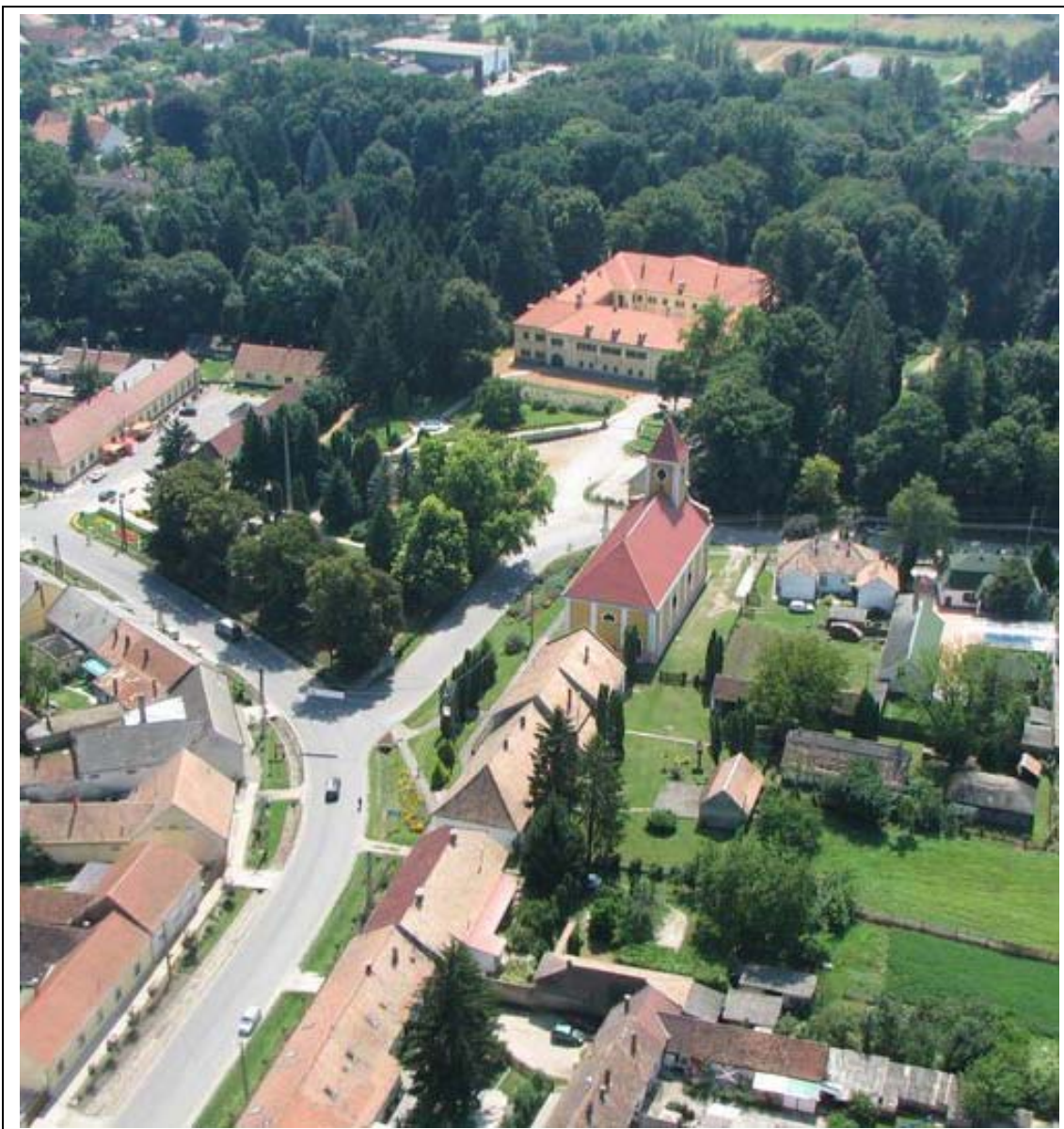




Sellye Város Településrendezési terve

**ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT
ELFOGADÁSI SZAKASZ**

2024.02.



KOKAS ÉS TÁRSA ÉPÍTÉSZ ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ IRODA
7624 Pécs, Budai Nagy Antal u. 1., e-mail: kokasestarsa@gmail.com

ALÁÍRÓLAP

Sellye Város Önkormányzata



Béres István főépítész

Településrendezési terv



Pap Zsuzsa, Kokas és Társa Kft.
TT/1-02-0176



Éberling-Bérdi Katalin
településmérnök

A munkában részt vevő szaktervezők és szakértők:

**Táji és természeti adottságok, zöldfelületi
ellátottság, zöldinfrastruktúra**



Böszörményi Krisztina, Böszörméter Bt.

Közlekedés



Deák-Varga Dénes
Tkö-17-00773

Víziközművek, csapadékgazdálkodás



Keresztes László tervező-vállalkozó

Villamos energia



Dlusztus Alajos tervező-vállalkozó
TE-02-0010

Környezeti értékelés



Lovasi Katalin, Productus Bt.
SZKV-vf/02-0675, SZKV-hu/02-0675
SZVV-3.1-02-0675

TARTALOMJEGYZÉK

1. Településfejlesztési javaslat összefoglalója	2
2. Településrendezési javaslat	5
3. Épített környezet fejlesztése, építészeti örökség megőrzése	19
4. Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás	24
5. Közlekedési javaslat	29
6. Közművesítési és elektronikus hírközlési javaslat	37
7. Védelmi és korlátozó elemek	45
8. A módosítással érintett területek bemutatása	46
9. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	66
10. A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye	75
11. Környezeti értékelés	76
12. Alátámasztó javaslat tervlap	77
13. Mellékletek	78
<i>13.1 Levelezés a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatósággal a Sellye közigazgatási területét érintő ökológiai hálózat lehatárolásának módosítása ügyében</i>	78
<i>13.2 Levelezés a Baranya Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti és Földművelésügyi Osztályával az Országos Erdő Adattárban a Sellye külterületi 0325/2, 0325/4-6 és 0332/2-3 hrsz-ú földrészleteken szereplő erdőterületek ügyében</i>	79
<i>13.3 Levelezés a Lechner Tudásközpont Nonprofit Kft.-vel a Sellye külterület 031/3 és 038 hrsz.-ú földrészleteket érintő kiváló termőhelyi adottságú szántók törlésének ügyében</i>	80
<i>13.4 Környezeti értékelés tematikájával kapcsolatos észrevételek</i>	81
<i>13.5 Önkormányzati döntések</i>	82
<i>13.6 A véleményezési szakaszban beérkezett vélemények</i>	83
<i>13.7 Záró vélemény</i>	84

1. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI JAVASLAT ÖSSZEFOGLALÓJA

MOTTÓ, VEZÉRKÉP

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

SELLYE JÖVŐKÉPE

Sellye egy adottságaira és hagyományaira építő, kapcsolatait ápoló, szerethető, egészséges környezettel rendelkező határ-menti kisváros, amelynek szolgáltatási, környezeti és kulturális miliője 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 „slowliving”, azaz lassú – és egészséges, fenntartható, klímabarát - életmód, elérhetőek a társadalmi jóllét (megélhetés, életminőség, biztonság, boldogság) feltételei.

STRATÉGIAI, ÉS AZ EZEKEN BELÜLI TEMATIKUS CÉLOK

S1 Erős térségi szerepkörrel rendelkező járásközpont

- 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

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

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

S3 Környezettudatos, klímabarát település

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

S4 Gazdaságilag prosperáló település

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

CSELEKVÉSI PROGRAM**Kulcsprojektek**

Ssz.	Beavatkozás	Rendezési tervi beavatkozást igényel
1.	A Sellyei Ipari Park fejlesztése	részben igen
2.	Megújuló energiaforrások hasznosítási lehetőségei Sellyén, energetikai beruházások és szemléletformálás	részben igen
3.	Imázsépítés, szlogen, brand, városmarketing	nem
4.	Új Településterv készítése	igen

Hálózatos projektek

Ssz.	Beavatkozás	Rendezési tervi beavatkozást igényel
1.	Élhető város projektek	részben igen
2.	Sport- és egészségmegőrző, rekreációs célú tevékenységek színvonalának emelése, lehetőségek bővítése	részben igen
3.	Közterületek fejlesztése, Sellye városképét meghatározó utcák, terek arculatának minőségi megújítása, rehabilitációja	részben igen
4.	Közlekedés és mobilitásfejlesztés Sellyén	részben igen
5.	Térségi elérhetőség javítása	részben igen
6.	Fenntartható önkormányzati épületüzemeltetés	nem
7.	Bel- és csapadékvíz rendezés	nem
8.	Vízellátás, csatornázás korszerűsítése	nem

Akcióterületi projektek**AT1. akcióterület - Kastély és az egykori uradalmi birtok épületei**

Ssz.	Beavatkozás	Rendezési tervi beavatkozást igényel
1.	Draskovich kastély értékmegőrző és funkciót adó fejlesztése	igen
2.	Kertészudvar és Felsőmajor fejlesztése	igen
3.	Egykori uradalmi épületek (magtár, istálló, csemetekert) fejlesztése	igen
4.	Középiskola és tanműhely oktatási célú fejlesztése	igen
5.	Zrínyi utcai volt általános iskola (egykori uradalmi lovarda) funkciót adó fejlesztése	igen
6.	Kastélypark/arborétum zöldterületi megújító fejlesztése	igen

AT2. akcióterület - Turizmus és rekreáció

Ssz.	Beavatkozás	Rendezési tervi beavatkozást igényel
1.	Termálfürdő komplex, több ütemű, moduláris fejlesztése	részben igen
2.	Aktív turisztikai projektek, pihenőhely kialakítása és a hiányzó hálózati elemek fejlesztése	részben igen

Egyéb projektek

Ssz.	Beavatkozás	Rendezési tervi beavatkozást igényel
1.	Helyi gazdaságfejlesztés Sellyén	részben igen
2.	Üzemcsarnok és kapcsolódó infrastruktúra fejlesztése a Sellyei Ipari Parkban	igen
3.	Közösségi és kulturális intézmények működését optimalizáló fejlesztések	nem
4.	Egészségügyi alap- és szakellátás infrastrukturális fejlesztése	nem
5.	Szociális alap- és szakellátás fejlesztése	részben igen
6.	Közzszolgáltatások és városüzemeltetés ellátási minőségének, színvonalának fejlesztése, modernizációja	nem
7.	Szabadidős, rekreációs fejlesztések a társadalmi jóllét és a természeti-környezeti infrastruktúra összehangolt fejlesztésével	részben igen
8.	Gázerőmű Sellyére telepítése, szénhidrogén kitermelés és nyersanyag feldolgozás fejlesztése	konkrét program hiányában egyenlőre nem
9.	Foglalkoztatási helyzet javítása Sellyén	nem
10.	A helyi társadalom kikapcsolódási és közösségi szórakozási lehetőségeinek bővítése az identitástudat erősítése mellett	nem
11.	A hátrányos helyzetű, leszakadó társadalmi csoportok támogatása	nem

2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

2.1. TELEPÜLÉSSZERKEZET

A közigazgatási terület szerkezetét elsősorban a terület- és tájhasználatok, valamint a vonalas szerkezeti elemek határozzák meg. A táj jelenlegi szerkezetének és további fejlődésének meghatározó vonalas elemei:

Meglévő vonalas elemek

- a regionális kapcsolatokat biztosító, a települést kelet-nyugati irányban kettészelő 5804 j. országos mellékút
- az 5804 j. útról Sellye városközpontjában északi irányba kiinduló, Szentlőrinc irányába haladó 5805 j. országos mellékút
- az 5804 j. útról Sellye városközpontjában déli irányba kiinduló, Drávasztára irányába haladó 5821 j. országos mellékút
- az 5821 j. közút Ipari Park területét elérő szakaszán keleti irányba Sósvertike felé kiinduló 58152 j. országos mellékút
- a Szentlőrinc – Sellye - Középrigóc vasútvonal, amelynek a Szentlőrinc – Sellye szakaszán működik a vasúti személy és teherszállítás, a Sellye – Középrigóc szakaszán csak időnkénti teherszállítás zajlik
- a Sellye – Villány vasútvonal, amelyen a vonatközlekedés megszűnt
- a település északi közigazgatási határát meghatározó Körcsönye-csatorna
- a település közigazgatási területén keresztül haladó Gürü-csatorna, amelynek része a település belterületétől észak-nyugatra a közelmúltban megépült Körcsönye-Sellye–Gürü összekötő csatorna, a település belterületének nyugati oldalán végigfutó, majd a település közigazgatási területét dél-keleti irányba elhagyó Sellyei-Gürü-csatorna

Tervezett vonalas elemek

- a település közigazgatási területét a belterülettől keletre, észak-déli irányban metsző, tervezett 67. számú II. rendű főút – pontos nyomvonala még nem ismert, ezért a településrendezési terven irányadó elemként jelenik meg, mint közlekedési terület céljára javasoltan fenntartott terület

Sellye a Sellyei járás székhelytelepülése. A város a Drávamenti-síkság középtájon belül a Fekete-víz síkja kistáj területén fekszik. A felszínt a kistájat északról és délről határoló vízfolyások (elsősorban a Dráva és a Fekete-víz) alakították. A kistáj középvonalán a holocénban történt emelkedés után szárazon maradt Dráva-mederből homokdombok emelkedtek ki, erre a dombsorra települtek a későbbiekben a mai 5804 sz. út menti falvak.

A külterületi táj a kistáj jellegzetes jegyeit viseli magán. Felszínének jelentős része közel síknak mondható, elsődlegesen mezőgazdasági táj. A tájhasznosítás igazodott a domborzat adta lehetőségekhez, a jellemző tájhasználati mód a szántóföldi növénytermesztés.

Az Ormánság területén történetileg hagyományos rét-legelőgazdálkodás az idők során háttérbe szorult, de főleg a várostól északra található területeken nagyobb kiterjedésű, természeti értéket képviselő rét-legelőterületek (Kis rét, Loncsika, Pusztai rét) maradtak fenn. Az erdőterületek területi aránya is jelentős. A nagy erdőtümbök a településtől délre és északkeletre találhatók.

A közigazgatási terület két jelentős élő vízfolyása a várostól délnyugatra a valamikori Dráva-holtág vonalát követő Sellyei Gürü-csatorna, valamint az igazgatási területet északon határoló Körcsönye csatorna. Ezeket az Ős-Dráva projekt keretében a közelmúltban megépített Körcsönye-Sellyei-Gürü összekötő csatorna köti össze. Ezekén túl több, a vízrendezések során mesterségesen kialakított, időszakosan feltelő árok szabdalja a külterületet.

A belterülettől délre (Nagysziget, Ipari Park, Újmajor) és keletre (Aka-Hyb sertéstelep, mg. szakiskola tangazdasága) több üzemi terület, és major jelzi a város közelségét.

Maga a város az igazgatási terület súlypontjában, a főutak és a vasútvonalak metszéspontjában fekszik. Jellegzetes alapszerkezetét a történelmi jelentőségű Barcs-Siklós (ma 5804 j.) út adja. Az „S” alakú főutca kanyarulataiból induló utak a főutcával kisebb teresedést hoznak létre. Az „S” középső egyenese két kis dombot köt össze, melyek közül az északon a református templom, a délin pedig a Draskovich-kastély áll. Az ősi településmag a mai Domb utca (református templom) környékén terült el. A település innen terjeszkedett előbb a 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 máig meglévő arborétum telepítése az 1760-70-es évekre tehető. Az eredeti épületállományból napjainkra a lovarda (volt általános iskola), a magtár- és istállóépület (igen leromlott állapotban), valamint a kertészdudvar, és a cselédházzá alakult szolgáló Felső- és Alsómajor (már csak egy-két épületmaradvány) maradt fenn. A II. világháborúig beépült a Kossuth Lajos utca, a Fürdő utca és a vasút környéke. A 60-as évekig a Rózsa, Süttő Ignác, Vár és Váralja utcák épültek be. Ezt követően a város északkelet felé terjeszkedett, majd a nyolcvanas évektől vált folyamatosá az ún. Ény-i lakóterület kialakítása és beépítése.

A városközpont tipikus településközpont vegyes területe a főutca mentén, a Domb utca és az Édesanyák útja közti szakaszon határolható le. Az oktatási létesítmények területe külön alközpontként jelenik meg.

A gazdasági területek a vasúthoz kapcsolódva, illetve a Kolozsvár utca környékén alakultak ki.

A város több nagyterjedésű zöldterülettel rendelkezik, amit a fásított utcák fognak rendszerbe.

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
 - o a terv távlatában – kb. 20 építési telek, 2,73 ha
 - o 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
 - o 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 területhez 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
- 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 kertészsudvar és csemetéskert (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-Mű)

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 vágóhíd – 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: • 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.)
• 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>	

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 TERÜLETEKMelegvíz távvezeték

- a belterülettől északra a termálkúttól Bogdása felé – hrsz.: 0117, 0106, 083, 087 – jelenleg nem üzemel

HÍRKÖZLÉSI TERÜLETEKAdótornyok 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.

KÖZPARKMeglévő, 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.

KÖZKERTMeglévő, 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 belterületről 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 táblaméretek, 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, gyeperdő, 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 vizenyősebb területeken jelennek meg. A belterületről 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 ágakban 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. Ezeken túl több, a vízrendezések során mesterségesen kialakított, időszakosan feltelő árok 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 feltelő 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 védettség 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 hulladékgazdálkodási 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, feltárásra és kitermelésre vonatkozó pályázatot elnyert konzorcium a térségben szénhidrogént tárt fel. A Sellyei gáz- és olajmező termeltetése a már leemélyített 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.

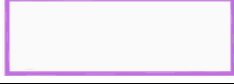
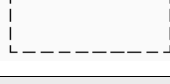
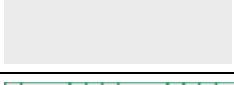
2.3. SZABÁLYOZÁS

Sellye város 2005. évben elfogadott és 2010-ben, 2015-ben, 2016-ban és 2019-ben módosított hatályos helyi építési szabályzata (HÉSZ) biztosította az építés rendjét, az értékek védelmét, lehetőséget adott az aktuális fejlesztésekre, azonban az időközben bekövetkezett jelentős mértékű jogszabály-változás következtében mind tartalmában, mind pedig felépítésében elavult, felülvizsgálatra szorult. 2019-ben az önkormányzat településképi rendeletet fogadott el, amely kiváltotta az addig a HÉSZ-ben szereplő, településképpel kapcsolatos előírásokat.

Az új HÉSZ elfogadásával egyidőben a Képviselő-testület a korábbi rendeletet hatályon kívül helyezi.

A felülvizsgált HÉSZ az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.), valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) előírásain alapul.

A rendelet felépítése és tartalma, valamint a szabályozási terv jelkulcsa a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendeletben előírtaknak felel meg. A jelkulcs a helyi sajátosságokra való tekintettel a településtervezési szabályzatban nem szereplő alábbi térképi téradat rétegeket is tartalmazza:

Térképi téradat réteg			Térképi téradat réteg szabályozási tervi	
kódja (layer neve)	elnevezése	típusa	megjelenítési módja	színkódja
hatar_vedoter_agrokemia_levego	Agrokémia Sellye Zrt. levegővédelmi övezet	poligon		R:223 G:127 B:255
hatar_vedoter_vesz_ov_belso	Agrokémia Sellye Zrt. veszélyességi övezet belső zóna	poligon		R:255 G:191 B:0
hatar_vedoter_vesz_ov_kozepso	Agrokémia Sellye Zrt. veszélyességi övezet középső zóna	poligon		R:178 G:102 B:204
hatar_vedoter_vesz_ov_kulso	Agrokémia Sellye Zrt. veszélyességi övezet külső zóna	poligon		R:0 G:76 B:153
vonat_ch_vezetek_meglevo	Meglévő szénhidrogén vezetékcsonda	vonat		R:102 G:204 B:178
vonat_ch_vezetek_tervezett	Tervezett szénhidrogén vezetékcsonda	vonat		R:204 G:0 B:102
epulet_bontott	Bontott épület helyszínelés alapján	poligon		R:63 G:255 B:0
epulet_nincs	Földnyilvántartásban nem szereplő épület helyszínelés alapján	poligon		R:127 G:223 B:255
felulet_szabterv_kulon	Külön tervlapon szabályozott terület	poligon		R:63 G:255 B:0
felulet_asz_erdo	Országos Erdő Adattárban szereplő erdő beépítésre szánt területen	poligon		R:63 G:255 B:0

A HÉSZ értelmező rendelkezései (HÉSZ 2.§) a rendeletben szereplő egyes fogalmak értelmezéséhez nyújtanak segítséget (illeszkedés, kialakult és új utcaszakasz).

A 4-8.§-ok az ágazati elvárásokat tartalmazzák kulturális örökségvédelem, táj és természetvédelem, környezetvédelem, katasztrófa- és tűzvédelem, ásványvagyon gazdálkodás témakörökben.

A sajátos jogintézmények közül (HÉSZ 9.§) az önkormányzat az elővásárlási jog, valamint a településrendezési kötelezések közül a beültetési kötelezettség intézményét alkalmazza. A sajátos jogintézménnyel érintett területeket táblázatosan az 5. melléklet tartalmazza.

Az építés általános szabályai kitérnek a terepszint alatti építmények építésének lehetőségeire, a közművesítettséggel kapcsolatos elvárásokra, a speciális esetekben elvégzendő feladatokra (pl. országos vízminőség-védelmi területen betartandó követelmények, állattartó épületek elhelyezésének szabályai). Itt szerepelnek az elvárások abban az esetben, ha az építési övezeti vagy övezeti előírásnak nem megfelelő állapot a rendelet hatálybalépését megelőzően keletkezett (kialakult állapot), az építési hely értelmezése oldalhatáron álló beépítés esetén, valamint a magánutak kialakítására és a telken belüli parkolóhelyek biztosítására vonatkozó előírások. Az építés általános szabályai között található még az előkertben és az oldalkertben elhelyezhető építményekre vonatkozó előírások is.

A felülvizsgálat során a HÉSZ zömmel megtartotta a korábbi rendeletben az OTÉK adta lehetőségeket kihasználó rugalmas szabályozás elvét, de elsősorban a mezőgazdasági területi övezetekben a termőföld védelme érdekében, valamint a Baranya megye területrendezési tervében szereplő ajánlásoknak eleget téve az OTÉK-ban meghatározott követelményeknél szigorúbb előírásokat fogalmaz meg.

Lakóterületi övezetekben a szabályozás sehol sem szigorúbb a hatályos HÉSZ szerinti előírásoknál.

- Rendeltetés
 - o Az egyes területfelhasználási egységekben általában az OTÉK szerinti rendeltetésű épületek és az adott övezet sajátosságaihoz igazodó melléképítmények helyezhetők el. Az egyes övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a HÉSZ 4. melléklete tartalmazza.
- Lakásszám, épületek száma
 - o A HÉSZ 4. melléklete az építési övezetek túlzott besűrűsödésének elkerülése érdekében lakóterületi övezetekben a terület adottságaihoz igazodó mértékben szabályozza a telkenként elhelyezhető lakások számát (zömmel legfeljebb 2 lakás telkenként).
- Telekalakítás
 - o Az egyes övezetekre vonatkozó telekalakítási paramétereket táblázatosan a HÉSZ 3. melléklete tartalmazza.
- Legnagyobb beépítettség és legkisebb zöldfelület
 - o Az egyes övezetekre vonatkozó beépítési paramétereket táblázatosan a HÉSZ 3. melléklete tartalmazza.
 - o Beépítésre szánt területi építési övezetekben a megengedett legnagyobb beépítettség és a legkisebb zöldfelület az OTÉK szerinti érték, kivételek ez alól az OTÉK előírásainál megengedőbb értéket alkalmazó övezetek.
 - o Beépítésre nem szánt övezetekben általános esetben (erdőterület, vízgazdálkodási terület) a megengedett legnagyobb beépítettség szintén OTÉK szerinti.
 - o Általános mezőgazdasági területen a termőföld védelme érdekében épület csak a 2 ha telekterületet elérő földrészleteken építhető.

- o Tájgazdálkodási mezőgazdasági területen épület nem építhető.
- Beépítési magasság
 - o A rendelet a megengedett legnagyobb beépítési magasságot a homlokzatmagasság fogalommal határozza meg. Az homlokzatmagasság mindig az adott terület adottságaihoz és az övezetben elhelyezhető rendeltetéshez igazodik.
- Közterület szélesség
 - o Újonnan leszabályozott közterület kijelölésére csak elenyésző számban került sor, ezek szélessége a területi adottságokhoz igazodva gyalogút esetében legalább 3 m, belterületi kiszolgáló utak esetében 12-16 m. Az elkerülő út közterület szélessége 12 m. Az OTÉK-ban elvártnál kisebb közterület szélességű utak kialakítására mintakeresztszelvény készül.
- Zöldfelületként megtartandó telekrész
 - o A felülvizsgált szabályozási terven alkalmazott „telek be nem építhető része” helyett az új szabályozási terv az esetek túlnyomó többségében „zöldfelületként megtartandó telekrészt” jelöl. Ezeken a telekrészekben épület nem építhető.
- Telek be nem építhető része
 - o A felülvizsgált szabályozási terv néhány helyen a „telek be nem építhető része” jelölést is alkalmazza. Ezek a területek vagy távlati útfejlesztések lehetőségének ellehetetlenítést szolgálják (tartalék üdülőterület megközelítése a Kossuth Lajos utca felől, tartalék lakóterület megközelítése a Vasút utca felől), vagy szénhidrogén vezeték védőtávolságán belüli építést tiltják (kereskedelmi célú terület a Dráva utcában).

A rendelet mellékletei a szabályozási terven kívül az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályait, az elhelyezhető és a tiltott rendeltetéseket, az alkalmazott sajátos jogintézményeket táblázatokban, az örökségvédelmi elemek, a természetvédelmi elemek, a helyi védettségű építmények és a közúthálózat elemeinek felsorolását, az állattartó épületek elhelyezésére vonatkozó előírásokat tartalmazzák. A tervezett jellemző keresztmetszelvényekkel külön melléklet foglalkozik.

A HÉSZ a kialakult állapotra való tekintettel néhány övezetben az OTÉK II.-III. fejezetében meghatározott követelményeknél megengedőbb előírásokat tartalmaz. Az OTÉK előírásainál megengedőbb értékeket nagyrészt már a hatályos HÉSZ is tartalmazta, a felülvizsgálat során ennek megújítása szükséges az Állami Főépítésznél kezdeményezett eljárásban. Az OTÉK eltéréssel érintett övezetek felsorolása is HÉSZ mellékletben található:

- A történetileg kialakult állapotra való tekintettel K-Fm jelű építési övezetben (Felsőmajor)
 - o a telek megengedett legnagyobb beépítettsége az OTÉK szerinti 40% helyett 60%,
 - o a telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya az OTÉK szerinti 40% helyett 20%.
- A kialakult állapotra 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 30% helyett 40%.
- A kialakult állapotra való tekintettel Vt-4 jelű építési övezetben
 - o a telek megengedett legnagyobb beépítettsége az OTÉK szerinti 80% helyett 90%,
 - o a telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya az OTÉK szerinti 10% helyett 0%.

3. ÉPÍTETT KÖRNYEZET FEJLESZTÉSE, ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG MEGŐRZÉSE

ÉPÍTETT KÖRNYEZET

Az épített környezet fejlesztésének célja a településfejlesztési tervben kijelölt fejlesztési célok megvalósítása.

A fejlesztési területeket a „Településrendezési javaslat” című fejezetben részleteztük, ezek közül az épített környezet fejlesztését az alábbiak segítik elő:

Lakóterületi fejlesztések

Kertvárosias lakóterületen

- Az Ény-i lakóterületen
 - o a terv távlatában – kb. 20 építési telek
 - o tartalékterületen – kb. 30 építési telek
- Az Erkel utca déli oldalán – kb. 7 építési telek
- A Kolozsvár utcai csemetekert helyén – kb. 4 építési telek

Kisvárosias lakóterületen

- A Petőfi utcától délre
 - o tartalékterületen – kb. 20 építési telek

A meglévő lakóterületeken a szabályozási terven kijelölt, zöldfelületként megtartandó telekrész az átszellőzés biztosításával az épített környezet javítását is célozza.

Vegyes területi fejlesztések

Településközponti vegyes területen

A városközpont területigényes fejlesztést nem igényel, az épített környezetet a terület minőségi fejlesztése javíthatja.

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 újrahazsnosítását.

A Draskovich-kastély jelenleg üresen áll, méltó tartalommal való megtöltése fontos és sürgős feladat! Az önkormányzat az épületben magasabb kategóriás szálláshelyet tervez kialakítani.

Intézményi vegyes területen

A városközpont területigényes fejlesztést nem igényel, az épített környezetet az intézmények minőségi fejlesztése javíthatja.

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.

Gazdasági területi fejlesztések

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen

- Az 5804 j. út keleti kivezető szakasza menti terület déli folytatásában (0217/5 hrsz.) – kb. 6400 m²

Egyéb ipari gazdasági területen

- 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

A gazdasági területek tájba- és épített környezetbe illesztéséről beültetési kötelezettség beültetendő teleksáv, telken belüli kötelező fásítás) előírásával kell gondoskodni.

Üdülőtérületi fejlesztések

A város északi részén, a Rákóczi utcai lakóterület mögött (hrsz. 0388/1-0388/6) kijelölt hétvégi házas üdülőtérület szabályozási tartalékterület.

Különleges területi fejlesztések

Kastélyegyüttes

Az önkormányzat távlati célja a valamikori kertészudvar és csemetéskert (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.

Nagysziget

A terület jelenleg kihasználatlan és rendezetlen. Mezőgazdasági üzemi fejlesztése nyertes pályázatnak köszönhetően közeljövőben várható. A megújított és az újonnan épülő épületállomány a gazdasági fejlődés mellett az épített környezet minőségi javulását eredményezi.

Közterületi fejlesztések

Az épített környezetre jelentős hatást gyakorol a közterületek állapota.

Közlekedési területek

A város kiszolgáló útjainak állapota jónak mondható. A volt sajtüzem mellett kialakított sétány a Batthyány utca – Korongi tér gyalogos tengely részeként az épített környezetet javító, hiánypótló beruházás volt.

Következő fejlesztési terület a termálfürdő térsége, ahol a parkolási helyzet javítása mellett egy rendezvények lebonyolítására is alkalmas, turisztikai funkciót is betöltő köztér kialakítása a cél. Megvalósításával a fürdő előtti jelenleg rendezetlen állapot megszűnik.

A településrendezési terven kijelölt belső elkerülő út a városközpont tehermentesítésén túl az épített környezet fejlesztését is elősegíti.

Zöldterületek

A város zöldterületeinek jelentős része a közelmúltban újult meg.

A közeljövőben várható a kastély előtti Kispark felújítása, valamint a Déryné utca északi végén egy kisebb játszótér, kerékpáros pihenőhely kialakítása, valamint a Carolina téri zöldterület fejlesztése.

ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG

Sellye műemlékei és ezek műemléki környezete

Volt Draskovich-kastély (törzsszáma: 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. Az önkormányzat szándéka szerint a távlati fejlesztési cél magasabb kategóriás kereskedelmi szálláshely.

Református templom (törzsszáma: 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.

törzsszám	azonosító	név	cím	védelem	bírság kategória	védelmi ügyiratok	helyrajzi szám	EOV Y koordináta	EOV X koordináta
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	556756	59142
11205	11447	református templom	Kossuth u. 2.	műemlék	II.	32/2005. (XII. 22.) NKÖM	71/1	556573	59643
3783	18685	v. Draskovich-kastély ex-lege műemléki környezete		műemléki környezet			976, 258, 259/2, 260, 261, 971/3, 973, 974/3, 974/4, 974/6, 977, 980, 981, 983, 984, 985, 986, 1053, 1054, 1056, 1057, 1058,		

							1059, 987/6, 988, 1004/6, 969, 917, 919, 920, 964, 965, 966, 974/12, 974/11, 978, 974/13, 974/5, 974/7, 974/8, 974/9, 974/10, 262/1, 1007/2, 1055/1, 1008, 1052, 1004/1		
11205	13608	Református templom műemléki környezete	Dombalja utca 2.	műemléki környezet		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		

Helyi védelem

Az építészeti örökség helyi védelmét a településkép védelméről szóló 21/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: TKR) szabályozza. A rendelet 1. számú melléklete sorolja fel a helyi területi és egyedi védettséggel érintett ingatlanokat.

A rendelet szerinti, az építészeti örökséget érintő védelmi kategóriák:

- építészeti örökség – területi védelem
- építészeti örökség egyedi védelem (H1 és H2 kategória)

A védett elemek felsorolását az alábbi táblázatok tartalmazzák:

1/A. Építészeti örökség – területi védelem

Temető	hrs.: 842, 843, 844
Izraelita temető	hrs.: 778

1/B. Építészeti örökség – egyedi védelem

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

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

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

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

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

A településterv készítésekor fontos feladat a kialakult tájhasználat és tájszerkezet meghatározó elemeinek megtartása, a zöldinfrastruktúra fejlesztése. Ez elsődlegesen az adottságoknak megfelelő, okszerű tájhasználat útján érhető el. A tájrendezési javaslat célja, hogy a meglévő és a jövőbeni infrastrukturális adottságokat kihasználva, a település gazdasági életének fejlesztésével egy időben, a természeti adottságokat is felhasználva, a város történeti tájgazdálkodási örökségét környezetkímélő módon továbbfejlesztő tájhasználat jellemezze Sellye igazgatási területét.

Tervezett tájhasználati változások

Ökológiai hálózat

A településterv egyeztetési folyamata során a Lechner Tudásközpont Nonprofit Kft-től kapott adatszolgáltatás szerint a Sellye külterületi 0371/3 és 037/4 hrsz-ú földrészletek az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetébe, a Sellyei-Gürü-csatorna pedig az országos ökológiai hálózat magterületének övezetébe kerültek. A Sellye külterületi 0371/3 és 037/4 hrsz-ú földrészleteket a város korábbi - 5/2002. (II. 13.) önkormányzati rendelettel elfogadott hatályos- helyi építési szabályzata (a továbbiakban: HÉSz) ipari gazdasági területbe sorolta. A kijelölést egyeztetési, véleményezési, tájékoztatási folyamat nem előzte meg, ezért az Önkormányzat kezdeményezte a kijelölések felülvizsgálatát. Ez ügyben személyesen és levélben is megkereste a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóságot, hogy az ellentmondás feloldására megoldást találjon. Mivel az Agrárminisztérium elvárása szerint a NÖH területe nem csökkenhet, és Sellye Város Önkormányzata az érintett terület hálózatban tartását tervezett beruházásai miatt nem tartja elfogadhatónak, a DDNPI hasonló adottságú területeken látta pótolhatónak, illetve bővíthetőnek a hálózatot, amelyet a DDNP/176-19/2023 számon megküldött javaslata, illetve az Agrárminisztérium ezt jóváhagyó TMF/250-3/2023. iktatószámú levele alapján az alábbiak szerint módosítottunk:

- Magterület besorolással a hálózatba emelt terület a 0125/2 hrsz., (részben) 0,15 ha területen, magterület besorolású területekkel közrefogott csatornaszakasz, korábbi megszakított terület egységesítése céljából.
- Ökológiai folyosó besorolással a hálózatba emelt területek a 0128 (részben) 0,03 ha területen ökológiai folyosóként beemelő területekkel közrefogott csatornaszakasz, valamint a 0127/3, 0129/4 hrsz-ok teljes területtel (8,68 ha), amelyek a korábbi MT besorolású területekkel szomszédos fásszerű vegetációval borított területek.

Közlekedési vonalas elemek

A jelenleg érvényes megyei tervek szerint a 67. út a korábbi változatnál jóval távolabb halad el a várostól, illetve a térségi kerékpárút nyomvonala is megváltozott. Mivel ezek a nyomvonalak nem települési szinten dőlnek el, a településterv legfeljebb a megvalósítással kapcsolatban tehet javaslatokat. Mivel a 67-es út tervezett nyomvonala Natura2000 erdőterületeket is keresztez, fontos lenne, hogy a szükséges környezeti vizsgálatok és tervek a MSZ 20378:2018 (Tájvédelem: A tájba illesztést igazoló dokumentáció műszaki követelményei) számú szabvány szerinti szakmai szempontok és tartalom figyelembe vételével készüljenek el. A tájba illesztés fogalmát a jelenleg érvényben levő MSZ-20376-1 szabvány tartalmazza: „a tájban elhelyezésre kerülő létesítményeknek vagy befolyásolt létesítmény együtteseknek a természeti/művi (mesterségesen kialakított) táji adottságokhoz funkcionális, ökológiai és esztétikai értelmű igazítása, mely az összhang megteremtését

szolgálja.” A tájba illesztés célja a tájban bekövetkező antropogén eredetű változásoknak a természeti adottságokhoz való igazítása, közelítése, a meglévő természeti, táji értékekkel való összhang megteremtése, valamint az értékek károsodásainak mérséklése, kiküszöbölése. Az utak tájba illesztésének három alapvető eszköze a nyomvonalvezetés, a tereprendezés és a növénytelepítés. Tájökológiai követelmény a domborzathoz való alkalmazkodás. A funkcionális követelmény alatt a különböző táj- és felszínborítás típusok, területfelhasználási egységek közötti kedvező kapcsolat figyelembevételét, az átmenet megteremtését, a biztonságos használatot (optikai vezetés stb). értjük.

A zöldinfrastruktúra-hálózat kialakításának fontos szempontja, hogy az egyes elemeinek folytonossága, illeszkedése lehetőség szerint biztosított legyen. Kíváncsú szakmai cél, hogy mind a felújítandó, mind az új út mentén növénytelepítés történjen, amely része kell, hogy legyen a zöldinfrastruktúra-hálózatnak. A zöld környezetbe helyezett út megfelelő mennyisége, minősége kondicionáló hatású és felértékeli az úttal határos területet. Annak ellenére, hogy évszázadokon át a fasorok jelölték az út szélét, napjainkban szerepük, a tervezési szempontok hatására sajnos számos helyen teljesen háttérbe szorult. Mindezek ellenére az út menti fásítások ma is szerves részét képezik a közútnak, hatással vannak az útra, annak közvetlen környezetére és a közlekedés résztvevőire. A tájba illesztést elősegítheti az út menti területen történő beültetés (a nem erdős és cserjés szakaszokon). A tájba illesztés eszköze lehet a táji és természeti adottságoknak megfelelő, közepes, vagy nagy lombkoronát növelő lombhullató fajokból és egyéb honos növényekből kialakított növényzóna. A gyakorlati tapasztalatok is alátámasztják, hogy az út vonalvezetését figyelembe véve, a kanyarok külső ívében célszerű zártabb fásításokat tervezni. Míg például iránymódosulás esetén a környezetből kitűnő, előrejelző facsoportok tervezése a kíváncsú. Már évtizedek óta az is előírás, hogy a belső ívekben kerülni kell a fásítások, valamint a magas, zárt, az előrelátást akadályozó növényzet alkalmazását. A cél, hogy a fásítások tájélményt is nyújtsanak, ezért kerülni kell az egyhangú, monoton fasorokat, változatos szín- és formakombinációkat kell alkalmazni, valamint meg kell oldani a kiemelt pontok megjelölését, fásítások útján való kiemelését is. A közlekedés biztonsága szempontjából a fák, növényzet az útpálya szélétől mért minimális távolsága 10 méter, a tőtávolság 9-10 méter kellene, hogy legyen. A növénytelepítéseket úgy kell megtervezni, hogy az a közlekedésbiztonsági előírásoknak is megfeleljen, valamint a szomszédos ingatlanokat ne árnyékolja le. A túl közeli ültetés zavarást jelent, ami a későbbiekben az ingatlanok használatában gondokat okozhat. A fásítási terveket a külterületi közutak menti fásítás szabályozása a forgalombiztonsági szempontok figyelembe vételével című, e-UT 08.03.21. jelű Ütügyi műszaki előírás, valamint az MSZ 12172:2019 (Díszfák és díszcserjék ültetése települések közterületein) figyelembe vételével javasolt elkészíteni.

A közlekedési területek zöldsávjainak beültetése az utak megépítésével egy időben történjen. A későbbi tervfázisok (pl. engedélyezési-kiviteli tervek) előkészítése, a műszaki létesítmények tervezése során javasolt a növénytelepítéshez szükséges mértékű felületek biztosítása.

A kerékpárút tervezésénél javasolt részletes fafelmérést készíteni, és a meglévő utcafásítások védelmében a favédelem szempontjából is optimális nyomvonalat ennek alapján meghatározni.

Új beépítésre szánt terület kijelölése

Mindössze két helyen történik kismértékű változás. Az Ifjúság utcában található zöldterületen levő épületet újrashasznosították, ez miatt a területhasználat kertvárosias lakóterületté módosult, ezzel – papíron – ugyan csökkent a zöldterület, de a meglévő épület miatt a valóságban nem.

A Nagysziget területén található 031/3 hrsz.-ú szántó déli részén lévő terület a településrendezési tervben beépítésre szánt különleges területként mezőgazdasági üzemi terület övezetbe kerül (K-Mü). A terület a tájképvédelmi övezet része, ezért a településképi és helyi szabályozási dokumentációkban a telep tájba illesztését szabályozni javasolt.

Beépítésre szánt terület helyett beépítésre nem szánt terület kijelölése

Ezeknek a módosításoknak a célja általában a rendeltetés és a területhasználat összhangjának megteremtése, táj-, természetvédelmi és zöldfelületi vonatkozásai nincsenek.

Beépítésre szánt terület helyett beépítésre szánt terület kijelölése

Ezeknek a módosításoknak a célja általában a rendeltetés és a területhasználat összhangjának megteremtése, táj-, természetvédelmi és zöldfelületi vonatkozásai nincsenek.

Beépítésre nem szánt terület helyett beépítésre nem szánt terület kijelölése

A régi szeméttelen tervezett napelem park elhelyezése illeszkedik a bölcs és takarékos területhasználat elvéhez, azaz, hogy a tájat, a táj egyes területeit arra alkalmas célra és módon és csak a fenntarthatóság mértékéig hasznosítsuk.

A Nagysziget területén található 031/3 hrsz.-ú szántó melletti 031/2 hrsz.-ú szántó (Má) északkeleti sarka védelmi erdő besorolást kap. A terület a tájképvédelmi övezet része, ezért a településképi és helyi szabályozási dokumentációkban az erdőtelepítés módját, idejét szabályozni javasolt.

A szénhidrogén kitermelést érintő fejlesztések (gyűjtőállomás, kihelyezett gyűjtőállomás) területeit a településtervezés különleges beépítésre nem szánt bányászati célú területi övezetbe sorolja. Ezek egy része tájképvédelmi övezetben, erdőterületen vagy Natura2000 területtel határosan helyezkedik el, ezért a településképi és helyi szabályozási dokumentációkban a telep tájba illesztését szabályozni javasolt.

Az ipari parkban a hatályos terven tervezett zöldterület egyéb erdőterület övezetbe kerülése (Ee) a rendeltetés és a területhasználat összhangjának megfelel.

Általános javaslatok

Közműlétesítmény, út vagy egyéb építmény közterület elhelyezésénél, felújításánál javasoljuk az MSZ 12042 Fák védelme építési területeken előírásainak alkalmazását, illetve hogy a nyomvonal kialakításánál, műtárgyak elhelyezésénél a meglévő fás növényzet megtartásra kerüljön.

Közműlétesítmény és közúti tartozék elhelyezésekor a fás növényzet mellett az egyedi tájértékek érvényesülésének szempontjait is figyelembe kell venni. Az egyedi tájértékek felvételezése eddig nem történt meg, illetve az OKIR-ban sincs rögzítve. Javasolt az egyedi tájértékek felvételezése, településtervezésben való feltüntetése. A településképi és helyi szabályozási dokumentációkban szabályozni javasolt ezen építmények áthelyezését, hogy az csak közúti közlekedési biztonságtechnikai okokból, vagy a megfelelő rálátás biztosítása, valamint a kedvezőbb környezetalakítási szempontok érvényesítése érdekében legyen lehetséges. Az áthelyezés során az új környezet megválasztásakor az építmény jelenlegi helyének eredeti jellemzőit hordozó környezetet biztosítani kell.

A két helyi jelentőségű természeti területre hatályos kezelési terv áll rendelkezésre. A Kistrétre vonatkozó kezelési tervet azonban aktualizálni kellene, egyrészt a terület nagy mértékű erdősülése miatt, másrészt azért, mert a természeti értékeket is csak egy célszerű tájhasználattal lehet megóvni. Az egységes kezelést a tulajdonviszonyok is hátráltatják, ezért erre egyedi egyeztetések során javasolt megoldást találni.

A települési zöldinfrastruktúra elemek kataszterezése, és Zöld Infrastruktúra Fejlesztési- és Fenntartási Akcióterv (ZIFFA) eddig nem készült Sellyén.

Javasoljuk elkészíteni a város fa- s parkkataszterét. Az „eszmei” értékek mellett a városi fák és zöldfelületek az önkormányzati vagyon részei. A szakmai gyakorlatban a fák, zöldfelületek pénzbeli értékét több módszerrel is megpróbálják számszerűsíteni. A legegyszerűbb felfogás szerint egy fa értéke az az összeg, amennyiért pótolni lehet. Nyilvánvaló, hogy egy nagyméretű fa által nyújtott, az előző táblázatban felsorolt előnyöket egy csemete nem tudja biztosítani, emiatt a gyakorlat különböző faérték-bebecslési/számítási módszereket dolgozott ki. A Magyar Faápolók Egyesülete által ajánlott és működtetett módszer a fák jószolgáltatára helyezi a számítás alapjait, vagyis arra, hogy a fa mennyi árnyékot ad, mennyi port köt meg, milyen a CO₂ megkötése és mekkora a párologtatása. Mivel mindez a fa lombkoronájában történik, ezért lombkoronaegységet vesz alapul. A forintosított érték azt jelenti, hogy mennyi pénzt kellene költeni egy faiskolában, ha adott fajtájú, korú, méretű fát szeretnénk faiskolában megvásárolni, pontosabban, mennyi kis fa lombfelülete pótolná az adott egyed lombfelületét. Az érzékeltetés kedvéért kiszámoltuk, hogy egy 60 cm átmérőjű fa értéke kb. 14 millió forint.

Javasoljuk elkészíteni Sellye Város Zöld Infrastruktúrahálózat Fejlesztési- és Fenntartási Akciótervét (ZIFFA) és zöldfelületi kataszterét is. A ZIFFA olyan középtávra szóló akcióterv, amely a zöldinfrastruktúra fejlesztéséhez egy hatékony, fenntartható jövőképet alkot, és ennek megvalósítása érdekében megnevezi a szükséges beavatkozásokat. A jól megtervezett zöldinfrastruktúra hálózatnak köszönhetően a „zöld” város mindezen előnyöket élvezni képes, a zöldfelületek fenntarthatóan működtethetőek, ugyanis a zöldfelületek gondozása a települési önkormányzatok azon feladatai közé tartozik, amelyek hagyományosan nem tekinthetők bevételt termelő tevékenységeknek. Ezért van szükség olyan települési zöldfelületekre, és zöldfelület-, zöldinfrastruktúra-gazdálkodási stratégiákra, amelyek hosszútávon eredményesen, a jellemzően forráshiánnyal küszködő önkormányzatok számára is lehetővé teszik az élhető, élő, vonzó zöld városi környezetet.

Ezekbe javasolt illeszteni a megvalósult (Korongi-tér) és a jelenleg is tervezés alatt álló és a jövőbeli zöldfelület-fejlesztési projekteket (Kis-park, Carolina tér stb.). A közelmúltban megújult és tervezés alatt álló belterületi zöldfelületi elemek mellett javasolt még a strand, a templomkert és a temető zöldfelületi terveit is elkészíteni és ezek fejlesztésével folytatni a városi zöldinfrastruktúra megújítását. Az intézmények fejlesztése során fontos lenne az épületállományon túl a környezetüket is megújítani, hiszen az általános iskola és a mellette levő óvoda is értékes, jól funkcionáló zöldfelületekkel rendelkezik. A mezőgazdasági szakiskola területe szorosan kapcsolódik a kastélyparkhoz, sok szép idős fa található udvarában, és a Zrínyi utcai bejárata előtti tiszafa és fenyő is kiemelhető. A mentőállomás mögötti zöldfelület is értéket képvisel, de funkció híján kissé rendezetlen. Javasolt a fakataszteren belül az idős fákat tételesen felmérni és esetleges védelmükről gondoskodni (pl. a Kossuth utca végén, a belterület határán álló hatalmas tölgy).

Általánosságban a város zöldinfrastruktúra szolgáltatásainak optimalizálásához szükséges stratégiai lépések:

1. Faállomány megtartása, növelése.
2. Zöldinfrastruktúra szerkezet „kék” elemeinek védelme, megtartása
3. Összekapcsoltság

Összefoglaló

A településszerkezeti módosítások táj- és természetvédelmi érdeket nem sértenek, a zöldinfrastruktúra-fejlesztési lehetőségeket nem korlátozzák.

A településtervben megfogalmazott módosítások során a meglévő tájhasználatot és tájszerkezetet jelentősen befolyásoló javaslatok nem kerülnek megfogalmazásra. Az övezeti előírások, valamint hálózati elemek kialakítása során érvényesítésre került fontosabb szempontok:

- A módosítási területek, különösen az új beépítésre szánt területek a teljes (vagy esetleges részleges) megvalósulásuk esetén kismértékű változást hoznak a kialakult tájhasználatban.
- A módosítási területek kijelölése során célként figyelembe lett véve az átlagosnál jobb minőségű mezőgazdasági termelőterületek és az ökológiailag értékesebb területek megóvása.
- A tájszerkezetet már jelenleg is tagoló közlekedéshálózat terén új elemek kijelölése szabályozási szinten nem történt, a meglévők áthelyezése nem okoz feloldhatatlan tájhasználati konfliktust.
- A településterv módosítása során a „tájképvédelmi területekre” vonatkozó előírások biztosítottak.

5. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

5.1 KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS

A) Gyorsforgalmi utak

Sellye város közigazgatási területét gyorsforgalmi út nem érinti, és ilyen fejlesztés távlatban sem tervezett. A legközelebbi gyorsforgalmi útkapcsolat (M60 Bóly – Pécs autópályát) Pécsnél érhető el (45 km). A 4/2020. (IV.22.) rendelettel megállapított Baranya vármegye területrendezési terve szerint az M60 út nyugati irányban tovább épül Pécsről Szigetvár – Barcs felé, de ennek megvalósítási ütemezése jelenleg nem ismert, a középtávú útfejlesztési tervekben pedig nem szerepel. Viszont ha ez megvalósul, akkor Sellye gyorsforgalmi-út kapcsolata is kedvezőbb lesz (kb. 25 km).

B) Országos főutak

Sellye város közigazgatási területét országos főút jelenleg nem érinti.

Tervezett új országos főutak:

- **67 sz. Balatonszemes – Szigetvár országos főút meghosszabbítása** a Szigetvár – Zaláta (Horvátország határátkelő) közti szakaszon.

