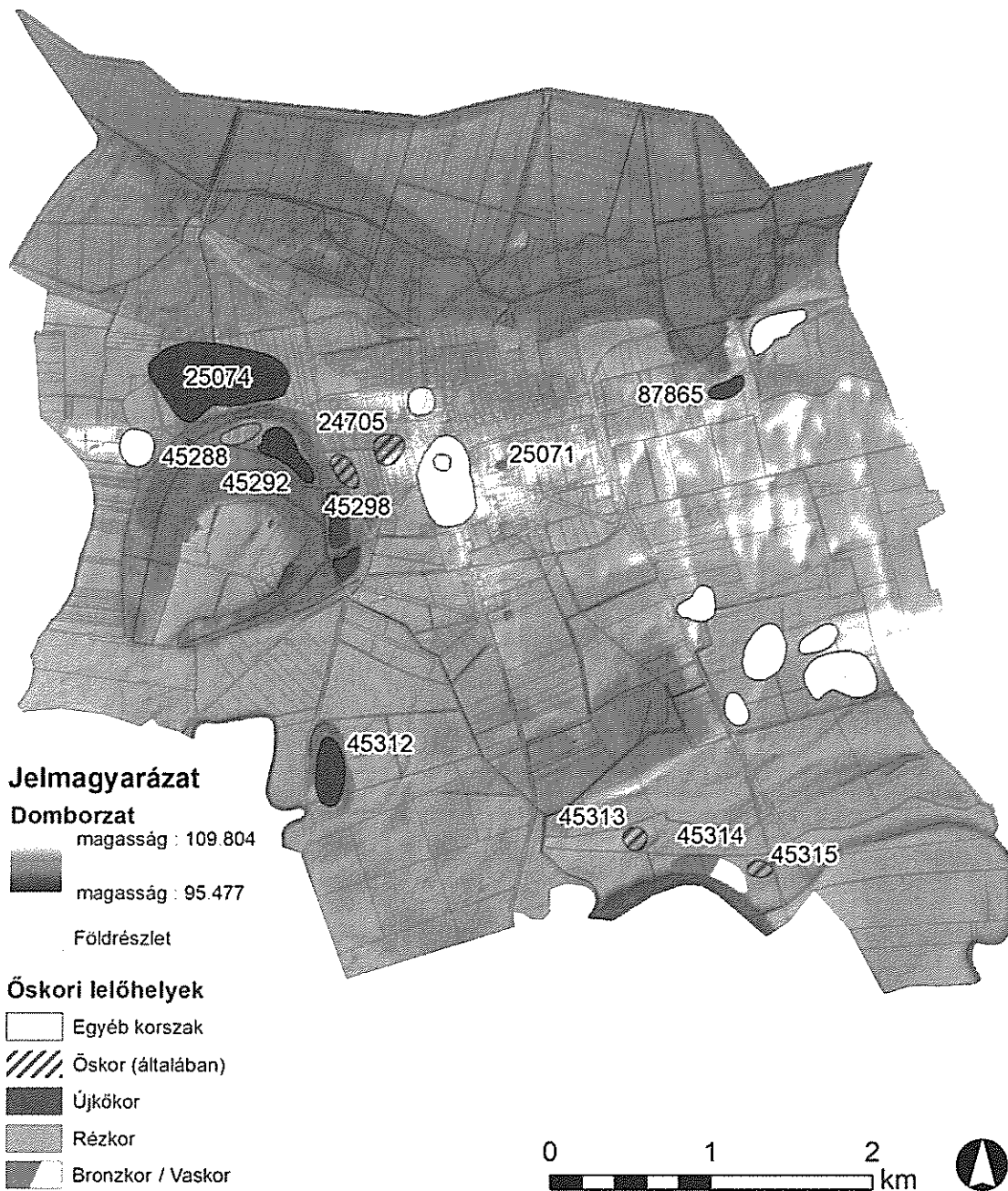
b) Az ismert régészeti lelőhelyek listája

A listában szereplő helyszínek részletes leírása és térképi ábrázolása a melléklet részét képezi.

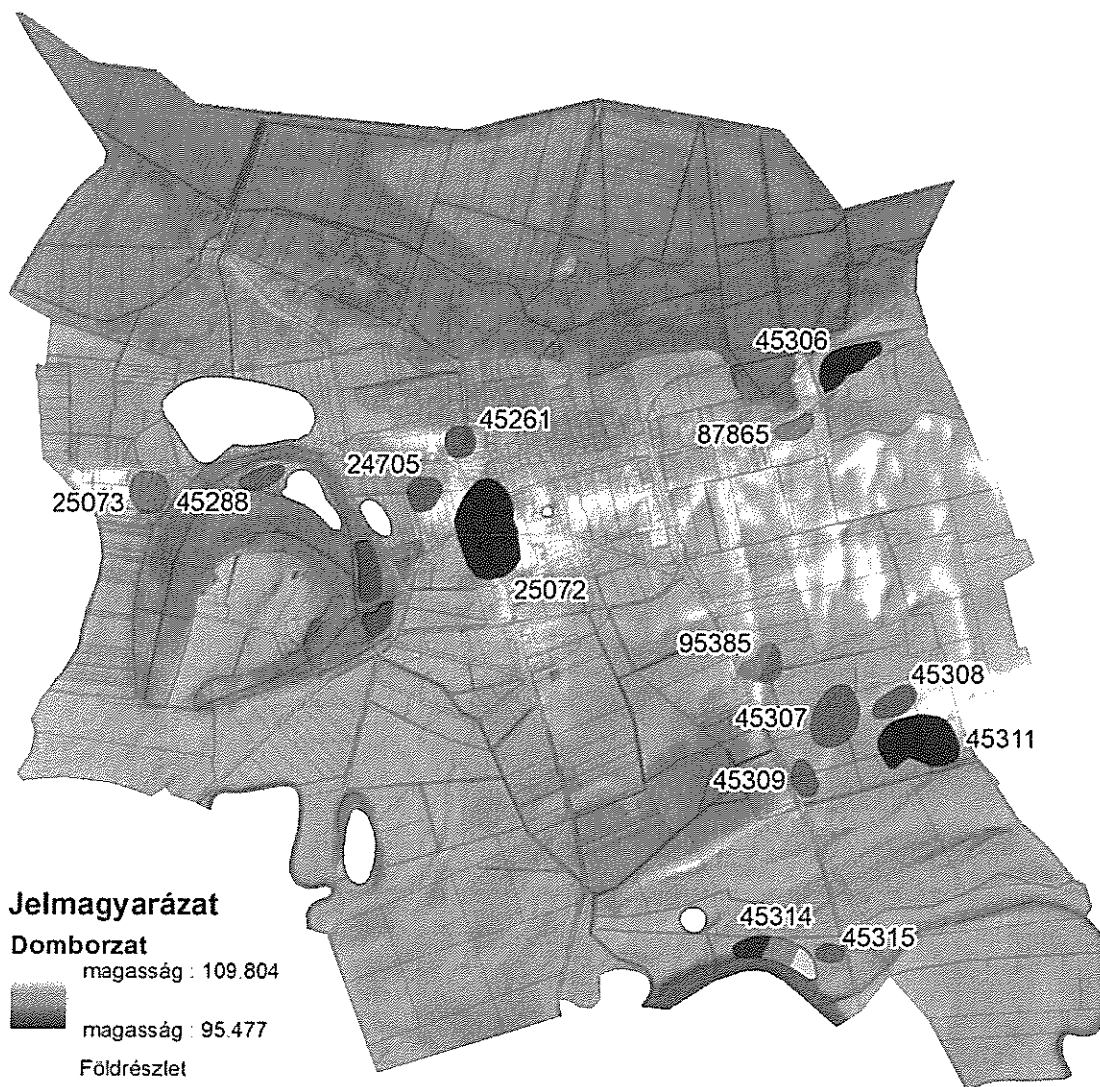
Lelőhely azonosító	Név	Korszak	Helyadat
24705	Vár	őskor, középkor	igen
25071	Fábián Géza háza	bronzkor, vaskor	igen
25072	Piactér	újkor, Árpád-kor, középkor	igen
25073	Dobina	Árpád-kor	igen
25074	Gáti-dűlő	újkőkor	igen
45261	Református templom	középkor	igen
45288	Gáti-sziget Ny	újkőkor, rézkor, középkor	igen
45292	Gáti-sziget K	újkőkor	igen
45298	Sziget felőli kertek	őskor	igen
45306	Pusztai-dűlő	Árpád-kor, középkor	igen
45307	Dani-pusztta	középkor	igen
45308	Cseberfai-kút	középkor	igen
45309	Csengei-domb	középkor	igen
45311	Cseberfa-dűlő	Árpád-kor, középkor	igen
45312	Kengyeles	újkőkor	igen
45313	Deás-erdő	őskor	igen
45314	Deás-dűlő	bronzkor, vaskor, római kor, Árpád-kor, középkor	igen
45315	Száraz-erdei út	őskor, középkor	igen
87865	Bön-tanya	újkőkor, Árpád-kor	igen
95385	Jánosfa-dűlő	avarkor, Árpád-kor	igen



A Sellye város közigazgatási területén nyilvántartott régészeti lelőhelyek térképe.



Az ismert lelőhelyek korszak szerinti megoszlását mutató térkép: őskori lelőhelyek.



Jelmagyarázat

Domborzat

magasság : 109.804



magasság : 95.477

Földrészlet

Lelőhelyek korszak szerinti megoszlása

-  Egyéb korszak
-  Római kor
-  Avarkor
-  Árpád-kor
-  Középkor
-  Árpád-kor - Középkor



Az ismert lelőhelyek korszak szerinti megoszlását mutató térkép – a római kortól a jelenkor felé haladva.

5. A tervezett változások régészeti érintettsége és örökségvédelmi javaslattétel

A Sellye város településtervében tervezett változtatási szándékok az ismert régészeti lelőhelyek közül többet érinthetnek, amelyek részletezése alább olvasható. A kutatások ugyanakkor arra hívják fel a figyelmet, hogy a jelen ismereteink szerint rendelkezésünkre álló adatok korlátozottnak tekinthetők, ennek figyelembe vételével pedig nem csupán a nyilvántartott lelőhelyek védelmére kell tekintettel lenni, hanem újak előkerülésére is számítani lehet.

A településtervben szereplő nyomvonaljavaslat szerint a 67-es főút Sellyét keletről elkerülő szakasz több már ismert régészeti lelőhelyet is érinthet. Jelen formájában áthalad a 45307 – *Dani-pusztá* lelőhelyen, de közelségük, illetve a történeti és térképi források alapján a vonatkozó nyomvonalszakaszon várható *Cseberfalva* és akár *Jánosfalva* érintése, ahogy a déli részekben az egykori *Diás* többkorszakú régészeti lelőhelyét is érintheti az.

Sellye belterületén több ismert régészeti lelőhely is van. Ezek az őskortól a késő középkorig, kora újkorig nyújtanak betekintést a település történelmébe. A domborzati és vízrajzi adottságok, valamint az azonosított lelőhelyek és a jelenlegi beépítettség arra utal, hogy a településközpont térségében, valamint nyugati irányban a *Gáti-sziget*, *Gáti-dűlő*, *Dobina* irányában akár össze is érhetnek ezek a lelőhelyrészek, vagy továbbiak kerülnek elő. A fejlesztési munkák során ezekre tekintettel kell lenni.

A *Dobina* térségében hulladékudvar működik, illetve a szénhidrogén koncesszió keretében a keleti oldalon jelenleg építkezés zajlik, amelyhez kapcsolódóan régészeti kutatás is folyt. Ennek eredménye rávilágított, hogy az 1954-ben Dombay János által feltárt Árpád-kori temető térségében további régészeti jelenségek lehetnek, a lelőhely ismert kiterjedése is változik, valamint a domborzati és vízrajzi viszonyokat figyelembe véve a főút déli felé egészen a hulladékudvar területéig ideális megtelepedési területként tarthatjuk számon, és további régészeti jelenségek előkerülését várhatjuk.

A Nagysziget 031/3 hrsz-ú területén tervezett Baromfitelep beruházás területe a növényborítás miatt a hatóságos terepi ellenőrzést nem tette lehetővé, a légirégészeti megfigyelések pedig szintén eredménytelenek tekinthetők. Ezek figyelembe vételével a fejlesztési munkák során – habár a térségben eddig nem kerültek elő régészeti jelenségek vagy leletek – figyelemmel kell lenni a régészeti örökség előkerülésére.

A város keleti felén egykor működött szeméttelap területének újbóli hasznosítása szempontjából tekintettel kell lenni arra, hogy mind keleti, mind délnyugati oldalán régészeti lelőhelyeket ismer a kutatás (45306 – *Pusztai-dűlő*, 87865 – *Bön-tanya*). Mivel ezeknek a

lelőhelyeknek a lehatárolását a vegetáció adta lehetőségekhez igazodó terepi kutatásokkal végezték, így a lelőhelyek valójában túl is nyúlhatnak mostani ismert határaikon. A fejlesztési munkákat erre tekintettel kell végezni.

A 45306 – *Pusztai-dűlő* lelőhely (amely az egykori *Igrice* részét képezhette) területét is magába foglaló 0200 hrsz-ú parcellára tervezett lovas központ fejlesztésekor mindenképpen számítani kell a régészeti jelenségek és leletek előkerülésére, valamint a beruházás méretétől függően a jogszabályoknak megfelelően kell eljárni a kutatások elvégzése során.

A változtatással érintett területek légirégészeti és terepi ellenőrzésére is sor került 2023. augusztus 24-én. A növényborítás miatt a terepi ellenőrzések sikertelennek tekinthetők, ahogy ebben az időszakban a légirégészeti kutatások is csupán a helyszínek környezeti megismeréséhez szolgáltatott adatot.

Habár a terepi megfigyelések eredménytelennek tekinthetők, és Sellye területének régészeti öröksége továbbra is csak részben ismert, ismételten fontos hangsúlyozni, hogy ennek háttérében a kutatás korlátozott volta, jelen esetben pedig a megfigyelési lehetőségek szűkösége áll, és biztosak lehetünk benne, hogy a térségben újabb régészeti lelőhelyek előkerülésére kell számítani. Ezt erősítik a hatástanulmány készítésével párhuzamosan, a szénhidrogén koncesszióhoz tartozó régészeti munkák, amelyek a település közigazgatási területének több részén, különböző környezeti feltételek mellett, valamint a szomszédos településekkel határos területeken is azonosíthatnak lelőhelyekre utaló jelenségeket, amelyek jól mutatják az előfordulási valószínűséget.

A régészeti lelőhelyek a kulturális örökségünk részét képezik. Megóvásuk, tudományos kutatásuk, és a belőlük kinyerhető, társadalmunk számára és jövőnk tervezéséhez segítségül hívható tudás-anyaga mindannyiunk öröksége, amelynek megőrzése törvényben foglalt cél, és közös felelősségünk is.

Ezeknek a helyszíneknek, illetve a különböző nemű földmunkák kapcsán előkerülő régészeti örökségünk védelme érdekében a terület- és településfejlesztéssel és rendezéssel kapcsolatos beruházások tervezését ezzel összhangban kell végezni. A régészeti lelőhelyeket érintő intézkedéseknek ebből kifolyólag főként megelőző, szükség esetén mentő jellegűnek kell lenniük.

A régészeti lelőhelyek a települési terveken és a szabályozási tervlapokon feltűntetésre kerülnek. A helyi építési szabályzat hivatkozik a régészeti lelőhelyek által érintett telkek területén történő építésre vonatkozó jogszabályokra. A lelőhelyek főbb adatait (név, helyrajzi

szám) be kell illeszteni a Helyi Építési Szabályzat régészeti örökség védelmével vonatkozó szakaszának megfelelő helyére, illetve fel kell tüntetni a szabályozási terv térképlapjain is.

A régészeti lelőhelyek veszélyeztetettségét több kategóriába sorolhatjuk. A külterületi, mezőgazdasági és erdőgazdasági művelés alatt álló területek állapotára a gépekkel történő munkavégzés, illetve az illegális lelőhely-fosztogatás (fémkeresőzés) állandó veszélyforrást jelent. Ezzel szemben Sellye belterületén az építkezésekhez kapcsolódó földmunkák során lehet (közművek, alapozások, stb. építése) a lelőhelyek alkalomszerű, de nagyobb mértékű, részleges, vagy akár teljes pusztulást okozó veszélyeztetésével lehet számolnunk.

A területhasználatnak, és a növényzeti borításnak köszönhetően számos terület (pl. belterület, erdő) korlátozottan alkalmas a régészeti terepi kutatásra, ezért a földmunkával járó beruházások, építkezések során figyelemmel kell lenni arra, hogy bárhol kerülhetnek elő eddig nem ismert régészeti lelőhelyek. A beruházóknak és a település vezetésének kiemelt figyelemmel és felelősen kell eljárnia az ilyen jellegű tevékenységek esetén, és az illetékes hatóságokkal szoros együttműködésben kell az örökségvédelem érdekeinek szem előtt tartásával tevékenykednie.

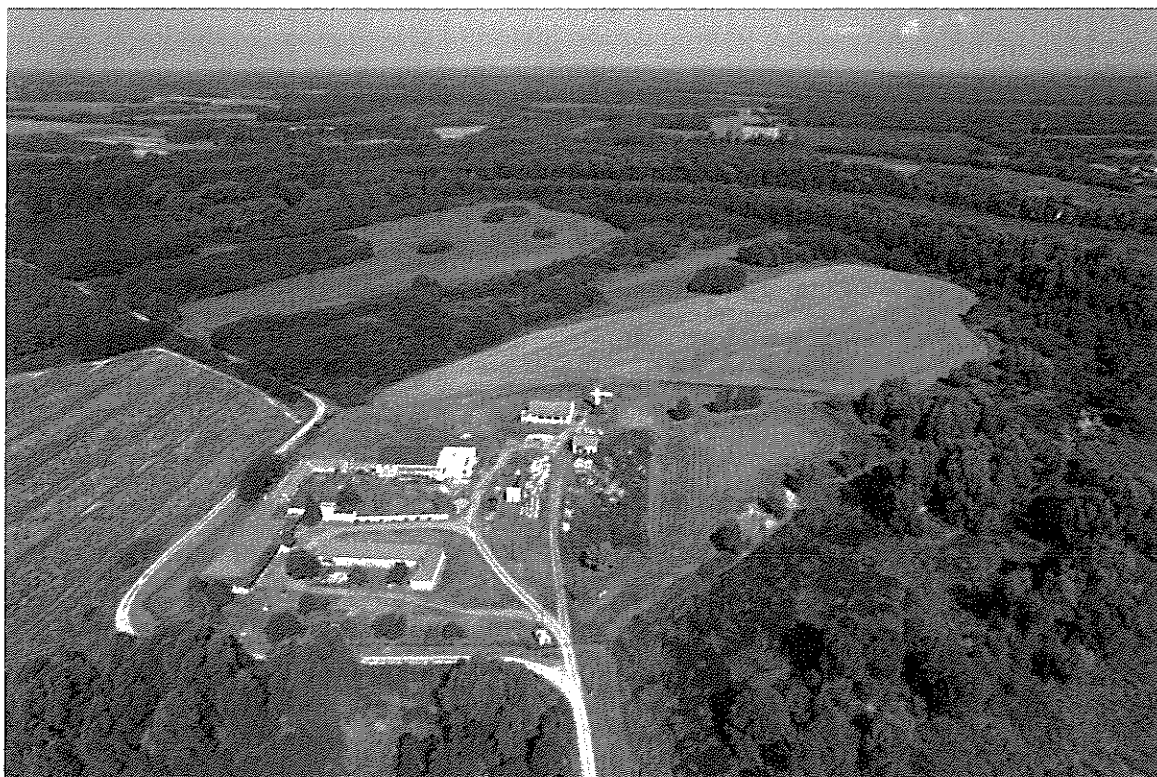
A fenti munkarész a készítés időpontjában rendelkezésre álló adatok, valamint az elvégzett légirégészeti ellenőrzés adatainak kiértékelése és a terepi ellenőrzések alapján és a megismert fejlesztési tervek ismeretében készült. A település közigazgatási területén időközben előkerülő újabb régészeti lelőhelyekről a Miniszterelnökség Örökségvédelmi Hatósági Főosztály Örökségvédelmi Nyilvántartási Osztálya mellett a Baranya Megyei Kormányhivatal Pécsi Járási Hivatalának Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztálya, illetve a pécsi Janus Pannonius Múzeum vezet nyilvántartást, ezért minden tervezett beruházás és nagyobb földmunkával járó tevékenység előtt javasolt az érintett területen található vagy feltételezhető régészeti lelőhelyekről tájékozódni, amellyel elkerülhető a kulturális örökség elemeinek indokolatlan veszélyeztetése és pusztulása.



A Dobina térsége nyugati irányból fényképezve. Előtérben a hulladékudvar, a fás rész mögött látható a szénhidrogén koncesszióhoz kapcsolódó munka, majd Sellye település. A háromszög alakú kiemelkedést délies irányokból egykori folyómedrek határolják, a hordalékhátan pedig több helyen kerültek elő régészeti jelenségek.



Jellegzetes ártéri táj a Dobina délnyugati előterében.



A baromfitelep fejlesztési területe felülről. Régészeti érintettségének vizsgálatát a növényzeti borítás nem tette lehetővé.



Sellye keleti részén, az oktatófarm északi előterében egy Árpád- és középkori lelőhely ismert (a térségben kereshető az egykori Igrice falu helye). Az ide, továbbá az egykori szeméttelpre tervezett fejlesztések esetében tekintettel kell lenni a régészeti érintettségre.

A 2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről a feladatellátást segítő részei:

I. Rész

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

3. § A kulturális örökség védelme érdekében a köz- és magáncélú fejlesztéseket - így különösen a terület- és településfejlesztés, terület- és településrendezés, környezet-, természet- és tájvédelem és az ezzel kapcsolatos beruházások tervezését - e védelemmel összhangban kell végezni.

3. Előzetes régészeti dokumentáció: valamely terület régészeti érintettségének tisztázására, a régészeti örökség elemeire vonatkozó ismeretek (különösen a lelőhely jellegének, korának, kiterjedésének és intenzitásának) megszerzésére és pontosítására szolgáló, valamint az ebből következően elvégzendő régészeti feladatellátás formájának, idő- és költségvonzatainak meghatározásához hozzájáruló, az ismert adatok és források feldolgozásával, a lelőhely állapotában maradandó változással nem járó műszeres lelőhely-, illetve leletfelderítés, terepbejárás és próbafeltárás alkalmazásával készült dokumentum.

4a. Földmunka: a földfelszíntől számított 30 centimétert meghaladó, kézi vagy gépi erővel végzett beavatkozás, beleértve a tereprendezést, depó, feltöltés, töltés kialakítását.

13. Megelőző feltárás: írásbeli szerződés alapján, tudományos módszerrel végzett régészeti feladatellátás (régészeti megfigyelés, próbafeltárás, teljes felületű feltárás), amely a földmunkával járó beavatkozások, fejlesztések, beruházások által érintett, nyilvántartott régészeti lelőhelyek feltárására irányul.

14. Mentő feltárás: régészeti emlék vagy lelet régészeti feltáráson kívüli, váratlan előkerülése során alkalmazandó, a közvetlenül érintett elemek szakszerű megmentésére irányuló azonnali beavatkozás.

29. Régészeti érdekű terület: valamennyi terület, természetes vagy mesterséges üreg és a vízmedrek azon része, amelyen, illetve amelyben régészeti lelőhely előkerülése várható vagy feltételezhető.

35. Régészeti lelőhely: földrajzilag körülhatárolható terület, amelyen a régészeti örökség elemei történeti összefüggéseikben találhatóak.

II. Rész

A RÉGÉSZETI ÖRÖKSÉG VÉDELME

1. Fejezet

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A RÉGÉSZETI LELŐHELYEK VÉDELME

13. § (1) A védetté nyilvánított régészeti lelőhelyeken nem lehet olyan tevékenységet folytatni, amely a lelőhelynek akár részleges állapotromlását eredményezheti.

RÉGÉSZETI FELTÁRÁS

A régészeti feltárássra vonatkozó általános előírások

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

(3) A régészeti feltárások költségeit - a mentő feltárás, valamint a 23/F. § (7) bekezdésében foglalt eset kivételével - a 10. § (1) bekezdésére figyelemmel annak kell fedeznie, akinek érdekében az elvégzendő földmunka vagy a nyilvántartott régészeti lelőhely bolygatása szükségessé vált.

Megelőző feltárás

22. § (1) A nyilvántartott régészeti lelőhelynek a beruházással kapcsolatos földmunkával érintett részén megelőző régészeti feltárást kell végezni.

(2) A földmunkával járó beruházások előkészítése során a földterület-kiválasztáshoz és nyomvonal-kijelöléshez a beruházó előzetes régészeti dokumentációt készíttethet.

(2a) A földmunkával járó, nagyberuházásnak nem minősülő, új nyomvonalú, külterületi közútépítések előkészítése során - a kerékpárút kivételével - a beruházó köteles a régészeti érintettség felderítése érdekében előzetes régészeti dokumentációt készíttetni.

(2b) A (2) és (2a) bekezdés szerinti előzetes régészeti dokumentáció készítésére a 23/C. és 23/D. §-ban foglaltak alkalmazásával a jogszabályban kijelölt örökségvédelmi szerv jogosult.

23. § (1) Megelőző feltárás esetén a teljes felületű feltárást legalább az engedélyezési vagy kiviteli terv szerinti földmunkával érintett mélységig kell elvégezni azzal, hogy a földmunkával érintett mélység szintjén lévő régészeti leletek és emlékek egészét fel kell tárni.

Előzetes régészeti dokumentáció

23/C. § (1) Nagyberuházás esetén - a (2) bekezdésben foglalt kivétellel - előzetes régészeti dokumentációt kell készíteni.

(2) Előzetes régészeti dokumentációnak minősül a hatástanulmány is, ha a tartalmát és az elkészítéséhez alkalmazott módszereket tekintve megfelel az előzetes régészeti dokumentáció fogalmi feltételeinek, és alkalmas az elvégzendő régészeti feladatellátás módjának, valamint idő- és költségvonzatának meghatározására.

Nagyberuházás esetén végzett régészeti feladatellátás idő- és költséghatára

23/F. § (8) Az előzetes régészeti dokumentáció készítésének költségei nem haladhatják meg a beruházás teljes bekerülési költségének 0,35 százalékát, kivéve, ha a beruházó ennél magasabb összeg megfizetését vállalja.

(9) A teljes felületű feltárás költségei nem haladhatják meg a beruházás teljes bekerülési költségének 1 százalékát, kivéve, ha a beruházó ennél magasabb összeg megfizetését vállalja. Az összeg

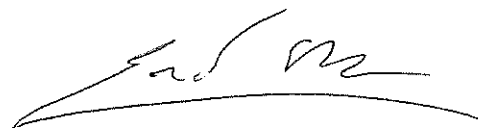
a) tartalmazza a teljes felületű feltárás terepi munkavégzésén túl - beleértve a feltárás munkafeltételei biztosítását is - a jogszabályban meghatározott tartalmú dokumentálás és az elsődleges leletfeldolgozás, valamint a végleges leletbefogadás költségeit,

b) nem tartalmazza a jogszabályban meghatározottak szerint feltárásra alkalmas napon kívüli régészeti feltárás végzéséhez a beruházó által kötelezően biztosítandó szükséges technikai felszerelés biztosításának költségét.

Mentő feltárás

24. § (1) A régészeti emlékek és leletek előkerülése esetében is gondoskodni kell a régészeti örökség elemeinek helyszíni megőrzéséről. Ha a helyszíni megőrzésre nincs lehetőség, mentő feltárást kell végezni. Mentő feltárás elvégzésére a 22. § (5) bekezdése szerinti intézmény jogosult.

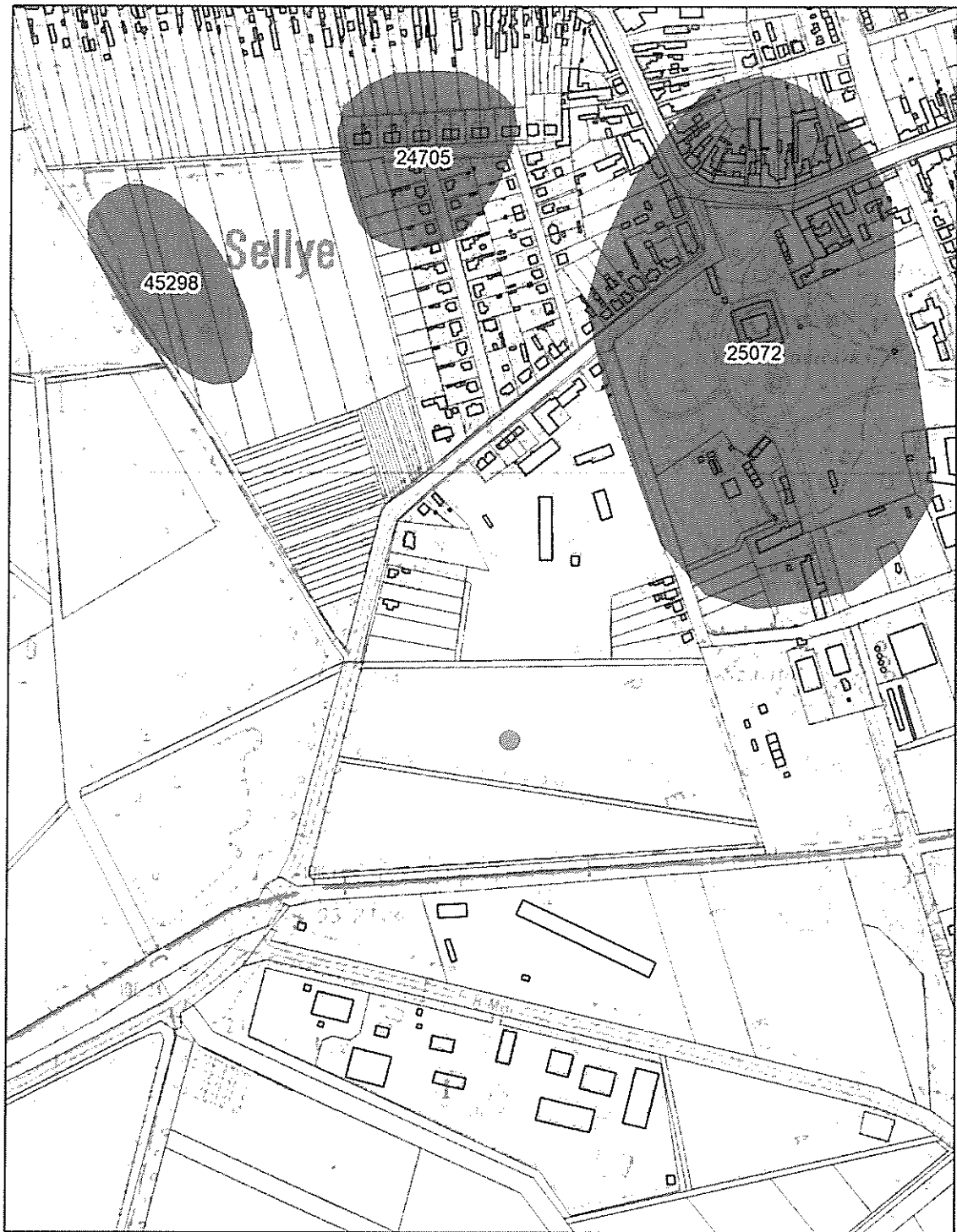
Pécs, 2023. szeptember 12.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Máté Szabó', with a long horizontal flourish underneath.

