

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS – HUNGERIZ ZRT. TOLLFELDOLGOZÓ ÜZEM LÉTESÍTÉSE

CÍME:	Szentes településrendezési eszközeinek módosítása – 2019-1.
TÍPUSA:	Településrendezési eszközök módosítása: településszerkezeti terv, szabályozási terv, helyi építési szabályzat
TARTALMA:	Szentes 2007-ben és 2009-ben elfogadott, többször módosított településrendezési eszközeinek módosítása.

Előzmények:

A szentesi HUNGERIT Baromfifeldolgozó és Élelmiszeripari Zrt. múltja tágabb értelemben egészen 1922-ig nyúlik vissza, hiszen azóta működik Szentesen baromfifeldolgozó cég. A közel 1700 főt foglalkoztató vállalat technológiai háttere magas színvonalú, korszerű feldolgozó gyártóberendezésekkel felszerelt. A forgalom felét a 35 országba irányuló export értékesítés teszi ki. A vállalalkozási szférában a HUNGERIT Zrt., nem csak Szentes város, hanem egész Csongrád megye legnagyobb foglalkoztatója.

A HUNGERIT Zrt. jelenleg 5,1 milliárd forint értékű új beruházás megvalósítását viszi véghez, ami 120 új munkahelyet teremt. A beruházás keretében felépül többek között egy feldolgozó üzem, biológiai szennyvíztisztító, továbbá új gépeket, berendezéseket beszerzésére kerül sor.

A jövőbe tekintve a társaság továbbra is az ágazat jelentős, gazdaságilag stabil szereplője kíván lenni. Ehhez további fejlesztések szükségesek. Ennek érdekében a társaság 4,4 hektár nagyságú területet vásárolt, mely a meglévő területhez csatlakozik. A város tavaly módosította a rendezési eszközeit annak érdekében, hogy a Hungerit telephely déli irányból megközelíthető legyen, a lakóterületek érintése nélkül.

Projekt:

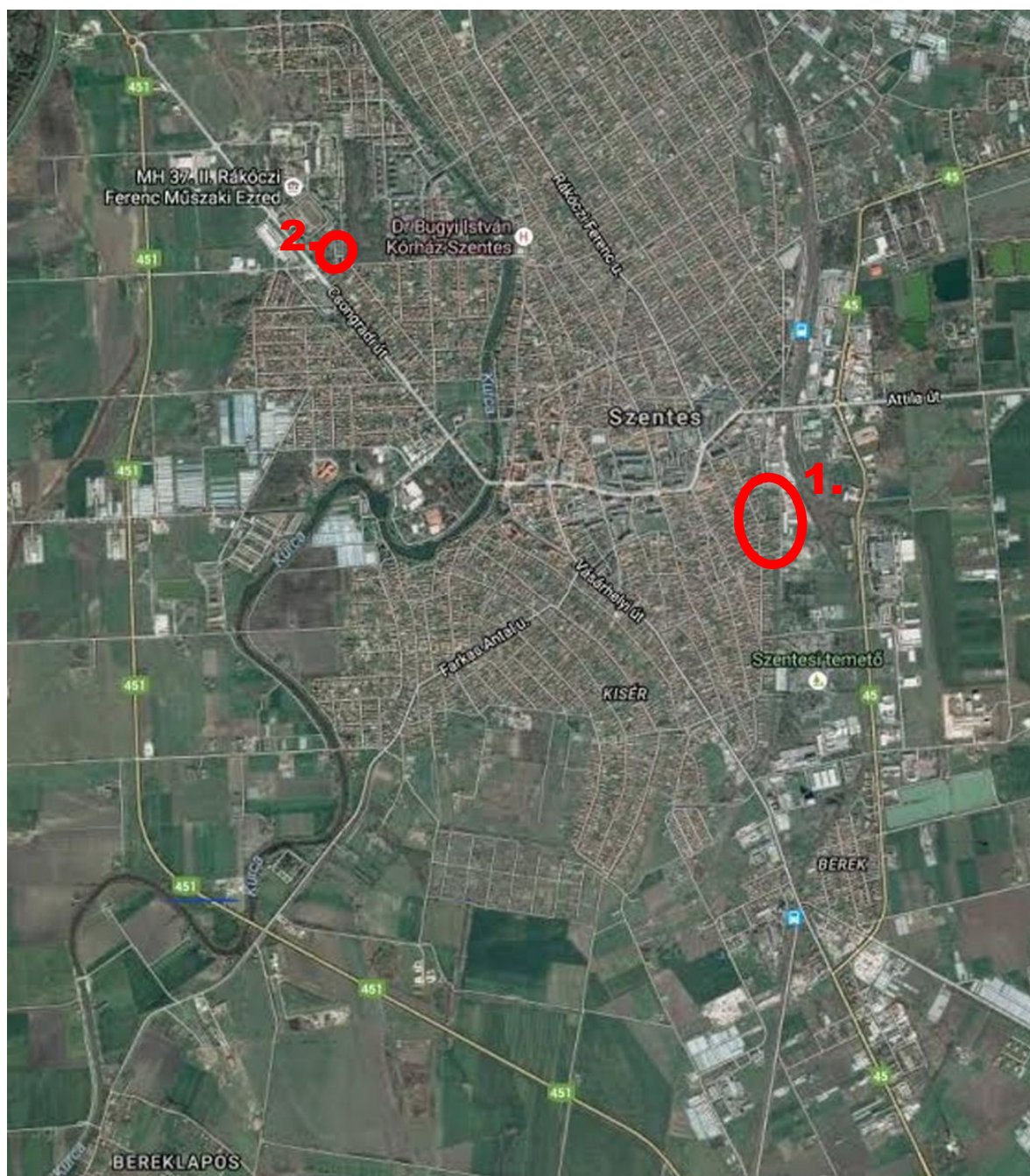
A HUNGERIT Baromfifeldolgozó és Élelmiszeripari Zrt. (6600 Szentes, Attila u. 3.) tevékenységét egy új tollfeldolgozó üzem létrehozásával kívánja modernizálni. A jelenleg is működő, elavult tollfeldolgozó üzem az új üzem beindításakor leállításra kerül, a régi üzem helye raktározási célra lesz tovább hasznosítva.