A hatályos településrendezési eszközök még Sellye várost keletről és délről megkerülve tartalmazzák a 67 sz. út tervezett nyomvonalát. Azonban Baranya vármegye 2020. évi területrendezési terve szerint a 67 út más nyomvonalon halad és csak Sellye külterületének délkeleti részét érinti. A NIF Zrt. 2021-ben elkészítette a 67. út új nyomvonalának tanulmánytervét (UTIBER Közúti Beruházó Kft. és a Pannonway Építő Kft. irodákkal. A tanulmányterv a megyei területrendezési tervben szereplő nyomvonal mellett egy új nyomvonalat is javasolt Sellyétől keletre, amely Sellye közigazgatási területét nem érinti. A tanulmányterv elfogadásáról azonban nincs információ, ezért Sellye településrendezési tervében a területrendezési tervben szereplő nyomvonallal megegyező változat szerepel. Miután az út útépitési tervvel nem rendelkezik, ezért a szabályozási terven csak egy 40 m széles közlekedési terület céljára javasoltan fenntartott területsáv került biztosításra.

A tervezett 67. út Csányoszró és Sellye között, de Csányoszró község közigazgatási területén keresztezi az 5804 sz. Harkány - Darány országos mellékutat, melyen keresztül Sellye megközelítése a legkönnyebben megoldható.

A tervezett főút több külterületi mezőgazdasági utat is keresztez (0218, 0234, 0240, 0244, 0261 hrsz. út), melyeknél valószínűleg szükség lesz lehajtók kiépítésére, de ezt az útépitési tervekben kell pontosan meghatározni.

- **5804 sz. Harkány – Darány út**

Baranya vármegye területrendezési terve szerint az 5804 sz. Harkány – (Vajszló – Sellye - Drávafok) – Darány országos mellékút országos főúttá fejlesztendő (nyilvánítandó) a meglévő útvonal felhasználásával. (Az út jövőbeli számozása nem ismert.)

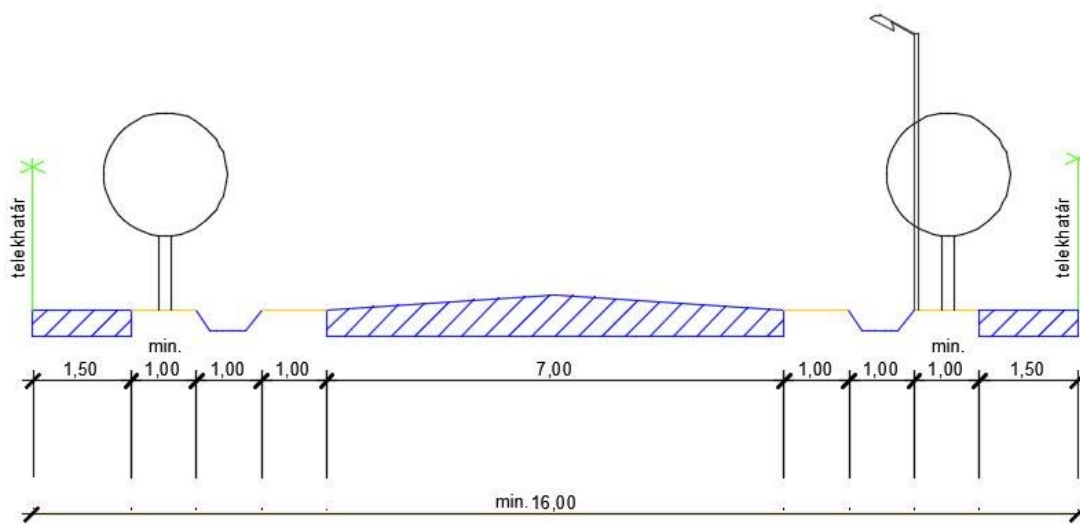
Az út nyomvonalán változás nem tervezett.

Az út külterületi szakaszán a kialakult közterületi szélesség 16 – 20 m közötti, a 2x1 forgalmi sáv számára elegendő.

Az út belterületi szakaszán a kialakult közterületi szélesség:

- Petőfi Sándor utca: 22 m
- Mátyás király utca: 24 m
- Köztársaság tér: 24,5 m
- Batthyány utca: 23 m
- Dózsa György utca: 16 – 22 m

A kialakult közterületen belül a 2x1 forgalmi sáv, a kétoldali gyalogjárda, szükség esetén a vízelvezető árkok illetve a tervezett kerékpárút is elfér.



országos főutak legszűkebb keresztmetszete

C) Országos mellékutak

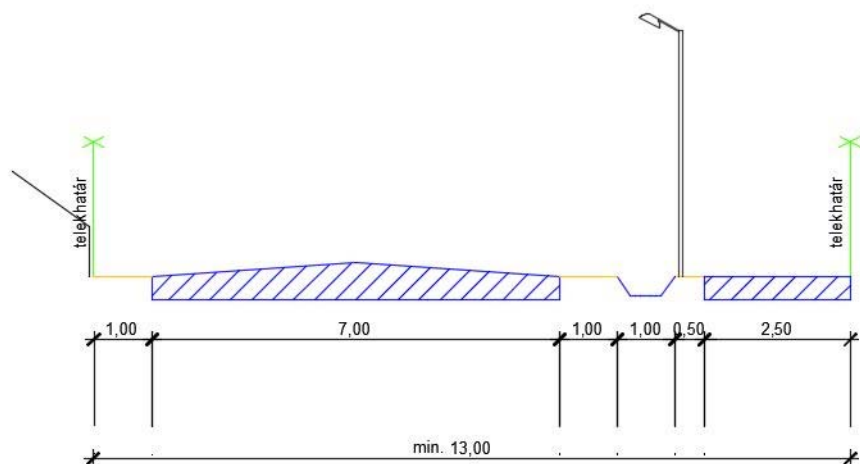
- **5806 sz. Sellye – Királyegyháza országos mellékút**

Az út nyomvonalán változás nem tervezett.

Az út külterületi szakaszán a kialakult közterületi szélesség 19 m, a 2x1 forgalmi sáv számára elegendő.

Az út belterületi szakaszán (Kossuth Lajos u.) a kialakult közterületi szélesség 15 - 24 m, melyen belül a 2x1 forgalmi sáv, a kétoldali gyalogjárda, szükség esetén a vízelvezető árkok elhelyezhetők.

A református templom melletti szakaszon azonban a közterület 13 méterre csökken és csak egyoldali járda található. Itta kerékpárút is az egyoldali járdával együttesen létesíthető.



Kossuth utca (országos mellékút) legszűkebb keresztmetszete

- **5821 sz. Sellye – Vajszló országos mellékút**

Az út nyomvonalán változás nem tervezett.

Az út külterületi szakaszán a kialakult közterületi szélesség 22 m, a 2x1 forgalmi sáv számára elegendő.

Az út belterületi szakaszán (Dráva u.) a kialakult közterületi szélesség 17 - 20 m, melyen belül a 2x1 forgalmi sáv, a kétoldali gyalogjárda, szükség esetén a vízelvezető árkok illetve kerékpárút is elfér.

- **58152 sz. Sellye - Sósvertike országos mellékút**

Az út nyomvonalán változás nem tervezett.

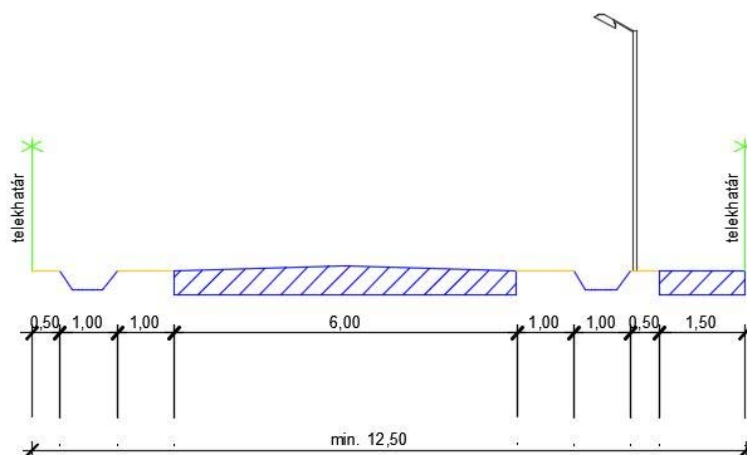
Az út külterületi szakaszán a kialakult közterületi szélesség 19 m, a 2x1 forgalmi sáv számára elegendő.

Az út belterületi szakaszán (Sósvertikei u.) a kialakult közterületi szélesség 20 m, melyen belül a 2x1 forgalmi sáv, a kétoldali gyalogjárda, és a vízelvezető árkok elférnek.

- **58318 sz. Sellye vasútállomás bekötő út**

Az út nyomvonalán változás nem tervezett.

Az út belterületi szakaszán (Vasút u.) a kialakult közterületi szélesség 12,5 - 28 m, melyen belül a 2x1 forgalmi sáv, az egyoldali gyalogjárda, és a vízelvezető árkok elférnek.



Vasút utca (országos mellékút) legszűkebb keresztmetszete

D) Gyűjtőutak

- Ifjúság utca déli része (Mátyás király u. – Bodonyi u. között, 301 hrsz.)**

A hatályos rendezési terv szerint is gyűjtőút volt (a hatályos rendezési tervben az utca északi része is gyűjtőút volt a Kossuth utcai kicsatlakozással együtt).

Nyomvonalán változás nem tervezett, kialakult közterületi szélessége 26 m, a forgalmi igényeknek megfelel.

- Bodonyi Nándor utca (Ifjúság u. – Autóbusz állomás között, 344 hrsz.)**

A hatályos rendezési terv szerint is gyűjtőút volt.

Nyomvonalán változás nem tervezett, kialakult közterületi szélessége 15 - 20 m, a forgalmi igényeknek megfelel.

- Nyugati gyűjtőút (011 hrsz. út kiszélesítése, 1114, 1115 hrsz.)**

A hatályos rendezési tervben is szereplő nyugati elkerülő út kissé módosult nyomvonalon történő elhelyezése.

Javasolt szabályozási szélessége 12 m, mely a 2x1 forgalmi sáv és egyoldali járda elhelyezésére elegendő.

- Vasút utca déli irányú meghosszabbítása (625/3, 731 keleti része, 732 keleti része, 0223, 0224/4 keleti része, 0224/5 keleti és déli része, 0225 hrsz. keleti része)**

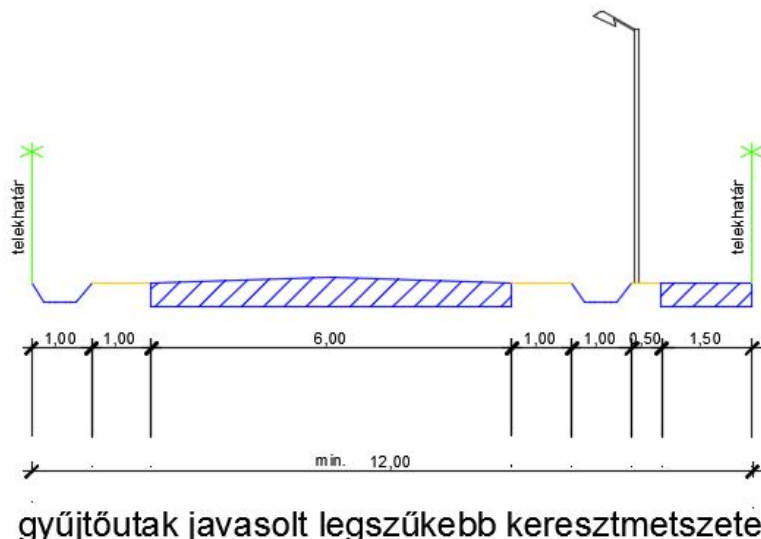
A hatályos rendezési tervben nem szereplő keleti elkerülő út.

Javasolt szabályozási szélessége legalább 12 m, mely a 2x1 forgalmi sáv és egyoldali járda elhelyezésére elegendő.

- Sport utca (888/2, 861, 884, 854, 0227/1 hrsz.)**

A hatályos rendezési tervben nem szereplő déli elkerülő út.

Javasolt szabályozási szélessége legalább 12 m, mely a 2x1 forgalmi sáv és egyoldali járda elhelyezésére elegendő. (Egyes helyeken a kialakult szélesség 20 m).



- **Déli kivezető út (0326, 0317, 0318 hrsz.)**

A hatályos rendezési tervben nem szereplő, a Sport utcát a Sósvertikei úttal összekötő út. Kialakult közterületi szélessége 14 m, mely a 2x1 forgalmi sáv és szükség esetén egyoldali járda elhelyezésére elegendő.

E) Kiszolgáló utak

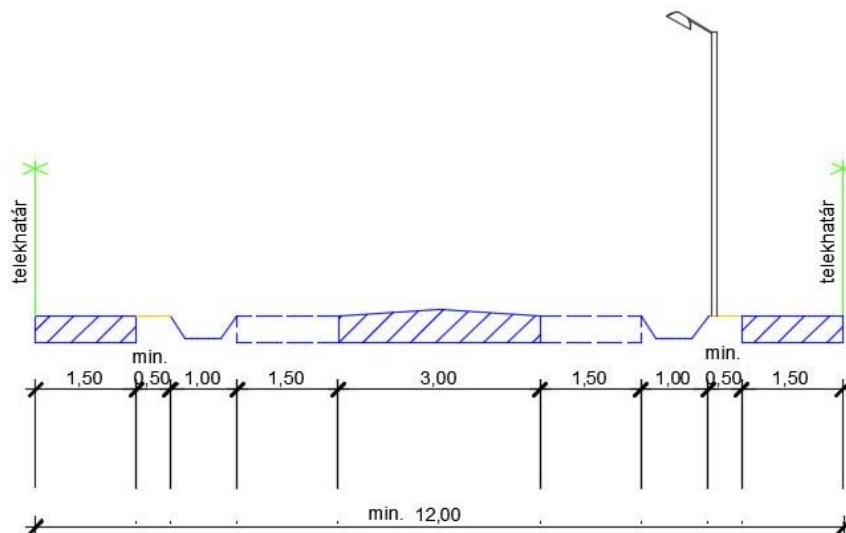
A település fentebb nem említett belterületi utcái és külterületi mezőgazdasági dűlőúttjai kiszolgáló utaknak minősülnek.

Tervezett új kiszolgáló utak:

1. **Vadvirág u. – Dombalja u. összekötő út** (1356, 1332/2, 0113/2, 0114/3-4 hrsz. egyes részei) Tervezett szabályozási szélesség: 16 m. Megjegyzés: a tömb területén a hatályos rendezési tervben ennél több kiszolgáló út szerepelt, de az Önkormányzat csökkentette az új parcellázás területét.
2. **Csónakázó tó melletti út** (0132 hrsz. dk-i része) Tervezett szabályozási szélesség 18 m. Megjegyzés: a hatályos rendezési tervben is így szerepelt.
3. **Déryné u. déli vége** (452 hrsz.) Tartalék parkoló terület
4. **Széchenyi u. nyugati folytatása** (224, 225 hrsz.) Tervezett közterületi szélesség: 17,5 m. Az utcanyitás a hatályos rendezési tervben még gyűjtőútként szerepel.
5. **Benzinkút melletti feltáró út** (711 keleti része, 0211 és 0214/1 hrsz-ú utak kiszélesítése 12 m-re, a 0210/1-2, és 0217/5 hrsz-ú telkek rovására. Tervezett szabályozási szélesség 12 m. Az út a hatályos rendezési tervben is szerepel, sőt itt még nyugati irányban egészen a Vasút utcáig tartott.
6. **Kastélypark északnyugati része** (977 hrsz.) Ténylegesen létező parkoló-terület.
7. **Aradi u. keleti irányú folytatása** (833 hrsz. délkeleti része)

A hatályos rendezési tervben egyes utcák kiszélesítéssel kerültek szabályozásra, azonban ezek megvalósíthatóságának a tulajdonviszonyok és az önkormányzat lehetőségei miatt nincs realitása, és ezért ezek a kialakult méretekkel kerültek szabályozásra:

- Zrínyi u. középső szakasza,
- Aradi u. nyugati és középső szakasza, valamint keleti meghosszabbítása,
- 913 hrsz. út.



kiszolgáló utak javasolt minimális szélességű keresztmetszete

A jövőbeni iparfejlesztések érdekében javasolt a város délnyugati részén lévő 0334/1 és 0371/2 hrsz-ú utak szilárd burkolattal való kiépítése.

A külterületi kiszolgáló utak jelenleg kiépítetlenek. Az önkormányzati tulajdonú utak járhatóvá tétele illetve karbantartása is önkormányzati feladat, viszont általános tapasztalat szerint erre az önkormányzatok nincsenek felkészülve. Távlatban szilárd burkolattal való kiépítésre, vagy legalább talajstabilizációra javasolt külterületi utak:

- 0372 hrsz. út Drávaiványi felé;
- 094/2 hrsz. út Marócsa felé;
- 0163/1, 0167, 0195 hrsz. út Kákics felé;
- 0218 hrsz. út Csányoszró déli része felé;
- 0261 hrsz. út Zaláta felé.

F) Parkolás

A megalapozó vizsgálatban említett meglévő, kiépített parkolókat feltétlenül kívánatos megtartani.

További parkolóhelyek kiépítésére lenne szükség a városközpontban a Batthyány u. nyugati oldalán 1064/1, 1064/11 hrsz., kb. 10-12 szgk. férőhely, valamint a Korongi tér környékén a 452 hrsz. telken, kb. 8-10 szgk.

5.2 KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

Sellyén helyi autóbusz közlekedés nincs, csupán távolsági és helyközi autóbuszok járatok érintik a települést. A város területén javasolt a megalapozó vizsgálatban felsorolt, és még buszöböl, illetve fedett buszváró nélküli buszmegállók kiépítettségének javítása.

5.3 KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

Sellye belterületén kiépített önálló kerékpárút jelenleg nincs, azonban a 6 méter burkolatszélességű Ifjúság utca, Bodonyi utca, Árpád utca, Széchenyi utca és Fürdő utca közötti útburkolatának két szélére kerékpársávok vannak felfestve.

Baranya megye 4/2020. (IV. 22.) rendelettel elfogadott területrendezési tervének 1/b. melléklet 6.3.2. táblázatában szereplő, Sellye területét érintő tervezett térségi kerékpárutak:

7. Bőszénfa – Boldogasszonyfa – Almamellék – Szigetvár – Sellye – Drávasztára (az 5806, 5804 és 5821 sz. utak területén, belterületen a Kossuth Lajos utca – Dráva utca nyomvonalon)
27. Sellye – Csányoszró – Nagycsány – Drávasztára (az 5804 sz. út mentén, belterületen a Mátyás király utca – Petőfi utca nyomvonalon)

Belterületen – a Kossuth utca református templom melletti szakasza kivételével – mindkét tervezett kerékpárút megvalósítása számára elegendő szélességűek a fenti közutak.

Külterületen azonban önálló kerékpárutak kiépítése javasolt, elválasztva a közút területétől. E célból útépitési tervek hiányában a Drávaiványi, Kákics és Csányoszró felé vezető országos közutak egyik oldalán 5 m széles be nem építhető sáv szabályozása javasolt.

5.4 GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

A város belterületén a gyalogos közlekedés a belterületi utcák mentén kiépített járdákon bonyolódik le. A járdák zöme keskeny, jellemzően 0,6 – 1 m szélességűek, burkolatuk minősége változó, de vidéki viszonylatban még így is kedvezőnek mondható a gyalogos közlekedési infrastruktúra kiépítettsége.

Sétányszerűen kiépített gyalogút található az Ifjúság u. nyugati, a Bodonyi u. északi és az Árpád u. déli oldalán.

Sellyén néhány rövid önálló kiépített gyalogút is található:

- Rákóczi u. NY-i folytatása (127 hrsz.);
- Széchenyi és Kossuth utca között (224 hrsz.);
- Bodonyi u. nyugati folytatása (244, 245, 277/3 hrsz.)
- Sportteleptől délre a Radnóti és Déryné utcák között (430 hrsz.);
- Köztársaság téri átlós sétány (977 hrsz.);
- Korongi téri É-D irányú sétány (537 hrsz.)

Új gyalogutak létesítése tervezett az alábbi területeken:

- Váralja u. – Dráva u. között (1064/1, 1064/11 hrsz., parkolóval kombinálva)
- Ifjúság utcai sorházak mögött (277/3 hrsz. északi része)
- Ifjúság utcától nyugatra (266/2 hrsz.)

5.5 VASÚTI KÖZLEKEDÉS

• 61 sz. Szentlőrinc – Sellye vasútvonal

A MÁV 61 sz. egyvágányú, nem villamosított Szentlőrinc – Sellye vasútvonalán személy- és teherszállítás is működik. A vonal fejlesztéséről nincsenek adatok.

A Sellye – Zaláta szakasz vasúti forgalma 1970-ben megszűnt, a vágányt is felszedték.

• 62 sz. Barcs – Sellye – Villány vasútvonal

A MÁV 62 sz. egyvágányú, nem villamosított Barcs – Villány vasúti mellékvonala 1912-ben épült. A vonalon a személyszállítás 2006, illetve 2007 év folyamán megszűnt. Teherforgalom is csak Sellye – Drávafok, illetve Sellye – Vajszló között történik. A vonal fejlesztéséről nincsenek adatok.

A sellyei vasútállomás impozáns épülete ma is áll, bár felújításra szorul.

A vasútvonalakat az alábbi helyeken keresztezik szintben közutak:

- 5804 sz. út, Petőfi u. – Mátyás király u. – sorompóval biztosított;
- 5806 sz. út külterület – fénsorompóval biztosított;
- 5821 sz. út – Dráva u. – jelzőtáblával biztosított;
- 0383 – 037/5 hrsz. (Nagysziget-tanyai bejáró út) – jelzőtáblával biztosított;
- 888/2 – 0326 hrsz. út (Sport u-tól DNY-ra) – jelzőtáblával biztosított;
- 0142 – 0191 dűlőút (Mócsi major mögött) – jelzőtáblával biztosított;
- 0168 – 0195 hrsz. dűlőút (Pusztta rét) - – jelzőtáblával biztosított.
- 856 – 0308 hrsz. dűlőút (Édesanyák útjától D-re) – átjárás megszűnt;
- 0225 – 0218 dűlőút (vasútállomástól délre) – átjárás megszűnt.

A csak jelzőtáblával biztosított közúti-vasúti keresztezéseknél – különösen a Sport utcától DNY-ra lévő vasúti keresztezésnél fénsorompók kihelyezése javasolt.

5.6 LÉGI KÖZLEKEDÉS

Sellye esetében a helyi adottságokra tekintettel a légi közlekedés fejlesztésére nem szükséges javaslatot tenni.

5.7 VÍZI KÖZLEKEDÉS

Sellye esetében a helyi adottságokra tekintettel a vízi közlekedés fejlesztésére nem szükséges javaslatot tenni.

6. KÖZMŰVESÍTÉSI ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT

6.1. VÍZELLÁTÁS

6.1.1. Ivóvíz ellátás

Sellye város, valamint Drávaiványi, Drávasztára, Sósvertike, Csányoszló, Besence, Nagycsány, Páprád, Kákics, Okorág és Marócsa községek vízellátására kistérségi vízellátó művet üzemeltetnek.

A vízbázisok és a vízkezelő telep Sellye város területén üzemelnek, ezek korábban kizárólag Sellye város vízellátására létesültek. A kistelepülések 2023-ban a vízminőség-javító program keretében csatlakoztak a vízellátó műre.

A vízbázis 3 db mélyfúrású kút. A kutak közül jelenleg a IV-es és a III-as számú üzemel, a II-es számú tartalék kút, üzemem kívül helyezve.

A Sellyén meglévő magas tároló egy 200 m³/es acélszerkezetű víztorony. A vízellátó hálózat 80-150 mm közötti azbesztcement illetve KM. PVC és KPE csövekből épült ki.

A vízellátó mű kistérségi vízművé fejlesztése 2023-ban fejeződött be a kistelepülések csatlakozásával. A csatlakozás során Sellye és a felsorolt települések között összekötő vezetékeket, és nyomásfokozó telepeket építettek ki. A településeken meglévő vízbázisokat és vízkezelő telepeket a kistérségi rendszerből ezzel egyidőben kiiktatták.

A 123/997. (VII.18) Kormányrendelet alapján 2017-ben hidrogeológiai szakvélemény készült a Sellye II. (B-3) és a Sellye III. (B-11) kutakra. A szakvélemény szerint a kutak belső védőidomainak nincs felszíni metszete, a vízbázis védőidoma védettnek tekinthető.

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

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

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

A meglévő fűrt kutak vizének vas, mangán, ammónia, arzén és metángáz tartalma meghaladja a szabvány határértéket, ezért a víztisztításra a vízműtelepen vízkezelő berendezés üzemel. A vízkezelési technológiát folyamatosan építették ki, legutóbb a 2018-as vízminőség-javító program során korszerűsítették.

Javaslat:

A lakóterület bővítéseknél, és a hálózat rekonstrukciónál a javasolt csőanyag KPE műanyagcső. A minimális csőátmérő a körvezetékes részekben Dk 90x8,2, az ágvezetékeknél oltóvíz biztosítása esetén Dk 110x10. Törekedni kell minden esetben a körvezetékes hálózat kialakítására, hogy a pangó ágvezetékeket elkerüljük.

Az oltóvíz biztosítására a védendő létesítmények 100 méteres környezetében kitörés-biztos föld feletti tűzcsapokat kell létesíteni!

A nagyobb alapterületű épületeknél, és az ipari létesítményeknél az oltóvíz biztosítására a mértékadó tűzszakasz alapján méretezett térfogatú tűzivíz tárolókat kell létesíteni. A tárolókat a védendő létesítményektől maximum 200 méterre kell telepíteni.

6.1.1. Fürdővíz ellátás

Sellye városban strandfürdő üzemel. A strandfürdő tulajdonosa Sellye Város Önkormányzata, üzemeltetője a Sellye Kommunális Beruházó és Szolgáltató Kft.

A strandon jelenleg két kismedence és két nagymedence üzemel 635 m² összes felülettel. A medencék hasznos víztere 906 m³ a vízjogi üzemeltetési engedély szerint. A medencék vízforgatóval vannak ellátva.

A vízellátást egy 46 °C-os vizet szolgáltató termálkút és egy hidegvizes kút biztosítja. A kutakból kitermelt vizet vízkezelő berendezéseken keresztül közbenső tárolókba vezetik, ahonnan nyomásfokozó szivattyúval juttatják el a fürdő területére.

A fürdővizek kezelésére víz-visszaforgató rendszert üzemeltetnek.

A használt fürdővizek elvezetése a fürdőtől északra lévő csónakázó tóba történik, ahol tavas biológiai utótisztítást valósítanak meg. A tó túlfolyó vize a Sellye 0133 helyrajzi számú árkon az ún. Loncsika-csatorna nevű befogadóba folyik. A használtvíz tisztítása tavas biológiai eljárással történik.

A fürdő használtvíz elvezetése a közütemi szennyvízelvezető rendszer felé is ki van építve.

6.2. SZENNYVÍZ ELVEZETÉS ÉS TISZTÍTÁS

Sellye városban részben már kiépült a közműves csatornahálózat, és üzemel a város szennyvíz tisztító telepe. A telep a lakossági szennyvízen kívül az agrokémiai üzem szennyvizeit is fogadja. Az ipari szennyvizek a telep üzemében időszakonként problémákat okoznak a tisztítási technológiában. A telepen mechanikai előtisztítás után eleveniszapos biológiai tisztítás történik.

A telep terhelése jelenleg az alábbiak szerint számítható:

A város összes lakos-száma: 2337 fő (KSH 2021)

Csatornahálózatra rákapcsolt lakos-szám: 2196 fő

Bekötések száma: 881 db, ebből 809 lakossági és 72 db közületi

Ellátottsági fok: kb. 75 %

A városi csatornahálózat adatai:

NA 300 azbesztcement csatorna:	4950 m
NA 200 azbesztcement csatorna:	3619 m
NA 200 KG. PVC	7739 m

Szennyvíz nyomóvezeték:(80-150)	1774 m
Tisztított szennyvíz nyomó:(150 ac)	800 m

Szennyvíz átemelők:

- Dráva utcai átemelő
- Fürdő utcai átemelő
- Dombalja utcai átemelő
- Sport utcai átemelő

Sellye város szennyvíztisztító telepe szippantott szennyvíz fogadására nem alkalmas, ezért a szippantott szennyvizek elhelyezése a 35200/1996-2/2022. ált. számú vízjogi engedély alapján a Sellye 063/8, 065/1 és 065/9 helyrajzi számú területeken kialakított elhelyező területen történik.

Az elhelyező telepen egy V= 6,3 m³-es előülepítő, V= 72,8 m³-es ülepítő és egy V= 5184 m³-es fogadó tároló, valamint egy 2700 m³ méretű nádas gyökérzónás tisztító található.

Javaslat:

A településen még csatornázatlan utcákban a csatornázást a meglévő rendszerhez hasonlóan kombinált rendszerben lehet megépíteni. A gravitációs csatornákon a helyi mélypontokon épülő átemelőkhöz vezetjük a szennyvizet, ahonnan nyomóvezetéken a legközelebbi gerinccsatorna tisztító aknájaiba emeljük át.

A gravitációs csatornát DN 200 mm-es KG. PVC csőből célszerű kiépíteni. A szükséges pontokon, de minimum 60 méterenként tisztító aknákat kell építeni.

Az átemelőknél a helyi automatikán kívül ki kell építeni az üzemeltető szervezet diszpécser szobájáig a távvezérlést is. A nyomóvezetéseket célszerű KPE csőből tervezni.

6.3. CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS

A hatályos Vízgazdálkodási terv (VGT3) szerint Sellye település a Dráva részvízgyűjtőn, ezen belül a 3-3 számú Fekete-víz alegység területén helyezkedik el. A várostól északra a Körcsönye-csatorna (AEP716), délre a Sellyei-Gürü-csatorna (AEP956) vehető figyelembe befogadó vízfolyásként. A két vízfolyás között a külterületen jelentős kiterjedésű mocsaras területek, és nagyszámú időszakos vízfolyás található.

A Körcsönye-csatorna a Fekete-víz vízfolyásba, a Gürü-csatorna közvetlenül a Dráva folyóba csatlakozik (AEP438).

Az Ős-Dráva program keretében a vízgyűjtőkhöz tartozó területek vízpótlására jelentős fejlesztések történtek. A vízpótlás vízbázisa a Dráva folyó. A Dráván Drávagárdonynál, a folyó 141,6 fkm szelvényében vízkivételi mű épült, ahonnan nyomóvezetéken keresztül juttatják a vizet a vízkormányzó rendszer fő csatornájaiba.

A főcsatorna vízfolyásai: Siópusztai-árok, Lugi-csatorna és a Körcsönye-csatorna.

A Körcsönye-csatorna és a Sellye-Gürü-csatorna között a vízáradáshoz kiépítették a Körcsönye-Gürü összekötő csatornát. Ennek hossza 2057 m. Az átadott vízhozam az összekötő csatornán 750 l/s.

A Sellye város közigazgatási területét érintő vízfolyások a meglévő, és a fejlesztéskor kiépített összekötő csatornával együtt a következők:

- Körcsönye-csatorna (más néven Ős-Dráva csatorna), befogadója a Fekete-víz;
- Sellyei-Gürü-csatorna, befogadója a Dráva folyó;
- Körcsönye-Sellyei-Gürü összekötő csatorna;
- Osztróci-árok;
- II-es Gürü csatorna;
- Lancsika-árok;
- Névtelen 4735 számú árok;

A Körcsönye-Sellyei-Gürü összekötő csatorna a Körcsönye-csatorna 7+845 km szelvényében épített távvezérelt kieresztő műtárgyon keresztül kapja a vizet. A szükséges vízmennyiség biztosításához a Körcsönye 7+835 km szelvényében duzzasztó műtárgyat építettek.

A Sellyei-Gürü-csatornán, Sellye területén építettek ki műtárgyakat a csatorna bal partján létesített Sellyei tározó vízellátására, és ehhez kapcsolódva a Gürü-tó vízpótlására.

A Sellyei-Gürü 7+835 km szelvényében épített duzzasztó felett a 7+835 km szelvényben van a tározó vízbetáplálását biztosító tápszilip. A vízleeresztő zsilip a tároló déli részén, a vízfolyás 8+825 km szelvényében épült ki.

A tározó déli töltésében építettek ki egy tápszilipet, melyen a talajvízre telepített Gürü-tó vízpótlása biztosítható.

Sellye város vízelvezetésénél befogadóként a Körcsönye-csatorna és a Sellyei-Gürü csatorna vehető figyelembe.

Sellye város területén az alábbi állóvizek találhatók:

- Sellyei csónakázó tó a város északkeleti részén, a strandfürdő vizeinek befogadjaként.
- Gürü-tó, amit a talajvízre telepítettek, és az Ős-Dráva program megvalósulása után lett bekapcsolva a térség vízpótló rendszerébe.
- Sellyei tározó, amit az Ős-Dráva program során építettek meg.

Sellye város belterületén a vízelvezetés nyílt árokrendszereken történik. Az árkok általában földmedrűek, a város központi részén vannak burkolattal ellátott szakaszok. Zárt csatornák azokon a területeken létesültek, ahol nagyobb számban kell parkolóknak helyet biztosítani.

A vízelvezető rendszer a viszonylag kis lejtések miatt szikkasztó jellegű, a kis vízsebességek miatt jellemző az árkok feliszapolódása. Az átereszek nagy részénél az átfolyás szűkített szelvényen történik. A vízelvezető rendszer folyamatos tisztítása a biztonságos vízelvezetés érdekében elengedhetetlen.

Lefolyással rendelkező vízelvezető rendszerről Sellye északkeleti részén beszélhetünk, ahol befogadóként a sportpályától és a termálfürdőtől északra lévő Csónakázó-tó vehető figyelembe. A vízelvezető rendszer ezen a területen erre a befogadóra csatlakozva építhető ki. A tó túlfolyó vizei a Sellye 0133 helyrajzi számú árkon keresztül a Loncsikai-csatorna 0+028 szelvényébe vezethetők.

Javaslat:

Sellye város 2021. évben a vízelvezető rendszer fejlesztésére erre a központi belterületre adott be pályázatot. Ennek során közel 5 km árok és 160 átereszt tisztítását, és 55 átereszt átépítését irányozták elő. A beruházás 15 belterületi utcát érint. A terv szerinti munkák elvégzése után a terület vízelvezetése megoldottnak lesz tekinthető.

A település további részein a kiépített vízelvezető árkok szikkasztó jellegűek, általában a település külterülete felé lejtnek. Néhány szakaszon a kis szélességű utcákban burkolt árkok is létesültek.

A fejlesztésre kijelölt területeken a vízelvezetésre szintén nyílt árokrendszer javasolható, kis lejtés esetén vízáteresztő burkolattal, a könnyebb tisztíthatóság, fenntarthatóság érdekében. Törekedni kell a településen a vizek visszatartására, a kertes beépítésű területeken víztárolók alkalmazásával, a vizek öntöző vízként történő hasznosítására.

A zöld területeken szikkasztó felületeket kell kialakítani a vizek visszatartására, ahogy néhány kisebb beépítési szélességű utcában ez már meg is valósult.

6.4. GÁZELLÁTÁS

Sellye földgázzal való ellátása a Szentlőrinc-Királyegyháza-Magyartelek-Gilvánfa-Besence-Nagycsány-Csányoszrő-Sellye nagyközép-nyomású vezetéken keresztül megoldott.

Sellyén a földgázellátó hálózat kiépült, az ingatlanok rákötése folyamatosan történik. A gázbekötésekre minden esetben az üzemeltető E.ON Gázhálózati Zrt.-től kell engedélyt kérni.

6.5. VILLAMOS ENERGIAELLÁTÁS

Sellye energiaellátási szempontból az E.ON Zrt. ellátási körzetébe tartozik.

A város energiaellátását az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. – mivel Sellye városának nincs „saját” nagy/középfeszültségű alállomási táppontja - a szigetvári SZIG nevű NAF/KÖF

azaz a 132/22kV-os feszültségű alállomásából kivezetett 22kV-os középvezetékű hálózatokkal biztosítja. Az alállomásból 3 db 3x95 mm²-es 22kV-os gerinchálózati kivezetés látja el a város bel- és külterületeinek KÖF/KIF azaz 22/04kV-os transzformátor állomásait, melyet a barcsi és a siklósi alállomásokról kivezetett 22kV-os gerinchálózatok alátámasztási lehetősége tesz biztonságossá.

A bel- és külterületek villamos energiaellátását jelenleg összesen 32 db névlegesen 20/0,4kV-os KÖF/KIF transzformátor állomás szolgáltatja.

Az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati ZRT. tulajdonában és kezelésében lévő transzformátor állomások:

1. Pécs, 19503, IPARI PARK
2. Pécs, 19552, MG Sziget Pécs, 50783, KÖRCSÖNYE
3. Pécs, 50784, HORGÁSZTÓ
4. Pécs, 10061, HULLADÉK LERAKÓ
5. Pécs, 10060, VÁRALJA u.
6. Pécs, 10053, SÜTŐÜZEM
7. Pécs, 10054, VADVIRÁG u.
8. Pécs, 10052, VÍZTÁRSULAT
9. Pécs, 10055, SZÉCHENYI u.
10. Pécs, 10058, RÁKÓCZI u.
11. Pécs, 10056, IFJUSÁG u. Pécs, 10048, SZAKISKOLA
12. Pécs, 10051, DRÁVA u.
13. Pécs, 10059, FÜRDŐ u.
14. Pécs, 10040, KORONGI TÉR
15. Pécs, 10041, ÉDESANYÁK u.
16. Pécs, 10043, AGROKÉMIA
17. Pécs, 10039, ARANY J. u.
18. Pécs, 10047, TSZ SZÁRÍTÓ
19. Pécs, 10045, MALOM u.
20. Pécs, 10036, FERMERGAZDASÁG
21. Pécs, 10064, PETŐFI u.
22. Pécs, 10063, AKA – HYB Kft.

Az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati ZRT. szempontjából idegen KÖF/KIF transzformátor állomások:

1. Pécs, 19530, NAPERŐMŰ Pécs, FÜZTELEP
2. Pécs, AGROKÉMIA
3. Pécs, 10057, SAJTÜZEM Pécs, 10042, GABONAFORGALMI
4. Pécs, 10035, SZENNYVÍZTELEP
5. Pécs, 10044, MALOM

Zöld, illetve megújuló energetikai létesítmények:

A város déli külterületi részén, a 0371/4 hrsz.-ú, megújuló energiaforrások létesítésére előirányzott telken jelenleg is üzemel egy névlegesen maximálisan 500kW nagyságrendű energiatermelésre alkalmas – az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. szempontjából un. idegen - NAPERŐMŰ park.

Megjegyzendő, hogy a lakossági igények kielégítésére a háztetőkre telepített fotovoltanikus napelem rendszerek megjelenése Sellyén is általánossá vált.

Közvilágítás:

Sellye városban a közvilágítás átfogó korszerűsítése teljes mértékben – tájékoztatásunk szerint 2019. évben - megtörtént. A korszerűsítés a hagyományos lámpatestek LED fényforrással üzemeltetett lámpatestekre történő cseréjét jelentette.

A közvilágítás üzemeltetését, valamint magát a korszerűsítést nem az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt., hanem az Önkormányzat részéről megbízott vállalkozó végzi, illetve végezte.

A lámpatesteket a 0,4kV-os kommunális hálózat tartóoszlopaira szerelték fel.

Javaslat:

Az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. részéről új beruházás, illetve fejlesztés nem tervezett, azaz a jelentkező energiaigények teljesítése mellett a hálózatok karbantartása, állagmegóvása a szándékolt (E.ON Zrt. Dokumentáció és Eszközinformáció osztály 2023. februári adatszolgáltatása alapján).

A város településrendezési terve a felmerülő villamos energiaigény szempontjából Lk jelű kisvárosias lakóterületeket, Lke jelű kertvárosias lakóterületeket, Vt jelű településközponti vegyes területeket, Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területeket és Gipe jelű egyéb ipari gazdasági üzemi fejlesztési területeket határoz meg.

A hatályos tervekben már kijelölésre került, de ezidáig még meg nem valósult fejlesztések villamos energiaellátásának biztosítása a következő területeken válhat szükségessé:

1. Petőfi utcától délre található kisvárosias lakóterületen kb. 50 telek bővítés, mely a meglévő VOTR 20/400 típusú TR állomás tartalék kapacitásából - a beépítési ütem és nagyságrendi igény függvényében - ellátható.
2. Kereskedelmi célú területek: a Dráva u. végén kijelölt cca. 2,5 ha terület, mely várhatóan a meglévő Dráva utcai VOTR 20/400 típusú TR állomásból ellátható.
3. A város belterületi részén a Gipe jelű egyéb ipari gazdasági üzemi fejlesztési terület, a kb. 12,5 ha nagyságú ipari park eddig még be nem épített területének villamos energiaellátása várhatóan 1 db típus OTR 20/400kVA-os TR állomás létesítését igényli.
4. A város keleti „szélére” tervezett Gipe és Gksz területek ellátására a konkrétan jelentkező igények nagyságrendjének függvényében válik esedékessé 1db új típus OTR 20/0,4 kV-os TR állomás létesítése.
5. A város Ény-i kertvárosias lakóterület bővítése cca. 50 telek kijelölésével várhatóan 1db típus OTR 20/250kVA-os TR állomás létesítését igényli.

Újonnan kijelölt, - eddigi hatályos tervekben – nem szereplő fejlesztések energiaellátási igényei:

1. A meglévő és megmaradó megújuló energiaforrások hasznosítására szolgáló területek mellett az 5804. számú út északi oldalán napelem park elhelyezése tervezett, nagyságrendtől függő TR állomás létesítésével.
2. A tervezett – napelem park mellett létesítendő - lovarda a környezetében meglévő TR kapacitásból ellátható.
3. A Mátyás király u-i tervezett bevásárló központ várhatóan 1 db új 20/0,4kV-os TR állomás létesítését igényli, a beépítés esztétikai igényének függvényében földre telepített, épületben elhelyezett, vagy ORT típus állomás formájában.
4. A kastélyegyüttes szándékolt fejlesztésének villamos energiaigényeit várhatóan a meglévő TR kapacitás biztosítani tudja.

A jelenleg még nem igényelt, de a későbbiek során esetlegesen a város bel- illetve külterületein mégis jelentkező nagyobb villamosenergia ellátást igénylő beruházások esetében az energiaellátást a meglévő 22kV-os hálózatról szerelt leágazásokkal létesítendő új OTR állomásokkal lehetséges biztosítani.

Igény esetén a város meglévő kifesztültségű és közvilágítási hálózatai új KIF 0,4kV-os kommunális légvezetékes és közvilágítási hálózatok létesítésével fejleszthetők.

6.6 ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

A vezetékes távbeszélő hálózat a városban teljes körűen kiépített, esetleges új előfizetői igényekre a szabad kapacitás rendelkezésre áll. A vezetékes telefon a mobiltelefonok térhódításával és az internetes telefonszolgáltatók megjelenésével – eredeti funkcióját tekintve – egyre kisebb jelentőségű. A vezetékes telefonhálózat szerepe a szélessávú internet-hozzáférés kiszolgáltatásában jelentős, bár az egyéb technológiák terjedése miatt csökkenő. Vonalas telefonon Sellye a 73-as körzetszámon érhető el, szolgáltató a Magyar Telekom.

A kábeltelevíziós hálózatnak ugyancsak jelentős a szerepe, hisz a televíziós jeleken kívül internetes és telefonos szolgáltatások lebonyolítására is alkalmas.

Az egyes szolgáltatások előfizetési számának alakulását a szolgáltatók akciói, csomagkínálata és hűségidős konstrukciója nagyban befolyásolja, így sokszor a csomagajánlat miatt kedvezőbb olyan szolgáltatást is megvásárolni, amelyet az előfizető valójában nem használ (pl. vezetékes telefon).

A Sellyén elérhető szolgáltatások:

<i>Szolgáltatás</i>	<i>Szolgáltatók</i>
Internet	HWR-telecom, vinet, ZNET Telekom, bigblu Magyarország, Telekom
Mobilnet	Yettel, Telekom, Vodafone
Tv	Direct One, MindigTV Premium
Mobiltelefon	Yettel, Telekom, Vodafone, Digi
Internet+ tv + telefon	HWR-telecom, ZNET Telekom, Telekom

Forrás: telenet.hu

A mobilhálózatok közül az alábbi lefedettséggel rendelkeznek a szolgáltatók:

<i>Mobilszolgáltató</i>	<i>elérhető frekvencia</i>
Yettel	2G és 4G teljes lefedettség, 3G részleges lefedettség
Telekom	2G és 4G/LTE teljes lefedettség
Vodafone	2G és 4G teljes lefedettség, 3G részleges lefedettség
Digi	részleges lefedettség, leginkább a belterületen elérhető

Sellye közigazgatási területén található használatban lévő adótoronyok

- Újmajr 0322/1 hrsz. – Vodafone
- Dózsa György utca 3/2 hrsz
- Kolozsvár utca 1004/6 hrsz
- Ifjúság utca 277/4 hrsz

Egyéb adótoronyok:

- Édesanyák útja 846 hrsz – Mentőállomás telkén
- Kossuth Lajos utca 70/5 hrsz

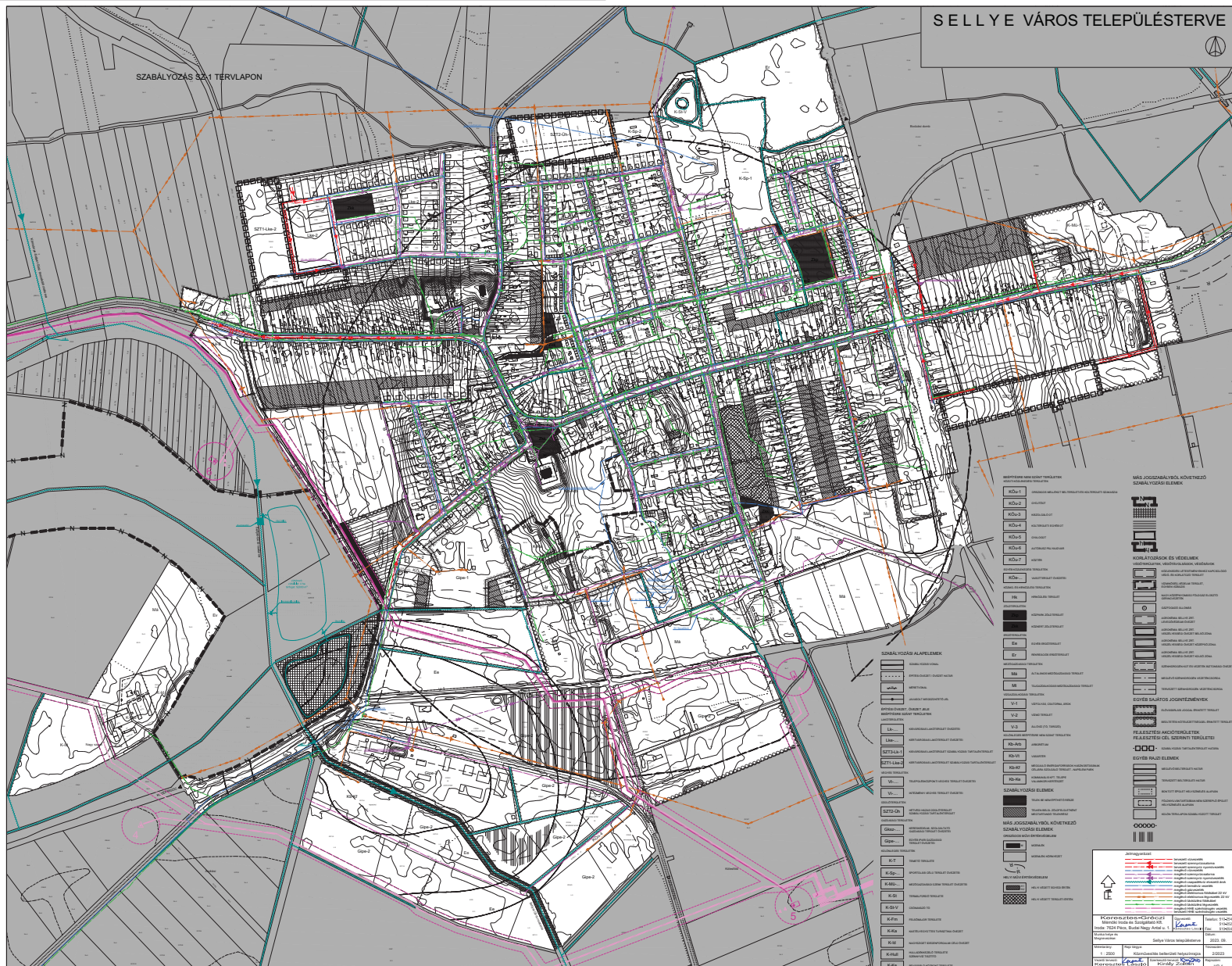
- 0136/1 hrsz – szennyvíz-tisztító telkén

A hírközlési építmények építésével, engedélyezésével kapcsolatos szabályokat az elektronikus hírközlési építmények elhelyezéséről és az elektronikus hírközlési építményekkel kapcsolatos hatósági eljárásokról szóló 20/2020. (XII.18.) NMHH rendelet tartalmazza. Amennyiben új hírközlési hálózat létesítése, vagy a meglévő hírközlési hálózat áthelyezése vagy átépítése szükséges, úgy ezen jogszabály előírásai alapján kiviteli tervet kell készíteni arra jogosult tervezővel. E tervet benyújtva építési engedélyt kell kérni a Nemzeti Média és Hírközlési Hatóságtól.

Az egyes sajátos építmények, műtárgyak elhelyezéséről, kialakításáról Sellye Város Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 21/2017. (XI. 29.) önkormányzati rendeletének 32. §-a rendelkezik.

SELLYE VÁROS TELEPÜLÉSTERVE

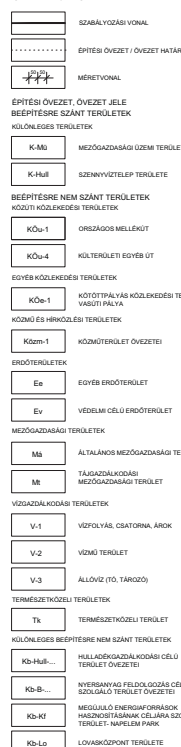
SZABÁLYOZÁS SZ.1 TERVLAPON



S E L L Y E V Á R O S T E L E P Ű L É S T E R V E



JELMAGYARÁZAT
SZABÁLYOZÁSI ALAPELMEK



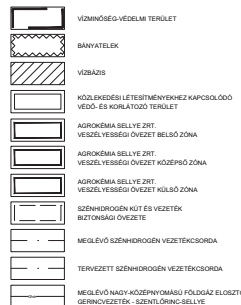
SZABÁLYOZÁSI ELEMOK

TELEK BE NEM ÉPÍTHETŐ RÉSZE

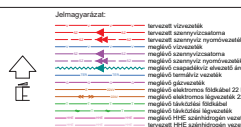
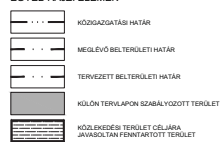
MÁS JOGSZABÁLYBÓL KÖVETKEZŐ
SZABÁLYOZÁSI ELEM
ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM



KORLÁTOZÁSOK ÉS VÉDELMEK



EGYÉB RAJZI ELEMOK



Keresztes-Grécz Mernőki Iroda és Szolgáltató Kft. Iroda: 7624 Pécs, Budai Nagy Antal u. 1.		Ügyvezető: <i>Keresztes László</i> Keresztes László	Telefon: 510-25- 510-25- Fax: 510-25-
Hivatali helye és megnevezése:		Sellye Város településterve	
Határozat: 1 : 10/000	Rajz tárgya: Közművesítés külsőhálózat hálózatairaja	Dátum: 2023. 09.	Törzsszám: 2/2023
Készítette: <i>Keresztes László</i> Keresztes László engedélyszám: VZ-103-0436		Ellenőrző/vezető: <i>Kiráty Zoltán</i> Kiráty Zoltán	Rajzszám: HR-2

7. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMOK

A közigazgatási területet érintő, az alábbiakban felsorolt védőterületeket, biztonsági övezeteket, korlátozással érintett területeket a településfejlesztési és a szabályozási tervlapok tünteti fel.