Dr. Szabó Máté PhD

szakértői szám: 21-503

<p>Azonosító: 24705</p>	<p style="text-align: center;">Vár (Csorsz-féle szőlő)</p> <p style="text-align: center;">(hrsz: 010, 09/42, 09/43, 1017/2, 1018/1, 1018/2, 1019/1, 1019/2, 1020/1, 1020/2, 1021/2, 1021/3, 1021/4, 1022/1, 1022/2, 1023, 1024, 1025, 1026, 1043, 1044, 1045, 1046, 1078, 1079, 1080, 1081, 1082, 1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1088, 1089, 1090, 1091, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212)</p>
<p>Elemzés: Megnevezés, kor (régészeti örökség)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - telepnyom, őskor - telepnyom, középkor - vár, középkor
<p>Védettség:</p>	<p>A nyilvántartott lelőhelyek általános régészeti védettség alatt állnak.</p>
<p>A lelőhely állapota, változtatási szándék ismertetése, hatáselemzés:</p>	<p>Jelenleg belterület.</p>
<p>Irodalom:</p>	<p>Jelentés a Hirics, Sellye területén végzett helyszíni szemléről 1954. - MNM Rég. Ad. 93. H. II.</p> <p>Terepbejárási jelentés. Sellye. - KÖH 600/0077/2005</p> <p>Sellye, örökségvédelmi hatástanulmány. - KÖH 600/1830/2004</p> <p>Jelentés a Hirics, Református temető, adatgyűjtés; Sellyei adatok - JPM Rég. Ad. 282-77.</p> <p>Baranya megyei adatlapok a MNM Rég. Ad. - NyTI-2220/2003</p> <p>Jelentés az MTA RI által 2004-ben végzett terepbejárásokról. - KÖH 600/2012/2004</p> <p>Előzetes régészeti dokumentáció, Sellye, Ivóvízminőség-javító program, 2014 - 600/872/2014</p>



0 50 100 150 200
m



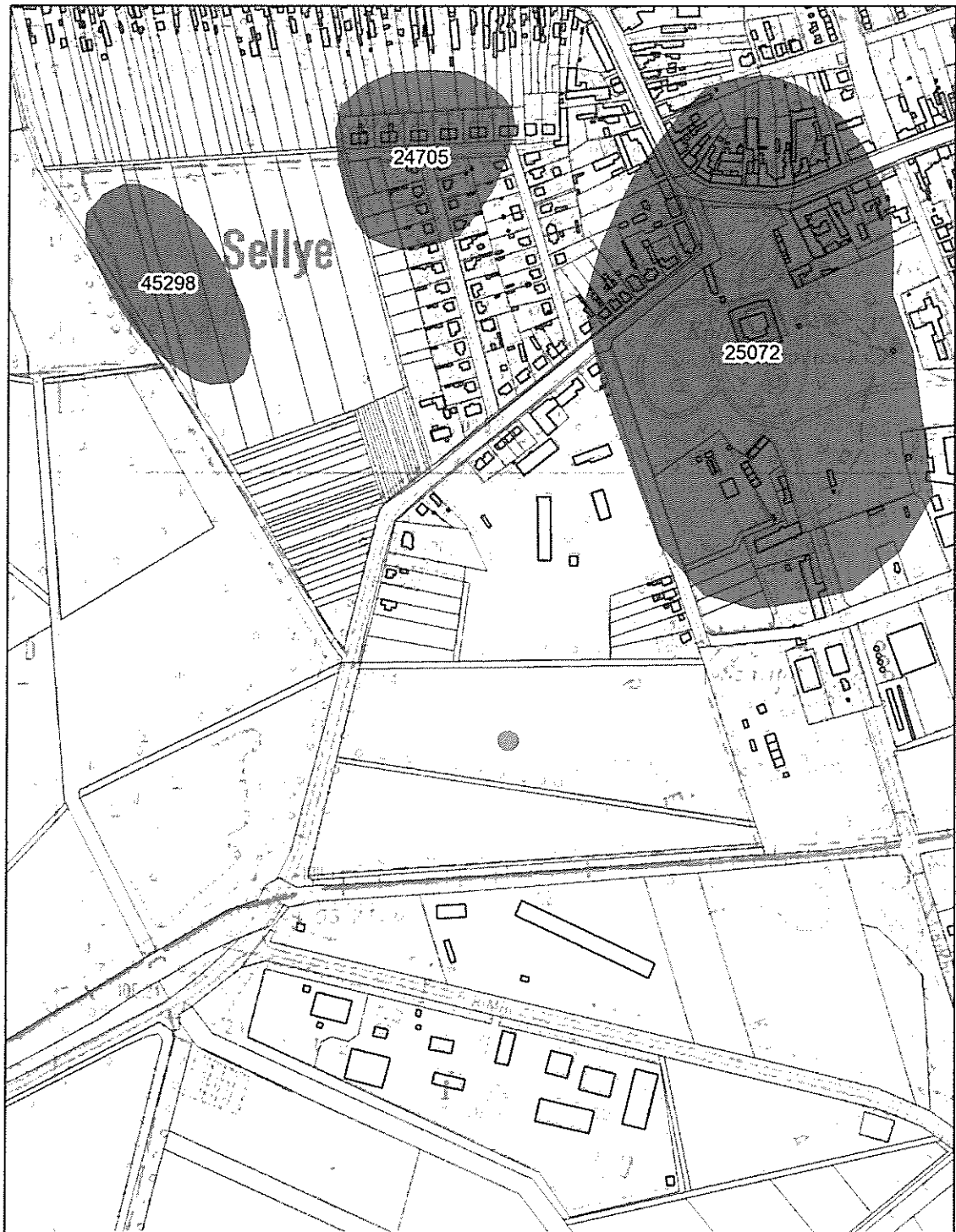
Azonosító: 25071	Fábián Géza háza (Rózsa u; Iskola u.) (hrsz: 932, 935, 936, 937, 954, 955, 957)
Elemzés: Megnevezés, kor (régészeti örökség)	- telepnyom, késő bronzkor, kora vaskor - telepnyom, vaskor
Védettség:	A nyilvántartott lelőhelyek általános régészeti védettség alatt állnak.
A lelőhely állapota, változtatási szándék ismertetése, hatáselemzés:	Jelenleg belterület.
Irodalom:	Jelentés a Sellye, Vajszló területén végzett helyszíni szemlééről 1955. MNM Rég. Ad. 101. V. II. – Terepbejárási jelentés. Sellye. - KÖH 600/0077/2005 Sellye, örökségvédelmi hatástanulmány. - KÖH 600/1830/2004 Baranya megyei adatlapok a MNM Rég. Ad. - NyTI-2220/2003 Jelentés az MTA RI által 2004-ben végzett terepbejárásokról. - KÖH 600/2012/2004



0 50 100 150 200
m

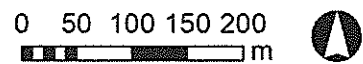
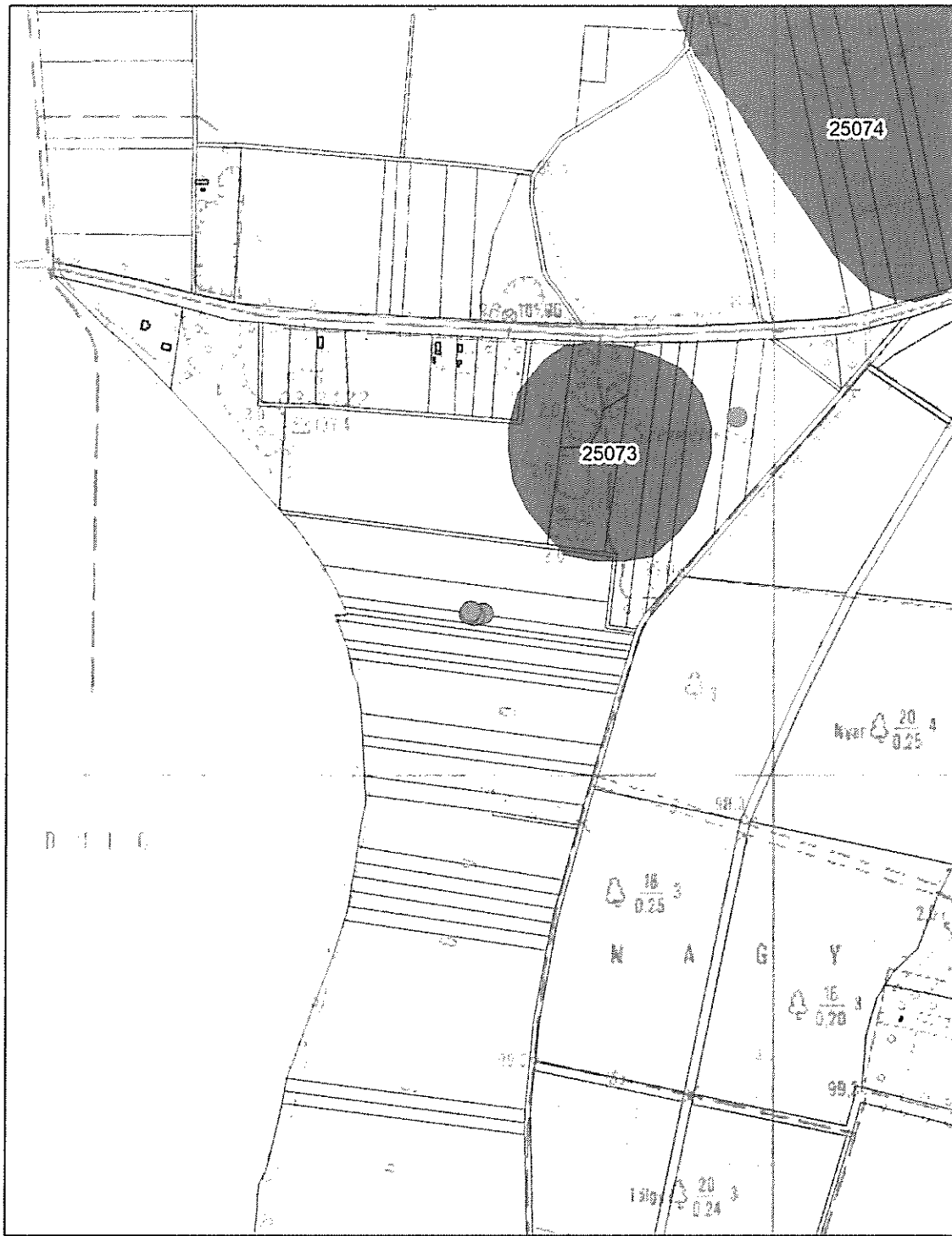


<p>Azonosító: 25072</p>	<p style="text-align: center;">Piactér</p> <p>(hrsz: 1004/1, 1004/6, 1007/2, 1008, 1052, 1053, 1054, 1055/1, 1055/2, 1056, 1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062/1, 1069/1, 1069/2, 1069/3, 253/1, 253/2, 255, 256, 257, 258, 259/1, 259/2, 260, 261, 262/1, 262/2, 263, 264, 265, 266/1, 266/2, 267/1, 267/2, 268/2, 714/1, 714/2, 714/3, 970, 971/2, 971/3, 971/4, 971/5, 972, 973, 974/10, 974/11, 974/12, 974/13, 974/3, 974/4, 974/5, 974/6, 974/7, 974/8, 974/9, 975, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987/1, 987/2, 987/3, 987/4, 987/5, 987/6, 988)</p>
<p>Elemzés: Megnevezés, kor (régészeti örökség)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - telepnyom, késő középkor - mészégető, újkor
<p>Védettség:</p>	<p>A nyilvántartott lelőhelyek általános régészeti védettség alatt állnak.</p>
<p>A lelőhely állapota, változtatási szándék ismertetése, hatáselemzés:</p>	<p>Jelenleg belterület.</p>
<p>Irodalom:</p>	<p>Terepbejárási jelentés. Sellye.- KÖH 600/0077/2005</p> <p>Sellye 3. Piactér lelőhely. - RégFüz 13 (1960) 97.</p> <p>Ásatási dokumentáció a Sellye, Piactér leletmentéséről 1959. - MNM Rég. Ad. I. 1960/29.</p> <p>Baranya megyei lelőhelyek revíziója. - KÖH 600/1346/2004.</p> <p>Sellye, örökségvédelmi hatástanulmány. - KÖH 600/1830/2004</p> <p>Sellye 3. Piactér lelőhely. - JPM Rég. Ad. 949/97.</p> <p>Ásatási dokumentáció a Sellye, Piactér mészégető kemence - JPM Rég. Ad. 949-80.</p> <p>Baranya megye földrajzi nevei II. - Pécs, 1982</p> <p>Baranya megyei adatlapok a MNM Rég. Ad. - NyTI-2220/2003</p> <p>Jelentés az MTA RI által 2004-ben végzett terepbejárásokról. - KÖH 600/2012/2004</p> <p>Előzetes régészeti dokumentáció, Sellye, Ivóvízminőség-javító program, 2014 - 600/872/2014</p>



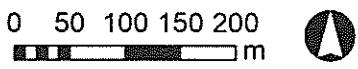
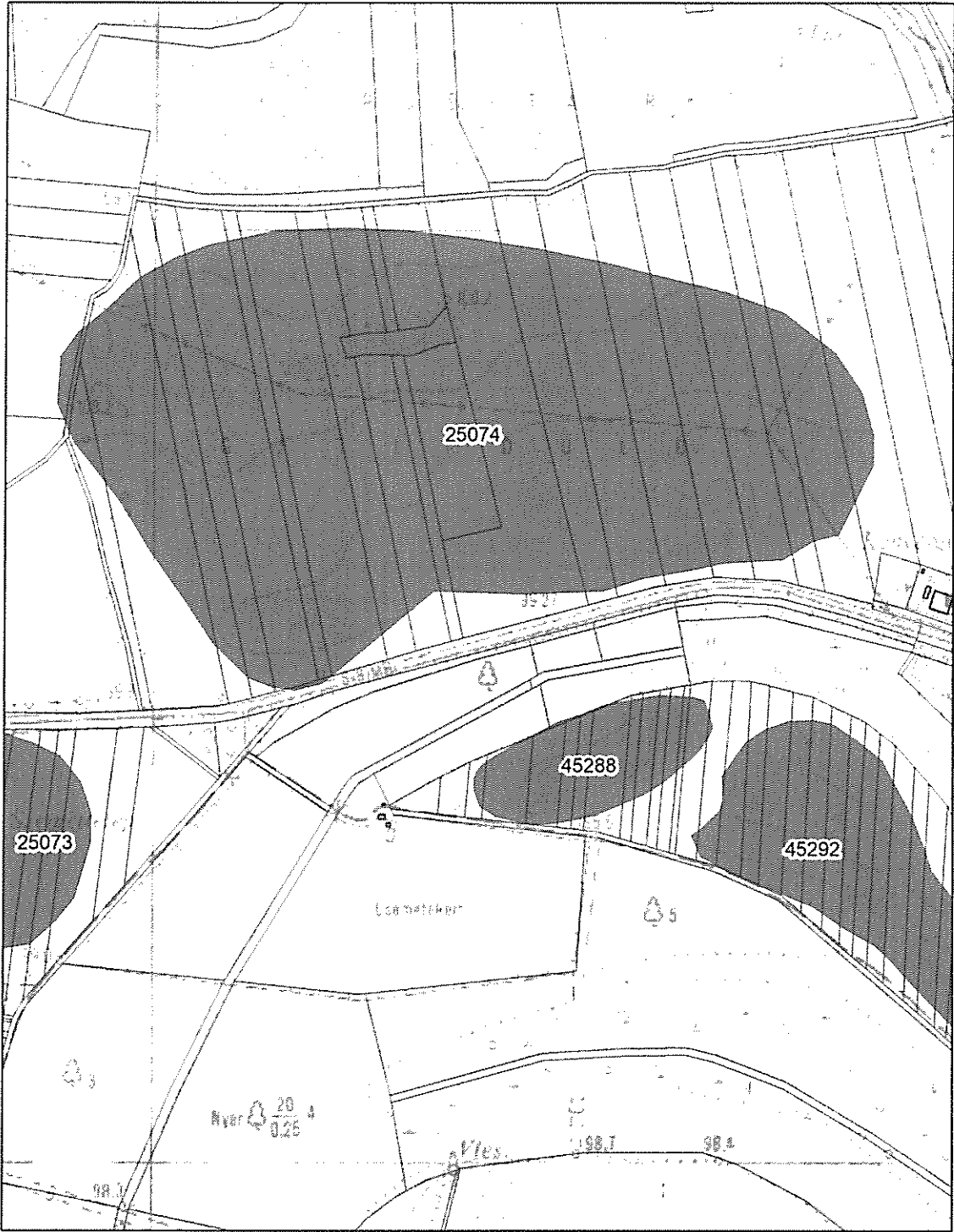
A térképen jelölt zöld pont a szénhidrogén koncesszió során előkerült régészeti jelenséget mutatja.
Feldolgozása folyamatban van a JPM részéről.

Azonosító: 25073	<p style="text-align: center;">Dobina (Bot-dűlő, ERD 7)</p> <p style="text-align: center;">(hrsz: 060/20, 061, 063/8, 064, 065/1, 065/10, 065/3, 065/4, 065/5, 065/6, 065/9)</p>
Elemzés: Megnevezés, kor (régészeti örökség)	<ul style="list-style-type: none"> - temető, kora Árpád-kor - telepnyom, Árpád-kor
Védettség:	<p>A nyilvántartott lelőhelyek általános régészeti védettség alatt állnak.</p>
A lelőhely állapota, változtatási szándék ismertetése, hatáselemzés:	<p>Jelenleg külterület.</p>
Irodalom:	<p>Baranya megyei lelőhelyek revíziója. - KÖH 600/1346/2004.</p> <p>Sellye, örökségvédelmi hatástanulmány. - KÖH 600/1830/2004</p> <p>Jelentés a Sellye, Dobina lelőhelytérkép - JPM Rég. Ad. 948-80.</p> <p>Ásatási dokumentáció a Sellye, Dobina leletmentéséről 1954. - MNM Rég. Ad. 117. S. II.</p> <p>Terepbejárási jelentés. Sellye. - KÖH 600/0077/2005</p> <p>Ásatási dokumentáció a Sellye, Dobina - JPM Rég. Ad. 939-80.</p> <p>Baranya megye X-XI. századi sírleletei. - Akadémiai Kiadó, Budapest, 1983.</p> <p>Baranya megyei adatlapok a MNM Rég. Ad. - NyTI-2220/2003</p> <p>Jelentés az MTA RI által 2004-ben végzett terepbejárásokról. - KÖH 600/2012/2004</p> <p>Előzetes régészeti dokumentáció, Sellye, Ivóvízminőség-javító program, 2014 - 600/872/2014</p>

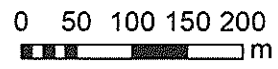


A 25073-as lelőhely kiterjedése a szénhidrogén koncesszióhoz kapcsolódó régészeti kutatások során a zöld pontokat mutató régészeti jelenségek szerint változott, ennek frissítése és nyilvántartásba átvezetése a JPM részéről folyamatban van.

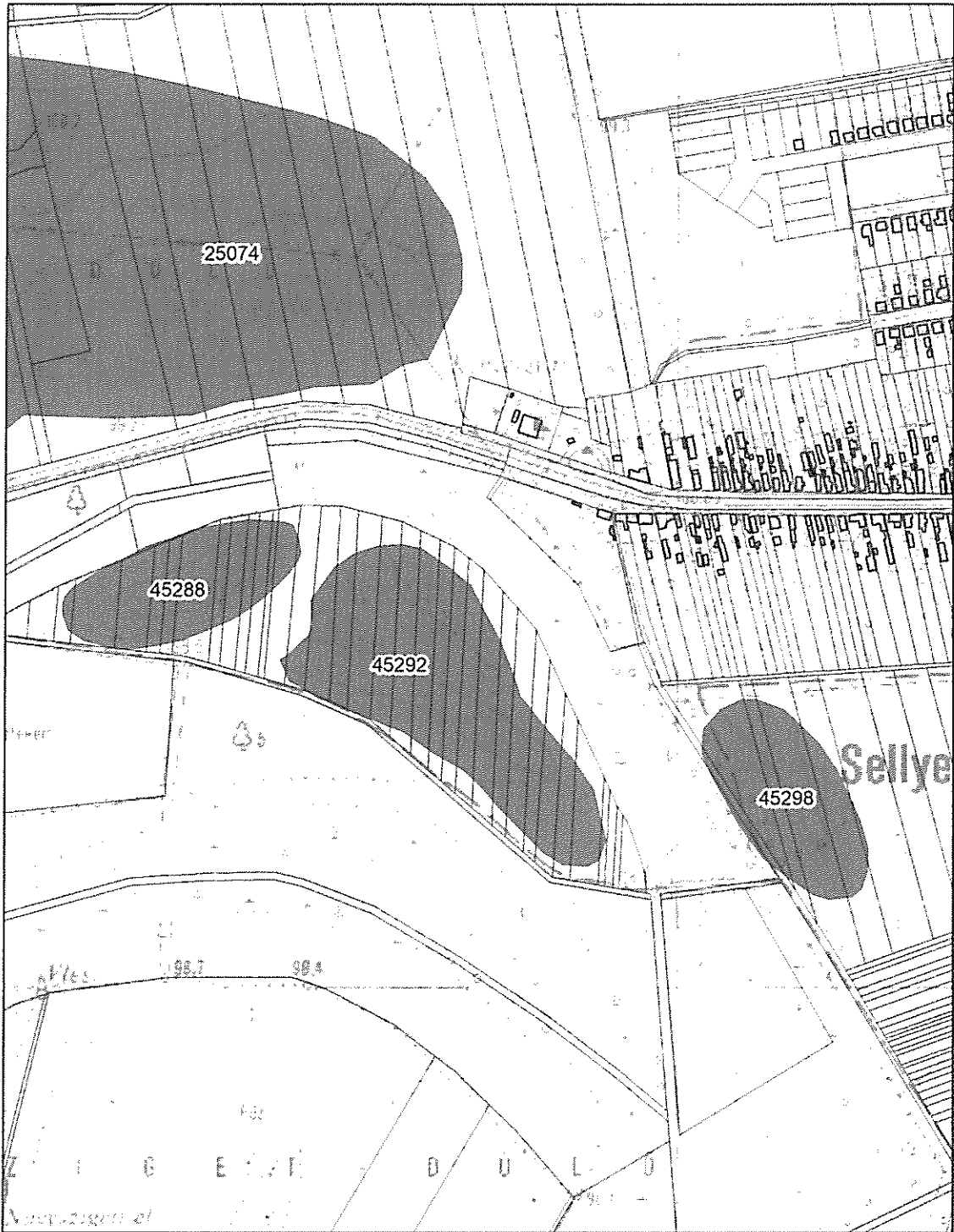
Azonosító: 25074	<p style="text-align: center;">Gáti-dűlő (ERD 6)</p> <p style="text-align: center;">(hrsz: 080/10, 080/11, 080/14, 080/15, 080/16, 080/17, 080/18, 080/19, 080/20, 080/22, 080/23, 080/24, 080/25, 080/26, 080/27, 080/28, 080/29, 080/30, 080/31, 080/32, 080/33, 080/7, 080/8, 080/9, 081)</p>
Elemzés: Megnevezés, kor (régészeti örökség)	- telepnyom, újkőkör
Védettség:	A nyilvántartott lelőhelyek általános régészeti védettség alatt állnak.
A lelőhely állapota, változtatási szándék ismertetése, hatáselemzés:	Jelenleg külterület.
Irodalom:	<p>Sellye, örökségvédelmi hatástanulmány. - KÖH 600/1830/2004</p> <p>Terepbejárási jelentés. Sellye. - KÖH 600/0077/2005</p> <p>Jelentés a Sellyén végzett kiszállásról - JPM Rég. Ad. 950-80.</p> <p>Jelentés az MTA RI által 2004-ben végzett terepbejárásokról. - KÖH 600/2012/2004</p> <p>Előzetes régészeti dokumentáció, Sellye, Ivóvízminőség-javító program, 2014 - 600/872/2014</p> <p>Dokumentáció adatgyűjtésről- Ős-Dráva program, Vízvisszatartás és tájhasználat-váltás, 2017 - ÖNYO/2870 (2017)</p> <p>Régészeti megfigyelés - Markóc-Balog-rét (95751), Sellye -Gáti-dűlő (25074) - TKF-73/173(2022)</p>



Azonosító: 45261	<p style="text-align: center;">Református templom</p> <p>(hrsz: 225, 226, 227, 228, 229, 230/1, 230/2, 230/3, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 60, 69, 70/1, 70/2, 70/4, 70/5, 71/1, 71/2, 71/3, 72, 73, 90/1, 90/3, 90/4, 90/5, 90/6)</p>
Elemzés: Megnevezés, kor (régészeti örökség)	- templom körüli temető, késő középkor
Védettség:	A nyilvántartott lelőhelyek általános régészeti védettség alatt állnak.
A lelőhely állapota, változtatási szándék ismertetése, hatáselemzés:	Jelenleg belterület.
Irodalom:	<p>Előzetes régészeti dokumentáció, Sellye, Ivóvízminőség-javító program - 600/872/2014</p> <p>Terepbejárási jelentés. Sellye. - KÖH 600/0077/2005</p> <p>Sellye, örökségvédelmi hatástanulmány. - KÖH 600/1830/2004</p> <p>Jelentés az MTA RI által 2004-ben végzett terepbejárásokról. - KÖH 600/2012/2004</p> <p>Pesti János: Baranya megye földrajzi nevei II. Pécs, 1982</p>



Azonosító: 45288	Gáti-sziget Ny (hrsz: 019/2, 021/10, 021/11, 021/12, 021/13, 021/14, 021/15, 021/3, 021/4, 021/5, 021/6, 021/7, 021/8, 021/9)
Elemzés: Megnevezés, kor (régészeti örökség)	<ul style="list-style-type: none"> - telepnyom, újkőkör - telepnyom, rézkor, középső rézkor - telepnyom, késő középkor
Védettség:	A nyilvántartott lelőhelyek általános régészeti védettség alatt állnak.
A lelőhely állapota, változtatási szándék ismertetése, hatáselemzés:	Jelenleg külterület.
Irodalom:	<p>Sellye, örökségvédelmi hatástanulmány. - KÖH 600/1830/2004</p> <p>Terepbejárási jelentés. Sellye. - KÖH 600/0077/2005</p> <p>Jelentés az MTA RI által 2004-ben végzett terepbejárásokról. - KÖH 600/2012/2004</p> <p>Dokumentáció adatgyűjtésről- Ős-Dráva program, Vízvisszatartás és tájhasználat-váltás, 2017 - ÖNYO/2870 (2017)</p>



0 50 100 150 200
m



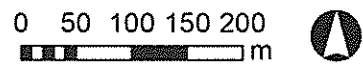
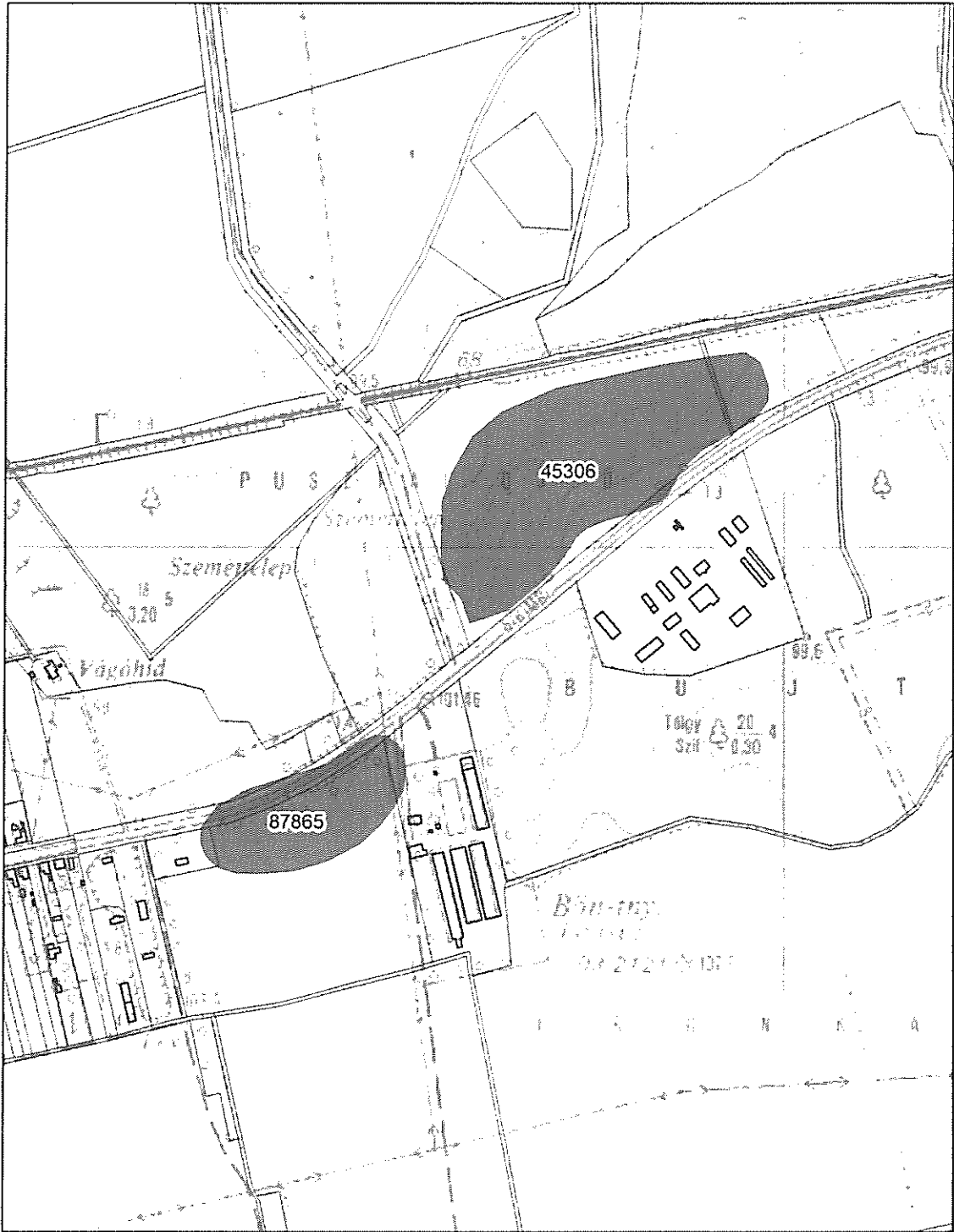
Azonosító: 45292	<p style="text-align: center;">Gáti-sziget K</p> <p style="text-align: center;">(hrsz: 021/14, 021/15, 021/16, 021/17, 021/18, 021/19, 021/20, 021/21, 021/22, 021/23, 021/24, 021/25, 021/26, 021/27, 021/28, 021/29, 021/30, 021/31, 021/32)</p>
Elemzés: Megnevezés, kor (régészeti örökség)	- telepnyom, újkőkor
Védettség:	A nyilvántartott lelőhelyek általános régészeti védettség alatt állnak.
A lelőhely állapota, változtatási szándék ismertetése, hatáselemzés:	Jelenleg külterület.
Irodalom:	<p>Terepbejárási jelentés. Sellye. - KÖH 600/0077/2005</p> <p>Sellye, örökségvédelmi hatástanulmány. - KÖH 600/1830/2004</p> <p>Jelentés az MTA RI által 2004-ben végzett terepbejárásokról. - KÖH 600/2012/2004</p> <p>Dokumentáció adatgyűjtésről- Ős-Dráva program, Vízvisszatartás és tájhasználat-váltás, 2017 - ÖNYO/2870 (2017)</p>



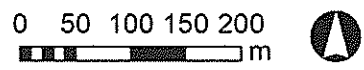
0 50 100 150 200
m



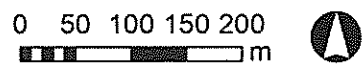
Azonosító: 45306	Pusztai-dűlő (Igric, ERD 13) (hrsz: 0187/2, 0200, 0201/3, 0203)
Elemzés: Megnevezés, kor (régészeti örökség)	- telepnyom, Árpád-kor - telepnyom, késő középkor
Védettség:	A nyilvántartott lelőhelyek általános régészeti védettség alatt állnak.
A lelőhely állapota, változtatási szándék ismertetése, hatáselemzés:	Jelenleg külterület.
Irodalom:	Sellye, örökségvédelmi hatástanulmány. - KÖH 600/1830/2004 Terepbejárási jelentés. Sellye. - KÖH 600/0077/2005 Jelentés az MTA RI által 2004-ben végzett terepbejárásokról. - KÖH 600/2012/2004 Előzetes régészeti dokumentáció, Sellye, Ivóvízminőség-javító program, 2014 - 600/872/2014