A helyszín kiválasztását a tervezett tevékenység, annak technológiája indokolja.

A beruházás tervezésekor fontos szempont, hogy az új üzembe, az alapanyagként szolgáló toll sérülékenysége miatt, a toll minél rövidebb útvonalon és minél rövidebb idő alatt legyen eljuttatható. A tervezett létesítménynek kapcsolódnia kell a meglévő üzemi egységhez. Ennek elhelyezésére nincs mód a jelenlegi telephelyen. A feltételnek legjobban a Sopron sor északi végén található, nagyrészt Szentes város Önkormányzatának tulajdonában lévő, több helyrajzi számon elhelyezkedő ingatlanegyüttes felel meg. Együttes területe cca. 4800 m². A toll az út fölött átvezetett zárt futószalagon érkezik a tollfeldolgozó üzem épületébe. A helyszínválasztás legfontosabb szempontja, hogy a HUNGERIT baromfi vágóvonala és az új tollüzem között minél kisebb legyen a távolság, annak érdekében, hogy a lekopasztott, sérülékeny tollat minél rövidebb úton és minél gyorsabban el lehessen juttatni a feldolgozó üzembe. A fejlesztési területet közút választja el a vágóüzemtől, ezért az út fölött csőhidat kell építeni, amelyen keresztül az alapanyagot el lehet juttatni az új üzembe.

Az új üzem kiváltja a néhány tíz méterre lévő jelenlegi tollüzemet, melynek a feldolgozási képessége gyenge hatékonyságú és kicsi tároló kapacitással rendelkezik. Az új üzem megépítésével ütemezhetőbbé, racionalizálhatóbbá válik a késztermék elszállítása, ami csökkenti a tehergépjármű forgalmat. A késztermék mostani kistételekben történő gyakoribb elszállítása helyett, a gazdaságosabb és környezetterhelés szempontjából is kedvezőbb, nagyobb tételekben történő ritkább elszállításának lehetősége teremthető meg.

Módosítással érintett területek:



A tervezési területek:

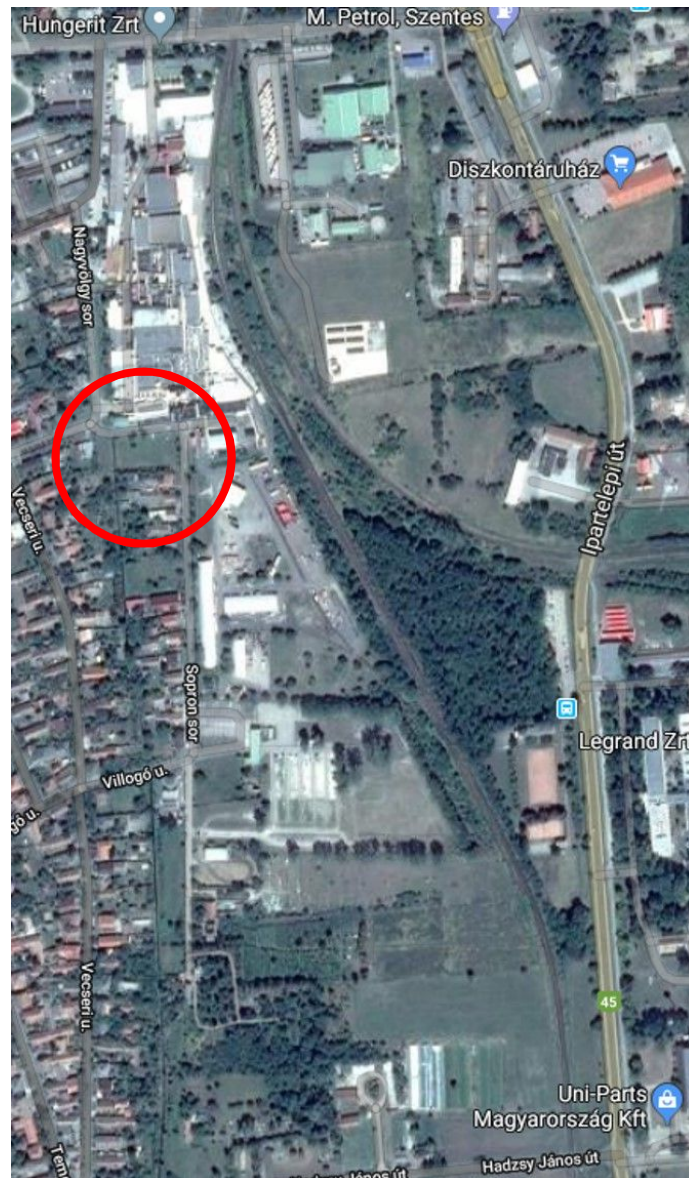
1. Hungerit Zrt. tollüzem létesítése fejlesztési terület Nagyvölgy sor – Sopron sor
2. Tervezett közkert a Kiss Zsigmond utcában a Hősök Erdeje mellett

A tervezett módosítás termőföldet, erdőterületet nem érint. A tervezési területen sem régészeti lelőhely, sem műemlék, sem épített érték nem található. A tervezési terület természetvédelmi területet, ökológiai folyosót nem érint.

Érvényben levő településrendezési eszközök:

- Szentés Város településfejlesztési koncepciója 2005.
- Szentés Város többször módosított településszerkezeti terve 266/2007. (XII.14.)
- Szentés VárosÖnkormányzatának többször módosított 5/2009.(III.09.) számú rendelete Szentés Város Helyi Építési Szabályzatáról (egységes szerkezetben)

Hungerit Zrt. tollüzem létesítése fejlesztési terület elhelyezkedése:



A fejlesztés helyszíne alulhasznosított, beépítetlen telkek, illetve három avult állapotú lakóház ingatlana. Ezek az épületek elbontásra kerülnek. A tervezett zöldterület nem került kialakításra.