- Örökségvédelem
 - o Régészeti lelőhelyek
 - o Műemlékek és azok műemléki környezete
 - o Helyi védettségű építmények
- Táj- és természetvédelem
 - o Ökológiai hálózathoz tartozó területek
 - Ökológiai folyosó
 - Ökológiai hálózat magterülete
 - o Natura 2000 terület
 - o Tájképvédelmi terület
 - o Helyi védettségű természetvédelmi területek
 - Kis-rét
 - Arborétum
- Termőföld védelem
 - o Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület
 - o Jó termőhelyi adottságú szántók területe
- Egyéb
 - o Vízminőség-védelmi terület
 - o Vízbázis
 - o Bányatelek
 - o Országos közút és vasút melletti, egyeztetési kötelezettséggel érintett területsáv
 - o Agrokémia Sellye Zrt. belső, középső és külső veszélyességi övezeti zónái
 - o Szénhidrogén kutak és vezetékek biztonsági övezete
 - o Meglévő nagy-középnomású földgáz elosztó gerincvezeték védősávja

8. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA

A módosítással érintett területek viszonyítási alapja a hatályos településszerkezeti terv.

Az alátámasztó javaslat tervlapon eltéréssel érintett területnek az alábbiakat tekintettük:

- az eltérés oka új fejlesztési terület kijelölése
- az eltérés célja a rendeltetés és a területhasználat összhangjának megteremtése
- az eltérés célja az adottságokhoz jobban illeszkedő területhasználat meghatározása
- az eltérés oka hatályos terven kijelölt fejlesztés törlése.

Meglévőségként kezelt változások

Az alábbi változásokra a módosítással érintett területek kijelölésekor alapvetésként tekintettünk azért, mert vagy magasabb-rendű jogszabályban előírtak miatt került rájuk sor, vagy pedig a hatályos településszerkezeti terven való kijelölésük miatt szerzett jogon meglévőségnek tekinthetők:

Megváltozott jogszabályi környezet okozta változások (OTÉK fogalom meghatározás változása):

- általános mezőgazdasági terület helyett részben tájgazdálkodási mezőgazdasági terület
- általános mezőgazdasági területként lehatárolt mocsarak helyett természetközeli terület

Adatszolgáltatásából eredő változások:

- A vízgazdálkodási területeket a Lechner Tudásközpont E-térben küldött adatszolgáltatása alapján határolja le az alátámasztó javaslat tervlap.
- Az erdőterületeket a Lechner Tudásközpont E-térben küldött adatszolgáltatása alapján határolja le az alátámasztó javaslat tervlap.
- Művelési ág változások a földnyilvántartásban a hatályos tervhez használt alaptérképhez képest.
- A fásított terület (Fa) művelési ágú földrészleteket mezőgazdasági területnek tekintettük.

Meg nem valósult, de továbbra is napirenden lévő fejlesztések:

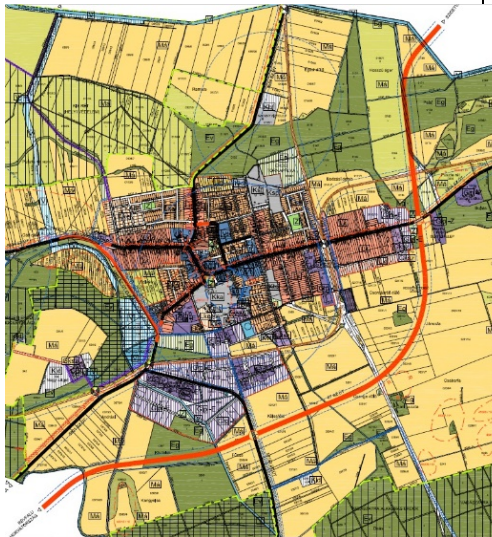
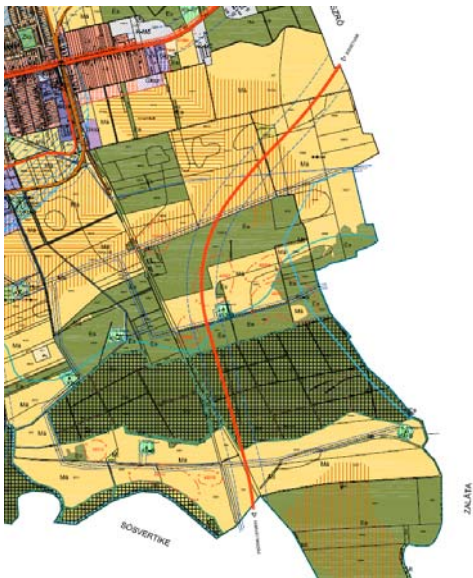
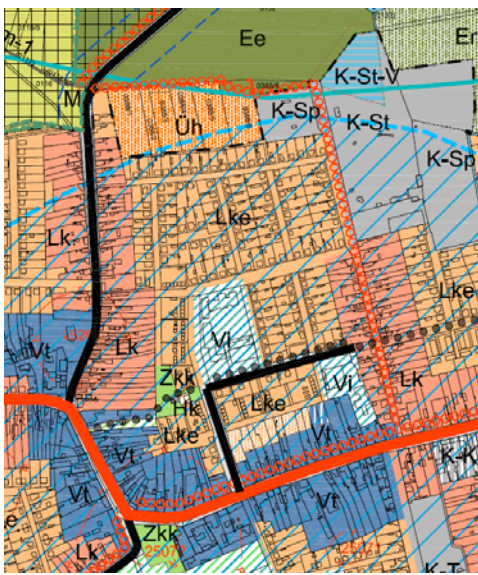
- Kertvárosias lakóterület az Ény-i lakóterületen
- Kisvárosias lakóterület a Petőfi utcától délre
- Ipari park és Újmajor eddig be nem épült területe
- Ipari gazdasági terület eddig be nem épült területe Alsómajor térségében
- Ipari gazdasági terület a benzinkúttól délre
- Kereskedelmi célú terület a Dráva utca déli végén
- Hétvégi házaspark terület a Rákóczi utcától északra
- Idegenforgalmi célú fejlesztések Nagysziget területén
- Közkert a temetőtől délre
- Rekreatív erdő a termálfürdőtől és a sportpályától északnyugatra

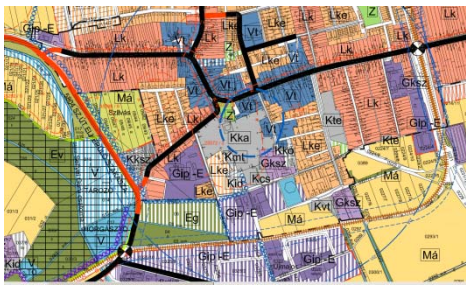
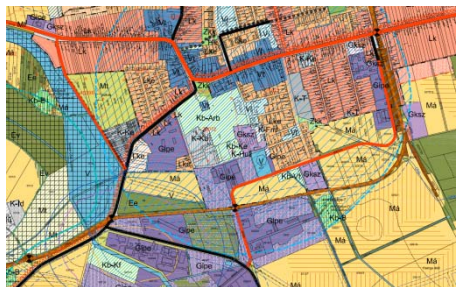
A 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 78/D. § (4) bekezdés a) pontja alapján a helyi építési szabályzat készítése során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek az olyan építési övezetbe sorolás, amelyet a 2021. július 1-ét megelőzően hatályos szabályok alapján készült településszerkezeti terv már beépítésre szánt területként határozott meg, azzal, hogy a helyi építési szabályzat készítése során igazolni kell, hogy a településszerkezeti terv

készítésekor teljesítették a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben meghatározott területrendezési követelményeket – ideértve a táj- és természetvédelmi területi övezetek lehatárolását és az övezetre vonatkozó szabályokat -, valamint a településszerkezeti terv készítésekor megfeleltek a természetvédelmi jogszabályoknak.

A hatályos településszerkezeti terv az elfogadásakor érvényben lévő területrendezési követelmények és természetvédelmi jogszabályok figyelembe vételével készült. Az elfogadást megelőző véleményezési eljárásban az illetékes államigazgatási és önkormányzati szervek a terv elfogadásához hozzájárultak, ezáltal a Korm.rendelet szerinti elvárás teljesült.

8.1. VONALAS ELEMEK

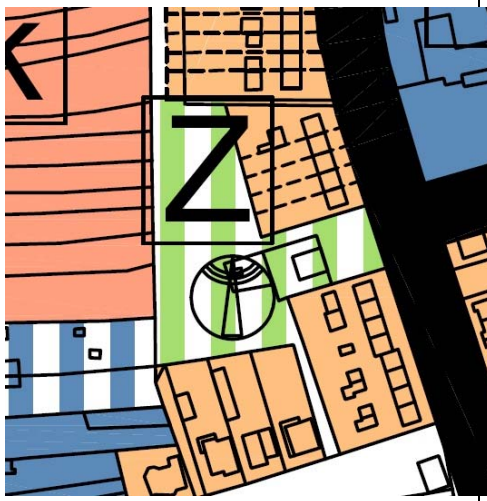
	Terület (ha)	Területhasználat a hatályos településszerkezeti terven	Területhasználat az alátámasztó javaslat tervlapon
1.			
		KÖu	KÖu
A hatályos szerkezeti terv az elfogadásakor hatályos tervek szerint tartalmazta a 67. sz. II. rendű főút Sellyét érintő nyomvonalát. A most hatályos BmTrT új nyomvonalon jelöli ki a tervezett útszakaszt, az alátámasztó javaslat ezt a nyomvonalat tartalmazza.			
2.			
		KÖu	KÖu
A hatályos szerkezeti terv az elfogadásakor hatályos tervek szerint tartalmazta a Sellyét érintő térségi kerékpárút nyomvonalát. A most hatályos BmTrT szerinti térségi kerékpárút Királyegyháza irányából Sellye északi városkapujánál a belterület északi határvonala mentén egy új útvonalon először a fürdőt közelíti meg, majd a Fürdő utcán keresztül a Mátyás király utcánál éri el a Villány – Dráva-töltés térségi kerékpárút nyomvonalát. Az alátámasztó javaslat az új nyomvonalat tartalmazza.			

3.			
		Kőu	Kőu

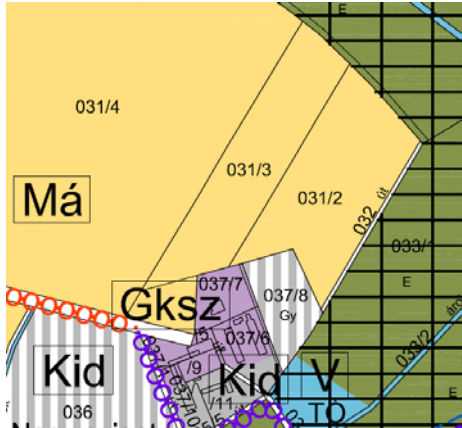
A hatályos terv a városközpont tehermentesítésére a 67. út akkori nyomvonalához igazodva a város nyugati határán elkerülő út nyomvonalát jelölte ki. A jelenleg érvényes tervek szerint a 67. út a korábbi változatnál jóval távolabb halad el a várostól, emiatt a nyomvonal nem alkalmas arra, hogy a továbbra is fontos elkerülő útszakasz közvetlenül rácsatlakozzon. A belső elkerülő út a településrendezési tervben részben új nyomvonalra kerül. Nyugat felől indulva Újmajorig megmarad a hatályos terv szerinti nyomvonal, ezt követően azonban észak fél indulva keresztezi a vasútvonalat, ezt követően a Sport utcán végighaladva, majd egy meglévő földút igénybevételével halad kelet felé, ezután észak felé fordulva éri el a Vasút utcát, amelyen keresztül csatlakozik vissza az 5804. j. útra.

8.2. TERÜLETI ELEMÉK

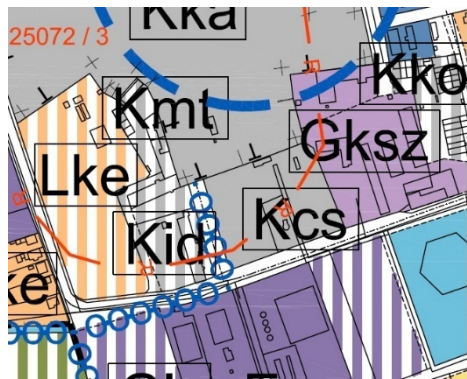
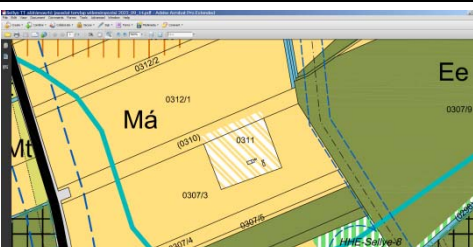
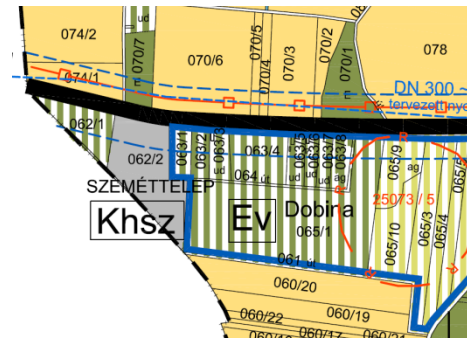
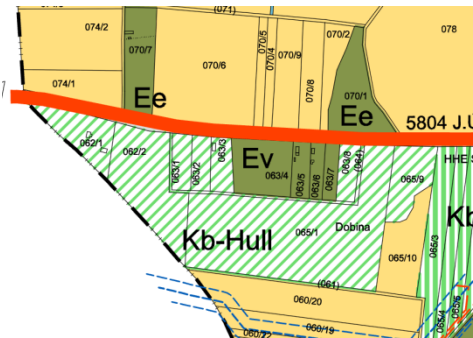
A. Új beépítésre szánt terület kijelölése

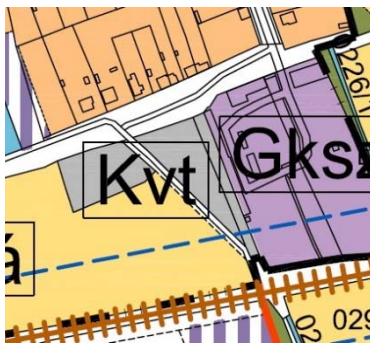
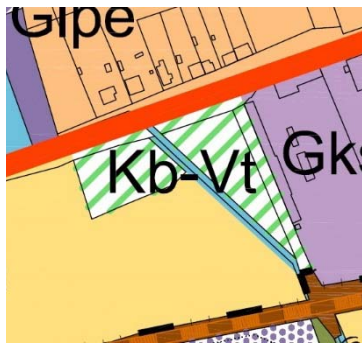
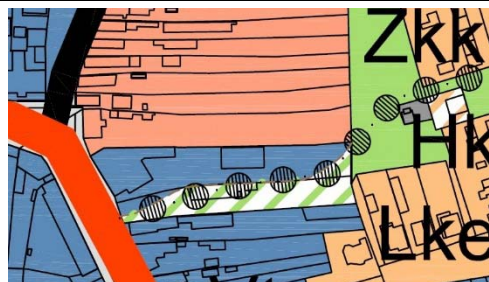
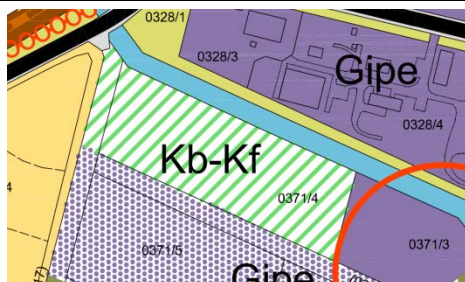
	Terület (ha)	Területhasználat a hatályos településszerkezeti terven	Területhasználat az alátámasztó javaslat tervlapon
A1.	0,04		
		Z	Lke

A hatályos terv készítésekor az Ifjúság utcában található egykori üzlethelyiség helyén a zöldterület kiterjesztése volt a cél. Az elmúlt évek során az épületet újrashasznosították, ez miatt a területhasználat kertvárosias lakóterületté módosult.

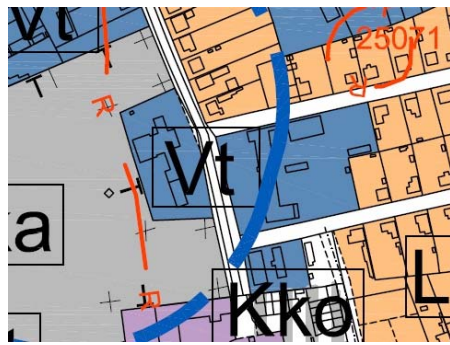
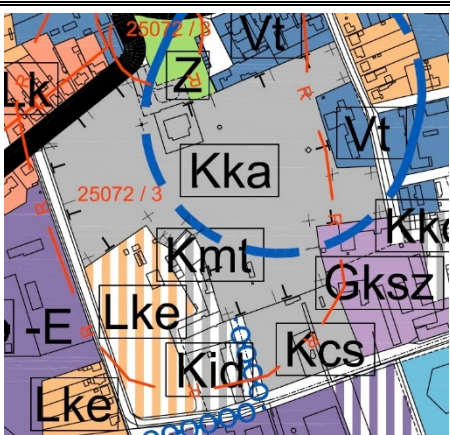
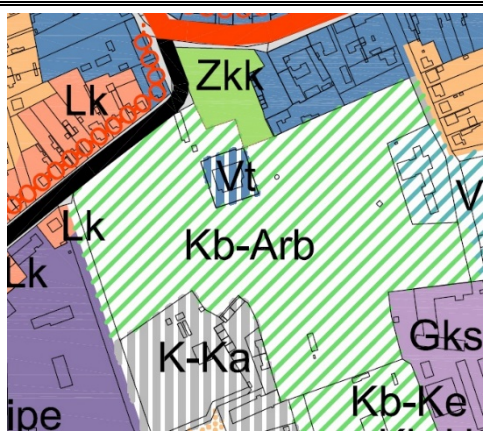
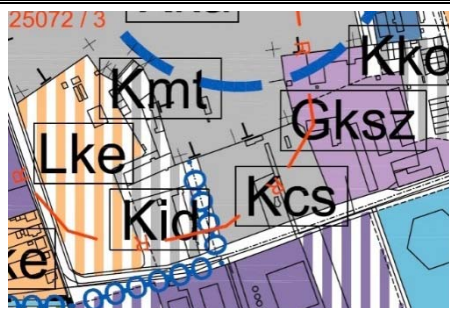
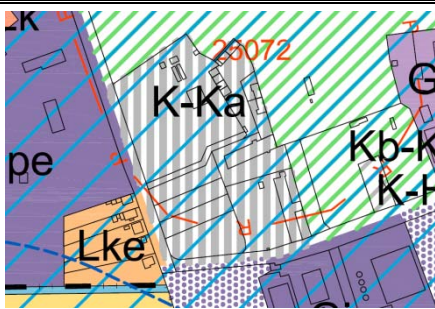
	Terület (ha)	Területhasználat a hatályos településszerkezeti terven	Területhasználat az alátámasztó javaslat tervlapon
A2.	0,7		
		Má	K-Mü
A Nagysziget területén található 031/3 hrsz.-ú szántó déli részén nyertes pályázat következtében baromfitelep épül. A terület a településrendezési tervben beépítésre szánt különleges területként mezőgazdasági üzemi terület övezetbe kerül (K-Mü).			

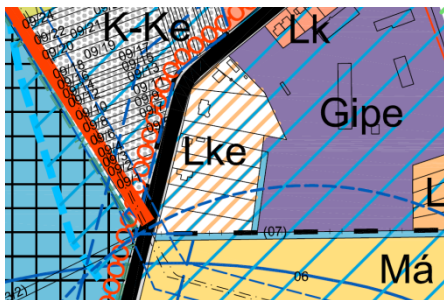
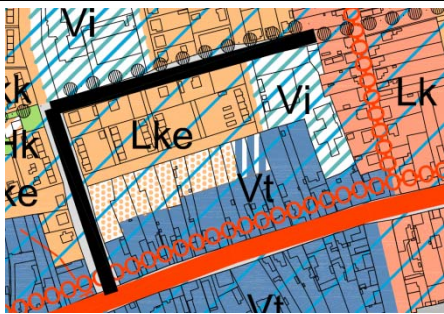
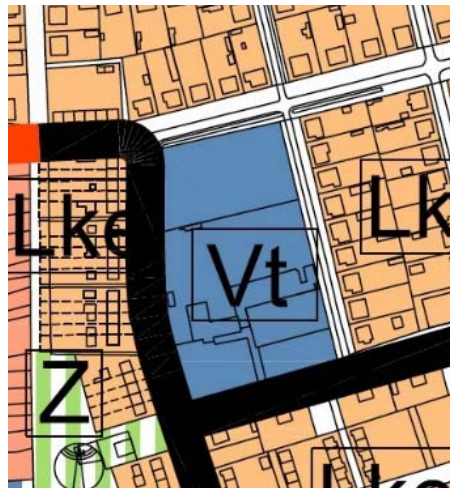
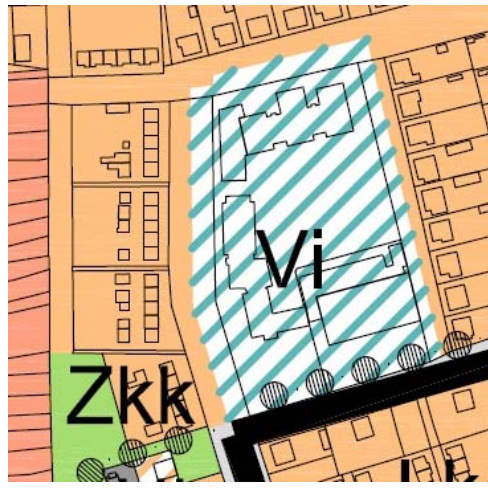
Sellye város településrendezési terve – Alátámasztó javaslat

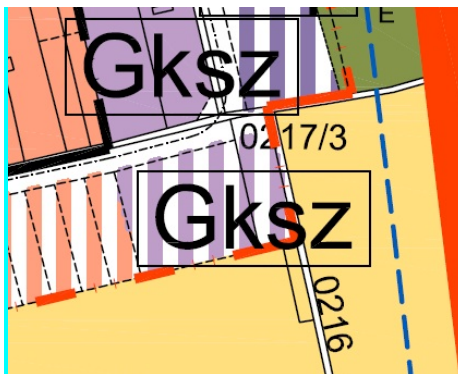
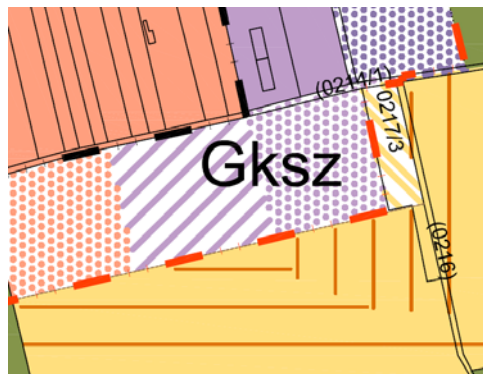
B3.	1,1		
		Kcs	Kb-Ke
A hatályos terven a Kommunális Kft. telephelye különleges beépítésre szánt területként jelenik meg. A rendezési tervben a terület a tényleges hasznosításhoz jobban illeszkedő különleges beépítésre nem szánt területi övezetbe kerül. A módosítás célja a rendeltetés és a területhasználat összhangjának megteremtése.			
B4.	0,89		
		Kid	Má
A hatályos tervben a 0311 hrsz.-ú földrészlet az akkori fejlesztési célnak megfelelően idegenforgalmi célú különleges beépítésre szánt területként szerepel. A fejlesztési cél időközben okafogyottá vált, ezért a terület a rendezési tervben a tényleges hasznosítás szerinti általános mezőgazdasági területi övezetbe kerül. A módosítás célja a rendeltetés és a területhasználat összhangjának megteremtése.			
B5.	7,59		
		Khsz, Ev	Kb-Hull
A terület nyugati sarkán lakossági hulladékudvar működik. A hulladékudvar szomszédságában lévő földrészleteken korábban hulladéklerakó üzemelt. A hulladéklerakó bezárt, részleges rekultivációja megtörtént. A terület továbbra is hulladékgazdálkodási 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. A módosítás célja a rendeltetés és a területhasználat összhangjának megteremtése.			

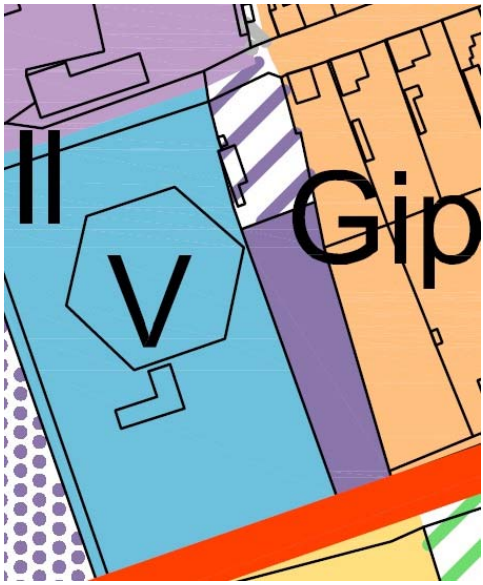
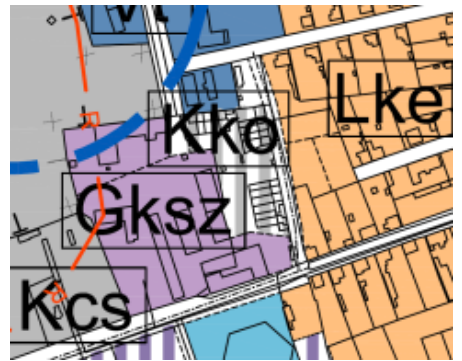
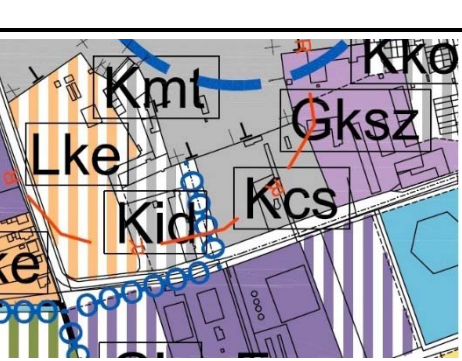
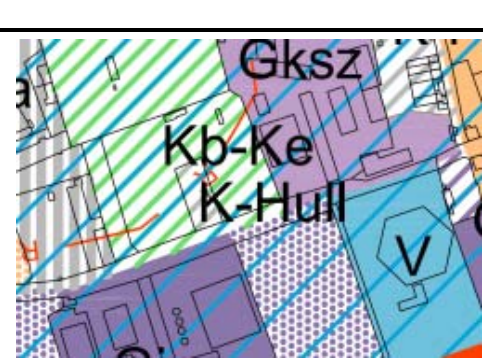
B6.	0,78		
		Kvt	Kb-Vt
Az ingatlan a hatályos terven különleges beépítésre szánt vásártérnek kijelölt terület. A helyszín adottságaihoz jobban illik a különleges beépítésre nem szánt területhasználat. A módosítás célja a rendeltetés és a területhasználat összhangjának megteremtése.			
B7.	0,19		
		Vt	Z
A terület a hatályos terven a településközponti vegyes terület részeként jelenik meg. A közelmúltban a „Zöld város” program keretében a volt sajtüzem rendeltetésváltására került sor, illetve az üzem mögött fitnessközpont épült. Megnyitották a telektömböt, gyalogút kiépítésével átjárási lehetőséget biztosítva a Batthyány utca és az Ifjúság útja között. A gyalogutat zöldfelület övezi. A módosítás célja a rendeltetés és a területhasználat összhangjának megteremtése. A közkert a helyiek rekreációs igényein túl az A1. változás kapcsán, az MaTrT 12.§ (3) bekezdése szerinti előíráshoz való igazodást is szolgálja. - Lke jelű, új beépítésre szánt terület 0,04 ha - Zkk jelű újonnan kijelölt közkert 0,19 ha, az új beépítésre szánt terület 475%-a, megfelel.			
B8.	2,7		
		Gip-E	Kb-Kf
A hatályos szerkezeti terv a 0371/4 hrsz.-ú ingatlant az ipari park részeként ipari gazdasági területi övezetbe sorolta. A területen napelen parkot létesítettek. A valós használatból eredően a rendeltetéshez jobban illeszkedik a különleges beépítésre nem szánt, megújuló energiaforrások hasznosítására szolgáló területhasználat. A módosítás célja a rendeltetés és a területhasználat összhangjának megteremtése.			

Sellye város településrendezési terve – Alátámasztó javaslat

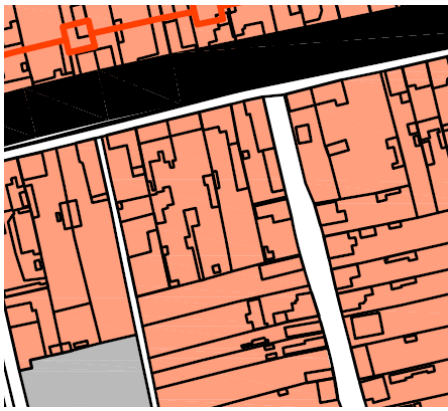
C4.	0,44, 0,78, 0,16		
		Vt	Vi
A Zrínyi utcai iskolaépületek (volt általános iskola, mg. szakiskola) a hatályos terv szerint a településközpont vegyes terület részei voltak. A tényleges területhasználat és a távlati fejlesztési lehetőségek miatt a területet a településrendezési terv intézményi vegyes terület kategóriába sorolja. A módosítás célja a rendeltetés és a területhasználat összhangjának megteremtése.			
C5.	0,22		
		Kka	Vt
A kastély a hatályos tervben különleges beépítésre szánt területhasználatot kapott. A tényleges területhasználat és a távlati fejlesztési lehetőségek miatt a területet a településrendezési terv településközponti vegyes terület kategóriába sorolja. A módosítás célja a rendeltetés és a területhasználat összhangjának megteremtése.			
C6.	2,04		
		Kid + Kmt + Lke	K-Ka
A kastélyegyütteshez tartozó kertészsudvar, magtár, lovarda és cselédlakások területét a hatályos terv az akkori fejlesztési céloknak megfelelően lakóterületi, illetve különböző különleges területi övezetekbe sorolta. A közös történelmi múlt és a távlati fejlesztési lehetőségek szempontjából a rendezési terv a területet egységesen kezeli, és különleges beépítésre szánt területhasználaton belüli övezetbe sorolja. A módosítás célja a távlati fejlesztési lehetőségek feltételeinek megteremtése.			

C7.	1,51		
		Lk	Lke
A Dráva utca déli szakaszát a hatályos terv kisvárosias lakóterület kategóriába sorolta. A valóságban a terület karakterére a kertvárosias beépítési paraméterek jellemzőek. A módosítás célja a rendeltetés és a területhasználat összhangjának megteremtése.			
C8.	0,13		
		Lke	Vt
A lehatárolt terület a hatályos terv szerint a kertvárosias lakóterület része. A településrendezési terven az Erkel Ferenc utca délnyugati sarka a Mátyás király utcai telkek funkcionálisan rugalmasabb beépítése érdekében a településközponti vegyes területhez csatlakozik. A módosítás célja a távlati célhoz jobban illeszkedő területhasználat.			
C9.	1,5		
		Vt	Vi
A Bodonyi Nándor utcai általános iskola és óvoda a hatályos terv szerint a településközpont vegyes terület részei voltak. A tényleges területhasználat és a távlati fejlesztési lehetőségek miatt a területet a településrendezési terv intézményi vegyes terület kategóriába sorolja. A módosítás célja a rendeltetés és a területhasználat összhangjának megteremtése.			

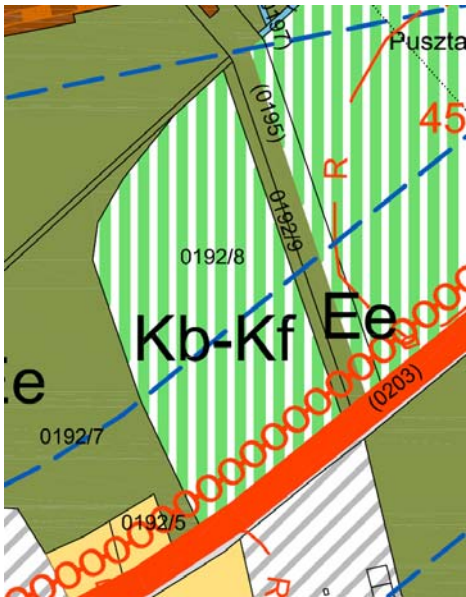
C10.	0,74		
		Vt	Vi
A Bodonyi utca déli oldalán található piactér és egészségügyi központ épület a hatályos terv szerint a településközpont vegyes terület része. A tényleges területhasználat és a távlati fejlesztési lehetőségek miatt a területet a településrendezési terv intézményi vegyes terület kategóriába sorolja. A módosítás célja a rendeltetés és a területhasználat összhangjának megteremtése.			
C11.	0,46		
		Gip + Kid	Gksz
Az egykori malomépületet a hatályos terv az akkori fejlesztési célnak megfelelően idegenforgalmi célú különleges beépítésre szánt övezetbe sorolta. Ugyanennek a teleknek a déli része raktározási funkciójú gazdasági terület. Az ingatlan tulajdonosa távlati idegenforgalmi fejlesztést nem tervez, az épületet továbbra is raktározásra tervezi használni. Fentiek alapján a rendezési terv a területet egységesen kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület kategóriába sorolja. A módosítás célja a rendeltetés és a területhasználat összhangjának megteremtése.			
C12.	0,77		
		Lk	Gksz
A hatályos terven lakóterületi fejlesztés céljából kijelölt kisvárosias lakóterület keleti részét raktározási funkcióval hasznosítják. A rendezési terv ezt figyelembe véve a területet kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe sorolja. A módosítás célja a rendeltetés és a területhasználat összhangjának megteremtése.			

C13.	0,11		
		Lke	Gip
Az Aradi utcai 881/1 és a Sport utcai 881/2 ingatlanok tulajdonosa ugyanaz a vállalkozás, a területen kisipari tevékenység zajlik. A hatályos terv az Aradi utca felőli telket kertvárosias lakóterület, a Sport utcai telket ipari gazdasági terület kategóriába sorolta. Időközben a gazdasági hasznosítás az Aradi utca felőli telket is igénybe vette. Miután a telephely évek óta problémamentesen üzemel, a szomszédos ingatlanokról panaszok nem érkeztek, ezért a rendezési terv kibővíti erre a telekre is a gazdasági területhasználatot. A módosítás célja a rendeltetés és a területhasználat összhangjának megteremtése.			
C14.	0,58		
		Kko	K-Fm
Felsőmajor területét a hatályos terv az akkori fejlesztési célnak megfelelően kollégium elhelyezésére szolgáló különleges beépítésre szánt területbe sorolta. A korábbi fejlesztési cél már nem aktuális, ezért a rendezési tervben Felsőmajor speciális felhasználású lakóterülete egyedi övezetként különleges beépítésre szánt területi övezetbe kerül.			
C15.	0,1		
		Kcs	K-Hull

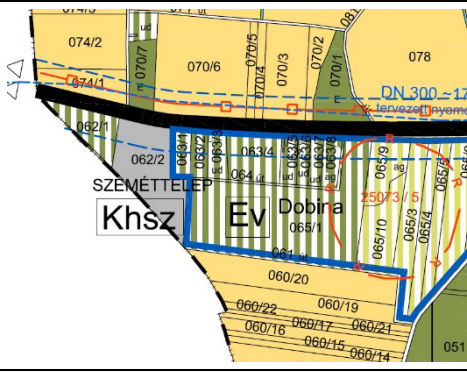
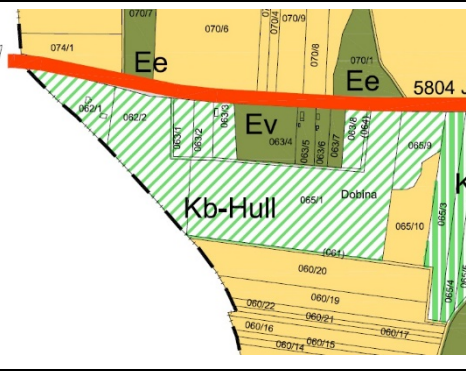
A hatályos terv a különleges beépítésre szánt csemetekert részeként jelölte azt a telket, amelyen a valóságban szennyvíztisztító műtárgy található. A rendezési terv ezt az ingatlant különleges, beépítésre szánt terület hulladékgazdálkodási övezetébe sorolja. A módosítás célja a rendeltetés és a területhasználat összhangjának megteremtése.

C16.	0,66		
		Lk	K-Ke
Az önkormányzat a módosítással érintett ingatlanokon bevásárló központ elhelyezésére kíván lehetőséget biztosítani. A rendezési terv a területet a fejlesztési célnak megfelelően a hatályos terv szerinti kisvárosias lakóterület helyett kereskedelmi, szolgáltatási rendeltetések elhelyezésének céljára szolgáló különleges beépítésre szánt területi övezetbe sorolja.			

D. Beépítésre nem szánt terület helyett beépítésre nem szánt terület kijelölése

	Terület (ha)	Területhasználat a hatályos településszerkezeti terven	Területhasználat az alátámasztó javaslat tervlapon
D1.	2,66		
		Má	Kb-Kf

A régi szeméttelep mezőgazdasági termelést lehetővé tévő rekultivációja nem történt meg, a terület viszont kiválóan alkalmas napellen park elhelyezésére. A módosítás célja a távlati fejlesztések lehetővé tétele.

	Terület (ha)	Területhasználat a hatályos településszerkezeti terven	Területhasználat az alátámasztó javaslat tervlapon
D2.	3,9		
		Ev, Má	Ev, Kb-Hull

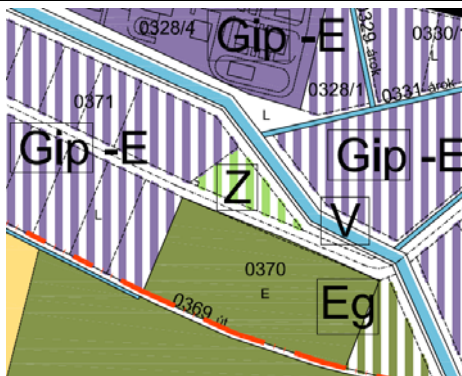
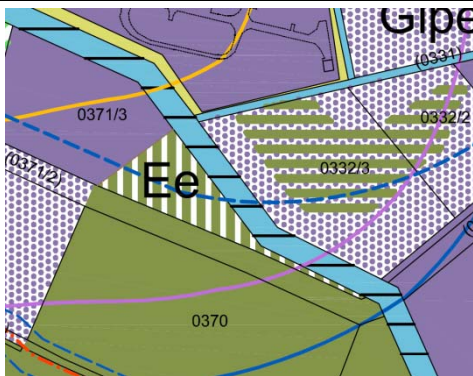
A hatályos terv az időközben megszüntetett és részlegesen rekultivált Dobinai hulladéklerakó nagy hányadát védelmi rendeltetésű erdőként jelöli. A részlegesen rekultivált hulladéklerakó területe a hatályos terven erdőterületnek jelölt terület egy részére is átnyúlik. A terület továbbra is hulladékgazdálkodási célú területnek tekintendő. A terület keleti szélén hatóságilag kijelölt szippantott szennyvíz lerakó üzemel. Ennek területe a hatályos terv szerint gyepterület. A kialakultnak tekinthető funkciók miatt a terület nagy részét rendezési terv különleges beépítésre nem szánt terület övezetébe sorolja át, a fennmaradó terület rész továbbra is védelmi rendeltetésű erdő. A módosítás célja a rendeltetés és a területhasználat összhangjának megteremtése.

	Terület (ha)	Területhasználat a hatályos településszerkezeti terven	Területhasználat az alátámasztó javaslat tervlapon
D3.	0,4		
		Má	Ev
A Nagysziget területén található 031/3 hrsz.-ú szántó déli részén nyertes pályázat következtében baromfitelep épül. Az új beépítésre szánt terület kijelölése miatt az MaTrT 12.§ (3) bekezdése szerinti előíráshoz való igazodás érdekében a szintén a beruházó tulajdonában lévő 031/2 hrsz.-ú szántó (Má) északkeleti sarka védelmi erdő besorolást kap. - K-Mű jelű, új beépítésre szánt terület 0,7 ha - Ev jelű újonnan kijelölt védelmi erdő 0,4 ha, az új beépítésre szánt terület 57%-a, az MaTrT 12.§ (3) bekezdésben foglaltaknak (legalább 5%) megfelel.			

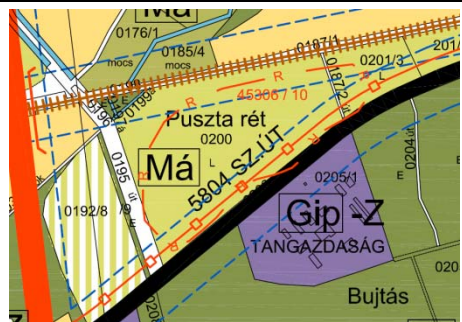
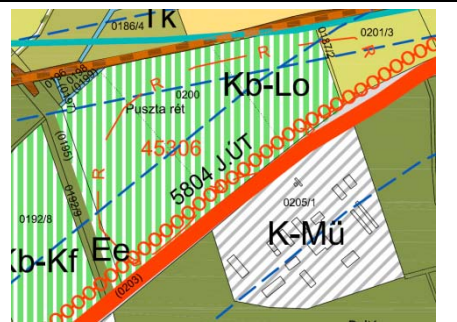
	Terület (ha)	Területhasználat a hatályos településszerkezeti terven	Területhasználat az alátámasztó javaslat tervlapon
D4.	4,68		
	2,15		
		Má	Kb-B
A hatályos terven általános mezőgazdasági területként jelölt telekcsoportokat a szénhidrogén kitermelést érintő fejlesztések (gyűjtőállomás, kihelyezett gyűjtőállomás) miatt a településrendezési terv különleges beépítésre nem szánt bányászati célú területi övezetbe sorolja.			

	Terület (ha)	Területhasználat a hatályos településszerkezeti terven	Területhasználat az alátámasztó javaslat tervlapon
D5.	1,0		
	1,08		
	1,27		
	1,63		

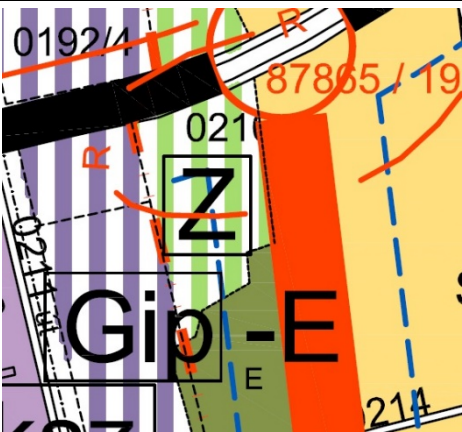
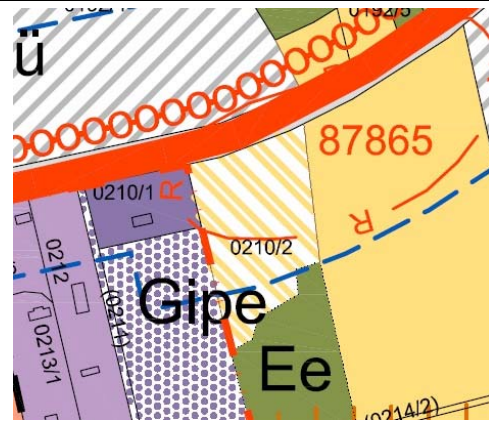
	1,53		
	1,17		
	1,49		
	0,14		
		Má, E	Kb-B
A hatályos terven zömmel általános mezőgazdasági területként, kis részben erdőterületként jelölt telekcsoportokat a szénhidrogén kitermelést érintő fejlesztések (szénhidrogén kutak) miatt a településrendezési terv különleges beépítésre nem szánt bányászati célú területi övezetbe sorolja.			

	Terület (ha)	Területhasználat a hatályos településszerkezeti terven	Területhasználat az alátámasztó javaslat tervlapon
D6.	0,58		
		Z	Ee

Az ipari parkban a hatályos terven tervezett zöldterület a településrendezési tervben egyéb erdőterület övezetbe kerül (Ee).

	Terület (ha)	Területhasználat a hatályos településszerkezeti terven	Területhasználat az alátámasztó javaslat tervlapon
D7.	6,35		
		Má	Kb-Lo

A hatályos terven általános mezőgazdasági terület kategóriába sorolt, legelő művelési ágú területen az önkormányzat lovasközpont kialakítását tervezi. Mivel az épületállomány a terület kis hányadát venné csak igénybe, a fejlesztési terület a rendezési tervben különleges beépítésre nem szánt területi övezetbe kerül.

	Terület (ha)	Területhasználat a hatályos településszerkezeti terven	Területhasználat az alátámasztó javaslat tervlapon
D8.	0,82		
		Z	Má

A hatályos tervben a 0210/2 hrsz.-ú földrészlet az akkori fejlesztési célnak megfelelően zöldterületként szerepel. A fejlesztési cél időközben okafogyottá vált, ezért a terület a rendezési tervben a tényleges hasznosítás szerinti általános mezőgazdasági területi övezetbe kerül. A módosítás célja a rendeltetés és a területhasználat összhangjának megteremtése.

9. A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Sellye Baranya Megye Területrendezési Tervében

(a Baranya Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 4/2020.(IV.22.) önkormányzati rendeletével elfogadva, továbbiakban: BmTrT)



A szerkezeti terv tartalmazza a Szentlőrinc - Sellye nagy-középnymású földgáz elosztó gerincvezeték nyomvonalát, a Sellyei-Gürü-csatornát térségi jelentőségű csatornának ábrázolja.

Illeszkedés igazolása az MaTrT 11.§-ban előírtakhoz

11.§ a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;

A településrendezési terv az előírásnak megfelel. Az illeszkedés biztosított.

11.§ b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;

<i>BmTrT szerint</i>		<i>Településrendezési terv szerint</i>		<i>Eltérés</i>
<i>Területhasználat</i>	<i>Terület (ha)</i>	<i>Területhasználat</i>	<i>Terület (ha)</i>	
<i>Mezőgazdasági térség</i>	1249,7	<i>Általános és táj-gazdálkodási mezőgazdasági terület</i>	1023,5	81,9%

A fennmaradó részen a településrendezési terv különleges beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területeket jelölt ki, illetve az Országos Erdő Adattárban szereplő erdőterületeket mezőgazdasági térségben is erdőterületként szerepelteti. Az illeszkedés biztosított.

11.§ c) a vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;

A rendezési terv vízgazdálkodási területként jelöli a vízfolyások, a csatornák, a Gürü-tó és az Ős-Dráva program keretében megvalósult Sellyei-tározó, valamint a jelentősebb árkok területét.

A termálfürdő telkén található csónakázó tó – mint a hatályos terven jogszerűen kijelölt beépítésre szánt terület – a rendezési tervben önálló övezetként jelenik meg (K-St-V).

Az illeszkedés biztosított.

11.§ e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges – ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet –, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.

A település területén sajátos területfelhasználású térségbe sorolt területek egy kivétellel nem érik el a BmTrT 3.§ (2) b) pontja szerinti 5 ha-t. Ezeknek a területeknek a hatályos terv készítése idején aktuális sajátos fejlesztési célja azóta lekerült a napirendről, a területek a rendezési tervben a tényleges használatnak megfelelően védelmi célú erdőterület, egyéb erdőterület, illetve általános mezőgazdasági terület övezetbe kerültek.

Az illeszkedés biztosított.

Az országos övezetek közül Sellye közigazgatási területét a következő övezetek érintik:

Országos ökológiai hálózat területének övezetei



Az ökológiai hálózat magterületének részét képezik a Natura 2000 területbe tartozó földrészek (erdőterületek, legelők és vizes élőhelyek).

Ökológiai folyosó a település területét néhány kisebb szakaszon, főleg a vízfolyások mentén érinti. Ezek közül problémás a Sellyei-Gürü-csatorna déli oldalán jogszerűen kijelölt ipari park területét érintő ökológiai folyosó. Az érintett terület egy részén meglévő napelem park található, másik részén az önkormányzat nyertes pályázat alapján raktárcsarnok építését tervezi.

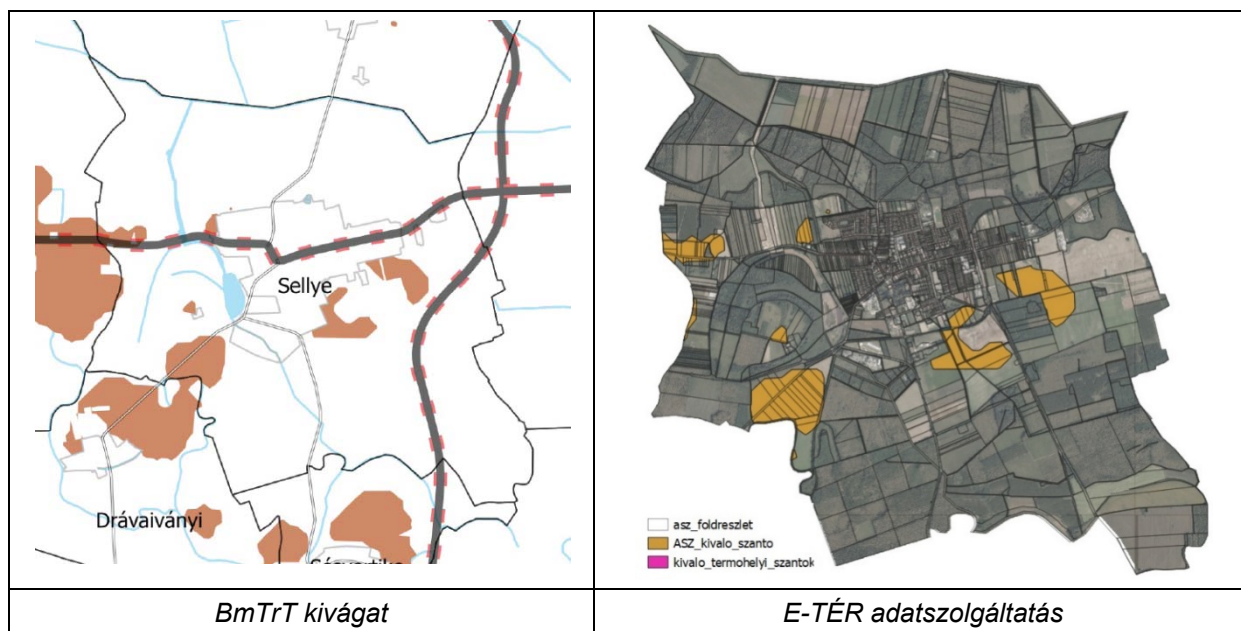
A településterv egyeztetési folyamata során a Lechner Tudásközpont Nonprofit Kft.-től kapott adatszolgáltatás szerint a Sellye külterületi 0371/3 és 037/4 hrsz-ú földrészek az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetébe, a Sellyei-Gürü-csatorna pedig az országos ökológiai hálózat magterületének övezetébe kerültek. A Sellye külterületi 0371/3 és

037/4 hrsz-ú földrészleteket a város korábbi - 5/2002. (II. 13.) önkormányzati rendelettel elfogadott hatályos - helyi építési szabályzata (a továbbiakban: HÉSz) ipari gazdasági területbe sorolta. Az ökológiai folyosó kijelölését egyeztetési, véleményezési, tájékoztatósi folyamat nem előzte meg, ezért az Önkormányzat kezdeményezte a kijelölések felülvizsgálatát. Az önkormányzat ez ügyben személyesen és levélben is megkereste a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóságot, hogy az ellentmondás feloldására megoldást találjon. Mivel az Agrárminisztérium elvárása szerint a NÖH területe nem csökkenhet, és Sellye Város Önkormányzata az érintett terület hálózatlan tartását tervezett beruházásai miatt nem tartja elfogadhatónak, a DDNPI hasonló adottságú területeken látta pótolhatónak, illetve bővíthetőnek a hálózatot, amelyet a DDNP/176-19/2023 számon megküldött javaslata, illetve az Agrárminisztérium ezt jóváhagyó TMF/250-3/2023. iktatószámú levele alapján az alábbiak szerint módosítottunk (a teljes levelezés mellékletben olvasható):

- Magterület besorolással a hálózatba emelt terület a 0125/2 hrsz., (részben) 0,15 ha területen, magterület besorolású területekkel közrefogott csatornaszakasz, korábbi megszakított terület egységesítése céljából.
- Ökológiai folyosó besorolással a hálózatba emelt területek a 0128 (részben) 0,03 ha területen ökológiai folyosóként beemmelendő területekkel közrefogott csatornaszakasz, valamint a 0127/3, 0129/4 hrsz-ok teljes területtel (8,68 ha), amelyek a korábbi MT besorolású területekkel szomszédos fásszerű vegetációval borított területek.