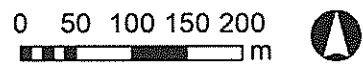
Azonosító: 45307	Dani-pusztá (hrsz: 0233/4, 0238/1, 0238/2, 0239)
Elemzés: Megnevezés, kor (régészeti örökség)	- telepnyom, középkor
Védettség:	A nyilvántartott lelőhelyek általános régészeti védettség alatt állnak.
A lelőhely állapota, változtatási szándék ismertetése, hatáselemzés:	Jelenleg külterület.
Irodalom:	Sellye, örökségvédelmi hatástanulmány. - KÖH 600/1830/2004 Terepbejárási jelentés. Sellye. - KÖH 600/0077/2005 Jelentés az MTA RI által 2004-ben végzett terepbejárásokról. - KÖH 600/2012/2004



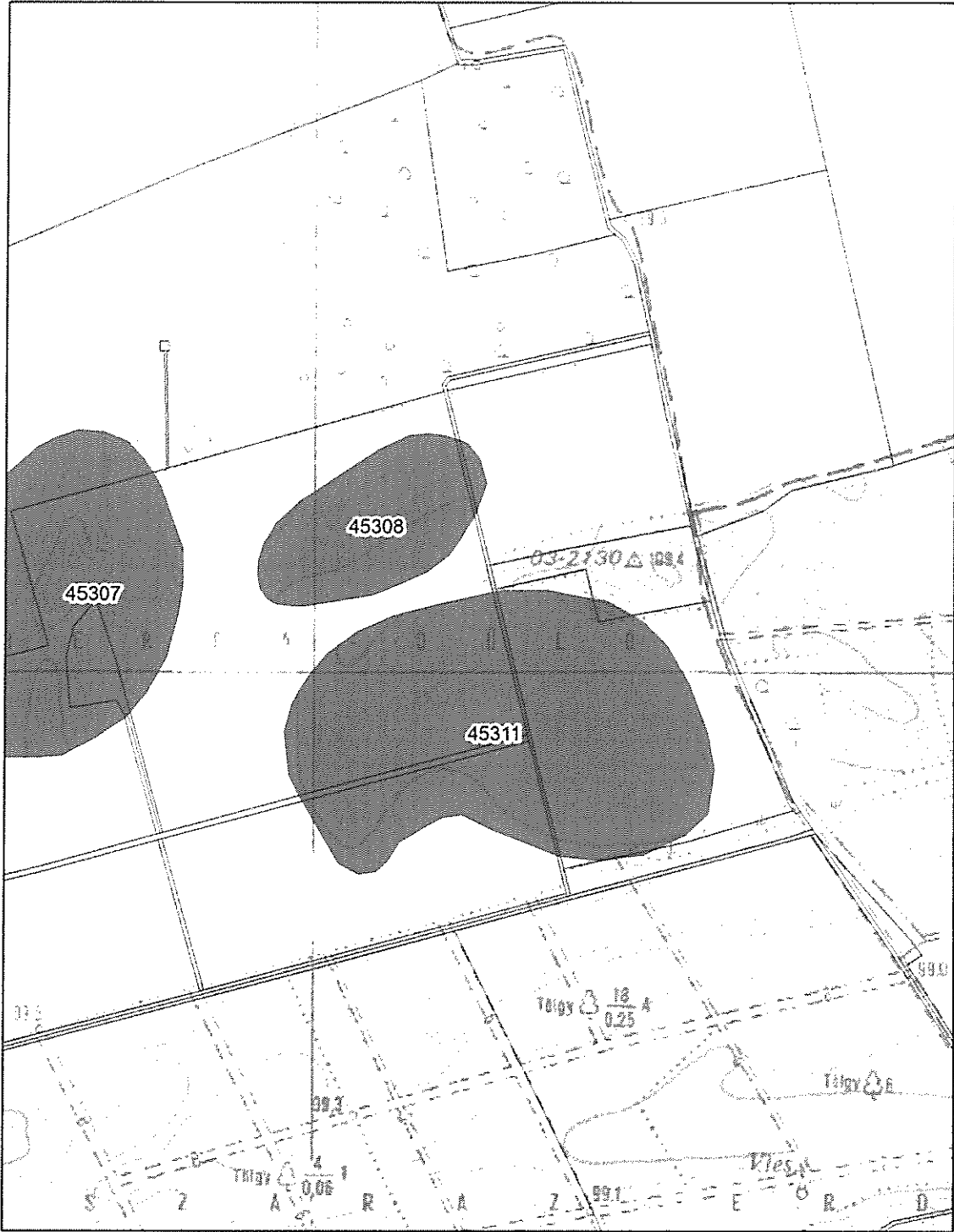
Azonosító: 45308	Cseberfai-kút (hrsz: 0236/2, 0237, 0238/1)
Elemzés: Megnevezés, kor (régészeti örökség)	- telepnyom, középkor
Védettség:	A nyilvántartott lelőhelyek általános régészeti védettség alatt állnak.
A lelőhely állapota, változtatási szándék ismertetése, hatáselemzés:	Jelenleg külterület.
Irodalom:	Sellye, örökségvédelmi hatástanulmány. - KÖH 600/1830/2004 Terepbejárási jelentés. Sellye. - KÖH 600/0077/2005 Jelentés az MTA RI által 2004-ben végzett terepbejárásokról. - KÖH 600/2012/2004



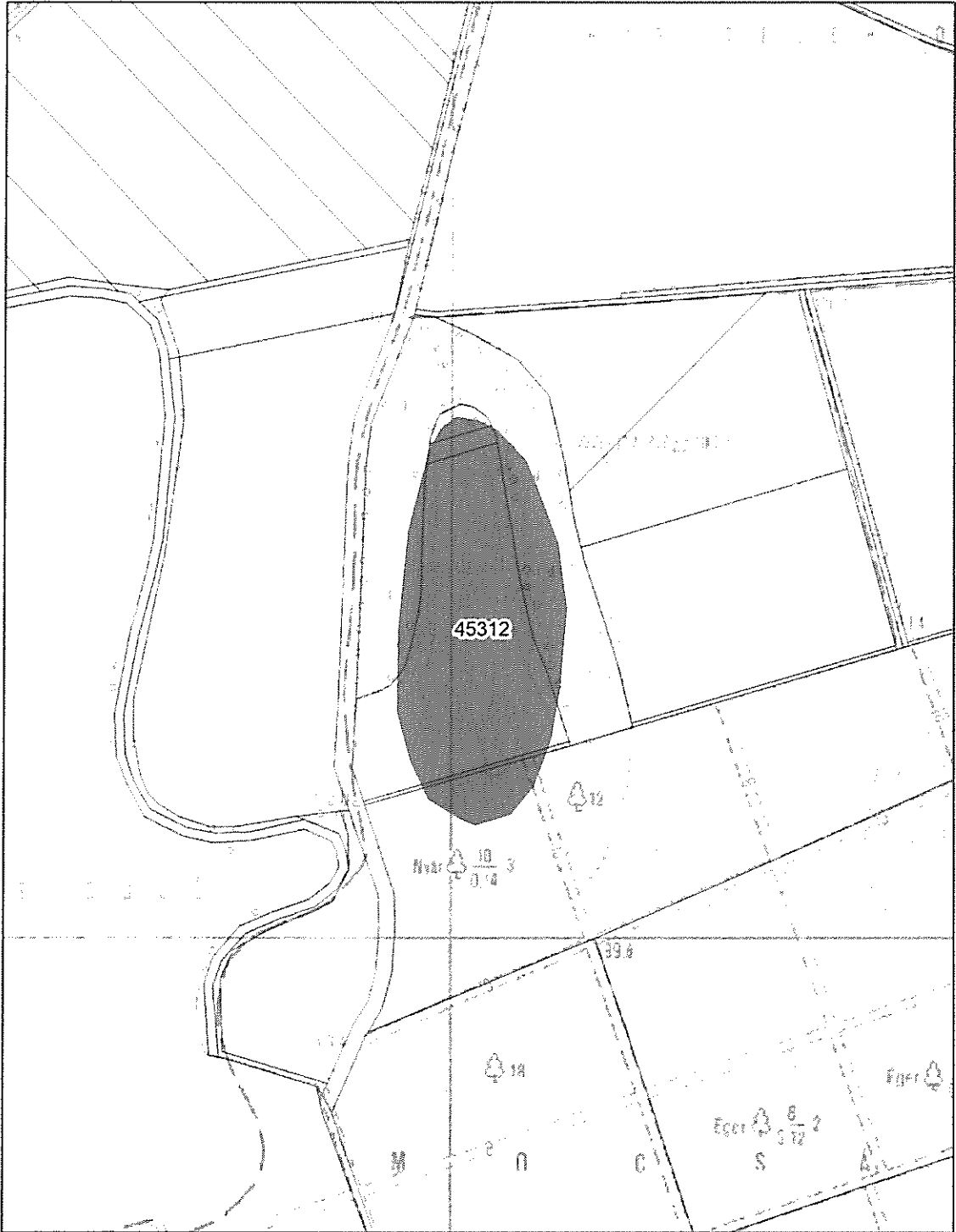
Azonosító: 45309	Csengei-domb (hrsz: 0238/1, 0240, 0241, 0261)
Elemzés: Megnevezés, kor (régészeti örökség)	- telepnyom, középkor
Védettség:	A nyilvántartott lelőhelyek általános régészeti védettség alatt állnak.
A lelőhely állapota, változtatási szándék ismertetése, hatáselemzés:	Jelenleg külterület.
Irodalom:	Sellye, örökségvédelmi hatástanulmány. - KÖH 600/1830/2004 Terepbejárási jelentés. Sellye. - KÖH 600/0077/2005 Jelentés az MTA RI által 2004-ben végzett terepbejárásokról. - KÖH 600/2012/2004



Azonosító: 45311	Cseberfa-dűlő (hrsz: 0236/3, 0236/4, 0237, 0238/1, 0240, 0243, 0246)
Elemzés: Megnevezés, kor (régészeti örökség)	- Árpád-kor - telepnyom, középkor
Védettség:	A nyilvántartott lelőhelyek általános régészeti védettség alatt állnak.
A lelőhely állapota, változtatási szándék ismertetése, hatáselemzés:	Jelenleg külterület.
Irodalom:	Sellye, örökségvédelmi hatástanulmány. - KÖH 600/1830/2004 Terepbejárási jelentés. Sellye. - KÖH 600/0077/2005 Jelentés az MTA RI által 2004-ben végzett terepbejárásokról. - KÖH 600/2012/2004



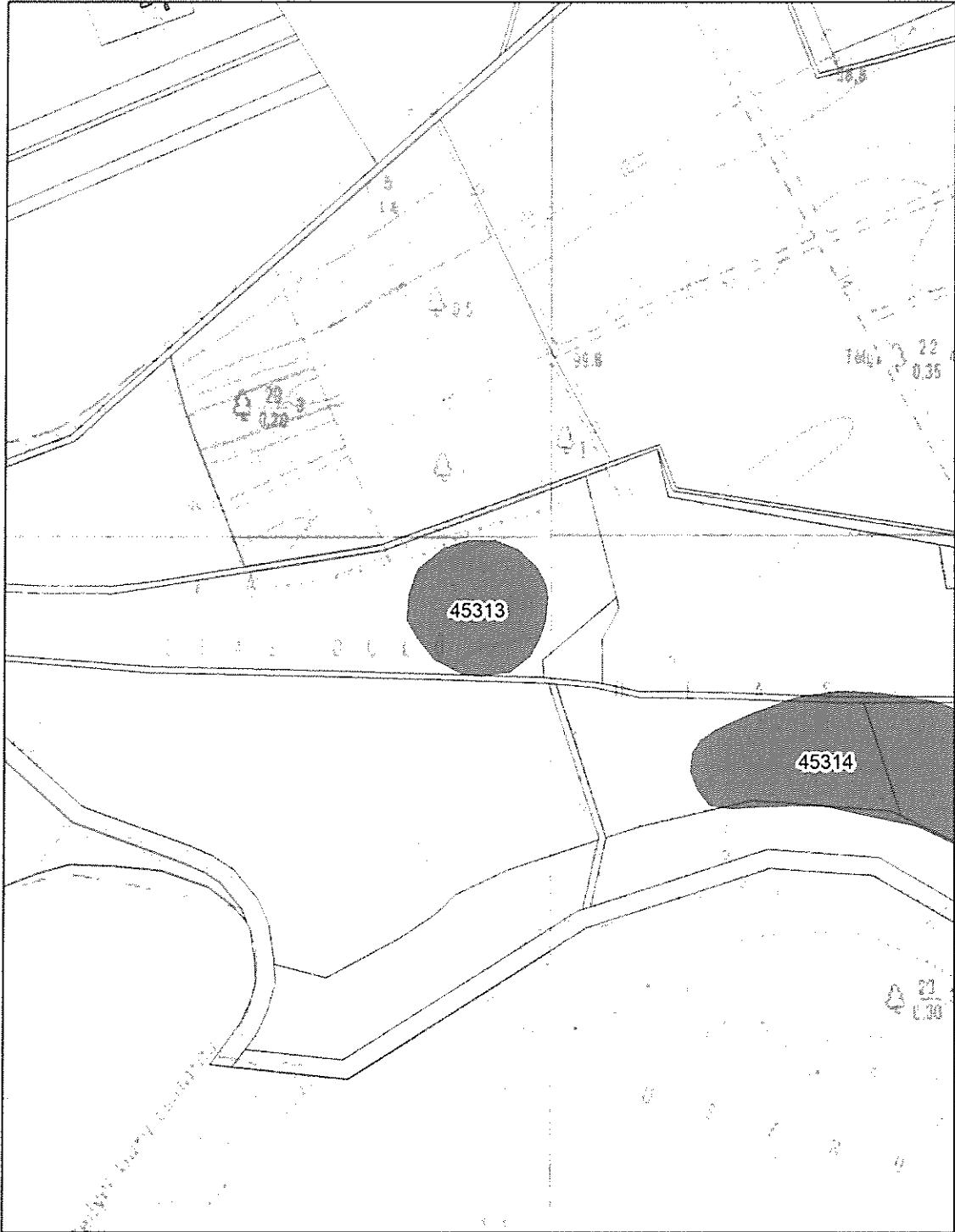
Azonosító: 45312	Kengyeles (hrsz: 0356, 0357, 0363/2, 0363/4, 0363/5, 0363/6)
Elemzés: Megnevezés, kor (régészeti örökség)	- telepnyom, újkőkör
Védettség:	A nyilvántartott lelőhelyek általános régészeti védettség alatt állnak.
A lelőhely állapota, változtatási szándék ismertetése, hatáselemzés:	Jelenleg külterület.
Irodalom:	Sellye, örökségvédelmi hatástanulmány. - KÖH 600/1830/2004 Terepbejárási jelentés. Sellye. - KÖH 600/0077/2005 Jelentés az MTA RI által 2004-ben végzett terepbejárásokról. - KÖH 600/2012/2004 Pesti J.: Baranya megye földrajzi nevei I. Pécs, 1982



0 50 100 150 200
m



Azonosító: 45313	Deás-erdő (hrsz: 0275)
Elemzés: Megnevezés, kor (régészeti örökség)	- telepnyom, őskor
Védettség:	A nyilvántartott lelőhelyek általános régészeti védettség alatt állnak.
A lelőhely állapota, változtatási szándék ismertetése, hatáselemzés:	Jelenleg külterület.
Irodalom:	Sellye, örökségvédelmi hatástanulmány. - KÖH 600/1830/2004 Terepbejárási jelentés. Sellye. - KÖH 600/0077/2005 Jelentés az MTA RI által 2004-ben végzett terepbejárásokról. - KÖH 600/2012/2004 Dokumentáció adatgyűjtésről- Ős-Dráva program, Vízügyi felmérés és tájhasználat-váltás, 2017 - ÖNYO/2870 (2017)



0 50 100 150 200
m



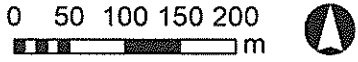
Azonosító: 45314	Deás-dűlő (hrsz: 0268/3, 0268/4, 0268/6, 0274)
Elemzés: Megnevezés, kor (régészeti örökség)	<ul style="list-style-type: none"> - telepnyom, bronzkor, késő bronzkor - telepnyom, kora vaskor - telepnyom, római kor - telepnyom, Árpád-kor - telepnyom, késő középkor
Védettség:	A nyilvántartott lelőhelyek általános régészeti védettség alatt állnak.
A lelőhely állapota, változtatási szándék ismertetése, hatáselemzés:	Jelenleg külterület.
Irodalom:	<p>Sellye, örökségvédelmi hatástanulmány. - KÖH 600/1830/2004</p> <p>Terepbejárási jelentés. Sellye. - KÖH 600/0077/2005</p> <p>Jelentés az MTA RI által 2004-ben végzett terepbejárásokról. - KÖH 600/2012/2004</p> <p>Dokumentáció adatgyűjtésről- Ős-Dráva program, Vízügyi felügyelőség és tájhasználat-váltás, 2017 - ÖNYO/2870 (2017)</p>



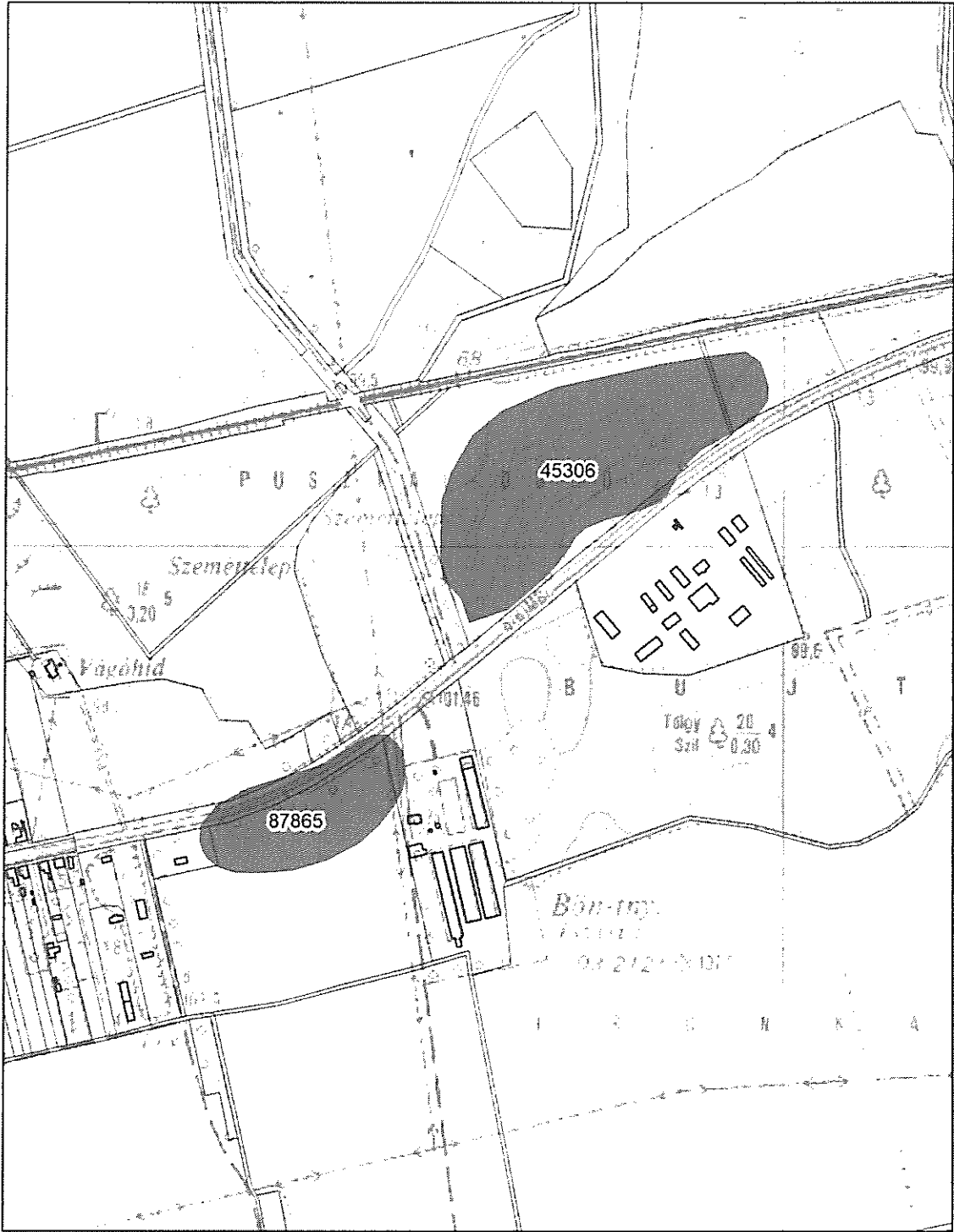
0 50 100 150 200
m



Azonosító: 45315	Száraz-erdei út (hrsz: 0268/4)
Elemzés: Megnevezés, kor (régészeti örökség)	- telepnyom, őskor - telepnyom, középkor
Védettség:	A nyilvántartott lelőhelyek általános régészeti védettség alatt állnak.
A lelőhely állapota, változtatási szándék ismertetése, hatáselemzés:	Jelenleg külterület.
Irodalom:	Sellye, örökségvédelmi hatástanulmány. - KÖH 600/1830/2004 Terepbejárási jelentés. Sellye. - KÖH 600/0077/2005 Jelentés az MTA RI által 2004-ben végzett terepbejárásokról. - KÖH 600/2012/2004 Dokumentáció adatgyűjtésről- Ős-Dráva program, Vízügyi felügyelőség és tájhasználat-váltás, 2017 - ÖNYO/2870 (2017)



Azonosító: 87865	Bön-tanya (ERD 12) (hrsz: 0192/4, 0203, 0209, 0210/1, 0210/2)
Elemzés: Megnevezés, kor (régészeti örökség)	- telepnyom, újkőkör - telepnyom, Árpád-kor
Védettség:	A nyilvántartott lelőhelyek általános régészeti védettség alatt állnak.
A lelőhely állapota, változtatási szándék ismertetése, hatáselemzés:	Jelenleg külterület.
Irodalom:	Előzetes régészeti dokumentáció, Sellye, Ivóvízminőség-javító program, 2014 - 600/872/2014



Azonosító: 95385	Jánosfa-dűlő (hrsz: 0231/6, 0231/7, 0232/1, 0232/2, 0232/3, 0232/4, 0261)
Elemzés: Megnevezés, kor (régészeti örökség)	- telepnyom, avarkor - telepnyom, Árpád-kor
Védettség:	A nyilvántartott lelőhelyek általános régészeti védettség alatt állnak.
A lelőhely állapota, változtatási szándék ismertetése, hatáselemzés:	Jelenleg külterület.
Irodalom:	Jelentés - Vízvisszatartás és tájhasználat -váltás az Ős-Dráva programban - KSZ-82/242 (2018)



0 50 100 150 200
m





SELLYE

TELEPÜLÉSI
ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

2023. október

TARTALOMJEGYZÉK

1. Örökségvédelmi vizsgálat:

1.1. A település történeti leírása (a történeti település- és tájszerkezet alakulása, a történeti településmag)

1.1.1. településtörténet

1.1.2. történeti tájhasználat, tájszerkezet, tájtörténet

1.1.3. történeti településszerkezet

1.1.4. történeti településmag

1.2. A település régészeti örökségének felmérése (az újonnan beépítésre szánt területnek kijelölt terület esetén terepbejárással)

1.3. A védett műemléki értékek települési értékleltára (értékkataszterben)

1.3.1. a világörökségi, és a világörökségi várományos helyszínek és területek

1.3.2. az országos építészeti örökség elemei

1.3.3. a védetté nyilvánított régészeti lelőhelyeket és a nyilvántartott régészeti lelőhelyek

1.4. A helyi építészeti örökség települési értékleltára (értékkataszterben az önkormányzati főépítész által meghatározottak szerint tartalmazza a helyi építészeti örökség országos vagy helyi védelemre méltó elemeit)

1.4.1. településszerkezet

1.4.2. telekstruktúra és utcavonal-vezetés

1.4.3. utcakép vagy utcakép részlet

1.4.4. település karakter egyéb elemei

1.4.5. építmény, építményrészlet, vagy alkalmazott anyaghasználat, tömegformálás, homlokzati kialakítás

1.4.6. szobor, képzőművészeti alkotás, utcabútor

1.4.7. táj- és kertépítészeti alkotást, egyedi tájérték, növényzet

2. A rendezés során tervezett változások hatáselemzése:

2.1. A települési értékleltárban szereplő elemek vonatkozásában releváns rövid és középtávon tervezett változások ismertetése

2.2. A 2.1. pontban szereplő változások hatásai:

2.2.1. a régészeti örökségre

2.2.2. a történeti településre, település- és tájszerkezetre

2.2.3. a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre

3. Az értékvédelmi terv:

3.1. az értékleltárban szerepeltetett értékek megőrzését biztosító szempontok és követelmények meghatározása

3.2. az önkormányzati feladatok meghatározása

1. Örökségvédelmi vizsgálat:

1.1. A település történeti leírása (a történeti település- és tájszerkezet alakulása, a történeti településmag)

1.1.1. településtörténet

Sellye és környéke már a neolitikus korban (6-7000 éve) is lakott hely volt. Ezt igazolják az itt talált régészeti leletek is. A Plébániahivatal kertjében talált csiszolt kőkorszaki kőbuzogány, a református temetőben fellelt kővéső, a korai vaskor emberének temetkezési urnája értékes bizonyítékai a települési helynek. A rómaiak ittletét a földből előkerült arany, ezüst és bronzpénzek bizonyítják, de a népvándorlás korának emlékei is előkerültek.

Ténylegesen a honfoglalás idején vették birtokba hun és avar eredetű törzsek (Anonymus szerint Botond törzse). Erről az 1954-ben feltárt Árpád-kori temető tanúskodik.

Jelenlegi ismeretek szerint az első, Sellyét is említő írásos emlék 1292-ből való. Már ekkor több falu (köztük Révfalu és Szentmárton) tartozott hozzá. 1332-ben a pápai tizedlajstromban már mint mezővárost, és egy hatalmas uradalom székhelyét említik. Vásártartási joggal rendelkezett, egyértelmű a környékben betöltött központi szerepe. Lakóit a mai Vár utca környékén már ekkor palánkvár védte. Levéltári adatok szerint fénykorát Mátyás király idejében élte.

Lakossága a legelső között fogadta be a reformációt, a lakosság döntő többsége református vallású lett.

A török uralom nagy pusztítást végzett Sellyén. Várát felégették, sok lakóját megölték. A törökök is felismerték azonban Sellye központi jellegét, mert 1551-ben megtették bírósági kerületnek, "nahie"-nak és katonaságot is állomásoztattak itt. Területéhez 69 község tartozott. A törökök kiűzésének idején az egykori írások a vidék teljes pusztulásáról számolnak be.

A lassan újjáéledő település ezután hol Somogy, hol Baranya vármegyéhez tartozott. 1781-ben II. Józseftől újra mezővárosi rangot kapott.

Az 1700-as évek végétől a Batthyány család birtoka.

1671-ben kezdik szervezni a református iskolát, amely mellé 1779-ben Batthyány gróf német tisztviselői számára német iskolát állíttatott fel.

Az 1800-as évek elején a sellyei uradalom házasság révén a Draskovich család birtokába került. Az uradalom német tisztviselőin és alkalmazottain kívül Sziléziából 18 német család települt be. Sellye élénk ipari központ volt. Különösen a szűrszabó, fazekas, csizmadia ipar virágzott, amit a református őslakosok űztek, német ajkúak voltak viszont a szabók, vargák, esztergályosok, asztalosok és kőművesek. A sellyeiek messze földön híres fafaragó emberek voltak. A sellyei iparosok 1844-ben céhbe tömörültek. Sellyén épült az első dunai gőzhajó, a "Carolina", amelyet 1817-ben bocsátottak vízre. 1830-ban hivatásos orvos működött a településen, és 1843-ban már gyógyszertárat is felállítottak.

Az 1848-as szabadságharc idején Sellye fontos katonai tábor, a somogyi védvonal első pontja.

1872-ben csatolják végleg Baranya vármegyéhez, de mezővárosi rangját mindvégig megtartja.

Az I. világháború után Sellye három évre szerb megszállás alá került. Ekkor járási székhelyé nevezték ki.

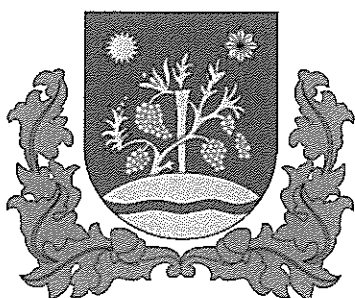
A település fejlődését korlátozta a nagybirtok, parasztjainak csak kevés föld állt rendelkezésére. Ennek következménye lett a térség hanyatlását elindító "egykezés", ami a népesség fokozatos csökkenéséhez vezetett. A két világháború között a település csak lassan fejlődött, bár iparosainak száma állandóan emelkedett.

A fejlődés a II. világháború után vált ugrásszerűvé, különösen azután, hogy Sellyét 1950-ben járási székhellyé nevezték ki. 49 település tartozott hozzá. Számos új létesítmény épült: iskolák, üzemek, strandfürdő, üzlethálózat. Ezekben az években Sellye vonzáskörzete jóval nagyobb volt, mint államigazgatási területe.

A járási székhely funkció 1964-es megszűnése után a városias intézményrendszer egy része megszűnt, illetve a környező járási székhelyekre került át.

A nagyközségi státuszról Sellye 1997-ben emelkedett városi rangra. A közigazgatás átszervezése során 2013-ban ismét járási székhellyé vált.

(forrás: TAK, Kokas és Társa Tervező Kft. – Kokas Ignác építész, Pap Zsuzsa településtervező)



1.1.2. történeti tájhasználat, tájszerkezet, tájtörténet

Tájszerkezet

Sellye város közigazgatási területe a természetföldrajzi tájbeosztás szerint az Alföld nagytáj Drávamenti-síkság középtáj két kistájában fekszik: a Dráva-sík északi és a Fekete-víz síkja déli szegélyén. A két kistáj közötti választóvonal nyugaton a Bogdása felé vezető közútnál, a belterületen annak középvonalában húzódik, a várostól keletre eső tájrészletben déli irányba Sósvertike felé lekanyarodik. A város a Dráva és a Fekete-víz közötti vízválasztón, a folyók által felhalmozott, a síkságból kissé kiemelkedő hordalékkúpon létesült, közigazgatási területének tengerszint feletti magassága 98–111 méter közötti. A beépített terület döntően 100 méter feletti magasságon fekszik. A belterület legmagasabb pontjain épült a kastély és a református templom. A vízválasztótól délre elhagyott és nagyrészt feltöltődött morotva medrek és csatornák, – attól északra kisebb erek és ugyancsak mesterséges csatornamedrek tagolják a felszínt. A település egyetlen számottevő állóvíze a „Gürü”, egykori morotva mederben. Az északi, Kákics felé eső határon folyik mesterséges mederben a Körcsönye-csatorna. A várostól délre húzódó természetes patakok és belvízlevezető csatornák vize a Drávába folyik. A külterületen jelentős kiterjedésű mocsaras-vizenyős területek és vízzel csak időszakosan megtelő árkok is találhatóak, többségük elhagyott folyóágak maradványa. A szlavón tölgyeseiről híres Dráva-sík növénytakarója a folyószabályozás, az ármentesítés óta jelentősen átalakult. Fragmentálódott természetes és természetközeli vegetációjában a mentett oldalon megmaradt nagyobb erdőtömböket keményfás erdők, szubmontán és szubmediterrán elemekben gazdag tölgy-köris-szil ligetek és gyertyános-kocsányos tölgyesek alkotják. Sellyén jelentős az éger állomány is. Gyakoriak a természetközeli állományok közé telepített nemesnyár, fűz és akác ültvények is. A

feltöltődési szukcesszió különböző stádiumait megjelenítő holtágak lápi növényzete: fűzlápok, láperdők nádas-, magas-sásos társulások őrzik az egykori táj képét. A Fekete-víz síkja nagy része ma ár- és belvízmentesített, jelentős részben művelt terület, ahol egyre nagyobb teret hódítanak az akácültetvények. A szántók között megmaradt néhány nagyobb erdőtömböt gyertyános kocsányos-tölgyes állományok uralják. A legelők különleges táji értékek.