Tervezett módosítások:

1. A területfelhasználás a projektterületen Gip – gazdasági egyéb ipari legyen.
2. A 4702/1 hrsz.-ú között korábban 22 m-re tervezett szabályozási szélesség k.b. 16 m legyen.
3. A lakóterület felé kötelező 3 szintű növényállomány legyen előírva 5 és 10 m szélességben, a kötelező zöldfelület 40% legyen.

Technológia:

A megépítésre kerülő cca. 1300 m² hasznos alapterületű könnyűszerkezetes csarnoképületben az alábbi folyamatok technológiai berendezései kerülnek elhelyezésre

- alapanyagszállító és -fogadó rendszer,
- tollmosó és -öblítő rendszer,
- tollvíztelenítés,
- tollszárítás,
- tollhűtés,
- tollkizsákolás.

Szintén az épületben kap helyet az iroda és vezérlő helyiség, valamint a dolgozói öltöző, szociális és étkező helyiségek.

A vágóhídi kapacitás adatok alapján a tollüzemben feldolgozásra kerül 8000 kg tollmennyiség, melynek feldolgozása 2 műszakban (16 óra) fog történni.

A létesítendő tollüzemben osztályozás illetve jelentős porkiválasztással járó tevékenység nem lett tervezve, így jellemzően C-D tűzvesélyességi osztályba sorolható létesítmények közé sorolják.

Telekalakítás:

Az összevonásra és övezeti átsorolásra kerülő ingatlanterületen egy új, 1300 m² hasznos alapterületű csarnoképület kerül felépítésre, ebben kapnak helyet az új tollfeldolgozó technológiai berendezések, továbbá a működéshez szükséges szociális helyiségek és raktárak.

A tollüzem javasolt telke:



A telkek összevonásra kerülnek, a 3 db lakóépület elbontásra kerül.

Környezeti szempontok a Megvalósulási Tanulmányban:

„A fenntarthatóság biztosítása azt kívánja, hogy a jelen és jövő generációk létfeltételeihez szükséges természeti és épített környezet minőségét, értékeit megőrizzük. A projektfejlesztés és megvalósítás során ezért csak annyit és olyan körülmények között használunk fel természeti és környezeti forrásainkból, hogy az ne sértse saját létkielégítésének jövőbeli esélyeit, annak megújulási lehetőségét, eltartó-képességét. A projekt alatt úgy állítunk elő értéket, hogy eközben a lehető legkevesebb természeti erőforrást használjuk fel, a környezet sérelme nélkül. A projekt előkészítése során folyamatosan szem előtt tartjuk és ezt követően is szem előtt fogjuk tartani, hogy a vízre, földre, levegőre és az élővilágra kifejtett hatást a minimális szintre csökkentjük.

Projektünk során gondoskodunk arról, hogy a jelentősebb negatív környezeti hatásokat felbecsüljük. A jelentkező negatív hatásokat megpróbáljuk csökkenteni vagy kompenzálni. Már az építészeti tervezés kezdetekor figyelembe vesszük, hogy a természettől – nagyobb méretű – terület ne kerüljön elvonásra, csak annyi, amennyi feltétlenül szükséges és nem veszélyezteti a természeti környezetet. Továbbá olyan építészeti, műszaki megoldásokat alkalmazunk, melyek jelentősen növelik az épített környezet minőségét.

Az eszközök beépítésekor figyelembe vesszük az üzemeltetés közbeni energiaszükségletet, így energiatakarékos berendezések kerülnek beszerzésre és beépítésre. A felhasználandó technológiák kiválasztásakor figyelembe vesszük az elérhető legjobb technológiákat (BAT - Best Available Techniques).

Fenntartható fejlődést szolgáló megvalósítás és fenntartás szempontjait figyelembe vesszük abban, hogy a természeti és humán erőforrásokat takarékosan használjuk, funkcióikat megőrizzük és károsodásukat megelőzzük. A tevékenység végzéséhez felhasználandó anyagok, erőforrások mennyiségét, rendelkezésre állását, környezeti kockázatát figyelembe vesszük, illetve a tevékenység környezeti terhelését, a melléktermékként kibocsátott anyagok mennyiségét, veszélyességét csökkentjük.

A projekt során az alábbi fenntarthatósági szempontok esetében történik előrelépés:

- A fenntarthatósággal kapcsolatos tudásmegosztás a munkavállalók részére;
- Tervezés és beszerzés során előnyben részesítjük a BAT technológiákat;
- Jobb összesített energetikai jellemzőkkel rendelkező épület;
- Önkéntes gondnokság: a működési területen a kulturált, tiszta környezet fenntartása.”

A fejlesztés tervezett helyszíne a város településrendezési terveiben nem gazdasági terület besorolású, valamint a területet út szabályozása is érinti. A tervezett beruházás megvalósításához a hatályos településrendezési tervek módosítása szükséges.