A településrendezési terv az ökológiai hálózattal érintett területek lehatárolását az Agrárminisztérium által jóváhagyott lehatárolás szerint tartalmazza, ezáltal az illeszkedés biztosított.

Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete



A BmTrT a közigazgatási terület délnyugati részén Andrási területét, a belterület délkeleti részével határosan Kölesföld és Csengedülő területét, a Petőfi Sándor utcai tömbtől délre eső Csordásréti dűlő területét, valamint a közigazgatási terület nyugati részén (Nagysziget területén, illetve az 5804. út északi oldalán) néhány foltot az övezet részeként tünteti fel. Az övezettel érintett területen jellemzően jelenleg is szántóföldi művelés zajlik.

A településterv készítésekor derült fény arra, hogy a Nagysziget területét érintő kiváló termőhelyi adottságú szántóterület egy részén nyertes pályázat alapján baromfitelep építését tervezik. A beruházás mezőgazdasági üzemi területként új beépítésre szánt területnek minősül. Az MaTrT 28.§-a alapján az övezetben új beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

A településrendezési terv mielőbbi elfogadása, és a projekt megvalósíthatósága érdekében az önkormányzat levélben megkereste a kérdéskörben illetékes Lechner Tudásközpont Nonprofit Kft.-t. A levélben lehetséges megoldásnak az MaTrT 23. § (2) bekezdés előírását tartották, mely szerint:

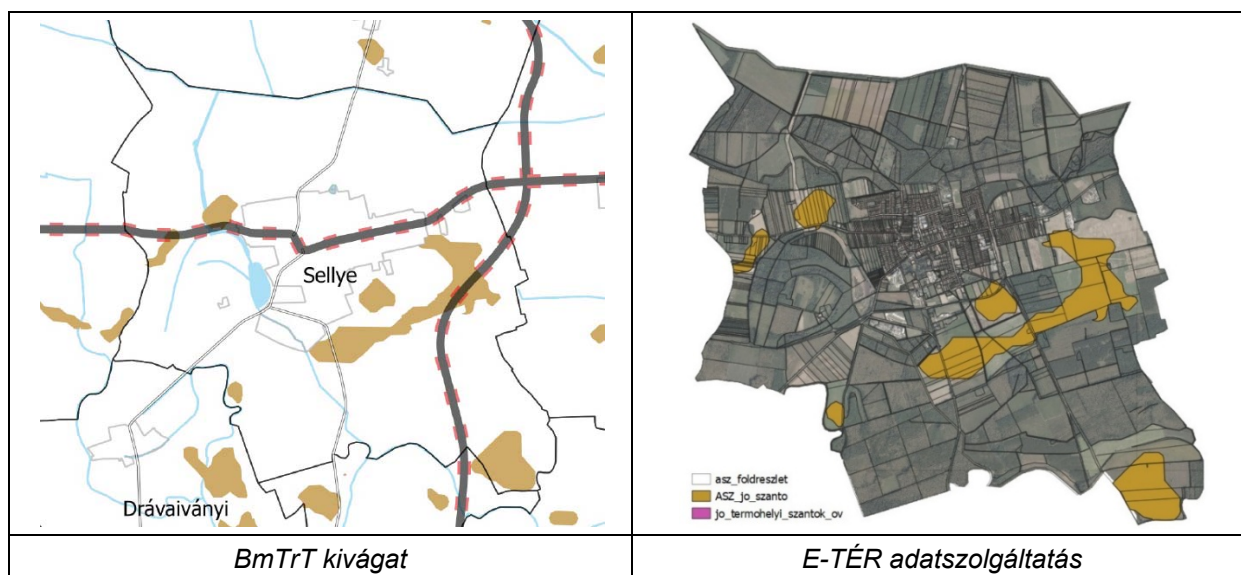
A településrendezési terv készítésénél a kiemelt térségi és vármegyei területrendezési terv térségi övezeteinek lehatárolásához képest a térségi övezetek csak - az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott - illetékes állami igazgatási szervek vagyok azok területi szervei egyetértése esetén változtathatók meg, kivéve a 22. § szerinti esetet.

Fentiek alapján az önkormányzat kérte a Lechner Tudásközpont Nonprofit Kft.-t a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetének felülvizsgálatára a Sellye külterületi 031/3 (szántó) és 038 (kivett saját használatú út) hrsz-ú földrészletek vonatkozásában.

A Lechner Tudásközpont Nonprofit Kft. LTK/7654-2/2023 iktatószámú levelében - tekintettel arra, hogy az övezetből kivonni tervezett terület a Sellye közigazgatási területét érintő kiváló termőhelyi adottságú szántóterület kevesebb min 1%-a - a kérdéses területek kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetből való törléséhez hozzájárult (a teljes levelezés mellékletben olvasható).

A településrendezési terv a Lechner Tudásközpont Nonprofit Kft. által pontosított lehatárolást tartalmazza, ezáltal az illeszkedés biztosított.

Jó termőhelyi adottságú szántók övezete



A közigazgatási terület délkeleti részén, a belterületi határhoz közel, attól délkeletre, valamint a Bogdása felé vezető úttól északra és délre egy-egy foltban található a BmTrT szerinti jó termőhelyi adottságú szántó. A településrendezési terv a lehatárolást az E-TÉR adatszolgáltatás alapján tartalmazza. Az övezettel érintett területeket zömmel jelenleg is szántóként hasznosítják. Az övezet egy részét fejlesztési területként a település területét érintő szénhidrogén kutatások nyomán fúrt szénhidrogén kutak és gyűjtőállomások érintik. Az MaTrT szerinti előírások teljesülnek.

Erdők övezete

<i>E-TÉR adatszolgáltatás OEA erdők</i>	<i>E-TÉR adatszolgáltatás OEA egyéb részletek</i>
	Az erdők övezetébe elvileg az Országos Erdőállomány Adattárban (OEA)szereplő erdők és az erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületek tartoznak. A kivágatokból érzékelhető, hogy a BmTrT és az E-TÉR adatszolgáltatás szerinti OEA erdők kiterjedésében utóbbiak javára jelentős eltérés mutatkozik. Mivel az E-TÉR adatszolgáltatás frissebb, és az ebben szereplő erdők területe meghaladja a BmTrT szerinti erdők övezetében szereplő területet (ezáltal ráerősít az MaTrT 29.§-a szerinti elvárásokra), a településrendezési terv az erdőterületek lehatárolásakor az E-TÉR adatszolgáltatást vette alapul.
<i>BmTrT erdők övezete</i>	

Illeszkedés igazolása az MaTrT 29.§-ban előírtakhoz

MaTrT 29.§ Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

<i>BmTrT szerint</i>		<i>Településterv szerint</i>		<i>Eltérés</i>
<i>Területhasználat</i>	<i>Terület (ha)</i>	<i>Területhasználat</i>	<i>Terület (ha)</i>	
<i>Erdők övezete</i>	902,9	<i>Erdőterület*</i>	1030,9	114,2%

	*Az Országos Erdő Adattárban az ipari park területén jóval az ott hatályos HÉSZ (5/2002.(II.13.(Ök. rendelettel elfogadva) elfogadását követően jelent meg két OEA erdőfolt (hrsz.: 0332/2-/3 és 0325/2-/6). Ezeket a BmTrT erdők övezete sem tartalmazza. A két erdőfoltot az MaTrT 29. §-át figyelembe véve a számításnál figyelmen kívül hagytuk. Az illeszkedés biztosított.
---	--

Az önkormányzat gazdaságfejlesztési céljainak megvalósítása érdekében tisztázni szeretne volna a jogszerűen kijelölt gazdasági terület OEA erdőfoltokat érintő részének beépítési lehetőségeit, ezért kérdésével levélben és személyesen is megkereste a kérdéskörben illetékes Baranya Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti és Földművelésügyi Osztályát.

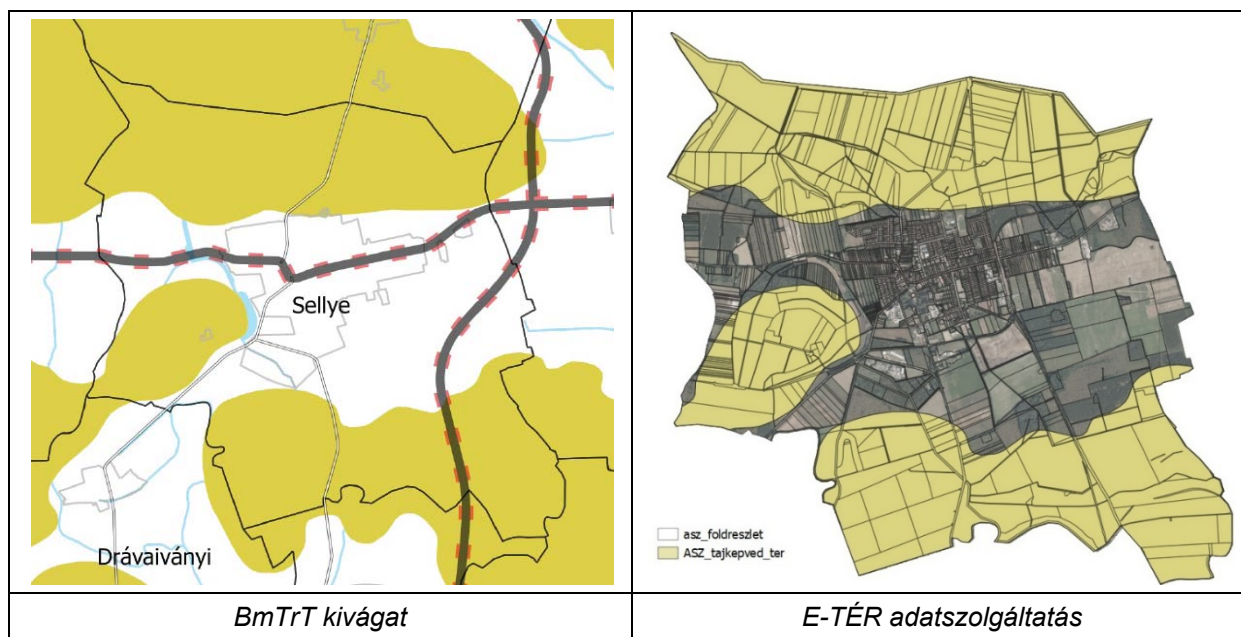
Az egyeztetés alapján a kérdéses területek gazdasági területként való hasznosítása nem kizárt, de amennyiben az érintett erdőterületeket más célra kívánják hasznosítani, erdő igénybevételi eljárás lefolytatására van szükség (a teljes levelezés mellékletben olvasható).

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

	
BmTrT kivágat	E-TÉR adatszolgáltatás

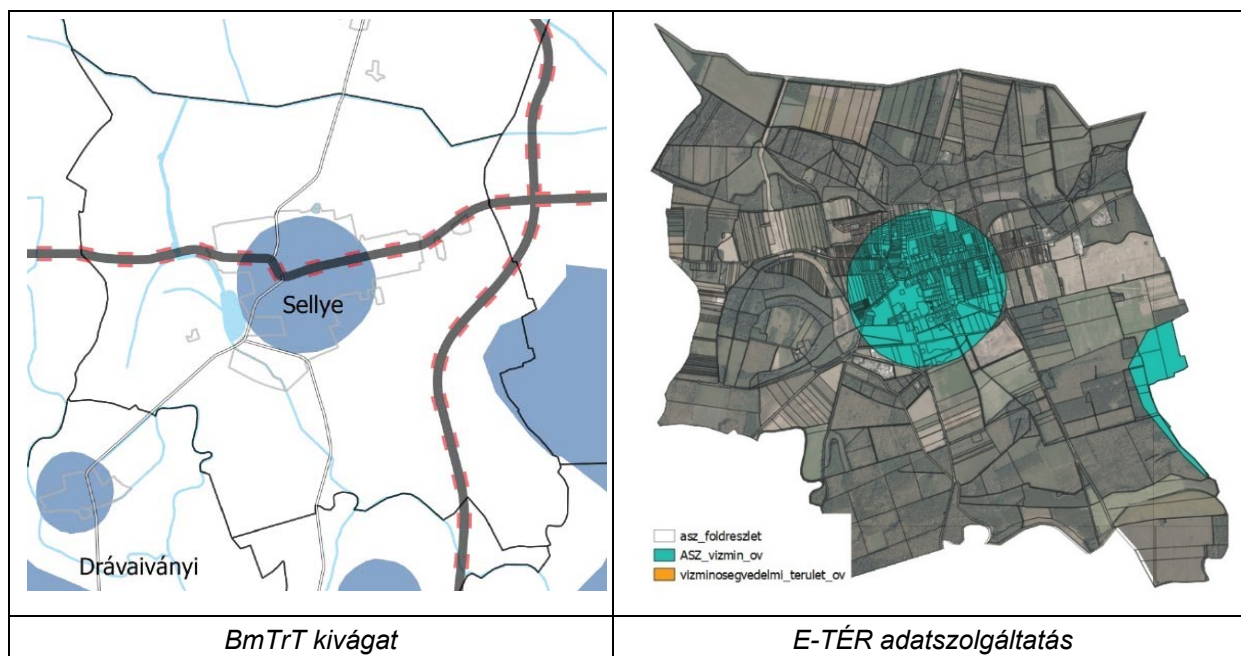
Sellye közigazgatási területén az erdőterületek aránya magas, emiatt a BmTrT is csak néhány kisebb foltot javasol erdőtelepítésre. Ezek a területek magántulajdonban lévő szántók, vagy ligetes területek. A településrendezési terv készítése során új erdőterület kijelölésére két kisebb foltban kerül sor (a Nagyszigeten nyertes pályázatból épülő baromfitelep, mint új beépítésre szánt terület kapcsán és az ipari park hatályos tervben tervezett zöldterülete helyén), mindkettő helyhez kötött. A BmTrT szerinti erdőtelepítésre javasolt területeken jelenleg nem ismert erdőtelepítési szándék.

Tájképvédelmi terület övezete



A BmTrT a közigazgatási terület északi és déli negyedét, valamint a délnyugati terület nagy részét az övezet részeként tünteti fel. Szántó, erdő, fásított területek és a védett természeti területek tartoznak ide. A megalapozó vizsgálat meghatározza a tájjelleg megőrzendő elemeit, valamint a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit. A településrendezési terv a BmTrT és az ezzel azonos adatszolgáltatás szerinti lehatárolást tartalmazza.

Vízminőség-védelmi terület övezete



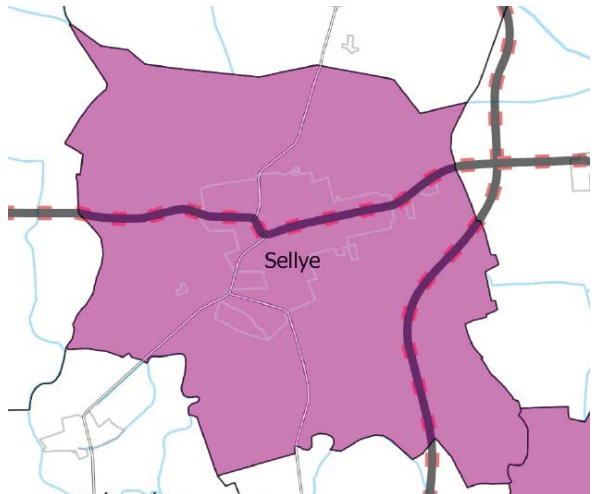
A BmTrT a település belterületének nagy részét, valamint a keleti közigazgatási határba a szomszéd településről átnyúló karéját sorolja ide. A belterületet érintő lehatárolás egyben az ivóvízbázis védőterülete is.

Az országos övezetek közül Sellye közigazgatási területét a következő övezetek nem érintik:

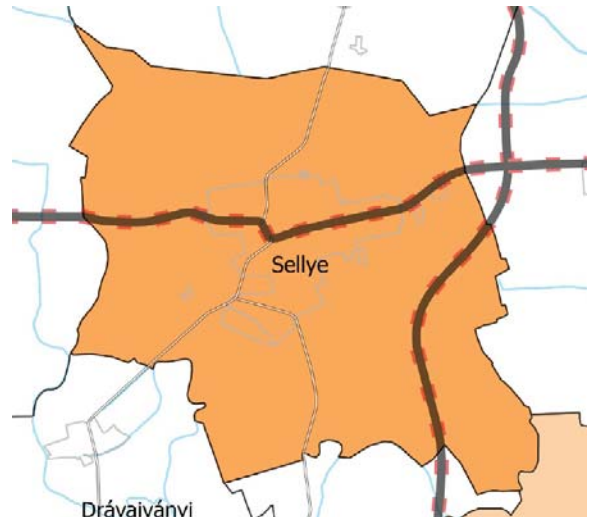
	
Nagyvízi meder övezete	Honvédelmi és katonai célú terület övezete

A megyei övezetek közül Sellye közigazgatási területét a következő övezetek érintik:

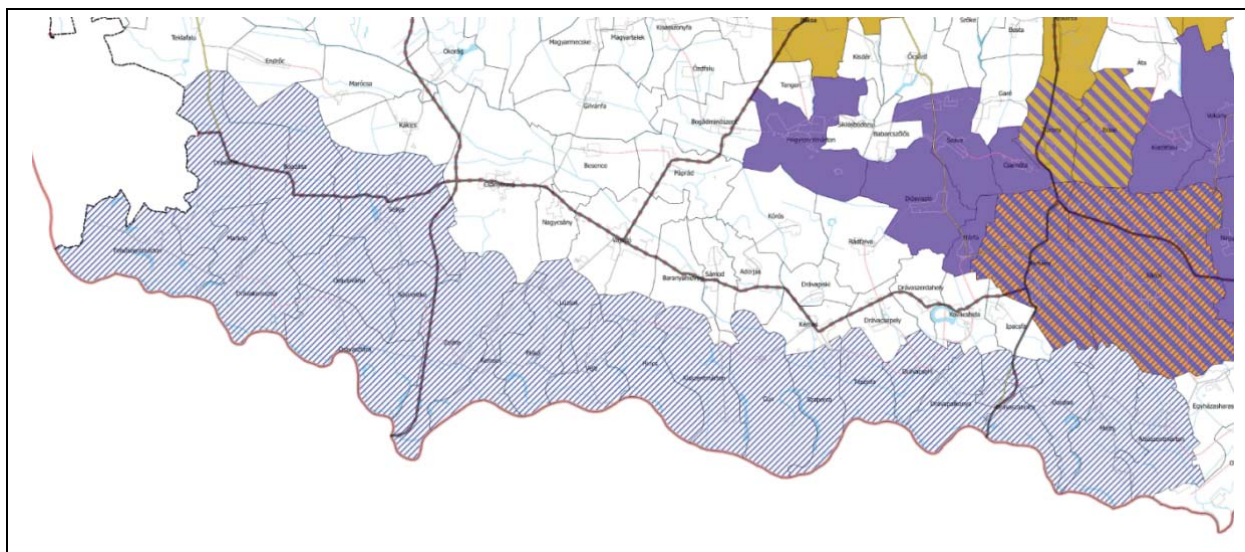
Gazdaságfejlesztés célterületeinek övezete:

	Sellye az övezeten belül a szomszédos Zalátával együtt a gazdaságfejlesztésbe bekapcsolódó terület. Az ipari park jelentős beruházások helyszíne lehet, de a település belterületét övezően további számos gazdaságfejlesztésre alkalmas ingatlan található. Az önkormányzat a BmTrT 7. § (1) bekezdésben megfogalmazott kedvezményekkel nem él.
--	---

Turizmusfejlesztés célterületeinek övezete:

	Sellye az övezeten belül a turizmusfejlesztés térségi jelentőségű célterülete. A műemlék Draskovich-kastély és a hozzá tartozó arborétum, a történeti kastélyegyüttes, a termálfürdő, a műemlék református templom és a Duna-Dráva Nemzeti Park által kezelt területek kimagasló fejlesztési potenciált jelentenek a városnak.
---	--

Együtt tervezésre javasolt térségek övezete:



A BmTrT 10. §-a az Ormánságot az együtt tervezésre javasolt térségek övezetébe sorolja. Az ide tartozó település önkormányzata új településfejlesztési koncepció, új integrált településfejlesztés stratégia, vagy új településrendezési eszköz (az új fogalomrendszer szerint településfejlesztési és településrendezési terv) készítésének elhatározásáról szóló döntés meghozatala során mérlegeli a dokumentum – az övezetbe tartozó – további egy vagy több településsel közösen történő elkészítését.

Miután Sellye térségi központ és önállóan is kellő potenciállal rendelkezik, a felsorolt dokumentumokat a térség településeitől függetlenül készíti.

A megyei övezetek közül Sellye közigazgatási területét a következő övezetek nem érintik:

Ásványi nyersanyagvagyontérület övezete	Földtani veszélyforrás terület övezete	Rendszeresen belvízjárta terület övezete	Építészeti örökség szempontjából kiemelten kezelendő terület övezete

10. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEKRE A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSA ÉS EREDMÉNYE

A településrendezési terv készítése során kijelölt újonnan beépítésre szánt területek a következők:

- Nagysziget baromfitelep – 0,7 ha
- Ifjúság útja kesztyűvarró üzem – 0,04 ha

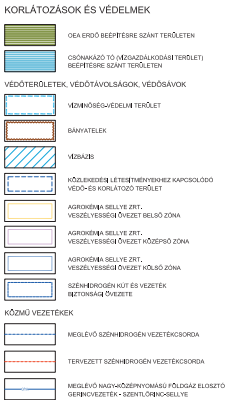
Az újonnan beépítésre szánt terület összesen 0,74 ha.

Mivel az újonnan beépítésre szánt terület sem egyenként, sem pedig összesen nem éri el az 1 ha-t, a 419/2021.(VII.15.) Korm.rendelet 18.§ (1) bekezdése alapján a biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartását nem kell igazolni.

11. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

Ld. külön dokumentációban.

12. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TERVLAP



-  FEJLESZTÉSI TERÜLET
módosításnak tekinthető
- RENDELTESETHEZ JOBBAN ILLESZKEDŐ TERÜLETHESZNÁLAT
módosításnak tekinthető

	FEJLESZTÉSI CÉL VÁLTOZÁSA MIATT VISSZATERES A TÉNYLEGES TERÜLETHASZNÁLATHOZ módosításként tekinthető
	HATÁLYOS TERVEZN KIJELÖLT, MEG NEM VALÓSULT FEJLESZTÉS szerezt jogon 14. cikk (1) b) pontnak tekinthető

	REGESZTELŐHELY HATÁRA ÉS SZÁMA
	TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELLEM
	NATURA 2000 TERÜLET
	ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT MASTERÜLETE
	ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖKOLÓGIAI POLYOSÓ
	TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET
	HELYI JELENTŐSÉGŐ TERMÉSZETVÉDELMI
	TALAJ- ÉS VÍZVÉDELLEM
	KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓ
	JÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓ

ÁLLAPOT	ELTÉRÉS
KÖZÜTI KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK	
	ELRENDO FÜT détels okú BrT/7 szűk/10 nyommal
	ORISZGOS MELLŐD, HELVIGFÜT
	TERESED KEREKPARUTÓVAL détels okú BrT/7 szűk/10 nyommal
	GYALOGOS TENGELY
EGYER KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK	
	VASÚTTERÜLET
	SÁNTBEN VASÚT KERESZTELŐZÉS

KIALAKULT ÁLLAPOT	ELTÉRÉS	
BEEFÉRTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK LAKÖRLETÉK		
LAK	LAK	KÉZVÁROSBAN LAKÖRLETÉLT elérési ideje továbbra sem 10,0 nap vagy kevesebb (Egyedi kivétel: 5 nap) területi igazgatási területén a megadottan
LAK	LAK	KERTVÁROSBAN LAKÖRLETÉLT elérési ideje továbbra sem 10,0 nap vagy kevesebb (Egyedi kivétel: 5 nap) területi igazgatási területén a megadottan
	LAK	KÖZVÁROSBAN LAKÖRLETÉLT elérési ideje nem rögzítve (Egyedi kivétel: 5 nap)

VEGYES TERÜLETEK		
	VI	TELEPÜLKÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLET elérési kör területén belül jobban kihasználható terület
	VI	INTÉZMÉNYI VEGYES TERÜLET elérési kör területéhez jobban kihasználható terület

GAZDASÁGI TERÜLETEK		
Gks	Gks	KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET ellenik azk rendeléséhez fűzőben kereskedelmi terület megjelölést
	Gks	KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET ellenik azk hatályos terven kereskedelmi terület megjelölést
Gls	Gls	EGYÉB PÁR GAZDASÁGI TERÜLET ellenik azk hatályos terven kereskedelmi terület megjelölést

HÉTVÉGI HÁZAS TERÜLET
előírás ok: hatályos terv: **NEM** meg nem valósult fejlesztés

[illegible]

BEEPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

KÖu		KÖZÜTT KÖZLENDÉSI TERÜLET
KÖzm		KÖZMŰELHELYEZÉSI TERÜLET
Hk		HÍRKÖZLÉSI TERÜLET

Zöldterületek		
Zkp		Közpark
Zkk	Zkk	Közkert ahol az önkormányzatnak nem van köztulajdonosi jog

ERŐTÉRŐLETEK		
		EVŐRŐ ERŐTÉRŐLETEK először csak nem OEA erőt, de a terület erőitől, működésétől függően a környéken átlagosan több lakosságot
		EVŐRŐ ERŐTÉRŐLETEK először csak teljesített terület
		VEDELEM ALATTI ERŐTÉRŐLETEK először csak teljesített terület, de az MTT-1-esz volt lakosságot
		REKONSTRUKCIÓ ALATTI ERŐTÉRŐLETEK először csak teljesített terület, majd még nem volt teljes terület, azaz teljes területre át kell vinni a munkát

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK		
Ms	Ma	ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET ahol az általános tervek MEZŐ használatát előírják követően használat a helyben nem megvalósulhat.
Mt	Mt	ALGASZÁRKÁKODÁS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET ahol az OTÉK-ban Mezőgazdasági ahol az OTÉK-ban Mezőgazdasági
Tk		TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET
V		VÉGFELHASZNÁLÁS TERÜLET

[illegible][illegible]

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI NYELVADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

13. MELLÉKLETEK

13.1. Levelezés a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatósággal a Sellye közigazgatási területét érintő ökológiai hálózat lehatárolásának módosítása ügyében



Sellye Város Önkormányzat

7960 **Sellye**, Dózsa György u. 1.

Tel : Fax: 73/580-900

Szám: SE/56-28/2023. Tárgy: Sellye Város új TelepülésTerve-Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosója övezetének egyeztetése a Sellye külterületi 0371/3 és 0371/4 hrsz-ú földrészletek és a Sellyei-Gürü-csatorna kapcsán

Ügyintéző: Hamarics Réka Melléklet: *sellye_okohalo_modositas.dwg*

Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatósága

Závoczky Szabolcs részére

Pécs

Tettye tér 11-13.

7625

DDNPIG; 342300342

Tisztelt Igazgató Úr!

Tájékoztatom, miszerint Sellye Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 166/2022. (X. 27.) KT határozatában döntött *Sellye Város TelepülésTervének elkészítéséről*.

A Sellye külterületi 0371/3 és 0371/4 hrsz-ú földrészleteket a város - 5/2002. (II. 13.) önkormányzati rendelettel elfogadott és hatályos- helyi építési szabályzata (a továbbiakban: HÉSzt) ipari gazdasági területbe sorolta, lásd *1. melléklet*.

A 0371/3 hrsz-ú földrészlet az elmúlt évtizedekben spontán cserjésedésnek indult. Önkormányzatunk ezen földrészleten vegyes rendeltetésű épületet (iroda és raktárcsarnok) kíván engedélyeztetni a hatályos HÉSzt alapul véve. Az engedélyezési terveket elkészítettük, továbbá a *Helyi gazdaságfejlesztés* című felhívásra támogatási kérelmet nyújtottunk be. A TOP_PLUSZ-1.1.1-21-BA1-2022-00001 azonosítószámmal nyilvántartott támogatási kérelmünket a Magyar Államkincstár Baranya Vármegyei Igazgatóságának vezetője 481 mFt összegű támogatásra érdemesnek ítélte (iktatószám: IKT-2022-602-11-00000164/0000013, kelt: 2023. március 31.).

A 0371/4 hrsz-ú földrészleten egy 2013. október 31-én átadott napelempark üzemel.

Baranya Megye Területrendezési Tervének 1. számú módosítása (a továbbiakban: Módosítás) 2011-2012. évben történt meg. A Baranya Megyei Önkormányzat Közgyűlése a 14/2012. (VI. 1.) ÖR rendeletével fogadta el a Módosítást, melyet az alaprendelettel egységes szerkezetbe foglalt (a továbbiakban: Korábbi BmTRT). A Korábbi BmTRT 3.1 melléklete szerint a tárgyi

földrészletek nem voltak érintettek az országos ökológiai hálózat övezetével, lásd 2. *melléklet*, ezáltal a HÉSz és a Korábbi BmTRT közötti összhang biztosított volt.

A Baranya Megyei Önkormányzat Közgyűlése a 4/2020. (IV. 22.) ÖR rendeletével fogadta el az új Baranya Megyei Területrendezési Tervet (a továbbiakban: Hatályos BmTRT).

2022. decemberében az E-TÉR rendszerben megindítottuk városunk új TelepülésTervének egyeztetési folyamatát. A Lechner Tudásközpont Nonprofit Kft-től megkaptuk *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: új R.) 10. melléklete szerinti adatszolgáltatást, amely szerint a Sellye külterületi 0371/3 és 037/4 hrsz-ú földrészletek az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetébe, a Sellyei-Gürü-csatorna pedig az országos ökológiai hálózat magterületének övezetébe került, lásd 3. *melléklet*.

Fentiek okán két problémával szembesültünk. A készülő TelepülésTervben a tárgyi ingatlanok esetében a Hatályos BmTRT-vel való összhang nem biztosítható, lásd 4. *melléklet*. Ezzel összefüggésben mivel a 0371/4 hrsz-ú földrészletre tervezett csarnok beépítésre szánt gazdasági területen valósítható meg, a tervezett épület építési engedélyezési eljárását sem tudjuk megindítani.

Fentiekre tekintettel, tisztelettel kérem a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóságát (a továbbiakban: Igazgatóság) a tárgyi ingatlanok, és a Sellyei-Gürü-csatorna tekintetében a nemrégiben módosított lehatárolások és övezeti besorolások (ökológiai folyosó, magterület) felülvizsgálatára, és lehetőség szerint a Korábbi BmTRT szerinti állapot visszaállítására.

Az Igazgatóság előzetes szakmai állásfoglalása segítségünkre lenne mind az előttünk álló építési engedélyezési eljárás, mind pedig a készülő TelepülésTerv egyeztetési eljárása során.

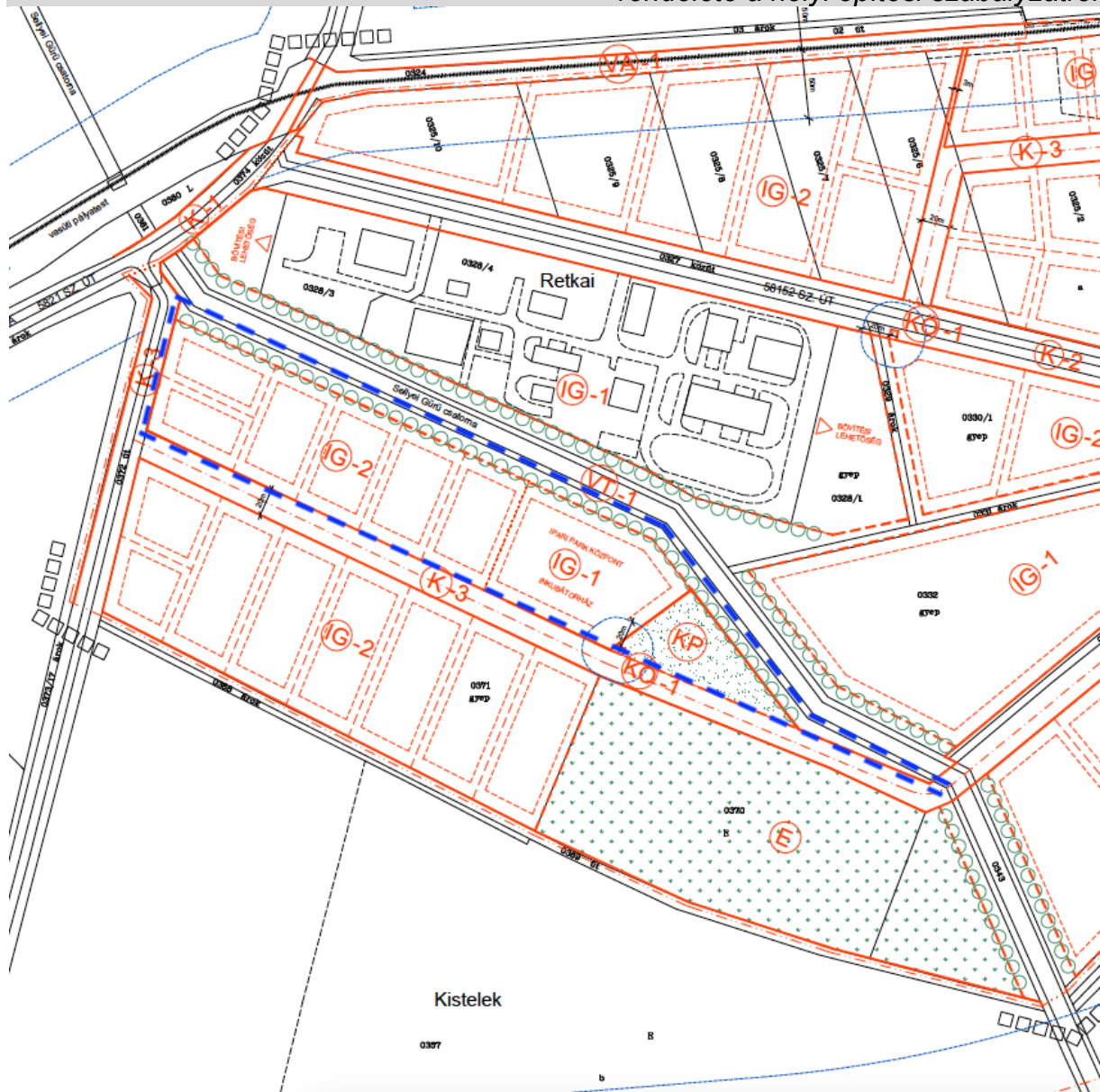
Sellye, 2023. május 30.

Bízva a további sikeres együttműködésben, köszönettel és tisztelettel:

Nagy Attila
polgármester

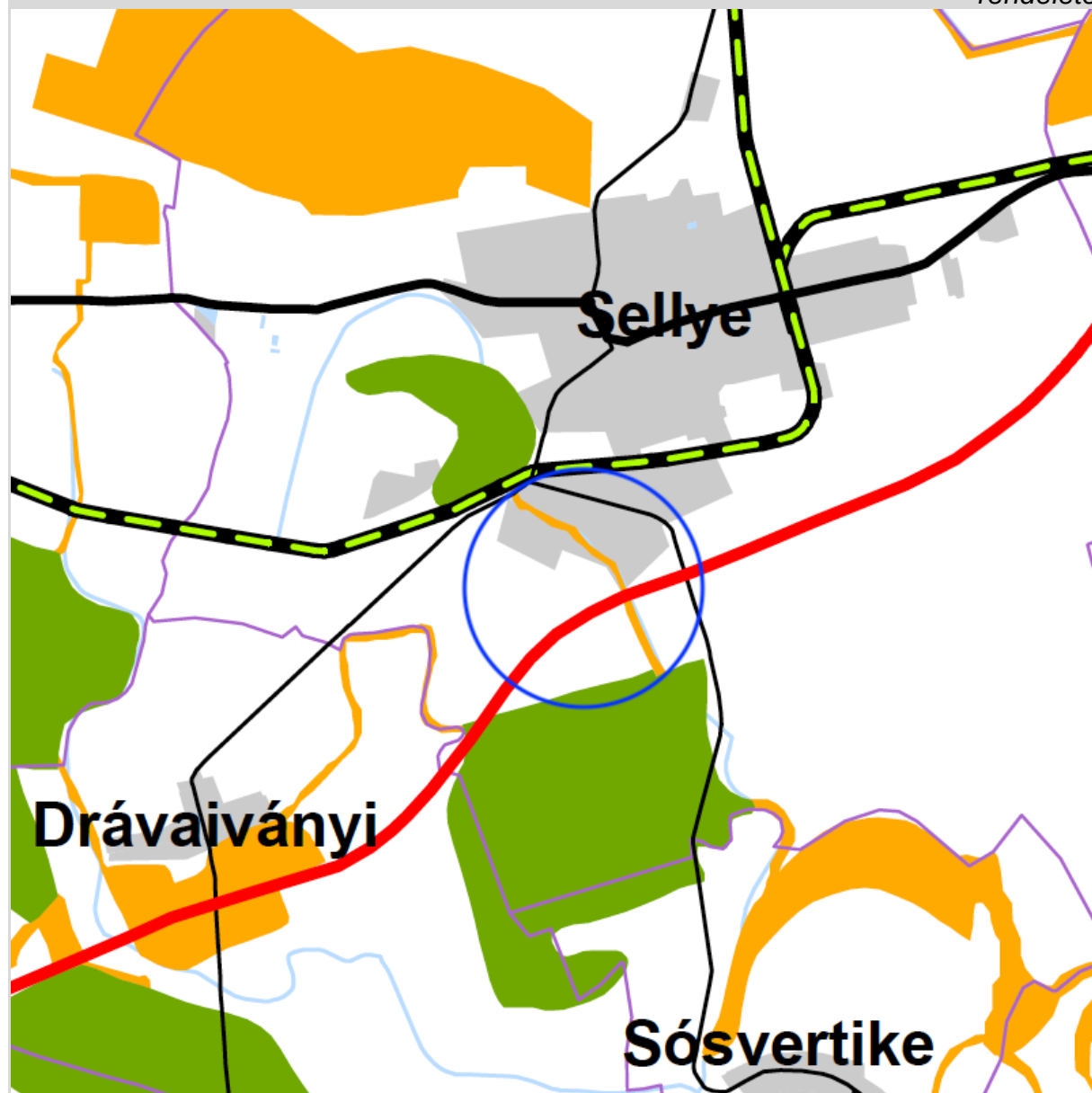
Hatályos szabályozási terv

Sellye Város Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2002. (II.13.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról



**Ökológiai hálózat magterületének-, Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának-
és Ökológiai hálózat puffterületének övezete**

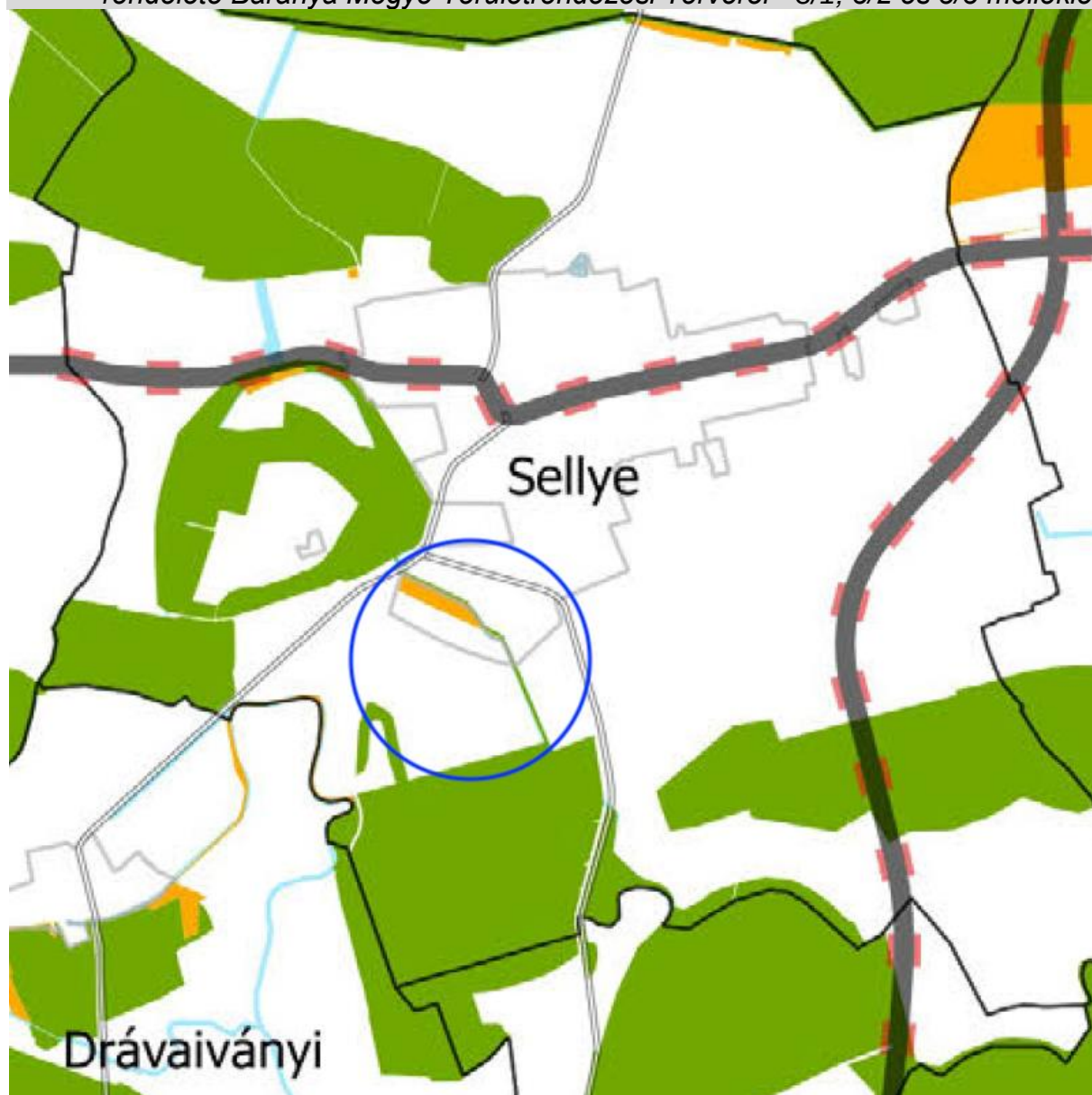
*Baranya Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 14/2012. (VI.1.) önkormányzati
rendelete*



Baranya Megye Területrendezési Tervéről - 3.1 melléklet

**Ökológiai hálózat magterületének-, Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának-
és Ökológiai hálózat puffterületének övezete**

*Baranya Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 4/2020. (IV.22.) önkormányzati
rendelete Baranya Megye Területrendezési Tervéről - 3/1, 3/2 és 3/3 melléklet*



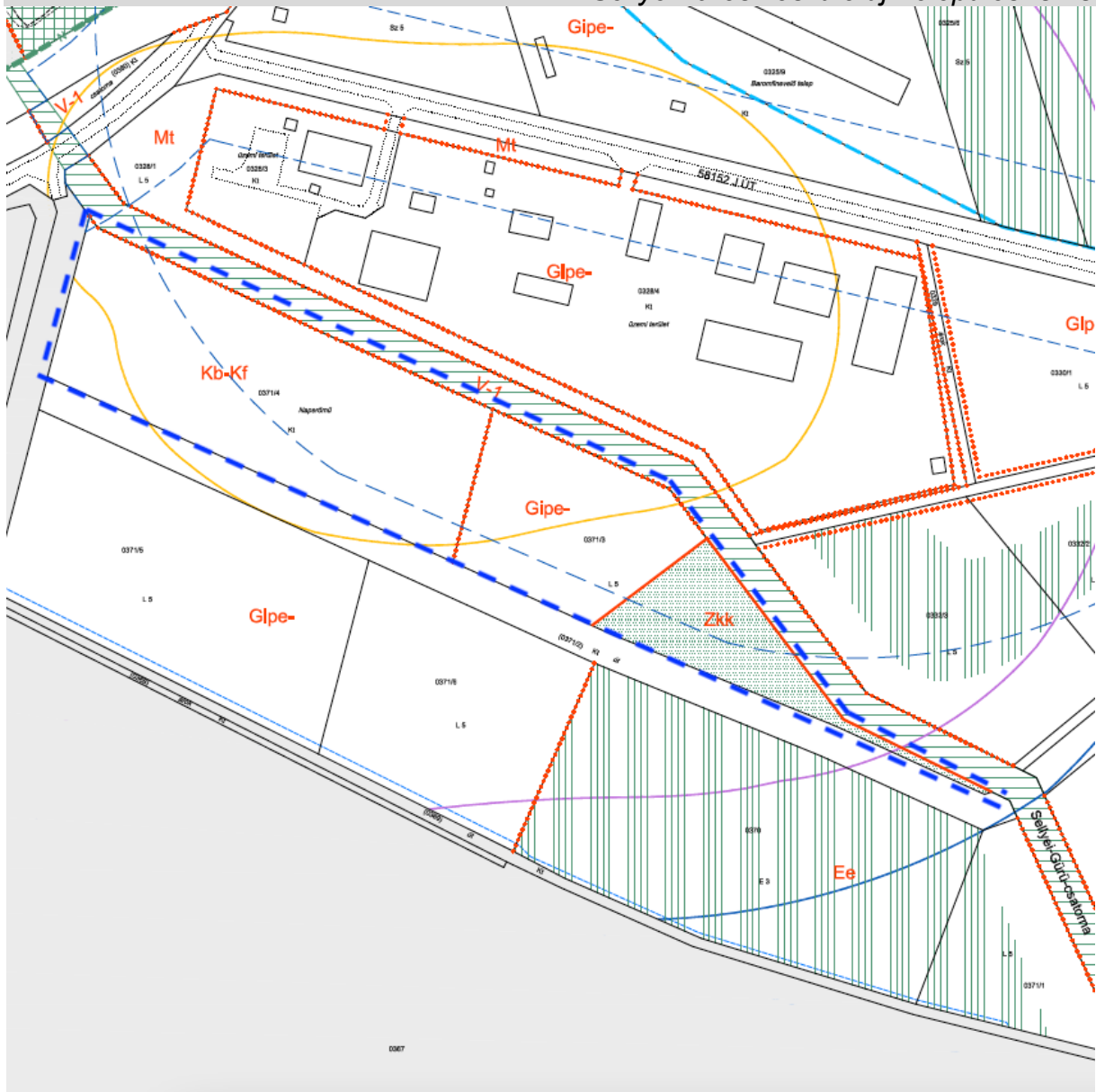
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
Lechner Tudásközpont Nonprofit Kft. - 2022. decemberi adatszolgáltatás



Ökológiai hálózat magterületének övezete
Lechner Tudásközpont Nonprofit Kft. - 2022. decemberi adatszolgáltatás



Tervezett szabályozási terv
Sellye Város készülő új TelepülésTerve





Sellye Város Polgármesteri Hivatala
Nagy Attila
polgármester

Sellye
Dózsa György út 1.

7 9 6 0

Tisztelt Polgármester úr!

Igazgatóságunkhoz küldött levelükben Nemzeti Ökológiai Hálózat hibájára hívják fel figyelmünket. Megvizsgálva a jelzett helyszínt egyértelmű, hogy a Sellye 071/3 és 0371/4 területek besorolása a NÖH felülvizsgálatakor a rendelkezésre álló távérzékelési anyagok alapján látszólag megfelelően, de a már akkor is fennálló valós helyzethez viszonyítva hibásan történt. A lezajlott hálózati felújítás ugyanakkor más területeken is megváltoztatta a NÖH Sellyét érintő részeit – elsősorban földrészlet határokhoz igazítás révén egyértelműbbé tette a lehatárolást – ezért az eredeti állapot visszaállítása nem megoldható.

Igazgatóságunk az Agrárminisztérium Nemzeti Ökológiai Hálózatra vonatkozó útmutatójában írtak szerint az érintett két földrészletet kivette a hálózathoz, ezzel összefüggésben a Gürü-csatornát Ökológiai Folyosó kategóriába tette át, hasonlóan a település északi határán a Körcsönye-csatorna és az azt kísérő terület (0159, 0157, 0160/2 hrsz-ok) ugyanígy átsorolásra került Ökológiai Folyosó kategóriába. Ezeken túl a belterülettől nyugatra elhelyezkedő Sellye 019 hrsz-ú területet a szomszédos Magterület besorolású részekhez igazítva Magterületté minősítettük át.

A fenti változtatásokra a NÖH települést érintő részének koherenciája, illetve a megengedett területi eltérés biztosítása miatt volt szükség.

Kérjük, jelezzék Igazgatóságunknak, hogy az általunk javasolt módosítások elfogadhatóak-e az Önök szempontjából. Amennyiben a fent leírtakat elfogadják, Igazgatóságunk az Agrárminisztérium illetékes osztályának továbbítja a módosított NÖH lehatárolást, amely ezt követően a hivatalos adatszolgáltatást végző Lechner Tudásközpont adatbázisába kerülve válik joghatállyossá.

