

## VÉLEMÉNYKÉRÉS KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT LEFOLYTATÁSÁRÓL

CÍME:	Szentes településrendezési eszközeinek módosítása – 2018-3.
FELELŐS TERVEZŐ:	Berczeli Emília okl. építészmérnök, MÉK: TT/1 01-2447
KÖRNYEZETVÉDELEM:	Szél Sándor okl. építőmérnök, vízépítési szakmérnök, MMK: 01-11986
TÍPUSA:	Településrendezési eszközök módosítása: településszerkezeti terv, szabályozási terv, helyi építési szabályzat
TARTALMA:	Szentes 2007-ben és 2009-ben elfogadott, többször módosított településrendezési eszközök módosítása.

### A TERVEZÉSI FELADAT

#### 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 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.

A jelen módosítás a három telek összevonását és a fenti célra történő beépítését teszi lehetővé. A mostani fejlesztés zöldmezős beruházásként valósul meg. A technológia egy nagyjából 52 m széles és 120 m hosszú épületben lesz elhelyezve, az épület egyik oldalán lesz az alapanyag beszállítás, a másik oldalon a késztermék kiszállítás. A fejlesztés kizárólag ezen területen valósítható meg, mivel a Hungerit telephelye csak déli irányba növelhető.

A fejlesztési terület három ingatlanról tevődik össze:

hrsz	teleknagyság	művelési ág	elhelyezkedés	jelenlegi övezet	tervezett övezet
4705	22 391 m <sup>2</sup>	Kivett vásártér	A Hungerit telephelyhez csatlakozik a volt vásártér	Gksz	Gip
4703/2	4 667 m <sup>2</sup>	Kivett közterület	A Hungerit telephely és a vasút között található	Ev	Gip
4707	16 735 m <sup>2</sup>	Kivett beépítetlen terület	A volt vásártér keretezi a vasút és a temetők irányába.	Ev	Gip

Az ingatlanok elhelyezkedése alkalmas a Hungerit fejlesztési elképzeléseinek megvalósítására, azonban a területfelhasználási besorolás nem felel meg erre a projektre.

Érvényben levő településrendezési eszközök:

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

Tervezett módosítások:

1. A területfelhasználás Gksz - Gazdasági kereskedelmi szolgáltató - helyett Gip – gazdasági egyéb ipari a volt vásártér területén.
2. A területfelhasználás Ev – Védő erdő - helyett Gip – gazdasági egyéb a vasút és a temető irányába. A vasút melletti fás terület telken belüli kétszintes növényállománnyal betelepített területként megmarad, a temető felé pedig 10-20 m szélességű szinten kétszintes növényállomány telepítése kötelező lesz. A biológiai aktivitás megőrzése érdekében a település más részén erdő területfelhasználás lesz kijelölve.
3. Az iparterület egységes szabályozást kap.

A Hungerit teljes telephelye egyéb iparterület Gip övezetben lesz, melyre a következő rendelkezések vonatkoznak:

- 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: .....2.000m<sup>2</sup>
- d) Beépítési mód: .....szabadonálló
- e) Beépítettség legnagyobb mértéke:.....50%
- f) Megengedett legnagyobb építménymagasság:..... 16 m
- g) Zöldfelület legkisebb mértéke:..... 25%
- h) Szintterületi mutató:.....1,5
- 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.)

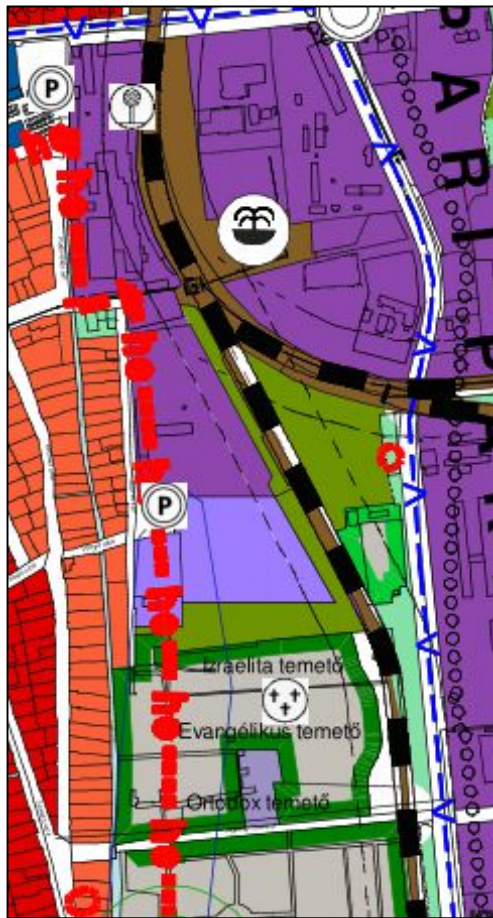
A módosítás termőföldet nem érint.

A tervezési területen sem régészeti lelőhely, sem műemlék, sem épített érték nem található.

A tervezési terület természetvédelmi területet, ökológiai folyosót nem érint.

A projekt tervezése során nagy valószínűséggel készíteni kell majd környezeti hatásvizsgálatot a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet alapján.

Településszerkezeti terv részlete



Beépítésre szánt terület:

- Lakóterület Nagyvárosias
- Kisvárosias
- Kertvárosias
- Falusias
- Vegyes terület Településközpont
- Központi vegyes
- Gazdasági Kereskedelmi, szolgáltató
- Ipari Általános és energia
- Állattartó telep
- Üdülőtérlet Üdülőtérlet
- Hétfévházias üdülőtérlet
- Különleges területek: Jelentős zöldfelületű intézményterület
- Temető

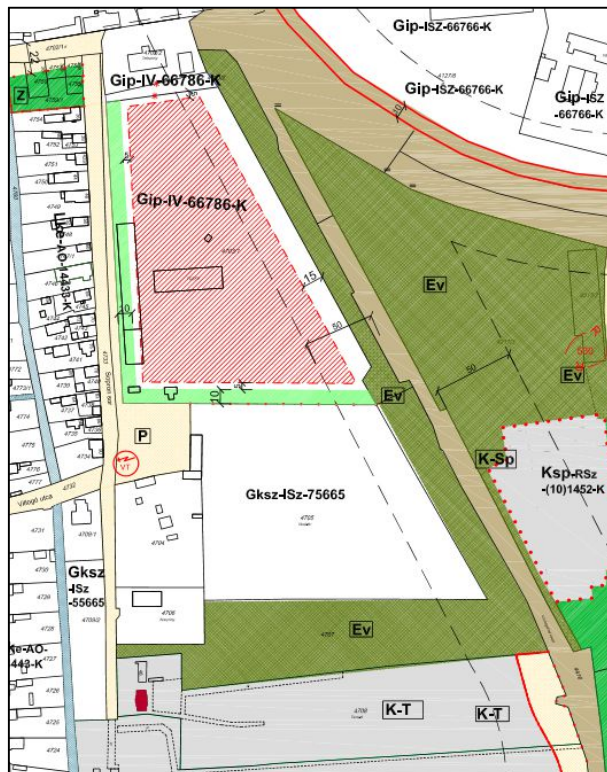
Beépítésre nem szánt terület:

- Közlekedési Közúti
- Kötőpályás /vasút/
- Légi
- Zöldterület
- Erdőtérlet Védelmi
- Gazdasági

Légifotó



Hatályos szabályozási terv



Tervezett szabályozási terv