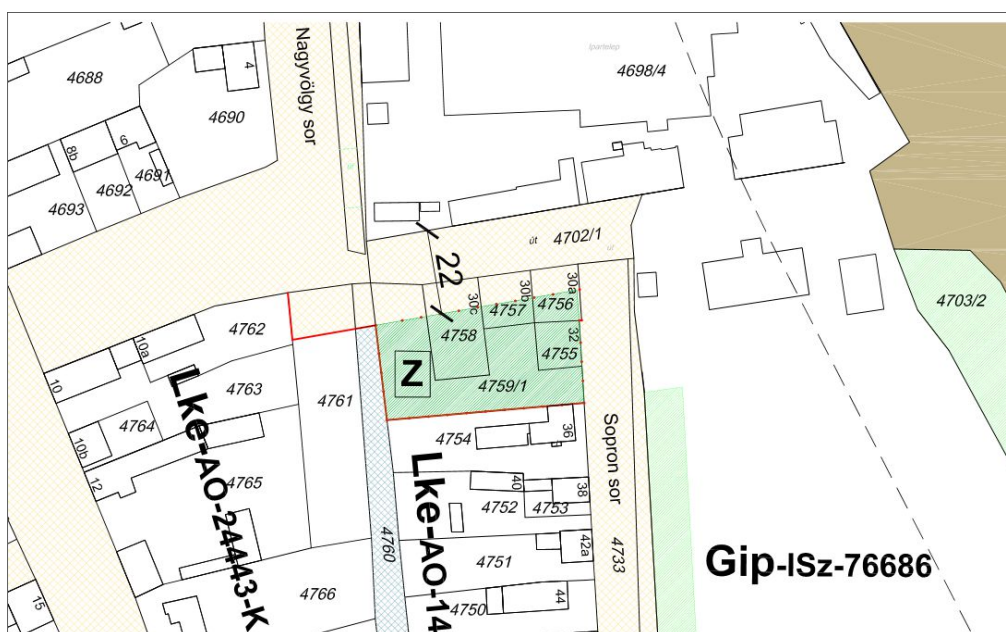
Szentes Város Önkormányzata Képviselő-testülete a beruházás tervezett területét a város kiemelt fejlesztési területévé nyilvánította 12/2019 (I.31.) határozatával, így a rendezési terv módosítása az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. Rendelet 32.§ (1) c) pontja, és (6) c) pontja szerint tárgyalásos eljárással kerülhet lefolytatásra a 42.§ szerinti renddel.

A módosítás településszerkezeti tervet és a szabályozási tervet érinti.

Hatályos és javasolt településszerkezeti terv



Hatályos szabályozási terv



A szabályozási terv a 11-15 m széles 4702/1 hrsz. út 22 m szélességűre történő kiszélesítését tartalmazza. (A Sopron sor átlagos szabályozási szélessége 16 m.) A szabályozási szélesség a terv készítése során lesz meghatározva, a meglévő közművek és védőtávolságaik figyelembevételével. A meglévő úttest (6 m széles) mellett biztosítani kell a csapadékvíz elvezetését és járda helyigényét. Az ehhez szükséges szabályozási szélesség várhatóan 22 m-nél kevesebb lesz, 16-17 m.

Az fejlesztés érinti a 4760 hrsz. Nagyvölgy-csatorna ingatlanát is, mely a projekterület része lehet. Ehhez telekalakítás szükséges. A szükséges műszaki, környezeti és katasztrófavédelmi szempontok figyelembevételével, valamint erre vonatkozó garanciák kidolgozásával kerül értékesítésre, szolgalmi jog bejegyzésével, karbantartás meghatározásával, stb.

Az építési hely, kötelezően kialakítandó háromszintű a szabályozási terven rögzítésre kerül.

**Szentes Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2019. (.....) önkormányzati rendelet TERVEZETE**

az

**5/2009. (III.09.) Kt. rendelettel jóváhagyott
Szentes Város Helyi építési szabályzatának és Szabályozási tervének módosításáról**

Szentes Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 42. § 1. pontjában meghatározott kizárólagos hatáskörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.) 6. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, valamint az Alaptörvény, a helyi Önkormányzatokról szóló 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerint az egyeztetésbe vont és saját feladatkörében eljáró Csongrád Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész véleményének kikérésével, az alábbi rendeletet alkotja:

1.§

Jelen rendelet mellékletei a következő elnevezésű szabályozási tervlapok:

- a) Hungerit tervezett tollfeldolgozó üzem területe - szabályozási tervlap
- b) Hősök erdeje mellett tervezett közkert - szabályozási tervlap

2.§

A Szentes Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Helyi Építési Szabályzatról és Szabályozási tervéről szóló 5/2009. (III.09.) rendeletét (továbbiakban Rendelet) az 1. § szerint módosítja a következő szabályozási tervlapokon, melyek „M” jelzést kapnak:

- a) 63-I.2, belterületi tervlap az 1.§ a) szerint
- c) 63-IV.4.-M, 71-IV.1.-M. belterületi tervlapok az 1.§ b) szerint.

Záró rendelkezések

3.§

A rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba, rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni. A rendelet hatálybalépésének napján folyamatban lévő ügyekben is alkalmazandó abban az esetben, ha az építendő számára kedvezőbb előírásokat tartalmaz.

jegyző

polgármester

Záradék: Megalkotta Szentes Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2018. június 28. napján megtartott ülésén.

Kihirdetve: 2019.