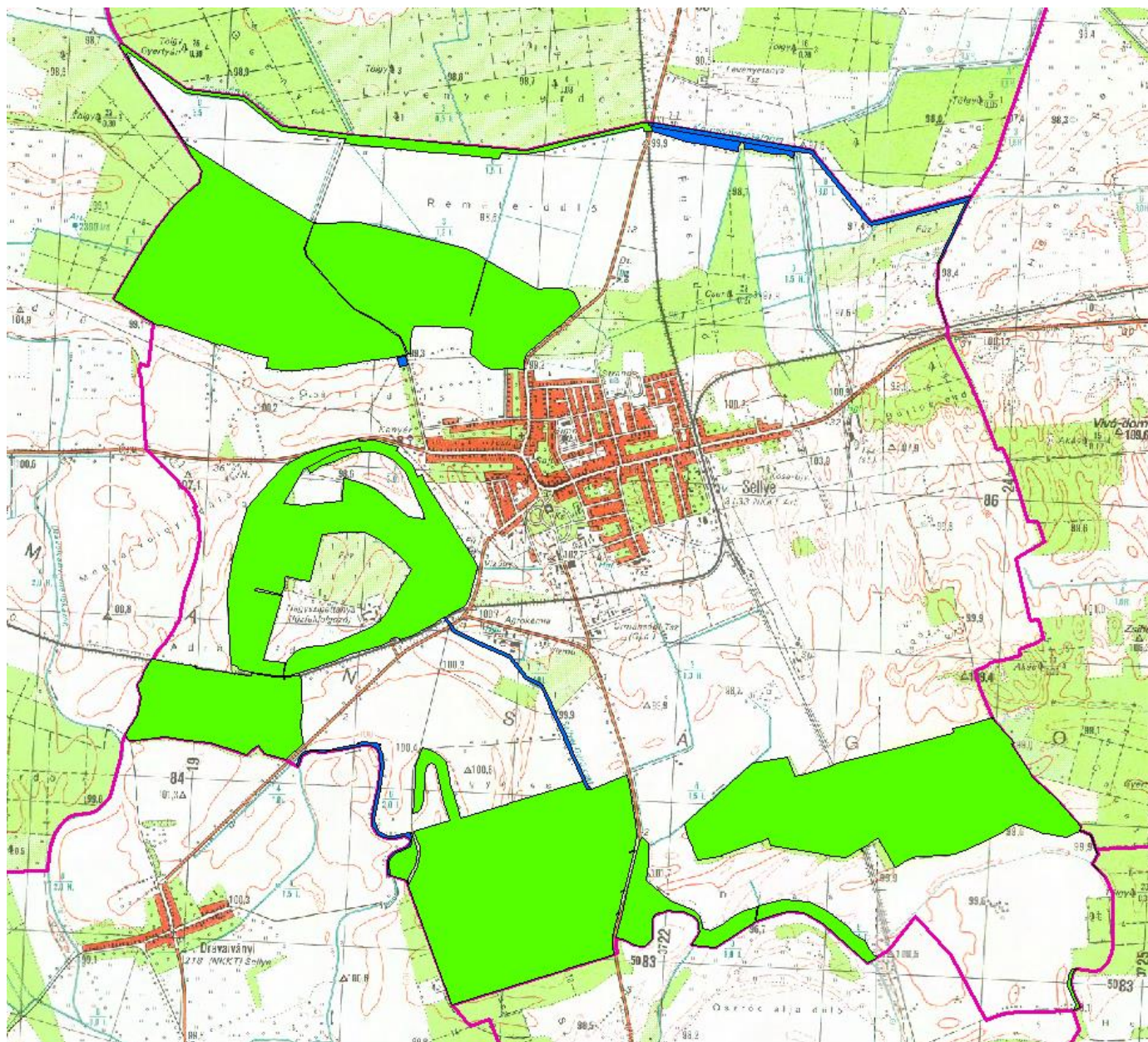
2023.

Üdvözlettel

Závoczky Szabolcs
igazgató



A Nemzeti Ökológiai Hálózat javasolt lehatárolása Sellye területén (zöld: magterület, kék: ökológiai folyosó)





Sellye Város Önkormányzat

7960 **Sellye**, Dózsa György u. 1.

Tel : Fax: 73/580-900

Szám: SE/56-30/2023. Tárgy: Sellyei Nemzeti Ökológiai Hálózat
Ügyintéző: Hamarics Réka Hiv. szám: DDNPI/176-9/2023.

Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatósága
Závoczky Szabolcs részére

DDNPIG; 342300342

Tisztelt Igazgató Úr!

Az Igazgatóság gyors tájékoztatását a sellyei Nemzeti Ökológiai Hálózat (a továbbiakban: NÖH) módosításával kapcsolatban köszönettel vettük, a javasolt módosításokat elfogadjuk.

Írásos tájékoztatásukat a TelepülésTerv egyeztetési eljárása során fel kívánjuk használni, ezért egy apró elírás pontosítását kérjük a következők szerint:

071/3 helyett 0371/3 hrsz.

Fenti bekezdésen túl, a Lechner Tudásközpont Nonprofit Kft-től 2022. december 20-án kapott adatszolgáltatás és az Igazgatóság DDNPI/170-9/2023. iktatószámú levelében hivatkozott hrsz-ek tekintetében a következő - feltehetően telekosztásokból eredő - eltéréseket tapasztaltuk:

DDNPI - 2023.06.01.

Lechner Tudásközpont - 2022.12.20.

0157 hrsz. helyett 0157/2 hrsz.

0160/2 hrsz. helyett 0160/4 hrsz.

019 hrsz. helyett 019/1 és 019/2 hrsz.

A Lechner Tudásközpont adatszolgáltatásának megfelelő helyrajzi számok szerepeltetésével kérjük segítség megteremteni az egyezést az alaptérképünk, és az Igazgatóság tájékoztatása között.

Tisztelettel kérem a pontosított tájékoztatás újbóli megküldését Önkormányzatunknak.

Sellye, 2023. június 6.

Bízva a további sikeres együttműködésben, köszönettel és tisztelettel:

Nagy Attila
polgármester



Sellye Város Polgármesteri Hivatala
Nagy Attila
polgármester

Sellye
Dózsa György út 1.

7 9 6 0

Tisztelt Polgármester úr!

Korábbi javaslatunkra válaszul küldött megjegyzéseiket figyelembe véve Igazgatóságunk az alábbiak szerint tesz ismételt javaslatot a Nemzeti Ökológiai Hálózat Sellye területét érintő területének módosítására:

Megvizsgálva a jelzett helyszínt egyértelmű, hogy a Sellye 0371/3 és 0371/4 területek besorolása a NÖH felülvizsgálatakor a rendelkezésre álló távérzékelési anyagok alapján látszólag megfelelően, de a már akkor is fennálló valós helyzethez viszonyítva hibásan történt. A lezajlott hálózati felújítás ugyanakkor más területeken is megváltoztatta a NÖH Sellyét érintő részeit – elsősorban földrészlet határokhoz igazítás révén egyértelműbbé tette a lehatárolást – ezért az eredeti állapot visszaállítása nem megoldható.

Igazgatóságunk az Agrárminisztérium Nemzeti Ökológiai Hálózatra vonatkozó útmutatójában írtak szerint az érintett két földrészletet kivette a hálózathoz, ezzel összefüggésben a Gürü-csatornát Ökológiai Folyosó kategóriába tette át, hasonlóan a település északi határán a Körcsönye-csatorna és az azt kísérő terület (0159, 0157/1,2, 0160/3,4 hrsz-ok) ugyanígy átsorolásra került Ökológiai Folyosó kategóriába. Ezeket túl a belterületről nyugatra elhelyezkedő Sellye 019/1, 2 hrsz-ú területeket a szomszédos Magterület besorolású részekhez igazítva Magterületé minősítettük át.

Felhívjuk figyelmüket, hogy a felsorolt helyrajzi számok az Igazgatóságunk által ismert állapotot tükrözik, melytől a hivatalos és aktuális adatbázisok eltérhetnek, ezért a lehatárolás tekintetében a levelünk mellékleteként küldött térkép tekintendő mérvadónak. Jelen levelünkhöz digitális mellékletként a lehatárolást ArcView shape formátumban vektoros állományként is megküldjük. Amennyiben további egyeztetést látnak szükségesnek, keressék közvetlenül ügyintézőnket

A fenti változtatásokra a NÖH települést érintő részének koherenciája, illetve a megengedett területi eltérés biztosítása miatt volt szükség.



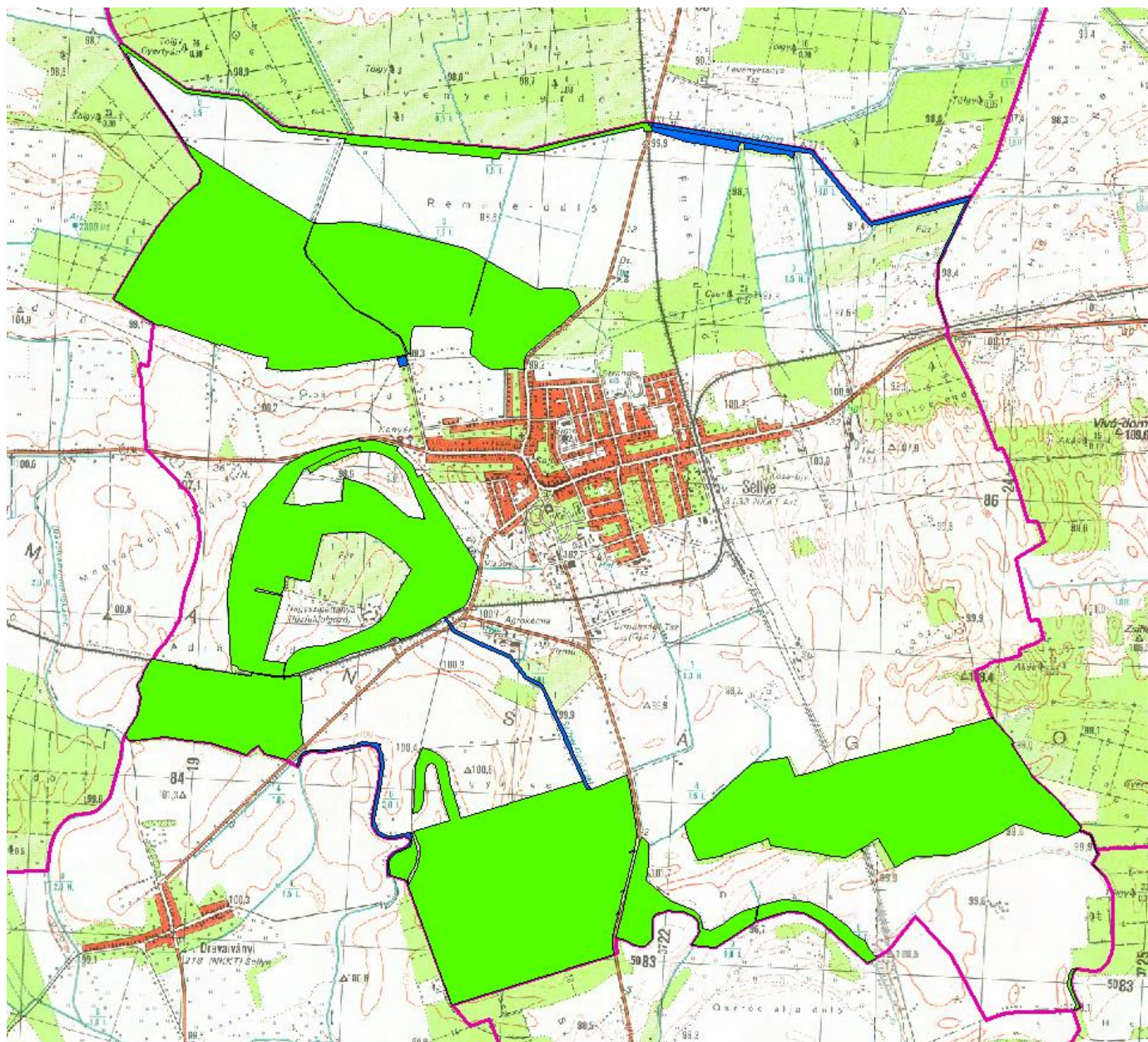
Kérjük, írásos válaszukban jelezzék Igazgatóságunknak, hogy az általunk javasolt módosítások elfogadhatóak-e az Önök szempontjából. Amennyiben a fent leírtakat elfogadják, Igazgatóságunk az Agrárminisztérium illetékes osztályának továbbítja a módosított NÖH lehatárolást, amely ezt követően a hivatalos adatszolgáltatást végző Lechner Tudásközpont adatbázisába kerülve válik joghatályossá.

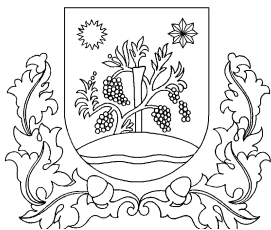
2023. június 6.

Üdvözlettel

Závoczky Szabolcs
igazgató

A Nemzeti Ökológiai Hálózat javasolt lehatárolása Sellye területén (zöld: magterület, kék: ökológiai folyosó)





Sellye Város Önkormányzat

7960 **Sellye**, Dózsa György u. 1.

Tel : Fax: 73/580-900

Szám: SE/56-32/2023.

Tárgy: Sellyei Nemzeti Ökológiai Hálózat

Ügyintéző: Hamarics Réka

Hiv. szám: DDNPi/176-11/2023.

Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatósága

Závoczký Szabolcs részére

Pécs

Tettye tér 11-13.

7625

DDNPIG; 342300342

Tisztelt Igazgató Úr!

Köszönettel vettük a pontosított helyrajzi számokkal DDNPi/176-11/2023. iktatószámon ismételten megküldött tájékoztatást.

A sellyei Nemzeti Ökológiai Hálózat (a továbbiakban: NÖH) javasolt módosítását Önkormányzatunk elfogadja.

Tisztelettel kérem az Igazgatóságot, küldjék meg a módosított NÖH lehatárolást az Agrárminisztérium illetékes Osztályának.

Sellye, 2023. június 12.

Bízva a további sikeres együttműködésben, köszönettel és tisztelettel:

Nagy Attila
polgármester



Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság
7625 Pécs, Tettye tér 9.
Telefon: (72) 517-200 Fax: (72) 517-229
dunadrava@ddnp.kvvm.hu

Sellye Város Polgármesteri Hivatala
Nagy Attila
polgármester

Sellye
Dózsa György út 1.

7 9 6 0

Ügyiratszám: DDNP/176-15/2023
Tárgy: Sellyei Nemzeti Ökológiai
Hálózat
Ügyintéző Nálunk: Márkus
András.
Ügyintéző Önöknél: Hamarics Réka
Hivatkozási számuk: SE/56-
28/2023
Melléklet: NÖH térkép

Tisztelt Polgármester úr!

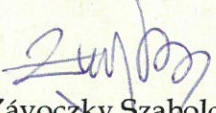
Igazgatóságunkhoz a korábban Önökkel is egyeztetett Nemzeti Ökológiai Hálózat módosítási javaslatát megküldte az Agrárminisztériumnak.

A minisztérium visszajelzése szerint az egyik kérdéses földrészlet, a tervezett napelem beruházás helyszínéül szolgáló Sellye 0371/3 hrsz az Ökológiai Hálózat övezetéből nem vehető ki, javaslatuk szerint azt pufferterületként kell szerepeltetni a hálózatban, ami a tervezett beruházás megvalósíthatóságát nem befolyásolja.

Kérjük, jelezzék Igazgatóságunknak, hogy az általunk javasolt – korábbi levelünkben részletezett és most jelzett - módosítások elfogadhatóak-e az Önök szempontjából. Amennyiben a fent leírtakat elfogadják, Igazgatóságunk az Agrárminisztérium illetékes osztályának továbbítja a módosított NÖH lehatárolást, amely ezt követően a hivatalos adatszolgáltatást végző Lechner Tudásközpont adatbázisába kerülve válik joghatályossá.

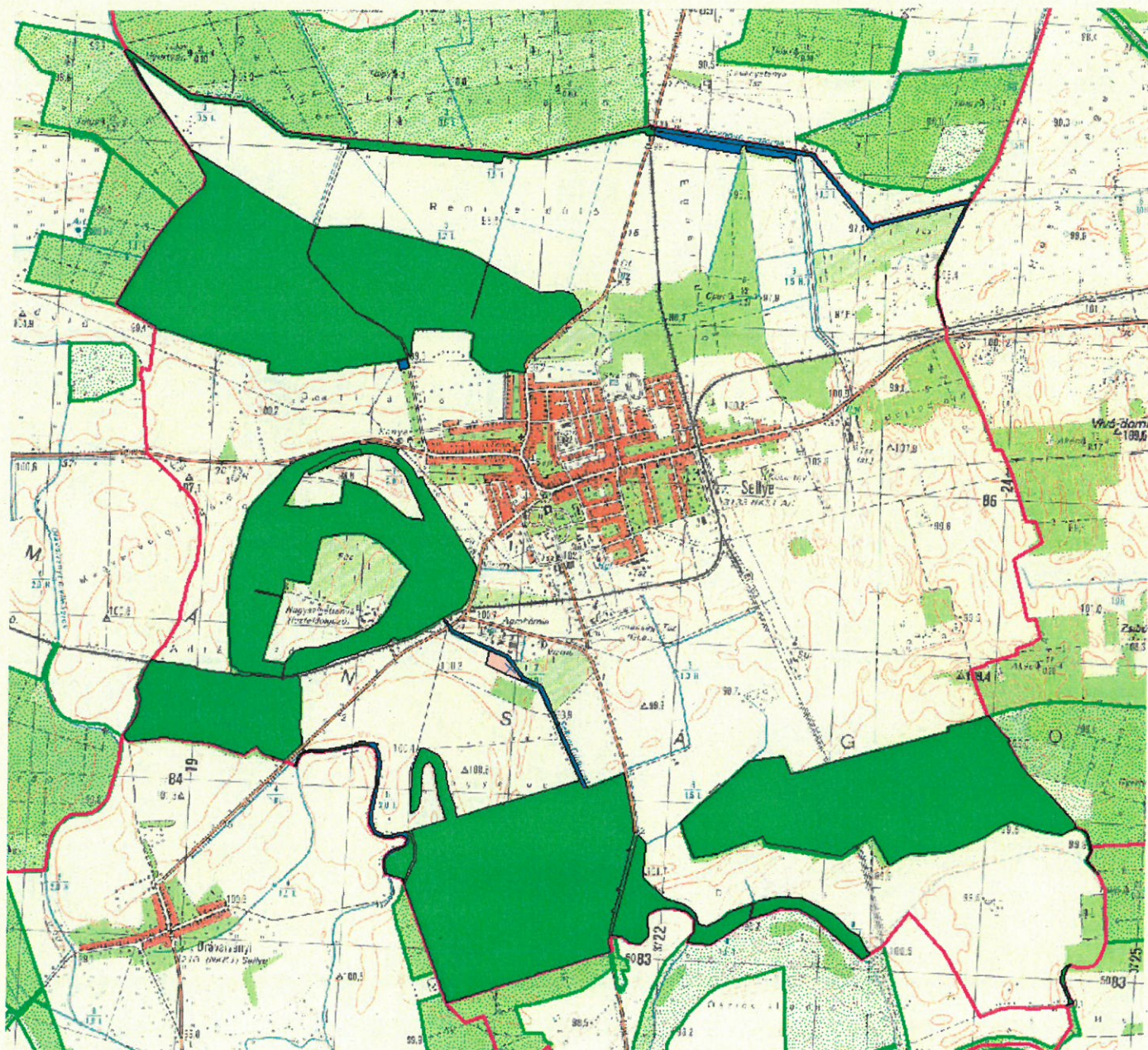
2023. július 11.

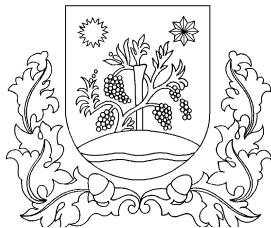
Üdvözlettel


Závoczky Szabolcs
igazgató



A Nemzeti Ökológiai Hálózat javasolt lehatárolása Sellye területén (zöld: magterület, kék: ökológiai folyosó, rózsaszín: pufferterület)





Sellye Város Önkormányzat

7960 **Sellye**, Dózsa György u. 1.

Tel : Fax: 73/580-900

Szám: SE/56-37/2023. Tárgy: Sellyei Nemzeti Ökológiai Hálózat
Ügintéző: Hamarics Réka Hiv. szám: DDNPI/176-15/2023.

Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatósága

Závoczky Szabolcs részére

Pécs

Tettye tér 11-13.

7625

DDNPIG; 342300342

Tisztelt Igazgató Úr!

Hivatkozva a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság (a továbbiakban: Igazgatóság) - DDNPI/176-15/2023 iktatószámú - tájékoztatásra, az Agrárminisztérium javaslatát nem tudjuk elfogadni, mivel a Sellye külterületi 0371/3 hrsz-ú földterületre nem napelempark, hanem iroda és raktárcsarnok építését tervezi Önkormányzatunk. Idézem a tárgyi ügyben SE/56-28/2023. iktatószámon küldött korábbi megkeresésünk vonatkozó részeit.

„A Sellye külterületi 0371/3 és 0371/4 hrsz-ú földrészleteket a város - 5/2002. (II. 13.) önkormányzati rendelettel elfogadott és hatályos- helyi építési szabályzata (a továbbiakban: HÉSz) ipari gazdasági területbe sorolta, lásd 1. melléklet.

A 0371/3 hrsz-ú földrészlet az elmúlt évtizedekben spontán cserjésedésnek indult. Önkormányzatunk ezen földrészleten vegyes rendeltetésű épületet (iroda és raktárcsarnok) kíván engedélyeztetni a hatályos HÉSz-t alapul véve. Az engedélyezési terveket elkészítettük, továbbá a Helyi gazdaságfejlesztés című felhívásra támogatási kérelmet nyújtottunk be. A TOP_PLUSZ-1.1.1-21-BA1-2022-00001 azonosítószámmal nyilvántartott támogatási kérelmünket a Magyar Államkincstár Baranya Vármegyei Igazgatóságának vezetője 481 mFt összegű támogatásra érdemesnek ítélte (iktatószám: IKT-2022-602-I1-00000164/0000013, kelt: 2023. március 31.).

A 0371/4 hrsz-ú földrészleten egy 2013. október 31-én átadott napelempark üzemel.”

Fentiekre tekintettel, tisztelettel kérem az Igazgatóságot, hogy folytasson további egyeztetést az Agrárminisztériummal a 0371/3 hrsz-ú földrészlet Országos Ökológiai Hálózat ökológiai folyosójának övezetéből történő kivételére.

Az Agrárminisztérium támogató döntésének hiányában Önkormányzatunk a 481 mFt összegű, vissza nem térítendő támogatás felvételére nem lesz jogosult.

Sellye, 2023. július 17.

Bízva a további sikeres együttműködésben, köszönettel és tisztelettel:

Nagy Attila
polgármester

1. melléklet

Orto fotó
forrás: E-közmű térkép





Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság
7625 Pécs, Tettye tér 9.
Telefon: (72) 517-200 Fax: (72) 517-229
dunadrava@ddnp.kvvm.hu

Sellye Város Polgármesteri Hivatala
Nagy Attila
polgármester

Sellye
Dózsa György út 1.

7 9 6 0

Tisztelt Polgármester úr!

Korábbi levelünkre küldött válaszukkal kapcsolatban Igazgatóságunk szakmai véleménye a következő:
Bár Igazgatóságunk válaszában a kérdéses Sellye 0371/3 hrsz-ú területre vonatkozóan a napelempark szerepelt hibásan, mint tervezett beruházás, az Agrárminisztérium a területi mérleg megtartása érdekében kéri, hogy a terület Pufferterület besorolással maradjon a hálózathoz.

Álláspontunk szerint gyakorlati szempontból ez az övezeti beosztás jelentős korlátozást nem jelent, elsősorban azért, mert egy ilyen beruházás szakmai véleményünk szerint – amit a vonatkozó eljárás során Igazgatóságunk kiad - a szomszédos NÖH Ökológiai Folyosó működését nem befolyásolja hátrányosan, annak természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.

Kérjük, tekintsek át a 2018. évi CXXXIX. törvény 27. §-át. Amennyiben álláspontjuk szerint ez a besorolás valóban akadályozza terveik megvalósulását, kérjük küldjék meg erre vonatkozó állásfoglalásukat Igazgatóságunknak, hogy a törlésre vonatkozó kérésüket továbbíthassuk a Minisztérium részére.

2023. július 20.

Üdvözlettel

Závoczky
Szabolcs

Závoczky Szabolcs
igazgató

Digitálisan aláírta:
Závoczky Szabolcs
Dátum: 2023.07.21
08:40:08 +02'00'



Sellye Város Önkormányzat

7960 Sellye, Dózsa György u. 1.

Szám: SE/56-41/2023. Tárgy: Sellyei Nemzeti Ökológiai Hálózat
Pufferterülete - 0371/3 hrsz-ú földrészlet
érintettsége

Ügyintéző: Hamarics Réka Hiv. szám: DDNPI/176-17/2023.
20/288-49-05

Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatósága

Závoczký Szabolcs részére

Pécs

Tettye tér 11-13.

7625

DDNPIG; 342300342

Tisztelt Igazgató Úr!

Hivatkozva a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság (a továbbiakban: Igazgatóság) - DDNPI/176-17/2023 iktatószámú - tájékoztatásával kapcsolatban véleményünk szerint a pufferterület besorolás akadályozza az Önkormányzatunk által tervezett építési szándék megvalósulását.

Sellye Város Önkormányzat Képviselő-testületének a *helyi építési szabályzatról* szóló 5/2002. (II.13.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSz) a tárgyi földrészletet ipari gazdasági területbe sorolja, lásd 1. melléklet. Önkormányzatunk ezen földrészleten vegyes rendeltetésű épületet (iroda és raktárcsarnok) kíván engedélyeztetni a hatályos HÉSz-t alapul véve. Az engedélyezési terveket elkészítettük. Mivel építési engedély hiányában a *Helyi gazdaságfejlesztés* című felhívásra benyújtott, és a megítélt 481 mFt összegű vissza nem térítendő támogatástól Önkormányzatunk elesik (azonosítószám: TOP_PLUSZ-1.1.1-21-BA1-2022-00001, iktatószám: IKT-2022-602-I1-00000164/0000013, kelt: 2023. március 31.), az Igazgatósággal folytatott korábbi egyeztetéseket követően a Baranya Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztályát (a továbbiakban: Szakhatóság), mint engedélyező szervet is megkerestük a tárgyban előzetes állásfoglalás céljából.

A Szakhatóság álláspontja szerint a tervezett beruházás nem felel meg *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 27. § előírásainak. A tervezett raktárcsarnok, iroda és szilárd burkolat (belső

utak, parkolók) létesítése ugyan a szomszédos Nemzeti Ökológiai Hálózat (a továbbiakban: NÖH) Ökológiai Folyosójának működését nem befolyásolja hátrányosan, azonban a tárgyi földrészleten a NÖH Pufferterületének természetes és természetközeli élőhelyeit kedvezőtlenül érinti, ennek okán a hatályos HÉSz alapján sem adható ki a raktárcsarnok és iroda építési engedélyezési eljárását támogató szakhatósági állásfoglalás. Ezen felül, a TelepülésTerv jövőbeni véleményezése során sem adható ki támogató hozzájárulás a tárgyi földrészlet építési övezetként (Gipe - egyéb ipari gazdasági terület) történő szabályozásához.

A Szakhatóság előzetes véleménye alapján tehát a Sellye külterületi 0371/3 hrsz-ú földrészleten kijelölt NÖH Pufferterület ellehetetleníti Önkormányzatunk tervezett beruházását.

Megértve az Agrárminisztérium NÖH Területi Mérlegének megtartásával kapcsolatos elvárását, a készülő új szabályozás szerint a 0371/3 hrsz-ú földrészlet keleti része zöldfelületi (Kp) övezeti besorolást kapna, valamint a beépítendő telekrész északi, Gürü-csatorna menti, 11m széles sávja hátsókertként nem lenne beépíthető, és ezen a szakaszon kötelező fásítás is előírásra kerülne.

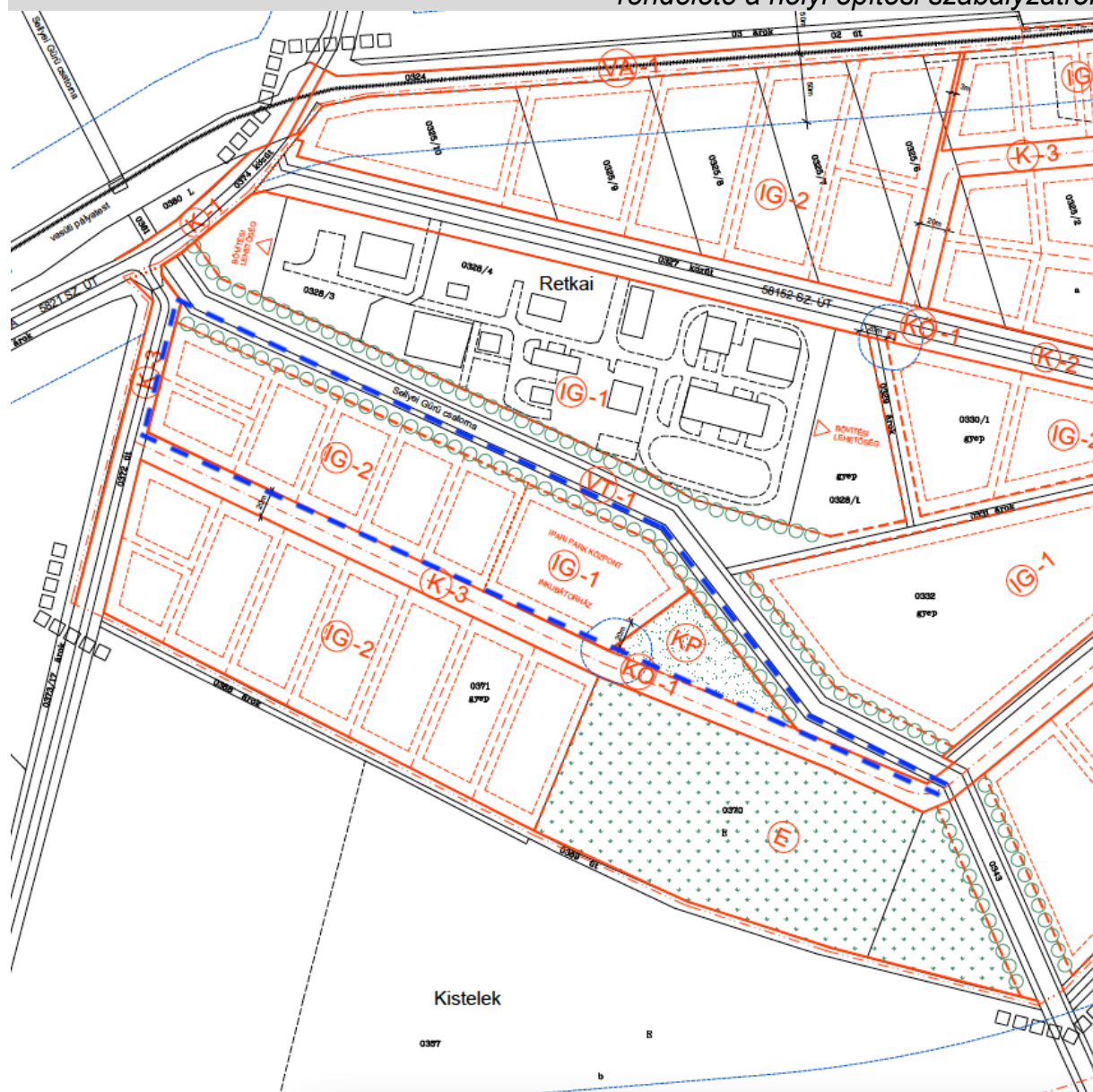
Tisztelettel kérjük az Igazgatóságot, hogy a területcserére vonatkozó kérésünket támogassák és továbbítsák az Agrárminisztérium részére.

Sellye, 2023. augusztus 1.

Bízva az eredményes egyeztetésben, köszönettel és tisztelettel:

Nagy Attila
polgármester

Hatályos szabályozási terv
Sellye Város Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2002. (II.13.) önkormányzati
rendelete a helyi építési szabályzatról





Sellye Város Polgármesteri Hivatala
Nagy Attila
polgármester

Sellye
Dózsa György út 1.

7 9 6 0

Tisztelt Polgármester úr!

Igazgatóságunk a korábbi egyeztetésre adott válaszukat és a Minisztérium korábban kiadott véleményét figyelembe véve a következő javaslatot teszi a Sellye területén fekvő Nemzeti Ökológiai Hálózat változtatására:

Az Agrárminisztérium elvárása szerint a NÖH területe nem csökkenhet, a területi mérleg megtartását kéri. Mivel Sellye Önkormányzata a tervezett beruházással érintett terület hálózatban tartását nem tartja elfogadhatónak, Igazgatóságunk a jelenleg fennálló lehatárolással szomszédos, az önkormányzat által kivételre kértékhez hasonló adottságú területeken látja pótolhatónak illetve bővíthetőnek a hálózatot. Javaslatunk az alábbiak felsorolásban illetve a digitális melléklet térképen mutatjuk be. A tervezet elkészítésekor nem csupán a hiányzó terület számszerű pótlását, hanem a hálózatban lévő és ezen eljárásban bővítésre kerülő területek egységességének biztosítását is figyelembe vettük:

Magterület besorolással a hálózatba emelt terület:

0125/2, részben, 0,15 ha: magterület besorolású területekkel közrefogott csatornaszakasz, korábbi megszakított terület egységesítése

Ökológiai folyosó besorolással a hálózatba emelt területek:

0128, részben, 0,03 ha: ökológiai folyosóként beemelő területekkel közrefogott csatornaszakasz

0127/3, 0129/4, teljes területtel, 8,68 ha: a korábbi MT besorolású területekkel szomszédos fásszerű vegetációval borított területek

Kérjük küldjék a fent felsorolt területek NÖH-be emelésére vonatkozó állásfoglalásukat Igazgatóságunknak, hogy az egyeztetett NÖH lehatárolást továbbíthassuk a Minisztérium részére.

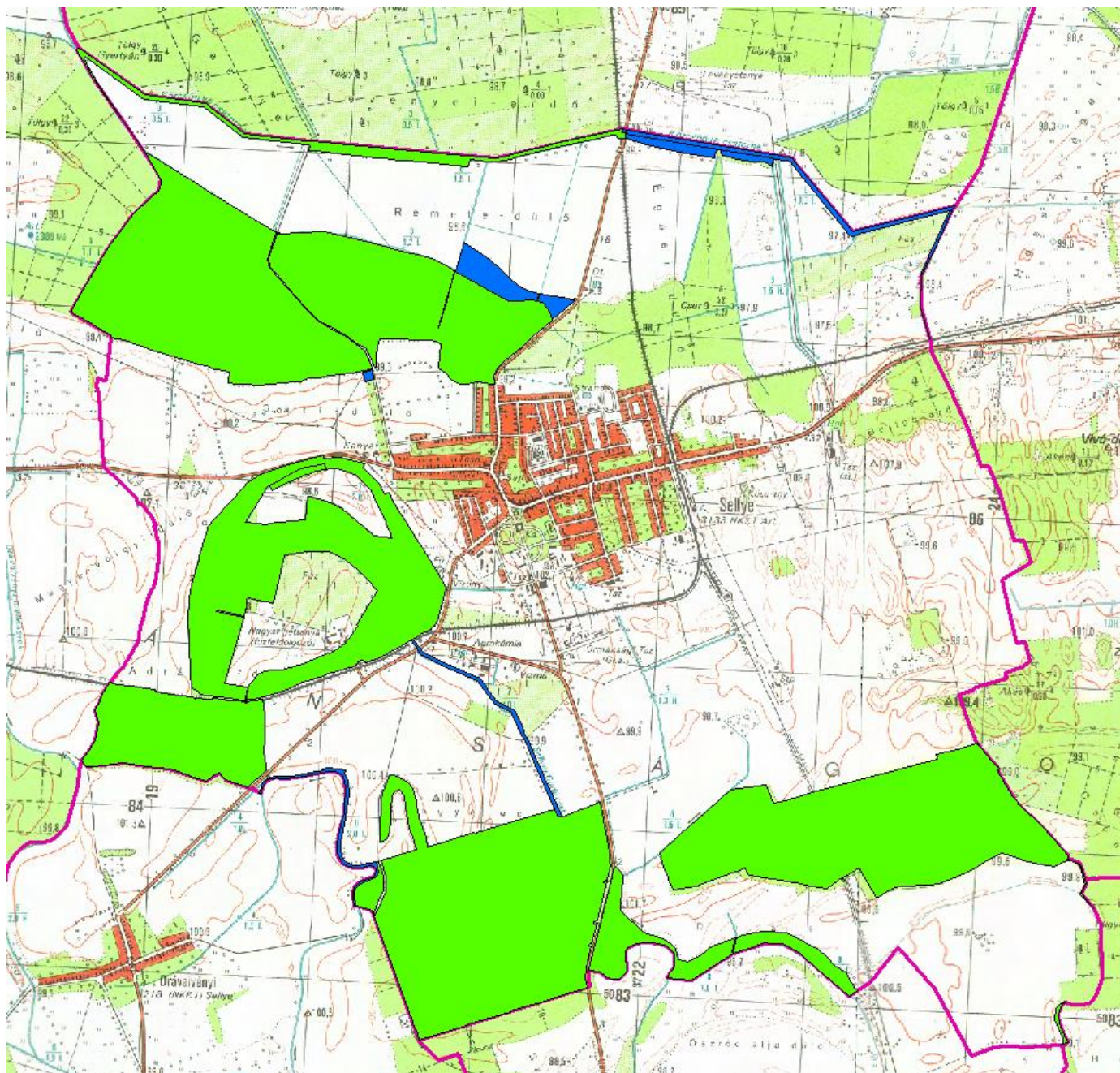
2023.

Üdvözlettel

Závoczky Szabolcs
igazgató



A Nemzeti Ökológiai Hálózat javasolt lehatárolása Sellye területén (zöld: magterület, kék: ökológiai folyosó)





Sellye Város Önkormányzat

7960 **Sellye**, Dózsa György u. 1.

Szám: SE/56-43/2023. Tárgy: Sellyei Nemzeti Ökológiai Hálózat

Ügyintéző: Hamarics Réka Hiv. szám: DDNPI/176-19/2023.
20/288-49-05

Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatósága

Závoczky Szabolcs részére

Pécs

Tettye tér 11-13.

7625

DDNPIG; 342300342

Tisztelt Igazgató Úr!

Hivatkozva a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság - DDNPI/176-19/2023 iktatószámú – tájékoztató levélben foglalt magterület és ökológiai folyosó besorolásba újonnan beemelendő területekkel egyetértünk.

Tisztelettel kérjük az Igazgatóságot, hogy a területcserére vonatkozó kérésünket továbbítsák az Agrárminisztérium részére.

Sellye, 2023. augusztus 22.

Nagy Attila
polgármester



AGRÁRMINISZTERIUM

BALCZÓ BERTALAN

természetvédelemért felelős helyettes államtitkár

Iktatószám: TMF/250-3/2023.

Ügyintéző: Jelinek Laura

Telefonszám: +36 (1) 795 8153

E-mail: agota.laura.jelinek@am.gov.hu

Hivatkozási szám: DDNPI/176-

21/2023

Ügyintézőjük: Márkus András

*Závoczky Szabolcs úr
igazgató részére*

Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság

Kizárólag elektronikus formában megküldve

Tárgy: Válasz Országos Ökológiai Hálózat módosításra Sellye területét érintően

Tisztelt Igazgató Úr!

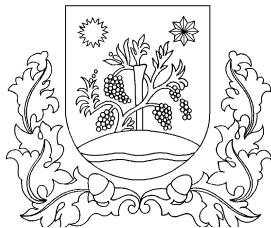
A Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság által megküldött, Sellye település területét érintő, az Országos Ökológiai Hálózat módosítására vonatkozó, az Önkormányzattal is egyeztetett kérelmet köszönettel megkaptuk. A változtatást a Minisztérium részéről tudomásul vesszük és átvezetjük a központi adatbázisban.

Budapest, 2023. *augusztus 31.*

Üdvözlettel:



13.2. Levelezés a Baranya Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti és Földművelésügyi Osztályával az Országos Erdő Adattárban a Sellye külterületi 0325/2, 0325/4-6 és 0332/2-3 hrsz-ú földrészleteken szereplő erdőterületek ügyében



Sellye Város Önkormányzat

7960 **Sellye**, Dózsa György u. 1.

Tel : Fax: 73/580-900

Szám: SE/56-34/2023. Tárgy: Sellye Város új Település Terve
Országos Erdő Adattár által a Sellye
külterületi 0325/2, 0325/4-6 és 0332/2-3
hrsz-ú földrészleteken kijelölt erdőterület
egyeztetése

Ügyintéző: Hamarics Réka Melléklet: -

**Baranya Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti és
Földművelésügyi Osztály**

dr. Jeges-Varga Ferenc részére

Pécs

Lázár Vilmos utca 12.

7633

BAMKHEI; 505958775

Tisztelt Osztályvezető Úr!

Tájékoztatom, miszerint Sellye Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 166/2022. (X. 27.) KT határozatában döntött *Sellye Város TelepülésTervének elkészítéséről*.

2022. decemberében az E-TÉR rendszerben megindítottuk városunk új TelepülésTervének egyeztetési folyamatát. A Lechner Tudásközpont Nonprofit Kft-től megkaptuk *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: új R.) 10. melléklete szerinti adatszolgáltatást. Az adatszolgáltatás szerint a Sellye külterületi 0325/2, 0325/4-6 és 0332/2-3 hrsz-ú földrészletek az Országos Erdő Adattár (a továbbiakban: OEA) szerinti erdőterület, lásd *1. melléklet*. Az erdőterületek kijelöléséről Önkormányzatunk tájékoztatást nem kapott.

Tárgyi földrészleteket a város - 5/2002. (II. 13.) *önkormányzati rendelettel elfogadott és hatályos* - helyi építési szabályzata (a továbbiakban: HÉSz) beépítésre szánt, ipari gazdasági területbe sorolta, lásd *2. melléklet*. Az OEA szerinti erdőterület kijelölése ezeken a területeken ellehetetleníti az Ipari Park fejlesztését.

A Baranya Megyei Önkormányzat Közgyűlése a 4/2020. (IV. 22.) ÖR rendeletével fogadta el Baranya Megye Területrendezési Tervét (a továbbiakban: BMTrT). A BMTrT szerkezeti terve az érintett földrészleteket települési térségbe sorolja, lásd *3. melléklet*.

A BMTrT az érintett területet nem sorolja az erők övezetébe, lásd *4. melléklet*.

Előző két bekezdés alapján a hatályos BMTrT és a készülő TelepülésTerv közötti összhang biztosított lenne, azonban az OEA szerint kijelölt erdőterület ezt felülírja.

A konfliktussal terhelt területeket a készülő TelepülésTerv alátámasztó javaslatában - lásd *5. melléklet*, és a tervezett szabályozási tervlapon - lásd *6. melléklet* - is bemutatjuk.

Fentiekre tekintettel, tisztelettel kérem az Erdészeti Osztályt, a tárgyi ingatlanok tekintetében az OEA szerint kijelölt erdőterület felülvizsgálatára.

Szakmai állásfoglalásukat a készülő TelepülésTerv előttünk álló véleményezési eljárása során kívánjuk felhasználni.

Kérjük biztosítsanak számunkra lehetőséget a személyes egyeztetésre, egyben tájékoztatást kérünk a kapcsolat-felvétel (időpontegyeztetés) további menetéről.

Önkormányzatunk képviselőjében a következő személyek hivatottak eljárni:

Településüzemeltetési és Fejlesztési Osztály

Hamarics Réka - osztályvezető
+3673/580900 47-es mellék
evo@sellye.hu

Kokas és Társa Kft.

Megbízott tervező
Pap Zsuzsa
+3620/3534959
kokasestarsa@gmail.com

Megbízott települési főépítész

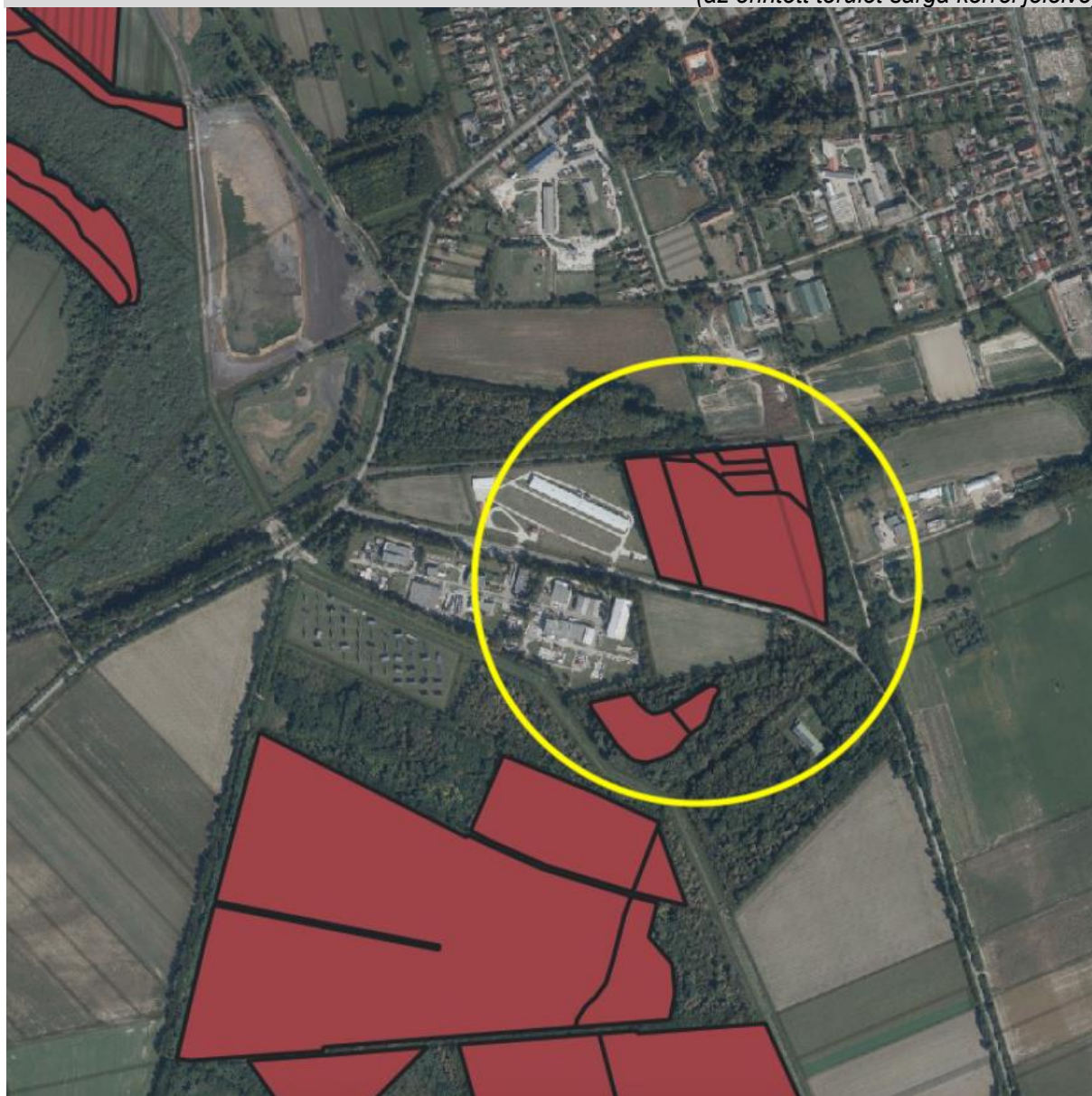
Béres István
+3670/3252857
beres.istvan@belvederestudio.hu

Sellye, 2023. június 28.