(forrás: TAK, Böszörményi Krisztina kert- és tájépítész)

Táji természeti adottságok

Szántóföldi művelés folyik az összes terület 41 %-án, a kert és a gyümölcsös együttesen sem éri el a 0,5 %-ot, szőlőterület pedig nincs is Sellyén. A művelésre legkedvezőbbek a várostól kelet felé eső, magasabb fekvésű és lazább szerkezetű talajok. A külterület közel 10 %-át elfoglaló gyepek legnagyobb része a közigazgatási terület É-i részén található. Az erdőterületek területi aránya jelentős, a földhivatali adatok szerint a teljes terület közel 40 %-a, ami mind az országos, mind a megyei átlagot is lényegesen meghaladja. Sellye környékének meghatározó elemei a nagy, összefüggő tömbökben elhelyezkedő, a várost minden irányban körbevevő erdők, amelyek az Ormánsági erdőgazdasági tájhoz tartoznak. Az erdők fafaj szerinti állománya megfelel a termőhelyi adottságoknak és a természetes erdőtársulás típusoknak. Az erdőterületek döntő többsége jelenleg gazdasági rendeltetésű.

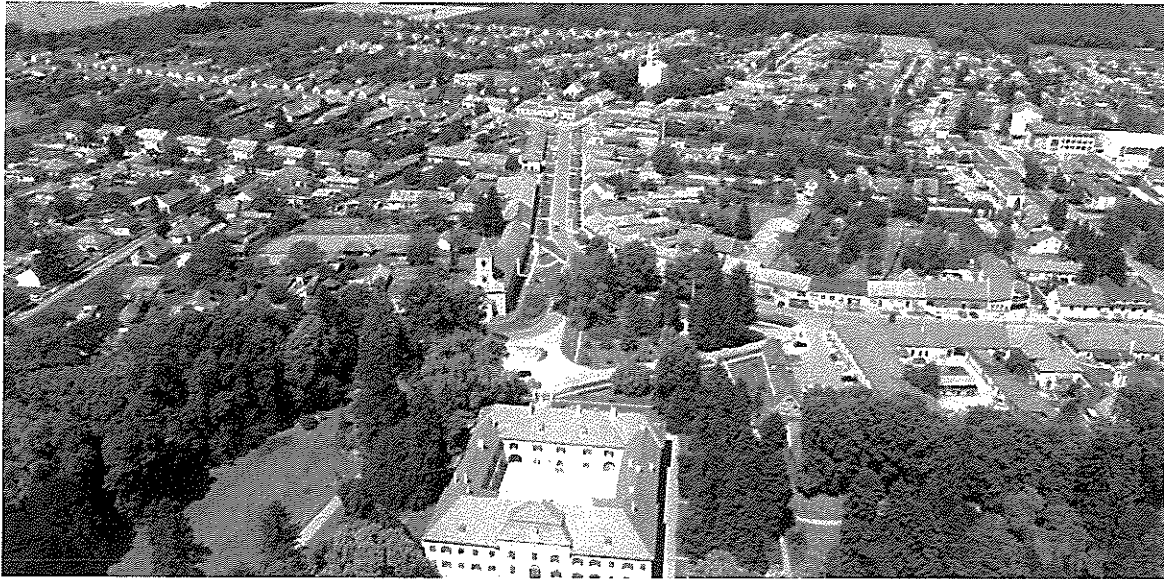
Tájszerkezeti vonalas elemek:

- Sellye település négy bejáratú úttal rendelkezik. Északi irányból a Királyegyháza – Sellye összekötő út, déli irányból a Vajszló – Vejti – Sellye összekötő út éri el a települést. A települést kelet-nyugati irányban szeli át a Harkány – Sellye – Darány összekötő út.
- Sellye–Szentlőrinc vonal (a Középrigóc–Sellye és a Sellye-Villány vonalakat bezárták).
- Körcsönye-csatorna

Tájváltozási tendenciák:

- Szárazodás
- Vonalas közlekedési infrastruktúra-elemek (elkerülő út, kerékpárút) megszűnése, létesítése, bővítése
- Intenzív mezőgazdasági használat
- Szénhidrogén-kutatás/kitermelés

(forrás: TAK, Böszörményi Krisztina kert- és tájépítész)



Sellye központjának látképe
(forrás: <https://sellye.hu/index.php>)

1.1.3. Történeti településszerkezet

Sellye az Ormánság nyugati részén, az Ormán közben fejlődött a kelet-nyugati irányú fő közlekedési út mentén. Az úttól északra élővízfolyásokkal szabdalta a vizenyős terület, melyen utak sem haladnak keresztül. A település már Sellye néven található a XIV. századi térképen. A környező települések között azonos jelentőségű volt Bogdásával, Marócsával, Sztárával, Nagycsánnal és Vajszlóval.



Sellye az Ormán közben
Baranya vármegye a XIV. század elejéig (Györffy György térképe)



Magyar Országnek földképe,
 más néven a Vályi András-féle térkép 1798-ból a Dráva mellett ábrázolja Sellyét
 (forrás: <https://maps.hungaricana.hu/hu/MOLTerkeptar/11944/>)

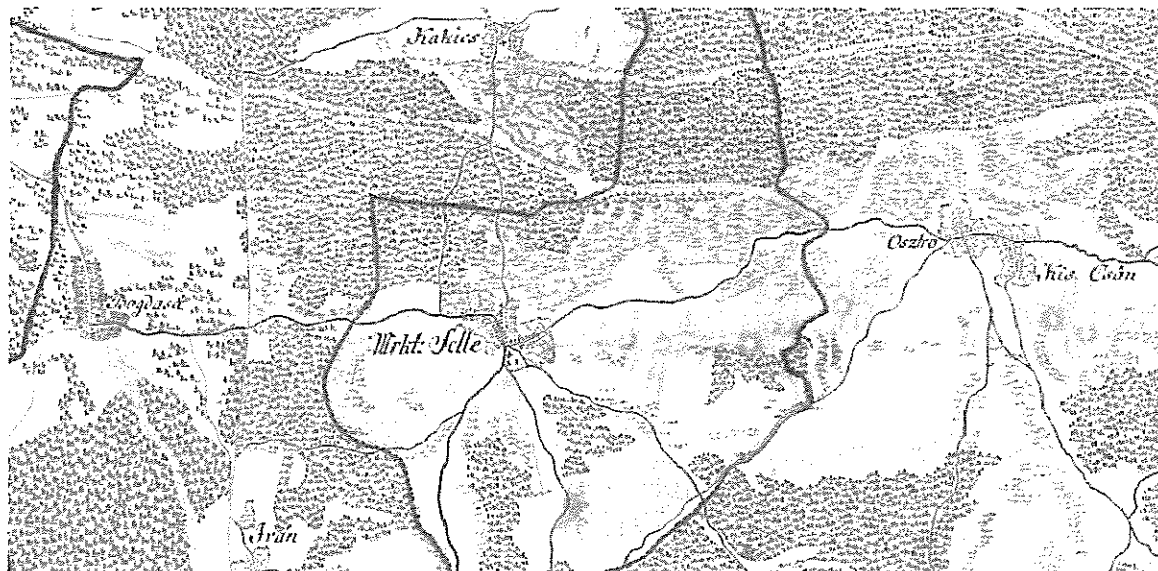


A Lipszky János-féle térkép 1808-ból - ami a Magyar Királyság első részletes térképe -
 Sellyét jelentős településnek tünteti fel
 (forrás: [https://hagyatek.cholnoky.ro/terkepek/digitalizalt/1M%20\(1598\)%20Lipszky.jpg](https://hagyatek.cholnoky.ro/terkepek/digitalizalt/1M%20(1598)%20Lipszky.jpg))

Az újkori falu fejlődéséről a korabeli katonai térképek tanulmányozása adhat képet. Az Első Katonai Felmérésen megfigyelhető, hogy a település a Siklóst Istvándival összekötő út mellett fekszik. Szomszédos települései keletről Oszro, Kis-Csán, nyugatról Bogdása. Délről Sós-Vertike és Sztára, északról Kákics.

Képet kapunk a település szerkezetéről is. A főút kettős kanyarulatában kétoldalt sorakoznak a lakóházak. A déli oldalon, útelágazásokkal körülvéve látható a katolikus templom és az uradalmi épületek, míg az északi oldali útelágazás mellett a református templom. A mai öregfalú már az 1700-as évek végére kialakult és a belterületi úthálózat is megegyezik a jelenlegivel.

A pirossal ábrázolt szilárd épületek mögött, zöld színnel rajzolva láthatjuk a kerteket. Nyugatra az utak megkerülik a nagy vízfelületet, mely egykor a Dráva egyik holtága lehetett. Északon és délen ligetes legelők, keleten szántók és a tágabb környezetben vízfolyásokkal szabdalts erdők vannak.

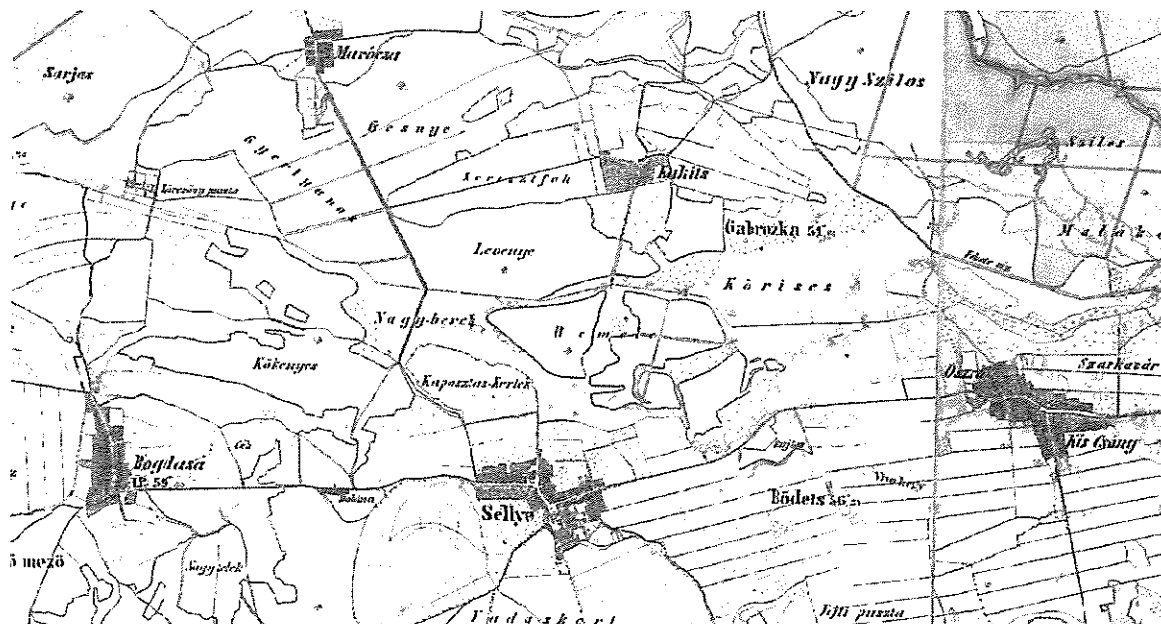


Sellye ábrázolása az Első Katonai Felmérésen (1763-87)

(forrás: [https://maps.arcanum.com/hu/map/europe-18century-](https://maps.arcanum.com/hu/map/europe-18century-firstsurvey/?bbox=1983959.921628423%2C5759215.374773454%2C1988505.5361542571%2C5760939.985224139&map-list=1&layers=163%2C165)

[firstsurvey/?bbox=1983959.921628423%2C5759215.374773454%2C1988505.5361542571%2C5760939.985224139&map-list=1&layers=163%2C165](https://maps.arcanum.com/hu/map/europe-18century-firstsurvey/?bbox=1983959.921628423%2C5759215.374773454%2C1988505.5361542571%2C5760939.985224139&map-list=1&layers=163%2C165))

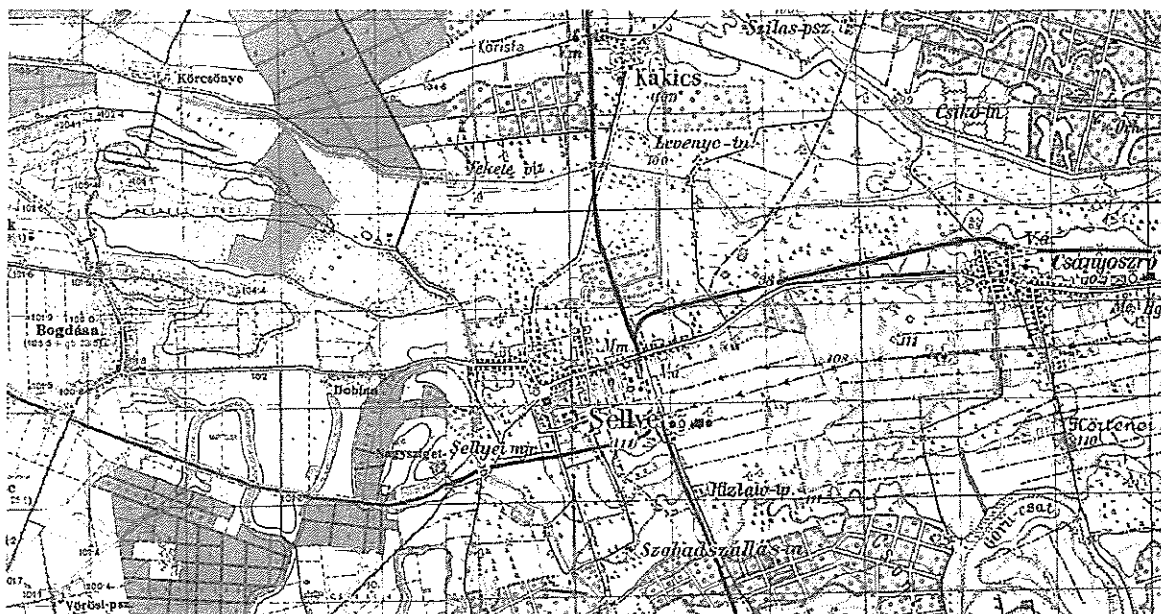
A Második Katonai Felmérésen látható, hogy a település útkapcsolatai a szomszédos települések irányába alig változtak. A Kákicsra vezető út megszűnt és a település nyugati végéről út halad Marócsára. A belterületi úthálózat ábrázolása már pontosabb, telepített fasorokat is láthatunk az utak mentén. Felépül a kastély belső udvaros négyzetes tömbje. Előtte az út kanyarulatáig teresedés, melyen harangláb áll. A kastélytól délre felépülnek a gazdasági épületek. A külső részeken az épületek fésűs beépítés szerint az utcavonalra merőlegesen sűrűn egymás mellett állnak, a településközpontban már az utcavonallal párhuzamos zárt sorú beépítés a jellemző. A fekete színnel rajzolt, vélhetően fa szerkezetű gazdasági épületek a lakóházak folytatásában épültek, de megtalálható a keretsűrűs beépítés is.



Sellye a Második Katonai Felmérés idején (1806-69)

(forrás: [https://maps.arcanum.com/hu/map/secondsurvey-](https://maps.arcanum.com/hu/map/secondsurvey-hungary/?bbox=1978268.2106878676%2C5759380.331178032%2C1996450.668791204%2C5766278.772980768&map-list=1&layers=5)[hungary/?bbox=1978268.2106878676%2C5759380.331178032%2C1996450.668791204%2C5766278.772980768&map-list=1&layers=5](https://maps.arcanum.com/hu/map/secondsurvey-hungary/?bbox=1978268.2106878676%2C5759380.331178032%2C1996450.668791204%2C5766278.772980768&map-list=1&layers=5))

Az 1941-ben készült Magyarország Katonai Felmérésén már jelentős változásokat láthatunk a település megközelítésében. Megéppül a vasút és Sellye vasúti csomópont. A belterület beépítésében kisebb növekedést figyelhetünk meg az ismét jelentőséget kapott kákicsi út mentén és megéppül a mai Fürdő utca északi irányban. Egyéb tekintetben a településszerkezet a száz évvel korábbi állapotokat tükrözi. Említést érdemel, hogy a katolikus templom feléppül a kastéllyal szemben az út mentén.



Sellye a Magyarország Katonai Felmérése 1941-ben készült térképen

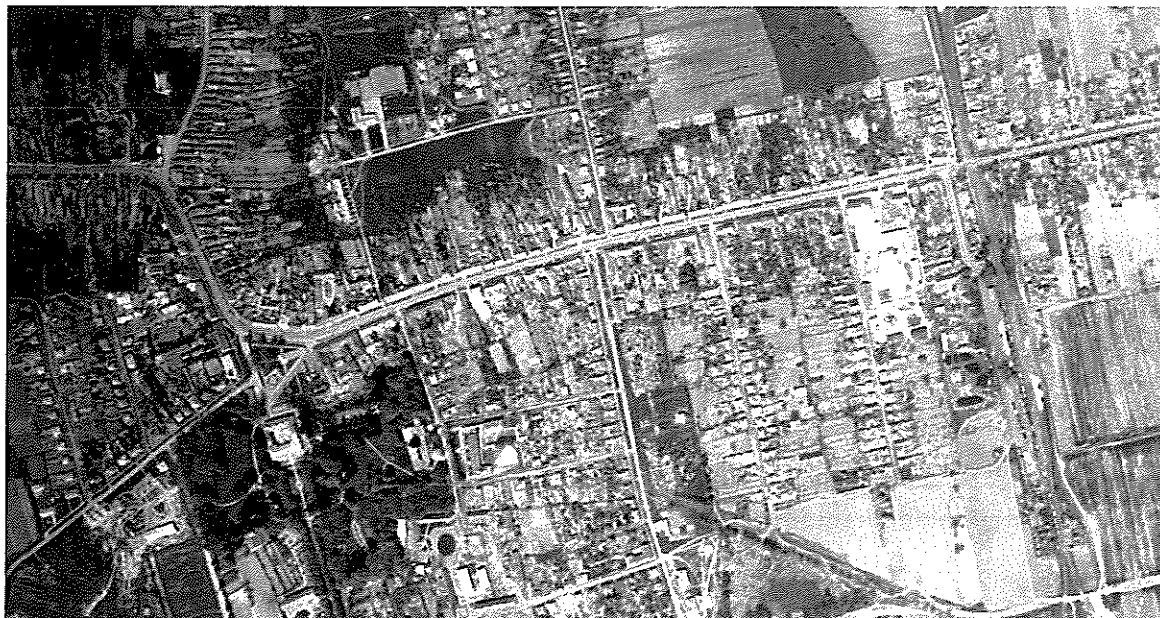
(forrás: <https://maps.arcanum.com/hu/map/hungary1941/?bbox=1978228.9171120243%2C5757652.663765986%2C1996411.3752153607%2C5764551.105568723&map-list=1&layers=29>)

A századfordulón megépült a vasút. A II. világháborúig a település Kákics és Vajszló irányában felvette mai, végleges képét. Beépült a Malom és Ady Endre utca, az Édesanyák útja, valamint a Fürdő utca a Széchenyi utca vonaláig.

A háború utáni kisajátítások eredménye a Vár, József Attila, Zrínyi, Süttő Ignác és Rózsa utcák kialakulása.

Sellye járási székhelyé válásával a település ugrásszerű fejlődésnek indult. A környező falvakból betelepülő lakosság részére új lakóterületeket jelöltek ki a Mátyás király utcától északra. Így került felparcellázásra a 60-as évektől kezdve a Korongi és a Szitási rét, majd a 80-as években az ÉNY-i lakóterület.

A Mátyás király, Fürdő és Bodonyi utcák által határolt tömbbelsőben megépült a jelentős forgalmat bonyolító egészség központ, illetve a volt mozi helyén közösségi ház létesült. Az intézmények jobb megközelíthetősége érdekében gyakorlatilag a Bodonyi és Mátyás király utcák között az intézmények mellett gyalogos tengelyt alakítottak ki.



Sellye az 1970. április 24-én készült légifotón

(forrás: <https://www.fentrol.hu/hu/legifoto/86782?r=1&c=1987798.4259555:5760035.792148:7>)



Sellye napjainkban

(forrás:

<https://maps.arcanum.com/hu/map/hungary1941/?bbox=1979599.7931869319%2C5757089.033660932%2C1997782.2512902683%2C5763987.475463669&map-list=1&layers=here-aerial%2C29>)

Napjainkban a település megközelítésében jelentős változás nem történt, a vasúti közlekedés azonban háttérbe szorult. Déli irányban a Dráván átvezető vasútvonal fel lett számolva, ezt pótolhatná egy közúti kapcsolat a szomszédos Horvátországgal.

1.1.4. történeti településmag

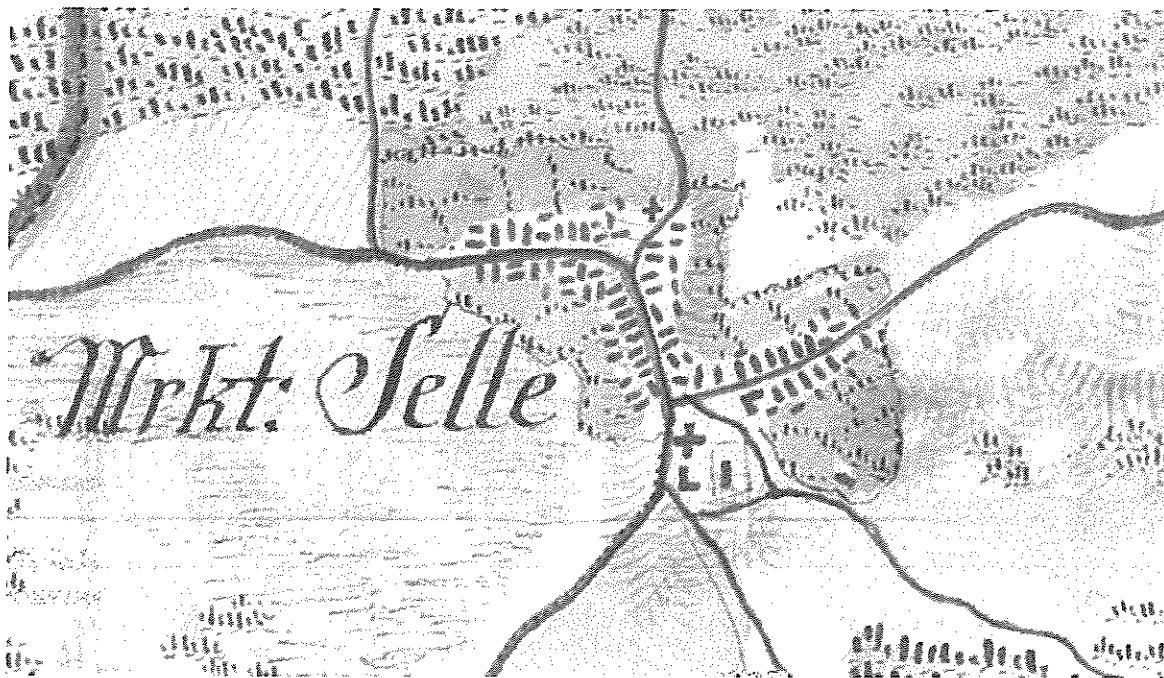
A középkori falu a régészeti leletek bizonyossága szerint a mai református templom környékén volt, pontos helyét, nagyságát régészeti kutatással lehetne meghatározni.

Az ősi településmag a mai Domb utca környékén terült el. Ezen a területen, a református templom dombján előkerült leletek alapján itt volt a település első temetője. Az ezt követő, mintegy 2000 éves temető nyomait a kastély mellett találták meg.

A település a Domb utcától terjeszkedett előbb a mai Dózsa György utca, majd a Batthyány és a Mátyás király utca felé.

Sellye már a középkortól kezdve uradalmi központ a nagybirtokos székhelyével. A kastély és a hozzátartozó épületegyüttes (lovarda, istállók, magtárak, cselédházak) a Mátyás király utcától délre fekvő területet foglalta el. A kastély északi két főkapu közti részei a XVI. századból valók, míg a keleti, nyugati és déli szárnyakat Batthyány gróf építtette 1745-50 között. Az arborétum telepítése a következő tulajdonos, Draskovich Iván nevéhez fűződik (1760-70-es évek). Az uradalmi központhoz a kastélyon kívül gazdasági épületek és cselédházak is tartoztak. Ezek közül mára a lovarda (később, 2011-ig általános iskolaként működött), a magtár- és istállóépület (utóbbi igen leromlott állapotban), valamint a Kertészudvar, és a cselédházakként szolgáló Felső- és Alsómajor (már csak egy-két épületmaradvány) maradt fenn.

Az 1740-es évekig a volt kisegítő iskola mögötti kiemelkedésen volt a falu temetője.

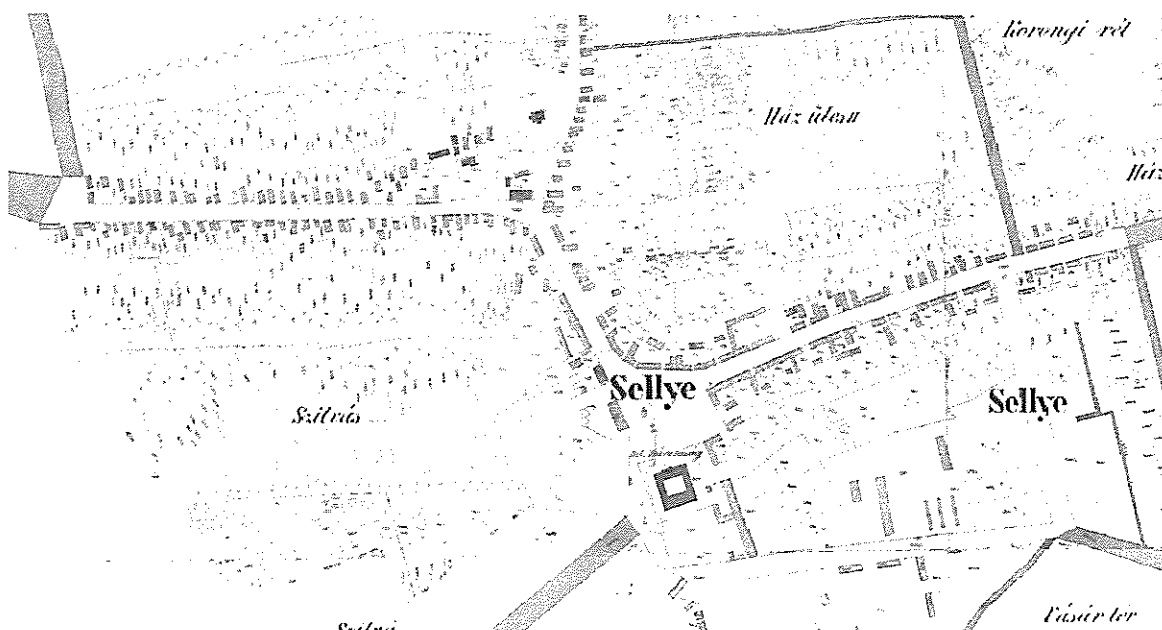


Sellye ősi településmaja az Első Katonai Felmérésen (1763-87)

(forrás: [https://maps.arcanum.com/hu/map/europe-18century-](https://maps.arcanum.com/hu/map/europe-18century-firstsurvey/?bbox=1983959.921628423%2C5759215.374773454%2C1988505.5361542571%2C5760939.985224139&map-list=1&layers=163%2C165)

[firstsurvey/?bbox=1983959.921628423%2C5759215.374773454%2C1988505.5361542571%2C5760939.985224139&map-list=1&layers=163%2C165](https://maps.arcanum.com/hu/map/europe-18century-firstsurvey/?bbox=1983959.921628423%2C5759215.374773454%2C1988505.5361542571%2C5760939.985224139&map-list=1&layers=163%2C165))

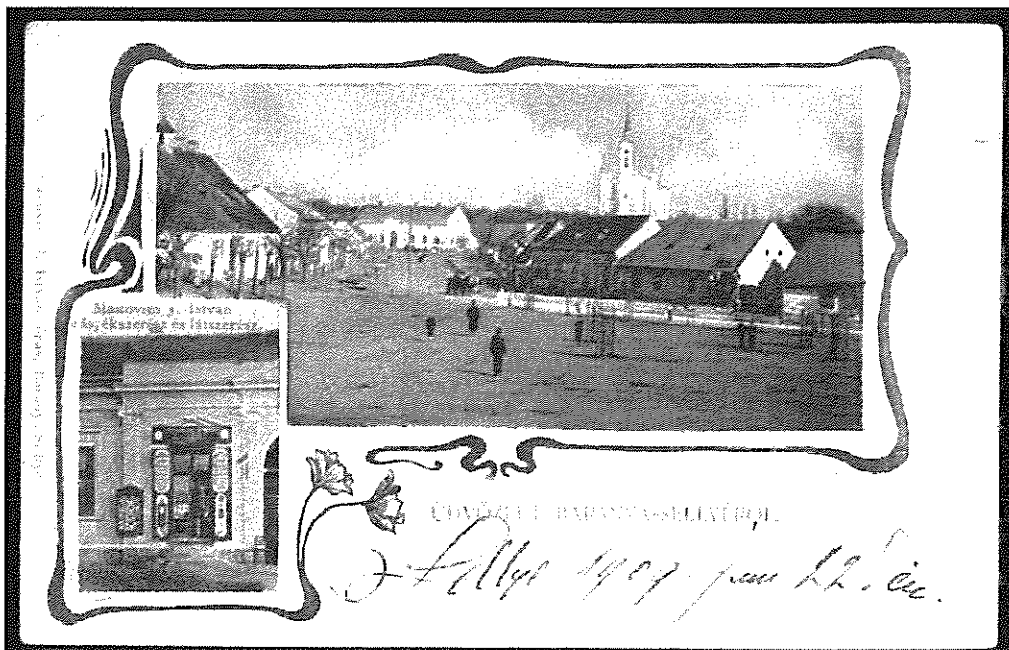
Az 1866-es birtokviszonyokat bemutató térkép szerint erre az évre beépült a teljes Dózsa György utca, megindult a terjeszkedés Kákics irányába és beépült a Mátyás király utca is kb. a Fürdő utca vonaláig. Új temető nyílt a mai területén, az Édesanyák útján.



Sellye központi része az 1866-es kataszteri térképen

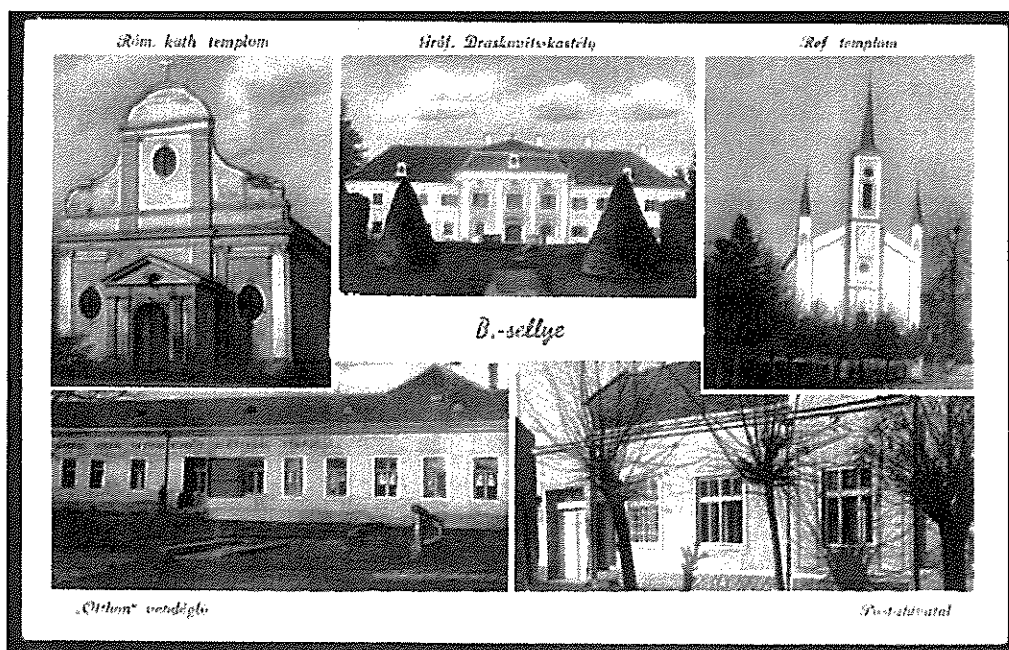
(forrás:

<https://maps.arcanum.com/hu/map/cadastral/?layers=3&bbox=1985384.440560466%2C5759552.804364008%2C1987657.2478233844%2C5760415.109589354>)



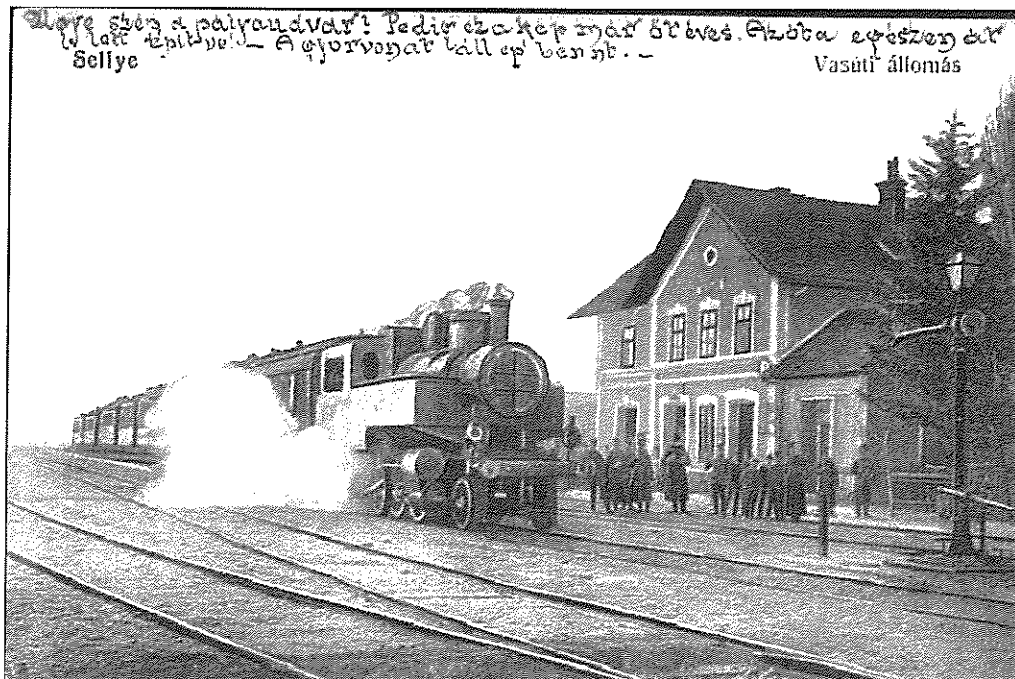
Képeslap 1909-ből, melyen képet kaphatunk a kastély előtti főtér hangulatáról
(forrás:

<https://gallery.hungaricana.hu/hu/SzerencsKepeslap/1162808/?list=eyJxdWVyeSI6ICJzZWxseWUifQ>)



1943-as képeslap a település jelentős épületeiről
(forrás:

<https://gallery.hungaricana.hu/hu/SzerencsKepeslap/1162803/?list=eyJxdWVyeSI6InNlbGx5ZSIsImZp bHRlcnMiOnsiREFUQUJBU0UiOlsiUE9TVENBUkQiXX19>)



A vasútállomás egy 1917-es képeslapon

(forrás:

<https://gallery.hungaricana.hu/hu/OSZKKepeslap/1429440/?list=eyJxdWVyeSl6lCJzZWxseWUifQ>)

1.2. A település régészeti örökségének felmérése (az újonnan beépítésre szánt területnek kijelölt terület esetén terepbejárással)

A régészeti értékvizsgálat része.

1.3. A védett műemléki értékek települési értékleltára (értékkataszterben)

1.3.1. a világörökségi, és a világörökségi várományos helyszínek és területek

Nincs

1.3.2. az országos építészeti örökség elemei

Volt Draskovich-kastély

műemlék

Köztársaság tér 7., hrsz.:975

Azonosító: 1910, törzsszám: 378

A kastély és a hozzá tartozó épületegyüttes (lovarda, istállók, magtárak, cselédházak) a Mátyás király utcától délre fekvő területet foglalta el. A kastély északi két főkapu közti részei a XVI. századból valók, míg a keleti, nyugati és déli szárnyakat Batthyány gróf építtette 1745-50 között. Az arborétum telepítése a következő tulajdonos, Draskovich Iván nevéhez fűződik (1760-70-es évek). Az uradalmi központhoz a kastélyon kívül gazdasági épületek és cselédházak is tartoztak. Ezek közül mára a lovarda (később, 2011-ig általános iskolaként működött), a magtár- és istállóépület (utóbbi igen leromlott állapotban), valamint a

Kertészudvar, és a cselédházakként szolgáló Felsőmajor és Alsómajor (már csak egy-két épületmaradvány) maradt fenn. A kastélyban a közelmúltig kollégium működött, pillanatnyilag üresen áll.

Református templom

műemlék

Kossuth u. 2.

Azonosító: 11447, törzsszám: 11205

Sellye centrumában, a Dózsa Gy. - Kossuth L. - Dombalja utcák közrefogta tömb K-i szélén emelkedő dombocskán áll a református templom. Részben falazott kerítés övezi, melynek a Kossuth Lajos utca elején kialakult, kis teresedésre nyíló kapujától lépcső vezet fel a dombra. A templom állapota kielégítő.

1.3.3. a védetté nyilvánított régészeti lelőhelyeket és a nyilvántartott régészeti lelőhelyek

A régészeti értékvizsgálat része.

1.4. A helyi építészeti örökség települési értékleltára (értékkataszterben az önkormányzati főépítész által meghatározottak szerint tartalmazza a helyi építészeti örökség országos, vagy helyi védelemre méltó elemeit)

1.4.1. településszerkezet

A történelmileg kialakult és napjainkig fennmaradt településszerkezet építészeti örökség, melynek megőrzése szabályozási elemekkel javasolt.

1.4.2. telekstruktúra és utcavonal-vezetés

A történelmileg kialakult utcarendszer, utcavonal-vezetés és telekstruktúra őrzi az 1800-as évek végére kialakult formáját, melynek megőrzése szabályozási elemekkel javasolt.

1.4.3. utcakép vagy utcakép részlet

Az utcakép megőrzését építészeti örökségként a helyi egyedi védelem és a településrendezési eszközök (helyi építési szabályzat, településképi rendelet) biztosítják, külön utcakép, vagy utcakép részlet helyi védelemre nem javasolt.

1.4.4. település karakter egyéb elemei

Természeti örökség – területi védelem

1. Sellyei park (a Draskovich-kastély körüli Arborétum területe)

Törzskönyvi száma: 1/9/TT/66

Hrsz.: 977

2. Sellyei Kis-rét

Törzskönyvi száma: 1/89/TT/93

Hrsz.: 0101/3-4, 0102, 0103/1-6, 0104-0107, 0108/3-6, 0108/8, 0110/1, 0115, 0117, 0118/3-5, 0119/1, 0120, 0121/1-5, 0127/3

Természeti örökség – egyedi védelem

1. Református templom kertje	hrsz: 71/1
2. Általános Iskola udvara idős hársfák	hrsz: 920
3. Köztársaság tér idős hársfák	hrsz: 974/6
4. Géptelep idős vadgesztenye és hársfái	hrsz: 889/1

1.4.5. építmény, építményrészlet, vagy alkalmazott anyaghasználat, tömegformálás, homlokzati kialakítás

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

Helyi egyedi védelemH1 (az építmény, vagy együttes egészére vonatkozó) védettség – egyedi védelem

1. Domb u. 3.	hrsz.: 69, 71/1	ref. parókia kovácsoltvas kerítése
2. Domb u. 11.	hrsz.: 55/3	volt református parókia
3. Dózsa György u. 1.	hrsz.: 70/2	városháza
4. Dózsa György u. 6.	hrsz.: 1074/2	lakóépület
5. Dózsa György u. 12.	hrsz.: 1077	lakóépület
6. Dózsa György u. 14.	hrsz.: 1078	lakóépület
7. Dózsa György u. 16.	hrsz.: 1079	gazdasági épület
8. Dózsa György u. 28.	hrsz.: 1086	lakóépület
9. Dózsa György u. 81.	hrsz.: 8	volt pásztorház
10. Erdély u. 1.	hrsz.: 903	lakóépület
11. Édesanyák útja temető	hrsz.: 842	kőkereszt
12. Fürdő u.	hrsz.: 399	termálfürdő bejárati épület
13. Kertészudvar	hrsz.: 986	nyugati lakóépület
14. Kolozsvár u.	hrsz.: 983	uradalmi magtár épület
15. Kolozsvár u.	hrsz.: 982	uradalmi istálló épület
16. Köztársaság tér 6.	hrsz.: 1060	Múzeum és könyvtár
17. Köztársaság tér	hrsz.: 1059	római katolikus templom
18. Köztársaság tér	hrsz.: 1059	rk. templom melletti kőkereszt
19. Mátyás király u. 23.	hrsz.: 510	lakóépület
20. Mátyás király u. 27.	hrsz.: 508	lakóépület
21. Mátyás király u. 45.	hrsz.: 499	kovácsoltvas kerítés
22. Mátyás király u. 61.	hrsz.: 385	lakóépület és kapu
23. Mátyás király u. 70.	hrsz.: 971/2	lakóépület
24. Mátyás király u. 79.	hrsz.: 377/1, 377/2	lakóépület
25. Mátyás király u.	hrsz.: 748/5	volt gőzmalom

26. Petőfi u. 22/a.	hrsz.: 649	lakóépület
27. Vasút u.	hrsz.: 625/10	vasútállomás
28. Vasút u.	hrsz.: 625/2	kőkereszt
29. Zrínyi Miklós u. 5.	hrsz.: 965	kovácsoltvas kerítés

H2 (részértékekre vonatkozó) védettség – egyedi védelem

1. Édesanyák útja, temető	hrsz.: 842, 843	kovácsoltvas kerítéskapuk
2. Kossuth Lajos u. 43.	hrsz.: 225	góré és kémény (füstölő)
3. Mátyás király u. 30.	hrsz.: 811	kapu
4. Mátyás király u. 26.	hrsz.: 805	kovácsoltvas kerítéskapu
5. Mátyás király u. 67.	hrsz.: 382	kapu

Helyi területi védelem

1. Temető	hrsz.: 842, 843, 844
2. Izraelita temető	hrsz.: 778

2. A rendezés során tervezett változások hatáselemzése:

2.1. A települési értékleltárban szereplő elemek vonatkozásában releváns rövid és középtávon tervezett változások ismertetése

Sellye alátámasztó javaslat, 2. Településrendezési javaslat fejezete alapján:

2.2. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER

2.2.1. A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

2.2.1.1. LAKÓTERÜLETEK

A település lakóterületei általános használatuk szerint az OTÉK szerinti „kisvárosias” és „kertvárosias” lakóterületek.

Fejlesztési területek

A településrendezési terv készítése során újonnan kijelölt fejlesztési terület – nem tervezett

Hatályos terven kijelölt, meg nem valósult, de továbbra is napirenden lévő fejlesztések

Kertvárosias lakóterületen (Lke)

- Az Ény-i lakóterületen
 - a terv távlatában – kb. 20 építési telek, 2,73 ha
 - tartalékterületen – kb. 30 építési telek, 4,12 ha
- Az Erkel utca déli oldalán – kb. 7 építési telek, 0,5 ha

Kisvárosias lakóterületen (Lk)

- A Petőfi utcától délre
 - tartalékterületen – kb. 20 építési telek, 3,25 ha

2.2.1.2. VEGYES TERÜLETEK

A város vegyes területei az OTÉK szerinti „településközponti” és „intézményi” területek.

TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLETEK (Vt)

Sellye városközpontja jól lehatárolható, igazi településközponti vegyes terület. Ide sorolható a Dózsa György utca a Domb utcáig, a Domb utca, a Batthyány utca, a Köztársaság tér, továbbá a Mátyás király utca az Édesanyák útjáig. Itt található a városi szintű igazgatási, egyházi, kulturális és művelődési intézmények zöme jelentős kereskedelmi, vendéglátó és lakófunkcióval kiegészülve.

Tervezett fejlesztés

A városközpont területigényes fejlesztést nem igényel. Az Erkel Ferenc utca délnyugati és délkeleti sarka a Mátyás király utcai telkek funkcionálisan rugalmasabb beépítése érdekében kertvárosias lakóterület helyett a településközponti vegyes területéhez csatlakozik.

Minőségi fejlesztés

A városközpont területén a zömmel már kialakult zárt sorú beépítés folytatását kell szorgalmazni. Az egységes, kisvárosias utcakép kialakulása érdekében a Köztársaság tér északi oldalán a beépítési magasság növelésével lehetővé kell tenni a földszint+emelet(+tetőtér) beépítést. Elő kell segíteni a kihasználatlan épületek újrahasznosítását.

A Draskovich-kastély jelenleg üresen áll, méltó tartalommal – az önkormányzat szándéka szerint magasabb kategóriás kereskedelmi szálláshely - való megtöltése fontos és sürgős feladat!

INTÉZMÉNYI VEGYES TERÜLETEK (Vi)

A város területén intézményi vegyes területbe sorolhatók a településközponton kívüli, elsősorban oktatási, egészségügyi, közösségi és szociális intézmények.

Tervezett fejlesztés

Az intézményi terület területigényes fejlesztést nem igényel.

Minőségi fejlesztés

Az általános iskola – óvoda épületegyüttese és a piactér a közelmúltban megújult, az egészségügyi központ korszerűsítése-átalakítása a közeljövőben várható.

A mezőgazdasági szakiskola épülete jelenleg üresen áll, a Zrínyi utcai volt általános iskolát is csak részlegesen használják. Tartalommal való megtöltésük fontos cél kell legyen.

2.2.1.3. GAZDASÁGI TERÜLETEK

A település meglévő gazdasági területei általános használatuk szerint az OTÉK szerinti „kereskedelmi szolgáltató” és „egyéb ipari gazdasági” területek.

KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET (Gksz)

Meglévő, megtartandó területek

- Az 5804 sz. út keleti és nyugati kivezető szakasza menti, lakóterülettel határos telephelyek
- Az Mg. Szakiskola tanműhelyei, oktatási létesítménye és kollégiuma
- Az Édesanyák útját dél felől lezáró gazdasági terület
- A vasút keleti oldalán lévő rakodó

Valós rendeltetéshez igazodva kereskedelmi szolgáltató gazdasági területi övezetbe kerül

- Mátyás király utca 748/5 hrsz.-ú telephely – kb. 4700 m² - korábban egyéb ipari és különleges terület
- Petőfi utca déli telekvégein haladó 711 hrsz.-ú út déli oldalán – kb. 7700 m² – korábban kisvárosias lakóterület bővítési területe

Fejlesztési területek

A településrendezési terv készítése során újonnan kijelölt fejlesztési terület – nem tervezett

Hatályos terven kijelölt, meg nem valósult, de továbbra is napirenden lévő fejlesztések

- Az 5804 j. út keleti kivezető szakasza menti terület déli folytatásában (0217/5 hrsz.) – kb. 6400 m²

EGYÉB IPARI GAZDASÁGI TERÜLET (Gipe)

Meglévő, megtartandó területek

- Az ipari park telephelyei
- A Kolozsvár utcai telephelyek
- A Malom utca és a vasút közti telephelyek
- Az 5804. j. út nyugati kivezető szakasza menti telephely (volt kenyérgyár)
- Telephely az Aradi utca nyugati végén (881/2 hrsz.)

Valós rendeltetéshez igazodva egyéb ipari gazdasági területi övezetbe kerül

- Aradi u. 881/1 hrsz. (881/2 hrsz.-ú telephellyel azonos vállalkozás) – korábban kertvárosias lakóterület

Fejlesztési területek

A településrendezési terv készítése során újonnan kijelölt fejlesztési terület – nem tervezett

Hatályos terven kijelölt, meg nem valósult, de továbbra is napirenden lévő fejlesztések

- Az ipari park eddig még be nem épült területe – kb. 24 ha
- Kolozsvár utcai ipari gazdasági terület még be nem épült részei – kb. 3,9 ha

2.2.1.4. HÉTVÉGIHÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET (Üh)

A településrendezési terv készítése során újonnan kijelölt fejlesztési terület - nem tervezett

Hatályos terven kijelölt, meg nem valósult, de tartalékterületként továbbra is napirenden lévő fejlesztés a város északi részén, a Rákóczi utcai lakóterület mögött (hrsz. 0388/1-0388/6) – kb. 3,2 ha

2.2.1.5 KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

KÜLÖNLEGES TERÜLET TEMETKEZÉSI CÉLRA (K-T)

- A temetők területe megtartandó, a terv távlatában területi bővítést nem igényelnek.

KÜLÖNLEGES TERÜLET SPORTOLÁSI CÉLRA (K-Sp)

- Városi sporttelep
- Kemping

A sporttelep és a kemping területe megtartandó, a terv távlatában területi bővítést nem igényelnek.

KÜLÖNLEGES TERÜLET – TERMÁLFÜRDŐ (K-St)

A termálfürdő területe megtartandó, a terv távlatában területi bővítést nem igényel.
A csónakázótó a Vízügyi Igazgatóság adatszolgáltatása alapján vízgazdálkodási területnek minősül, ezért a HÉSZ-ben a termálfürdő területén belüli külön övezetbe kerül.

KÜLÖNLEGES TERÜLET IDEGENFORGALMI CÉLRA – NAGYSZIGET (K-Id)

- Panzió – jelenleg nem működik, de távlati újrahasznosítása tervezett
- 037/8 hrsz. – nyertes pályázat kereskedelmi szálláshely létesítésére
- 036 hrsz. – hatályos terven kijelölt, meg nem valósult, de továbbra is napirenden lévő fejlesztés eddig még nem ismert programmal

KÜLÖNLEGES TERÜLET HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI CÉLRA – SZENNYVÍZTELEP, SZENNYVÍZKEZELŐ MŰTÁRGY (K-Hull)

- A várostól északra található szennyvíztelep területi bővítést nem igényel.
- A volt csemetekertben található, önálló helyrajzi számon szereplő szennyvízkezelő műtárgy telke (979 hrsz.), területi bővítést nem igényel.

KASTÉLYEGYÜTTES (K-Ka) – fejlesztési terület



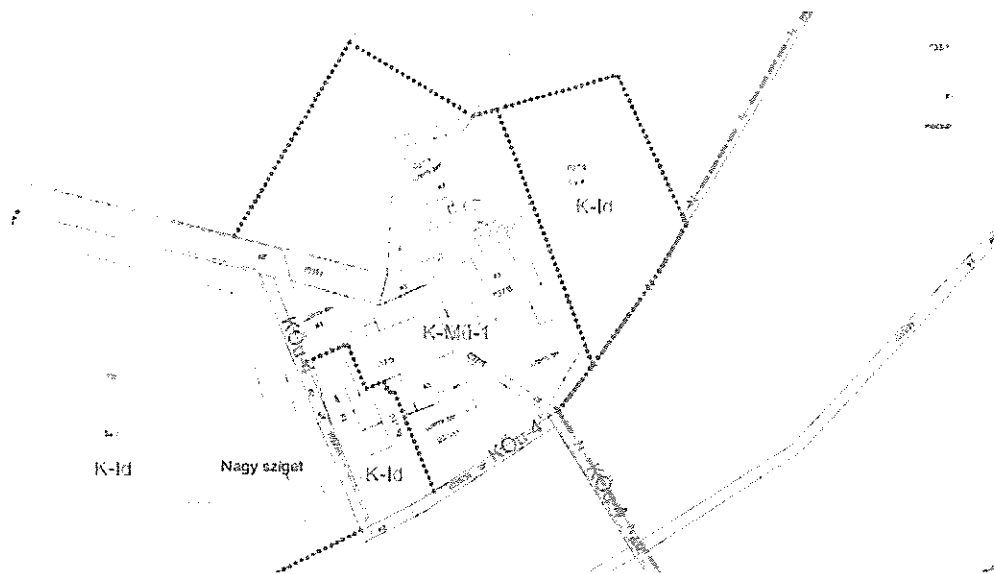
- A távlati cél a valamikori kertészudvar és csemetekert (987/1-6 hrsz.), cselédlakások (984-986 hrsz.), magtár (983 hrsz.) és istálló (982 hrsz.) telkeinek turisztikai célú hasznosítása – alacsonyabb kategóriás szálláshely, rekreációs és sportolási funkciók, szolgáltatások stb.

MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLETEK (K-Mü)**Meglévő, megtartandó területek**

- Mg. szakiskola tangazdasága az 5804. út déli oldalán – 0205/1 hrsz.
- Sertéstelep az 5804. út déli oldalán – 0209 hrsz.
- Limousin tehenészet, pálinkafőző és vágóhid – 0192/1, 0192/4, 0192/10, 0192/11 hrsz.
- Nagysziget telephelyek – jelenleg kihasználatlan

Fejlesztési területek

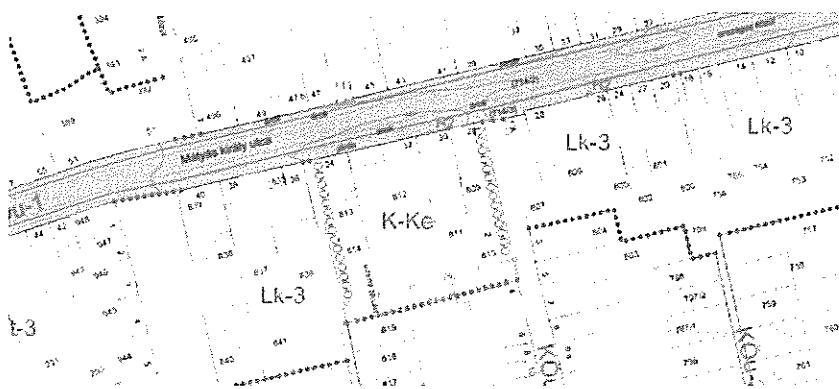
- Baromfitelep – Nagysziget 031/3 hrsz. déli részén – kb. 7000 m² – nyertes pályázat

**KÜLÖNLEGES TERÜLET KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÁSI RENDELTETÉSEK ELHELYEZÉSÉRE – BEVÁSÁRLÓ KÖZPONTOK (K-Ke)****Fejlesztési területek**

Hatályos terven kijelölt, meg nem valósult, de továbbra is napirenden lévő fejlesztések

- A Dráva utca déli kivezető szakasza mentén – kb. 2,5 ha

A településrendezési terv készítése során újonnan kijelölt fejlesztési terület

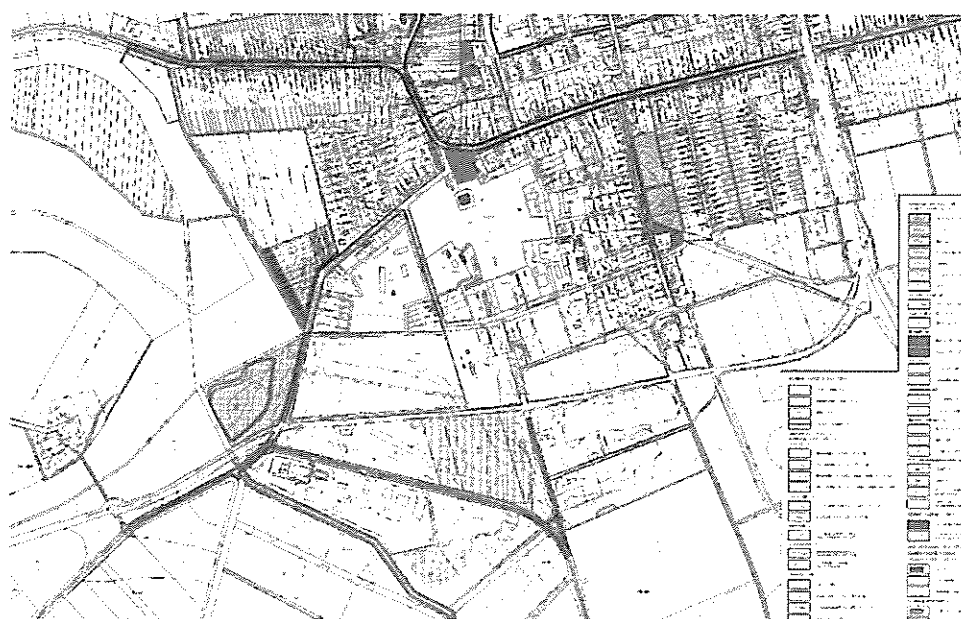


- Bevásárló központ a Mátyás király utca déli oldalán az Ady Endre utca és a 834 hrsz.-ú út közötti szakaszon – 0,66 ha

2.2.2. A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**2.2.2.1 KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK**

KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK (KÖu) (fejlesztési terület vastag dőlt betűvel szedve)

Út neve	Kategória
Országos mellékutak: <ul style="list-style-type: none"> • 5804 j. Harkány-Darány összekötő út külterületi szakasza • 5806 j. Sellye-Királyegyháza összekötő út külterületi szakasza • 5821 j. Sellye-Vajszló összekötő út külterületi szakasza • 58152 sz. Sellye-Sósvertike bekötő út 	külterületi mellékút (K.V.)
<ul style="list-style-type: none"> • 5804 j. összekötő út belterületi szakasza (Dózsa György utca, Batthyány utca, Köztársaság tér, Mátyás király utca, Petőfi Sándor utca) • 5806 j. összekötő út belterületi szakasza (Kossuth Lajos utca) • 5821 j. összekötő út belterületi szakasza (Dráva utca) • 58318 sz. állomásra vezető út (Vasút utca) 	belterületi mellékút, gyűjtőút (B.V.)
<i>Elkerülő út a városközpont tehermentesítésére külterületi szakasz</i>	külterületi mellékút (K.V.)
<i>Elkerülő út a városközpont tehermentesítésére belterületi szakasz</i>	belterületi gyűjtőút (B.V.)
Mezőgazdasági utak	külterületi mellékút, egyéb út (K.VI.)
Kiszolgáló utak	belterületi kiszolgáló út (B.VI.)
Önálló gyalogút (sétány)	(B.VIII.)
Buszpályaudvar	
<i>Köztér a termálfürdő előtt</i>	



Sellye településrendezési terve

EGYÉB KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK (KÖe) – vasút területe

Sellye város fejlődésében a vasút egykor kiemelkedő szerepet játszott, azonban mára a vasúti közlekedés jelentősége a település közlekedésében erőteljesen lecsökkent, és inkább csak a teherszállításban van némi szerepe.

61 sz. Szentlőrinc – Sellye vasútvonal

A vasútvonal személyforgalmat és teherforgalmat egyaránt bonyolít.

62 sz. Barcs – Sellye – Villány vasútvonal

A vonalon a személyszállítás megszűnt, teherforgalom is csak Sellye – Drávafok, illetve Sellye – Vajszló között történik.

KÖZMŰELHELYEZÉSI TERÜLETEK

Melegvíz távvezeték

- a belterületől északra a termálkúttól Bogdása felé – hrsz.: 0117, 0106, 083, 087 – jelenleg nem üzemel

HÍRKÖZLÉSI TERÜLETEK

Adótornyok a település területén

- Újmajor 0322/1 hrsz. – Vodafone – saját telekkel nem rendelkezik
- Dózsa György utca 3/2 hrsz. – saját telekkel nem rendelkezik
- Kolozsvár utca 1004/6 hrsz. – saját telekkel nem rendelkezik
- Ifjúság utca 277/4 hrsz – áttelepítése településképi szempontból kívánatos!

2.2.2.2. ZÖLDTERÜLETEK

A város zöldterületei az OTÉK szerinti „közpark” és „közkert” területek.

KÖZPARK

Meglévő, megtartandó közparkok

- Korongi tér – átépítése a közelmúltban megtörtént. Modern játszótér létesült, valamint a zöldfelület rendezésével sétányokat alakítottak ki.

Új közpark kijelölése a terv távlatában nem tervezett.

KÖZKERT

Meglévő, megtartandó közkertek

- Köztársaság téri Kispark – eredetileg a kastélypark része volt, felújítására a terv elkészült
- Carolina tér – nemrégiben felújított játszótér, további fejlesztése nyertes pályázat keretében tervezett
- Ifjúság útjai teresedés
- Batthyány utcát az Ifjúság utcával összekötő sétány melletti teresedések

Hatályos terven kijelölt, meg nem valósult, de továbbra is napirenden lévő fejlesztések

- a temetőtől délre kijelölt közkert – 0,42 ha

Új közkert kijelölése a terv távlatában nem tervezett.

2.2.2.3. ERDŐTERÜLETEK

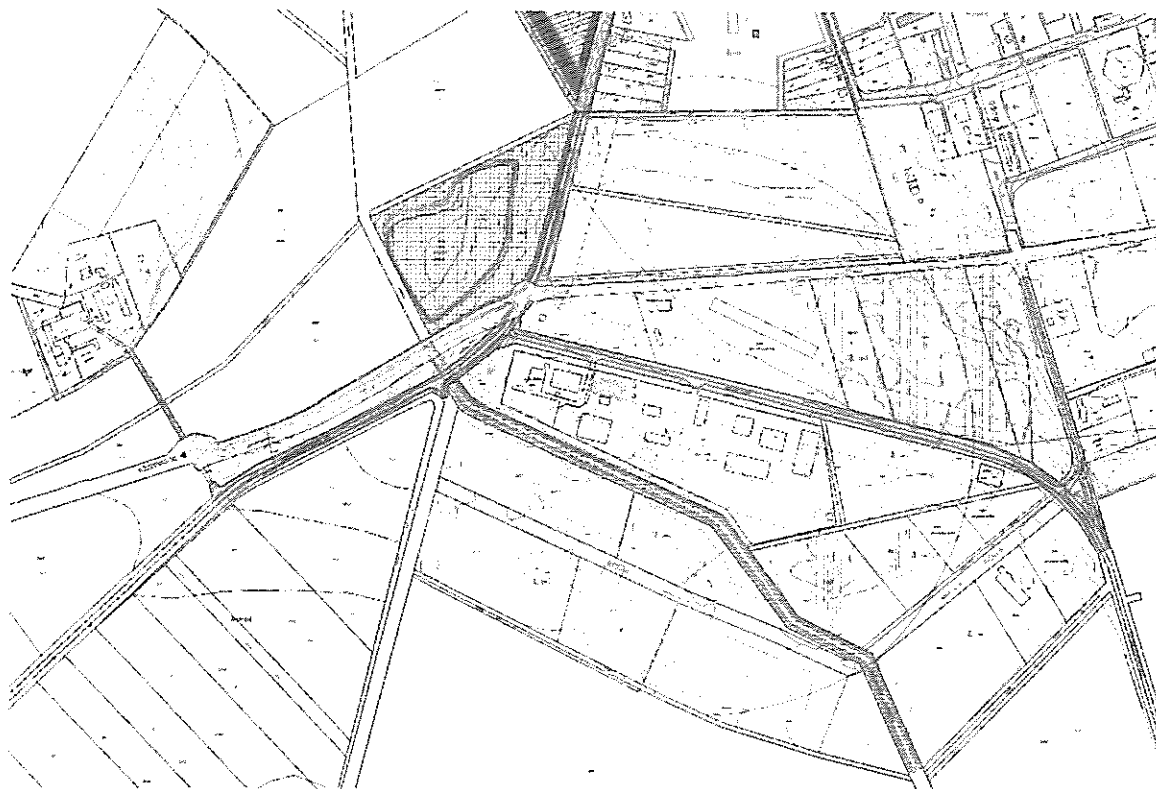
Sellye környékének meghatározó elemei a nagy, összefüggő tömbökben elhelyezkedő, a várost minden irányban körbevevő erdők, amelyek az Ormánsági erdőgazdasági tájhoz tartoznak.

A település területén az Országos Erdőállomány Adattár 917,19 ha erdővel borított, és 60,06 ha nem erdővel fedett, de az erdőtervben szereplő ún. egyéb részletként megjelölt területet tart nyilván. A nyilvántartott területekhez a település egyéb területein több erdő művelési ágba sorolt földrészlet, illetve erdősült, fásított terület művelési ágban nyilvántartott terület csatlakozik. Az erdőterületek döntő többsége jelenleg gazdasági rendeltetésű (687,34 ha, az OTÉK fogalomrendszer alapján egyéb erdő), de jelentős a védelmi erdők aránya is (229,85 ha).

Az erdők jelentős hányada része az országos ökológiai hálózatnak, egy részük a Natura 2000-es területnek is. A belterülettől északra, délre és nyugatra található tömbök a BmTrT szerinti „Tájképvédelmi terület” övezet részei.

Fejlesztési területek

- A Nagyszigeten tervezett baromfitelep, mint új beépítésre szánt terület kapcsán az MaTrT 12.§ (1) bekezdésében előírtak teljesítése érdekében védelmi erdő (Ev) kijelölésére kerül sor a 031/3 hrsz.-ú szántó északkeleti sarkában - kb. 4000 m²
- Az ipari park 0371/3 hrsz. keleti sarkán a hatályos terv szerinti zöldterület helyett egyéb erdő kijelölésére kerül sor – kb. 5800 m²



2.2.2.4. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

A közigazgatási terület felszínének jelentős része közel síknak mondható, tipikusan mezőgazdasági táj. A tájhasznosítás a belvizek elvezetését követően igazodott a domborzat és a talaj adta lehetőségekhez, a jellemző tájhasználati mód a szántóföldi növénytermesztés. A tájszerkezet még a korábbi idők művelési módjának megfelelő képet mutatja. Megmaradtak a nagy, egységesen művelhető táblaméretűk, így a szántóföldi területek vizuális megjelenése ma is csaknem homogén.

A szántóföldek általános mezőgazdasági terület kategóriába sorolhatók. A külterületen több helyen található a BmTrT szerinti kiváló és jó termőhelyi adottságú szántóterületi övezet.

TÁJGAZDÁLKODÁSI MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

Tájgazdálkodási területbe az alapvetően természetközeli használatot folytató, gyepek, rétek, legelő művelési ágú telkek tartoznak. A külterület közel 10 %-át elfoglaló legelők legnagyobb része a közigazgatási terület É-i részén található. Területi előfordulásuk tekintetében elsősorban a mélyebben fekvő vizenyösebb területeken jelennek meg. A belterületől északra elterülő Kis-rét az országos ökológiai hálózat magterülete és a Natura 2000 hálózat része, helyi természetvédelmi terület. Az állatállomány csökkenése miatt a legeltetés megszűnésével a legelőterületek ki vannak téve a leromlásnak, elcserjésednek, beerdősödnek, vagy felszántják őket.

Tájgazdálkodási területnek minősülnek a védett és Natura 2000 területbe tartozó szántóterületek, illetve a vízgazdálkodási célú mezőgazdasági területek is (Nagysziget környéke).

Fejlesztési célok

- A termőföld védelme érdekében a tájpotenciálnak megfelelő mezőgazdasági tájhasznosítás a jövőben is fenntartandó.
- A rétek és legelők jelenlegi művelési águkban őrzendők meg, karbantartásukról gondoskodni kell.

2.2.2.5. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

A közigazgatási terület két jelentős élő vízfolyása az igazgatási területet északon határoló Körcsönye csatorna, illetve a várostól délnyugatra a valamikori Dráva-holtág vonalát követő Sellyei-Gürü-csatorna. Ezeket az Ős-Dráva projekt keretében a közelmúltban, a szükséges műtárgyakkal megépített Körcsönye-Sellyei-Gürü összekötő csatorna köti össze. Ezeket túl több, a vízrendezések során mesterségesen kialakított, időszakosan feltelők árkok szabdalja a külterületet.

A vasút és az 5821 sz. út kereszteződésétől nyugatra a sellyei Horgászegyesület horgásztava található (Gürü-tó).

A horgásztótól északra az Ős-Dráva program keretében időszakosan feltelők záportároló kialakítására került sor.

Vízgazdálkodási területnek tekintendők a településen található vízmű kutak és víztárolók telkei is.

A vízfelületek jelentős része a Nemzeti Ökológiai Hálózat része, magterület vagy ökológiai folyosó.

Vízgazdálkodási területet érintő területi fejlesztés nem tervezett.

Fejlesztési célok

- Az állandó vízfolyások karbantartását folyamatosan biztosítani kell, fokozott gondot kell fordítani a növényzet eltávolítására, illetve az árkokban keletkező eróziós károk kijavítására.

2.2.2.6. TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET

Természetközeli területbe az alapvetően természetközeli használatot folytató mocsár, nádas és láp művelési ágú telkek tartoznak. Területi előfordulásuk tekintetében elsősorban a vízfelületek mellett, illetve a valamikori holtágak helyén található ilyen területhasználat, mint például Palaj és Kengyeles mocsarai.

Fejlesztési célok

- A mocsaras területek az itt található értékes ökoszisztémák védelme érdekében távlatban is megőrzendők.
- Természetközeli területen épület nem építhető.

2.2.2.7. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

ARBORÉTUM

A kastélypark (arborétum) telke helyi jelentőségű természetvédelmi terület. 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 védetség alá helyezése. 2014-ben felújítása megtörtént.

Területi fejlesztés nem tervezett.

KERTÉSZET - Kommunális Kft. telepe

A szakiskola mellett található egykori csemetekert telke megtartandó. A rendezési tervben a terület a tényleges hasznosításhoz igazodva a korábbi beépítésre szánt terület helyett beépítésre nem szánt területi övezetbe kerül.

Területi fejlesztés nem tervezett.

VÁSÁRTÉR

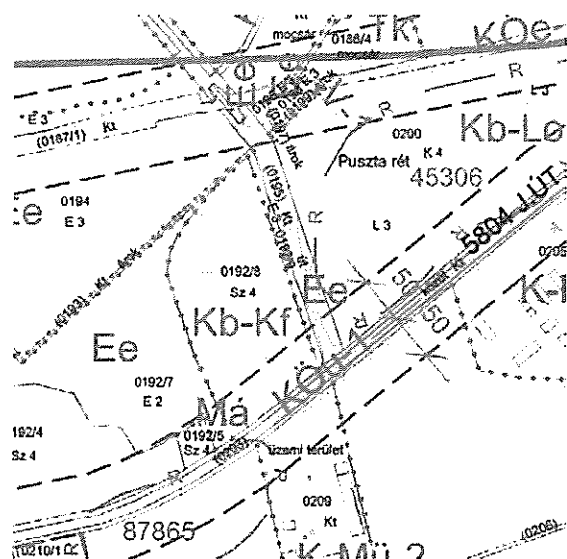
A Sport utca déli oldalán található beépítetlen területet (857 és 858 hrsz.) az önkormányzat továbbra is vásártérként kívánja időszakosan hasznosítani. A rendezési tervben a terület a tényleges hasznosításhoz igazodva a korábbi beépítésre szánt terület helyett beépítésre nem szánt területi övezetbe kerül.

Területi fejlesztés nem tervezett.

MEGÚJULÓ ENERGIAFORRÁSOK HASZNOSÍTÁSÁNAK CÉLJÁRA SZOLGÁLÓ TERÜLET

Meglévő, megtartandó területek

- Napelem park az ipari parkban, a Sellyei-Gürü csatorna déli oldalán (hrsz.: 0371/4) – a 2010-ben átadott naperőmű névlegesen maximálisan 500kw nagyságrendű energiatermelésre alkalmas.

Fejlesztési területek

- Napelem park elhelyezésére alkalmas terület kijelölése az 5804. út északi oldalán található valamikori szemétklerakó területén (hrsz.: 0192/8).

HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI CÉLRA SZOLGÁLÓ TERÜLET**Hulladékudvar és a valamikori hulladéklerakó**

A bogdásai határban található 062/1 hrsz.-ú ingatlanon lakossági hulladékudvar működik. A szelektív gyűjtést ez, és hulladékgyűjtő pontok segítik.

A hulladékudvar szomszédságában lévő 062/2, 065/1, 063/1-3 hrsz.-ú földrészleteken korábban hulladéklerakó üzemelt. A hulladéklerakó bezárt, részleges rekultivációja megtörtént. A terület továbbra is hulladékgyűjtési célú területnek tekintendő.

A kismértékű beépítettség okán a terület a rendezési tervben a tényleges hasznosításhoz igazodva a korábbi beépítésre szánt terület helyett beépítésre nem szánt területi övezetbe kerül.

Területi fejlesztés nem tervezett.

Szippantott szennyvíz lerakó és kezelő

Sellye és térsége közszolgáltatás keretében vízjogi engedéllyel rendelkező, nem közművel összegyűjtött háztartási szennyvízkezelő telepet üzemeltet a Sellye 063/8, a 065/1 és a 065/9 hrsz.-ú ingatlanokon.

Területi fejlesztés nem tervezett.

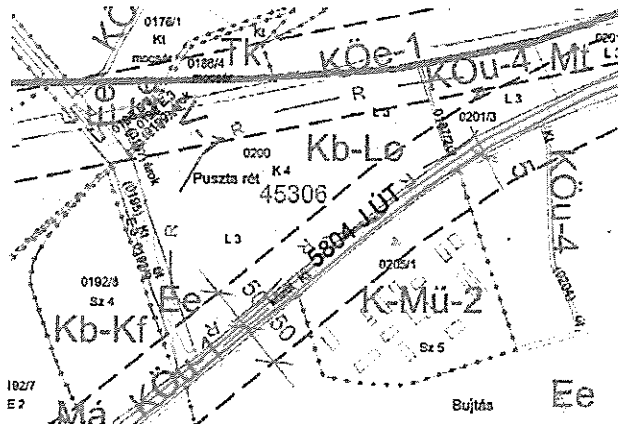
BÁNYÁSZATI CÉLÚ TERÜLETEK – fejlesztési terület

A Drávapalkonya területére kiírt szénhidrogén koncesszió keretében történő kutatásra, feltárássra és kitermelésre vonatkozó pályázatot elnyert konzorcium a térségben szénhidrogént tárt fel. A Sellyei gáz- és olajmező termelése a már lemélyített mélyfúrások termelésbe állításával, valamint e mező fejlesztése révén még kiépítés előtt álló mélyfúrásokkal és ezek kútbekötéseivel valósul meg.

A termelésbe állított kutak beérkező termelvényéből a gáz, víz, kőolaj és a kondenzátum fázisok szétválasztása, ezek mennyiségének mérése a megépítésre kerülő HHE-Sellye Gyűjtőállomáson valósul meg. A nyersgázt, a kőolajat, a rétegvizet és a kondenzátumot a Lakócsa Főgyűjtőre továbbítják, a gázfázis pedig Drávaszerdahely gázátadón keresztül kerül fel az országos gázvezeték hálózatra.

A településrendezési tervben a tervezett gyűjtőállomások és a kutak területe a beruházótól kapott adatszolgáltatás alapján bányászati célú különleges beépítésre nem szánt területi övezetbe kerül (Kb-B). A településrendezési terv tartalmazza a kutak és a vezetékek védőtávolságát is.

LOVASKÖZPONT – fejlesztési terület



A 0200 hrsz.-ú, legelő művelési ágú területen az önkormányzat lovasközpont kialakítását tervezi fedett lovardával, istállókkal és karámokkal. Mivel az épületállomány a terület kis hányadát venné csak igénybe, a 6,35 ha-os fejlesztési terület a rendezési tervben különleges beépítésre nem szánt területi övezetbe kerül.

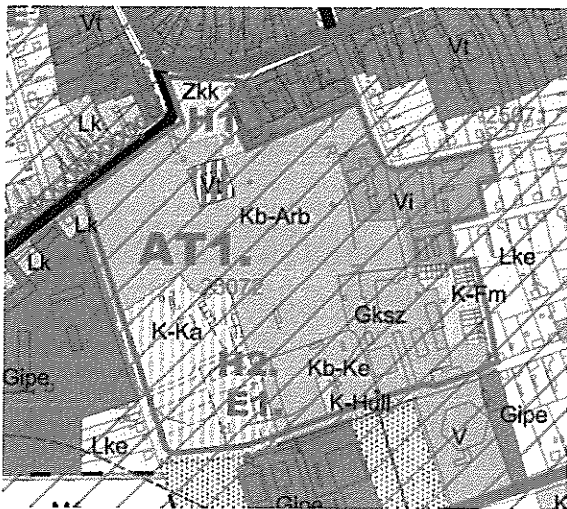
2.2. A 2.1. pontban szereplő változások hatásai:

2.2.1. a régészeti örökségre

A régészeti értékvizsgálat része.

2.2.2. a történeti településre, település- és tájszerkezetre

A településtervezésben szereplő fejlesztések közül a kastély-együttes fejlesztése érint műemléket, illetve műemléki környezetet (volt Draskovich-kastély, azonosító: 1910, törzsszám: 378 és annak műemléki környezete). A kastély-együttes (a volt uradalmi birtok fennmaradt elemei) a településfejlesztési tervben szereplő AT1 akcióterület része. Az alábbiakban kivonatossan bemutatjuk az akcióterületi projekt fejlesztési tervben szereplő elemeit:



A Draskovich-kastély jelenleg üresen áll, méltó tartalommal – az önkormányzat szándéka szerint magasabb kategóriás kereskedelmi szálláshely - való megtöltése fontos és sürgős feladat!

2020-ban készült el az Ormánság turizmus fókuszú fejlesztési koncepciója, mely a „vonzerőfejlesztés” stratégiai szintű célterületei között említi a Draskovich-kastély (és környezete) turisztikai célú hasznosítását. Ennek mentén javasolt a fejlesztés megvalósítása.

A Kertészudvar az egykori cselédlakások helyszíne, amelynek egyes épületei helyi egyedi védelem alatt állnak.

A terület szlömösödő, konfliktusokkal terhelt, alulhasznosított terület, melynek teljes funkcióváltása javasolt: lakófunkció helyett turisztikai célú hasznosítása indokolt. A kastély-projektrel az összhangot

megteremtve a művésztelep, kézműves alkotóházak, interaktív bemutató műhelyek funkcion túl, de akár azokkal kombinálva is elképzelhető a kastélyszállást kiegészítő apartmanházak, vendégházak kialakítása. A nagybirtok kiszolgáló, „üzemi” épületei közül kevés maradt fenn, ezek zömének állaga aggasztó. Relative jó állapotú a magtár épülete, mindenképpen megérdemelné, hogy működő funkciót kapjon, mely biztosítja fennmaradását. Távlati cél itt is a turisztikai célú hasznosítás: pl. alacsonyabb kategóriás szálláshely (panzió), rekreációs és sportolási funkciók, szolgáltatások, látogatóközpont létesítése, stb.

A fejlesztési tervben megfogalmazott távlati cél, a rendezési tervben pedig az ezt megerősítő szabályozás a város turisztikai célú fejlesztésével párhuzamosan elősegíti a műemlék és műemléki környezete értékeinek megőrzését.

A településrendezési terv egyéb módosításai a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területeken nem érintenek műemléket, vagy annak műemléki környezetét, nem befolyásolják kedvezőtlenül a kialakult település és tájszerkezetet.

2.2.3. a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre

A településrendezési javaslatban felsorolt fejlesztések nem befolyásolják kedvezőtlenül a műemlékek táji, településképi megjelenését.



Sellye látképe

(forrás: <https://www.biseridrave.hu/felepes.html>)

3. Az értékvédelmi terv:

3.1. az értékleltárban szerepeltetett értékek megőrzését biztosító szempontok és követelmények meghatározása

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

3.2. az önkormányzati feladatok meghatározása

- A településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) készítése során érvényre kell juttatni az országosan védett műemlékek megőrzésének, bemutatóságának fenntartását, javítását.
- Települési örökségvédelmi hatástanulmány elkészítése

Az Önkormányzat fontos feladata, hogy a település épített és természeti értékeit megőrizze, azt tovább fejlessze és az átalakítások során gondoskodjon a védelemről. Az épített és a természeti környezet elemei határozzák meg alapvetően a település lakhatóságát. Állapotuk, minőségük, esztétikai megjelenésük jelentősen befolyásolja a lakosok komfortérzetét és a település arculatát. Ebből adódóan fő feladat az értékek megőrzése és védelme, meghagyva a település fejlődéséhez szükséges lehetőségeket.

A helyi védettségű építmények a település elmúlt egy-kétszáz évének emlékei, melyek napjainkra a kialakult hagyományoknak tekinthetők. A település építészeti arculatának megőrzése érdekében fontos, hogy a védett épületek mintaként is szolgáljanak, hogy a leromlott állapotú (már nem védhető) lakóházak, gazdasági épületek és foghíjak helyén a hagyományokhoz illeszkedők épüljenek. Igaz ez a meglévő épületek bővítésére is.

Készítették:

Balog-Farkas Csaba építész, műemlékvédelmi szakmérnök

Pap Zsuzsa településtervező



Sellye Város Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2024. (III. 7.) önkormányzati rendelete

helyi építési szabályzatról

Sellye Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és a 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek, továbbá a településtervvvel, a kézikönyvvel és a településképi rendelettel összefüggő helyi partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 10/2022. (X.28.) önkormányzati rendeletben felsorolt partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet hatálya

1. §

(1) A rendelet hatálya Sellye város közigazgatási területére (a továbbiakban: a település területe) terjed ki.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen telket alakítani, építményt, építményrészt, épületet tervezni, kivitelezni, építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, használni vagy elmozdítani, rendeltetését megváltoztatni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások megtartása mellett csak és kizárólag a magasabb rendű jogszabályok, a településképi védelméről szóló önkormányzati rendelet (a továbbiakban: TkR.), e rendelet és mellékletei együttes alkalmazásával szabad.

2. Értelmező rendelkezések

2. §

E rendelet alkalmazásában:

- a) *Kialakult utcaszakasz*: kialakult utcaszakasznak tekintendő az az utcaszakasz, amelyen az építési tevékenységgel érintett telekkel szomszédos legalább 1-1 telek e rendelet hatályba lépésekor már beépült.
- b) *Új utcaszakasz*: a nem kialakult utcaszakasz.
- c) *Illeszkedőnek* tekintendő az építmény, amennyiben környezetéhez beépítési paramétereiben (beépítési mód, beépítettség, homlokzatmagasság, előkert, oldalkert, hátsókert) igazodik.

3. Közterület alakítására és a közterületen elhelyezhető építményekre vonatkozó előírások

3. §

Közterület alakítása: az új beépítésű területrészekben a közterületek helyzetét úgy kell meghatározni, hogy a felszíni vizek gyűjtése és elvezetése ne legyen akadályoztatott.

4. A kulturális örökség védelmére vonatkozó előírások

4. §

(1) Műemlékek védelmére vonatkozó előírások

- a) a település területén található országos műemléki védelem alatt álló építmények felsorolását a 7. melléklet tartalmazza,
- b) a 7. melléklet szerinti védett építményeket és azok műemléki környezetét a szabályozási terv tünteti fel,
- c) a műemlékek esetében a kulturális örökségről szóló jogszabályok szerint kell eljárni.

(2) Régészeti lelőhelyek védelmére vonatkozó előírások:

- a) a település területén található, régészeti védelemmel érintett ingatlanok felsorolását a 8. melléklet tartalmazza, az érintett területeket az 1. melléklet és 2. melléklet szerinti szabályozási terv határolja le.
- b) régészeti érintettség esetén a kulturális örökségről szóló jogszabályok szerint kell eljárni.

(3) Helyi védelem alatt álló építmények védelmére vonatkozó előírások:

- a) a település területén található, helyi védelemmel érintett építmények felsorolását a 10. melléklet tartalmazza,
- b) a 10. melléklet szerinti védett építményeket az 1. melléklet és 2. melléklet szerinti szabályozási terv tünteti fel,
- c) a helyi védelem alatt álló építmények esetében a TkR. szerint kell eljárni.

5. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

5. §

(1) A táj jellege, a természeti értékek, az egyedi tájértékek és esztétikai adottságok megóvása, továbbá a tájba illesztés érdekében a környezetrendezésnek összhangban kell lennie a településképi rendelet előírásaival.

(2) A település területén található országos jelentőségű védett természeti értékek listáját a 9. melléklet tartalmazza, az érintett területeket a szabályozási terv határolja le.

6. Környezetvédelmi előírások

6. §

(1) Általános követelmények:

- a) a beruházások megvalósítása, meglévő tevékenységek folytatása, rendeltetési mód változtatás(-ok), valamint a telepengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenység csak a környezetvédelmi kölcsönhatások ellenőrzése, a környezetvédelmi előírások és határértékek betartása alapján történhet, az illetékes hatósági engedélyek birtokában, és azok előírásai figyelembe vételével,

- b) az építési övezetek közművesítését a 11. § (3) bekezdés szerint kell teljesíteni,
- c) a „nagyvízi medrek, a parti sávok, vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, valamint a nyári gátak által védett területek értékének csökkenésével” kapcsolatos eljárásokról szóló vízügyi követelményeket be kell tartani, valamint az előírásoknak megfelelő védősáv fennmaradását biztosítani kell,
- d) a környezeti levegő nem terhelhető olyan mértékben, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint tilos a környezeti levegő bűzzel való terhelése,
- e) a telkek területének az övezeti előírásokban meghatározott részét zöldfelületként kell kialakítani.

(2) Környezetterhelési határértékek: az új létesítmény kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell a kibocsátási és a környezetterhelési követelményeket, határértékeket (levegő, élővíz, közcsatorna, földtani közeg, zajterhelés).

7. Katasztrófavédelmi és tűzvédelmi rendelkezések

7. §

(1) A település területét érintő belvíz valamint csapadékvíz szakszerű és ártalommentes elvezetését, vagy részbeni összegyűjtését és helyben tartását az adottságok és a lehetőségek figyelembe vételével, a belterületi és a külterületi vízrendezés összehangolásával biztosítani kell.

(2) Az épületek közötti tűztávolság, telepítési távolság megfelelőségének szabályozását, a tűzoltóság beavatkozását biztosító követelményeket, és az oltóvíz nyerési lehetőségek biztosításával kapcsolatos követelményeket külön jogszabályok rögzítik.

8. Ásványvagyon gazdálkodási követelmények

8. §

Ásványi nyersanyag kitermelésével járó tevékenység (bányászat, tereprendezés, egyes építési tevékenységek, vízrendezés) a külön jogszabályban előírtak szerint végezhető.

9. Egyes sajátos jogintézményekre vonatkozó előírások

9. §

E rendelettel egyidejűleg az önkormányzat az alábbi sajátos jogintézményekkel él:

- a) Elővásárlási jog: Sellye Város Önkormányzata *elővásárlási jogot* jegyeztet be az 6. mellékletben felsorolt ingatlanokra az alábbi településrendezési célok megvalósítása érdekében:
 - aa) 982, 983, 984, 985, 986, 987/6 hrsz.-ú ingatlanokra a kastélyegyüttes turisztikai fejlesztése érdekében,
 - ab) 1114 hrsz.-ú ingatlanra elkerülő út építése érdekében,
 - ac) 1064/1, 1064/11 hrsz.-ú ingatlanokra gyalogos-kerékpáros útkapcsolat megvalósítása érdekében,
 - ad) 1, 2, 3/1, 3/2, 4, 5 hrsz.-ú ingatlanokra gazdasági területi fejlesztések megvalósítása érdekében,
 - ae) 0114/3 és 0114/4 hrsz.-ú ingatlanokra az Ény-i lakóterület bővítésének elősegítése érdekében,
 - af) 0388/1-0388/6 hrsz.-ú ingatlanokra hétvégi házas üdülőterület kialakítása érdekében,

- ag) 0134/4 hrsz.-ú ingatlanra rekreációs erdő kialakítása érdekében,
ah) 809, 810, 811, 812, 813, 814 hrsz.-ú ingatlanokra bevásárló központ építése érdekében.
- b) Településrendezési kötelezések: A települési önkormányzat polgármestere önkormányzati hatósági döntésben a közérdekű környezetalakítás céljából, új építés, vagy meglévő épület bővítése esetén az 6. mellékletben felsorolt ingatlanok területére *beültetési kötelezettséget* ír elő az alábbiakban meghatározott módon, telekrészen és határidőre:
- ba) a Gipe-1 és K-Mü-1 jelű építési övezetekben a szabályozási terven jelölt telekrészen és szélességben három lombkorona-szintű növényállomány telepítendő és tartandó fenn,
bb) a beültetési kötelezettség legkésőbb a használatbavételi engedélyezési eljárás megindításáig teljesítendő,
bc) a telepítésre kerülő fa- és cserjefajok kiválasztásakor az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény végrehajtásáról szóló rendelet előírásait kell alapul venni, a termőhelyi adottságokat figyelembe véve.

10. Közművek előírásai

10. §

- (1) Közműlétesítmény építményei (különösen szennyvíz-átemelő, vízmű kút, gázfogadó állomás stb.) az elhelyezésük véleményezésében részt vevő szervek beleegyező véleménye alapján, a vonatkozó ágazati jogszabályokban rögzített védőtávolságok betartása mellett bárhol elhelyezhetők, azok számára a technológiai előírásoknak megfelelő, az adott építési övezeti, illetve övezeti előírásokban rögzített minimális telekterületnél kisebb telek kialakítható.
- (2) Új közművek nyomvonalainak meghatározásánál azokat úgy kell kijelölni, hogy a meglévő fásítást ne károsítsa, illetve a jövőbeni fásításokat ne korlátozza, akadályozza.
- (3) Bármilyen okból feleslegessé vált közműhálózatot, létesítményt a tulajdonosának el kell bontani, funkció nélküli vezeték nem hagyható meg. A víziközműveket csak vízjogi megszüntetési engedély birtokában lehet elbontani, megszüntetni. Használaton kívüli légvezeték a használat megszűnését követő 8 napon belül, a légvezeték tulajdonosának el kell bontani.

11. Építés általános szabályai

11. §

- (1) A terepszint alatti építmények:
- a) terepszint alatti építmény a következő esetekben nem létesíthető:
- aa) műszaki megoldásokkal ki nem küszöbölhető építéshidrológiai, mérnökgeológiai, vagy egyéb geotechnikai adottságok esetén,
ab) más építmények és nyomvonalas létesítmények veszélyeztetése esetén.
- b) pince csak épített szerkezettel alakítható ki
- c) terepszint alatti építmény közmű-becsatlakozási műtárgy és közműpótló műtárgy kivételével csak az építési helyen belül létesíthető.
- d) terepszint alatti építmény építésekor az esetleges magas talajvíz-szintre a település teljes területén figyelemmel kell lenni.
- (2) Terepkialakítás: az építmények megvalósítása során a telek természetes terepfelületét megváltoztatni nem szabad, kivéve, ha az a rendeltetésszerű építmény-, illetve telekhasználat műszaki követelményeinek (megközelítés, csapadékvíz-elvezetés stb.) biztosítása érdekében

szükséges. A telek természetes terepfelületét az építési helyen kívül tereprendezéssel megváltoztatni a közvetlenül szomszédos építési telkek telekhatárától számított 1 m-en belül tilos.

(3) Közművesítettség mértéke és módja:

- a) a rendelet hatálya alá tartozó építési övezetekben és övezetekben biztosítandó közműellátás mértékét a 3. melléklet tartalmazza.
- b) a csapadékvíz elhelyezése, elvezetése a 3. mellékletben foglaltakon túlmenően közterületi csapadékvíz elvezető hálózattal rendelkező területen közüzemi vagy közcélú szolgáltatással, közterületi csapadékvíz elvezető hálózattal nem rendelkező területen egyedileg, ártalommentesen elhelyezve történjen,
- c) a szennyvízelvezetést és –tisztítást szennyvízcsatornával nem rendelkező területen egyedileg, közműpótló műtárgy alkalmazásával kell megoldani,
- d) a közműellátás a környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel is teljesíthető az övezetre előírt teljes közművesítettség esetében is.

(4) Épület ne épüljön tavak partvonalától számított 20 m-en belülré.

(5) Állattartásra szolgáló építmények legkisebb távolságát a telken belüli fő funkciójú épületektől a 12. melléklet tartalmazza.

(6) Az építési övezeti vagy övezeti előírást új épület építése vagy meglévő épület bővítése esetén kell érvényesíteni. Abban az esetben, ha az építési övezeti vagy övezeti előírásnak nem megfelelő állapot e rendelet hatálybalépését megelőzően keletkezett, a következők szerint kell eljárni:

- a) az építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő legkisebb értéket el nem érő *telekterület* esetén az építési telek vagy telek az adott építési övezetre vagy övezetre vonatkozó egyéb előírás betarthatósága esetén beépíthető,
- b) az építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő legkisebb értéket el nem érő *utcai telekszélesség* esetén az építési telek vagy telek az adott építési övezetre vagy övezetre vonatkozó egyéb előírás és a tűzrendészeti előírások, a telepítési távolság betarthatósága esetén beépíthető,
- c) az építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő beépítési módtól eltérő *beépítési módú* építmény eredeti állapotában, vagy átalakítás, felújítás, korszerűsítés, helyreállítás, részleges bontás esetén megtartható, de bővítése, a meglévő építmény teljes elbontását követően az eredeti építmény helyén új építmény építése, az adott ingatlan területén új építmény építése csak az adott építési övezeti vagy övezeti előírások szerinti beépítési móddal történhet,
- d) az építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő legnagyobb értéket meghaladó *beépítettség* átalakítás, felújítás, korszerűsítés, helyreállítás vagy részleges bontás esetén megtartható, de nem növelhető. A meglévő építmény teljes elbontását követő új építés esetén az adott építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő értéket kell figyelembe venni,
- e) az építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő legnagyobb értéket meghaladó *homlokzatmagasságú* építmény homlokzatmagassága átalakítás esetén megtartható, de bontást követő átépítése, az adott ingatlan területén új épület építése csak az adott építési övezeti vagy övezeti előírások szerinti homlokzatmagassággal történhet,

(7) Bővítés esetén:

- a) amennyiben a bővítmény beépített alapterülete a bővítésre kerülő építmény beépített alapterületének 50%-át meghaladja, a bővített építmény homlokzatmagassága az adott építési övezeti vagy övezeti előírások szerinti homlokzatmagasságot nem haladhatja meg
- b) amennyiben a bővítmény beépített alapterülete a bővítésre kerülő építmény beépített alapterületének 50%-át nem haladja meg, a bővített építmény homlokzatmagassága az adott

építési övezeti vagy övezeti előírások szerinti homlokzatmagasságot meghaladhatja, de a kialakult homlokzatmagasságot nem érheti el.

(8) Az építési hely értelmezése oldalhatáron álló beépítési mód esetén:

- a) észak-déli, vagy ahhoz közelítő irányú közterületre fűzött építési telkek esetén az építési hely az északi telekhatárra tapadjon, ha a szabályozási terv nem jelöli másként,
- b) kelet-nyugati, vagy ahhoz közelítő irányú közterületre fűzött építési telkek esetén az utcaszakaszon kialakult állapothoz igazodjon, amennyiben a kialakult méret a legközelebbi épület távolsága miatt nem értelmezhető, a keleti oldalhatárra tapadjon, ha a szabályozási terv nem jelöli másként.

(9) Az építési övezetekben, övezetekben szereplő homlokzatmagasság értelmezése:

- a) Az épület homlokzat-magasságát az épület valamennyi, külső és belső, sík vagy kiterített íves homlokzati felülete összegének (F) valamennyi, e felületek vízszintesen mért hosszának összegével (L) való osztásával (F/L) kell kiszámítani.
- b) Azokban az esetekben, ahol az eredeti terep lejtése a lejtő felőli homlokzati síkra merőleges síkon mérve a 10 %-ot meghaladja, a lejtő felőli homlokzat magassága az alapértéket legfeljebb 1,5 m-rel meghaladhatja.

(10) Magánutak kialakítására vonatkozó előírások:

- a) magánút céljára az adott építési övezeti, illetve övezeti előírásokban rögzített minimális telekterületnél kisebb területű telek kialakítható,
- b) közforgalom elől elzárt magánút telekszélessége legalább 6 m legyen,
- c) közforgalom előtt megnyitott magánút telekszélessége legalább 12 m legyen,
- d) 14 m szélességet elérő magánúton legalább egyoldali fásított sávot kell kialakítani,
- e) amennyiben a magánút csak 1 telek megközelítésére szolgál, a megközelítendő telek kivételével a magánúttal szomszédos telekhatárok mellett a legkisebb előkert 0 m.

(11) Gépjárművek elhelyezése:

- a) az egyes telkek és építmények rendeltetészerű használatához a telken a b) pontban foglaltak kivételével az OTÉK-ban meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.
- b) lakó rendeltetéshez rendeltetési egységenként legalább 1 parkolóhelyet szükséges saját telken belül biztosítani.

(12) Előkertben és oldalkertben közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály tároló, valamint a 5. melléklet szerint elhelyezhető, épületnek minősülő kirakatszekrény kivételével építmény nem helyezhető el.

(13) Az építési övezeti előírások szerint kialakítható legkisebb telekterület és telekszélesség a határoló út szabályozási terven kijelölt szélesítéséhez szükséges területtel csökkenthető.

II. Fejezet **RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK**

12. A beépítésre szánt építési övezetek előírásai

12. §

(1) A település beépítésre szánt területei általános használatuk szerint a következők:

- a) kisvárosias lakóterület – Lk,
- b) kertvárosias lakóterület – Lke,

- c) településközponti vegyes terület – Vt,
- d) intézményi vegyes terület – Vi,
- e) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület – Gksz,
- f) egyéb ipari gazdasági terület – Gipe,
- g) hétfélig házas üdülőterület – Üh,
- h) különleges terület:
 - ha) temetkezési célra – K-T,
 - hb) sportolási célra – K-Sp,
 - hc) mezőgazdasági üzemek elhelyezésére – K-Mü,
 - hd) termálfürdő területe – K-St,
 - he) Felsőmajor területe – K-Fm,
 - hf) Kastélyegyüttes területe – K-Ka,
 - hg) Nagysziget idegenforgalmi célú terület – K-Id,
 - hh) hulladékgyűjtési célra – K-Hull,
 - hi) kereskedelmi funkciók elhelyezése céljára – K-Ke.
- i) Kisvárosias lakóterület - Lk

(2) Az OTÉK követelményeinél megengedőbb követelményeket a 13. melléklet tartalmazza.

13. §

(1) Az egyes építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 3. melléklet tartalmazza.

(2) Az egyes építési övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 4. melléklet tartalmazza.

(3) Az „Lk-1” jelű építési övezetben a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően

- a) nyúlványos telek nem alakítható ki,
- b) a telek legnagyobb beépítettsége 500 m²-nél nagyobb nem lehet,
- c) a legkisebb előkert az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon,
- d) a legkisebb hátsókerület az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon,
- e) a kerítés magassága a közterületi telekhatáron 1,50-1,80 m legyen,
- f) a telek zöldfelületként megtartandó részén épület nem építhető.

(4) Az „Lk-2” jelű építési övezetben a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően

- a) nyúlványos telek nem alakítható ki,
- b) a telek legnagyobb beépítettsége 500 m²-nél nagyobb nem lehet,
- c) a legkisebb előkert az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon,
- d) a legkisebb hátsókerület az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon,
- e) a kerítés magassága a közterületi telekhatáron 1,50-1,80 m legyen,
- f) a telek zöldfelületként megtartandó részén épület nem építhető.

(5) Az „Lk-3” jelű építési övezetben a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően

- a) nyúlványos telek nem alakítható ki,
- b) a kialakítható legkisebb telekterület saroktelek esetében 400 m²,
- c) a megengedett legnagyobb beépítettség
 - ca) 210-400 m² telekterület esetén 60%, de legfeljebb 200 m²,
 - cb) 401-799 m² telekterület esetén 50%, de legfeljebb 320 m², saroktelek esetében 60%, de legfeljebb 360 m²,
 - cc) 800 m²-t elérő telekterület esetén 40%, de legfeljebb 500 m², saroktelek esetében 50%, de legfeljebb 500 m²,
- d) a legkisebb előkert az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon,

- e) a legkisebb hátsókert az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon,
- f) a telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya
 - fa) 210-400 m² telekterület esetén 20%,
 - fb) 401-799 m² telekterület esetén 30%,
 - fc) 800 m²-t elérő telekterület esetén 40%,
- g) a telek zöldfelületként megtartandó részén épület nem építhető,
- h) a kerítés magassága a közterületi telekhatáron legfeljebb 2,00 m legyen.

(6) Az „Lk-4” jelű építési övezetben a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően

- a) nyúlványos telek nem alakítható ki,
- b) a legkisebb előkert az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon,
- c) a legkisebb hátsókert az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon,
- d) a kerítés magassága a közterületi telekhatáron 1,50-1,80 m legyen.

(7) Az „SZT3-Lk-1” jelű építési övezetben a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően

- a) nyúlványos telek nem alakítható ki,
- b) a telek legnagyobb beépítettsége 500 m²-nél nagyobb nem lehet,
- c) a legkisebb előkert 12 m legyen,
- d) a legkisebb hátsókert 10 m legyen,
- e) a kerítés magassága a közterületi telekhatáron 1,50-1,80 m legyen.

13. Kertvárosias lakóterület - Lke

14. §

(1) Az egyes építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 3. melléklet tartalmazza.

(2) Az egyes építési övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 4. melléklet tartalmazza.

(3) Az „Lke-1” jelű építési övezetben a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően:

- a) nyúlványos telek nem alakítható ki,
- b) 700 m²-t el nem érő telekterület esetén a telek megengedett legnagyobb beépítettsége 40%,
- c) a legkisebb előkert az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon,
- d) a legkisebb hátsókert az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon,
- e) a kerítés magassága a közterületi telekhatáron 1,50-1,80 m legyen,

(4) Az „Lke-2” jelű építési övezetben a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően

- a) nyúlványos telek nem alakítható ki,
- b) 700 m²-t el nem érő telekterület esetén a telek megengedett legnagyobb beépítettsége 40%,
- c) a legkisebb előkert az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon, új utcaszakaszon 3 m legyen,
- d) a legkisebb hátsókert az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon, új utcaszakaszon 6 m legyen,
- e) a kerítés magassága a közterületi telekhatáron 1,50-1,80 m legyen.

(5) Az „Lke-3” jelű építési övezetben a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően

- a) nyúlványos telek nem alakítható ki,
- b) 700 m²-t el nem érő telekterület esetén a telek megengedett legnagyobb beépítettsége 40%,
- c) udvari épület megengedett legnagyobb homlokzatmagassága 4,50 m legyen,
- d) a legkisebb előkert az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon,
- e) a legkisebb hátsókert az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon,

- f) a kerítés magassága a közterületi telekhatáron legfeljebb 1,50 m legyen.
- (6) Az „Lke-4” jelű építési övezetben a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően
- nyúlványos telek nem alakítható ki,
 - a legkisebb előkert az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon,
 - a legkisebb hátsókert az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon,
 - a kerítés magassága a közterületi telekhatáron 1,50-1,80 m legyen.
- (7) Az „Lke-5” jelű építési övezetben a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően
- 700 m²-t el nem érő telekterület esetén a telek megengedett legnagyobb beépítettsége 40%,
 - udvari épület megengedett legnagyobb homlokzatmagassága 4,00 m legyen,
 - a legkisebb előkert az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon,
 - a legkisebb hátsókert az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon,
 - a kerítés magassága a közterületi telekhatáron legfeljebb 1,50 m legyen.
- (8) Az „Lke-6” jelű építési övezetben a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően
- udvari épület megengedett legnagyobb homlokzatmagassága 4,00 m legyen,
 - a legkisebb előkert az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon,
 - a legkisebb hátsókert az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon,
 - a kerítés magassága a közterületi telekhatáron legfeljebb 1,50 m legyen.
- (9) Az „SZT1-Lke-2” jelű építési övezetben a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően
- nyúlványos telek nem alakítható ki,
 - a legkisebb előkert 3 m legyen,
 - a legkisebb hátsókert 6 m legyen,
 - a kerítés magassága a közterületi telekhatáron 1,50-1,80 m legyen.

14. Településközponti vegyes terület - Vt

15. §

- (1) Az egyes építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 3. melléklet tartalmazza.
- (2) Az egyes építési övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 4. melléklet tartalmazza.
- (3) A „Vt-1” jelű építési övezetben a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően
- nyúlványos telek nem alakítható ki,
 - udvari épület megengedett legnagyobb homlokzatmagassága 4,50 m legyen,
 - az előkert a Batthyány utca felől kötelezően 0 m, a Diófa utca felől 4 m,
 - a legkisebb hátsókert 0 m,
 - a kerítés magassága a közterületi telekhatáron legfeljebb 2,00 m legyen.
- (4) A „Vt-2” jelű építési övezetben a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően
- nyúlványos telek nem alakítható ki,
 - a legkisebb előkert az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon,
 - a legkisebb hátsókert 0 m,
 - a kerítés magassága a közterületi telekhatáron legfeljebb 2,00 m legyen.
- (5) A „Vt-3” jelű építési övezetben a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően
- nyúlványos telek nem alakítható ki,
 - a kialakítható legkisebb telekterület saroktelek esetében 400 m²,
 - a telek megengedett legnagyobb beépítettsége saroktelek esetében 75 %,

- d) a legkisebb előkert az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon,
- e) a legkisebb hátsókert 0 m,
- f) a telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya saroktelek esetében 15%,
- g) a kerítés magassága a közterületi telekhatáron legfeljebb 2,00 m legyen.

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

- a) a legkisebb előkert az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon,
- b) a legkisebb hátsókert 0 m,
- c) az övezetben kerítés nem építhető.

(7) A „Vt-5” jelű építési övezetben a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően

- a) a legkisebb előkert 0 m,
- b) a legkisebb hátsókert 0 m.

15. Intézményi vegyes terület - Vi

16. §

(1) Az egyes építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 3. melléklet tartalmazza.

(2) Az egyes építési övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 4. melléklet tartalmazza.

(3) A „Vi-1” jelű építési övezetben a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően

- a) a Bodonyi utcai iskola esetében a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 10,50 m,
- b) a legkisebb előkert az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon,
- c) a legkisebb hátsókert az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon,
- d) a kerítés magassága a közterületi telekhatáron legfeljebb 1,80 m.

(4) A „Vi-2” jelű építési övezetben a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően

- a) a legkisebb előkert 20 m,
- b) a legkisebb hátsókert 0 m,
- c) az övezetben kerítés nem építhető.

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

- a) a legkisebb előkert 0 m,
- b) a legkisebb hátsókert 0 m,
- c) az övezetben kerítés nem építhető.

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

- a) a legkisebb előkert 0 m,
- b) a legkisebb hátsókert 0m,
- c) a kerítés magassága a közterületi telekhatáron legfeljebb 1,80 m.

16. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület - Gksz

17. §

(1) Az egyes építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 3. melléklet tartalmazza.

(2) Az egyes építési övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 4. melléklet tartalmazza.

(3) A „Gksz-1” jelű építési övezetben a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően

- a) a legkisebb előkert
 - aa) a Dózsa György utca és a Petőfi Sándor utca felől 5 m,
 - ab) az aa) alá nem tartozó esetekben 0 m,
 - b) a legkisebb hátsóker 10 m,
 - c) a kerítés magassága a közterületi telekhatáron legfeljebb 2,00 m.
- (4) A „**Gksz-2**” jelű építési övezetben a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően
- a) a legkisebb előkert 0 m,
 - b) a legkisebb hátsóker 0 m.

(5) Telken belüli kötelező fásítás:

- a) kereskedelmi szolgáltató gazdasági területi építési övezetekben az építési telkek építési határvonallal nem érintett telekhatár-szakaszai mellett, attól legalább 3 m-re, legalább 1 sor fásítás telepítendő és tartandó fenn,
- b) napelem park létesítése esetén az a) pontban foglaltaktól eltérően az építési telkek határai mentén legalább 2 m magasságú cserjesort kell telepíteni. A napelemek alatti területet füvesíteni kell.
- c) a kötelező fásítás legkésőbb a használatbavételi engedélyezési eljárás megindításáig teljesítendő,
- d) a)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.

17. egyéb ipari gazdasági terület - Gipe

18. §

- (1) Az egyes építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 3. melléklet tartalmazza.
- (2) Az egyes építési övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 4. melléklet tartalmazza.
- (3) A „**Gipe-1**” 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 10 m,
 - c) a legkisebb hátsóker 10 m,
 - d) a kerítés magassága a közterületi telekhatáron legfeljebb 2,50 m.
- (4) A „**Gipe-2**” 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 10 m,
 - c) a legkisebb hátsóker 10 m,
 - d) a kerítés magassága a közterületi telekhatáron legfeljebb 2,50 m.
- (5) Telken belüli kötelező fásítás:
- a) Ipari gazdasági területi építési övezetekben az építési telkek építési határvonallal nem érintett telekhatár-szakaszai mellett, attól legalább 3 m-re, legalább 1 sor fásítás telepítendő és tartandó fenn.

- b) napelem park létesítése esetén az a) pontban foglaltaktól eltérően az építési telkek határai mentén legalább 2 m magasságú cserjesort kell telepíteni. A napelemek alatti területet füvesíteni kell.
- c) a kötelező fásítás legkésőbb a használatbavételi engedélyezési eljárás megindításáig teljesítendő.
- d) 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.

18. Hétfélig házas üdülőterület - Üh

19. §

- (1) Az egyes építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 3. melléklet tartalmazza.
- (2) Az egyes építési övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 4. melléklet tartalmazza.
- (3) Az „SZT2-Üh-1” jelű építési övezetben a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően
 - a) a legkisebb előkert 5 m,
 - b) a közterületi határvonaltól számított legfeljebb 30 m építhető be,
 - c) a kerítés magassága a közterületi telekhatáron legfeljebb 1,50 m.

19. Különleges beépítésre szánt területek - K

20. §

- (1) Az egyes építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 3. melléklet tartalmazza.
- (2) Az egyes építési övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 4. melléklet tartalmazza.
- (3) A „K-T” jelű építési övezet temetkezési célra szolgál, ahol épület a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően a következő előírások betartásával építhető:
 - a) az épület megengedett legnagyobb homlokzatmagassága a 3. melléklet szerinti, azonban sajátos rendeltetésű építmény (különösen harangtorony) homlokzatmagassága az adott építési övezetre vonatkozó legnagyobb homlokzatmagassága legfeljebb 6 m-rel meghaladhatja,
 - b) a legkisebb előkert 5 m,
 - c) a legkisebb hátsóker 10 m.
 - d) a kerítés magassága a közterületi telekhatáron legfeljebb 2,0 m legyen.
- (4) A „K-Sp” jelű építési övezetek sportolási célra és kemping elhelyezésére szolgálnak, ahol épület a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően a következő előírások betartásával építhető:
 - a) a „K-Sp-1” jelű építési övezet sportolási célra szolgál, amelyben
 - aa) a legkisebb előkert 10 m,
 - ab) a legkisebb hátsóker 10 m.
 - b) a „K-Sp-2” jelű építési övezet kemping elhelyezésére szolgál, amelyben
 - ba) a legkisebb előkert 10 m,
 - bb) a legkisebb hátsóker 10 m.
- (5) A „K-Mü” jelű építési övezetek mezőgazdasági üzemek elhelyezésére szolgálnak, ahol épület a 3. és 4. mellékletbe foglaltakon túlmenően a következő előírások betartásával építhető:
 - a) a „K-Mü-1” jelű építési övezetben

- aa)* 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,
- ab)* a legkisebb előkert 0 m,
- ac)* a legkisebb hátsóker 10 m.
- b)* a „**K-Mü-2**” jelű építési övezetben
 - ba)* 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,
 - bb)* a legkisebb előkert 10 m,
 - bc)* a legkisebb hátsóker 10 m.
- c)* telken belüli kötelező fásítás
 - ca)* mezőgazdasági üzemi területi építési övezetekben az építési telkek építési határvonallal nem érintett telekhatár-szakaszai mellett, attól legalább 3 m-re, legalább 1 sor fásítás telepítendő és tartandó fenn.
 - cb)* a kötelező fásítás legkésőbb a használatbavételi engedélyezési eljárás megindításaig teljesítendő.
 - cc)* 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.

(6) A „**K-St**” jelű építési övezetbe a termálfürdő területe tartozik, ahol épület a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően a következő előírások betartásával építhető:

- a)* a legkisebb előkert 0 m,
- b)* a legkisebb hátsóker 10 m,

(7) A „**K-St-V**” jelű építési övezetbe a termálfürdőhöz kapcsolódó csónakázó terület tartozik, ahol épület a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően a következő előírások betartásával építhető:

- a)* a telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%, de épületenként legfeljebb 150 m²
- b)* a legkisebb előkert 10 m,
- c)* a legkisebb hátsóker 10 m,
- d)* a telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya a vízfelületen kívüli területre számítandó.

(8) A „**K-Fm**” jelű építési övezet Felsőmajor területe, ahol épület a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően a következő előírások betartásával építhető:

- a)* a legkisebb előkert az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon,
- b)* a legkisebb hátsóker az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon,
- c)* a kerítés magassága a közterületi telekhatáron legfeljebb 1,50 m legyen.

(9) A „**K-Ka**” jelű építési övezet a kastélyegyüttes területe, ahol épület a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően a következő előírások betartásával építhető:

- a)* a legkisebb előkert 0 m,
- b)* a legkisebb hátsóker 0 m.

(10) A „**K-Id**” jelű építési övezet Nagysziget idegenforgalmi célú területe, ahol épület a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően a következő előírások betartásával építhető:

- a)* a legkisebb előkert 10 m,
- b)* a legkisebb hátsóker 10 m.

(11) A „**K-Hull**” jelű építési övezet a szennyvíztelep területe, ahol épület a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően a következő előírások betartásával építhető:

- a) a legkisebb előkert 10 m,
- b) a legkisebb hátsóker 10 m.

(12) A „**K-Ke**” jelű építési övezet bevasárló központok elhelyezésére szolgál, ahol épület a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően a következő előírások betartásával építhető:

- a) a legkisebb előkert 0 m,
- b) a legkisebb hátsóker 10 m.
- c) Telken belüli kötelező fásítás
 - ca) Az építési telkek építési határvonallal nem érintett telekhatár-szakaszai mellett, attól legalább 3 m-re, legalább 1 sor fásítás telepítendő és tartandó fenn.
 - cb) A kötelező fásítás legkésőbb a használatbavételi engedélyezési eljárás megindításáig teljesítendő.
 - cc) 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.

20. A beépítésre nem szánt övezetek előírásai

21. §

A település beépítésre nem szánt területei általános használatuk szerint a következők:

- a) közúti közlekedési terület – KÖu,
- b) egyéb közlekedési terület – KÖe,
- c) közmüelhelyezési terület – Közm,
- d) hírközlési terület – Hk,
- e) közpark zöldterület – Zkp,
- f) közkert zöldterület – Zkk,
- g) erdőterület
 - ga) egyéb erdőterület - Ee,
 - gb) védelmi célú erdőterület - Ev,
- h) mezőgazdasági terület
 - ha) általános mezőgazdasági terület - Má,
 - hb) tájgazdálkodási mezőgazdasági terület – Mt,
- i) vízgazdálkodási terület - V,
- j) természetközeli terület – Tk,
- k) különleges beépítésre nem szánt terület
 - ka) arborétum területe – Kb-Arb,
 - kb) megújuló energiaforrások hasznosításának céljára – Kb-Kf,
 - kc) vásártér céljára – Kb-Vt,
 - kd) hulladékgazdálkodási célra – Kb-Hull,
 - ke) nyersanyag kitermelés, feldolgozás céljára – Kb-B,
 - kf) Kommunális Kft. telepe, volt kertészet – Kb-Ke,
 - kg) lovasközpont kialakítása céljára – Kb-Lo.

21. Közúti közlekedési terület - KÖu

22. §

(1) Az egyes övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 3. melléklet tartalmazza.

- (2) Az egyes övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 4. melléklet tartalmazza.
- (3) A közúti közlekedés területi övezetek felsorolását a 11. melléklet tartalmazza.
- (4) A tervezett jellemző keresztmetszelvények kialakítási javaslatát a 14. melléklet tartalmazza.
- (5) Országos közutak melletti telken építmény csak a közúti közlekedésről szóló jogszabályokban előírtak szerint helyezhető el.
- (6) Nem vonalas jellegű közlekedési létesítmény (különösen autóbusz váró) a külön jogszabályokban rögzített védőtávolságok betartása mellett bárhol elhelyezhető.
- (7) A „**KÖu-6**” jelű övezetben épület a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően a következő előírások betartásával építhető:
- a) a legkisebb előkert 0 m,
 - b) a legkisebb hátsókeret 0 m.
 - c) egyéb közlekedési terület - KÖe

23. §

- (1) A település területén egyéb közlekedési területbe a vasúti területek tartoznak:
- a) 61 sz. Szentlőrinc – Sellye vasútvonal,
 - b) 62 sz. Barcs – Sellye – Villány vasútvonal.
- (2) Az egyes övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 3. melléklet tartalmazza.
- (3) Az egyes övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 4. melléklet tartalmazza.
- (4) Országos vasúti pálya melletti telken építmény csak a vasúti közlekedésről szóló jogszabályokban előírtak szerint helyezhető el.
- (5) A „**KÖe-2**” jelű övezetben épület a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően a következő előírások betartásával építhető:
- a) a legkisebb előkert 0 m,
 - b) a legkisebb hátsókeret 0 m.

22. Közműelhelyezési terület - Közm

24. §

- (1) Az egyes övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 3. melléklet tartalmazza.
- (2) Az egyes övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 4. melléklet tartalmazza.
- (3) A „**Közm-1**” jelű övezetbe a település külterületén található melegvíz távvezeték területe tartozik. Az övezetben épület nem építhető.

23. Hírközlési terület - Hk

25. §

- (1) Az egyes övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 3. melléklet tartalmazza.

(2) Az egyes övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 4. melléklet tartalmazza.

(3) A „Hk” jelű övezetben a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően

- a) a legkisebb előkert 5 m,
- b) a legkisebb hátsóker 5 m,
- c) a kerítés magassága a közterületi telekhatáron legfeljebb 2,40 m.

24. Zöldterület - Z

26. §

(1) Az egyes övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 3. melléklet tartalmazza.

(2) Az egyes övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 4. melléklet tartalmazza.

(3) A „Zkp” jelű övezetbe a település területén található közparkok tartoznak. Az övezetben épület nem építhető.

(4) A „Zkk” jelű övezetbe a település területén található közkertek tartoznak. Az övezetben épület nem építhető.

25. Erdőterület - E

27. §

(1) A település területén található erdőterületek az erdő általános használata szerint **egyéb** – „Ee” jelű, **védelmi célú** - „Ev” jelű és **rekreációs** – „Er” jelű erdők.

(2) Az egyes övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 3. melléklet tartalmazza.

(3) Az egyes övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 4. melléklet tartalmazza.

(4) Az „Ee” jelű övezetben az épület megengedett legnagyobb homlokzatmagassága a 3. melléklet szerinti, azonban mező- és erdőgazdasági üzemi épület homlokzatmagassága a 3. melléklet szerinti legnagyobb homlokzatmagasságot legfeljebb 5 m-rel, sajátos rendeltetésű építmény (különösen kilátó, vadles) legmagasabb pontja a 3. melléklet szerinti legnagyobb homlokzatmagasságot legfeljebb 15 m-rel meghaladhatja.

(5) Az „Ev” jelű övezetben csak sajátos rendeltetésű építmény (különösen vadles, erdei kilátó) építhető.

(6) Az „Er” jelű övezetben épület a 3. és 4. 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 hátsóker 10 m,
- d) kerítés nem építhető.

26. Általános mezőgazdasági terület - Má

28. §

- (1) Az egyes övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 3. melléklet tartalmazza.
- (2) Az egyes övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 4. melléklet tartalmazza.
- (3) Beépítésre nem szánt területtel szomszédos vízfolyások medertengelyétől számított 50-50 m távolságon belül épület nem építhető.
- (4) Az „Má” jelű övezetben épület a 3. és 4. 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 hátsóker 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.
- (5) Telekösszevonás, telekhatár-rendeázés során a korábbi telekhatárokon kialakult cserjés, fás mezsgyék megtartandók.
- (6) A telekalakítás, területhasználat és művelés során a meglévő vízelvezető rendszerek szakszerű fenntartását biztosítani kell.
- (7) Tájképvédelmi terület kivételével birtokközpont kialakítható.

27. Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület - Mt

29. §

- (1) Az egyes övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 3. melléklet tartalmazza.
- (2) Az egyes övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 4. melléklet tartalmazza.
- (3) Az „Mt” jelű övezetben épület nem építhető, kerítés nem létesíthető.
- (4) Telekösszevonás, telekhatár-rendeázés során a korábbi telekhatárokon kialakult cserjés, fás mezsgyék megtartandók.

(5) A telekalakítás, területhasználat és művelés során a meglévő vízvezető rendszerek szakszerű fenntartását biztosítani kell.

28. Vízgazdálkodási terület - V

30. §

(1) A „V-1” jelű övezetbe az állandó vízfolyások, árkok területe tartozik.

- a) az övezetre vonatkozó telekalakítási és beépítési szabályokat a 3. melléklet tartalmazza.
- b) az övezetben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 4. melléklet tartalmazza.

(2) A „V- 2” jelű övezetbe a település területén található vízmű területek tartoznak.

- a) az övezetre vonatkozó telekalakítási és beépítési szabályokat a 3. melléklet tartalmazza.
- b) az övezetben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 4. melléklet tartalmazza.
- c) az övezetben épület a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően a következő előírások betartásával építhető:
 - ca) legkisebb előkert 3 m,
 - cb) legkisebb hátsókert 3 m.

(3) A „V- 3” jelű övezetbe a település területén található tavak területe tartozik.

- a) az övezetre vonatkozó telekalakítási és beépítési szabályokat a 3. melléklet tartalmazza.
- b) az övezetben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 4. melléklet tartalmazza.
- c) az övezetben épület a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően a következő előírások betartásával építhető:
 - ca) telkenként legfeljebb 1 épület építhető,
 - cb) a telek megengedett legnagyobb beépítettsége a 3. melléklet szerinti, de legfeljebb 150 m²,
 - cc) legkisebb előkert 3 m,
 - cd) legkisebb hátsókert 3 m,
 - ce) kerítés nem építhető.

29. Természetközeli terület – Tk

31. §

(1) A természetközeli területek a település mocsár művelési ágú földrészelei.

(2) Az övezetre vonatkozó telekalakítási és beépítési szabályokat a 3. melléklet tartalmazza.

(3) Az övezetben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 4. melléklet tartalmazza.

(4) Az övezetben épület nem építhető, kerítés nem létesíthető.

30. Különleges beépítésre nem szánt terület - Kb

32. §

(1) Az egyes övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 3. melléklet tartalmazza.

(2) Az egyes övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 4. melléklet tartalmazza.

(3) A „**Kb-Arb**” jelű övezetbe a Draskovich-kastélyt övező arborétum területe tartozik. Az övezetben építmény a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően a következő előírások betartásával helyezhető el:

- a) legkisebb előkert 10 m,
- b) legkisebb oldalkert 10 m,
- c) legkisebb hátsókert 10 m.

(4) A „**Kb-KP**” 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 4. mellékletben foglaltakon túlmenően a következő előírások betartásával helyezhető el:

- a) legkisebb előkert 5 m,
- b) legkisebb hátsókert 6 m.

(5) A „**Kb-Vt**” jelű övezetbe a vásártér területe tartozik. Az övezetben építmény a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően a következő előírások betartásával helyezhető el:

- a) legkisebb előkert 5 m,
- b) legkisebb hátsókert 6 m.

(6) A „**Kb-Hull**” jelű övezetekbe a hulladékgazdálkodási célú területek tartoznak. Az övezetekben építmény a 3. és 4. 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.

(7) A „**Kb-B**” jelű övezetekbe a nyersanyag kitermelés, feldolgozás céljára szolgáló területek tartoznak. Az övezetekben építmény a 3. és 4. 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.

(8) A „**Kb-Ke**” jelű övezetbe a volt kertészet területe (Kommunális Kft. telephelye) tartozik. Az övezetben építmény a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően a következő előírások betartásával helyezhető el:

- a) legkisebb előkert 10 m,
- b) legkisebb hátsókert 0 m.

(9) A „**Kb-Lo**” jelű övezetbe a lovasközpont területe tartozik. Az övezetben építmény a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően a következő előírások betartásával helyezhető el:

- a) legkisebb előkert 10 m,
- b) legkisebb hátsókert 10 m.

VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

31. Hatálybalépés

33. §

E rendelet előírásait a hatálybalépést követően keletkezett ügyekben kell alkalmazni. Ügyfél kérelmére e rendelet előírásai folyamatban lévő ügyekben is alkalmazhatók.


32. Hatályon kívül helyező rendelkezések


34. §


E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Sellye Város Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 8/2005. (III. 30.) önkormányzati rendelete.

35. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.


Nagy Attila
polgármester




dr. Nóránt Timea
jegyző

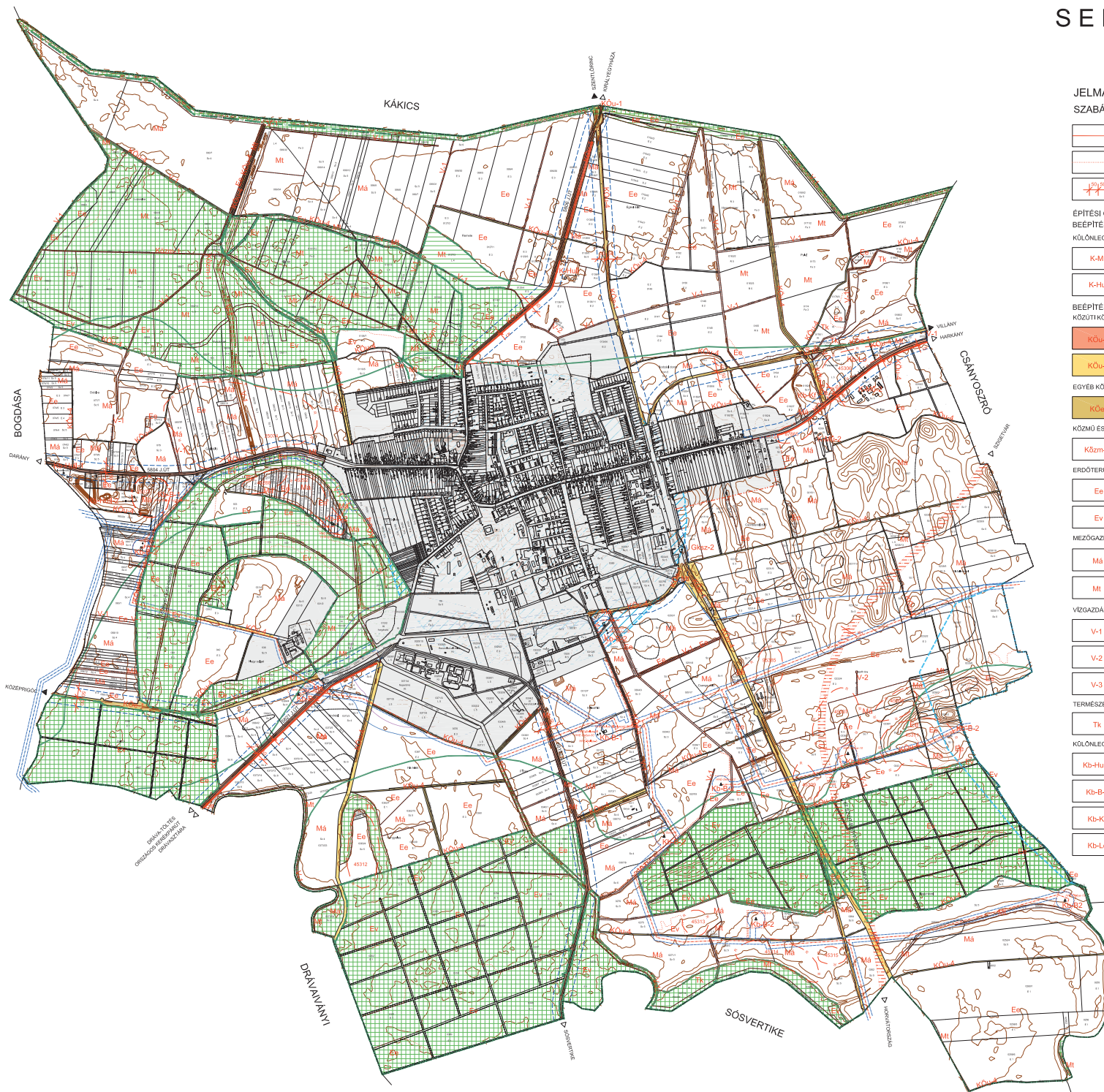
A rendelet kihirdetve: 2024. március 7.


dr. Nóránt Timea
jegyző



1. melléklet a 6/2024. (III. 7.) önkormányzati rendelethez

SELLYE VÁROS TELEPÜLÉSTERVE



JELMAGYARÁZAT

SZABÁLYOZÁSI ALAPELEMEK

- SZABÁLYOZÁSI VONAL
- ÉPÍTÉSI ÖVEZET / ÖVEZET HATÁR
- MÉRÉTVONAL

ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE BEEPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK KÜLÖNLÉGES TERÜLETEK

- K-Mb MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLET
- K-Hull SZENNYVÍZTELEP TERÜLETE

BEEPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK KÖZÜTTI KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

- KÖu-1 ORSZÁGOS MELLEKÜT
- KÖu-4 KÜLTÉRLETI EGYÉB ÚT

EGYÉB KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

- KÖcs-1 KÖTŐTYPÁLYÁS KÖZLEKEDÉSI TERÜLET VASÚTI PÁLYA

KÖZMŰ ÉS HIRKÖZLÉSI TERÜLETEK

- Köz-m-1 KÖZMŰTERÜLET ÖVEZETEI

ERDŐTERÜLETEK

- Ee EGYES ERDŐTERÜLET
- Ev VÉDELMI CÉLÚ ERDŐTERÜLET

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

- Má ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
- Mt TÁJGAZDALKODÁSI MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

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

TERMÉSZETKÖZELI TERÜLETEK

- Tn TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET

KÜLÖNLÉGES BEEPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

- Kb-Hull HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI CÉLÚ TERÜLET ÖVEZETEI
- Kb-B NYERSZANYAG FELDOLGOZÁS CÉLJÁRA SZOLGÁLÓ TERÜLET ÖVEZETEI
- Kb-Kf MEGÚJULÓ ENERGIAFORRÁSOK HASZNOSÍTÁSÁNAK CÉLJÁRA SZOLGÁLÓ TERÜLET-NAPELEM PARK
- Kb-Lo LOVASKÖZPONT TERÜLETE

SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- TELEK BE NEM ÉPÍTHETŐ RÉSZE

MÁS JOGSZABÁLYBÓL KÖVETKEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELMEK

- RÉGESZETI LELŐHELY HATÁRA ÉS SZÁMA

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMEK

- NATURA 2000 TERÜLET
- ÖKOLOGIAI HÁLÓZAT MAGTERÜLETE
- ÖKOLOGIAI HÁLÓZAT ÖKOLOGIAI FOLYÓSÓJA
- TÁJKEPVEDELMI TERÜLET
- HELYI JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET

KORLÁTOZÁSOK ÉS VÉDELMEK

- VEDŐTERÜLETEK, VEDŐTÁVOLTSÁGOK, VEDŐSÁVOK
- VÍZMŰVEG-VÉDELMI TERÜLET
- BANYATELEK
- VÍZBÁZIS
- KÖZLEKEDÉSI LÉTESÍTMÉNYEKHEZ KAPCSOLÓDÓ VEDŐ- ÉS KORLÁTOZÓ TERÜLET
- AGROKÉMIA SELLYE ZRT. VESZÉLYESSÉGI ÖVEZET BELSŐ ZÓNA
- AGROKÉMIA SELLYE ZRT. VESZÉLYESSÉGI ÖVEZET KÖZÉPSŐ ZÓNA
- AGROKÉMIA SELLYE ZRT. VESZÉLYESSÉGI ÖVEZET KÜLSŐ ZÓNA
- SZÉNHDROGÉN KÜT ÉS VEZETEK BIZTONSÁGI ÖVEZETE
- MEGLEVŐ SZÉNHDROGÉN VEZETÉKSORDA
- TERVEZETT SZÉNHDROGÉN VEZETÉKSORDA
- MEGLEVŐ NAGY- KÖZÉPNYOMÁSÚ FÖLDGÁZ ELCSÖTŐ GERINCVEZETEK - SZENTLŐRINC-SELLYE

EGYÉB RAJZI ELEMEK

- KÖZIGAZGATÁSI HATÁR
- MEGLEVŐ BELTERÜLETI HATÁR
- TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁR
- KÜLÖN TERVLAPON SZABÁLYOZOTT TERÜLET
- KÖZLEKEDÉSI TERÜLET CÉLJÁRA JAVASOLTAN FENNTARTOTT TERÜLET

1.MELLÉKLET

Sellye Város Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályozásról szóló önkormányzati rendelethez

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

KOKAS ÉS TÁRSA TERVEZŐ KFT.			
ÉPÍTÉSI TELEPÜLÉSTERVEZŐ Iroda			
Adószám	Adószám	Adószám	Adószám
15300000-0-00000000-00000000-00000000	15300000-0-00000000-00000000-00000000	15300000-0-00000000-00000000-00000000	15300000-0-00000000-00000000-00000000
SELLYE VÁROS TELEPÜLÉSTERVE		SZABÁLYOZÁSI TERV	
M 1:100,000		M 1:100,000	
2024.01.01.		2024.01.01.	

ZALÁTA

2. melléklet a 6/2024. (III. 7.) önkormányzati rendelethez

3. melléklet a 6/2024. (III. 7.) önkormányzati rendelethez

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK TELEKALKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI SZABÁLYAI

övezeti jel / kód	beépítési módja	a telek														az épület megengedett						a telek				
		kialakítható legkisebb / legnagyobb				beépíthető legkisebb			megengedett							legkisebb / legnagyobb			legmagasabb pontja	köz-mű-ellátási mértéke és módja						
		területe		szélessége		mélysége	területe	szélessége	mélysége	legnagyobb				legkisebb		épület-magassága	homlokzat-magassága				párkány-magassága					
		min. (és / vagy max.)							terepszint felett		terepszint alatt		szintterületi mutatója		zöldfelületi aránya		min. és / vagy max.									
		m2		m		m	m2	m	m	%		%		m2/m2		%		m	m		m		m			
		min.	max.	min.	max.	Tm	Tt_b	Tsz_b	Tm_b	B_tf	B_tf*	B_ta	B_ta*	SZtm	SZtm*	Z_min	Z_min*	min.	max.	min.	max.	min.	max.	Élp		
Tt_min	Tt_max	Tsz_min	Tsz_max													Ém	Hm		Pm		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	-	-	-	teljes
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
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-ld	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 TELEKALKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI SZABÁLYAI

sorszám	övezeti jel / kód	beépítési módja	a telek														az épület megengedett						a telek			
			kialakítható legkisebb / legnagyobb				beépíthető legkisebb			megengedett							legkisebb / legnagyobb			legmagasabb pontja	közmű-ellátási mértéke és módja					
			területe	szélessége		mélysége	területe	szélessége	mélysége	legnagyobb				szintterületi mutatója	zöldfelületi aránya		épületmagassága	homlokzatmagassága				párkánymagassága				
				min. (és / vagy max.)						terepszint felett	terepszint alatt		m2/m2					%		min. és / vagy max.						
			m2		m		m	m2	m		m	%		%	%		m		m		m		m	közművesítetttség		
			min.	max.	min.	max.				Tm		Tt_b	Tsz_b		Tm_b	B_tf	B_tf*	B_ta	B_ta*	SZtm	SZtm*	Z_min			Z_min*	Ém
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	70	-	-	-	-	-	-	-	-	hiányos
13.	Zkk	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	60	-	-	-	-	-	-	-	-	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

4. melléklet a 6/2024. (III. 7.) önkormányzati rendelethez

5. melléklet a 6/2024. (III. 7.) önkormányzati rendelethez

AZ ALKALMAZOTT SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

	A	B	C	D	E
	Sajátos jogintézmény típusa	Elrendelő önkormányzati döntés száma	A sajátos jogintézménnyel érintett telek helyrajzi száma	A sajátos jogintézmény időbeli hatálya	A sajátos jogintézményhez kapcsolódó helyi építési szabályzatban meghatározott követelmények hivatkozása
1.	Elővásárlási jog		809, 810, 811, 812, 813, 814, 982, 983, 984, 985, 986, 987/6, 1114, 1064/1, 1064/11, 1, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 0114/3, 0114/4, 0388/1-0388/6, 0134/4	Határozatlan	HÉSZ 9. § (1)
2.	Beültetési kötelezettség		<i>Gipe-1 jelű építési övezetekben:</i> 885, 886, 888/1, 889/1, 890, 1004/6 <i>K-Mü-1 jelű építési övezetben:</i> 0192/10, 0192/11	Használatbavételi engedélyezési eljárás megindításáig teljesítendő	HÉSZ 9. § (2) a)

MŰEMLÉKEK ÉS MŰEMLÉKI KÖRNYEZETŰK

	törzsszám	azonosító	név	cím	védelem	bírság kategória	védési ügyiratok	helyrajzi szám
1	378	1910	v. Draskovich- kastély	Köztársaság tér 7.	műemlék	II.	22509/1958. ÉM 120344/1958. MM, 464/1972. I. Mh. ÉVM- MM, 4024/1972. OMF	975
2	11205	11447	református templom	Kossuth u. 2.	műemlék	II.	32/2005. (XII. 22.) NKÖM	71/1
3	3783	18685	v. Draskovich- kastély ex- lege műemléki környezete		műemlék i környeze t			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.	műemlék i környeze t		32/2005. (XII. 22.) NKÖM	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

RÉGÉSZETI LELŐHELYEK

	név	azonosító	védelem	HRSZ	EOV Y koordináta	EOV X koordináta
1	Református templom	45261	nyilvántartott	60, 69, 70/1, 70/4, 71/1, 71/2, 71/3, 72, 73, 90/6, 70/2, 70/5, 90/1, 229, 230/1, 230/2, 230/3, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 90/4, 90/3, 90/5, 225, 226, 227, 228	556592	59636
2	Vár	24705	nyilvántartott	1018/1, 1018/2, 1019/1, 1019/2, 1020/1, 1020/2, 1021/2, 1022/1, 1023, 1024, 1025, 1026, 1044, 1045, 1078, 1079, 1080, 1081, 1082, 1083, 1084, 1085, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212, 1086, 1087, 1088, 1089, 1090, 1091, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1022/2, 1021/4, 1021/3, 1017/2, 1043, 09/43, 09/42, 010, 1046	556387	59342
3	Piactér	25072	nyilvántartott	253/1, 253/2, 255, 256, 257, 258, 259/1, 259/2, 260, 261, 262/2, 263, 265, 266/2, 267/1, 714/1, 714/2, 714/3, 970, 971/2, 971/3, 971/4, 971/5, 972, 973, 974/3, 974/4, 974/6, 975, 977, 980, 981, 983, 984, 985, 986, 1053, 1054, 1056, 1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062/1, 1069/1, 1069/2, 1069/3, 987/1, 987/2, 987/3, 987/4, 987/5, 987/6, 979, 982, 988, 1004/6, 974/12, 974/11, 978, 268/2, 266/1, 974/13, 974/5, 974/7, 974/8, 974/9, 974/10, 262/1, 267/2, 264, 1007/2, 1055/2, 1055/1, 1008, 1052, 1004/1	556722	59258
4	Fábián Géza háza	25071	nyilvántartott	935, 936, 955, 957, 932, 937, 954	557088	59240
5	Dobina	25073	nyilvántartott	065/3, 065/4, 065/5, 065/9, 065/10, 061, 060/20, 065/6, 064, 065/1, 063/8	554825	59348
6	Gáti-dűlő	25074	nyilvántartott	080/8, 080/9, 080/10, 080/11, 080/28, 080/29, 081, 080/7, 080/23, 080/16, 080/15, 080/17, 080/14, 080/26, 080/25, 080/20, 080/24, 080/18, 080/22, 080/19, 080/27, 080/30, 080/31, 080/32, 080/33	555312	59784
7	Gáti-sziget Ny	45288	nyilvántartott	021/3, 021/4, 021/5, 021/6, 021/7, 021/8, 021/9, 021/10, 021/11, 021/12, 021/13, 021/14, 021/15, 019/2	555471	59432
8	Gáti-sziget K	45292	nyilvántartott	021/14, 021/18, 021/19, 021/20, 021/21, 021/22, 021/23, 021/24,	555751	59320

	név	azonosító	védelem	HRSZ	EOV Y koordináta	EOV X koordináta
				021/25, 021/26, 021/27, 021/28, 021/29, 021/30, 021/31, 021/32, 021/15, 021/17, 021/16		
9	Sziget felőli kertek	45298	nyilvántartott	09/47, 09/48, 09/49, 09/50, 011, 09/46, 017/1	556118	59205
10	Pusztai-dűlő	45306	nyilvántartott	0200, 0201/3, 0187/2, 0203	558783	60085
11	Dani-puszta	45307	nyilvántartott	0233/4, 0238/1, 0239, 0238/2	558726	58078
12	Cseberfai-kút	45308	nyilvántartott	0238/1, 0237, 0236/2	559065	58160
13	Csengei-domb	45309	nyilvántartott	0238/1, 0241, 0240, 0261	558550	57726
14	Cseberfa-dűlő	45311	nyilvántartott	0238/1, 0236/3, 0236/4, 0237, 0240, 0243, 0246	559202	57939
15	Kengyeles	45312	nyilvántartott	0363/2, 0363/4, 0363/5, 0363/6, 0356, 0357	556031	57333
16	Deás-erdő	45313	nyilvántartott	0275	557924	56924
17	Deás-dűlő	45314	nyilvántartott	0268/3, 0268/4, 0274, 0268/6	558407	56732
18	Száraz-erdei út	45315	nyilvántartott	0268/4	558699	56736
19	Bön-tanya	87865	nyilvántartott	0203, 0210/1, 0192/4, 0209, 0210/2	558492	59717
20	Jánosfa-dűlő	95385	nyilvántartott	0233/4, 0261, 0231/6, 0231/7, 0232/1, 0232/2, 0232/3	558324	58358

9. melléklet a 6/2024. (III. 7.) önkormányzati rendelethez

VÉDETT TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

1. NATURA 2000 TERÜLETEK

1.1. Kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területek

HUDD20052 „Ormánsági vizes élőhelyek és gyepek”

012, 013, 014, 015, 024, 025, 030, 033/1, 033/2, 033/3, 045/2, 075/3, 075/4, 082/1, 082/3, 082/5, 082/6, 082/7, 082/8, 082/9, 082/10, 082/11a, 082/11b, 082/11c, 083, 084, 085, 086/1, 086/2, 086/3, 086/5, 086/6, 086/7, 087, 088/3, 088/4, 088/5, 088/6, 088/8, 088/9, 091, 0100, 0101/1, 0101/2, 0101/3, 0101/4, 0101/5, 0101/6, 0102, 0103/1, 0103/2, 0103/3, 0103/4, 0103/5, 0103/6, 0104, 0105, 0106, 0107, 0108/2a, 0108/2b, 0108/3, 0108/4, 0108/5, 0108/6, 0108/8, 0118/3, 0118/4, 0118/5, 0119/1, 0119/2, 0120, 0121/1, 0121/2, 0121/3, 0121/4, 0121/5, 0121/6, 0121/7, 0122, 0268/2, 0270, 0271/2 hrsz.

1.2. Különleges természetmegőrzési területek

HUDD20008 „Ormánsági erdők”

026, 027, 028/b, 041, 044, 045/1, 049, 051, 053, 054, 055, 088/2, 0246, 0247, 0248, 0249, 0250/1a, 0250/1b, 0250/2, 0250/3, 0251, 0265, 0266, 0272, 0277, 0278, 0280, 0281/a, 0281/b, 0282, 0283, 0342/a, 0342/b, 0344, 0345, 0346, 0347, 0348, 0349, 0350, 0351, 0352, 0353, 0354, 0355, 0356, 0386, 0387 hrsz.

2. ÖKOLÓGIAI HÁLÓZATHOZ TARTOZÓ TERÜLETEK

2.1. Magterület – lehatárolás a szabályozási terven Baranya Megye Területrendezési Terve alapján, a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság DDNP/176-19/2023 számon megküldött javaslata, illetve az Agrárminisztérium ezt jóváhagyó TMF/250-3/2023. iktatószámú levele alapján pontosítva.

2.2. Ökológiai folyosó – lehatárolás a szabályozási terven Baranya Megye Területrendezési Terve alapján, a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság DDNP/176-19/2023 számon megküldött javaslata, illetve az Agrárminisztérium ezt jóváhagyó TMF/250-3/2023. iktatószámú levele alapján pontosítva.

3. TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLETEK

Lehatárolás a szabályozási terven Baranya Megye Területrendezési Terve alapján, a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása figyelembe vételével pontosítva.

4. HELYI TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLETEK ÉS EMLÉKEK

4.1. Sellyei Kis-rét

Törzskönyvi szám: 1/89/TT/93. - helyi jelentőségű természetvédelmi terület.

Kiterjedése: 84,29 hektár.

Érintett hrsz-ek: 101/10, 0101/11, 0101/12, 0101/13, 0101/2, 0101/3, 0101/5, 0101/6, 0101/7, 0101/8, 0101/9, 0102, 0103/1, 0103/2, 0103/3, 0103/4, 0103/5, 0103/6, 0104, 0105, 0106, 0107, 0108/2a, 0108/2b, 0108/3, 0108/4, 0108/5, 0108/6, 0108/7, 0108/8, 0110/1a, 0110/1b, 0115, 0116, 0118/4, 0118/5, 0118/6, 0118/7a, 0118/7b, 0118/7c, 0118/7d, 0118/8a, 0118/8b, 0119/1, 0119/2, 0120, 0121/1, 0121/2, 0121/3, 0121/4, 0121/5, 0121/6, 0121/7, 0127/3.

4.2. Sellyei park

Törzskönyvi szám: 1/9/TT/66 - helyi jelentőségű természetvédelmi terület.

Kiterjedése: 7,37 hektár.

Hrsz: 977.

4.3. Platánok - Kispark

Törzskönyvi szám: 1/67/TE/85 - helyi jelentőségű természeti emlék.

Hrsz: 977.

HELYI VÉDELEM

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

1/A. Építészeti örökség – területi védelem

1.	Temető	hrsz.: 842, 843, 844
2.	Izraelita temető	hrsz.: 778

1/B. Építészeti örökség – egyedi védelem

1/B1. H1 (az építmény, vagy együttes egészére vonatkozó) védettség – egyedi védelem

	cím	hrsz	megnevezés
1.	Domb u. 3.	hrsz.: 69, 71/1	ref. parókia kovácsoltvas kerítése
2.	Domb u. 11.	hrsz.: 55/3	volt református parókia
3.	Dózsa György u. 1.	hrsz.: 70/2	városháza
4.	Dózsa György u. 6.	hrsz.: 1074/2	lakóépület
5.	Dózsa György u. 12.	hrsz.: 1077	lakóépület
6.	Dózsa György u. 14.	hrsz.: 1078	lakóépület
7.	Dózsa György u. 16.	hrsz.: 1079	gazdasági épület
8.	Dózsa György u. 28.	hrsz.: 1086	lakóépület
9.	Dózsa György u. 81.	hrsz.: 8	volt pásztorház
10.	Erdély u. 1.	hrsz.: 903	lakóépület
11.	Édesanyák útja temető	hrsz.: 842	kőkereszt
12.	Fürdő u.	hrsz.: 399	termálfürdő bejárati épület
13.	Kertészudvar	hrsz.: 986	nyugati lakóépület
14.	Kolozsvár u.	hrsz.: 983	uradalmi magtár épület
15.	Kolozsvár u.	hrsz.: 982	uradalmi istálló épület
16.	Köztársaság tér 6.	hrsz.: 1060	Múzeum és könyvtár
17.	Köztársaság tér	hrsz.: 1059	római katolikus templom
18.	Köztársaság tér	hrsz.: 1059	rk. templom melletti kőkereszt
19.	Mátyás király u. 23.	hrsz.: 510	lakóépület
20.	Mátyás király u. 27.	hrsz.: 508	lakóépület
21.	Mátyás király u. 45.	hrsz.: 499	kovácsoltvas kerítés
22.	Mátyás király u. 61.	hrsz.: 385	lakóépület és kapu
23.	Mátyás király u. 70.	hrsz.: 971/2	lakóépület
24.	Mátyás király u. 79.	hrsz.: 377/1, 377/2	lakóépület
25.	Mátyás király u.	hrsz.: 748/5	volt gőzmalom
26.	Petőfi u. 22/a.	hrsz.: 649	lakóépület
27.	Vasút u.	hrsz.: 625/10	vasútállomás
28.	Vasút u.	hrsz.: 625/2	kőkereszt
29.	Zrínyi Miklós u. 5.	hrsz.: 965	kovácsoltvas kerítés

1/B2. H2 (részértékekre vonatkozó) védettség – egyedi védelem

	cím	hrsz	megnevezés
1.	Édesanyák útja, temető	hrsz.: 842, 843	kovácsoltvas kerítéskapuk
2.	Kossuth Lajos u. 43.	hrsz.: 225	góré és kémény (füstölő)
3.	Mátyás király u. 30.	hrsz.: 811	kapu
4.	Mátyás király u. 26.	hrsz.: 805	kovácsoltvas kerítéskapu
5.	Mátyás király u. 67.	hrsz.: 382	kapu

1/C. Természeti örökség – területi védelem

	megnevezés	törzskönyvi szám	hrsz
1.	Sellyei park (a Draskovich-kastély körüli Arborétum területe)	1/9/TT/66	977
2.	Sellyei Kis-rét	1/89/TT/93	0101/3-4, 0102, 0103/1-6, 0104-0107, 0108/3-6, 0108/8, 0110/1, 0115, 0117, 0118/3-5, 0119/1, 0120, 0121/1-5, 0127/3

1/D. Természeti örökség – egyedi védelem

	megnevezés	törzskönyvi szám	hrsz
1.	Református templom kertje		71/1
2.	Platánok - Kispark	1/67/TE/85	977

A KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT ELEMEI

	A.	B.	C.
	Út neve	Kategória	Övezeti jel
1	Országos mellékutak: 5804 j. Harkány-Darány összekötő út külterületi szakasza 5806 j. Sellye-Királyegyháza összekötő út külterületi szakasza 5821 j. Sellye-Vajszló összekötő út külterületi szakasza 58152 sz. Sellye-Sósvertike bekötő út	külterületi mellékút (K.V.)	KÖu-1
2	5804 j. összekötő út belterületi szakasza (Dózsa György utca, Batthyány utca, Köztársaság tér, Mátyás király utca, Petőfi Sándor utca) 5806 j. összekötő út belterületi szakasza (Kossuth Lajos utca) 5821 j. összekötő út belterületi szakasza (Dráva utca) 58318 sz. állomásra vezető út (Vasút utca)	belterületi mellékút, gyűjtőút (B.V.)	KÖu-1
3	Ifjúság utca - Bodonyi utca buszközlekedéssel érintett szakasza	gyűjtőút (B.V.)	KÖu-2
4	Elkerülő út a városközpont tehermentesítésére külterületi szakasz	külterületi mellékút (K.V.)	KÖu-2
5	Elkerülő út a városközpont tehermentesítésére belterületi szakasz	belterületi gyűjtőút (B.V.)	KÖu-2
6	Kiszolgáló utak	belterületi kiszolgáló út (B.VI.)	KÖu-3
7	Mezőgazdasági utak	külterületi mellékút, egyéb út (K.VI.)	KÖu-4
8	Önálló gyalogút (sétány)	(B.VIII.)	KÖu-5
9	Buszpályaudvar		KÖu-6
10	Köztér a termálfürdő előtt		KÖu-7

**ÁLLATTARTÁSRA SZOLGÁLÓ ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE SORÁN BETARTANDÓ
TELEPÍTÉSI TÁVOLSÁGOK**

	A	B	C	D
	Építmény megnevezése	Telepítési távolság (m)		
		4.1 melléklet 1.1-1.21. szerinti rendeltetés esetén	Ásott és fűrt kúttól	Kerti csaptól
1.	Nagy haszonállat istállója, ólja, kifutója 5 kifejlett állatig	15	15	5
2.	Nagy haszonállat istállója, ólja, kifutója 5 kifejlett állat felett	60	15	5
3.	Közepes haszonállat ólja, kifutója 5 kifejlett állatig	15	15	5
4.	Közepes haszonállat ólja, kifutója 5 kifejlett állat felett	60	15	5
5.	Kis haszonállat ólja, kifutója 50 kifejlett állatig	10	15	5
6.	Kis haszonállat ólja, kifutója 50 kifejlett állat felett	60	15	5
7.	Trágya- és trágyalé tároló	30	30	10
<i>Nagy haszonállat:</i> szarvasmarha, ló, szamár, öszvér, bivaly				
<i>Közepes haszonállat:</i> sertés, juh, kecske, strucc				
<i>Kis haszonállat:</i> baromfifélék, prémes állatok, galamb, méhek				

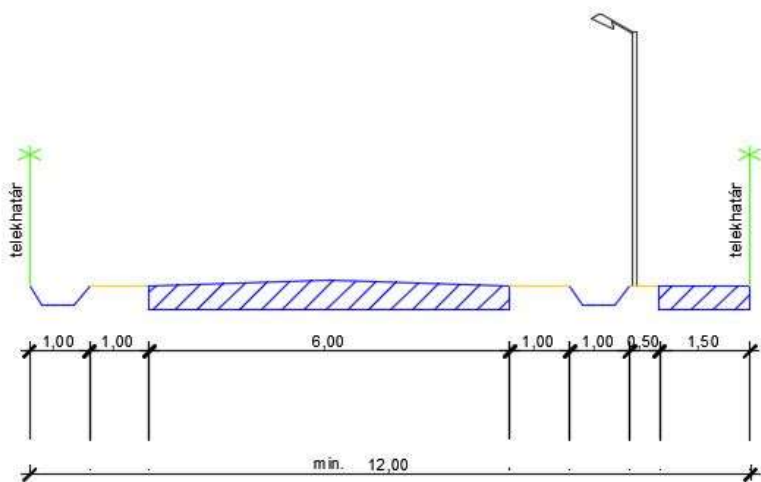
13. melléklet a 6/2024. (III. 7.) önkormányzati rendelethez

OTÉK ELTÉRÉS

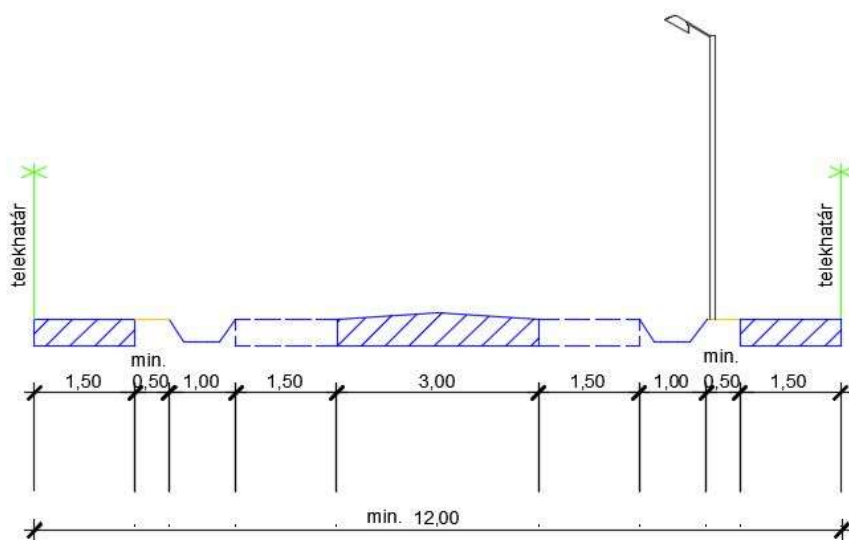
A Baranya Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész BA/40/00239-4/2024. iktatószámú záró szakmai véleményében megadott hozzájárulása alapján a 253/1997.(XII.20.) Korm.rendelet (OTÉK) követelményeinél megengedőbb követelmények alkalmazhatók a helyi építési szabályzat alábbi előírásai esetében:

1. A történetileg kialakult állapotra való tekintettel K-Fm jelű építési övezetben (Felsőmajor)
 - a) a telek megengedett legnagyobb beépítettsége az OTÉK szerinti 40% helyett 60%,
 - b) a telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya az OTÉK szerinti 40% helyett 20%.
2. A korábbi szabályozásra való tekintettel Lke-1, Lke-2, Lke-3 és Lke-5 jelű építési övezetekben 700 m²-t el nem érő telekterület esetén a telek megengedett legnagyobb beépítettsége az OTÉK szerinti 35% helyett 40%.
3. A kialakult állapotra való tekintettel Vt-4 jelű építési övezetben
 - a) a telek megengedett legnagyobb beépítettsége az OTÉK szerinti 80% helyett 90%,
 - b) a telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya az OTÉK szerinti 10% helyett 0%.

TERVEZETT JELLEMZŐ KERESZTSZELVÉNYEK



gyűjtőutak javasolt legszűkebb keresztmetszete



kiszolgáló utak javasolt minimális szélességű keresztmetszete

Végső előterjesztői indokolás

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény felhatalmazást ad a képviselő-testületnek arra, hogy rendeletben állapítsa meg a helyi építési szabályzatát, egyben azt is előírja, hogy a hatályban lévő magasabb rendű jogszabályoknak nem megfelelő régi HÉSz helyett újat készítsen. A hatályon kívül helyezendő régi HÉSz korszerűtlennek mondható a hatályos, magasabb szintű jogszabályi környezetben, így bizonyos esetek jogi értelmezése is rendkívül összetett feladat. Az új HÉSz hatályba lépését követően induló telekalakítási-, építési- és rendeltetés-változtatási eljárások esetében a jogszabály-értelmezés egyszerűsödése várható.