jegyző



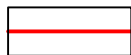
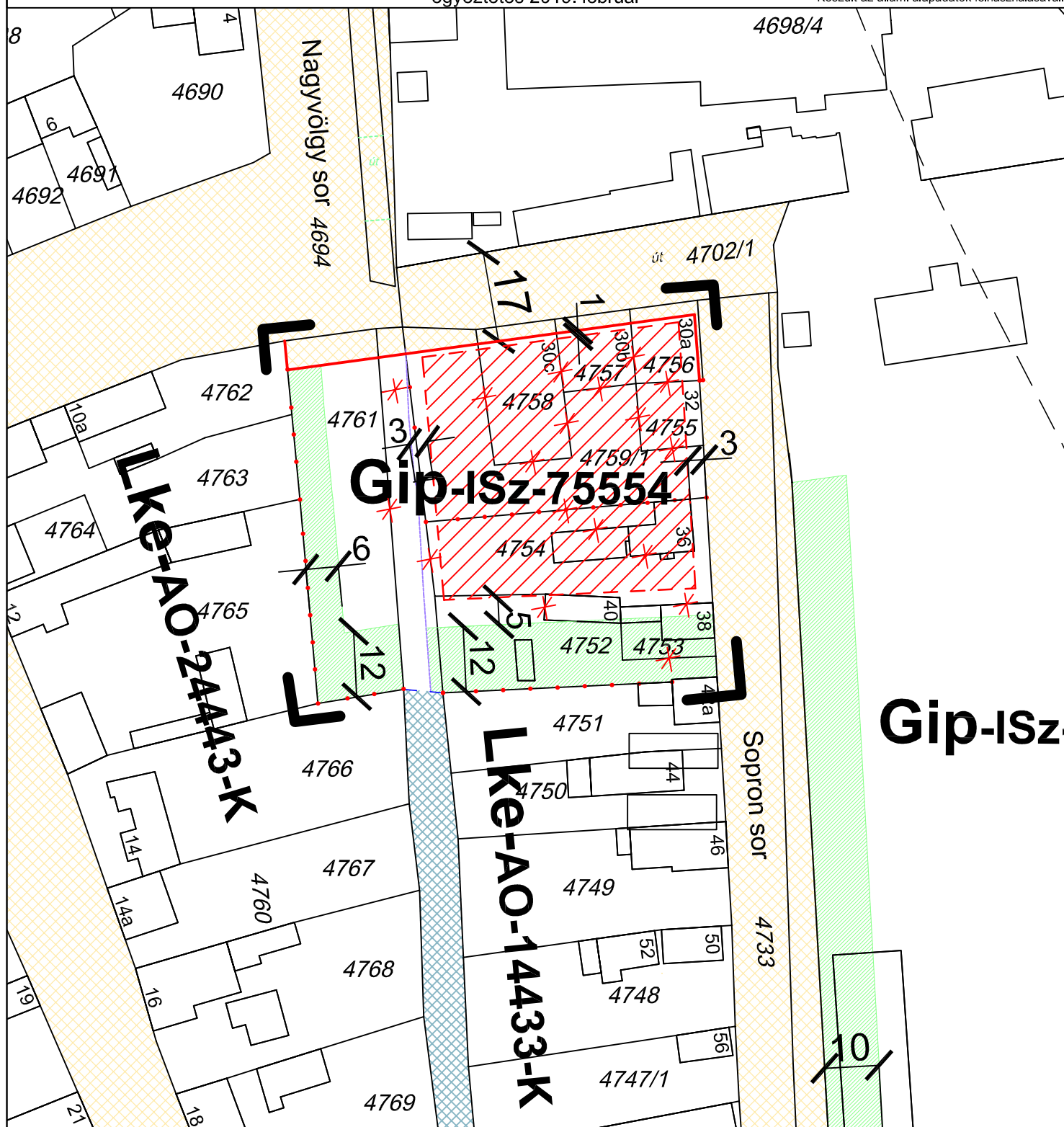
"M" SZENTES SZABÁLYOZÁSI TERVLAP M=1:1000

5/2009 (III. 9.) rendelet módosítása

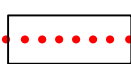
Hungerit
tervezett tollfeldolgozó
üzem területe

egyeztetés 2019. február

Készült az állami alapadatok felhasználásával.



Szabályozási vonal



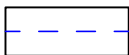
Építési övezet határa,
övezet határa és jele



Építési hely és határvonala



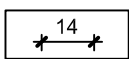
Telken belül kialakítandó
zöldfelület



Irányadó telekhatár



Vízfelület - Vízfolyás, patak,
csatorna, árok területe



Szabályozási szélesség



Megszüntető jel



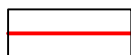
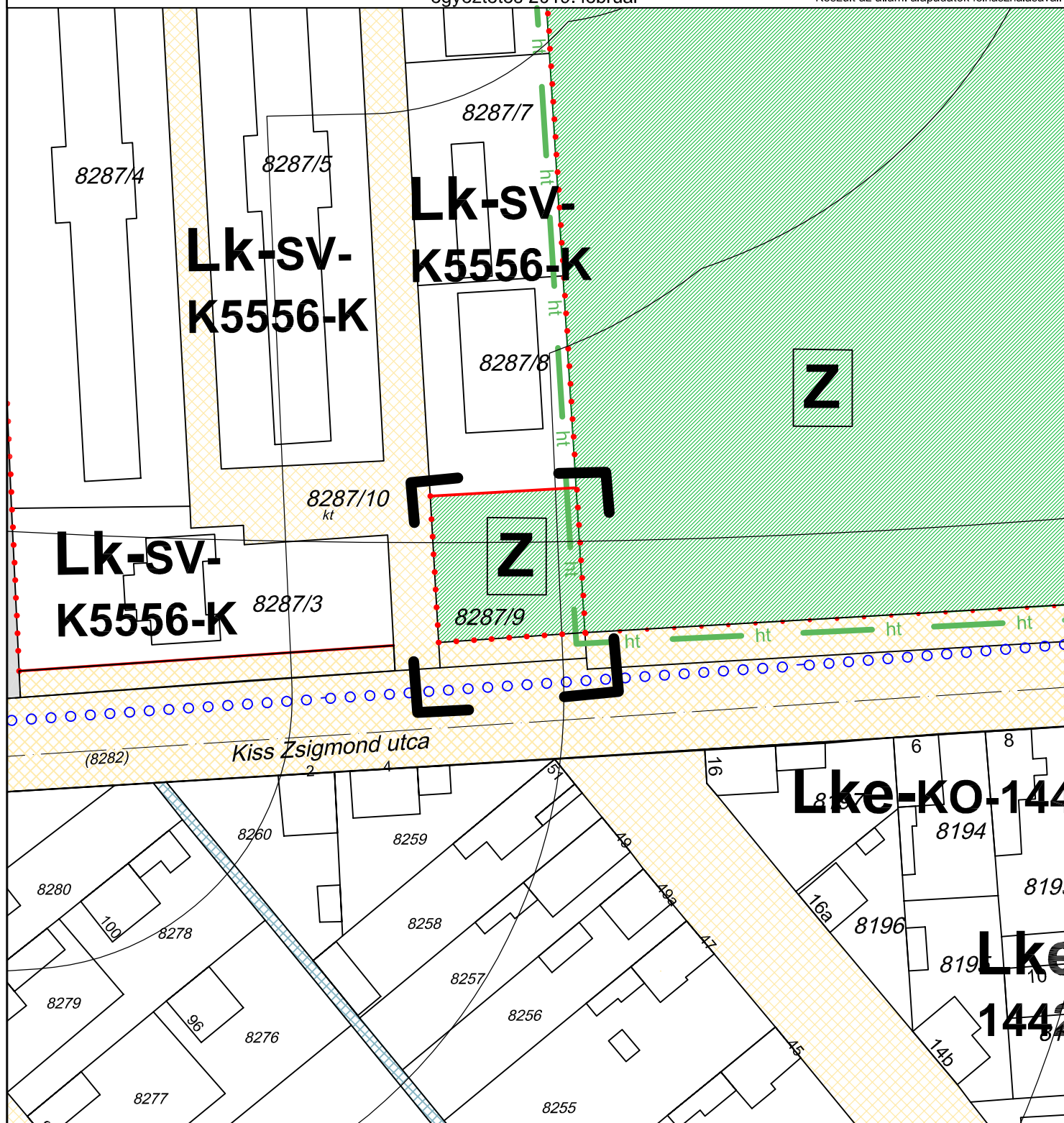
"M" SZENTES SZABÁLYOZÁSI TERVLAP M=1:1000