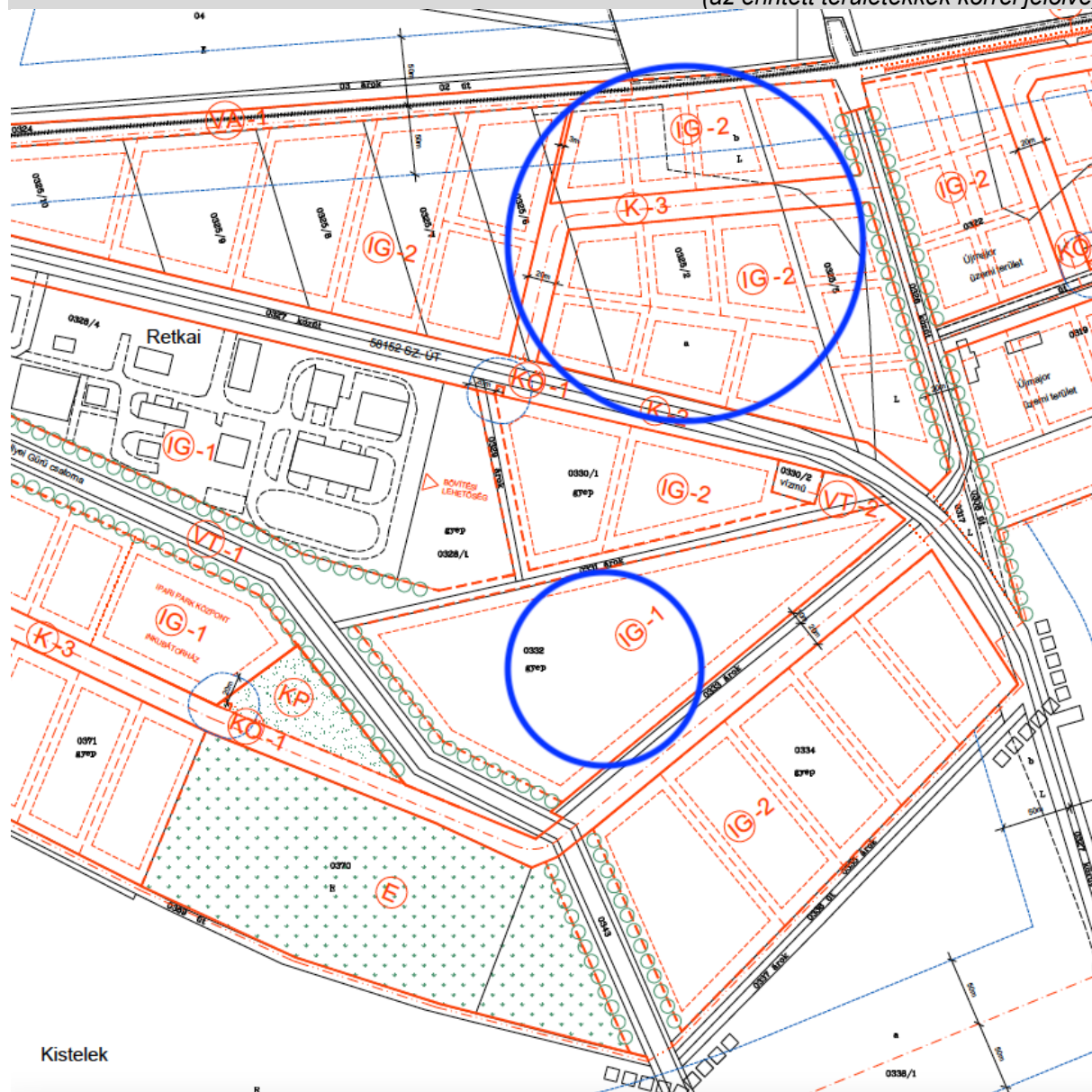
Bízva a további sikeres együttműködésben, köszönettel és tisztelettel:

Nagy Attila
polgármester

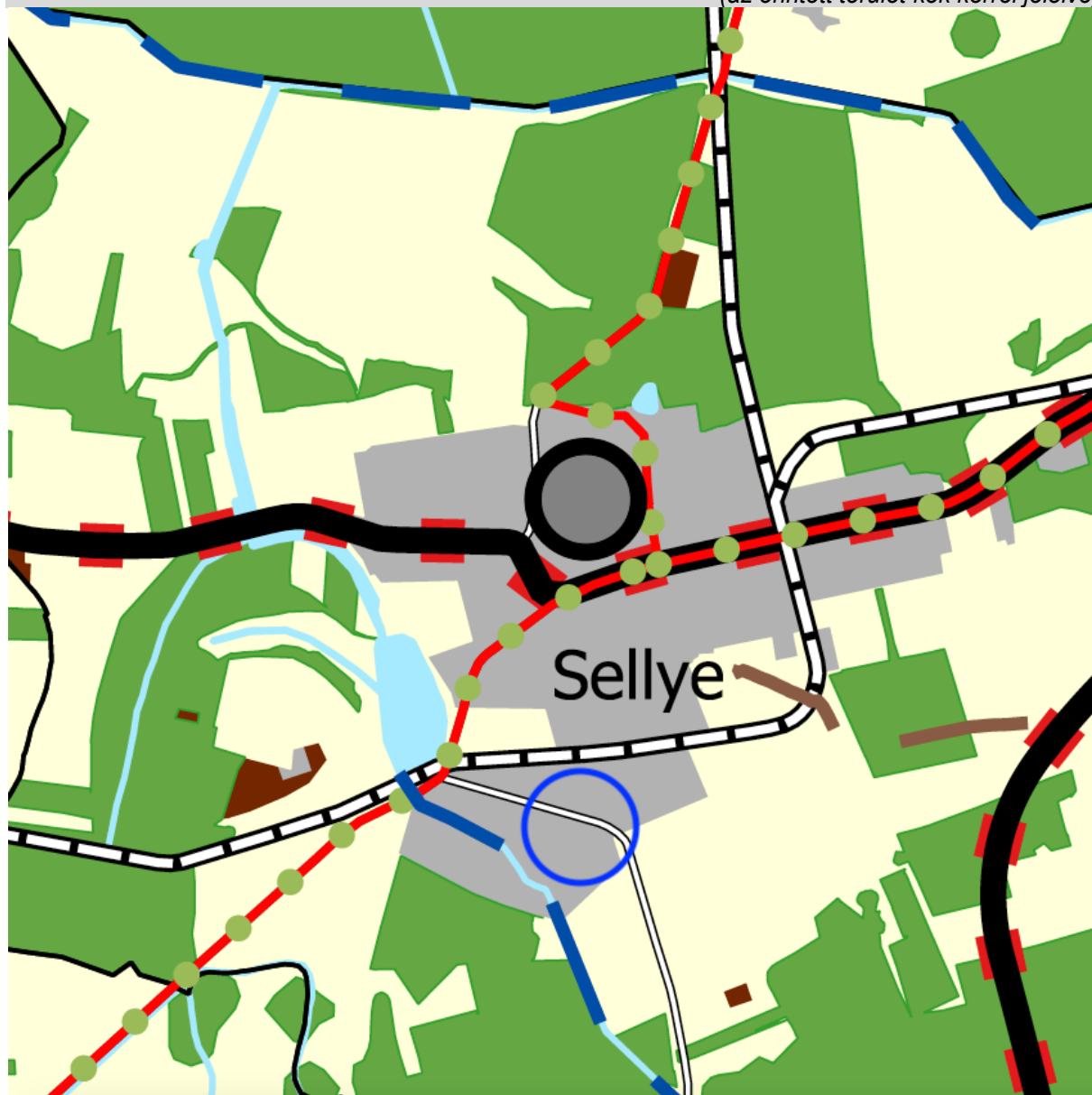
Országos Erdő Adattár
Lechner Tudásközpont Nonprofit Kft. - 2022. decemberi adatszolgáltatás
(az érintett terület sárga körrel jelölve)



Hatályos szabályozási terv
Sellye Város Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2002. (II.13.) önkormányzati
rendelete a helyi építési szabályzatról
(az érintett területekkékkörrel jelölve)

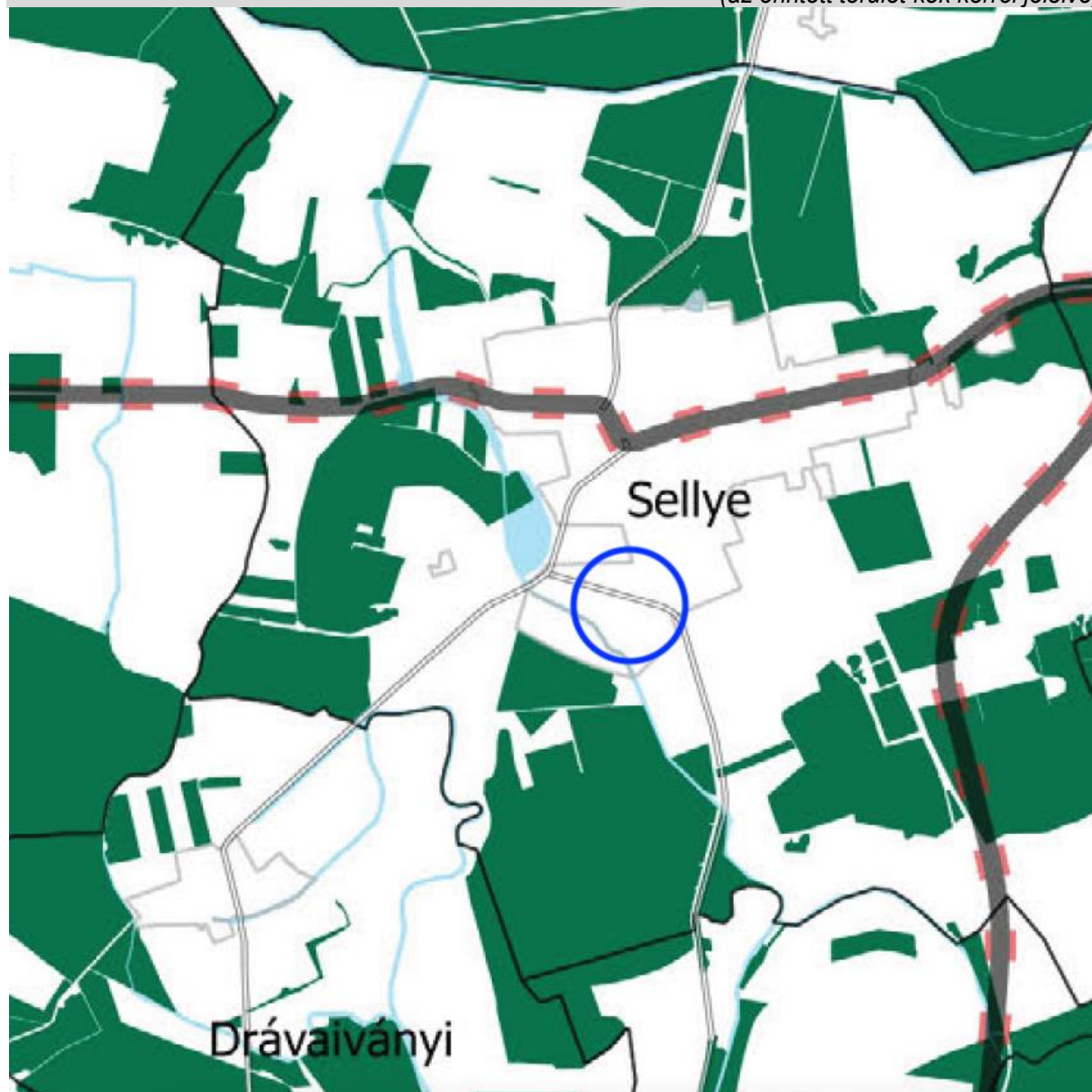


Baranya megye hatályos szerkezeti terve
*Baranya Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 4/2020. (IV.22.) önkormányzati
rendelete Baranya Megye Területrendezési Tervéről - 2. melléklet*
(az érintett terület kék körrel jelölve)

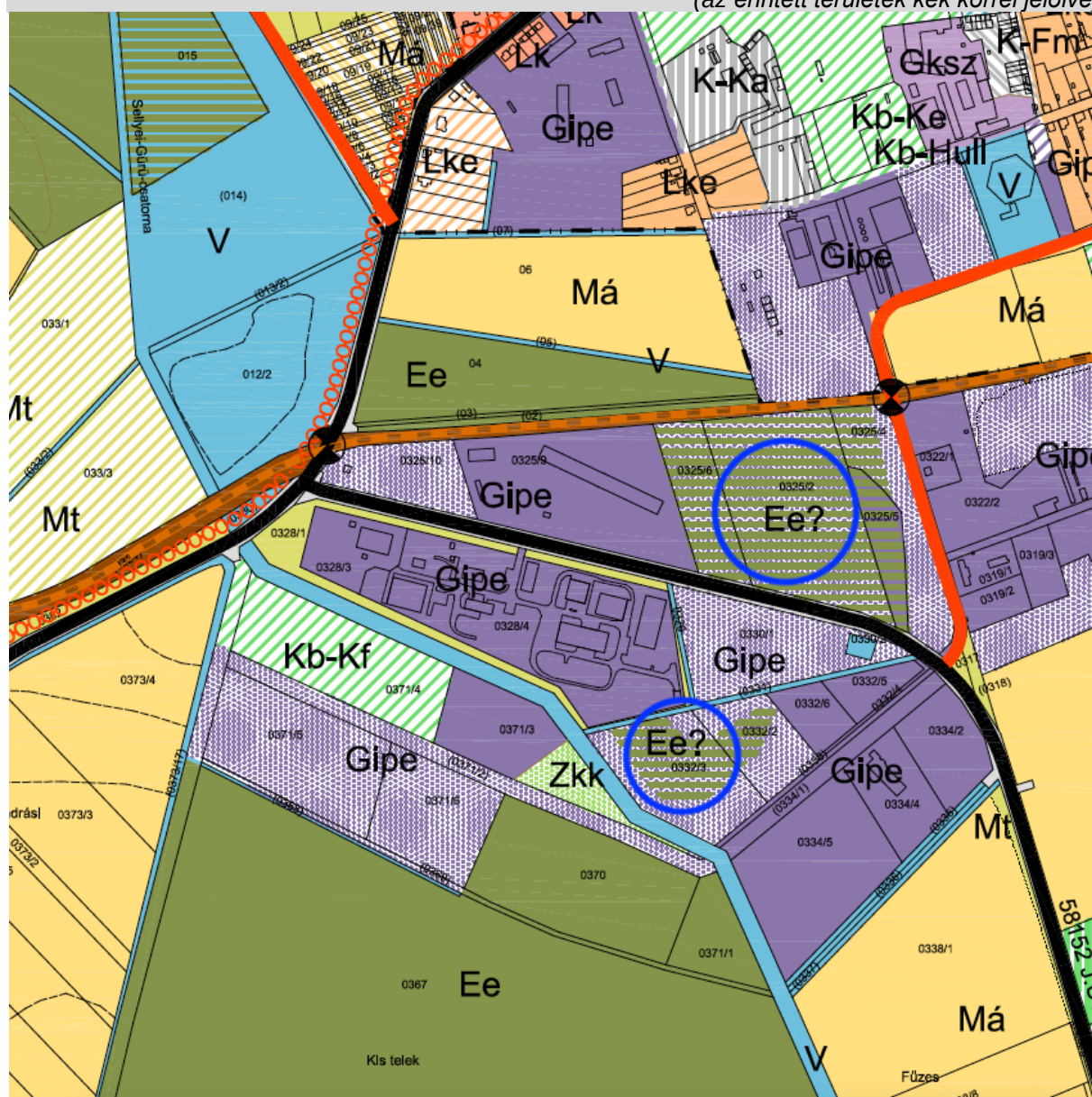


Erdők övezete

Baranya Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 4/2020. (IV.22.) önkormányzati
rendelete Baranya Megye Területrendezési Tervéről - 3/6. melléklet
(az érintett terület kék körrel jelölve)



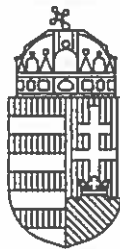
Alátámasztó javaslat
Sellye Város készülő új TelepülésTerve
 (az érintett területek kék körrel jelölve)



Tervezett szabályozási terv
Sellye Város készülő új TelepülésTerve
 (az érintett területek körrel jelölve)



12071-2023/7196



SE/56-40/2023 R. L. deur

BARANYA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY

ERDÉSZETI ÉS FÖLDMŰVELÉSÜGYI OSZTÁLY

Sellye Város Önkormányzat

Iktatószám: BA/52/6116-3/2023

Nagy Attila
polgármester
részére

Ügyintéző: Ladányi Roland
Tárgy: Tájékoztatás

Elektronikus úton továbbítva

Tisztelt Polgármester Úr!

Figyelemmel a 2023. július 26. napján az erdészeti hatóságként eljáró Baranya Vármegyei Kormányhivatal (Agrárügyi Főosztály Erdészeti és Földművelésügyi Osztály; 7633 Pécs, Lázár Vilmos u. 12, a továbbiakban: Baranya Vármegyei Kormányhivatal) hivatalos helyiségében Pap Zsuzsával (megbízott tervező, Kokas és Társa Kft.) és Béres Istvánnal (megbízott települési főépítész) folytatott egyeztető megbeszélésre, a Baranya Vármegyei Kormányhivatal a 2023. június 28. napján kelt, SE/56-34/2023. számú megkeresésével (ügyintéző: Hamarics Réka) kapcsolatban az alábbiakról tájékoztatja:

A Baranya Vármegyei Kormányhivatal jogelődje 2007-2008-ban a sellyei erdőtervezési körzetben, így Sellye város közigazgatási területén is körzeti erdőtervezést folytatott le, mely során a hatályos jogszabályoknak megfelelően értesítette az érintett önkormányzatokat mind az erdőtervezési eljárás megkezdéséről, mind az erdőtervezési eljárás lezárásáról. Eszerint körzeti erdőterv készítése során biztosítva volt, hogy a körzetben érintett erdőgazdálkodók és önkormányzatok a tervben foglaltakat még annak kiadása előtt a rájuk vonatkozó mértékben megismerhessék, és ahhoz javaslatot tehesse.

Az akkor hatályos erdészeti és egyéb jogszabályoknak megfelelően az erdőtervezés során kerültek felvételre új („talált”) erdőként a Sellye 0332/2 és a 0332/3 hrsz-ú ingatlanokon a Sellye 75 B és C erdőtervi jelű erdőrészek. A Sellye 0325/2 és a 0325/4, 0325/5, 0325/6 hrsz-ú ingatlanokon lévő erdőrészek új erdőtelepítésként az erdőtelepítő kérelemre kerültek nyilvántartásba vételre az Országos Erdőállomány Adattárban (a továbbiakban: Adattár) 2003-2004-ben az akkor hatályos erdészeti jogszabályoknak megfelelően.

Az Adattár az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (a továbbiakban: Evt.) 38. § (2) bekezdés szerinti adatok tekintetében – a (2) bekezdés b) és c) pontjában, a (2) bekezdés j) pont jc) alpontjában, valamint a (3) bekezdésben foglalt adatok kivételével – közhiteles hatósági nyilvántartásnak minősül, így az Evt. 6. § (1) bekezdés a) pontja és (4) bekezdése értelmében erdőnek minősül az Adattárban erdőrészletként nyilvántartott terület.

7633 Pécs, Lázár Vilmos u. 12.

☎: +36 72 795 009

✉: efo@baranya.gov.hu

Honlap: www.kormanyhivatal.hu/hu/baranya

Összegezve tehát a kérdéses ingatlanokon az Adattár az alábbi erdőrészteket tartja nyilván:

Ingotlanok (hrs)	Erdőrésztlet azonosító	Erdőrésztlet területe (ha)
0332/2	75 B	0,90
0332/3	75 C	0,26
0325/2	72 A részterület és 72 B1 és B2	*
0325/4	72 B3	0,38
0325/5	72 A részterület	*
0325/6	74 A	1,12

*Megjegyzés: * A Sellye 72 A erdőrésztlet teljes területe 3,52 ha; 72 B1: 0,42 ha; 72 B2: 0,22 ha.*

A Baranya Vármegyei Kormányhivatalnak nincs arról információja, hogy a Baranya Megye Területrendezési Terve miért nem sorolja ezeket a területeket az erdők övezetébe.

A Baranya Vármegyei Kormányhivatal tájékoztatja továbbá Tisztelt Polgármester Urat, amennyiben az érintett erdőterületeket más célra kívánják hasznosítani, akkor az Evt. 77-84. §-aiban meghatározottak szerint erdő igénybevételi eljárás lefolytatása szükséges a Baranya Vármegyei Kormányhivatalnál. A kérelemhez csatolni kell az Evt. 79.§-ban, valamint az egyes erdészeti hatósági eljárások, bejelentések, valamint hatósági nyilvántartások eljárási szabályairól szóló 433/2017. (XII.21.) Korm. rendelet 11. §-ban előírt mellékleteket.

Kérem tájékoztatásunk szíves tudomásulvételét.

Pécs, dátum az elektronikus aláírás szerint

Tisztelettel:

Dr. Horváth Zoltán főispán felhatalmazása alapján kiadmányozta:

*Ladányi Roland
ügyintéző*

Kapják:

1. Sellye Város Önkormányzat – HK
2. Irattár



A dokumentum elektronikus hitelesített
Dátum: 2023.07.28 11:31:30
Baranya Vármegyei Kormányhivatal
Kiadmányozta: Ladányi Roland

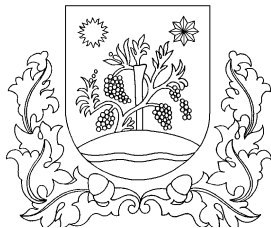
7633 Pécs, Lázár Vilmos u. 12.

☎: +36 72 795 009

✉: efo@baranya.gov.hu

Honlap: www.kormanyhivatal.hu/hu/baranya

13.3. Levelezés a Lechner Tudásközpont Nonprofit Kft.-vel a Sellye külterület 031/3 és 038 hrsz.-ú földrészleteket érintő kiváló termőhelyi adottságú szántók törlésének ügyében



Sellye Város Önkormányzat

7960 **Sellye**, Dózsa György u. 1.

Tel : Fax: 73/580-900

Szám: SE/56-35/2023. Tárgy: Sellye Város új TelepülésTerve - Sellye külterületi 031/3 és 038 hrsz-ú földrészleteket érintő kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetének egyeztetése

Ügyintéző: Hamarics Réka Melléklet: Helyszínrajz
BMTrT - 3/4. melléklet
Légifotó
Alátámasztó javaslat

Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Kft.

Budapest

Budafoki út 59.

1111

Meier Éva

E-mail: meier.eva@bfkh.gov.hu

FOMIKER; 725401778

Tisztelt Meier Éva!

Tájékoztatom, miszerint Sellye Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 166/2022. (X. 27.) KT határozatában döntött *Sellye Város TelepülésTervének elkészítéséről*. A tervezési folyamat megkezdődött. Önkormányzatunk a Tervezővel és a városunkban tevékenykedő gazdasági társaságokkal folytat jelenleg egyeztetéseket. Az építési tevékenységgel járó fejlesztési szándékoknak megfelelő szabályozási háttérrel kívánunk biztosítani az előttünk álló időszakban.

A Sellye külterületi 031/3 hrsz-ú földrészlet tulajdonosa (a továbbiakban: Beruházó) állattartó telepet kíván létesíteni a következő építmények elhelyezésével: baromfi-istálló, tojásválogató, boncoló- és szociális épület, lásd *1. melléklet*.

A Vidékfejlesztési Program keretén belül Beruházó az Állattartó telepek fejlesztésének támogatása című, VP2-4.1.1.-20 kódszámú felhívás alapján, 2022.03.31-én támogatási kérelmet nyújtott be. A Vidékfejlesztési Program Irányító Hatósága a támogatási kérelmet elbírálta, és a projektet támogatásra alkalmasnak minősítette.

Beruházó ~900mFt összegű fejlesztést kíván végrehajtani, a projekt fizikai befejezésének tervezett napja: 2024.08.31.

A szabályozási környezet kialakításánál a következőket tapasztaltuk.

A 031/3 hrsz-ú földrészlet (30.000 m², szántó) ~4.962 m², valamint a 038 hrsz-ú földrészlet (10.466 m², *kivett saját használatú út*) ~2.814 m² alapterületű része a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetével érintett, lásd: 2-4. *melléklet*. Az érintettség okán a földrészletek beépítésre szánt területbe sorolása nem lehetséges, amely a tervezett beruházás elmaradásához vezethet.

A projekt megvalósíthatósága érdekében, lehetséges megoldásként *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MATrT) 23. § (2) bekezdés előírását tartjuk, mely szerint:

A településrendezési terv készítésénél a kiemelt térségi és vármegyei területrendezési terv térségi övezeteinek lehatárolásához képest a térségi övezetek csak - az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott - illetékes állami igazgatási szervek vagyok azok területi szervei egyetértése esetén változtathatók meg, kivéve a 22. § szerinti esetet.

Fentiekre tekintettel tisztelettel kérjük a Lechner Nonprofit Kft-t a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetének felülvizsgálatára a Sellye külterületi 031/3 (szántó) és 038 (*kivett saját használatú út*) hrsz-ú földrészletek vonatkozásában.

Az érintettség törléséhez való hozzájárulással városunk újabb projekttel gazdagodhat, további munkahelyek válhatnak elérhetővé.

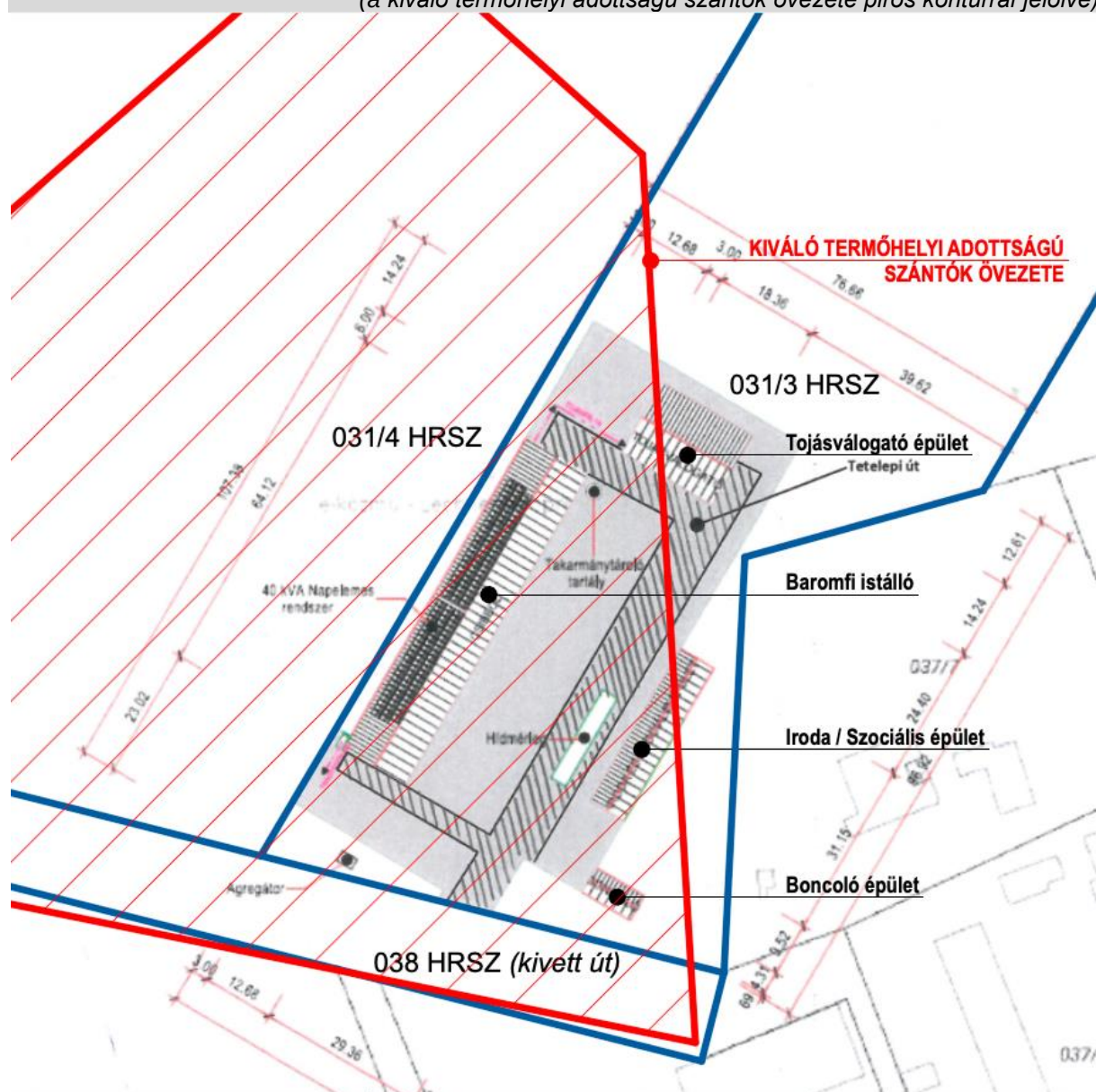
Sellye, 2023. június 27.

Bízva a sikeres együttműködésben, köszönettel és tisztelettel:

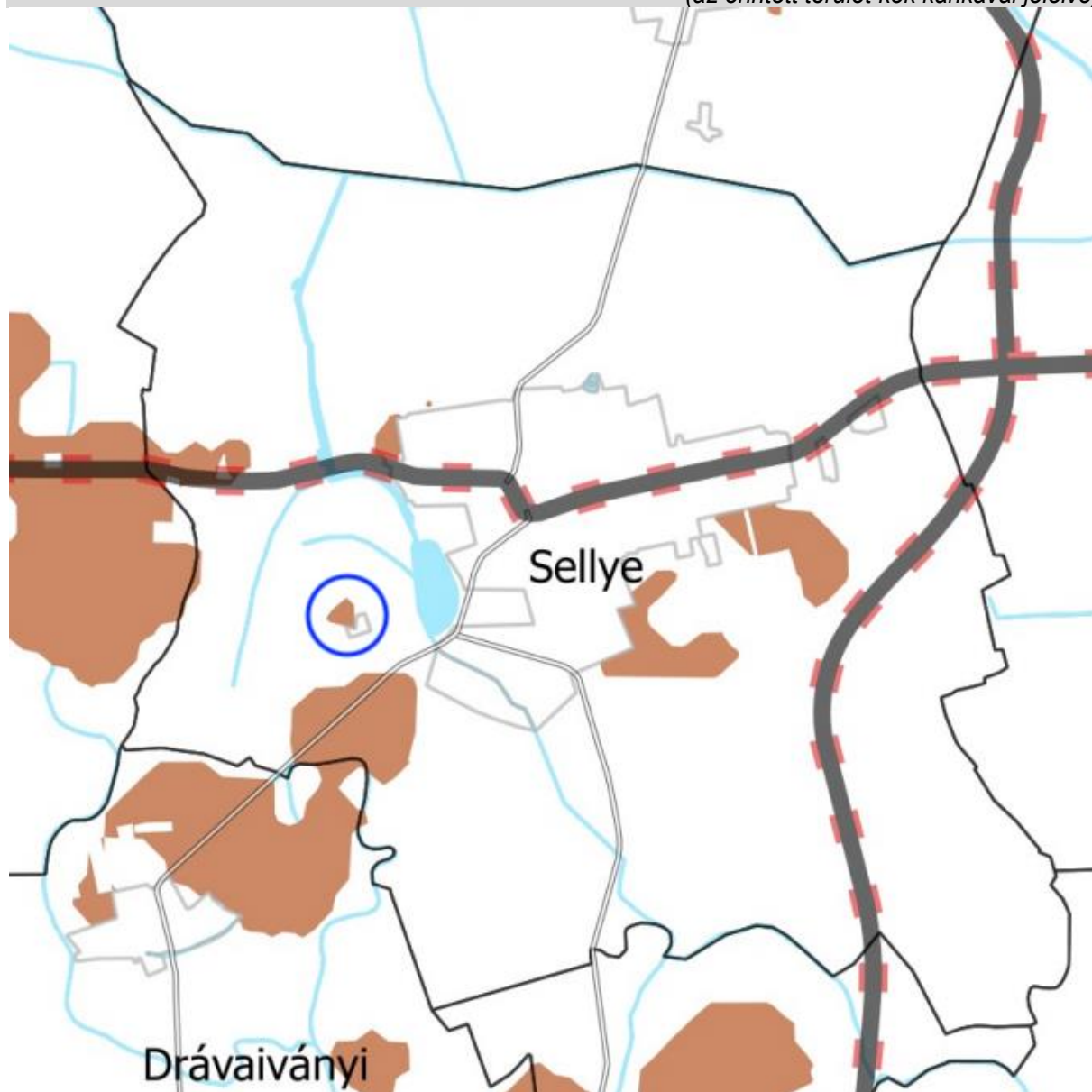
Nagy Attila
polgármester

Tervezett helyszínrajz

Állattartó telepek fejlesztésének támogatása című, VP2-4.1.1.-20 kódszámú felhívás
(a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete piros kontúrral jelölve)



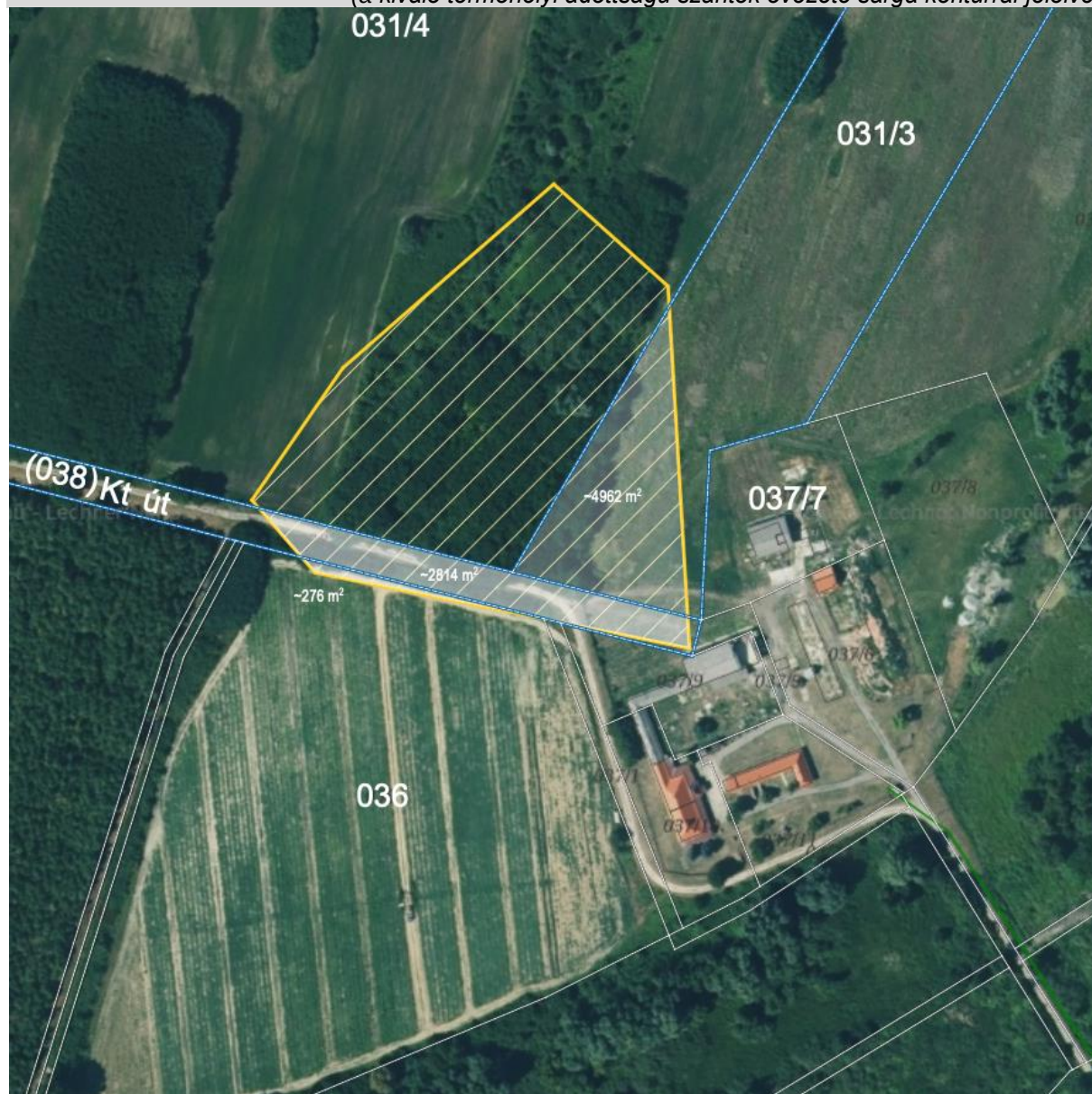
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
Baranya Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 4/2020. (IV.22.) önkormányzati rendelete Baranya Megye Területrendezési Tervéről - 3/4. melléklete
(az érintett terület kék karikával jelölve)



Légifotó

Forrás: E-Közmű, valamint a Lechner Tudásközpont Nonprofit Kft. 2022. decemberi adatszolgáltatása

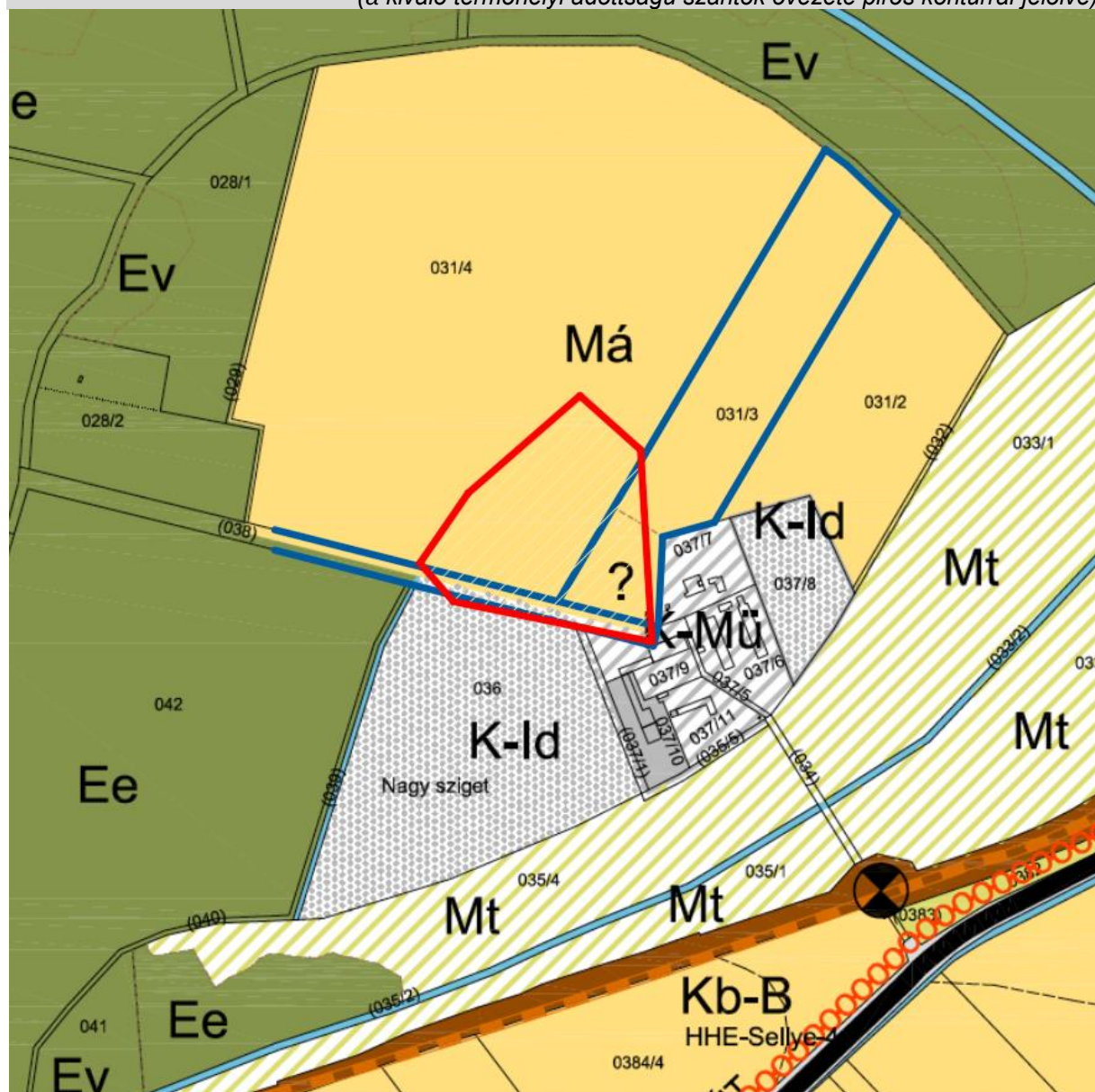
(a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete sárga kontúrral jelölve)



Alátámasztó javaslat

Sellye Város készülő új TelepülésTerve

(a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete piros kontúrral jelölve)



LOH-2023 / 6728



LECHNER
TUDÁSKÖZPONT

Relke dr. Vaj

iktatószám: LTK/7654-2/2023

Lechner Tudásközpont

Nagy Attila polgármester úr
részére

Sellye Város Önkormányzata
7960, Sellye, Dózsa György u. 1.

Ügyintéző: Devecseri Anikó
Email: aniko.devecseri@lechnerkozpont.hu
Telefon: +36 30 450 6099

Tárgy: A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetének módosítása Sellye területén

Tisztelt Polgármester Úr!

A Lechner Nonprofit Kft.-hez tárgyi ügyben érkezett megkeresésre az alábbi állásfoglalást adom:

Sellye Város Önkormányzata – a 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: Trtv.) 23. §-a alapján – azzal a megkereséssel fordult a Lechner Nonprofit Kft.-hez, hogy engedélyezze a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetének módosítását (törlését) a 031/3 és 038 helyrajzi számú földrészlet vonatkozásában. A kérés indoka, hogy Vidékfejlesztési Program keretén belül állattartó telepet kívánnak létesíteni, azonban a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetére vonatkozó szabályozás ezt nem teszi lehetővé.

Szakértőink megvizsgálták a jelzett területet és az alábbiakat állapították meg:

Tekintettel arra, hogy az övezetből kivonni tervezett terület kevesebb mint 0,78 ha, amely a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete Sellye közigazgatási területére eső részének kevesebb, mint 1 %-a, így a Trtv. 23.§-a alapján a településrendezési terv módosításában 031/3 és 038 helyrajzi számú földrészlet kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetéből való törléséhez hozzájárulok.

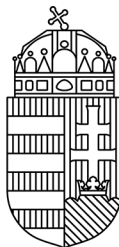
Budapest, 2023. július 11.

Köszönettel és üdvözlettel:

LECHNER NONPROFIT KFT.
1111 BUDAPEST, BUDAFOKI ÚT 59.
ADÓSZÁM 24225221-2-43

Földváry Gábor István
Ügyvezető

13.4. Környezeti értékelés tematikájával kapcsolatos észrevételek



BARANYA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Sellye Város Önkormányzata

Nagy Attila
Polgármester Úr

részére

Iktatószám: BA/40/00107-2/2023.

Ügyintéző: Horváth Szabolcs

Tárgy: Sellye Város településtervének
általános eljárás szerinti készítését
megelőző környezeti értékelés
tematikájának véleményezése

Elektronikus úton E-TÉR szakrendszerben továbbítva

Tisztelt Polgármester Úr!

Sellye Város településtervének általános eljárás szerinti készítését megelőző környezeti értékelés tematikájának véleményezése tárgyában megküldött tervdokumentáció alapján az egyes tervek és programok környezeti vizsgálatáról szóló **2/2005. (I.11.) Kormányrendelet** (továbbiakban: **Kr.**) **1. § (3) bekezdésének a) pontja** szerint a **3. számú melléklet II. 2. b) pontjában** szereplő, **mint az épített környezet védelméért felelős közigazgatási szerv** az alábbi véleményt adom:

A készülő településterv fejlesztési irányjaival összefüggésben a **környezeti értékelés tematikájával egyetértek**, azonban felhívom a figyelmet, hogy az eljárásban érdekelt véleményező szervektől függő környezeti értékelés lefolytatásakor a kidolgozandó munkarészek – különös tekintettel az építészeti és régészeti örökségre – elkészítése a környezeti értékelésnek megfelelő jogszabályi és szakmai tartalommal szükséges (**Kr. 4. sz. melléklet**).

Kérem fentiek szíves tudomásulvételét.

Pécs, elektronikus dátumbélyegző szerint.

Tisztelettel:

Dr. Horváth Zoltán főispán felhatalmazása alapján kiadmányozta:

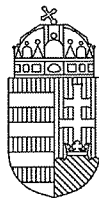
Lukáts István
állami főépítész

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

☎: +36 72 795 744

✉: foepitesz@baranya.gov.hu

Honlap: www.bamkh.hu



BARANYA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: 515-2/2023.
Ügyintéző: Pappné László Erika
Telefonszám: 72/795-180

Tárgy: Sellye Város településterveinek
elkészítése – tájékoztatás környezeti
értékelés készítésével kapcsolatban
Hiv. szám: SE/56-1/2023.
Ügyintéző: Hamarics Réka

Nagy Attila polgármester részére

Sellye Város Önkormányzata

Elektronikus úton

Tisztelt Címzett!

Sellye Város Önkormányzata (7960 Sellye, Dózsa Gy. u. 1.) 2023. január 16. napon az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszerben (a továbbiakban: E-TÉR) érkezett tárgyi megkeresésére a Baranya Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (a továbbiakban: Környezetvédelmi és Természetvédelmi Hatóság) az alábbi tájékoztatást adja.

A Környezetvédelmi és Természetvédelmi Hatóság a tárgyi megkereséshez csatolt dokumentáció és a rendelkezésre álló adatok alapján megállapította, hogy Sellye Város településterveinek elkészítését tervezik.

A Környezetvédelmi és Természetvédelmi Hatóság a rendelkezésre álló adatok alapján **táj- és természetvédelmi szempontból** megállapította, hogy

- a település közigazgatási területén a következő, a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Tvt.) 53. § (3) bekezdés b) pontban meghatározott **nemzeti ökológiai hálózatba tartozó természeti védettséget élvező terület típusok nyilvántartottak**, amelyek tényét kiemelten szükséges figyelembe venni a településterv készítésekor:

- o *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény* szerinti **tájképvédelmi** terület övezete, a 25. § -ban taglalt **magterület** övezete és a 26. § -ban taglalt **ökológiai folyosó** övezete.
- A település közigazgatási területén az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet alapján, az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészelekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendeletben kihirdetett
 - o **„Ormánsági erdők (HUDD20008)”** elnevezésű, kiemelt jelentőségű természetmegőrzési **Natura 2000** terület található.

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
Természetvédelmi Osztály
Cím: 7621 Pécs, Papnövelde u. 13-15.; www.bamkh.hu
☎: +36 72 795 168 ✉: kornyeztvedelem@baranya.gov.hu

RE 125

- A Tvt. 6. § (3) bekezdése értelmében **egyedi tájértéknek minősülő fasor** található.

A Környezetvédelmi és Természetvédelmi Hatóság felhívja a figyelmet, hogy további adatokkal a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság (7625 Pécs, Tettye tér 9., mint a területen illetékes állami természetvédelmi kezelő szerv) rendelkezik, illetve a hatályos Baranya Vármegyei Területrendezési Terv tartalmazhat megfelelő adatokat.

A Környezetvédelmi és Természetvédelmi Hatóság a fentiek alapján megállapította, hogy a településrendezési eszközeinek tárgyi módosításához az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. §-a és 2. számú mellékletében foglaltak szerinti **környezeti vizsgálat (környezeti értékelés) benyújtása szükséges.**

A Környezetvédelmi és Természetvédelmi Hatóság a fentiek alapján megállapította, hogy a településrendezési eszközeinek tárgyi módosításához a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.) 7. § és 8. § (2) d) bekezdésében foglaltak szerinti **környezeti értékelés benyújtása szükséges.**

A Környezetvédelmi és Természetvédelmi Hatóság a megkereséshez csatolt környezeti értékelés tematikájára vonatkozó javaslatot elfogadja, a jogszabályi követelményeken túl egyéb feltételt nem határoz meg.

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

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

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

Pécs, 2023. január 23.

Dr. Horváth Zoltán főispán felhatalmazása alapján kiadmányozta:

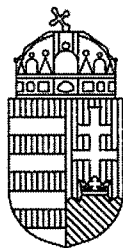

Lénárd Miklós Benedek
osztályvezető

Kapják:

1. Sellye Város Önkormányzata – **E-TÉR**
2. Sellye Város Önkormányzata – **HK**
3. Irattár

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
Természetvédelmi Osztály
Cím: 7621 Pécs, Papnövelde u. 13-15.; www.bamkh.hu
☎: +36 72 795 168 ✉: kornyeztvedelem@baranya.gov.hu





BARANYA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

ZÁRADÉK

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező

.....
Lénárd Miklós Benedek
osztályvezető

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja.

A másolat készítésének időpontja: az időbélyegzőn szereplő időpont.

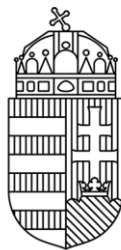
Az elektronikus ügyintézésrel összefüggésben keletkező dokumentációk hiteles másolatkészítésével kapcsolatos eljárásrendről szóló a Baranya Megyei Kormányhivatal vezetője 41/2022. (XI. 15.) utasítása a www.kormanyhivatal.hu/hu/baranya honlapon került közzétételre.

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály

Természetvédelmi Osztály

Cím: 7621 Pécs, Papnövelde u. 13-15.; www.bamkh.hu

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



BARANYA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: BA/54/00073-2/2023.
Ügyintéző: Salamonné Dósa Anita

Tárgy: HÉSZ véleményezés

**Sellye Város Önkormányzata
részére**

Sellye

Dózsa György u. 1.
7960

Tisztelt Címzett!

A Baranya Vármegyei Kormányhivatal, mint a tárgyi ügyben a termőföld minőségi védelmére vonatkozó jogszabályi követelmények érvényre juttatása szakkérdésnek vizsgálatára illetékességgel és hatáskörrel rendelkező talajvédelmi hatóság az OÉNY rendszerben 2023.01.16. napján érkezett megkeresése vonatkozásában az alábbi szakmai véleményt adja:

Amennyiben a tervezett beruházás az ingatlan-nyilvántartás szerint termőföldnek minősülő ingatlant, ingatlanokat érint, az igénybevevő köteles a terület engedélyezett célú felhasználásának megkezdéséig a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvényben (a továbbiakban: Tftv.) előírt alábbi talajvédelmi kötelezettségeket betartani:

- A beruházást, valamint a termőföldön folytatott, vagy termőföldre hatást gyakorló bármely tevékenységet úgy kell megtervezni és megvalósítani, majd üzemeltetni, hogy az érintett és a környező termőföldön a talajvédő gazdálkodás feltételei ne romoljanak, és a környezeti hatások az érintett és a környező termőföld minőségében, tovább a vizekben kárt ne okozzanak.
- A beruházások megvalósítása során a beruházó köteles gondoskodni a humuszos termőréteg megmentéséről és hasznosításáról. A humuszos termőréteg letermelésével, megmentésével, hasznosításával kapcsolatos teendőket a beruházás engedélyezése céljából készített terveknek tartalmazni kell.
- A mentett humuszos termőréteg mennyiségéről és felhasználásáról 400 m² feletti érintettség esetén talajvédelmi tervet és arra alapozott humuszgazdálkodási tervet kell készíteni és a mentett humusz felhasználásáról nyilvántartást kell vezetni.

Agrárügyi Főosztály
Növény- és Talajvédelmi Osztály
Cím: 7634 Pécs, Kodó dűlő 1.; www.bamkh.hu
☎: +36 72 795 133 ✉: novenytalaj@baranya.gov.hu

- A beruházások megvalósítása során keletkezett mentett humuszos termőréteg teljes mennyiségét a beruházás kivitelezése során igénybe vett földrészekre kell felhasználni úgy, hogy a kialakított felső humuszos termőréteg vastagsága az eredeti humuszos termőréteggel együtt az 1 métert ne haladja meg.
- Amennyiben a mentett humuszos termőréteg előző pontban írt rendelkezés szerinti felhasználására nincs lehetőség, a felhasználásra nem kerülő rész eredeti funkciójának megfelelően a talaj felső termőrétegeként, vagy termesző közeg előállítására felhasználható, illetve ezekre a célokra átruházható, talajvédelmi járulék megfizetése ellenében.
- A kivitelezés és üzemeltetés során a területől lefolyó csapadékvizek rendezett elvezetéséről olyan módon kell gondoskodni, hogy sem az adott területen, sem a szomszédos területeken pangó víz ne keletkezzen, a termőföldek használatát ne akadályozza.
- Termőföldön hulladékot lerakni, tárolni tilos.
- A beruházó köteles a talaj védelmével kapcsolatos tevékenysége dokumentumait 5 évig megőrizni.

A fentiek figyelembevételével a termőföld minőségi védelme követelményeinek való megfelelés tekintetében a dokumentációban ismertetett beruházás megvalósításának talajvédelmi szempontból akadálya nincs.

Pécs, elektronikus időbélyegző szerint

Dr. Horváth Zoltán főispán felhatalmazása alapján kiadmányozta:

Salamonné Dósa Anita
talajvédelmi felügyelő

Kapják:

1. Sellye Város Önkormányzata (7960 Sellye, Dózsa György u. 1.) (OÉNY)
2. Irattár



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Nagy Attila polgármester
részére

Sellye Város Önkormányzata

Iktatószám:	BP/FNEF-TKI/0591-2/2023.
Ügyintéző:	Rácz Eszter
Telefonszám:	06 (1) 465-3866
E-mail:	kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy:	Véleményezés természetes gyógytényező érintettség szempontjából.
Hiv. szám:	SE/56-1/2023.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

Sellye város településrendezési tervének és településfejlesztési tervének készítése valamint az ahhoz kapcsolódó környezeti vizsgálat tárgyában, az E-TÉR-be feltöltött dokumentáció véleményezése kapcsán a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) az alábbi tájékoztatást adja.

A település területén belül természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.

Érintettség esetén a BFKH, mint államigazgatási szerv feladatát a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. számú mellékletének 26. pontja, továbbá az egyes tervek, illetve *programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 3. számú melléklete II.2. pontjának g) bekezdése állapítja meg.

BFKH felhívja a figyelmet a Korm. rendelet 4. § (2a) bekezdésére, mely szerint:

„4. § (2a) Budapest Főváros Kormányhivatala a természetes gyógytényezőkre, gyógyhelyekre vonatkozó nyilvántartását a honlapján közzéteszi a gyógytényezők, gyógyhelyek érintettségének vizsgálata céljából. Ha a gyógytényezők, gyógyhelyek érintettsége nem áll fenn, a döntéshez Budapest Főváros Kormányhivatalának véleményét nem szükséges kikérni.”

A BFKH jelen iratot az *elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól* szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdésére tekintettel elektronikus úton küldi meg.

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853

Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958

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

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

A BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, – dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető

Melléklet: –

Kapja:

1. Sellye Város Önkormányzata – E-TÉR
2. Irattár

Iktatószám: **SZTFH-BANYASZ/1564-2/2023.**Tárgy: **Vélemény Sellye Város
településrendezési eszközeinek
módosítása tárgyában.**

Azonosító szám:

Hivatkozási szám: **SE/56-1/2023.**

Ügyintéző:

Kasztl Csaba Béla

Telefon:

+36 72 795 293

E-mail:

csaba.kasztl@sztfh.hu

Mellékletek:

NAGY ATTILA*polgármester***SELLYE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA***elektronikus úton***Tisztelt Polgármester Úr!**

A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága (a továbbiakban: Bányafelügyelet) a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben (Rendelet) foglaltak alapján az Sellye Város településrendezési eszközeinek megküldött módosításában bemutatott változtatásokat észrevételek nélkül tudomásul veszi és megállapítja, Sellye Város helyi építési szabályzatának módosításához kapcsolódóan földtani és ásványvagyon védelmi környezeti vizsgálat készítése nem szükséges.

A Bányafelügyelet indoklásul a következőket adja elő.

Sellye Város Önkormányzata a megkeresésében kezdeményezte a Bányafelügyelet Sellye Város Településfejlesztési Terve és Településrendezési Terve, együtt: Település Terve tervezett elkészítésével kapcsolatos véleményét.

A Településterv elkészítésének célja: a város hatályban lévő Településrendezési Eszközeinek, annak készítése óta fellépő újabb igényekhez, valamint a megváltozott jogszabályi környezethez történő igazítása.

Sellye Város hatályos településrendezési eszközeinek módosítási szándékkal érintett földrészei és azoknak közvetlen környezete

- Nem szerepelnek az archív és újabban kialakult gravitációs tömegmozgásokat összegző Országos Felszínmozgásos Kataszterben.
- A módosítási szándékkal érintett településrészen előforduló szemcsés laza üledékek jelenléte nem befolyásolja az általános érvényű szakági előírások betartásával megvalósítandó, a véleményezési dokumentációban jelzett jövőbeni tervezett területhasználatot.

- Az érintett helyszínekre jellemző képződmények, továbbá az egyes rétegek építésföldtani sajátosságai alapján a változtatási szándékkal közvetlenül érintett földrészeket, valamint környezetükben nem ismert földtani veszélyforrások jelenléte.

A tervezett módosítással gazdaságföldtani érdekek nem sérülnek, földtani veszélyforrások nem aktivizálódhatnak, így a Bányafelügyelet az Sellye Város településrendezési eszközeinek módosítása keretében tervezett változtatásokat észrevétel jelzése nélkül tudomásul veszi.

A megküldött dokumentáció értékelésében foglaltak szerint az előirányzott változtatással kapcsolatban nem voltak megállapíthatók olyan hatások, amelyek elviselhetetlenek lehetnének a környezeti elemekre, vagy azokban visszafordíthatatlan folyamatokat kezdeményeznének. A jelenlegi természetes morfológiai elemekben számottevő változás nem következik be, mivel az övezet módosítása tartós teherviselésre alkalmas képződmények elterjedési területén kezdeményezett, továbbá a jövőben létesülő épített környezet alakítása a helyi szilárd ásványi nyersanyagok kitermelése nélkül megvalósítható

A Bányafelügyelet véleményét a Magyar Állami Földtani Geofizikai és Bányászati Adattárban meglévő adatok és dokumentációk felhasználásával, a Rendelet 38. § (1) bekezdése és 9. sz. mellékletének 22. pontjában, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I. 11.) Korm. rendelet 2. sz. mellékletében foglaltak alapján adta ki. A Bányafelügyelet hatáskörét és illetékességét a bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény 43.§ (3), valamint 44.§ (1) bekezdése határozza meg.

Pécs, időbélyegző szerint

Dr. Biró Marcell
elnök
(hatáskör gyakorlója megbízásából)

Dr. Kele Hajnalka
osztályvezető
(kiadmányozó)

Erről értesülnek:

1. Sellye Város Önkormányzata – elektronikus úton
2. Irattár



NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI KÖZPONT

Iktatószám: 1331-2/2023/KBKHF

Ügyintéző: Czékus Miklós
(+36-1-476-1298)

Kérem, hogy válaszában a fenti számra hivatkozzon!

Tárgy: új településrendezési eszközök
megalkotása

Hivatkozási szám: SE/56-1/2023

Ügyintézőjük: Hamarics Réka

Melléklet: -

Nagy Attila
polgármester részére

Sellye Város Polgármesteri Hivatal
E-TÉR rendszeren keresztül megküldött dokumentum

Tisztelt Polgármester Úr!

A 2023. január 16-án kézhez vett, Sellye Város új Településtervének tárgyában írt megkeresésére az alábbi választ adom.

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

Tekintettel arra, hogy a tervezett módosítások sorában ipari park fejlesztése is szerepel, a kémiai biztonsági szempontok érintettségének későbbi megállapíthatósága, valamint az elkészítendő környezeti értékelés véleményezése érdekében a javasolt tematika 3.2. és 4.2. alpontokba szíveskedjenek felvenni a '*lakosságra és emberi egészségre*' vonatkozó pontot, mely szempontok értékelése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerint is szükséges.

A tematika kidolgozása során szíveskedjenek kitérni a település közigazgatási területén gyakorolt legfőbb, a települési koncepció vonatkozásában fontos és releváns vegyipari, ill. veszélyes anyagokkal veszélyes keverékekkel folytatott tevékenységekre. Kifejtését helyzetértékelésként elsősorban a tematika 3. fejezeti pontjában javasoljuk.

Amennyiben az új települési terv összefüggésben van gazdasági/ipari tevékenység előmozdításával, jelenlegi helyzetének fejlesztésével, abban az esetben az újonnan tervezett vagy a helyzetértékelésben jellemzett – különös tekintettel a veszélyes anyagokkal és

Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály
Cím: 1097 Budapest Albert Flórián út 2-6. Tel: + 36 1 476 1195,
e-mail: kembizt@nnk.gov.hu
Hivatali kapu KRID azonosító: 355530977

veszélyes keverékekkel való – tevékenységben várható változásokat, környezeti terheléseket és esetleges konfliktusokat ugyancsak részletezni szíveskedjenek a tematika szerinti 4. fejezeti pontban, valamint szükség esetén az 5. fejezeti pontokban.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 37. § (4) bekezdése, valamint a rendelet 9. számú melléklete alapján a Nemzeti Népegészségügyi Központ illetékességgel nem rendelkezik.

A területfejlesztési koncepció, a területfejlesztési program és a területrendezési terv tartalmi követelményeiről, valamint illeszkedésük, kidolgozásuk, egyeztetésük, elfogadásuk és közzétételük részletes szabályairól szóló 218/2009. (X. 6.) Korm. rendelet 9/A.§ (1) bekezdése, valamint a kormányrendelet 14. számú melléklete alapján a Nemzeti Népegészségügyi Központ illetékességgel nem rendelkezik.

Kémiai biztonsági szakterületet illetően a térségi övezetek lehatárolását szolgáló információval az érintett területekre vonatkozóan nem rendelkezünk.

Tájékoztatatom, hogy az eljárás további szakaszában a Nemzeti Népegészségügyi Központ részt kíván venni.

Budapest, 2023. január „10”.

Tisztelettel:

Dr. Müller Cecília
országos tisztifőorvos
névében és megbízásából



Dr. Surján Orsolya
helyettes országos tisztifőorvos

Kapják:

1. Címzett
2. Irattár

LÖH-2023/630

plk de m



SE/56-4/2023

BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Iktatószám: BP/2602/00039-2/2023.
Ügyintézők: Bozóki-Ernyey Katalin, Király Judit
Telefonszám: 1/795-9032, 1/795-9047
E-mail: bozoki-ernyey.katalin@bfkh.gov.hu,
kiraly.judit@bfkh.gov.hu
Tárgy: Sellye Város Településtervezéshez készített
környezeti értékelés tartalmi követelményei –
környezeti értékelés tematikájának véle-
ményezése
Hiv. szám: SE/56-1/2023.
Ügyintéző: Hamarics Réka

Tisztelt Érintettek!

A fent megjelölt tárgyban és számon az E-TÉR rendszeren küldött megkeresésükre az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 7. § (4) bekezdésében foglaltak alapján a készített környezeti értékelés tematikájával kapcsolatban nyilatkozom, hogy

a javasolt tematika megfelelő, a 2/2005. (I. 11.) Korm. rend. 4. számú mellékletének 3.6.1.1. pontjában előírtak szerint kiterjed a kulturális (műemléki és régészeti) örökségre.

Ezúton nyilatkozom, hogy a további eljárásokban részt kívánok venni és az elkészült környezeti értékelést – ügyszámunkra hivatkozással – kérem véleményezésre megküldeni.

Tájékoztatom, hogy a régészeti lelőhelyekkel és a műemléki értékekkel kapcsolatban a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. melléklet 17. pontja alapján az adatszolgáltató szerv a területileg illetékes vármegyei örökségvédelmi hatóság (Baranya Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, 7623 Pécs, Rákóczi út 30.).

Felhívom a figyelmét arra, hogy a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 85/A. § (1) bekezdése szerint **örökségvédelmi hatástanulmányt kell készíteni a település településfejlesztési tervének kidolgozása során. Ha a településfejlesztési terv készítésekor nem készült, vagy a rendezés alá vont területre nincs örökségvédelmi hatástanulmány, vagy van, de az tíz évnél régebbi, akkor azt a rendezés alá vont területre el kell készíteni.** (2) Az örökségvédelmi hatástanulmányban megfogalmazott értékvédelmi terv szerint kell meghatározni az örökségvédelemmel érintett területekre vonatkozó településfejlesztési és településrendezési terveket.

A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 84. § (1) bekezdése szerint a települési örökségvédelmi hatástanulmány elkészítéséről a településfejlesztési koncepció vagy a településrendezési eszköz és a településképi rendelet készítője köteles gondoskodni. Az örökségvédelmi hatástanulmány részleteit e Korm. rend. 83. és 84. §§-ai szabályozzák részletesen.

Tájékoztatjuk együttal, hogy 2022. november 07-től Osztályunk székhelye megváltozott: 1105 Budapest, Körösi Csoma Sándor út 53–55. Postacímünk és egyéb elérhetőségeink változatlanok maradtak.

Jelen irat kiadmányozására *Budapest Főváros Kormányhivatalának kiadmányozási rendjéről* szóló 3/2022.(III.23.) utasítás III. Fejezet III/DD. 295 pontja szerinti kijelölés alapján került sor.

Budapest, dátum: *digitális aláírás szerint*

Tisztelettel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából:

Jevuczóné dr.
Zelenyánszki
Éva

Digitálisan aláírta:
Jevuczóné dr. Zelenyánszki
Éva
Dátum: 2023.01.25 16:07:09
+01'00'

dr. Zelenyánszki Éva
ügyintéző

Erről értesül:

1. Címzettek E-TÉR rendszeren keresztül
2. Sellye Város Önkormányzata
3. Baranya Vármegyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály)
7623 Pécs, Rákóczi tér 1.



1. SELLYEI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL JEGYZŐJÉTŐL

7960 Sellye, Dózsa György u. 1.

Tel.: 73/580-905, Fax: 580-900

E-mail: evo@sellye.hu

2. ÜGYFÉLFOGADÁS:

3. hétfő : 8 – 12, kedd: 8 – 12, 13-15

szerda: 8 – 15, péntek: 8 - 12

Szám: SE/56-3/2023.

Ügyintéző: Hamarics Réka

Tárgy: Sellye Város
TelepülésTervének készítése tájékoztatás
környezeti értékelés tematikájáról

Nagy Attila
polgármester

Sellye Város Önkormányzat
Sellye
Dózsa György utca 1.
7960

Tisztelt Polgármester Úr!

Tájékoztatom, hogy Sellye város jegyzőjeként az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) előírásainak megfelelő véleményemet a helyi környezet- és természetvédelemre kiterjedően adom meg.

A véleményezésre küldött „**SELYE VÁROS TELEPÜLÉSTERVE - KÖRNYEZETI ÉRTÉKELES TEMATIKA - JAVASLAT**” című dokumentum a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: új R.) 2. melléklete szerinti tartalommal készítendő el. A javasolt tematika a helyi környezet- és természetvédelemre kiterjedően vizsgálva megfelelő.

Tájékoztatom továbbá, hogy az új R. 7. § (9) bekezdése értelmében a települési környezeti értékelést Sellye város teljes közigazgatási területére kell elkészíteni.

A környezeti értékelés tematikájára vonatkozó véleményem az új R. 7. § alapján az új R. 2. melléklet 2. pontjára figyelemmel készült.

művelődési

Sellye, 2023. január 25.

Tisztelettel:

dr. Nóránt Ágnes
jegyző



13.5. Önkormányzati döntések



Sellyei Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője

7960 Sellye, Dózsa György u. 1.

Tel: Fax: 73/580-900

E-mail: hivatal@sellye.hu

K I V O N A T

Sellye Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2022. október 27-i nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből:

Sellye Város Önkormányzat Képviselő- testülete 5 igen szavazattal, ellenszavazat, tartózkodás nélkül a következő határozatot hozta:

166/2022.(X.27.) sz. KT határozat

Sellye Város Településterveinek elkészítéséről

Sellye Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- 1) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 60. § (8) bekezdése alapján dönt arról, hogy új településfejlesztési tervet és településrendezési tervet (a továbbiakban: **TelepülésTerv**) készít,
- 2) a **TelepülésTervet** a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: új EljR.) előírásai szerinti általános egyeztetési eljárás keretében készített el,
- 3) az új beépítésre szánt területek kijelölése esetén az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés e) pontjában foglalt követelményeknek való megfelelést - azok ismeretében - a későbbiekben, külön önkormányzati határozatban fogja igazolni,
- 4) az új EljR. 7. § (8) bekezdés előírása szerint, ezen határozat 1. mellékletét alkotó - a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmára vonatkozó - feljegyzést elfogadja,
- 5) a **TelepülésTerv** készítése során a helyi partnerségi egyeztetést az új EljR 59. § (1) b) pontja, valamint Sellye Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településtervvel, a kézikönyvvel és a településképi rendelettel összefüggő helyi partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 10/2022.(X.28.) önkormányzati rendelete 2. § előírása alapján szükségesnek tartja lefolytatni,
- 6) a Sellye Város Integrált Településfejlesztési Stratégiájának felülvizsgálatáról szóló 284/2021. (XII. 22.) Kt. határozatot visszavonja,
- 7) felhatalmazza a Polgármestert a **TelepülésTerv** előkészítése érdekében, hogy
 - a) Sellye Város Önkormányzat nevében szükséges beszerzési eljárásokat folytassa le, és az eredményes ajánlatkérés eredményét szerződéskötés jóváhagyása céljából terjessze a képviselő-testület elé
 - b) az új EljR. 61. § (1) bekezdés előírása szerint az önkormányzat a **TelepülésTerv** készítésére vonatkozó szándékát az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer felületen - a megfelelő tervezési folyamat indításával - kezdeményezze.

Felelős: polgármester

Határidő: 2022. december 31.

Nagy Attila s.k.
polgármester

dr. Nóránt Tímea s. k.
jegyző

Kivonat hiteles:
Sellye, 2022. október 27.

dr. Nóránt Tímea
jegyző



A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 1. melléklete alapján

A megalapozó vizsgálat a település közigazgatási területére vonatkozóan határozza meg, és vizsgálati térképen ábrázolja a következőket:

1. Az egyes általános használat szerinti területeket és településrészeket, infrastruktúra-elemeket	igen
2. A fejlesztést és rendezést befolyásoló értéket, problémát, védelmet, illetve korlátozást meghatározó elemeket (probléma- és értéktérkép)	igen
3. Az intézkedést, beavatkozást igénylő területek lehatárolását	igen

A megalapozó vizsgálat az alábbi vizsgálati tényezőkre terjedjen ki:

1. Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok	igen
2. Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések	igen
3. Területrendezési követelmények	igen
4. Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése	igen
5. A település demográfiai helyzete	igen
6. A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások	igen
7. A település gazdasága	igen
8. Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés	igen
9. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat	igen
10. Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata	igen
11. Környezetiállapot-jellemzők	igen
12. A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat	igen
13. Közlekedés	igen
14. Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás	igen
15. Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők	igen

AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI
a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 2. melléklete alapján

Az alátámasztó javaslat a tervezési feladatnak megfelelően az alábbiakat tartalmazza:

- | | |
|--|------|
| 1. Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása) | igen |
| 2. Településrendezési javaslat | igen |
| 3. Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére | igen |
| 4. Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás | igen |
| 5. Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat | igen |
| 6. Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei) | igen |
| 7. A módosítással érintett területek bemutatása | igen |
| 8. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása | igen |
| 9. A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye | igen |



Sellyei Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője

7960 Sellye, Dózsa György u. 1.

Tel: Fax: 73/580-900

E-mail: hivatal@sellye.hu

K I V O N A T

Sellye Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2023. október 24-i nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből:

Sellye Város Önkormányzat Képviselő- testülete **7 igen szavazattal, tartózkodás, ellenszavazat nélkül** a következő határozatot hozta:

166/2023.(X.24.) határozat

Sellye Város Település Tervének készítése során új beépítésre szánt területek kijelöléséről

(1) Sellye Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban Képviselő-testület) Sellye Város Településtervének készítése során a következő földrészletekkel kívánja bővíteni a település beépítésre szánt területét:

a) a Sellye belterületi 277/1 hrsz-ú, 0,04 ha alapterületű földrészletet beépítésre szánt kertvárosias lakóterületbe (Lke-6) sorolja a tényleges terület-felhasználásnak megfelelően,

Indoklás: a hatályos terv készítésekor az Ifjúság utcában található egykori üzlethelyiség helyén a zöldterület kiterjesztése volt a cél. Az elmúlt évek során az épületet újra-hasznosították, emiatt szükséges a területhasználat kertvárosias lakóterületté módosítása.

b) a Sellye külterületi 031/3 hrsz-ú földrészlet 0,7 ha alapterületű déli részét különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területbe (K-Mü-1) sorolja baromfitelep létesítése céljából.

Indoklás: A Nagysziget területén található 031/3 hrsz-ú szántó déli részén nyertes pályázat következtében baromfitelep épül, a földrészlettel határos területen üzemelő vállalkozás fejlesztéseként.

(2) A Képviselő-testület az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés e) pont előírása alapján igazolja, hogy

a) a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület

aa) a 277/1 hrsz-ú földrészlet esetében annak belterületi fekvése és helyhez kötöttsége okán,

ab) a települési térséggel közvetlenül határos 031/3 hrsz-ú földrészlet esetében a tervezett tevékenység helyhez kötöttsége okán,

b) az új beépítésre szánt területek kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

Nagy Attila s.k.
polgármester

dr. Nóránt Tímea s. k.
jegyző

Kivonat hiteles:

Sellye, 2023. október 24.

dr. Nóránt Tímea
jegyző





Sellyei Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője

7960 Sellye, Dózsa György u. 1.

Tel: Fax: 73/580-900

E-mail: hivatal@sellye.hu

K I V O N A T

Sellye Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2024. január 24-i rendkívüli nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből:

Sellye Város Önkormányzat Képviselő- testülete **6 igen szavazattal, tartózkodás, ellenszavazat nélkül** a következő határozatot hozta:

6/2024.(I.24.) határozat

Sellye Város készülő új TelepülésTervének véleményezési szakaszában érkezett vélemények elfogadásáról

- (1) Sellye Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban Képviselő-testület) Sellye Város készülő új TelepülésTervének (a továbbiakban: TelepülésTerv) véleményezési szakaszában az államigazgatási szervektől kapott véleményeket megismerte, jelen határozat 1. mellékletben foglaltakkal egyetért, azokat elfogadja.
- (2) A Képviselő-testület a TelepülésTervhez készített Települési Környezeti Értékelés véleményezési szakaszában a környezet védelméért felelős államigazgatási szervektől kapott véleményeket megismerte, jelen határozat 2. mellékletben foglaltakkal egyetért, azokat elfogadja.
- (3) A Képviselő-testület a TelepülésTerv véleményeztetése során lefolytatott helyi partnerségi egyeztetés összegzését megismerte, jelen határozat 3. mellékletben foglaltakkal egyetért, azokat elfogadja.
- (4) A Képviselő-testület tudomásul veszi, hogy a Partnerek részéről a véleményezési időn belül vélemény nem érkezett, egyben a helyi partnerségi egyeztetést jelen döntéssel lezárja.
- (5) A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 67. § (1) bekezdése szerint a TelepülésTerv javított tervezetének E-TÉR felületre való feltöltésével kezdeményezze a záró szakaszt.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

Nagy Attila s.k.
polgármester

dr. Nóránt Tímea s. k.
jegyző

Kivonat hiteles:
Sellye, 2024. január 24.

dr. Nóránt Tímea
dr. Nóránt Tímea
jegyző



ÖNKORMÁNYZATI ÁLLÁSFOGLALÁS - VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

Sellye Város készülő új TelepülésTerve

Sellye Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: új R.) 17. § (1) bekezdés b) pont előírása alapján a 166/2022. (X. 27.) Kt. határozatában döntött Sellye Város Sellye Város TelepülésTervének elkészítéséről.

Sellye Város Önkormányzatának polgármestere a TelepülésTerv tervezetét az új R. 62. § (1) bekezdés a) pont előírása alapján véleményeztette a véleményezésre jogosult szervekkel.

Véleményezésre jogosult Államigazgatási Szervek véleményei

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: új R.) 11. melléklete szerint:

1. Településfejlesztés, településrendezés

Baranya Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda - BA/40/00107-3/2023. (2023.12.06.)

Az önkormányzati válaszokat dőlt betűvel szedve adtuk meg.

Fejlesztési terv

Felhívja a figyelmet, hogy az akcióterületek számában ellentmondást találhatók.

Az akcióterületek számában jelzett ellentmondás valójában nem áll fenn. A megalapozó vizsgálatban szereplő 3 akcióterület a korábbi ITS-ben szerepelt, a vizsgálat ennek ismertetését tartalmazza.

Az állami főépítész véleménye szerint összességében a fejlesztési terv a település adottságaira, nagyságára, térségi szerepkörére, a helyi közösség érdekeire alapozva, az okos város igényeire tekintettel, az EljR. szerinti tartalommal, szakmailag példás módon határozza meg a település fejlesztési alapidokumentumát.

A véleményt köszönettel vettük.

Megalapozó vizsgálat

Felhívja a figyelmet, hogy a településvizsgálati térképi munkarészek nehezen olvashatók.

A megalapozó vizsgálat településvizsgálati térképi munkarészei a tervdokumentációtól függetlenül, vektoros formátumban önálló pdf-ként is rendelkezésre állnak.

Az Állami Főépítész a jövőre nézve megfontolásra ajánlja az önkormányzati tulajdonú ingatlanok további vizsgálatát, annak térinformatikai adatok szerinti tovább bontását, térképi ábrázolását, valamint a beépítési módok, a geodéziai adatok településrendezési vizsgálatát.

A javaslat a véleményezési anyag kiegészítését nem igényli.

Az állami főépítész összességében megállapítja, hogy a megalapozó vizsgálat az ELjR. szerinti tartalommal készült, a szakági munkarészek kellő alapossággal bírnak, amelyek jó támpontot biztosítanak az alátámasztó javaslatához.

A véleményt köszönettel vettük.

Alátámasztó javaslat

Az Állami Főépítész jelzi, hogy a záró véleményezési tervdokumentációnak tartalmaznia kell az új beépítésre szánt terület kijelöléséről szóló képviselő-testületi döntést, amely igazolja a vonatkozó jogszabályoknak való megfelelést.

A Sellye Város Településtervének készítése során új beépítésre szánt területek kijelöléséről szóló 166/2023. (X.24.) Kt. határozatot a záró véleményezési tervdokumentációhoz csatoltuk.

Kéri az alátámasztó javaslatot kiegészíteni a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 78/D. § (4) a) pontja szerinti igazolással

Kiegészítettük, ld. a „8. A módosítással érintett területek bemutatása” c. fejezetet.

Az állami főépítész összességében megállapítja, hogy a készülő településtervezési terv összhangban van a területrendezési terekkel, az ELjR. szerinti tartalmi követelményekkel, a jogszabályban foglalt előírások teljesültek a tervdokumentáció készítésekor.

A véleményt köszönettel vettük.

Helyi építési szabályzat

Az Állami Főépítész az észrevételeit, javaslatait 31. pontban foglalta össze, amelyekre a következő válaszokat adjuk:

- 1. A rendelettervezet normaszövegében javítottuk a mellékletekre vonatkozó hivatkozás számát.*
- 2. A 9. § (2) bekezdés e) pontját a javaslatnak megfelelően módosítottuk.*
- 3. A sajátos jogintézmények ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez szükséges lépéseket megtesszük.*
- 4. A beültetési kötelezettség sajátos jogintézményt a szabályozási terven ábrázoltuk, az erről szóló HÉSZ előírásokat (9. § (2) bekezdés, 5. melléklet) pontosítottuk. A telken belüli kötelező fásítás nem sajátos jogintézmény, ezért az erről szóló pontosított előírásokat a vonatkozó övezeti előírásokba tettük át. A szabályozási terven szereplő telken belüli kötelező fásítás jelöléseket töröltük, ezeket egységesen a HÉSZ szöveges része szabályozza. Az előírások újragondolása feloldotta a 0 m-es előkert és a beültetési kötelezettség közötti ellentmondást is.*
- 5. A 9. § (2) bekezdés b) pontjából az észrevételben jelzett szövegrészt töröltük.*
- 6. A 9. § (2) bekezdés d) pontját az észrevételnek megfelelően töröltük.*
- 7. A 11. § (1) bekezdés c) pontját az észrevételnek megfelelően kiegészítettük.*
- 8. A 11. § (8) bekezdését az észrevételnek megfelelően kijavítottuk.*
- 9. A 10. § (3) bekezdést az észrevételnek megfelelően módosítottuk.*
- 10. A 11. § (4) bekezdés a) pontját az észrevételnek megfelelően törlésre javasoljuk.*
- 11. A 11. § (6) bekezdés b) pontját az észrevételnek megfelelően módosítottuk.*

12. Az „Lke” jelű építési övezetekben az iroda mint önálló rendeltetési egység elhelyezhetőségét lehetővé tettük.
13. A HÉSZ 28.§ (8) bekezdését pontosítottuk.
14. Az ellentmondás feloldása érdekében a 29. § (3) bekezdését töröltük.
15. A „Tk” jelű övezetre vonatkozó 31. § (4) bekezdést a kerítés létesítésének tiltásával kiegészítettük.
16. A 12. mellékletben szereplő OTÉK eltérésben a kertvárosias lakóterület OTÉK szerinti legnagyobb beépíthetőségét az észrevételnek megfelelően javítottuk. Az OTÉK eltérésre irányuló kérelemhez csatolandó szakmai alátámasztó munkarészt elkészítettük.
17. A külterületi szabályozási tervlapot az észrevételnek megfelelően kiegészítettük a hiányzó övezeti jellel (Má).
18. A külterületi szabályozási tervlapot az észrevételnek megfelelően kiegészítettük a hiányzó övezeti jellel (V-1).
19. A 059 hrsz.-ú földrészlet szabályozási terven Ee övezetbe sorolt része az Országos Erdő Adattár szerinti erdő, ami továbbra is indokolja a véleményezési anyagban szereplő övezeti besorolást. A záró véleményezési anyagot e tekintetben nem módosítottuk.
20. Az észrevételben jelzett területről nem hiányzik az övezeti jel. A terület a tőle északnyugatra fekvő Ee jelű erdőhöz egy keskeny nyúlvánnyal csatlakozik.
21. A külterületi szabályozási tervlapot az észrevételnek megfelelően kiegészítettük a hiányzó övezeti jellel (Ee).
22. Az észrevétellel érintett földrészletek övezeti besorolását megvizsgáltuk, a szükséges kiegészítéseket megtettük.
23. A belterületi szabályozási tervet és annak jelkulcsát az észrevételnek megfelelően kiegészítettük a fejlesztési tervben szereplő akcióterületekkel.
24. A belterületi szabályozási tervlapot javítottuk.
25. A jelzett Mt övezeti jel nem hiányzik, a terület - erőteljesen elkeskenyedve ugyan, de - folytonos déli, azután nyugati irányban. Az övezeti jel a terület nyugati szélén, a 0328/1 hrsz. felirat fölött található.
26. A belterületi szabályozási tervlapot kiegészítettük a hiányzó övezeti jellel (Lk-2).
27. A belterületi szabályozási tervlapot kiegészítettük a hiányzó övezeti jellel (KÖu-3).
28. A településtervezési szabályzat 3. § (4) bekezdése alapján a szabályozási tervet úgy kell elkészíteni, hogy az nyomtatott és digitális formában egyaránt áttekinthető és olvasható legyen. Az egységes 1:4000 méretarány a település léptéke miatt véleményünk szerint jelentősen megnehezítené a papír alapú példányok használhatóságát. A kül- és belterületi szabályozási tervet továbbra is külön tervlapon kívánjuk szerepeltetni.
29. Az alátámasztó munkarész szabályozási koncepcióját az észrevételnek megfelelően kiegészítettük a településtervezési szabályzatban nem szereplő rajzi elemek jelkulcsával.
30. A TKR felülvizsgálatának javaslatát köszönettel vettük.
31. Az emlékeztetőt köszönettel vettük.

Az állami főépítész összességében megállapítja, hogy a helyi építési szabályzat, valamint a szabályozási terv készítése komplex módon, a jogszabályi környezetnek megfelelően, a helyi adottságokat és lehetőségeket figyelembe véve, - az apróbb technikai jellegű hibákat leszámítva

- megfelelő szakmai színvonallal készült. Külön értéket képvisel, hogy a HÉSZ a laikusok számára is közérthető módon, tömören határozza meg a helyi építés feltételeit, jogait és kötelezettségeit.

A véleményt köszönettel vettük.

2. Környezetvédelem, természet- és tájvédelem

3. Hulladékgyűjtés

Baranya Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgyűjtési Főosztály Természetvédelmi Osztály - 515-6/2023. (2023.11.09.)

A Településtervre vonatkozóan - természet- és tájvédelmi, környezetvédelmi, valamint hulladékgyűjtési szempontból - kifogást nem emel, az alábbiak figyelembevételével elfogadásra és jóváhagyásra javasolja.

Táj- és természetvédelmi szempontból a DDNPI által kiadmányozott DDNP/176-19/2023. ügyiratszámú természetvédelmi kezelői vélemény figyelembe-vételével elfogadja.

Zajvédelmi szempontból kifogást nem emel.

Önkormányzati válasz:

Az észrevétel a véleményezési anyag módosítását nem igényli. A véleményt köszönettel vettük.

4. Természet- és tájvédelem

Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság

Az E-TÉR-be észrevételt nem töltött fel, ezáltal a véleményezési anyaggal egyetért.

5. Vízvédelem

6. Vízgyűjtés

Baranya Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály

Az E-TÉR-be észrevételt nem töltött fel, ezáltal a véleményezési anyaggal egyetért.

7. A vizek védelmével, illetve kártételeinek elhárításával összefüggő alapvető szempontok teljesülése

Országos Vízügyi Főigazgatóság - 25778-0830/2022. (2022.10.25.)

Az OVF véleményezésre a működési területtel érintett Vízügyi Igazgatóságot kéri fel. Kéri, hogy a működési területtel érintett Vízügyi Igazgatóság véleményét az OVF véleményének is tekintsék.

Önkormányzati válasz:

Az észrevételt elfogadjuk. Az OVF az új R. 11. melléklet 9. sor szerint 2023.01.27-től nem véleményezésre jogosult szerv.

Baranya Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály

Az E-TÉR-be észrevételt nem töltött fel, ezáltal a véleményezési anyaggal egyetért.

Dél-dunántúli Vízügyi Igazgatóság - 007362-0277/2023. (2023.11.27.)

Az Igazgatóság a településrendezési terv tartalma ellen kifogást nem emel, a megalapozó vizsgálat 1.14.3. fejezetében a Sellyei-Gürü-csatorna km szelvényeiben kér javítást.

Az Igazgatóság levelében javasolja az önkormányzatnak a város vízkár-elhárítási tervének elkészítését.

Önkormányzati válasz:

A megalapozó vizsgálatot javítjuk.

A vízkár-elhárítási terv elkészítésének javaslata nem igényli a véleményezési anyag módosítását.

A véleményt köszönettel vettük.

8. Polgári védelem, iparbiztonság

Baranya Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály

Az E-TÉR-be észrevételt nem töltött fel, ezáltal a véleményezési anyaggal egyetért.

9. Közegészségügy

Baranya Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály

Az E-TÉR-be észrevételt nem töltött fel, ezáltal a véleményezési anyaggal egyetért.

10. Közlekedés: gyorsforgalmi utat, közúti határátkelőhelyet, szintbéli közúti-vasúti átjárót érintő településrendezési eszköz esetében

Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály - BP/0801/00786-4/2023. (2023.11.22.)

A Magyar Közút NZRt. Baranya Vármegyei Igazgatóság tájékoztatása szerint a településtervvvel kapcsolatban előzetes kifogást nem emel, az eljárás további szakaszában országos közút érintettsége esetén kíván részt venni

Tájékoztat arról, hogy a településen nincs vasúti fejlesztés folyamatban, az eljárás további szakaszában nem kíván részt venni.

A levél a továbbiakban felsorolja a tervezés során betartandó jogszabályi előírásokat, a véleményezési anyaggal kapcsolatban konkrét észrevételt nem tesz.

Önkormányzati válasz:

A véleményt köszönettel vettük.

11. Közlekedés: vasúti pályahálózatot, víziutat érintő település esetében

Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály

Az E-TÉR-be észrevételt nem töltött fel, ezáltal a véleményezési anyaggal egyetért.

Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály - Az E-TÉR-be iktatószám nélkül feltöltött dokumentum (2023.11.13.)

Tájékoztatást ad arról, hogy hatáskörrel nem rendelkezik, a véleményezésben nem vesz részt.

Önkormányzati válasz:

A tájékoztatást köszönettel vettük.

12. Közlekedés: polgári célú légi közlekedéssel érintett település esetében

Építési és Közlekedési Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály Repülőtéri Osztály

Az E-TÉR-be észrevételt nem töltött fel, ezáltal a véleményezési anyaggal egyetért.

13. Közlekedés: állami célú légi közlekedéssel érintett település esetében

Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály

Az E-TÉR-be észrevételt nem töltött fel, ezáltal a véleményezési anyaggal egyetért.

14. Közlekedés: a 10-13. pont kivételével minden közúti közlekedési ügyben

Baranya Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Közlekedési és Útügyi Osztály - BA/60/532-2/2023. (2023.11.10.)

Az Útügyi Osztály levelében felhívja a figyelmet a szabályozási vonallal érintett utak terveinek elkészítéskor betartandó előírásokra.

Önkormányzati válasz:

Az észrevétel a véleményezési anyag módosítását nem igényli. A véleményt köszönettel vettük.

15. Régészeti örökség és műemléki érték, világörökségi és világörökségi várományos terület védelme

Baranya Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály

Az E-TÉR-be észrevételt nem töltött fel, ezáltal a véleményezési anyaggal egyetért.

16. Talajvédelem

Baranya Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály

Az E-TÉR-be észrevételt nem töltött fel, ezáltal a véleményezési anyaggal egyetért.

17. Földvédelem

Baranya Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály

Az E-TÉR-be észrevételt nem töltött fel, ezáltal a véleményezési anyaggal egyetért.

18. Erdőrendezés, erdővédelem

Baranya Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti és Földművelésügyi Osztály

Az E-TÉR-be észrevételt nem töltött fel, ezáltal a véleményezési anyaggal egyetért.

19. Honvédelem

Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály

Az E-TÉR-be észrevételt nem töltött fel, ezáltal a véleményezési anyaggal egyetért.

20. Határrendészet

Baranya Vármegyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság Közlekedésrendészeti Osztály

Az E-TÉR-be észrevételt nem töltött fel, ezáltal a véleményezési anyaggal egyetért.

21. Bányászat, geológia, morfológia, földtani veszélyforrások

Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Pécsi Bányafelügyeleti Osztály

Az E-TÉR-be észrevételt nem töltött fel, ezáltal a véleményezési anyaggal egyetért.

22. Hírközlés

Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hírközlésfelügyeleti- főosztály Pécsi Hatósági Iroda - K/23298-2/2023. (2023.11.03.)

Megállapítja, hogy a dokumentumok hírközlési érdeket nem sértenek, a Hatóság kifogást nem emel.

Önkormányzati válasz:

A véleményt köszönettel vettük.

23. Nukleáris biztonság és balesetelhárítás

Országos Atomenergia Hivatal

Az E-TÉR-be észrevételt nem töltött fel, ezáltal a véleményezési anyaggal egyetért.

24. Természetes gyógy-tényezők, gyógyhelyek természeti adottságaink védelme

**Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály
1. - BP/FNEF/06343-2/2023 (2023.11.16.)**

Arról ad tájékoztatást, hogy a település közigazgatási területén belül természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.

Önkormányzati válasz:

A tájékoztatást köszönettel vettük.

25. Területrendezés, településfejlesztés

Baranya Vármegyei Önkormányzat

Az E-TÉR-be észrevételt nem töltött fel, ezáltal a véleményezési anyaggal egyetért.

26. A kiemelt térség-fejlesztési koncepcióval való összhang megteremtése

„M9” Térségi Fejlesztési Tanács

Az E-TÉR-be észrevételt nem töltött fel, ezáltal a véleményezési anyaggal egyetért.

Véleményezésre jogosult Területi és Települési Önkormányzatok

az új R. 64. § (3) bekezdés c) pont szerint:

1. A közigazgatási területet érintő infrastrukturális kapcsolatok, valamint egyéb környezeti hatások

Baranya Vármegyei Önkormányzat

Kákics Község Önkormányzata

Csányoszró Község Önkormányzata

Zaláta Község Önkormányzata

Sósvertike Község Önkormányzata

Drávaiványi Község Önkormányzata

Bogdása Község Önkormányzata

Az E-TÉR-be észrevételt nem töltöttek fel, ezáltal a véleményezési anyaggal egyetértenek.

Sellye, 2024. január 18.

Az összefoglalót készítette:



Pap Zsuzsa
településtervező



Béres István
főépítész

ÖNKORMÁNYZATI ÁLLÁSFOGLALÁS - VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

Sellye Város készülő új TelepülésTerve Települési Környezeti Értékelés

Sellye Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: új R.) 17. § (1) bekezdés b) pont előírása alapján a 166/2022. (X. 27.) Kt. határozatában döntött Sellye Város Sellye Város TelepülésTervének elkészítéséről.

Sellye Város Önkormányzatának polgármestere a TelepülésTerv alátámasztó javaslata részeként készülő Települési Környezeti Értékelést az új R. 62. § (1) bekezdés a) pont előírása alapján véleményeztette a véleményezésre jogosult szervekkel.

A környezet védelméért felelős Szervek véleményei

az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. melléklete szerint:

1. környezetvédelemre és hulladékgazdálkodásra kiterjedően

Baranya Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztály - 515-6/2023. (2023.11.09.)

Környezeti vizsgálat szükségessége szempontjából a településtervhez csatolt települési környezeti értékelést elfogadja.

Önkormányzati válasz:

A véleményt köszönettel vettük.

2. természet- és tájvédelemre kiterjedően

Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság

Az E-TÉR-be észrevételt nem töltött fel, ezáltal a véleményezési anyaggal egyetért.

3. környezet- és település-egészségügyre kiterjedően

Baranya Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály

Az E-TÉR-be észrevételt nem töltött fel, ezáltal a véleményezési anyaggal egyetért.

4. a felszíni és a felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelmére, továbbá súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően

Baranya Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály

Az E-TÉR-be észrevételt nem töltött fel, ezáltal a véleményezési anyaggal egyetért.

5. helyi környezet- és természetvédelemre kiterjedően

Sellyei Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője - SE/56-54/2023. (2023.12.06.)

Véleménye szerint a terv a helyi környezet- és természetvédelemre kiterjedően érdeket nem sért, egyben a Települési Környezeti Értékelés elfogadását javasolja.

Önkormányzati válasz:

A véleményt köszönettel vettük.

6. az épített környezet védelmére kiterjedően

Baranya Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda - BA/40/00107-3/2023. (2023.12.07.)

Az állami főépítész a környezeti értékelés alátámasztó munkarész tartalmával egyetért, és megállapítja, hogy annak az épített környezettel, a kulturális örökségvédelemmel érintett munkarészei megfelelnek a jogszabályi követelményeknek

Önkormányzati válasz:

A véleményt köszönettel vettük.

7. erdővédelemre kiterjedően

Baranya Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti és Földművelésügyi Osztály

Az E-TÉR-be észrevételt nem töltött fel, ezáltal a véleményezési anyaggal egyetért.

8. talajvédelemre kiterjedően

Baranya Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály

Az E-TÉR-be észrevételt nem töltött fel, ezáltal a véleményezési anyaggal egyetért.

9. a termőföld mennyiségi védelmére kiterjedően

Baranya Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály

Az E-TÉR-be észrevételt nem töltött fel, ezáltal a véleményezési anyaggal egyetért.

10. földtani és ásványvagyon védelemre kiterjedően

Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály

Az E-TÉR-be észrevételt nem töltött fel, ezáltal a véleményezési anyaggal egyetért.

11. a természetes gyógytényezők, gyógyhelyek természeti adottságainak védelmére kiterjedően

**Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály
1. - BP/FNEF/06343-2/2023 (2023.11.16.)**

Arról ad tájékoztatást, hogy a település közigazgatási területén belül természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.

Önkormányzati válasz:

A tájékoztatást köszönettel vettük.

12. kulturális örökség (műemlékvédelem, régészet) védelmére kiterjedően

**Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
Örökségvédelmi Osztály**

Az E-TÉR-be észrevételt nem töltött fel, ezáltal a véleményezési anyaggal egyetért.

13. kémiai biztonságra kiterjedően

Nemzeti Népegészségügyi Központ - 01331-4/2023/KBKHF (2023.11.06.)

Az NNK érintettséget nem azonosított, a dokumentációhoz további észrevételt vagy módosítási javaslatot nem kívánt tenni.

Önkormányzati válasz:

A véleményt köszönettel vettük.

Sellye, 2024. január 18.

Az összefoglalót készítette:



Pap Zsuzsa
településtervező



Béres István
főépítész

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS ÖSSZEGZÉSE

Sellye Város új TelepülésTervének készítése során lefolytatott partnerségi egyeztetésről

Sellye Város Önkormányzatának Képviselő-testülete *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: új R.) 17. § (1) bekezdés b) pont előírása alapján a 166/2022. (X. 27.) Kt. határozatában döntött Sellye Város Sellye Város TelepülésTervének elkészítéséről.

A TelepülésTerv készítése során a partnerségi egyeztetés a következők szerint lett lefolytatva:

- (1) Sellye Város Önkormányzatának polgármestere a TelepülésTerv tervezetét az új R. 62. § (1) bekezdés b) pont-, és az új R. 66. § (2) bekezdés b) pont előírásai alapján véleményeztette a partnerekkel az E-TÉR felületen:

Véleményezési szakasz az E-TÉR-ben:

- a) időtartama: 2023. november 3. - 2023. december 7.
- b) összegzése: Az E-TÉR-ben nem érkezett partneri vélemény.

- (2) Sellye Város Önkormányzatának polgármestere a TelepülésTerv tervezetét *a településtervvvel, a kézikönyvvel és a településképi rendelettel összefüggő helyi partnerségi egyeztetés szabályairól* szóló 10/2022. (X. 28.) önkormányzati rendeletben foglaltak szerint Helyi Partnerségi Egyeztetésre bocsájtotta:

Előzetes tájékoztatás:

- a) időtartama: 2023. január 26. - 2023. február 19.
- b) módja:
 - ba) Polgármesteri Hivatalban történő kifüggesztés,
 - bb) Sellye Város honlapján történő közzététel,
<https://sellye.hu/hir/megkezdodott-sellye-uj-fejlesztesi-tervenek-elkeszítése>
 - bc) Sellye Város közösségi (facebook) oldalán történő közzététel,
- c) összegzése: Az előzetes tájékoztatás során a hirdetményben megadott véleményezési időn belül észrevétel nem érkezett.

Munkaközi tájékoztatás - Megalapozó vizsgálat:

- a) időtartama: 2023. április 20. - 2023. május 2.
- b) módja:
 - ba) Polgármesteri Hivatalban történő kifüggesztés,
 - bb) Sellye Város honlapján történő közzététel,
<https://sellye.hu/hir/sellye-uj-fejlesztesi-terve-mondja-el-velemenyet>
 - bc) Sellye Város közösségi (facebook) oldalán történő közzététel,
- c) összegzése: A megalapozó vizsgálat munkaközi tájékoztatása során a hirdetményben megadott véleményezési időn belül észrevétel nem érkezett.

Munkaközi tájékoztatás - TelepülésTerv:

- a) időtartama: 2023. október 27. - 2023. november 27.
- b) módja:
 - ba) Polgármesteri Hivatalban történő kifüggesztés,
 - bb) Sellye Város honlapján történő közzététel,
<https://www.sellye.hu/hir/telepulesterv-velemenyezes>
 - bc) Sellye Város közösségi (facebook) oldalán történő közzététel,
- c) összegzése: A TelepülésTerv munkaközi tájékoztatása során a hirdetményben megadott véleményezési időn belül észrevétel nem érkezett.
- d) Határidőn túli kérelem: 2023. november 30. napján ifj. Ságbi Péter mint a Samato Kft. vezető tisztségviselője (székhely: 7960 Sellye, Malom u 1.) a véleményezési időszak lejáratán túl a következő kérelemmel élt:

„A Gipe övezet jelenlegi HÉSZ-ben szereplő legnagyobb építménymagassága 8,5 méter, ami gátja a jelenkori ipari standardoknak megfelelő raktár és gyártócsarnokok építésének, így a fejlődésnek is. Kérjük, hogy ezt vizsgálják felül. Javasoljuk a 12,5 méter magasság megállapítását.

Cégünk tevékenysége kétféle övezeti besorolással bíró területeken folyik, javasoljuk, hogy a mostani Gksz besorolású (hrsz 748/5) is kapjon Gipe, besorolást. Enélkül a terület fejlesztése nem megoldható. A rajta lévő egykori gőzmalom épülete eleve jócskán meghaladja az övezetben megengedett maximális építménymagasságot.”

Önkormányzati válasz:

Sem a 2023. január 26. és 2023. február 19. között zajló előzetes tájékoztatás során, sem pedig a 2023. április 20. és 2023. május 2. között zajló munkaközi tájékoztatás során nem érkezett a terület fejlesztésére irányuló kérelem. A kérelem az utolsó 2023. október 27. és 2023. november 27. között zajló munkaközi tájékoztatás lejáratát idején túl érkezett, továbbá az övezetváltás az eljárás ezen szakaszában nem lehetséges a terv újbóli, államigazgatási szervekkel történő véleményeztetése nélkül.

Fentiekre tekintettel a kérelmet nem a Képviselő-testület nem támogatja.

Sellye, 2024. január 18.

Az összefoglalót készítette:



Béres István
főépítész

13.6. A véleményezési szakaszban beérkezett vélemények



BARANYA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Sellye Város Önkormányzata

Nagy Attila
Polgármester Úr
részére

Iktatószám: BA/40/00107-3/2023.

Ügyintéző: Horváth Szabolcs

Tárgy: Sellye Város új típusú
településtervének készítése –
véleményezési szakasz

Elektronikus úton, az E-TÉR szakrendszerben továbbítva

Tisztelt Polgármester Úr!

Az egyeztetésre megküldött új típusú településterv (fejlesztési terv és rendezési terv) vonatkozásában a tervdokumentációról a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **419/0221. (VII.15.) Kormányrendelet (EiJR.) 66. § (2) bekezdésének a) pontjában** kapott felhatalmazás alapján véleményemet az alábbiakban adom meg:

A településterv egyeztetési tervi megoldásaival az alábbi észrevételem figyelembevételével értek egyet. Az egyeztetés lezárása után kérem, hogy a véglegesített tervet küldje meg záró szakmai véleményezésre.

I. Előzmények:

Sellye Város településterv készítésének környezeti értékelés tematikájának véleményezése tárgyában a BA/40/00107-2/2022. ügyiratszámom adtam ki állami főépítész véleményem.

A településterv egyeztetése a hatályos jogrendnek megfelelően az E-TÉR szakrendszerben történik, az állami főépítész vélemény az E-TÉR-be kerül feltöltése.

A jogszabályi rendelkezés alapján a megküldött tervdokumentációról az állami főépítész véleményemet tematikusan, a fejlesztési terv, a környezeti értékelés, a megalapozó vizsgálat, az alátámasztó javaslat és az ezek alapján készített Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és Szabályozási Terv (SZT.) vonatkozásában fejezetekre bontva az alábbiakban részletezve adom meg.

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

☎: +36 72 795 744

✉: foepitesz@baranya.gov.hu

Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

II. A fejlesztési terv:

Az 5000 fő lélekszám alatti Sellye Város fejlesztési terve (továbbiakban: **FT.**) az **EljR. 3. sz. melléklete** szerinti struktúrában, a jogszabálynak megfelelő módon, részletes tartalommal készült. Az **FT.** a település adottságaira, erősségeire, lehetőségeire alapozva határozza meg a település jövőképét, amelyet a stratégiában kellően részletezve bont tovább. A beavatkozási területek lehatárolása a fejlesztési tervlapon komplex, a beavatkozást igénylő területeken belül az igények és célok megfogalmazása a helyi érdekeket alapul véve, egyedi és léptéktartó módon történt. A fejlesztési célok időtávlatba (rövid-, közép-, és hosszútáv) és tematikus dimenzióba (térségi szerep, gazdaság, társadalom, környezet), valamint ágazati bontásba (vízügy, közlekedés, gazdaság, turisztika, megújuló energia, közösségi) és szerkezetbe (kulcs-, hálózatos-, akcióterületi-, egyéb projektek) történő helyezése a tervdokumentációban logikusan, közérthető módon meghatározott. A cselekvési program a fejlesztési területekhez 2 db, földrészletek szerint lehatárolt akcióterületekhez (AT1 és AT2 jelű) rendeli a feladatokat, és a részcélokat (összesen 15 db) amelyeket időben is ütemez (2022-től 2030-ig) és forrásokat, pályázati lehetőségeket, valamint a költségigényeket is prognosztizál.

Az **FT.** tartalmazza továbbá Sellye Város Antiszegregációs Programját, amelyhez problématerképet, célkitűzéseket, és konkrét, szegregációt csökkentő fejlesztéseket is megállapít a terv.

Megfontolásra ajánlom azonban, hogy míg az FT. 2 db akcióterületet határol le (31. oldal), addig a megalapozó vizsgálatban már 3 db akcióterületi lehatárolás szerepel (38. oldal), valamint az akcióterületük tartalma sem megegyező: megalapozó vizsgálat: 1. akcióterület VÁROSKÖZPONT, 2. akcióterület KÖZSZOLGÁLATI KÖZPONT; fejlesztési terv: AT1.-Kastély és az egykori uradalmi birtok épületei akcióterület; AT2.- Turizmus és rekreáció akcióterület így az FT. és a megalapozó vizsgálat közötti összhang jelenleg nem áll fenn. Ezzel összefüggésben megállapítottam, hogy a fejlesztési tervlap is 2 db akcióterületet tartalmaz.

Fentiek alapján az FT. a település adottságaira, nagyságára, térségi szerepkörére, a helyi közösség érdekeire alapozva, az okos város igényére tekintettel, az EljR. szerinti tartalommal, szakmailag példás módon határozza meg a település fejlesztési alapidokumentumát.

III. A megalapozó vizsgálat:

A megalapozó vizsgálat elkészítése az **EljR. 1. számú melléklete** szerinti tartalommal történt. A területfejlesztési (OTFK, DDOP, BMTfK, BMITP) és területrendezési (MaTrT., BmTrT.) dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata alapos módon, a jogszabályi környezet szerint készült el. A megalapozó vizsgálat a meglévő helyi településfejlesztési dokumentumokkal és a hatályos településrendezési terv fejlesztéseivel, azok megvalósulásaival is kellő részletezettséggel foglalkozik.

A hatályos településrendezési tervekkel való vizsgálat kellő megalapozottsággal bír a meglévő terület-használatokról, egyesével, külön- külön részletezve a meglévő beépítésre szánt és beépítésre nem szánt terület-felhasználási egységeket. Ahol fejlesztési terület került kijelölésre a hatályos tervben, ott annak megvalósulását is vizsgálja a tervdokumentáció.

A településrendezési, településszerkezeti vizsgálat munkarész a hatályos Településképi Arculati Kézikönyvre is alapozva mutatja be a településszerkezet változásait, külön vizsgálati tervlapokon vizsgálja a Lechner Tudásközpont által biztosított térinformatikai adatok alapján az épületfunkciót, a telekstruktúrát, beépítettséget, a tulajdonviszonyokat.

Fentiekén túl a településvizsgálati, térképi munkarészek nehezen olvashatóak, rossz minőségűek, pixelesek, és az ingatlanokat (földrészleteket) nem lehet beazonosítani (107., 108., 110., 111., 112., 114., 115., 116., 117., 162. oldal), ezért azok korrigálása javasolt.

A jövőre nézve megfontolásra ajánlom azonban az önkormányzati tulajdonú ingatlanok, földrésztetek további vizsgálatát, annak térinformatikai adatok szerinti tovább bontását (pl.: közlekedési területek, intézmények, beépítetlen- későbbi fejlesztésre alkalmas területek, közmű területek, zöldterületek, (közparkok- közkertek), vízfelületek, hulladéklerakók, stb.) és térképen való ábrázolását, valamint a beépítési módok, a geodéziai adatok településrendezési vizsgálatát amelyek a későbbi tervezést, a szabályozási környezet alátámasztását, sőt a településüzemeltetési, önkormányzati feladatok ellátását is még hatékonyabban segíthetik.

Összességében megállapítottam, hogy a megalapozó vizsgálat az EljR. szerinti tartalommal készült, a szakági munkarészek kellő alapossggal bírnak, amelyek jó támpontot biztosítanak az alátámasztó javaslatához.

IV. Az alátámasztó javaslat:

Az alátámasztó javaslat a fejlesztési terv és a megalapozó vizsgálatra épülve, az abban foglaltakat figyelembe véve készült. A településfejlesztési javaslat munkarész röviden, tömören ismétli meg a település jövőképét, a célok elérése érdekében a kijelölt akció területeken belül a már a konkrét fejlesztéseket a szükséges területi igényekkel és OTÉK szerinti terület-felhasználásokkal.

Az új beépítésre szánt területek kijelölését mindössze kettő helyen tartalmaz a településterv 0,04 ha nagyságú zöldterületből „Lke-6” jelű kertvárosias lakóterület a kialakult állapotnak megfelelően, valamint különleges mezőgazdasági üzemi terület kijelölés okán. Utóbbi a Nagysziget 031/3 hrsz.-ú földrésztelen nyertes pályázatból megvalósítandó, kb. 7000 m² nagyságú baromfitelep létesítése kapcsán jelöl ki „K-Mű-1” jelű különleges mezőgazdasági üzemi területet. A tervezési terület a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetével is érintett. *A Lechner Tudásközpont Nonprofit Kft. levelében – tekintettel arra, hogy az övezetből kivonni tervezett terület a Sellye közigazgatási területét érintő kiváló termőhelyi adottságú szántóterület kevesebb min 1%-a - a kérdéses területek kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetből való törléséhez hozzájárult, így a térségi területrendezési hatósági eljárás lefolytatására nincs szükség.*

Az új beépítésre szánt területek nagysága nem éri el az 1 ha nagyságot, ezért a biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartását nem kell igazolni. Ezen felül az MaTrT. 12. § (3) bekezdésében előírtaknak megfelelően azonban legalább 5% védelmi célú erdőterület kijelölését is tartalmazza a terv az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével összefüggésben (4000 m² nagyságú „Ev” jelű védelmi erdő).

Előzetesen jelzem, hogy az összesen 0,74 ha nagyságú új beépítésre szánt területek kijelölése kapcsán a záró véleményezési szakaszban az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény (továbbiakban: Étv.) 8. § (2a) bekezdése szerint a településterv tervezetét országos főépítési véleményezésre meg kell majd küldennem. Ehhez az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontjában foglalt kötelezettségnek eleget tevő, a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. Törvény (továbbiakban: MaTrT.) 12. § (1) - (2) bekezdés alapján történő mérlegelés eredményét tartalmazó képviselő-testületi döntését is tartalmaznia kell a záró véleményezési tervdokumentációnak.

A „Gip-e” jelű gazdasági- ipari egyéb területbe kerül besorolásra a hatályos terven kijelölt, de máig nem megvalósul fejlesztésekkel érintett Ipari Park 24 ha nagyságú területe, valamint a Kolozsvár utcai 3,9 ha nagyságú ipari gazdasági területe.

A „K-ke” jelű különleges kereskedelmi, szolgáltatási rendeltetések elhelyezésére szolgáló bevásároló központok területébe kerül a Mátyás Király utca déli oldalán az Ady Endre utca és a 834 hrsz.-ú út közötti 0,66 ha nagyságú terület.

A közlekedési és közműterületek vonatkozásában belterületi- külterületi elkerülő út (külterületi mellékút és belterületi gyűjtőút), valamint a termálfürdő előtt közösségi tér kerül kijelölésre.

A beépítésre nem szánt különleges területek közül bányászati célú szénhidrogén kutak létesítésére alkalmas „Kb-B” jelű beépítésre nem szánt különleges területet és lovasközpont létesítésére alkalmas 6,35 ha nagyságú különleges területet is kijelöl a településtervezési terv.

Napelem park elhelyezésére alkalmas terület is kijelölésre kerül a 0192/8 hrsz.-ú földrészlet igénybevételeivel.

A külterületi szabályozási terven az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójában lévő 0371/3 hrsz.-ú földrészlet a jelenleg hatályos településrendezési eszközben lévő „Gipe-2” jelű beépítésre szánt terület kijelölését a településtervezési tervben is alkalmazni kívánja.

Az **EljR. 78/D. § (4) bekezdés a) pontja** értelmében a „helyi építési szabályzat készítése (...) során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek az olyan építési övezetbe sorolás, amelyet a 2021. július 1-jét megelőzően hatályos szabályok alapján készült településszerkezeti terv már beépítésre szánt területként határozott meg, azzal, hogy a helyi építési szabályzat készítése, (...) során igazolni kell, hogy a településszerkezeti terv készítésekor teljesítették a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben meghatározott területrendezési követelményeket – ideértve a táj- és természetvédelmi területi övezetek lehatárolását és az övezetre vonatkozó szabályokat –, valamint a településszerkezeti terv készítésekor megfeleltek a természetvédelmi jogszabályoknak”.

Megállapítottam, hogy az alátámasztó javaslat munkarészeiben szereplő Duna- Dráva Nemzeti Park Igazgatóság ökológiai folyosóra vonatkozó törlés kezdeményezés és az Agrárminisztérium által az arra adott támogató döntés alapján a kijelölésnek a területrendezéssel összefüggő akadálya nincs.

Összességében megállapítottam, hogy a készülő településtervezési terv összhangban van a területrendezési tervekkel, az EljR. szerinti tartalmi követelményekkel, a jogszabályban foglalt előírások teljesültek a tervdokumentáció készítésekor.

V. A környezeti értékelés véleményezése:

Az egyes tervek és programok környezeti vizsgálatáról szóló **2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 1. § (2) bekezdésének a) pontja** szerint a **3. számú melléklet II. 2. b) pontjában** szereplő, mint az épített környezet védelméért felelős közigazgatási szerv **a környezeti értékelés alátámasztó munkarész tartalmával egyetértek, és megállapítottam, hogy annak az épített környezettel, a kulturális örökségvédelemmel érintett munkarészei megfelelnek a jogszabályi követelményeknek.**

VI. A Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és Szabályozási terv (SZT):

1. A HÉSZ tervezet 4. § (1)-(2) bekezdésében szereplő műemlékek és műemléki környezetük, és a régészeti lelőhelyek felsorolását a 6. és 7. mellékletek és nem a normaszövegben szereplő 7. és 8. mellékletek tartalmazzák. Ugyanez vonatkozik a helyi védelemmel érintett építmények és a természeti értékek felsorolására is (10. melléklet helyett 9. melléklet, 9. melléklet helyett 8. melléklet). **Fentiek alapján javaslom a teljes normaszövegben szereplő összes mellékletre vonatkozó hivatkozás számának felülvizsgálatát!**

2. A HÉSZ tervezet 9. § (2) bekezdés e) pontjában lévő előírást „(...) *legkésőbb a használatbavételi engedélyezési eljárás megindításáig teljesítendő*”-re javaslom módosítani.

3. A HÉSZ tervezet 9. § (1) és (2) bekezdésében szereplő sajátos jogintézményeket, mint az elővásárlási jogot és a beültetési kötelezettséget az ingatlan nyilvántartásba is be kell jegyeztetni. Ezzel összefüggésben kérem, hogy az **Étv. 29. § (5) bekezdésében** szereplő kötelezettségnek az Önkormányzat tegyen eleget. Felhívom figyelmét, hogy a terv elfogadását követően a kötelezettség tényének ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzését ellenőrizni fogom.
4. A beültetési kötelezettség sajátos jogintézményt, valamint a kötelező védőfásítást javaslom a szabályozási tervlapon ábrázolni minden esetben, mert például a „Gksz” jelű földrészlet telekalakítását követően – a kialakuló „belső” „Gksz” jelű telek esetében - a telekhatár mentén, attól 3 m-re előírt beültetési kötelezettség szöveges előírás jelen esetben már nem szolgálja a kitűzött településrendezési célt. Ezzel összefüggésben jelzem, hogy a „Gksz-1”, valamint a „Gksz-2” és a „K-Mű-1”, és „Kk-e” jelű építési övezetben a HÉSZ tervezetben szereplő 0 m-es előkert ellentmondásban áll az esetlegesen biztosítandó 3 m-es beültetési kötelezettség előírással.
5. Felhívom figyelmét, hogy a HÉSZ tervezet 9. § (2) bekezdés a) pontjában a „(...) *legalább 150 m²-ként 1 db 14/16-os körméretű, kétszer iskolázott lomblevelű konténeres fa helyezendő el*” előírás településképi követelmény, amelyet a TKR.-ben kell szabályozni. Fentiek alapján javaslom annak HÉSZ-ből való törlését.
6. Felhívom figyelmét, hogy a HÉSZ tervezet 9. § (2) bekezdés d) pontjában lévő előírást országosan az OTÉK szabályozza, ezért javaslom annak HÉSZ-ből való törlését.
7. A HÉSZ tervezet 11. § (1) bekezdés c) pontjában lévő *„terepszint alatti építmény, csak építési helyen belül létesíthet”* előírás kiegészítésre szorul a (11) bekezdésben szereplő kivételek felsorolásával, amely a szabályozás használhatóságát segítené.
8. Megfontolásra ajánlom, hogy a HÉSZ tervezet 11. § (8) bekezdés a) pontjában a „(...) *legnagyobb homlokzatmagasság alapérték, amelyet az épület összes homlokzatára ki kell számítani*” előírást javítsák úgy, hogy a homlokzatmagasságnak az összes homlokzatra egyszerre, átlagosan kelljen teljesülni (F/L érték) a lejtős terepre meghatározott homlokzatok kivételétől eltekintve.
9. A HÉSZ tervezet 10. § (3) bekezdésében szereplő előírást „(...) *feleslegessé vált közműhálózatot, létesítményt a tulajdonosának el kell bontani (...)*”-ra és „(...) *légvezeték a használat megszűnését követő 8 napon belül, annak tulajdonosának kell elbontani*”-ra javaslom módosítani.
10. A HÉSZ tervezet 11. § (4) bekezdés a) pontjában lévő *„épület ne épüljön felszíni vizeket elvezető mélyvonalba”* előírás nem egyértelmű, mert az építésügyi hatóság a szabályozási tervhez rendelt rajzi elem vagy fogalom-meghatározás hiányában nem fogja tudni értelmezni és számon kérni azt.
11. A HÉSZ tervezet 11. § (6) bekezdés b) pontjában lévő előírást „(...) *legkisebb telekszélesség 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*”-re javaslom módosítani.

- 12.**Az elhelyezhető és tiltó rendelkezések táblázatban az „Lke-1” – „Lke-6” jelű kertvárosias lakóterület építési övezetekben az önálló iroda elhelyezhetőségének tiltása, a maximum két rendeletetési egység létesítését is figyelembe véve szigorú előírás. Kertvárosias lakóterületen a lakás mellett lévő saját tulajdonú vállalkozáshoz szükséges iroda funkció valós igény lehet, ezért javaslom a táblázat ezen irányú felülvizsgálatát.
- 13.**A HÉSZ tervezet 28. §-át javaslom a birtokközpont kialakításával érintett mezőgazdasági területek meghatározásával az azokra vonatkozó szabályokkal is kiegészíteni.
- 14.**A HÉSZ tervezet 29. § (3) és (4) bekezdése egymással ellentétes előírás, mert az „Mt” jelű övezetben épület nem helyezhető el, így az övezetben az elővizek medertengelyétől számított 50 – 50 m távolságon túl sem lehetséges épületet elhelyezni. Fentiek alapján kérem a HÉSZ ellentmondás feloldását.
- 15.**A HÉSZ 31. § (4) bekezdésében a „Tk” jelű természetközeli terület övezetére vonatkozó előírást az „Mt” jelű övezetre hasonlóan javaslom a kerítés létesítésének tiltásával kiegészíteni.
- 16.**A 12. sz. mellékletben szereplő OTÉK eltérésben az OTÉK szerinti legnagyobb beépíthetőség a kertvárosias lakóterület vonatkozásában tévesen szerepel (30% helyett 35% lehet), ezért annak javítása szükséges. Ezzel összefüggésben jelzem, hogy az állami főépítésznek címzett OTÉK eltérésre irányuló kérelmet a záró véleményezési tervdokumentációhoz kell majd csatolni, és a kérelemben foglaltak szükségességét szakmai alátámasztó munkarészben indokolni szükséges.
- 17.**A szabályozási tervlapon a külterületi közlekedési területekkel (földutakkal) körülvett 074/14 hrsz.-ú földrészletről az építési övezet jelölése, feltehetően az „Má” jelű hiányzik.
- 18.**A külterületi szabályozási tervlapon a külterületi 060/8 és 072 hrsz.-ú földrészletről (árok) feltehetőleg a „V-1” jelű övezeti jel hiányzik.
- 19.**A külterületi szabályozási tervlapon a 059 hrsz.-ú árok földrészlet a „V-1” és az „Ee” jelű övezetekkel is érintett. Javaslom az árok területét teljes egészében a „V-1” jelű övezetbe sorolni.
- 20.**A külterületi szabályozási tervlapon a Nagymezei erdőterület egy részéről, feltehetőleg az „Ev” jelű övezeti jel hiányzik a „KÖu-4” jelű közlekedési területtől északra, vele közvetlenül szomszédos terület.
- 21.**A külterületi szabályozási tervlapon a 0127/1-2 hrsz.- földrészletekről (Remete) feltehetőleg az „Ee” jelű övezeti jel hiányzik.
- 22.**A külterületi szabályozási tervlapon a 0293/3, a 0302 és a 0292 hrsz.-ú földrészletek szomszédságában a sűrű övezethatárok jelölések és az övezeti jelek hiánya miatt a rajzi szabályozás beazonosíthatósága nem egyértelmű, ezért annak kiegészítése szükséges. Fentiekén túl az összes vízgazdálkodási övezettel érintett árkok szabályozásának további vizsgálata javasolt!

- 23.A belterületi szabályozási tervlapon a fejlesztési tervben lehatárolt akcióterületeket a településtervezési szabályzat 135. sorában szereplő jelkulccsal kérem szerepeltetni.
- 24.A belterületi szabályozási tervlapról a 121/2, 102, 109 hrsz.-t magába foglaló közlekedési terület vonatkozásában az övezeti jel hiányzik, ezért kérem annak pótlását.
25. A belterületi szabályozási tervlapról a 0328/4 hrsz.-ú „Gipe-2” jelű építési övezettel szomszédos övezeti lehatárolásból az övezeti jel hiányzik (vélelmezhetően „Mt”), ezért kérem annak pótlását.
26. A belterületi szabályozási tervlapról a 72, 73, és a 1302/1 hrsz.-ú földrészletek övezeti lehatárolásának vonatkozásában az övezeti jel hiányzik, ezért kérem annak pótlását.
- 27.A belterületi szabályozási tervlapon a 90/6 hrsz.-ú földrészletről feltehetőleg a „KÖu-3” jelű övezeti jel hiányzik, ezért annak pótlása szükséges.
- 28.A terv olvashatósága, használhatósága érdekében javaslom a kül- és belterületi szabályozási tervet egy tervlapon ábrázolni. Ennek nyilvánvaló oka, hogy az egy elektronikus *.pdf állományként dokumentált szabályozási terv esetén az egységes 1:4000-es méretarány a teljes terv olvashatóságát, értelmezését tovább segíti.
- 29.A belterületi szabályozási tervlap jelkulcsában szereplő az *„országos erdő adattárban szereplő erdő beépítésre nem szánt területen”, az „Agrokémia Sellye Zrt. levegővédelmi övezet”, az „Agrokémia Sellye Zrt. veszélyességi övezet belső-, középső-, külső zóna”, valamint a „tervezett és meglévő szénhidrogén vezetékcsoport”, stb. megnevezésű rajzi elemeket a Településtervezési Szabályzat (továbbiakban: TtSZ.) nem tartalmazza. A TtSZ. 3. § (7) bekezdése szerint „ha a szabályozási terv a 3. mellékletől eltérő egyedi szabályozási elemet és jelkulcsot alkalmaz, a jelmagyarázatnak azt is tartalmaznia kell. Az egyedi rajzi elem színkódját és megjelenítési módját (poligon és kitöltése, vonal, pont, szimbólum jellemzők) a településrendezési terv alátámasztó munkarészének a szabályozási koncepciót bemutató fejezetében – az R. 15. § (5) bekezdésben foglaltak teljesítése érdekében – külön be kell mutatni a 3. mellékletnek megfelelő táblázati formában”.*
- 30.A jövőre nézve megfontolásra ajánlom -, hogy az elfogadott településterv, valamint a hozzá tartozó örökségvédelmi hatástanulmány alátámasztó munkarész alapján - a 2017. évben elfogadott településképi rendeletet az **EljR.**-nek megfelelően az Önkormányzat vizsgálja felül.
- 31.Felhívom figyelmét, hogy **a véleményezési eljárásban az EljR. 78. § (2) bekezdése szerint az EljR. II–IV. Fejezetben foglalt tartalmi követelmények alapján készült településrendezési terv térképi munkarészeit – helyi építési szabályzat esetén a szabályozási tervi térképi munkarészt – shape - formátumban, a településtervezési szabályzatban foglalt követelmények szerint az elfogadásuktól számított 15 napon belül, fel kell tölteni az E–TÉR- be.**

Összességében megállapítottam, hogy a helyi építési szabályzat, valamint a szabályozási terv készítése komplex módon, a jogszabályi környezetnek megfelelően, a helyi adottságokat és

lehetőségeket figyelembe véve, - az apróbb technikai jellegű hibákat leszámítva - megfelelő szakmai színvonallal készült. Külön értéket képvisel, hogy a HÉSZ a laikusok számára is közérthető módon, tömören határozza meg a helyi építés feltételeit, jogait és kötelezettségeit.

A fejlesztési terv, a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat példás szakmai színvonallal, alapos részletezettséggel, egymásra épülve készült, ezért a tervezőket és a települési főépítést az Állami Főépítési Iroda dicséretben részesíti.

Kérem, hogy a záró szakasz kezdeményezéséhez a véleményezési tervdokumentációt az EljR. szerinti tartalommal a VII. 1. pontban szereplő módon, *.pdf/A formátumban töltsék majd fel az E-TÉR-be.

VII. A véleményezési eljárásra vonatkozó további általános érvényű észrevételeim:

1. Felhívom figyelmét, hogy az EljR. 67. § (1)-(10) bekezdése alapján „az általános egyeztetési eljárásban a záró szakasz kezdeményezéséhez a polgármester az E-TÉR felületre feltölti a véleményezésre jogosult szervek és a partnerek elfogadott véleménye alapján véglegesített tervezetet .pdf/A formátumban.

A záró szakaszban az állami főépítész a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és az E-TÉR felületen a záró szakasz kezdetétől számított 20 napon belül kiadja a tervezettel kapcsolatos záró szakmai véleményét a településtervezési vagy a módosítása elfogadásához, 10 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez a véleményezésre jogosult szervek bevonásával, vagy 10 napon belül – a hiányok pontos megnevezésével – hiánypótlásra szólítja fel a kérelmezőt.

Záró szakmai vélemény akkor adható, ha a 66. § (8) bekezdésében és az (1) bekezdésben foglaltak teljesültek.

Az állami főépítész a (2) bekezdés b) pontja szerinti egyeztető tárgyalásra – a hely és az időpont megjelölésével, a tárgyalás előtt legalább 5 nappal – az E-TÉR-en keresztül meghívja a polgármestert, a tervezőt, valamint az egyeztetéssel érintett véleményezésre jogosult szervezetet.

Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül, amely a településtervezési elfogadására alkalmassá tételéhez tartalmazza a felmerült valamennyi véleményeltérrel kapcsolatos döntést és valamennyi szükséges feltételt. Az állami főépítész a jegyzőkönyvet az egyeztető tárgyalást követően 3 napon belül feltölti az E-TÉR-be.

A (2) bekezdés b) pontja szerinti egyeztető tárgyalást követően a jegyzőkönyvben rögzített módosításokat, illetve a (2) bekezdés c) pontja szerinti hiánypótlási felhívásban foglaltakat a polgármester vagy a polgármester nevében eljáró tervező a szükséges átdolgozás után, de legkésőbb az egyeztető tárgyalásról készült jegyzőkönyv feltöltését követő 20 napon belül a dokumentumokban átvezeti, és a módosított tervezetet feltölti az E-TÉR-be. Az állami főépítész további egyeztetés szükségessége esetén a 20 napos határidőt legfeljebb 20 nappal meghosszabbíthatja.

Az állami főépítész – a (8) bekezdésben foglalt eset kivételével – a záró szakmai véleményét a (6) bekezdésben meghatározott feltöltést – vagy amennyiben az egyeztető tárgyalást követően módosításra nincs szükség, az egyeztető tárgyalást – követő 10 napon belül feltölti az E-TÉR-be, vagy abban az esetben, ha a (6) bekezdésben meghatározott feltöltés határidőben nem történik meg, az állami főépítész záró szakmai vélemény kiadása nélkül lezárja a záró szakaszt.

Az önkormányzat a településtervezési elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt. A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.”

2. Felhívom figyelmét, hogy az **EljR. 72. § (1) bekezdésének b) pontja** alapján **„a polgármester a rendezési tervet (...) legkésőbb a hatálybalépése napján feltölti az E-TÉR felületre.”**

Ezzel összefüggésben tájékoztatom, hogy az **EljR. 73. § (2) bekezdésének** értelmében **„ha az E-TÉR üzemeltetője észleli az elfogadott önkormányzati rendelet vagy határozat 72. § (1) bekezdése szerinti határidőben történő feltöltésének elmaradását, a határidő lejártától számított 30 napon belül kezdeményezheti az önkormányzatnál az E-TÉR-be történő 15 napon belüli feltöltését, ennek elmaradása esetén 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a mulasztás miatti törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását. A miniszter a törvényességi felügyeleti eljárást 30 napon belül kezdeményezheti a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál.”**

Fentiekén túl az országos jogrendnek megfelelően az elfogadott településrendezési tervet egységes szerkezetben a Nemzeti Jogszabálytár (www.njt.hu) Önkormányzati Rendeletek digitális felületére is fel kell tölteni!

3. Tájékoztatom, hogy az **EljR. 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.**

4. Tájékoztatom továbbá, hogy az **EljR. 74. § (1) bekezdése** szerint **„ha az önkormányzat szerint az állami főépítész által kiadott záró szakmai vélemény jogszabályba ütközik, a záró szakmai vélemény E-TÉR-be történő feltöltésétől 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.

Tisztelettel:

Dr. Horváth Zoltán főispán felhatalmazása alapján kiadmányozta:

Lukáts István
állami főépítész



BARANYA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: 515-6/2023.
Ügyintéző: Pappné László Erika
Telefonszám: 72/795-180

Tárgy: Sellye Város Településtervének
elkészítése – általános egyeztetési eljárás
véleményezési szakasz
Hiv. szám: SE/56-48/2023.
Ügyintéző: Hamarics Réka

Nagy Attila polgármester részére

Sellye Város Önkormányzata

„elektronikus úton”

Tisztelt Címzett!

Sellye Város Önkormányzata (7960 Sellye, Dózsa Gy. u. 1.) 2023. november 2. napon az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszerben (a továbbiakban: E-TÉR) érkezett vélemény megadása célú megkeresésére, a tárgyi településtervének elkészítése általános egyeztetési eljárása véleményezési szakaszában a területi környezetvédelmi, természetvédelmi és hulladékgazdálkodási hatáskörben eljáró Baranya Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (a továbbiakban: Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság) a *benyújtott dokumentáció, valamint a rendelkezésre álló információk alapján az alábbi*

véleményt

adja.

A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság a megkereséshez csatolt Sellye Város Településrendezési terve, Sellye Településterv Fejlesztési terve (a továbbiakban: Településterv) és a kiegészítő dokumentációk és a rendelkezésre álló adatok, információk alapján megállapította, hogy Sellye Város elkészítette új Településtervét.

A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság a Településtervre vonatkozóan – *természet- és tájvédelmi, környezetvédelmi, valamint hulladékgazdálkodási szempontból* – kifogást nem emel, az alábbiak figyelembevételével **elfogadásra és jóváhagyásra javasolja**.

A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság a benyújtott dokumentáció és a rendelkezésre álló adatokat alapján megállapította a következőket:

1. Táj- és természetvédelmi szempontból:

- a település közigazgatási területén a következő, a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Tvt.) 53. § (3) bekezdés b) pontban meghatározott **nemzeti ökológiai hálózatba**

tartozó természeti védettséget élvező terület típusok nyilvántartottak, amelyek tényét kiemelten szükséges figyelembe venni a településtervezés készítésekor:

- *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény* szerinti **tájképvédelmi** terület övezete, a 25. § -ban taglalt **magterület** övezete és a 26. § -ban taglalt **ökológiai folyosó** övezete.
- A település közigazgatási területén az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet alapján, az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendeletben kihirdetett
 - **„Ormánsági erdők (HUDD20008)”** elnevezésű, kiemelt jelentőségű természetmegőrzési **Natura 2000** terület található.
- A Tvt. 6. § (3) bekezdése értelmében **egyedi tájértéknek minősülő fasor** található.

A Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság (7625 Pécs, Tettye tér 9., mint a területen illetékes állami természetvédelmi kezelő szerv; a továbbiakban DDNPI) rendelkezik további adatokkal, illetve a hatályos Baranya Vármegyei Területrendezési Terv tartalmaz megfelelő adatokat.

A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság az elkészített Településtervezet táj- és természetvédelmi szempontból a **DDNPI által kiadmányozott DDNP/176-19/2023. ügyiratszámú természetvédelmi kezelői vélemény figyelembevételével** elfogadja.

2. Zajvédelmi szempontból:

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

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

3. Környezeti vizsgálat szükségessége szempontjából:

A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság *tájékoztatja*, hogy a Településtervezet elkészítéséhez csatolt – az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. §-a és 1. számú mellékletében foglaltak szerinti és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.) 7. § és 8. § (2) d) bekezdésében foglaltak szerinti – környezeti **vizsgálatot (környezeti értékelést) elfogadja.**

A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság a tárgyi rendezési terv ügyben véleményezést adó államigazgatási szervként a Kr. 66. § (2) a) bekezdése, a 64. § és 11. számú melléklete alapján járt el.

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

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

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

Pécs, 2023. november 9.

Dr. Horváth Zoltán főispán felhatalmazása alapján kiadmányozta:

Lénárd Miklós Benedek
osztályvezető

Kapják:

1. Sellye Város Önkormányzata – **E-TÉR**
2. Irattár



ORSZÁGOS VÍZÜGYI
FŐIGAZGATÓSÁG

FŐIGAZGATÓ

Dátum:
2022.10.25.

Tárgy: Meghatalmazás

Ügyiratszám:
25778-0830/2022

E-TÉR rendszerbe kézbesítendő

Előadó:
Asztalos-Deme Petra

Tisztelt Önkormányzat!

Melléklet: -

Tájékoztatom Önt, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet kapcsán az Országos Vízügyi Főigazgatóság (a továbbiakban: OVF) véleményezésre minden esetben a 12 Vízügyi Igazgatóság (a továbbiakban: VIZIG) közül a működési területtel érintett VIZIG-et/VIZIG-eket kéri fel, mivel megfelelő részletezettségű információval és helyismerettel csak a területileg illetékes VIZIG-ek rendelkeznek.

Kérem a VIZIG/VIZIG-ek által benyújtásra kerülő véleményt az OVF véleményének is tekintsék.

Tisztelettel:


Láng István



DÉL-DUNÁNTÚLI
VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG
PÉCS

Dátum:
2023. 11. 27.

Tárgy: Sellye Város Településrendezési Tervének véleményezése
Melléklet: -

Címzett
iktatószáma:
SE/56-48/2023.
Címzett
ügyintézője:
Hamarics Réka

Nagy Attila polgármester úr részére
Sellye Város Önkormányzata

Sellye
Dózsa György u. 1.
7960
E-TÉR-en keresztül

Iktatószám:
007362-0277/2023
Ügyintéző:
Hegedüs Gergely
Cser Valéria

Tisztelt Polgármester Úr!

Ügyintéző
elérhetősége:
hegedus.gergely@
ddvizig.hu
cser.valeria@
ddvizig.hu
+36 72 506 384
+36 72 506 306

A Dél-dunántúli Vízügyi Igazgatóság a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklete alapján véleményezi a településrendezési terveket.

Igazgatóságunk Sellye Város Településrendezési Tervének tartalma ellen kifogást nem emel.

Az alábbi javítást kérjük elvégezni, a megalapozó vizsgálat 1.14.3. fejezetében (202. o.):

„A Sellyei-Gürü 7+835 (helyesen: 9+075) km szelvényében épített duzzasztó felett a 7+835 (helyesen: 9+085) km szelvényben van a tározó vízbetáplálását biztosító tápszilip.”

A dokumentációban foglaltakkal kapcsolatban ezen felül az alábbi javaslatot tesszük:

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény a települési önkormányzat feladatává teszi a vízgazdálkodást, vízkárelhárítást. Igazgatóságunk nyilvántartása szerint Sellye város nem rendelkezik vízkárelhárítási tervvel. Az új Trt. készítése kapcsán javasoljuk a város vízkárelhárítási tervének elkészítését is.

Üdvözlettel:

Bencs Zoltán
igazgató



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ORSZÁGOS KÖZÚTI ÉS HAJÓZÁSI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

Nagy Attila polgármester úr
részére

Sellye Város Önkormányzata

Sellye
Dózsa György u. 1.
7960

Iktatószám: BP/0801/00786-4/2023
Ügyintéző: Bánhidi Viktória
Telefon: +36 1 815 9633
Tárgy: Sellye város Településterv készítése –
véleményezési szakasz

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre KRID: 554071795

Tisztelt Polgármester Úr!

Sellye város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos SE/56-48/2023. iktatószámú, 2023. október 27-én kelt – Főosztályomra E-TÉR-en 2023. november 2-án érkezett – megkeresésére a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet (továbbiakban: 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet) alapján az alábbi véleményt adom.

A **Magyar Közút NZrt. Baranya Vármegyei Igazgatóság** BAR-1256/2/2023. számú 2023. november 13-án kelt tájékoztatása:

„Sellye város Település Tervének véleményezése tárgyában benyújtott megkeresésükre az alábbiakról tájékoztatjuk:

Társaságunk Sellye Város Település Tervével kapcsolatban közútkezelői szempontból előzetesen kifogást nem emel, az eljárás további szakaszában országos közút érintettsége esetén kíván részt venni.”

Az **Építési és Közlekedés Minisztérium Vasútépítésért Felelős Helyettes Államtitkárság** 2023. november 8-án kelt e-mailje szerint **a településen nincs vasúti fejlesztés folyamatban, az eljárás további szakaszában nem kíván részt venni.**

A módosításokkal kapcsolatos egyéb észrevételek.

A tervezés során figyelembe kell venni Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény előírásait, valamint összhangban kell lenni az elfogadott Baranya Megyei Területrendezési Tervvel.

Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály

Cím: 1124 Budapest, Németvölgyi út 37-39. - 1525 Budapest, Pf. 39 – Telefon: +36 (1) 474-1770 – KRID: 645240704
E-mail: uto@bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

A településrendezési tervek kötelező, alátámasztó közúti közlekedési munkarészeinek tartalmi követelményeit az e-UT 02.01.41 számú Útügyi Műszaki Előírás határozza meg. A közlekedési javaslat készítése során a közutak tervezésére vonatkozó e-UT 03.01.11 számú Útügyi Műszaki Előírást is be kell tartani.

A közlekedési javaslat célja az, hogy a közlekedési létesítményekre vonatkozó tervezett műszaki paraméterek (pl. a közutak, vasutak elhelyezésére biztosítandó építési terület szélessége) beépítésre kerüljenek a szerkezeti tervbe, a szabályozási tervbe és a helyi építési szabályzatba.

A rendezési tervben a közúthálózati elemeket, azok tervezési osztályba sorolását úgy kell meghatározni, hogy azok megfeleljenek a közutak igazgatásáról szóló 19/1994. (V. 31.) KHVM rendeletben és a „Közutak tervezése” e-UT 03.01.11 számú Útügyi Műszaki Előírásban foglaltaknak, valamint összhangban legyenek a kiszorgálandó területi igényekkel, a védett vagy védelemre javasolt területekre vonatkozó szabályozásokkal, a térségre vonatkoztatott környezetvédelmi előírásokkal.

A tervezés során az utak és csomópontok helyigényét a távlati forgalmi igények alapján kell meghatározni. Figyelembe kell venni a szükséges keresztmetszeti elemeket (forgalmi sávok, parkolósávok, járdák, gyalogút, padkák, rézsűk, kerékpársávok, kerékpárút, elválasztó sáv, zöldsáv, forgalom elől elzárt terület stb.), a közművek elhelyezését, valamint a vízelvezetés és az esetlegesen szükséges környezetvédelmi berendezések helyigényét is.

A keresztmetszeti méretezést azon meglévő utak esetében is el kell végezni, melyeket magasabb kategóriába sorolnak, vagy új funkciókat terveznek (új kerékpárút vagy kerékpársávok, várakozósáv, párhuzamos szervízút kialakítása, zöldsávok vagy fasorok telepítése stb.).

Az országos közutakat érintő új csomópontok vagy útcsatlakozások tervezésekor figyelembe kell venni a „Sztintbeni közúti csomópontok méretezése és tervezése” e-UT 03.03.21 számú és a „Közutak melletti ingatlanok, kiszorgáló létesítmények útcsatlakozása” e-UT 03.02.21 számú Útügyi Műszaki Előírásban foglaltakat.

A közúti közlekedésről szóló, 1988. évi I. törvény (Kkt.) 42/A. § (1) bekezdése szerint:

„A közút kezelőjének hozzájárulása szükséges

a) külterületen a közút tengelyétől számított ötven méteren, autópálya, autóút, gyorsút és főútvonal esetén száz méteren belül építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, kő, kavics, agyag, homok és egyéb ásványi nyersanyag kitermeléséhez, valamint a közút területének határától számított tíz méter távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához, valamint

b) belterületen – a közút mellett – ipari, kereskedelmi, vendéglátó-ipari, továbbá egyéb szolgáltatási célú építmény építéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, valamint a helyi építési szabályzatban, vagy a szabályozási tervben szereplő közlekedési és közműterületen belül nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, továbbá a közút területének határától számított két méter távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához,

c) amennyiben az elhelyezendő létesítmény dőlési távolsága a közút határát keresztezi.”

A Kkt. 12. § (3) bekezdés szerint:

„A gépjárművek közlekedésére szolgáló közút területén, a felett és mellett – a közúti jelzőtáblák megtervezésének, alkalmazásának és elhelyezésének követelményeiről szóló miniszeri rendeletben meghatározott területen belül – nem lehet olyan jel, jelzés, egyéb tárgy és berendezés, amely a közúti jelzésekkel – azok alakjával, színével – összetéveszthető, a láthatóságot akadályozza, alkalmas arra, hogy a közlekedők figyelmét elterelje, vagy a közlekedés biztonságát egyéb módon veszélyezteti.

(3a) Nem lehet továbbá reklámtábla, reklámhordozó és egyéb reklámcélú berendezés, valamint a tájékozódást segítő jelzést megjelenítő reklámcélú eszköz lakott területen

a) a gépjárművek közlekedésére szolgáló közút területén, a közút úttesten kívüli burkolatlan területe kivételével,

b) a gépjárművek közlekedésére szolgáló közút felett, annak műtárgyán, tartozékán, a járda, a gyalogút, valamint a kerékpárút kivételével.

Gyorsforgalmi Útügyi Osztály

Cím: 1124 Budapest, Németvölgyi út 37-39. - 1525 Budapest, Pf. 39 – Telefon: +36 (1) 474-1770 – KRID: 645240704

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

(3b) Reklámtábla, reklámhordozó és egyéb reklámcélú berendezés közvilágítási-, villany-, és telefon-oszlopon az adott ellátási területen működő áram-, illetve telefonszolgáltató engedélyével helyezhető el. Reklámtábla, reklámhordozó és egyéb reklámcélú berendezés közvilágítási-, villany-, és telefonoszlopon történő elhelyezése esetén az elhelyező köteles a közterület-használati díjak megfizetésére.

(3c) Tájékoztatót segítő jelzést megjelenítő reklámcélú eszköz a közvilágítási-, villany- és telefonoszlopon az áram-, telefonszolgáltató vagy áramhálózati engedélyes, valamint az oszlop tulajdonosának a hozzájárulásával helyezhető el; az elhelyezést az eszközzel érintett oszlop alatti földterület tulajdonosa és az eszközzel érintett oszlop alatti földterülettel szomszédos ingatlan tulajdonosa tűrni köteles.

(3d) A tájékoztatót segítő jelzést megjelenítő reklámcélú eszköz (3c) bekezdés szerinti elhelyezése esetén

a) nem kell alkalmazni az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti település-képi bejelentési eljárásra vonatkozó szabályokat,

b) a közterület igénybevétele rendeltetésszerű igénybevételnek, a tájékoztatót segítő jelzést megjelenítő reklámcélú eszköz pedig a közúti közlekedés szervezésének és irányításának céljait szolgáló berendezésnek minősül,

c) a közterület b) pont szerinti rendeltetésszerű igénybe vétele közterület használati díjfizetési kötelezettséggel nem jár, a tájékoztatót segítő jelzést megjelenítő reklámcélú eszköz elhelyezéséért az elhelyezőnek a közút kezelője részére elhelyezési díjat kell fizetnie,

d) az elhelyezéshez a közterület használatra vonatkozó jogszabályok szerinti hatósági engedély, illetve polgári jogi jogviszony nem szükséges.

(3e) A gépjárművek közlekedésére szolgáló közút lakott területen kívüli szakasza mellett nem lehet reklámtábla, reklámhordozó vagy egyéb reklámcélú berendezés, valamint a tájékoztatót segítő jelzést megjelenítő reklámcélú eszköz. A tilalom nem vonatkozik a 2010. december 31-éig a nem gyorsforgalmi utak mentén kihelyezett 12A/0-ás ív méretű reklámfelülettel rendelkező reklámtáblákra, az üzemanyag-töltő állomások területén elhelyezett cégjelzésre, és üzemanyagárakat tartalmazó táblákra, az építményeken, az építmények telkén elhelyezett olyan felíratra, amelyek az építményben működő cég nevét, jelét (piktogramját), vagy tevékenységét jelzik, továbbá azokra a – közvetlenül a közút mellett elhelyezett – berendezésekre, amelyek közlekedés biztonságát elősegítő közérdekű tájékoztató táblák szakmai tartalmát, valamint engedélyezésüket meghatározó testület által engedélyezett a közlekedés biztonságát elősegítő közérdekű tájékoztatást tartalmaznak.”

A tervezés során a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 38. §-ában rögzített védőszávot (biztonsági övezetet) biztosítani kell.

Tájékoztatom, hogy a vasúti átjáró – az ideiglenesen létesített vasúti átjáró kivételével – létesítése, áthelyezése és megszüntetése, valamint a létesítés és az áthelyezés során a vasúti átjáró biztosítási módjának és forgalmi rendjének kialakítása engedély köteles. A 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 2. § (2) bekezdés 10. pontja első fokon országos illetékességgel Budapest Főváros Kormányhivatalát jelöli ki ügyi hatóságként.

A vasúti átjáró létesítési eljárást Hivatalom az utak forgalomszabályozásáról és a közúti jelzések elhelyezéséről szóló 20/1984. (XII. 21.) KM rendelet alapján folytatja le a szintbeni közúti-vasúti átjárók kialakításáról szóló e-UT 03.06.11 számú Ütügyi Műszaki Előírás (UME) figyelembevételével.

Kiemelt figyelmet kell fordítani a közlekedésbiztonsági szempontokra, a fejlesztések tervezésénél, megvalósításánál elsőbbséget kell, hogy élvezzenek azok a beruházások, amelyekkel a személysérüléssel, balesetek, balesetveszélyes helyzetek előzhetőek meg.

Az eljárás további szakaszában részt kívánok venni.

Érintett államigazgatási szervként fenti véleményemet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021 (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet 13. pontja valamint a 64. § (4) bekezdése szerinti véleményezési jogkörömben adtam.

Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály

Cím: 1124 Budapest, Németvölgyi út 37-39. - 1525 Budapest, Pf. 39 – Telefon: +36 (1) 474-1770 – KRID: 645240704

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

Fenti véleményem kialakítása során a hivatkozott Korm. rendelet 62. § (1) (a) bekezdése szerinti ágazati elhatározással és adatokkal rendelkező államigazgatási- és kezelő szerveket – Építési és Közlekedési Minisztérium, Magyar Közút NZrt. – megkerestem, és az általuk adott véleményeket levelembe foglaltam.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Tisztelettel:

dr. Sára Botond főispán megbízásából:

Bognár Géza
osztályvezető

Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály

Cím: 1124 Budapest, Németvölgyi út 37-39. - 1525 Budapest, Pf. 39 – Telefon: +36 (1) 474-1770 – KRID: 645240704

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

Észrevételek

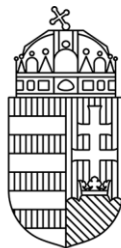
1. észrevételek Innovációs és Technológiai Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály
2023-11-13 11:48:28

Az igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat a közlekedési szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 8. § (2) bekezdés 20. pontja alapján a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök víziúttal érintett településsel kapcsolatos egyeztetési eljárásaival kapcsolatos ügyekben a közlekedésért felelős miniszter jár el. Sellye a hajózásra alkalmas, illetőleg hajózásra alkalmas természetes és mesterséges felszíni vizek víziúttá nyilvánításáról szóló 17/2002. (III. 7.) KöViM rendelet szerint víziúttá nyilvánított vízfolyással nem érintett település, ezért a településrendezési eszközök készítésével, módosításával kapcsolatos eljárásokban a hajózási hatóság hatáskörrel nem rendelkezik, így azokban nem vesz részt.

Budapest, 2023. november 13.




Bellyei Csaba
főosztályvezető 



BARANYA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: BA/60/532-2/2023.

Ügyintéző: Laczkó Henrietta

Telefon: 72/896-264

Tárgy: Sellye Város új Településtervének
készítése

Hiv. szám: SE/56-48/2023.

Nagy Attila

Sellye Város Polgármestere

Sellye

Dózsa György u. 1.

7960

Tisztelt Polgármester Úr!

A hivatkozott számú levele mellékleteként az E-TÉR felületre feltöltött, Sellye Város Településtervét tartalmazó, Pap Zsuzsa településtervező által készített 2023. októberi keltezésű egyeztetési dokumentumot áttanulmányoztam, s arra vonatkozóan az alábbi véleményt adom:

- Sellye Város helyi építési szabályzata 13. melléklete szerinti kiszolgáló utak javasolt minimális keresztmetszelményével kapcsolatban felhívom a figyelmét, hogy a Közutak tervezése (KTSZ) ÚT 2-1.201:2008. számú útügyi műszaki előírás 4.7.2.1. pontjában foglaltak alapján **3,0 m széles út** kizárólag 1,5 m széles leállásra, kitérésre alkalmas teherbíró padkával alakítható ki olyan „d” hálózati funkciójú utaknál, amelyek legfeljebb 10 (lakó)ingatlan kiszolgálását biztosítják és az átlátható szakasz hossza a szembejövő forgalom elsőbbségszabályozásának megfelelő. Az egyéb belterületi mellékutak („d” hálózati funkció) tervezésénél a keresztmetszelmény kialakítását a mértékadó járműtalálkozáshoz szükséges keresztmetszeti mértetek és közlekedésgéometria szempontok határozzák meg.

Pécs, az elektronikus tanúsítvány szerint.

Dr. Horváth Zoltán főispán felhatalmazása alapján kiadmányozta:

Somorjai József

útügyi szakügyintéző

Kapják:

1. Címzett
Elektronikus úton (KRID: 554071795)
2. Irattár

Iktatószám: K/23298-2/2023
Tárgy: Véleményezés
Ügyintéző: Mészáros László
Hiv. ügyszám: SE/56-48/2023
Készült: 2023. november 3.

Nagy Attila polgármester úr részére
Sellye
Dózsa György u. 1.
7960

Tisztelt Nagy Attila Polgármester Úr!

A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: **Hatóság**) Sellye Város Településrendezési eszközeinek véleményezési dokumentációját megvizsgálta.

A dokumentumok hírközlési érdeket nem sértenek, a Hatóság kifogást nem emel.

Jelen véleményt a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Korm. rendelet**) 64. §-ában meghatározottak szerint a Korm. rendelet. 11. melléklet 24. pontjában foglalt felhatalmazás alapján adta a Hatóság.

Elektronikusan aláírt dokumentum.

Kiadmányozta: Petres István hatósági irodavezető, Aranyosné dr. Börcs Janka, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának főigazgatója nevében és megbízásából Pécssett, az elektronikus aláírás szerinti időpontban.



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Nagy Attila polgármester
részére

Sellye Város Önkormányzata

Iktatószám:	BP/FNEF/06343-2/2023
Ügyintéző:	Rácz Eszter
Telefonszám:	06 (1) 465-3866
E-mail:	kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy:	Véleményezés természetes gyógytényező érintettség szempontjából.
Hiv. szám:	SE/56-49/2023.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

Sellye város településtervének módosítása és ahhoz kapcsolódó környezeti értékelés tárgyában, hivatkozott számú levelében történt megkeresésére a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) az alábbi tájékoztatást adja.

A település közigazgatási területén belül természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.

Érintettség esetén a BFKH, mint államigazgatási szerv feladatát *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. számú mellékletének 26. pontja továbbá mint a környezet védelméért felelős szerv feladatát az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 3. számú melléklete II.2. pontjának g) bekezdése állapítja meg.

A BFKH jelen iratot *az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól* szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdésére tekintettel elektronikus úton küldi meg.

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

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853

Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958

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

A BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, – dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető

Melléklet: –

Kapja:

1. Sellye Város Önkormányzata – E-TÉR
2. Irattár



NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT

Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály

Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály

Iktatószám: 01331-4/2023/KBKHF

Ügyintéző: Czékus Miklós

Telefon: 06 (1) 476-1298

Kérem, hogy válaszában a fenti számra hivatkozzon!

Tárgy: Környezeti Értékelés véleményezése

Hivatkozási szám: SE/56-49/2023.

Ügyintézőjük: Hamarics Réka

Melléklet: -

Nagy Attila

polgármester részére

Sellye Város Polgármesteri Hivatala

E-TÉR rendszeren keresztül megküldött dokumentum

Tisztelt Polgármester Úr!

A Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben meghatározott illetékességét figyelembe véve Sellye Város településrendezési eszközeihez kapcsolódó Környezeti Értékelést áttekintette.

Figyelemmel arra, hogy kémiai biztonsági hatáskört érintő fejlesztési elképzelések nem kerültek azonosításra, illetve a 01331-2/2023/KBKHF iktatószámú levelünkben javasolt fejezeti részek említésre nem kerültek, **érintettséget nem azonosítottunk.**

A dokumentációhoz további észrevételt vagy módosítási javaslatot nem kívánunk tenni.

Budapest, 2023. november „ ”

Tisztelettel:

Dr. Müller Cecília

országos tisztifőorvos
nevében és megbízásából

Dr. Szabó Enikő

helyettes országos tisztifőorvos

Kapják: Címzett, Irattár

Cím: 1097 Budapest Albert Flórián út 2-6. Tel: + 36 1 476 1195,

e-mail: kembizt@nnk.gov.hu

Hivatali kapu KRID azonosító: 163763102



SELLEYEI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL JEGYZŐJÉTŐL

7960 Sellye, Dózsa György u. 1.

Tel.: 73/580-900/45, Fax: 580-900/20

E-mail: evo@sellye.hu, hivatali kapu (KRID): 108032167

ÜGYFÉLFOGADÁS:

HÉTFŐ: 8 – 12, kedd: 8 - 12; 13-16

szerda: 8 – 15, péntek: 8 – 12

Szám: SE/56-54/2023.

Tárgy: Sellye Város új TelepülésTervének
készítése - Települési Környezeti
Értékelés véleményezési szakasz

Ügyintéző: Hamarics Réka

Nagy Attila
polgármester részére

Sellye Város Önkormányzat
Sellye
Dózsa György utca 1.
7960

Tisztelt Polgármester Úr!

Sellye város új Településtervéhez készített Településképi Környezeti Értékelést (a továbbiakban: Tervdokumentáció) áttekintettem.

Hivatkozva az SE/56-49/2023. iktatószámú megkeresésére, az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 8. § (3) bekezdés a) pontja alapján véleményezésre bocsájtott Tervdokumentáció alapján megállapítom, hogy

az a helyi környezet- és természetvédelemre kiterjedően érdeket nem sért, egyben a Települési Környezeti Értékelés elfogadását javaslom.

Sellye, 2023. december 6.

Tisztelettel:


dr. Nóránt Tímea
jegyző



13.7. Záró vélemény



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 **EljR. 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 EljR. 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 EljR. 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 EljR. 74. § (1) bekezdése szerint „ha az önkormányzat szerint az állami főépítész által kiadott záró szakmai vélemény jogszabályba ütközik, a záró szakmai vélemény a megküldtéről 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