5/2009 (III. 9.) rendelet módosítása

Hősök erdeje mellett
tervezett közkert

egyeztetés 2019. február

Készült az állami alapadatok felhasználásával.



Szabályozási vonal



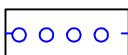
Építési övezet határa,
övezet határa és jele



Építési hely és határvonala



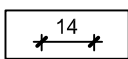
Közpark, közkert



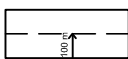
Kerékpár út



Helyi jelentőségű természeti
terület határa



Szabályozási szélesség



Védő távolság

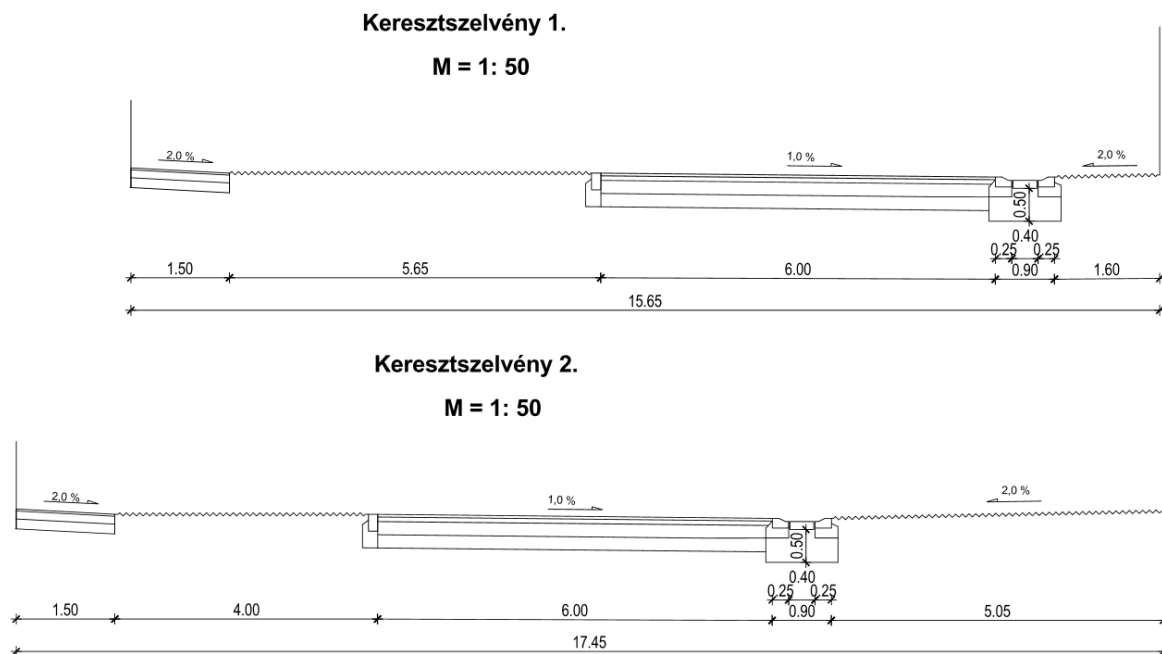
Javasolt szabályozási előírások:

A Hungerit tollüzem projekt területét egyéb iparterület Gip övezetbe javasolt sorolni a következő szabályozási előírásokkal:

- a) Elhelyezhető létesítmények:
 - mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági és ipari tevékenységi célú épület
 - a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás
 - oktatási, egészségügyi, szociális épület
- c) Kialakítható legkisebb telekterület: 2.000m²
- d) Beépítési mód: szabadonálló
- e) Beépítettség legnagyobb mértéke: 40%
- f) Megengedett legnagyobb építménymagasság: ... 7,5 m
- g) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40 %
- h) Szintterületi mutató: 0,6
- i) Környezetterhelési határérték: a gazdasági területekre megengedett igénybevételi, kibocsátási és szennyezettségi határértékek.
- j) A beépítés közművesítettségi feltétele: teljes közművesítettség (A gázellátás kiváltható más megújuló energiával is, mint geotermikus, hőszivattyú, napenergia, bioenergia.)
- k) A szomszédos lakóingatlanok felé 5 és 10 m széles kötelező 3 szintes növényállományt kell kialakítani.

A 4702/1 hrsz.-ú út szabályozási szélessége kisebb lesz, mit a hatályos terven szereplő 22 m, a közművek és védőtávolságaik és a meglévő úttest, járda kialakítás lehetőségének figyelembevételével lesz meghatározva.

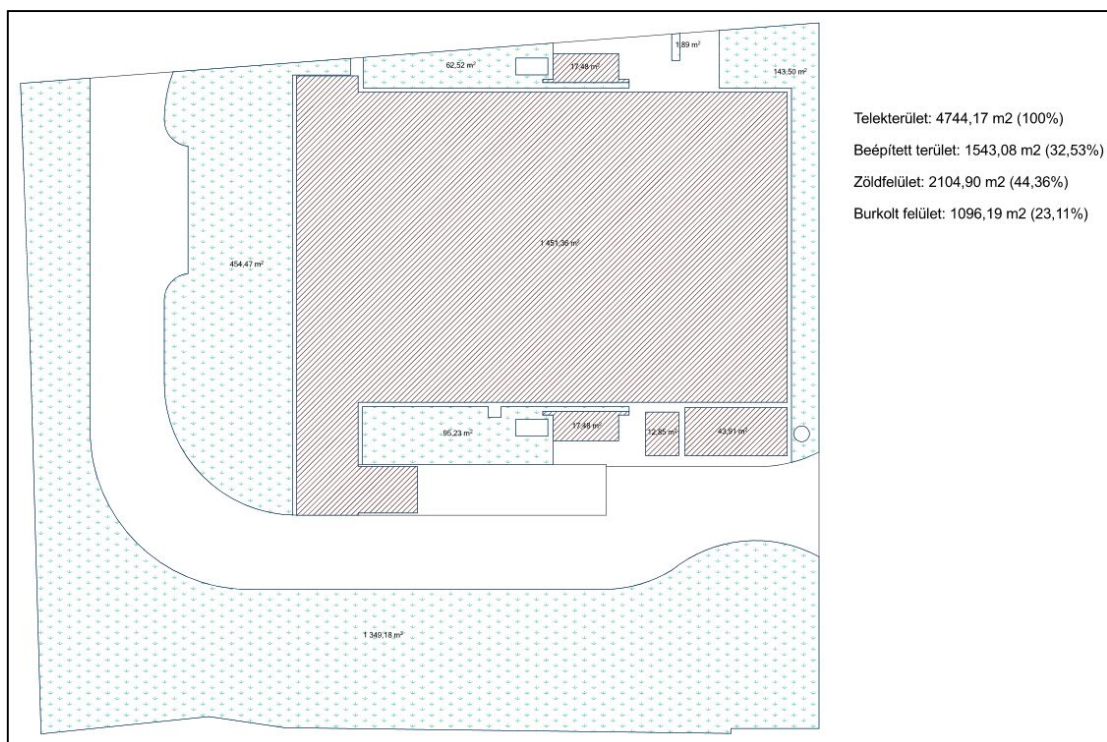
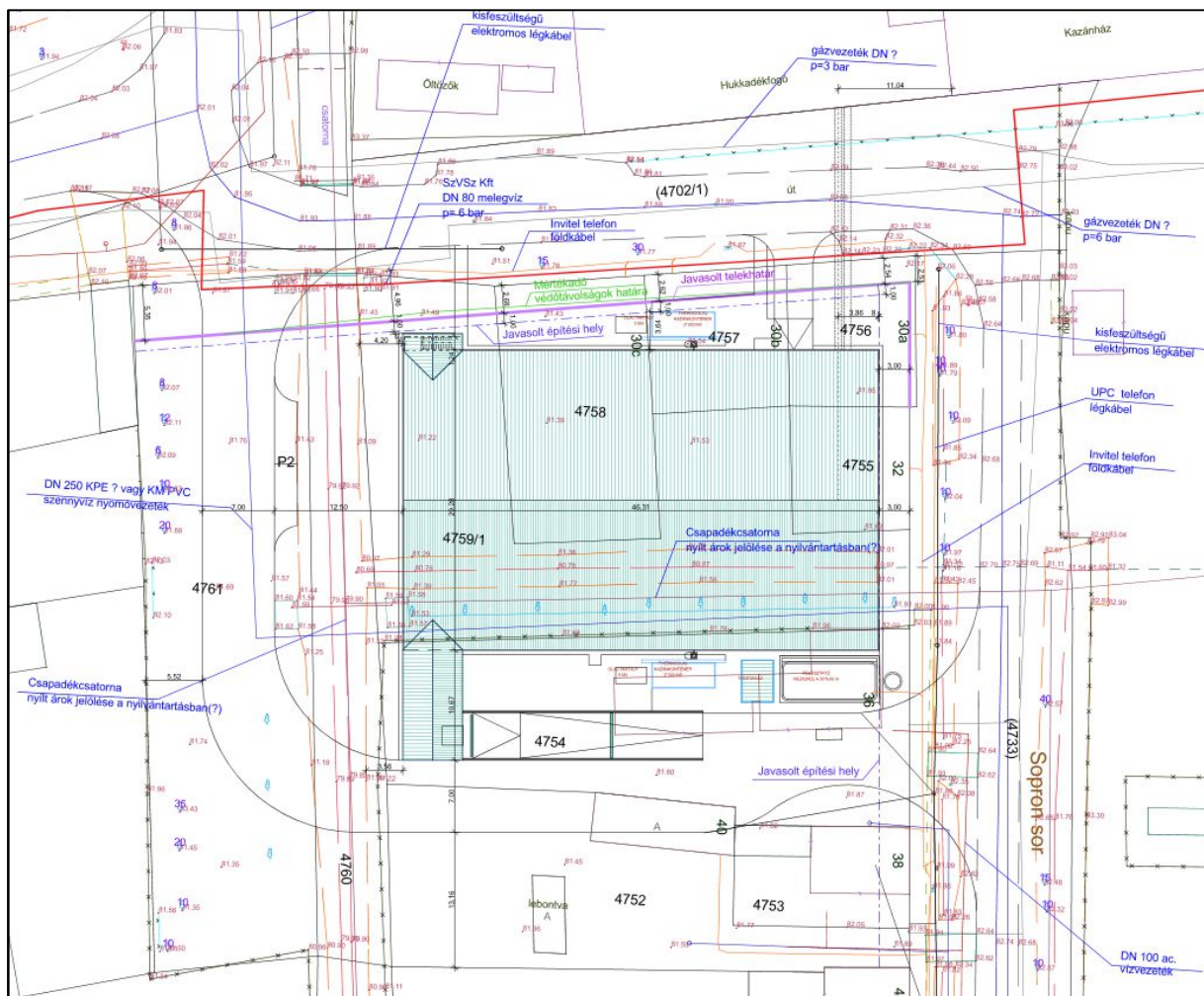
Tervezett keresztmetszvények a 4702 /1 útnál



közlekedéstervező

WETTSTEIN Bt.
1114 Budapest, Szabolcska Mihály utca 3.
Wettstein Miklós
okl. közlekedésépítő mérnök
KÉ-T 01-2317
+36 30 996 59 14
wettsteinbt@gmail.com

Beépítési javaslat, zöldterületi fedettség - Pont Építésziroda (Debrecen):



A 4759/1 hrsz. telken K-Ny irányú nyitott csatorna valószínűsíthetően a Hungerit Zrt. területéről érkező csapadékvizet vezeti a Nagyvölgy-csatornába, de ez az ingatlan-nyilvántartásban nem szerepel, a közmű nyilvántartásban igen. A projekt során ezt a funkciót meg kell tartani.

A 4702/1 hrsz.-ú út közterületen gázvezeték, hírközlési vezeték, távhővezeték, elektromos vezeték, vízvezeték, csatornavezeték, nyílt csapadékcatorna húzódik.

A 4761 és 4759/1 hrsz.-ú telkeken nyílt csapadékcatorna, szennyvízcsatorna található, melyek kiváltásra kerülnek, és a kialakított ingatlan déli részén haladnak majd, a csapadékcatorna is fedett módon.

A fejlesztési terület a következő ingatlanokból tevődik össze:

hrsz	teleknagyság	művelési ág	elhelyezkedés	jelenlegi övezet	tervezett övezet
4752	656 m ²	Kivett beépített terület	Lakóingatlan, Sopron sor 40.	Lke	Gip
4755	138 m ²	Kivett beépítetlen terület	Beépítetlen telek, Sopron sor 32.	Z	Gip
4756	179 m ²	Kivett beépítetlen terület	Beépítetlen telek, Sopron sor 30/A.	Z	Gip
4757	186 m ²	Kivett beépítetlen terület	Beépítetlen telek, Sopron sor	Z	Gip
4758	363 m ²	Kivett beépítetlen terület	Beépítetlen telek, Sopron sor 30/C.	Z	Gip
4759/1	980 m ²	Kivett beépítetlen terület	Beépítetlen telek a Nagyvölgy-csatorna nyugati oldalán.	Z	Gip
4760	385 m ² *	Kivett csatorna	Nagyvölgy-csatorna, egy része a projektterületre esik.	V	Gip
4761	1085 m ²	Kivett beépítetlen terület	Beépítetlen telek a Nagyvölgy-csatorna nyugati oldalán.	Lke	Gip
4753	166 m ²	Kivett lakóház, udvar	Sopron sor 38.	Lke	Gip
4754	827 m ²	Kivett lakóház, udvar	Sopron sor 36.	Lke	Gip

A szabályozással érintett közút:

4702/1	1006 m ²	Kivett közterület	K-Ny irányú, a Nagyvölgy sort és a Sopronsor összeköti	Köu	Köu
--------	---------------------	-------------------	--	-----	-----

A projekt megvalósításához az alábbi infrastruktúra szükséges:

- villamosenergia: nagy kapacitású ipari csatlakozás a technológiai berendezések működtetéséhez, illetve a világítás biztosításához, energiaszolgáltatóval egyeztetni szükséges,
- gázenergia: a szárító berendezések működtetéséhez, illetve a szociális terek fűtéséhez, energiaszolgáltatóval egyeztetni szükséges,
- ivóvíz minőségű víz vételi lehetőség: a HUNGERIT saját tulajdonában lévő termelőkutak és ivóvízkezelő telepe által biztosítható, vezetékek kiépítése szükséges,
- szennyvíz elvezetési lehetőség: a HUNGERIT saját tulajdonában lévő mechanikai szennyvíztisztító és a jelenleg próbaüzemben működő biológiai szennyvíztisztítója képes befogadni, a csatornarendszer kibővítése szükséges,
- közúti megközelítés biztosítása, megoldása: az érintett területet két oldalról közút határolja, útcsatlakozások kiépítése szükséges, északi úton meg kell oldani a csapadékvíz elvezetést és a járda építését, nyugati oldalon az úttest megfelelőségét vizsgálni kell.
- gépjármű parkoló kialakítása: az előírt mennyiségű személygépkocsi parkoló a telken belül a beruházás során kell megépíteni,
- vagyonvédelem, biztonságtechnika, megoldása: a területet be kell keríteni, biztonsági jármű és személyzeti beléptető rendszerrel kell ellátni, a fejlesztés során térvilágítás és térfigyelő kamera rendszer kerül elhelyezésre.

Gazdasági hatás:

A projekt megvalósulása elsősorban a HUNGERIT Zrt. egy résztevékenységének modernizálását, hatékonyságának javulását eredményezi, s ez által javul a profittermelő képessége. Ennek következtében növekszik a HUNGERIT Zrt. társadalmi kiadások finanszírozásához való hozzájárulása, melyet adók és járulékok formájában fizet be a különböző közhatalmi szerveknek.

Környezeti hatás:

A projekt kivitelezése során az elérhető legjobb technológia (BAT) kerül beépítésre. Minden tekintetben, így a technológiai berendezések kiválasztása során, a hűtési rendszer, a világítótestek, a gázkazánok kiválasztásánál is elsődleges szempont az energiatakarékosság, energiahatékonyság.

Az új üzem a közelében lévő régi tollfeldolgozó üzemet váltja ki, ezért a beruházás következtében az érintett terület közlekedési forgalma nem növekszik, sőt a teherforgalom az új üzem révén optimalizálhatóbbá válik. A késztermék mostani kistételekben történő gyakoribb elszállítása helyett, a gazdaságosabb és környezetterhelés szempontjából is kedvezőbb, nagyobb tételekben történő ritkább elszállításának lehetősége teremthető meg.

A projekt megtervezésénél figyelembe lesz véve a fejlesztéssel érintett terület természeti értékeinek teherbíró képessége, az üzem környezetének megfelelő parkosítása által a természeti környezet állapota javul, illetve a lakóövezet felé is javuló környezeti hatást lesz.

Az új tollüzem létrehozása és a régi elavult tollüzem leállítása a cég működési környezetére pozitív hatást gyakorol. Csökken a környezetbe bocsátott por-, szag- és zajterhelés, továbbá a tehergépjármű forgalom is.

Fotók a területről:

