

SZENTES VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

SZENTES TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA 2022

Partnerségi egyeztetésre összeállított dokumentáció

1. Ipartelepi útra csatlakozó 4130/9 helyrajzi számú ingatlan szabályozásának módosítása a Hungerit Zrt. fejlesztéséhez igazodva
2. Ipari Park déli zónájában a 4187 helyrajzi számú út és a szomszédos ingatlanok tervezett szabályozásának módosítása
3. A 8348/3 helyrajzi számú önkormányzati ingatlan Honvéd utcai lakóingatlanok mögötti területe szabályozásának módosítása
4. A 4982 és a 4986 helyrajzi számú ingatlanok azonos övezetbe történő átsorolása tervezett telekösszevonás miatt
5. Jövendő utcában a Terney Béla Kollégium és a Központi Konyha területén a szabályozás módosítása a kialakult épületekhez igazodva
6. A Csongrádi úti vízműtelep tömb szabályozásának módosítása
7. Schweidel József utca, Berekhát út nyomvonalán a szabályozás módosítása az út kialakult állapotához igazítva
8. Kajánújfaluban a meglévő vízműtelep által használt terület és a környezetében lévő ingatlanok szabályozásának módosítása – Kívül esik a belterületen
9. Az 1. sz. termálkút tervezett telekalakítása miatti módosítások

SZENTES TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA 2022

Készült Szentes Város Önkormányzatának megbízásából:

Képviseli: Szabó Zoltán Ferenc polgármester

Főépítész: Takács Gábor

Készítette: **EUROIL Co., 1113 Budapest, Bartók Béla út**

Ügyvezető: Csajka Péter

Projektmenedzser: Tóth Melinda

Vezető településrendező tervező: Wittek Krisztina
okl. építészmérnök, okl. városépítés -gazdálkodás szakmérnök
MÉK: 01 2382, TT1, É

Közlekedés: Wettstein és Társa Bt., Budapest
Wettstein Miklós, okl. építőmérnök
MMK: 01-2317 Tkö, KÉ-K

Környezetvédelem,
táji és természeti adottságok: Naturplan Mérnöki és Szolgáltató Vállalkozás, Szatymaz
Faggyas Szabolcs,
okl. geográfus, okl. természetvédelmi mérnök,
okl. környezetmérnök, zaj- és rezgésvédelmi szakmérnök
MMK: 06-01343
SZKV-1.1., SZKV-1.2., SZKV-1.3., SZKV-1.4., K-Sz

Régészet: Archeo-Art Bt.
Dr. Türk Attila régész
szakértői szám 2.3.1/575-6/2005
Vágner Zsolt okl. régész
Osz: 459/2002

Budapest, 2023. április

SZENTES TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA 2022

TARTALOMJEGYZÉK:

1. SZENTES VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA	5
1.1 A módosítás célja	5
1.2 Eljárási rend	5
1.3 Partnerségi egyeztetés	5
1.4 Környezeti vizsgálat és értékelés dokumentum elkészítésének szükségessége	5
1.5 Módosítások összefoglaló táblázata	6
1.6 A módosítás tartalma, célja és várható hatása, tervezési területek	7
1. Ipartelepi útra csatlakozó 4130/9 helyrajzi számú ingatlan szabályozásának módosítása a Hungerit Zrt. fejlesztéséhez igazodva	10
2. Ipari Park déli zónájában a 4187 helyrajzi számú út és a szomszédos ingatlanok tervezett szabályozásának módosítása	11
3. A 8348/3 helyrajzi számú önkormányzati ingatlan Honvéd utcai lakóingatlanok mögötti területe szabályozásának módosítása	12
4. A 4982 és a 4986 helyrajzi számú ingatlanok azonos övezetbe történő átsorolása tervezett telekösszevonás miatt ¹³	
5. Jövendő utcában a Terney Béla Kollégium és a Központi Konyha területén a szabályozás módosítása a kialakult épületekhez igazodva	14
6. A Csongrádi úti vízműtelep tömb szabályozásának módosítása	16
7. Schweidel József utca, Berekhát út nyomvonalán a szabályozás módosítása az út kialakult állapotához igazítva	17
8. Kajánújfaluban a meglévő vízműtelep által használt terület és a környezetében lévő ingatlanok szabályozásának módosítása	18
9. Az 1. sz. termálkút tervezett telekalakítása miatti módosítások	20
2. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	21
2.1 Településszerkezeti terv módosítása	21
2.2 Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása	22
3. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK	23
4. ÖRÖKSÉGVÉDELEM	24
5. ÖRÖKSÉGVÉDELEM	25
5. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA	31
5.1 Az Ország Szerkezeti Terve	32
5.2 Csongrád Megye Szerkezeti terve	34
5.3 Térségi övezetek	35

MELLÉKLETEK:

- 151/2022. (XII.18.) határozat az Településrendezési eszközök módosítása 2022.
- Terviratok

TERVEZŐI NYILATKOZAT

Alulírott Wittek Krisztina nyilatkozom, hogy Szentes Város településrendezési eszközeinek módosítása 2021/1 dokumentációt a vonatkozó jogszabályok szerint készítettem el.

- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.);
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK);
- a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15) Korm. rendeletek.

A dokumentáció elkészítéséhez megfelelő jogosultsággal rendelkezem:

- vezető településtervező MÉK: TT1-01-2382
- építész tervező (teljes körű) MÉK: É 01-2382

Budapest, 2023. április 27.



Wittek Krisztina

okl. építészmérnök

okl. városépítés -gazdálkodás szakmérnök

1. SZENTES VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

1.1 A módosítás célja

Szentes Város Önkormányzata Képviselő-testülete a településrendezési eszközök több helyszínen és több témában történő módosítását határozta el, melyről a 151/2022. (XII.18.) határozattal döntött.

1.2 Eljárási rend

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 68.§. (1) bb) pontja szerint az egyeztetés egyszerűsített eljárásban történik, mivel a módosítások következtében

1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,
2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és
3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

1.3 Partnerségi egyeztetés

A partnerségi egyeztetés a Korm. rendelet, valamint Szentes Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztési, településrendezési és településképi feladataival összefüggő partnerségi egyeztetések szabályairól 77/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet szerint történik.

1.4 Környezeti vizsgálat és értékelés dokumentum elkészítésének szükségessége

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerint a 3. számú mellékletben meghatározott minden esetben részt vevő, illetve érintettség esetén részt vevő környezetvédelméért felelős szervektől nyilatkozatot kér az Önkormányzat, hogy a 2. számú melléklet szerint a program megvalósítása következtében várható környezeti hatások jelentőségének meghatározásához felsorolt szempontok szerint várható-e jelentős környezeti hatás, illetve szükségesnek tartják-e környezeti vizsgálat és értékelés dokumentáció kidolgozását.

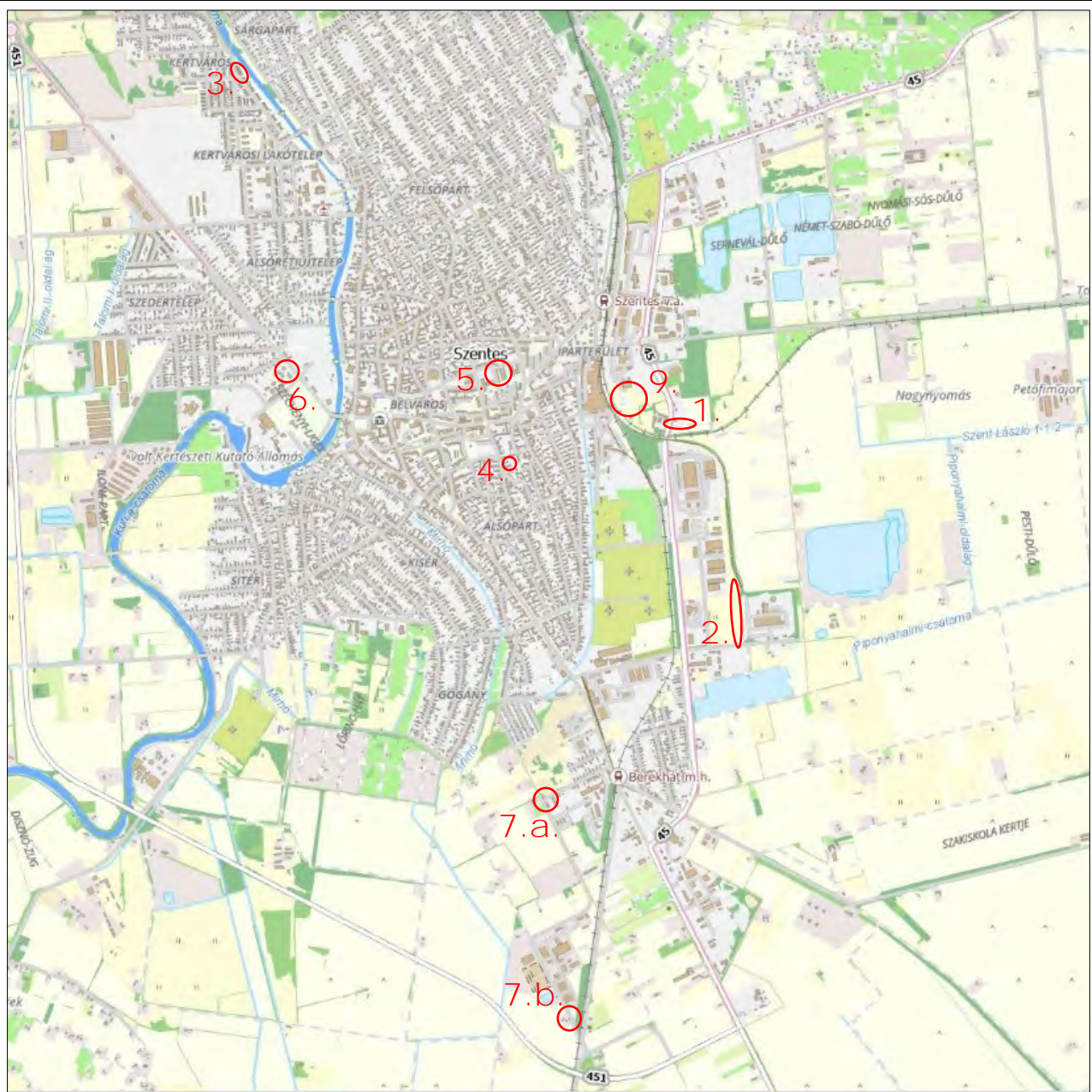
1.5 Módosítások összefoglaló táblázata

Sz.	Módosítás	Település-szerkezeti tervet érint-e	Módosított szabályozási tervlapok Belterület
1.	Ipartelepi útra csatlakozó 4130/9 helyrajzi számú ingatlan szabályozásának módosítása a Hungerit Zrt. fejlesztéséhez igazodva	nem	63-IV.4., 72-I-1.
2.	Ipari Park déli zónájában a 4187 helyrajzi számú út és a szomszédos ingatlanok tervezett szabályozásának módosítása	nem	72-I-2., 72-I-3.
3.	A 8348/3 helyrajzi számú önkormányzati ingatlan Honvéd utcai lakóingatlanok mögötti területe szabályozásának módosítása	nem	63-II.1.
4.	A 4982 és a 4986 helyrajzi számú ingatlanok azonos övezetbe történő átsorolása tervezett telekösszevonás miatt	igen	71-III-1., 71-IV-1.
5.	Jövendő utcában a Terney Béla Kollégium és a Központi Konyha területén a szabályozás módosítása a kialakult épületekhez igazodva	nem	63-III.4., 63-IV.4.
6.	A Csongrádi úti vízműtelep tömb szabályozásának módosítása	nem	63-II.4.
7.	Schweidel József utca, Berekhát út nyomvonalán a szabályozás módosítása az út kialakult állapotához igazítva	nem	79-IV-1., 79-IV-2., 79-IV-3.
8.	Kajánújfaluban a meglévő vízműtelep által használt terület és a környezetében lévő ingatlanok szabályozásának módosítása	igen	Kajánújfalu
9.	Az 1. sz. termálkút tervezett telekalakítása miatti módosítások	nem	63-IV.4.

1.6 A módosítás tartalma, célja és várható hatása, tervezési területek

Módosítások elhelyezkedése	
1.	Ipartelepi útra csatlakozó 4130/9 helyrajzi számú ingatlan szabályozásának módosítása a Hungerit Zrt. fejlesztéséhez igazodva
2.	Ipari Park déli zónájában a 4187 helyrajzi számú út és a szomszédos ingatlanok tervezett szabályozásának módosítása
3.	A 8348/3 helyrajzi számú önkormányzati ingatlan Honvéd utcai lakóingatlanok mögötti területe szabályozásának módosítása
4.	A 4982 és a 4986 helyrajzi számú ingatlanok azonos övezetbe történő átsorolása tervezett telekösszevonás miatt
5.	Jövendő utcában a Terney Béla Kollégium és a Központi Konyha területén a szabályozás módosítása a kialakult épületekhez igazodva
6.	A Csongrádi úti vízműtelep tömb szabályozásának módosítása
7.	Schweidel József utca, Berekhát út nyomvonalán a szabályozás módosítása az út kialakult állapotához igazítva
8.	Kajánújfaluban a meglévő vízműtelep által használt terület és a környezetében lévő ingatlanok szabályozásának módosítása – Kívül esik a belterületen
9.	Az 1. sz. termálkút tervezett telekalakítása miatti módosítások

Módosítások elhelyezkedése a Központi belterületen és környékén



1. Ipartelepi útra csatlakozó 4130/9 helyrajzi számú ingatlan szabályozásának módosítása a Hungerit Zrt. fejlesztéséhez igazodva
2. Ipari Park déli zónájában a 4187 helyrajzi számú út és a szomszédos ingatlanok tervezett szabályozásának módosítása
3. A 8348/3 helyrajzi számú önkormányzati ingatlan Honvéd utcai lakóingatlanok mögötti területe szabályozásának módosítása
4. A 4982 és a 4986 helyrajzi számú ingatlanok azonos övezetbe történő átsorolása tervezett telekösszevonás miatt
5. Jövendő utcában a Terney Béla Kollégium és a Központi Konyha területén a szabályozás módosítása a kialakult épületekhez igazodva
6. A Csongrádi úti vízműtelep tömb szabályozásának módosítása
7. Schweidel József utca, Berekhát út nyomvonalán a szabályozás módosítása az út kialakult állapotához igazítva
- 8.
9. Az 1. sz. termálkút tervezett telekalakítása miatti módosítások

Módosítások elhelyezkedése Kajánújfaluban (belterület)



- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.

Kajánújfaluban a meglévő vízműtelep által használt terület és a környezetében lévő ingatlanok szabályozásának módosítása

1. Ipartelepítő útra csatlakozó 4130/9 helyrajzi számú ingatlan szabályozásának módosítása a Hungerit Zrt. fejlesztéséhez igazodva

A 4134 helyrajzi számú ingatlan és a megközelítését biztosító 4130/9 hrsz.-ú út a HUNGERIT Zrt. tulajdonát képezi és része annak a több hektáros fejlesztési területnek, mely az Attila út déli oldalán kerül kialakításra. A beruházás megvalósításához szükséges a területek összevonása. Az épületek és a kiszolgáló létesítmények optimális elhelyezéséhez a szabályozási terven közlekedési célú területnek jelölt telek esetében kéri a beruházó a településrendezési terv módosítását oly módon, hogy a 4130/9 hrsz. kivett közforgalom elől elzárt magánút határvonalán lévő szabályozási vonal törlésre kerüljön. A 4134 hrsz. telek az Ipartelepítő útról való közterületi megközelítésére már nincs szükség, mert a telek a Hungerit Zrt. tulajdonában van, csakúgy, mint a szomszédos 4136 hrsz.-ú ingatlan, így azok összevonásra kerülnek.

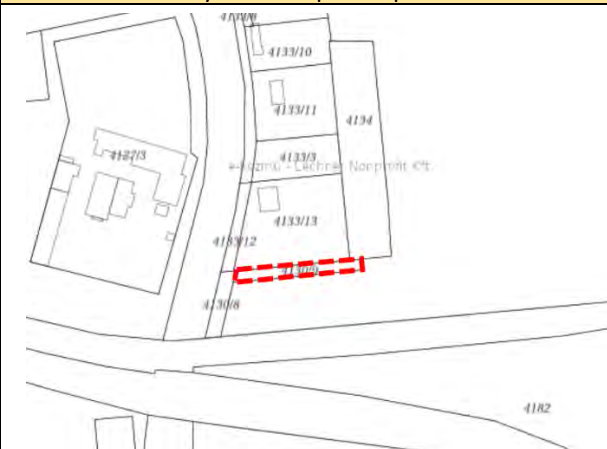
Nemzeti Térinformatikai Alaptérkép (E-közmű)



Ortofotó (E-közmű)



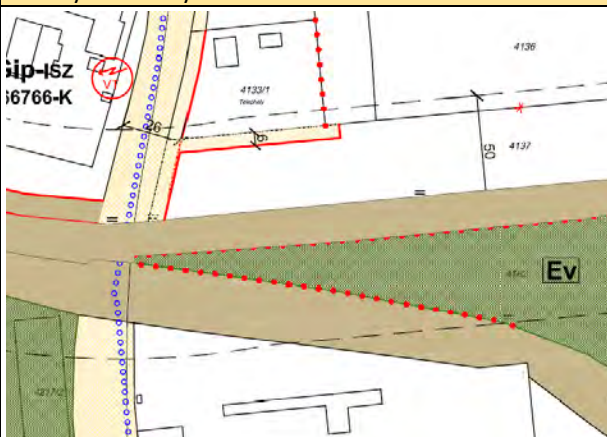
A beruházás környezete az Ipartelepítő út mentén



Légifotó (Civertan Bt.)



Hatályos szabályozási terv



Hatásvizsgálat

Gazdasági hatás:

A módosítás, az közterület megszüntetése hozzájárul a Hungerit Baromfifeldolgozó és Élelmiszeripari Zrt. új csirkevágó és feldolgozó üzem megvalósításához.

Környezeti hatás:

A módosításnak közvetlen környezeti hatása nincs.

Társadalmi hatás:

Az új üzem megvalósításával új munkahelyek jönnek létre, valamint erősödhet a Hungerit Zrt. társadalmi szerepvállalása.

A módosítás a településszerkezeti tervet nem érinti, a szabályozási tervet érinti, az út területe is a Gip övezet része lesz.



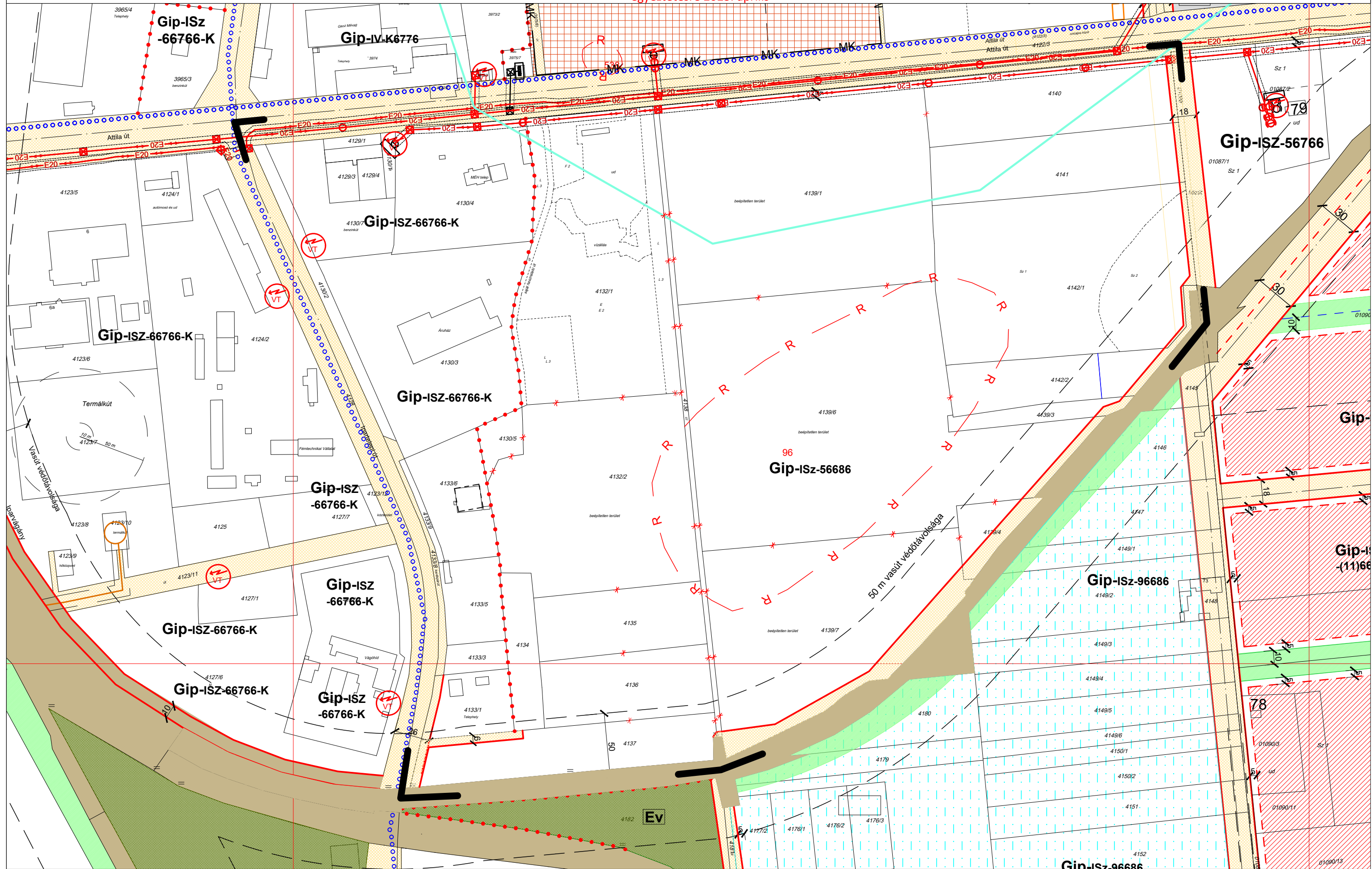
SZENTES SZABÁLYOZÁSI TERVLAP M=1:2500

Hatályos 5/2009 (III. 9.) Kt. rendelet melléklete

Ipartelepi útra csatlakozó 4130/9 helyrajzi számú ingatlan szabályozásának módosítása
a Hungerit Zrt. fejlesztéséhez igazodva

egyeztetésre 2023. április

Készült az állami alapadatok felhasználásával.





EUROIL
Co. Ltd

"M" SZENTES SZABÁLYOZÁSI TERVLAP M=1:2500

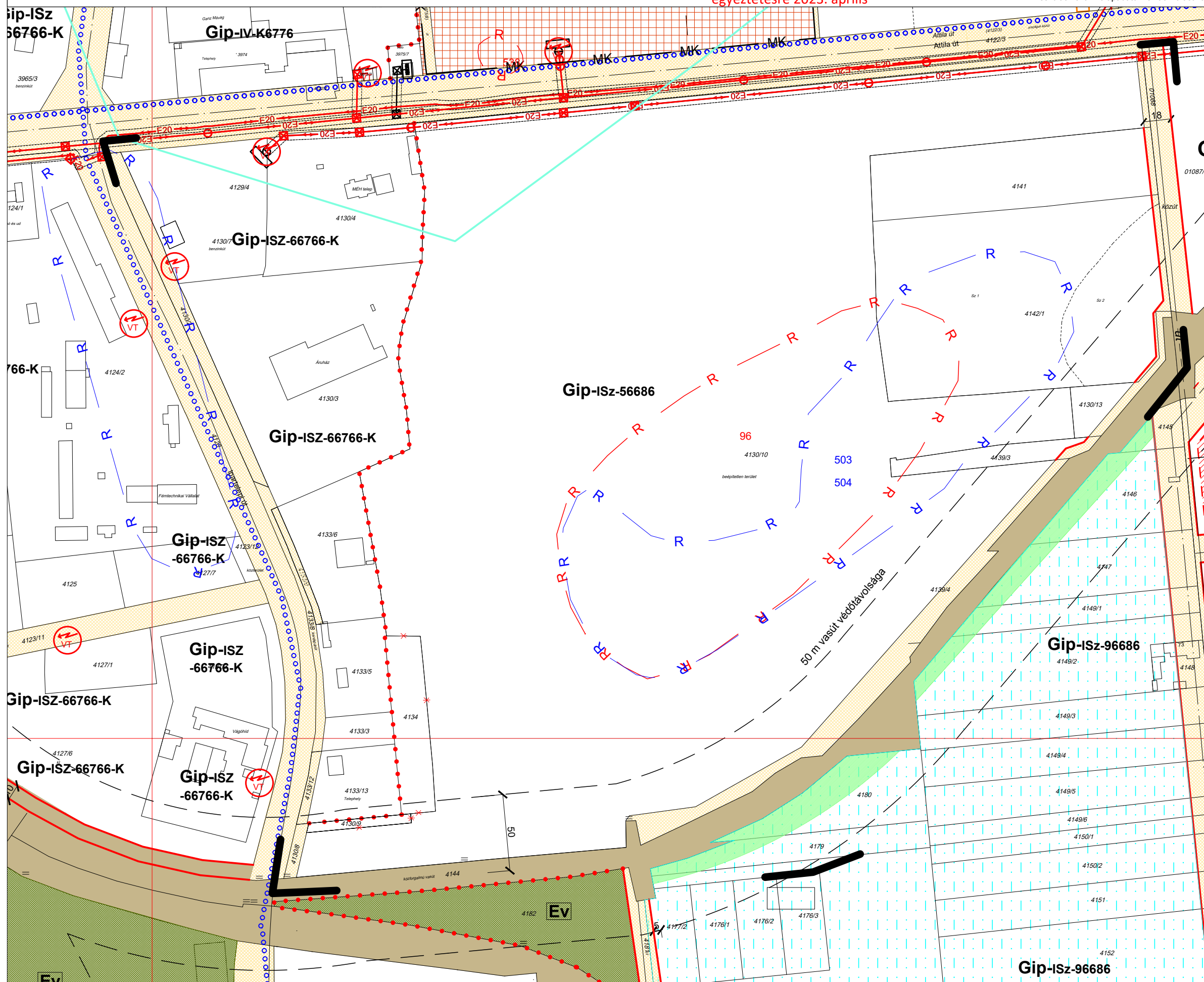
5/2009 (III. 9.) Kt. rendelettel jóváhagyott szabályozási terv módosított terve a tervezési területen

Ipartelepi útra csatlakozó 4130/9 helyrajzi számú ingatlan szabályozásának módosítása a Hungerit Zrt. fejlesztéséhez igazodva

SZENTES RENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA 2022.

egyeztetésre 2023. április

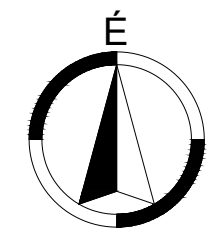
Készült az állami alapadatok felhasználásával.



MÓDOSÍTOTT SZABÁLYOZÁSI TERV

JELMAGYARÁZAT:

-  Tervezési terület határa
-  Szabályozási vonal
-  Építési övezet határa
-  Megszüntetendő jel kötelező
-  Közlekedési célú közterület
-  Közpark, közkert
-  Vízfelület - Vízfolyás, patak, csatorna, árok területe
-  Telken belül kialakítandó zöldfelület
-  Nyilvántartott régészeti lelőhely
-  Nyilvántartott régészeti lelőhely új
-  Kerékpárút
-  Vízjárta terület



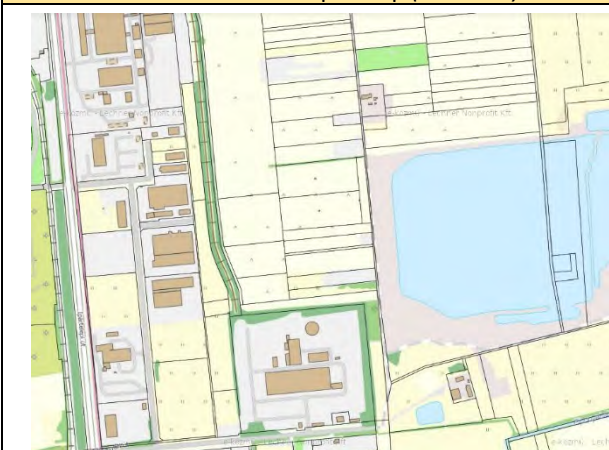
FELELŐS TERVEZŐ:
Wittek Krisztina
okl. építészmérnök, várostervezés -gazdálkodás szakm.
TT1 01-2382

2. Ipari Park déli zónájában a 4187 helyrajzi számú út és a szomszédos ingatlanok tervezett szabályozásának módosítása

Az út keleti és nyugati oldalán lévő ingatlanok tulajdonosai (MA-KA Takarmánykeverő és Forgalmazó Kft., HK-Ceram Kft., PM Park Kft.) fejlesztéseik megvalósításához kérik a szabályozási tervben 14 méter szélességűre tervezett út átminősítését gazdasági területté. Az Ipari Park déli zónájának fejlődési folyamata során kialakult ingatlanhasználat és tulajdonviszonyok nem teszik indokolttá a 4187 helyrajzi számú ingatlanon lévő út szélesítését, mivel ezen ingatlanok út kapcsolata a úton biztosított.

A 4185/1 hrsz-ú ingatlan a PM Park Kft. tulajdonában áll, melyre konkrét beépítési szándék mutatkozik, továbbá a módosítást követően az út keleti oldalán lévő telkeken nagyobb fejlesztések is megvalósulhatnak a nyugati oldali telkekhez kapcsolódóan.

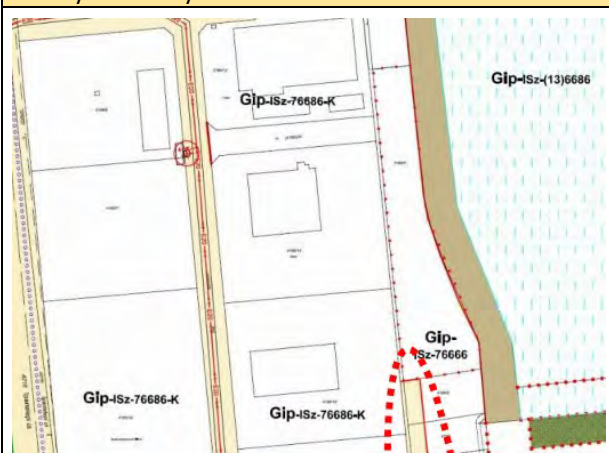
Nemzeti Térinformatikai Alaptérkép (E-közmű)



Ortofotó (E-közmű)



Hatályos szabályozási terv



Légifotó (Civertan Bt.)



Hatásvizsgálat

Gazdasági hatás:

A módosítás - a közterület 14 m-re történő szabályozásának törlése - hozzájárul a területen jelen lévő cégek fejlesztéseinek megvalósításához.

Környezeti hatás:

A módosításnak közvetlen környezeti hatása nincs.

Társadalmi hatás:

A cégek fejlesztéseinek megvalósításával új munkahelyek jönnek létre, valamint erősödhet a vállalatok társadalmi szerepvállalása.

A módosítás a településszerkezeti tervet nem érinti, a szabályozási tervet érinti, az út területe is a GIp iparterület övezet része lesz.



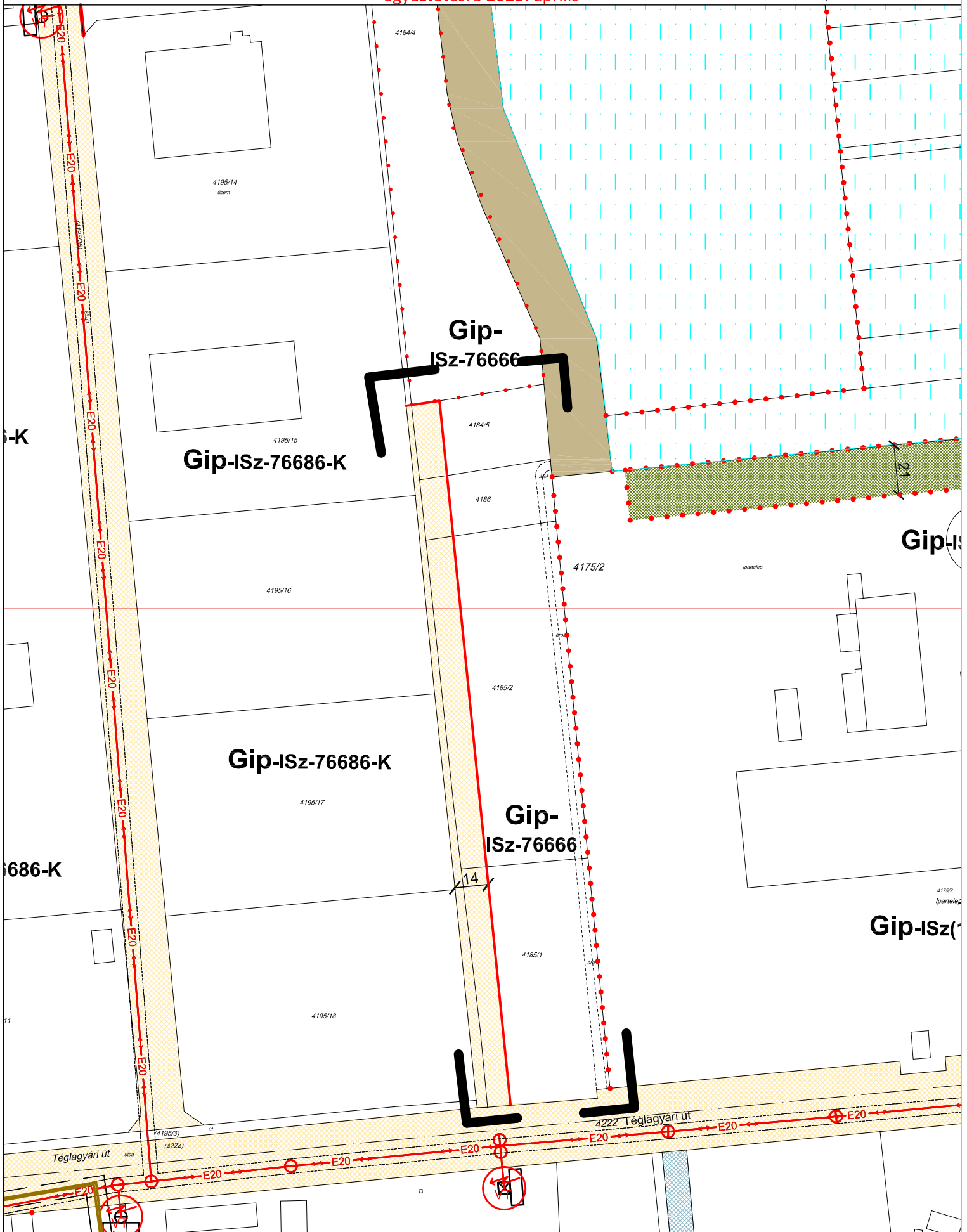
SZENTES SZABÁLYOZÁSI TERVLAP M=1:2000

Hatályos 5/2009 (III. 9.) Kt. rendelet melléklete

4187 helyrajzi számú út
és a szomszédos ingatlanok

egyeztetésre 2023. április

Készült az állami alapadatok felhasználásával.





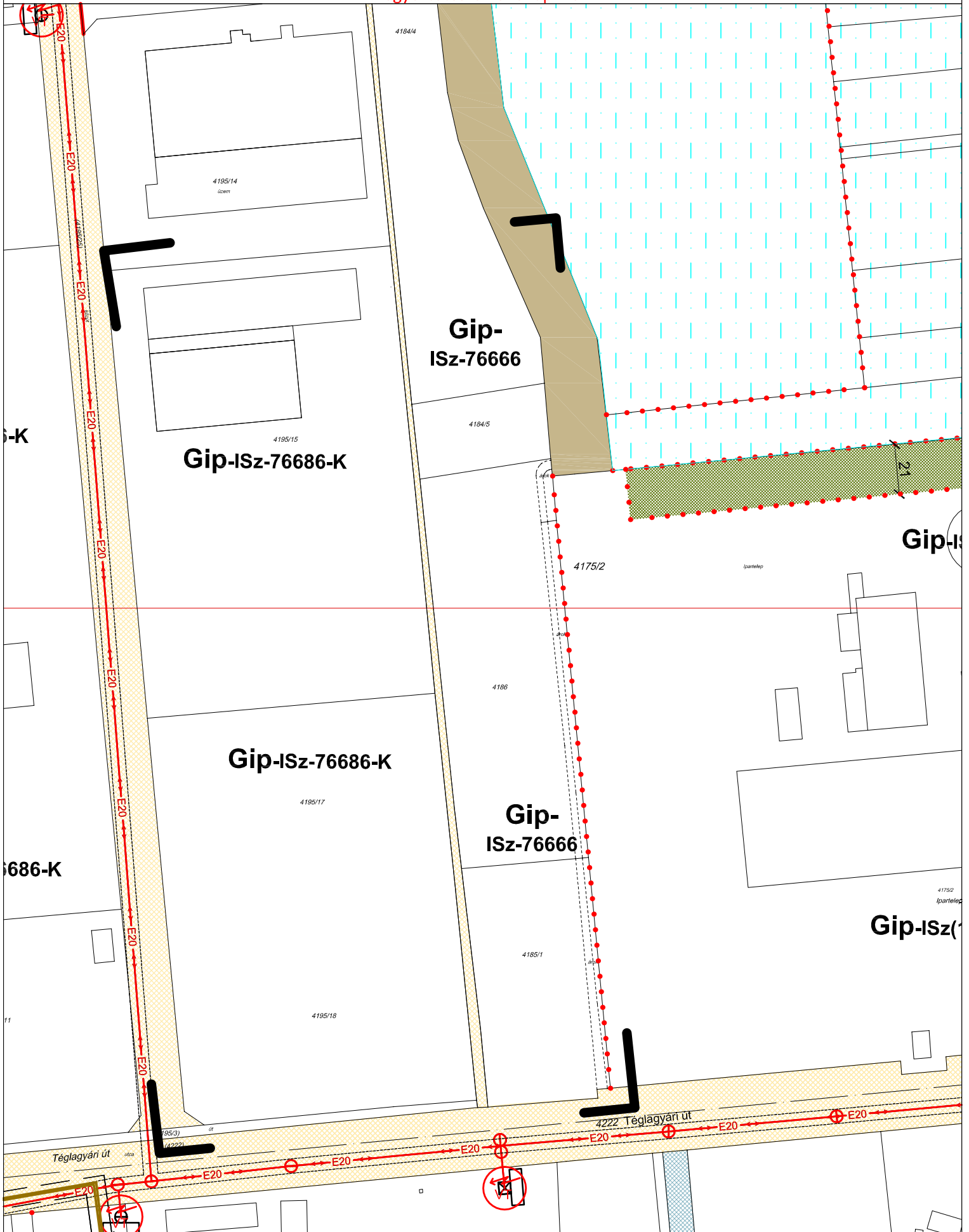
"M" SZENTES SZABÁLYOZÁSI TERVLAP M=1:2000

5/2009 (III. 9.) Kt. rendelettel jóváhagyott szabályozási terv
módosított terve a tervezési területen

4187 helyrajzi számú út
és a szomszédos ingatlanok

egyeztetésre 2023. április

Készült az állami alapadatok felhasználásával.



3. A 8348/3 helyrajzi számú önkormányzati ingatlan Honvéd utcai lakóingatlanok mögötti területe szabályozásának módosítása

A helyszín a város egyik legkedvezőbb fekvésű lakóhelye a Kurca mellett. A Kurca főcsatorna telke mellett keskeny 8348/3 helyrajzi számú közterület húzódik, melyet a Honvéd utca 30-40. számú ingatlanok tulajdonosai használnak, ami jelenleg illegális parthasználatot jelent. Az ott lakók szeretnék megvásárolni ezeket a Honvéd utca 30-40. számú ingatlanok és a Kurca ingatlana közötti szakaszt jelentő kicsiny telekrészeket, melyhez a Kurca főcsatorna állami területének tulajdonosi és kezelői jogát gyakorló ATIVIZIG helyi munkatársai is hozzájárulnak az előzetes egyeztetés szerint. A lakóingatlanok Kurca felőli telekhatára mentén a 8348/3 helyrajzi számú önkormányzati ingatlanrészt a szabályozási terv közlekedési célú közterületként jelöli, melynek lakóterületre történő módosítása szükséges a telkek használathoz igazodó rendezéséhez. Így a lakótelkek közvetlenül határosak lesznek a Kurca telkével.

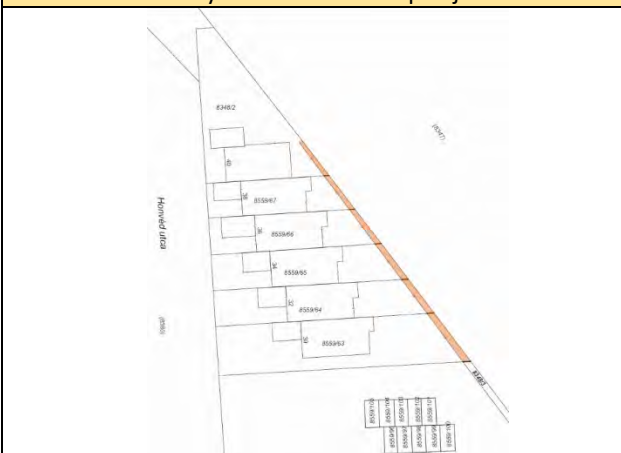
Nemzeti Térinformatikai Alaptérkép (E-közmű)



Ortofotó (E-közmű)



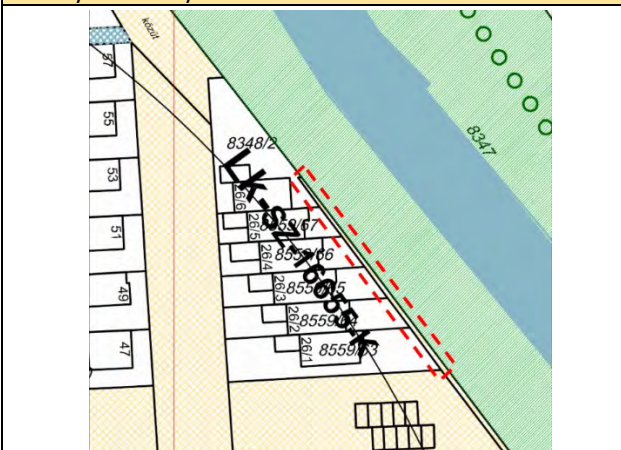
A módosítás környezete a Kurca bal partján



Fotó a lakótömbről



Hatályos szabályozási terv



Hatásvizsgálat

Gazdasági hatás:

A módosításnak közvetlen gazdasági hatása nincs.

Környezeti hatás:

A módosításnak közvetlen környezeti hatása nincs. A beépítés intenzitása nem nő. A part mentén ezen a szakaszon megszűnik a közterület

Társadalmi hatás:

A módosítás lehetővé teszi az illegális parthasználat megszűnését. Az ott lakók telke közvetlenül fog csatlakozni a Kurca telkéhez.

A módosítás a településszerkezeti tervet nem érinti, a szabályozási terven az út területe Lk lakóövezet lesz.



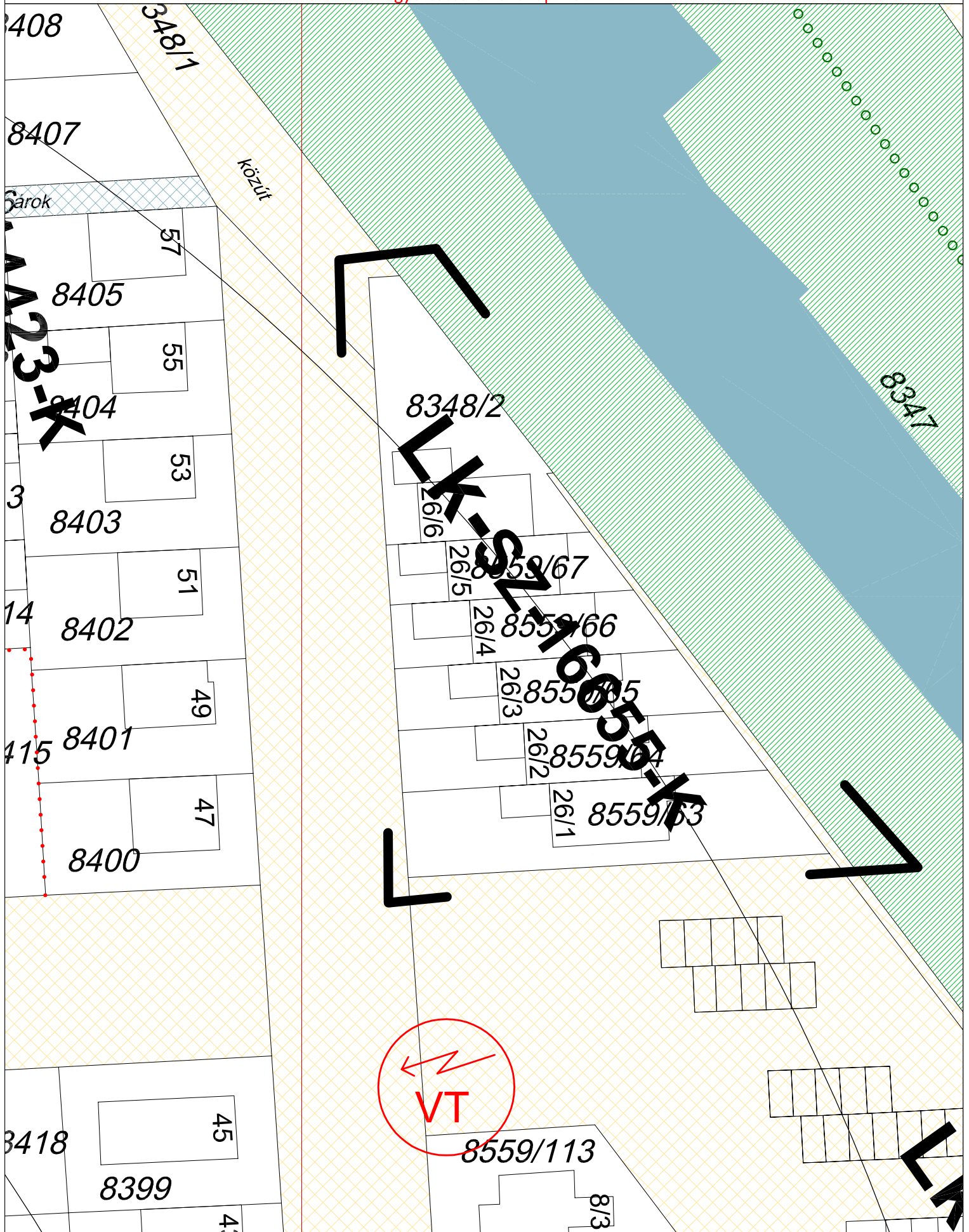
SZENTES SZABÁLYOZÁSI TERVLAP M=1:1000

Hatályos 5/2009 (III. 9.) Kt. rendelet melléklete

8348/3 hrsz.út a Honvéd u.
és a Kurca között

egyeztetésre 2023. április

Készült az állami alapadatok felhasználásával.





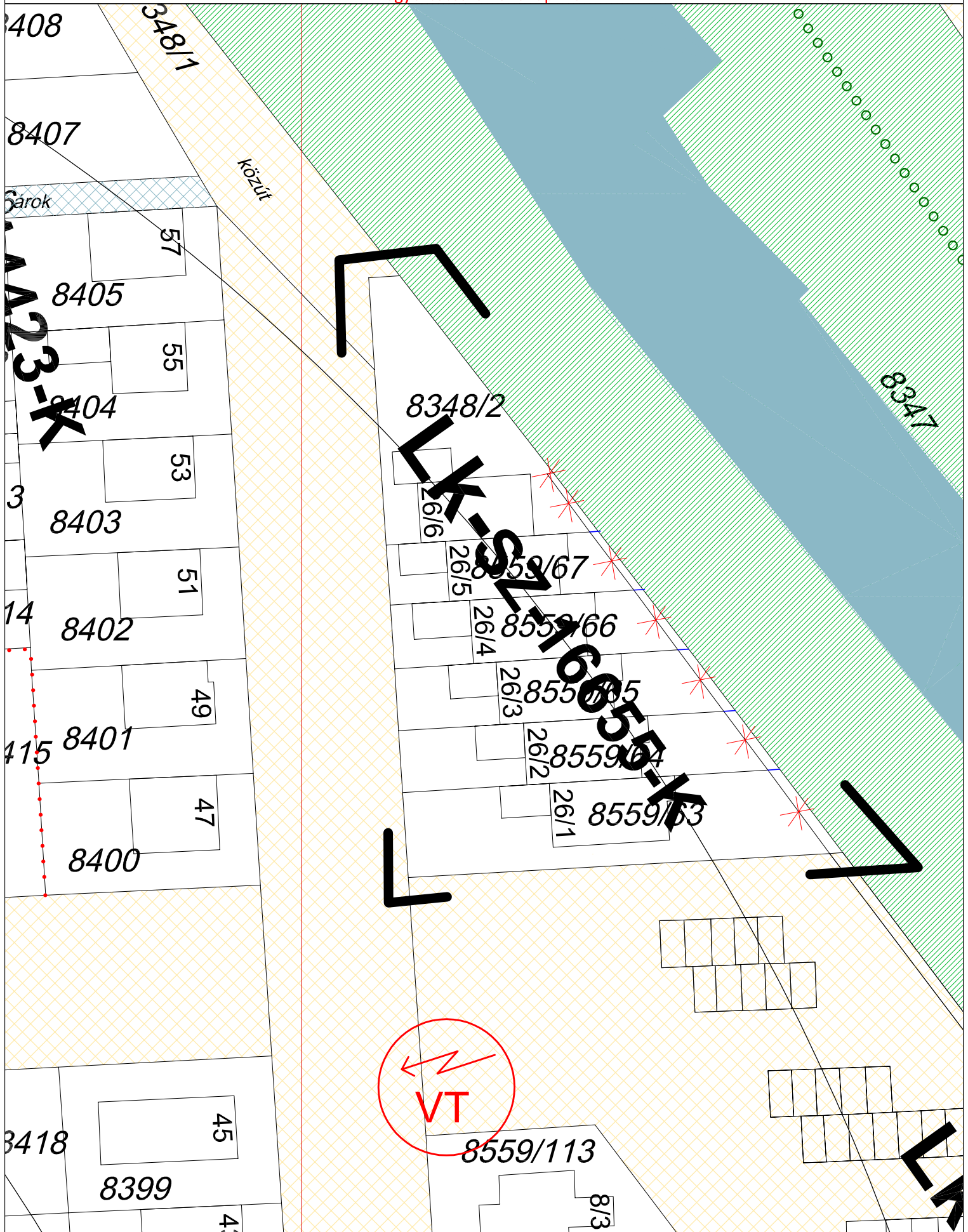
SZENTES SZABÁLYOZÁSI TERVLAP M=1:1000

5/2009 (III. 9.) Kt. rendelettel jóváhagyott szabályozási terv
módosított terve a tervezési területen

8348/3 hrsz.út a Honvéd u.
és a Kurca között

egyeztetésre 2023. április

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

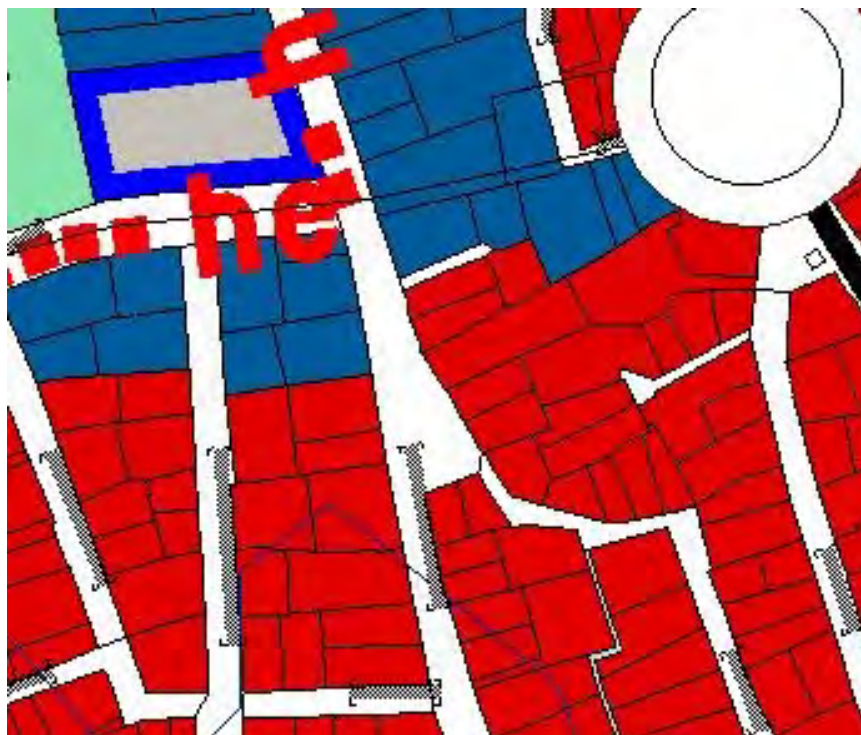


4. A 4982 és a 4986 helyrajzi számú ingatlanok azonos övezetbe történő átsorolása tervezett telekösszevonás miatt

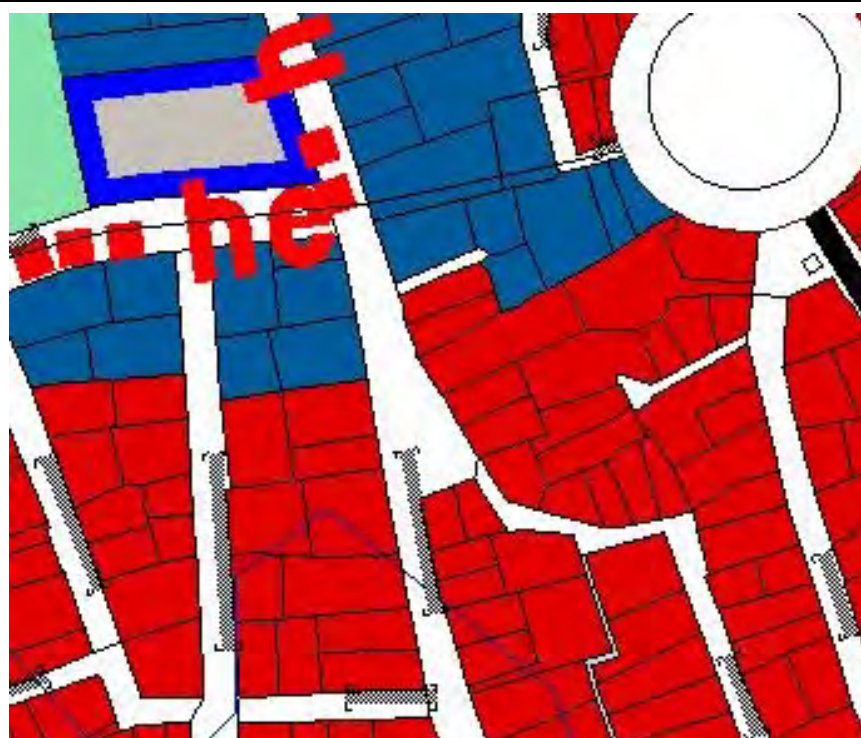
A tulajdonosok a Somogyi Béla utcáról nyíló zsákutca (4983 hrsz.) végében lévő két kisméretű lakóingatlan (4982 hrsz., Somogyi Béla utca 14., 499 m² és a 4986 hrsz., Somogyi Béla utca 16., 431 m²) összevonását tervezik. A két telket a szabályozási terv két külön övezetbe sorolja, így az összevonásuk jelenleg nem lehetséges. A módosítás után mindkét telek Vt jelű településközpont övezet része lesz.

Nemzeti Térinformatikai Alaptérkép (E-közmű)	Ortofotó (E-közmű)
	
	<p data-bbox="790 1061 1029 1093">Légifotó (Civertan Bt.)</p> 
<p data-bbox="167 1547 454 1583">Hatályos szabályozási terv</p>	<p data-bbox="790 1547 949 1583">Hatásvizsgálat</p>
	<p data-bbox="790 1619 981 1650"><u>Gazdasági hatás:</u> A módosításnak köszönhetően a két telek összevonásra kerülhet, a tulajdonos fejlesztési szándéka megvalósulhat.</p> <p data-bbox="790 1783 981 1814"><u>Környezeti hatás:</u> A módosításnak közvetlen környezeti hatása nincs.</p> <p data-bbox="790 1879 981 1910"><u>Társadalmi hatás:</u> A módosítás lehetővé teszi az ott élők fejlesztési elképzelésének megvalósítását.</p>
<p data-bbox="167 2033 1300 2098">A módosítás a településszerkezeti tervet nem érinti, a szabályozási tervet érinti, a két ingatlan azonos övezetben lesz, azonos előírások vonatkoznak rájuk.</p>	

4. A 4982 és a 4986 helyrajzi számú ingatlanok azonos területfelhasználási egységbe történő átsorolása a tervezett telekösszevonás miatt



Hatályos településszerkezeti terv



Módosított településszerkezeti terv - javaslat



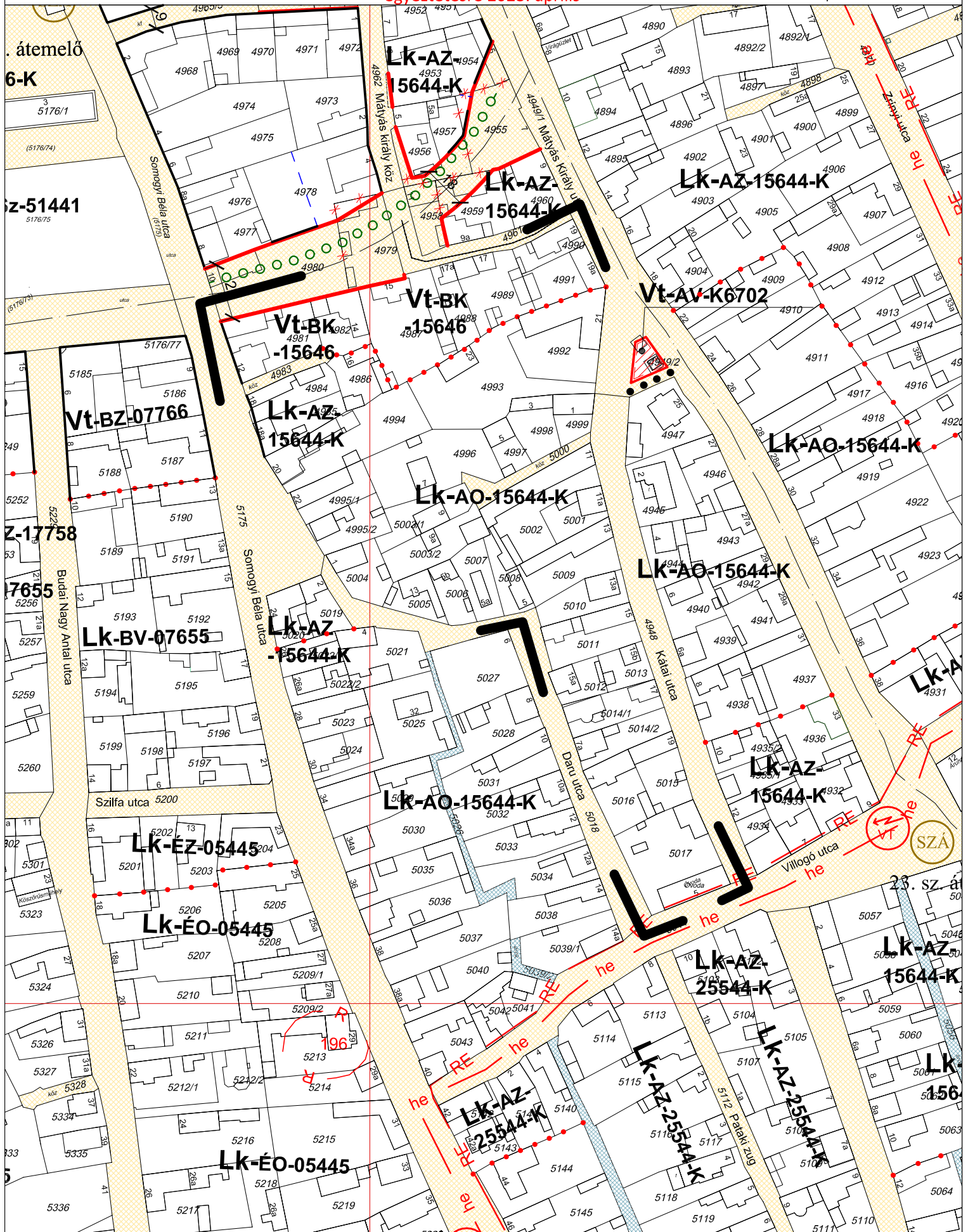
SZENTES SZABÁLYOZÁSI TERVLAP M=1:2000

Hatályos 5/2009 (III. 9.) Kt. rendelet melléklete

4982 és a 4986 helyrajzi számú ingatlanok

egyeztetésre 2023. április

Készült az állami alapadatok felhasználásával.





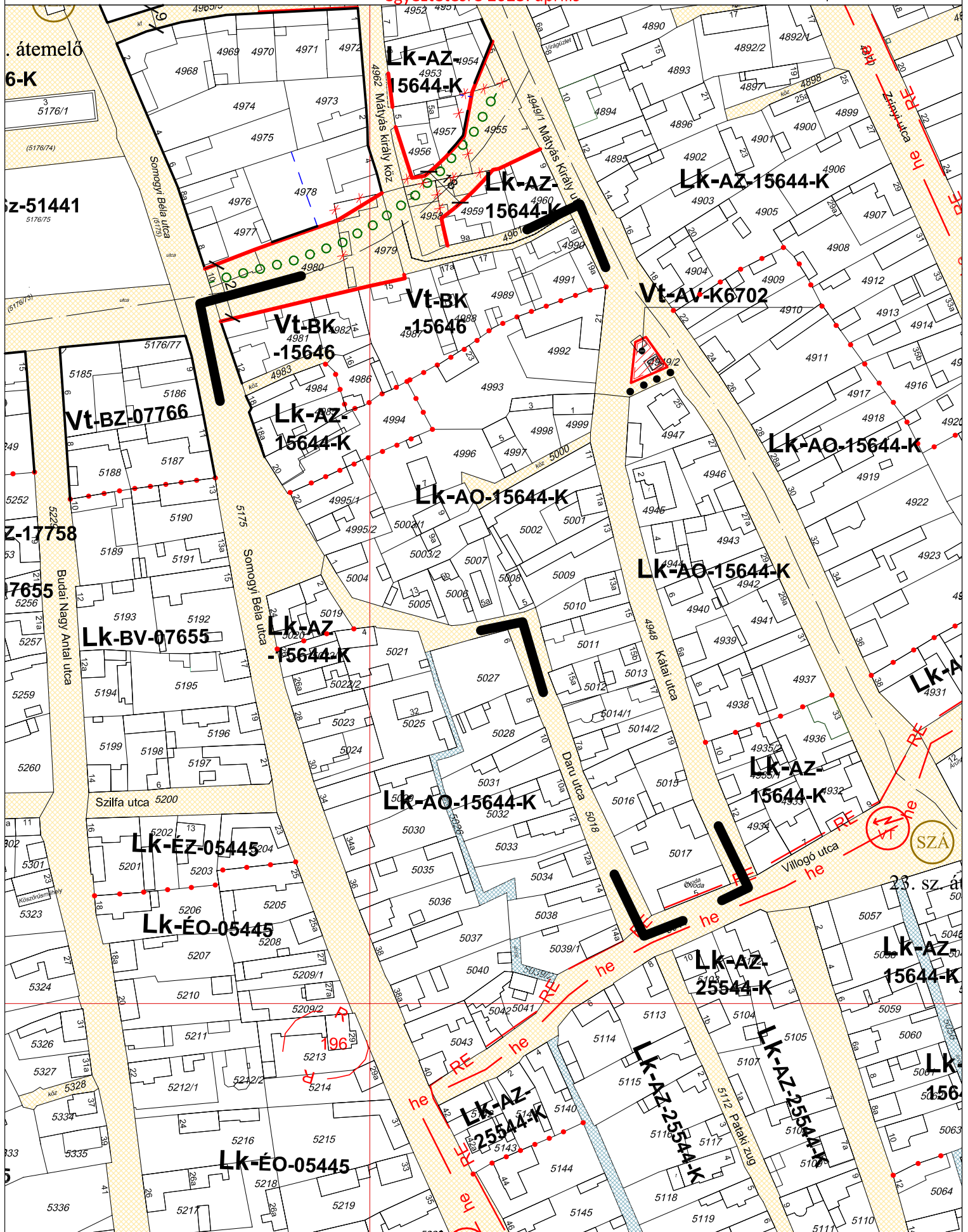
SZENTES SZABÁLYOZÁSI TERVLAP M=1:2000

5/2009 (III. 9.) Kt. rendelettel jóváhagyott szabályozási terv
módosított terve a tervezési területen

4982 és a 4986 helyrajzi
számú ingatlanok

egyeztetésre 2023. április

Készült az állami alapadatok felhasználásával.



5. Jövendő utcában a Terney Béla Kollégium és a Központi Konyha területén a szabályozás módosítása a kialakult épületekhez igazodva

A Terney Béla Kollégium (hrsz.: 1147/9), a Központi Konyha (hrsz.: 1147/10), valamint az épületeket összekötő folyosó (hrsz.: 1147/24) az ingatlan-nyilvántartásban három külön telken található, ugyanakkor egy épületnek minősülnek. A jelenlegi állapotuk nem egyeztethető össze a szabályozási terv előírásaival, így engedélyköteles építési beruházás csak nagyon korlátozottan lenne megvalósítható. A szabályozási terv módosítása szükséges a tényleges ingatlanhasználat és épületállomány figyelembevételével. A módosítás lehetővé teszi, hogy az épületekhez építési telket lehessen alakítani megszüntetve a jelenlegi ú.n. úszótelkes megoldást.

Nemzeti Térinformatikai Alaptérkép (E-közmű)



Ortofotó (E-közmű)



Terney Béla Kollégium



Légifotó (Civertan Bt.)



Hatályos szabályozási terv



Hatásvizsgálat

Gazdasági hatás:

A módosításnak köszönhetően az ingatlanok fejleszthetővé válnak.

Környezeti hatás:

Az épületek felújításával, fejlesztésével kellemesebb környezet jön létre.

Társadalmi hatás:

A Kollégium és környezete az ott lakó fiatalok, valamint a környéken élők számára élhetőbb, komfortosabb lesz.

A módosítás a településszerkezeti tervet nem érinti, a szabályozási tervet érinti, A terület Vt jelű városközpont övezetben lesz.



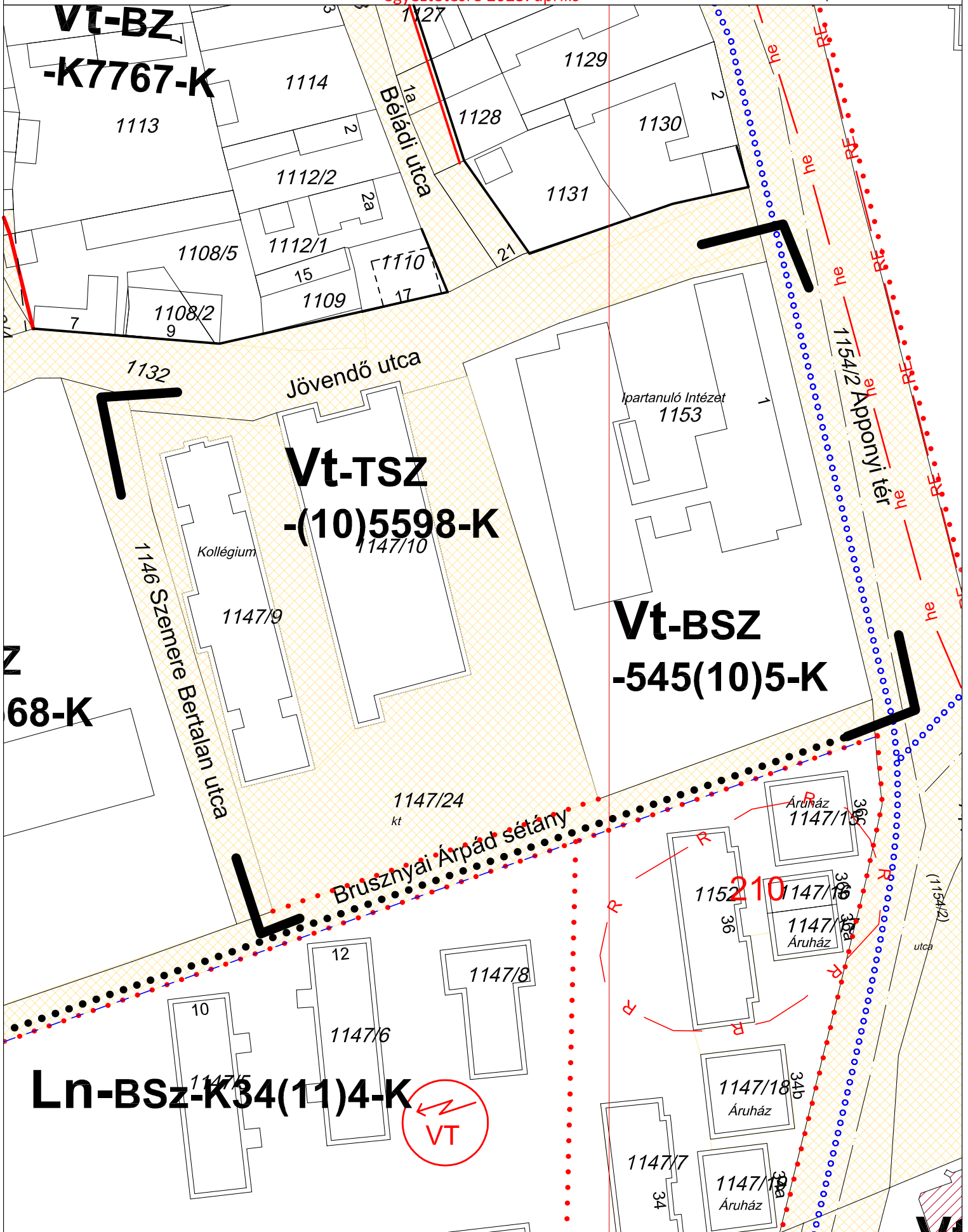
"M" SZENTES SZABÁLYOZÁSI TERVLAP M=1:1000

Hatályos 5/2009 (III. 9.) Kt. rendelet melléklete

Terney Béla Kollégium és a Központi Konyha

egyeztetésre 2023. április

Készült az állami alapadatok felhasználásával.





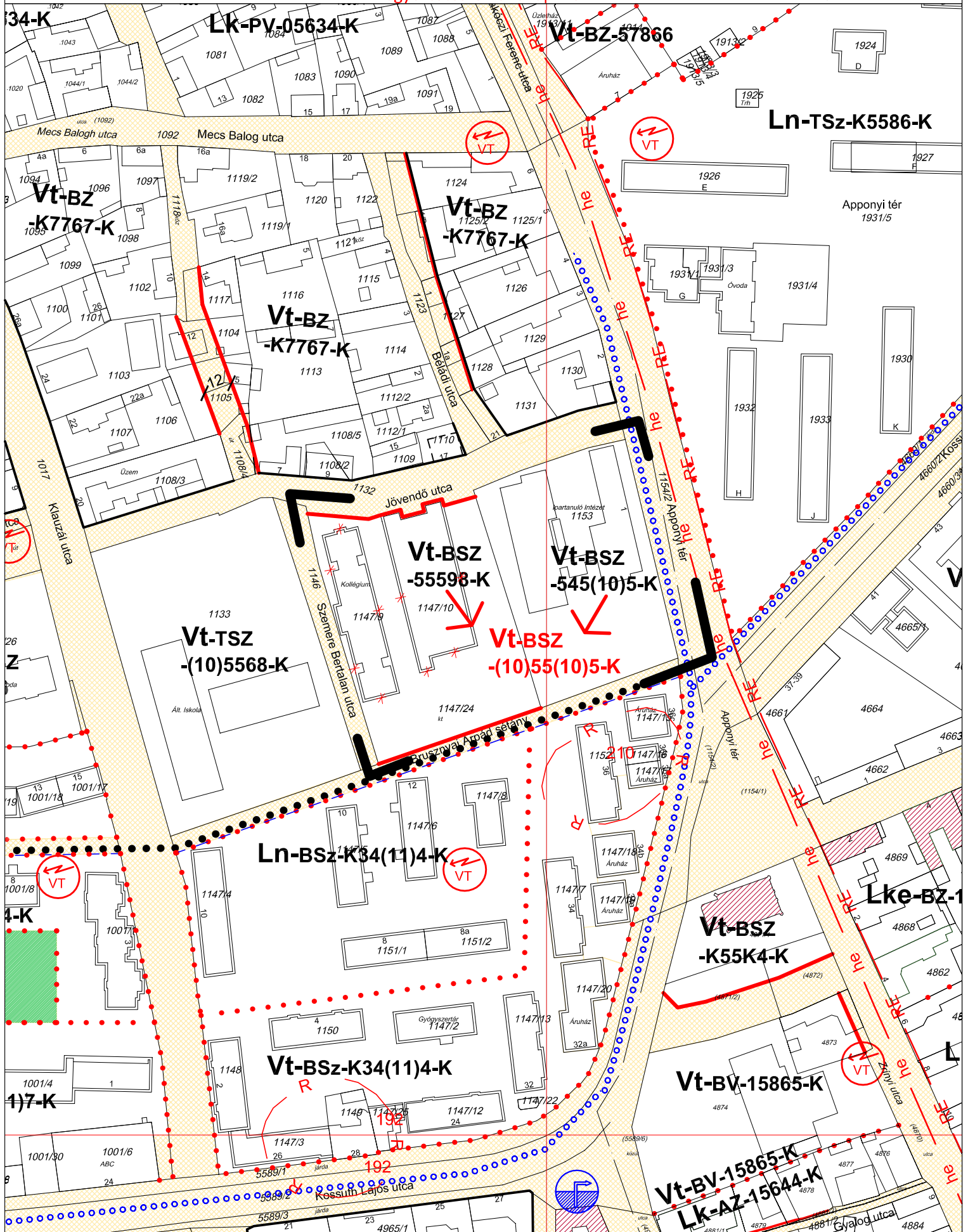
"M" SZENTES SZABÁLYOZÁSI TERVLAP M=1:2000

5/2009 (III. 9.) Kt. rendelettel jóváhagyott szabályozási terv
módosított terve a tervezési területen

Terney Béla Kollégium
és a Központi Konyha

egyeztetésre 2023. április

Készült az állami alapadatok felhasználásával.



6. A Csongrádi úti vízműtelep tömb szabályozásának módosítása

A városi vízmű Csongrádi úti telephelyének tömbjében korábbi telekalakítások során létrejött ingatlanok megközelítését biztosító közlekedési területek önálló telekké történő megosztását tervezi az Önkormányzat. Az ingatlanok kialakításához szükséges a szabályozási terv módosítása, közterület kiszabályozása a jelenlegi használat szerint. A településszerkezeti terv eleve ezt tartalmazza.

Nemzeti Térinformatikai Alaptérkép (E-közmű)



Ortofotó (E-közmű)



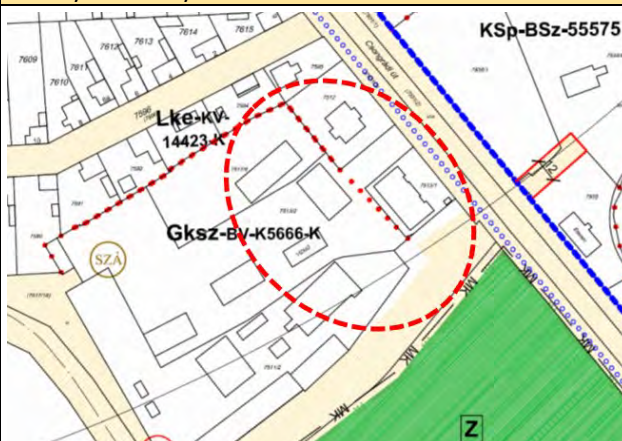
A Kontraset és a vízmű telephelyén lévő irodaház



Légifotó (Civertan Bt.)



Hatályos szabályozási terv



Hatásvizsgálat

Gazdasági hatás:

A módosításnak köszönhetően a két telek összevonásra kerülhet, a tulajdonos fejlesztési szándéka megvalósulhat.

Környezeti hatás:

A módosításnak közvetlen környezeti hatása nincs.

Társadalmi hatás:

A módosítás lehetővé teszi az ott élők fejlesztési elképzelésének megvalósítását

A módosítás a településszerkezeti tervet nem érinti, a szabályozási tervet érinti, a két ingatlan azonos övezetben lesz, azonos előírások vonatkoznak rájuk.



SZENTES SZABÁLYOZÁSI TERVLAP M=1:2000

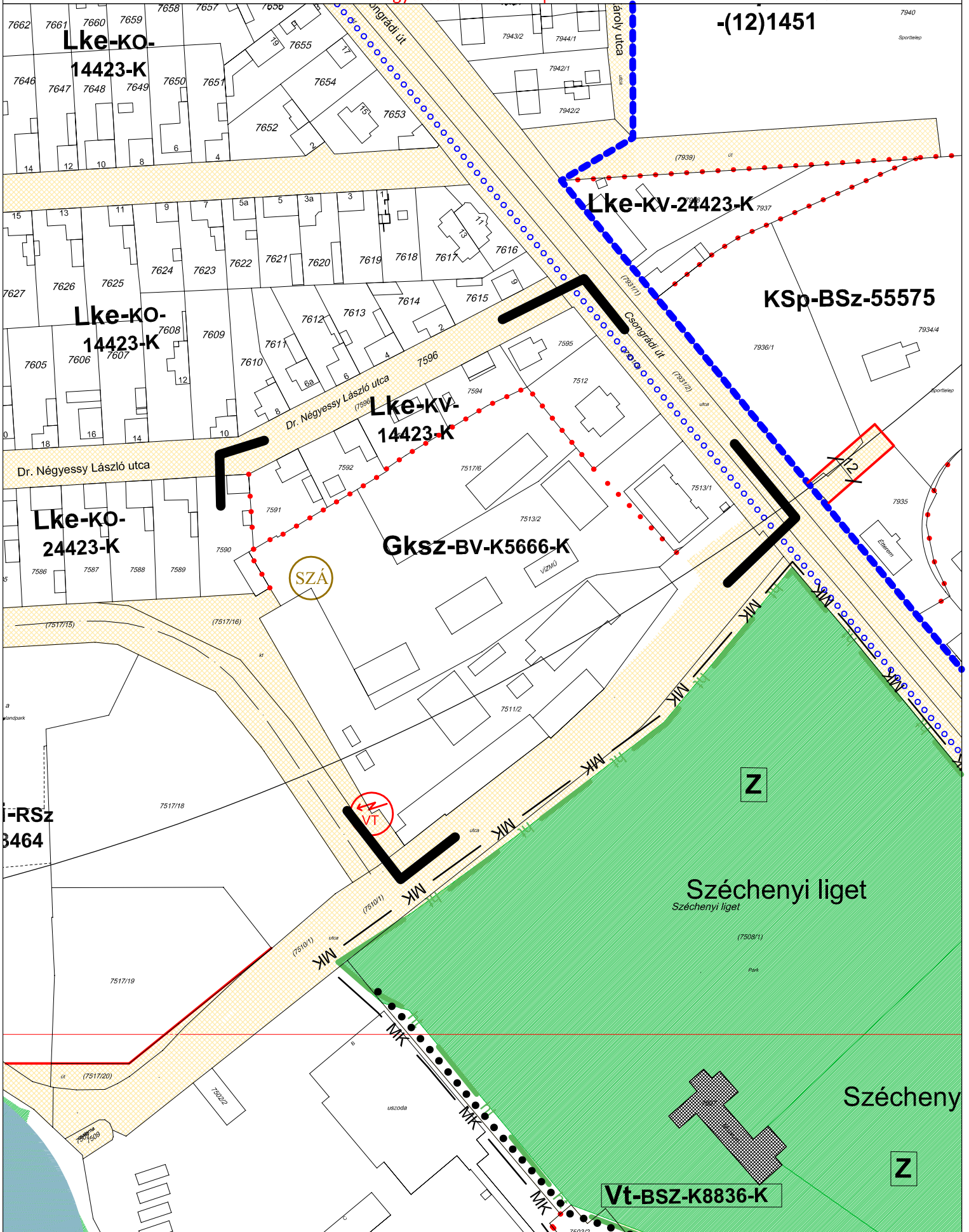
Hatályos 5/2009 (III. 9.) Kt. rendelet melléklete

Csongrádi úti vízműtelep tömb

egyeztetésre 2023. április

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

-(12)1451



Z

Széchenyi liget
Széchenyi liget

Szécheny

Z



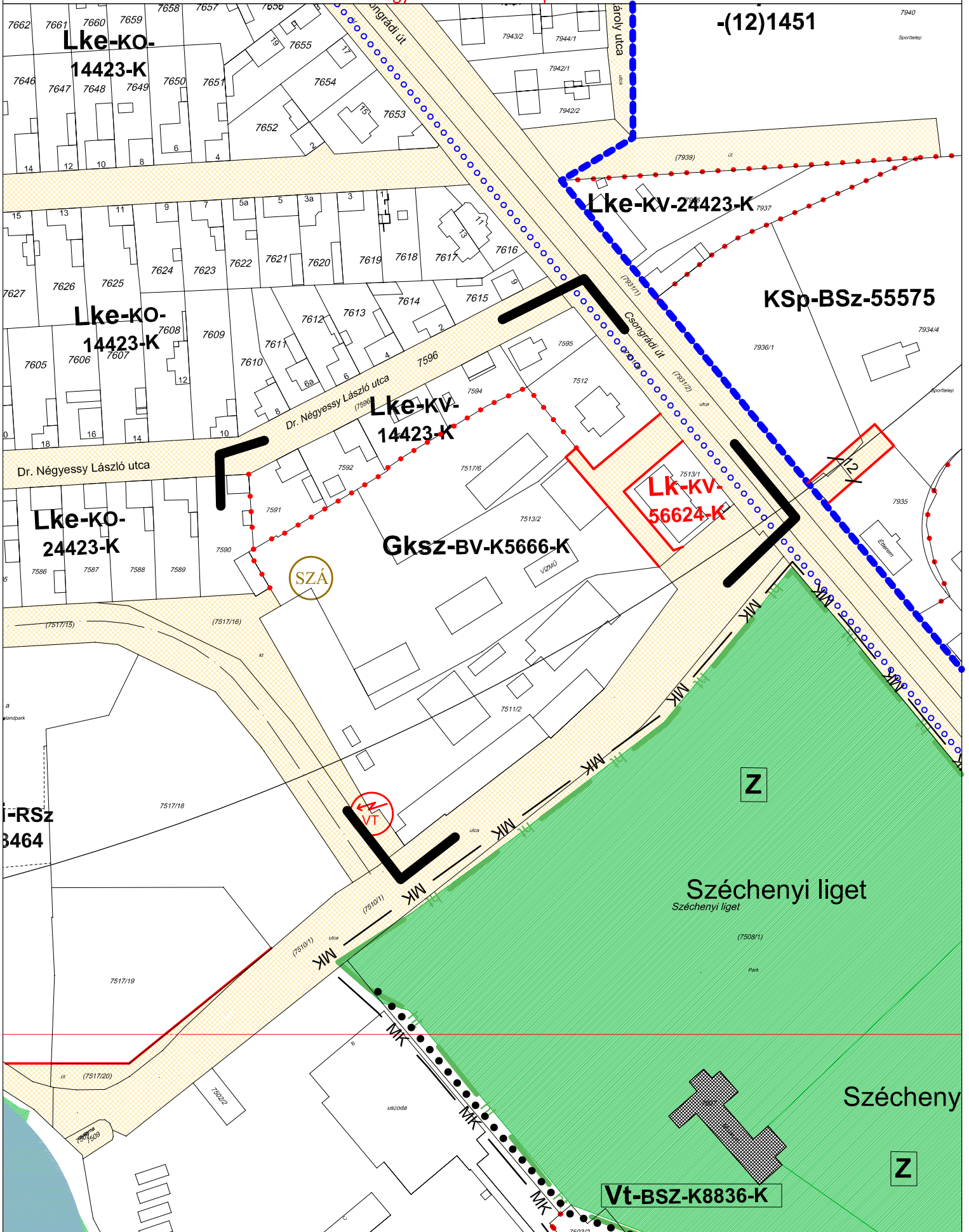
"M" SZENTES SZABÁLYOZÁSI TERVLAP M=1:2000

5/2009 (III. 9.) Kt. rendelettel jóváhagyott szabályozási terv
módosított terve a tervezési területen

Csongrádi úti vízműtelep tömb

egyeztetésre 2023. április

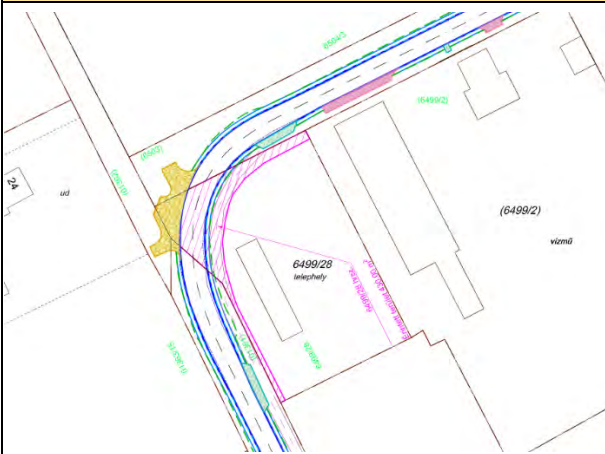
Készült az állami alapadatok felhasználásával.



7. Schweidel József utca, Berekhát út nyomvonalán a szabályozás módosítása az út kialakult állapotához igazítva

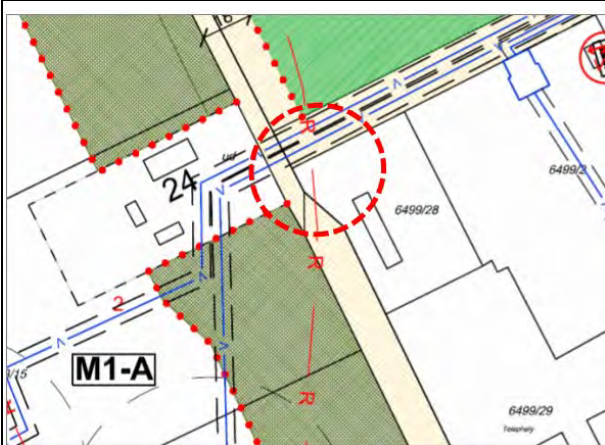
Az Önkormányzat fejlesztési tervei között szerepel a Schweidel József utca – Berekhát út burkolatfelújítása. A tervezéshez készített geodéziai felmérés alapján eltérés van az ingatlan-nyilvántartás szerinti telekhatárok és a tényleges ingatlanhasználat között a 6499/28 és a 1403/66 telkek esetében. Az út nyomvonala mentén a szabályozási tervet a kialakult állapot figyelembevételével a tervezett felújításhoz szükséges területek igénybevételéhez szükséges módosítani. A Schweidel utcai módosítás régészeti lelőhelyet érint.

Út felújításának terve – Kövimet Kft. 2022.

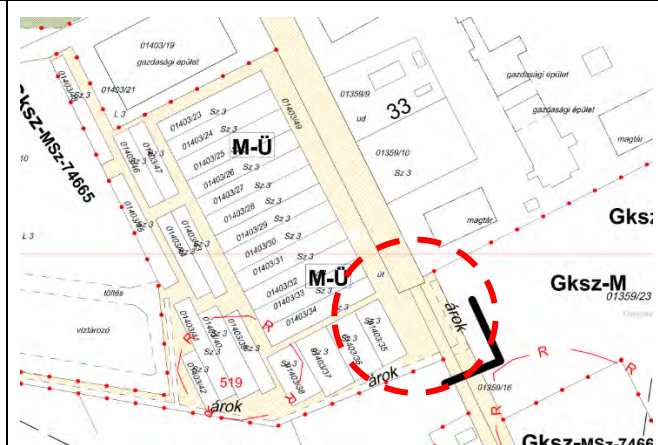


Hatályos szabályozási terv Hrsz.: 6499/28:

Hatályos szabályozási terv Hrsz.: 1403/66:



Ortofotó Hrsz.: 6499/28:



Ortofotó Hrsz.: 1403/66 (E-közmű)



A módosítás a településszerkezeti tervet nem érinti, a szabályozási tervet érinti, a közterület kiszabályozása szükséges a valós állapotnak megfelelően.



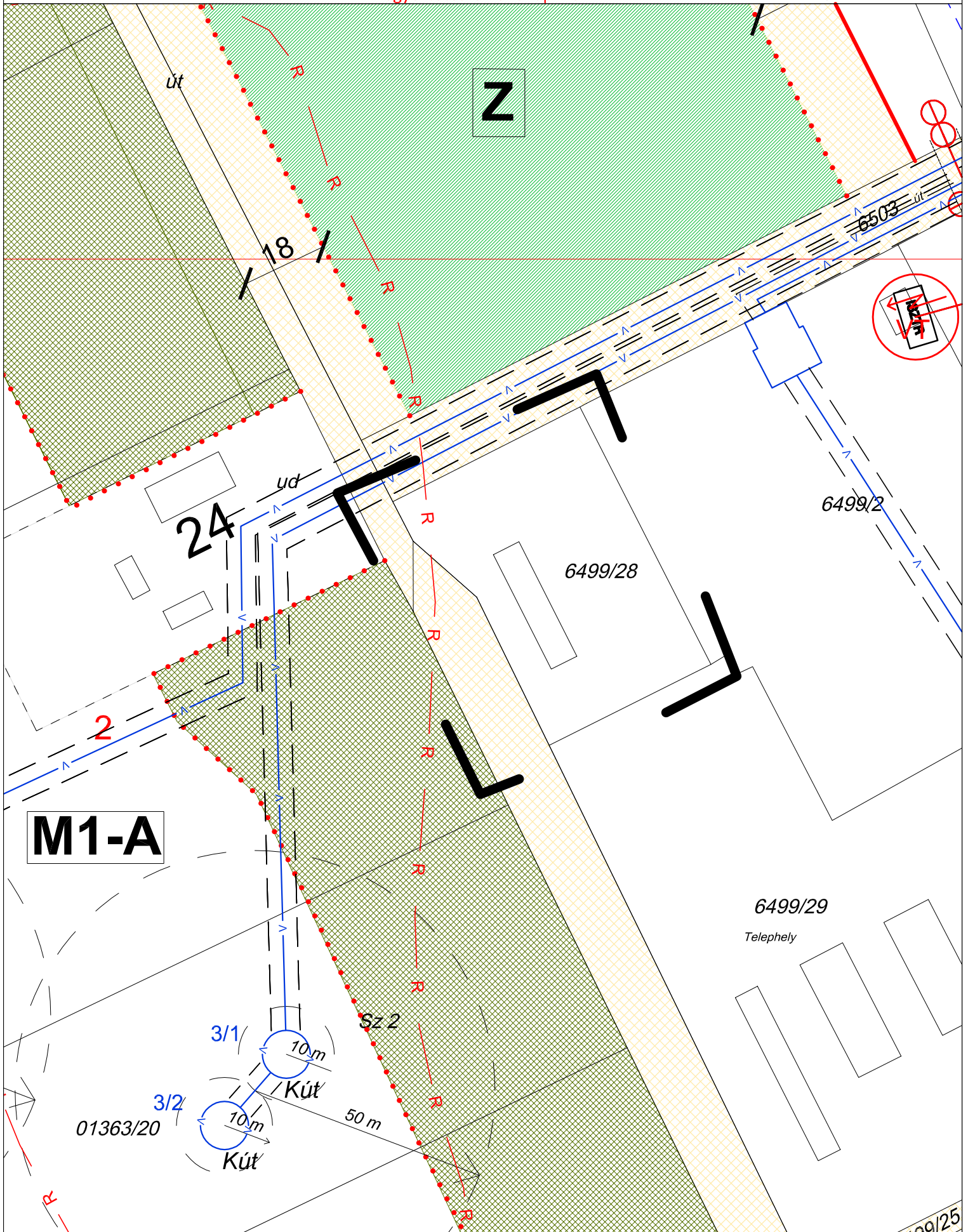
"M" SZENTES SZABÁLYOZÁSI TERVLAP M=1:1000

Hatályos 5/2009 (III. 9.) Kt. rendelet melléklete

Schweidel József utca

egyeztetésre 2023. április

Készült az állami alapadatok felhasználásával.





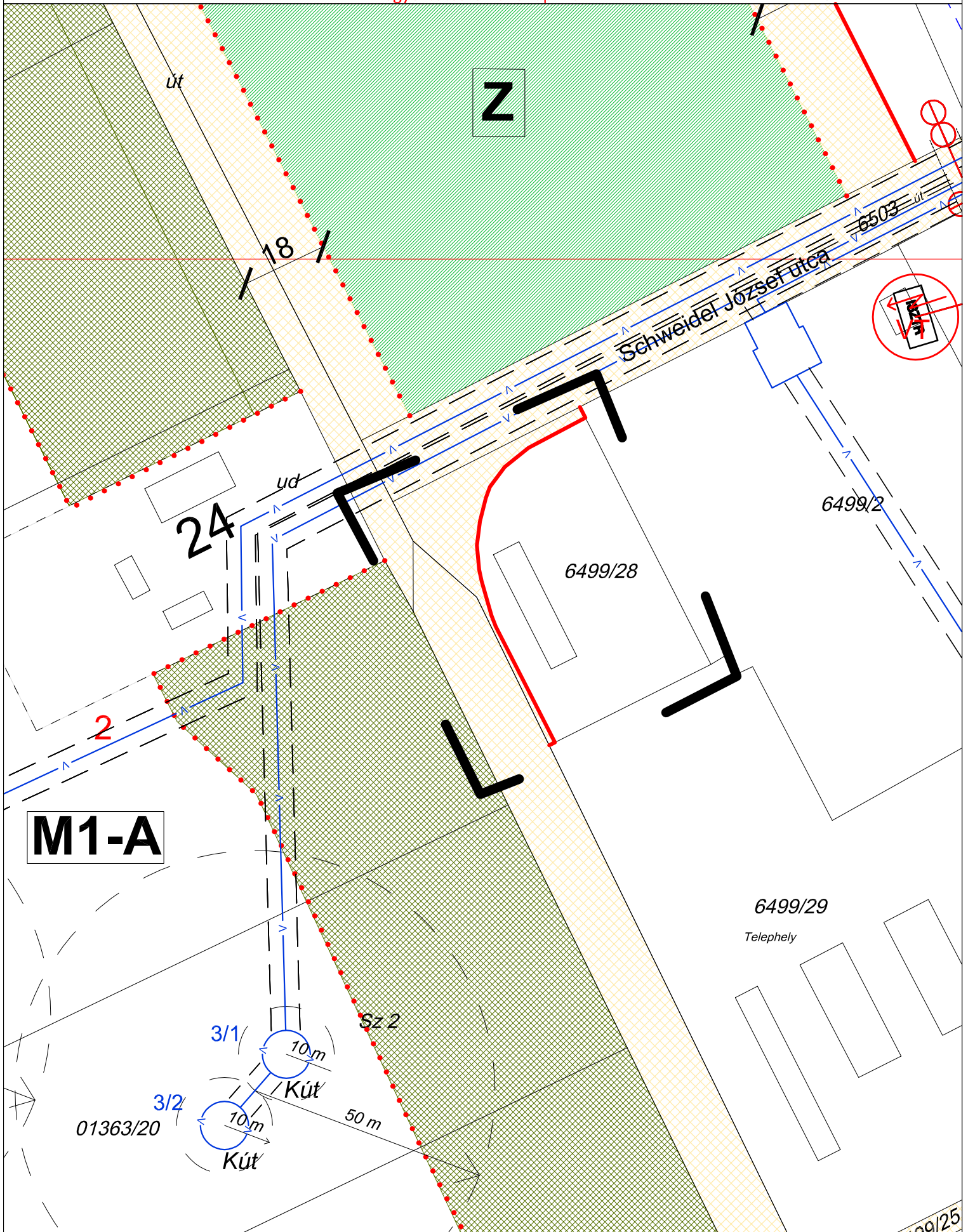
"M" SZENTES SZABÁLYOZÁSI TERVLAP M=1:1000

Hatályos 5/2009 (III. 9.) Kt. rendelet melléklete

Schweidel József utca

egyeztetésre 2023. április

Készült az állami alapadatok felhasználásával.



M1-A

01363/20
3/1
3/2
Kút
Kút
10m
10m
50m



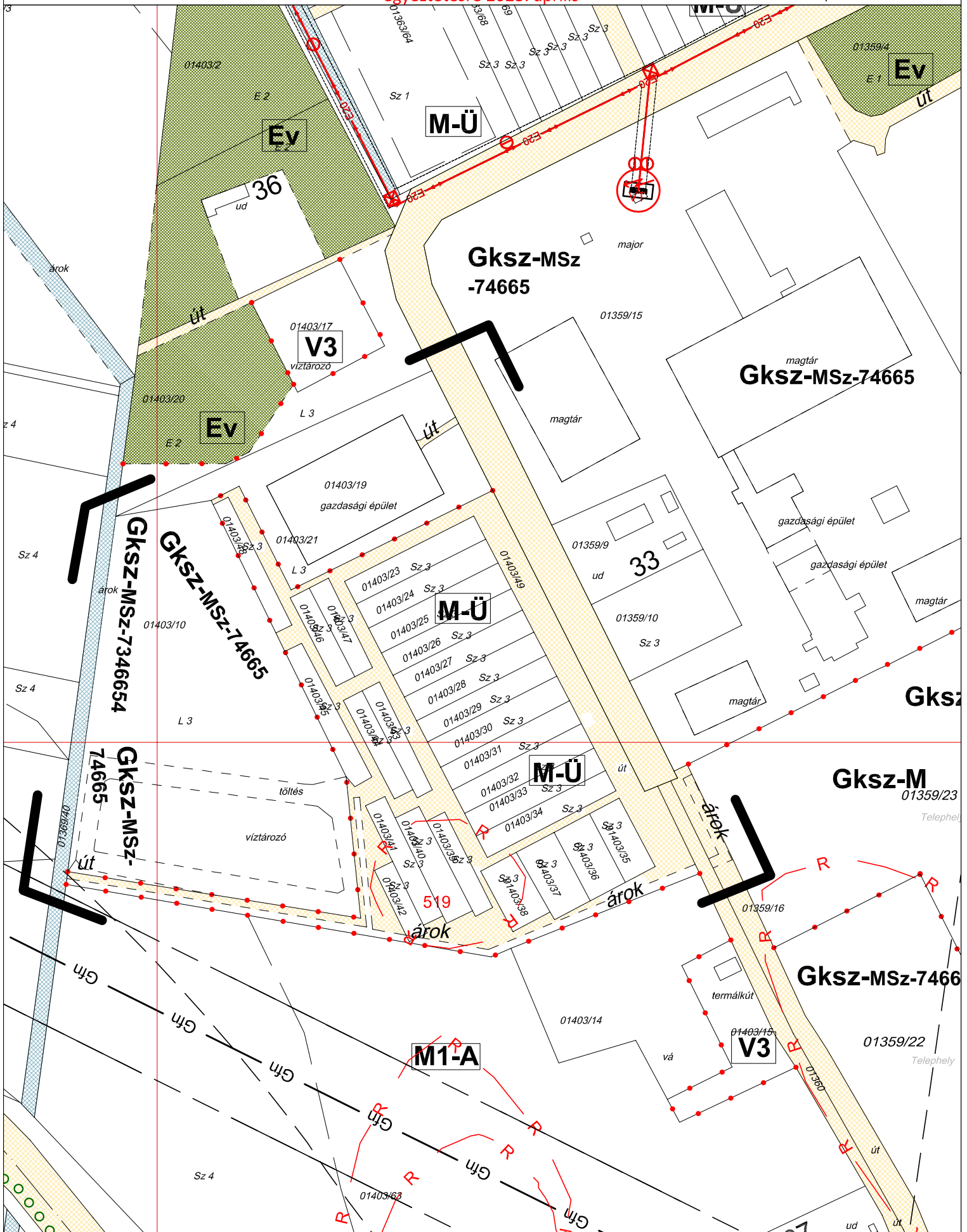
SZENTES SZABÁLYOZÁSI TERVLAP M=1:2000

Hatályos 5/2009 (III. 9.) Kt. rendelet melléklete

Berekhát utca

egyeztetésre 2023. április

Készült az állami alapadatok felhasználásával.





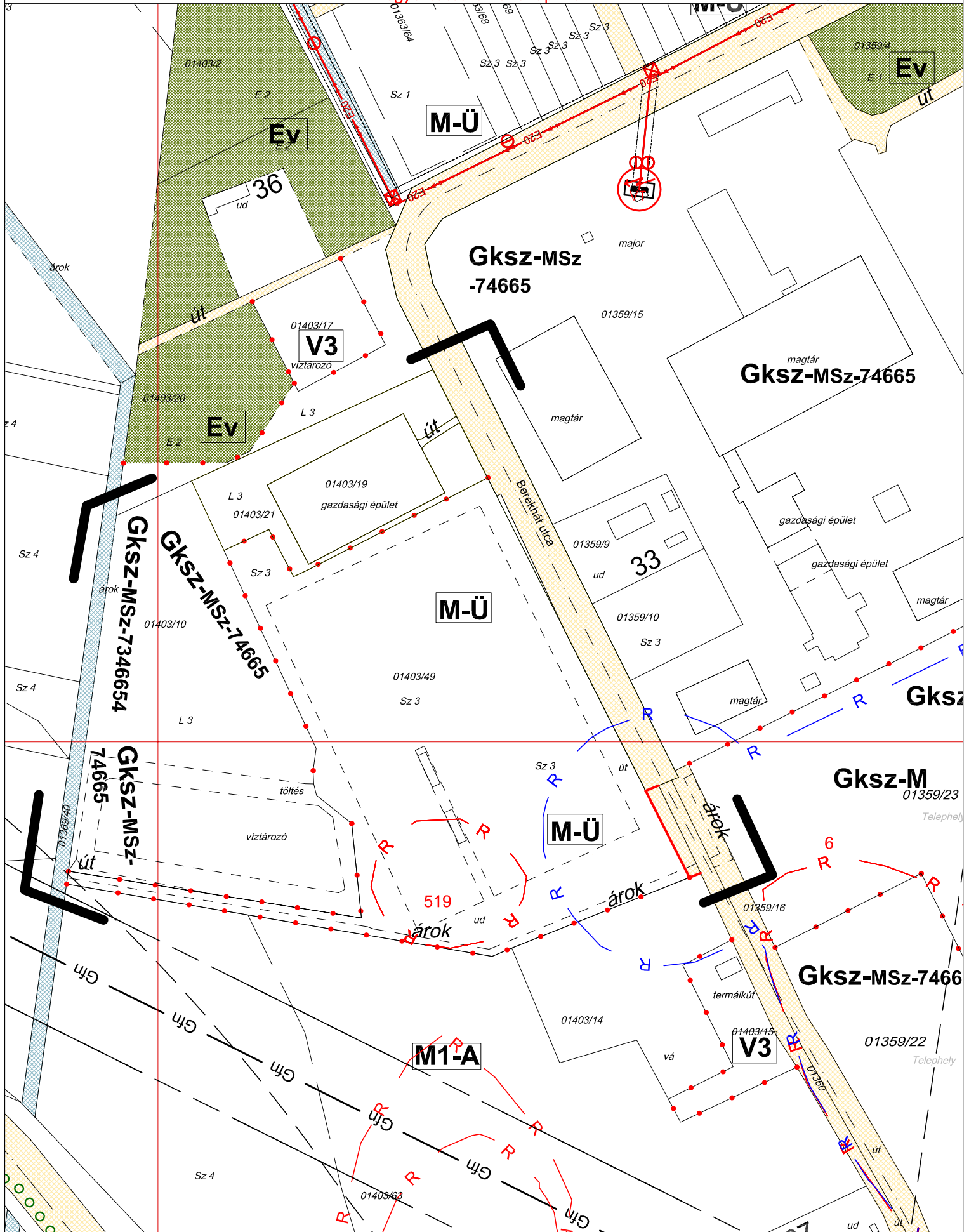
SZENTES SZABÁLYOZÁSI TERVLAP M=1:2000

Hatályos 5/2009 (III. 9.) Kt. rendelet melléklete

Berekhát utca

egyeztetésre 2023. április

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

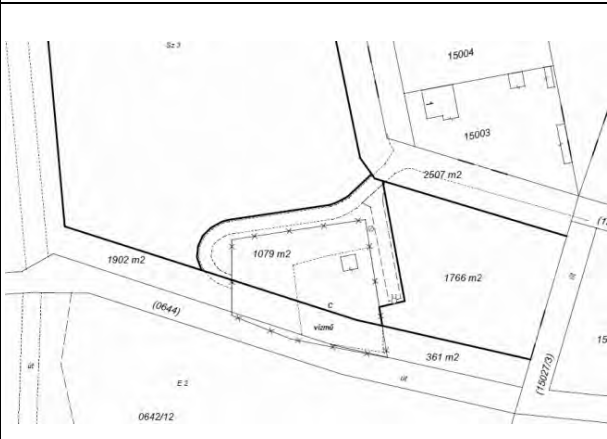


8. Kajánújfaluban a meglévő vízműtelep által használt terület és a környezetében lévő ingatlanok szabályozásának módosítása

Kajánújfaluban a meglévő vízműtelep kialakult állapotot szeretné az Önkormányzat az ingatlan-nyilvántartásban rögzíteni, melyre a víziközművagyron rendezése miatt van szükség. A vízműtelep által lehatárolt területről felmérés készült, ami megállapította, hogy annak kialakítása nem illeszkedik a szabályozási tervhez. A szabályozási terv alaptérképén a vízműtelep nem szerepelt. A kialakult állapot ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéséhez a szabályozási terv módosítása szükséges.

Telekalakítási javaslat

Erdők a kajánújfalui vízműtelep környezetében



Nemzeti Térinformatikai Alaptérkép (E-közmmű)

Ortofotó (E-közmmű)



Hatályos szabályozási terv

Hatásvizsgálat



Gazdasági hatás:

A meglévő vízműtelep önálló telket kap, mely a működését pozitívan befolyásolhatja.

Környezeti hatás:

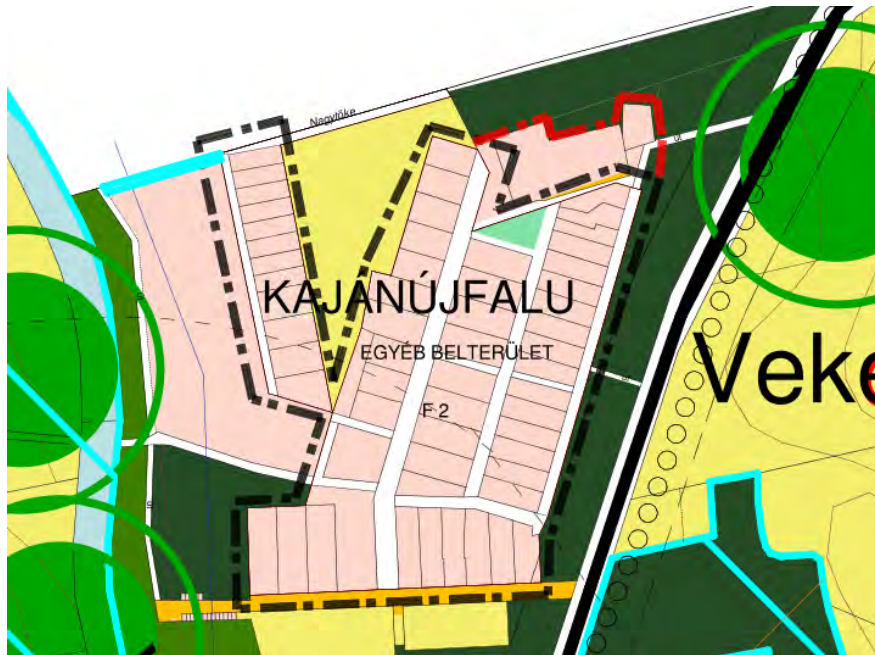
A módosításnak közvetlen környezeti hatása nincs, a jelenlegi állapot nem változik.

Társadalmi hatás:

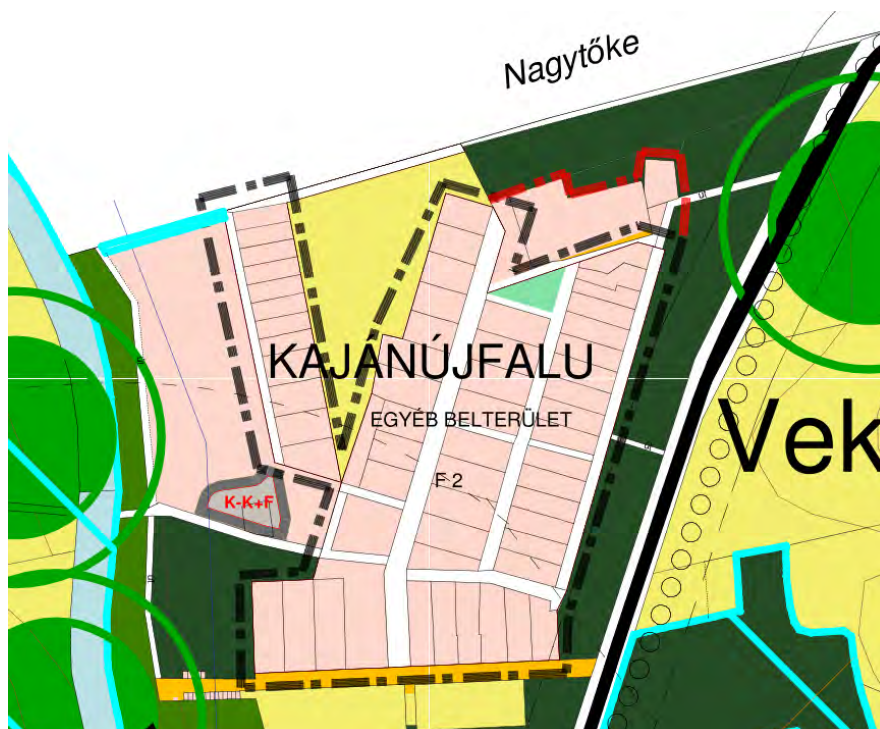
Nincs.

A módosítás a településszerkezeti tervet nem érinti, a szabályozási tervet érinti, a közterület kiszabályozása szükséges a valós állapotnak megfelelően.

8. Kajánújfaluban a meglévő vízműtelep által használt terület átsorolása a jelenlegi használat szerint különleges beépítésre szánt területfelhasználási egységbe



Hatályos településszerkezeti terv



Beépítésre szánt különleges terület
- kutatás-fejlesztés

Módosított településszerkezeti terv - javaslat



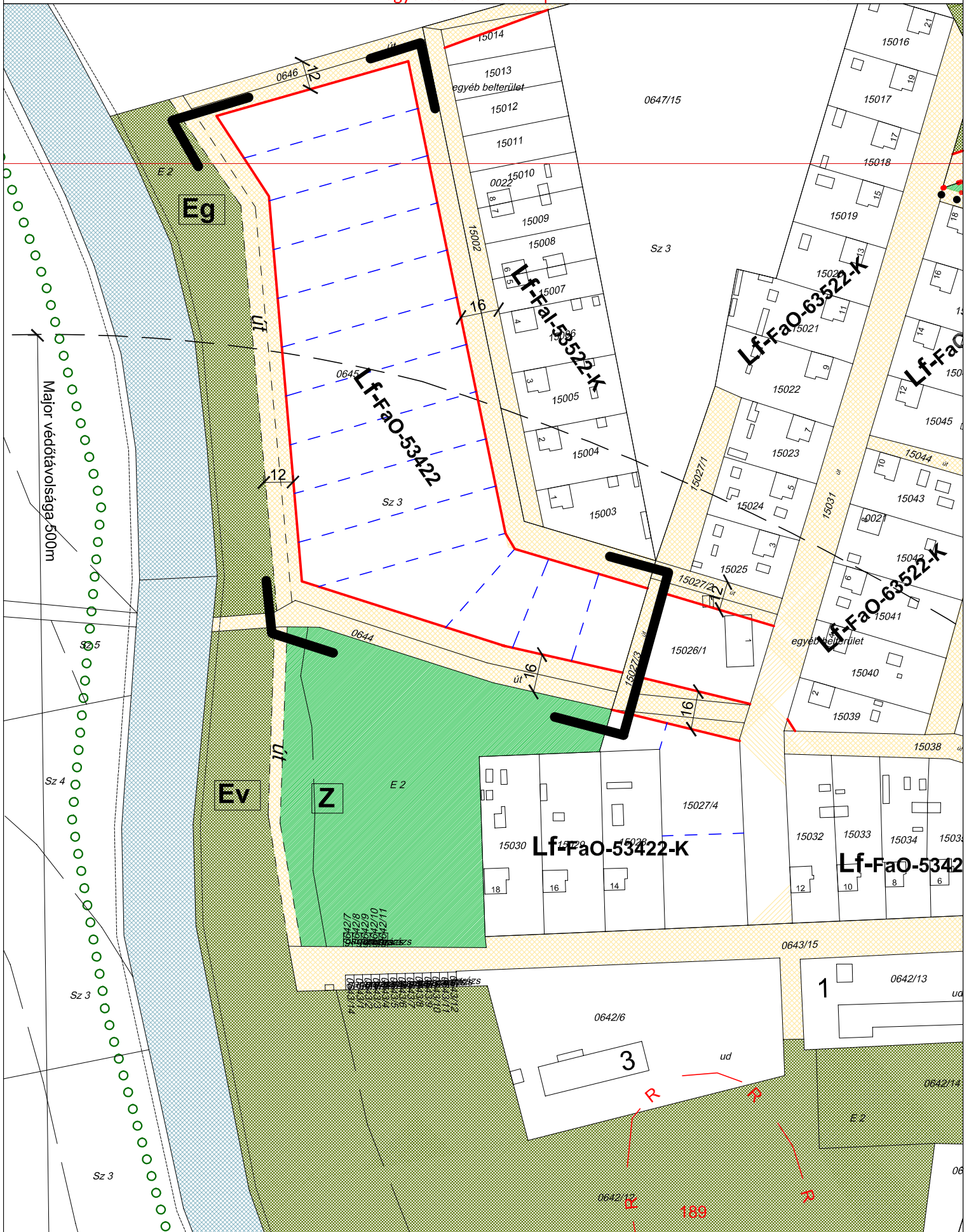
SZENTES SZABÁLYOZÁSI TERVLAP M=1:2000

Hatályos 5/2009 (III. 9.) Kt. rendelet melléklete

Kajánújfalu vízműtelep

egyeztetésre 2023. április

Készült az állami alapadatok felhasználásával.





SZENTES SZABÁLYOZÁSI TERVLAP M=1:2000

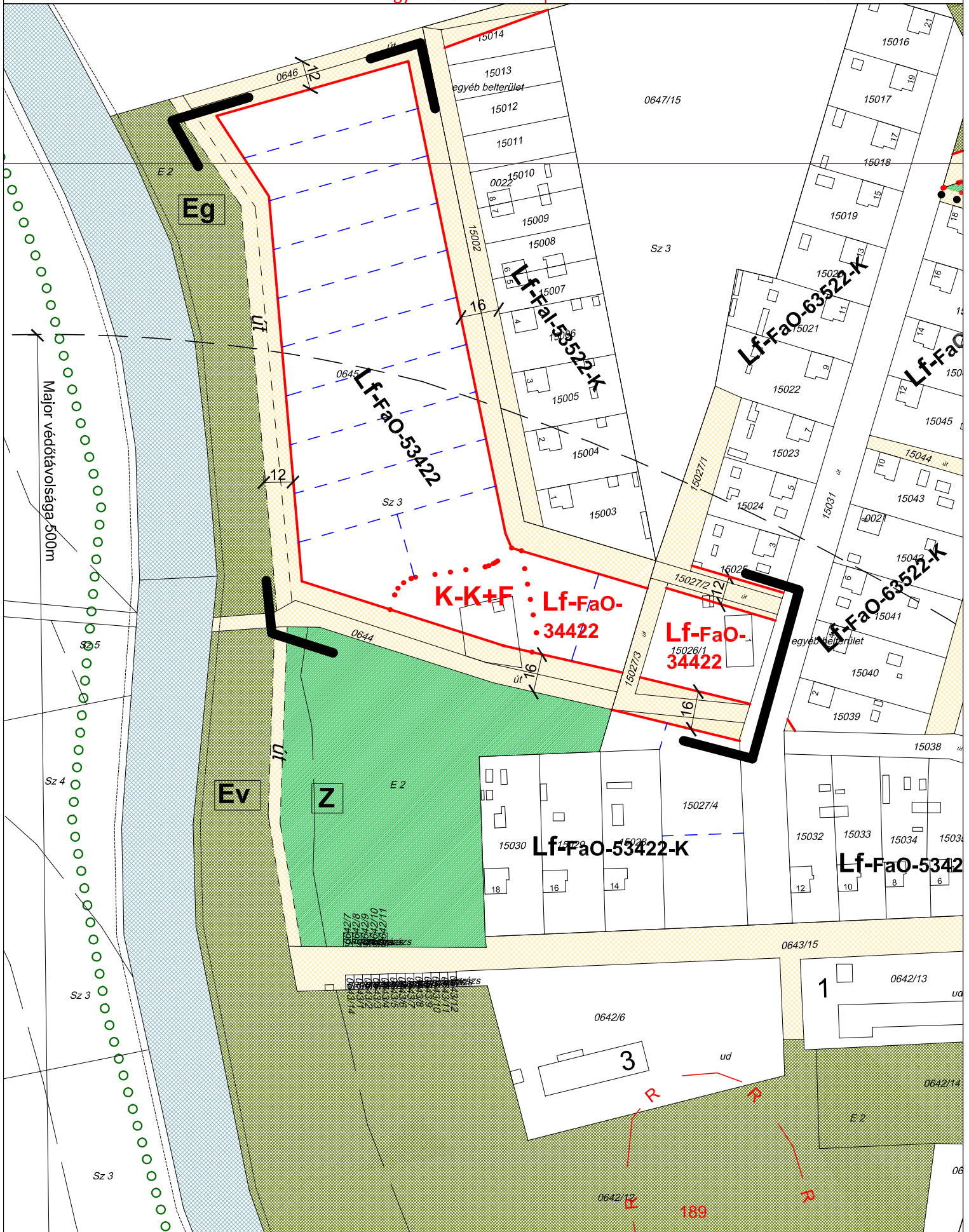
Hatályos 5/2009 (III. 9.) Kt. rendelet melléklete

Kajánújfalu vízműtelep

V1

egyeztetésre 2023. április

Készült az állami alapadatok felhasználásával.



9. Az 1. sz. termálkút tervezett telekalakítása miatti módosítások

„Szentes Magyarország termál fővárosa.”

A Szentes Energia Kft. tulajdonában álló 1986-ban fúrt 1. számú termálkút és létesítményei által igénybe vett terület és az ingatlan-nyilvántartás szerinti telekhatárok nem fedik egymást.

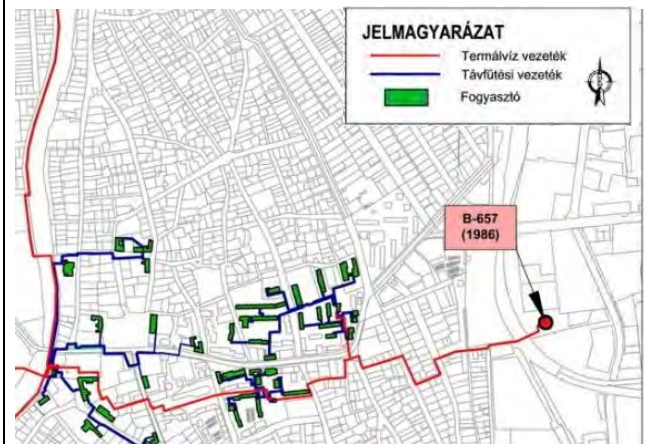
A helyszín a Hungerit Zrt. területével szemben, a vasút túloldalán található. A telken napelempark telepítése is történt.

A telek rendezéséhez a szabályozási tervet módosítani szükséges a közlekedési célú területek vonatkozásában.

Tervezett telekalakítás



A szentesi geotermikus távhőszolgáltatás részlete



Nemzeti Térinformatikai Alaptérkép (E-közmű)



Ortofotó (E-közmű)



Hatályos szabályozási terv



Hatásvizsgálat

Gazdasági hatás:

A meglévő vízműtelep telkét megfelelően ki lehet alakítani, mely a működését pozitívan befolyásolhatja.

Környezeti hatás:

A módosításnak közvetlen környezeti hatása nincs, a jelenlegi állapot nem változik.

Társadalmi hatás:

Nincs.

A módosítás a településszerkezeti tervet nem érinti, a szabályozási tervet érinti, a vízműtelepet érintő telkek és ingatlanok a használat szerint lesznek nyilvántartva.



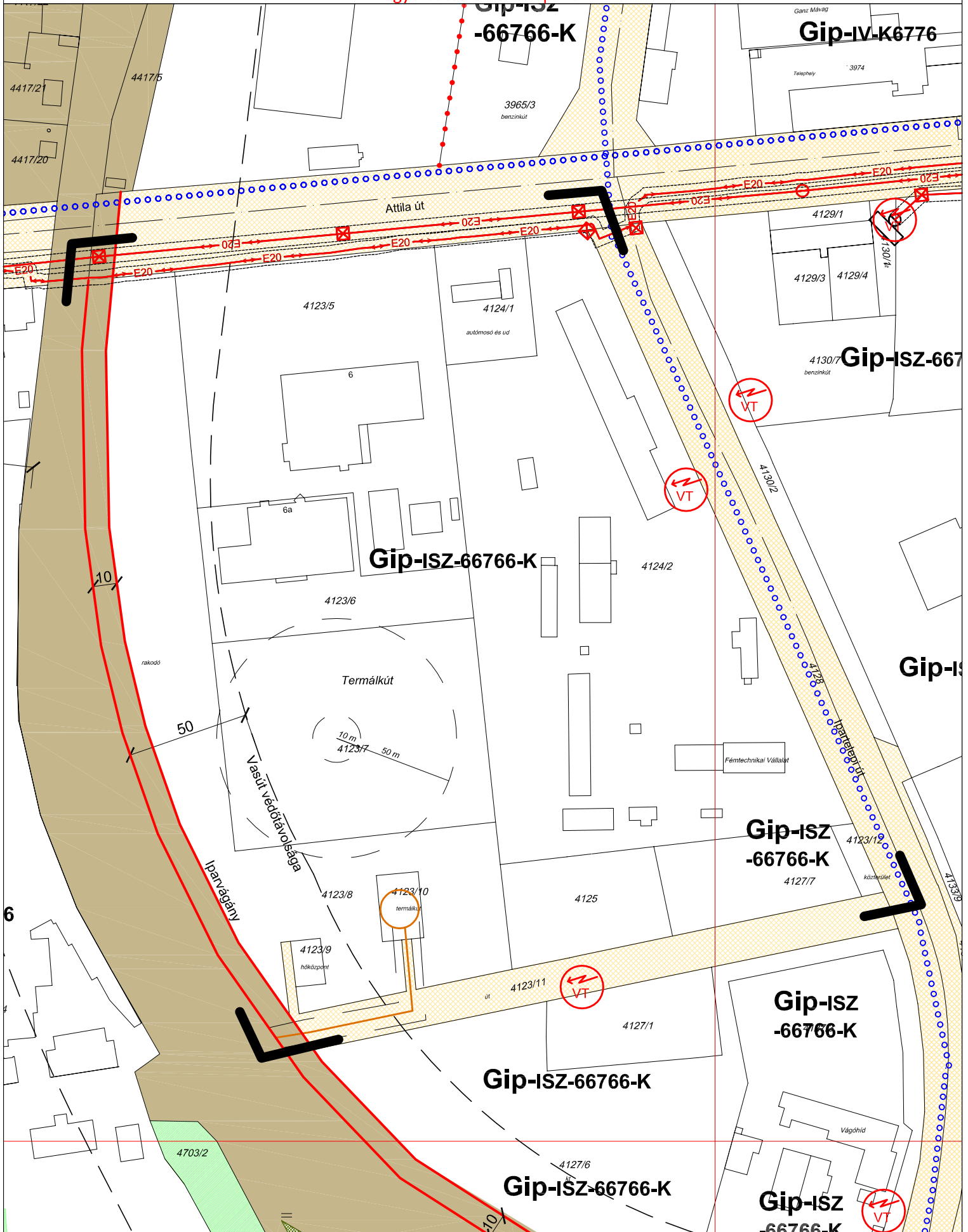
SZENTES SZABÁLYOZÁSI TERVLAP M=1:2000

Hatályos 5/2009 (III. 9.) Kt. rendelet melléklete

1. számú termálkút

egyeztetésre 2023. április

Készült az állami alapadatok felhasználásával.





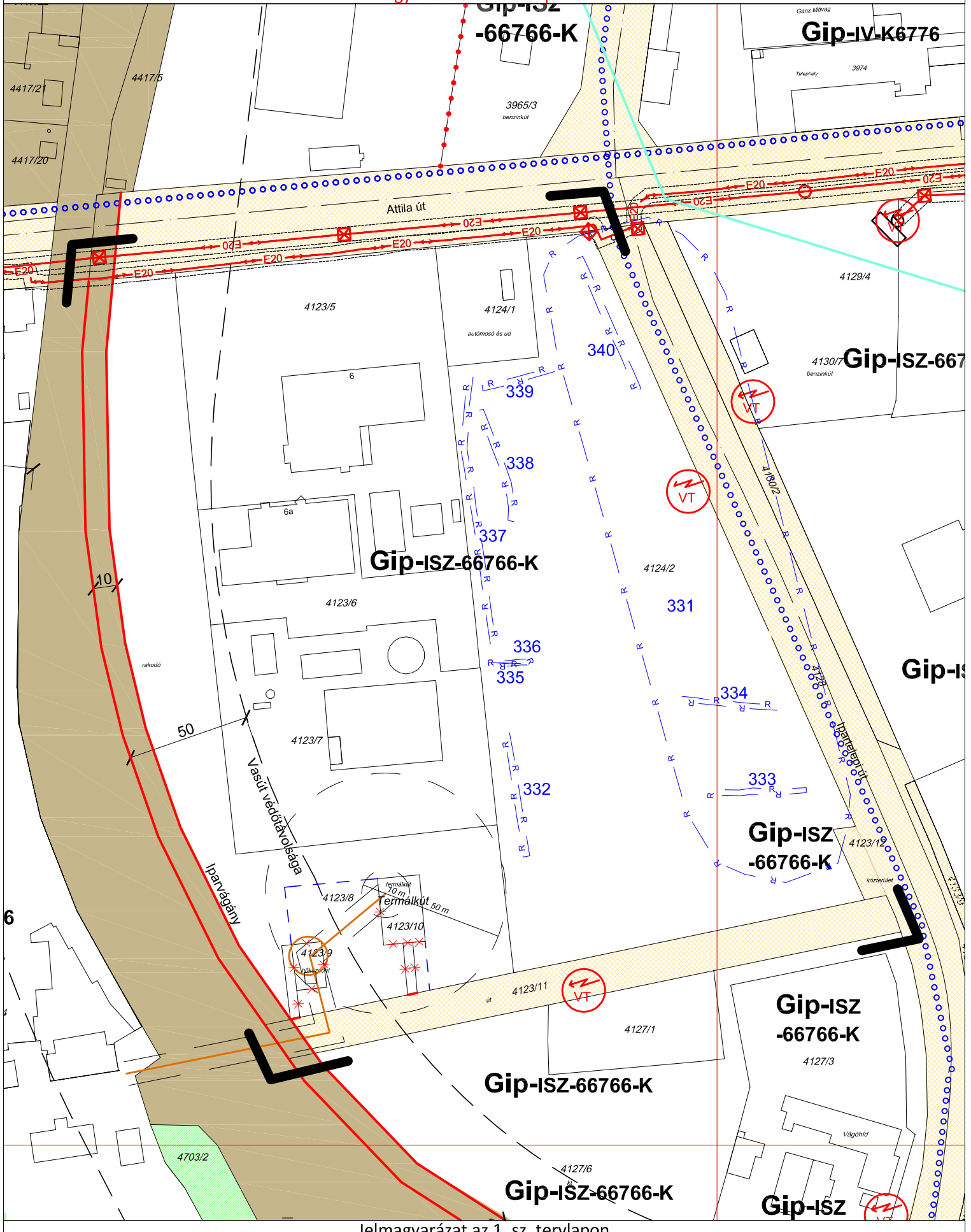
"M" SZENTES SZABÁLYOZÁSI TERVLAP M=1:2000

5/2009 (III. 9.) Kt. rendelettel jóváhagyott szabályozási terv
módosított terve a tervezési területen

9. 1. számú termálkút

egyeztetésre 2023. április

Készült az állami alapadatok felhasználásával.



Jelmagyarázat az 1. sz. tervlapon

2. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

2.1 Településszerkezeti terv módosítása

.../2023. (.../...)

Tárgy: Településszerkezeti terv módosítása 2022

HATÁROZATI JAVASLAT

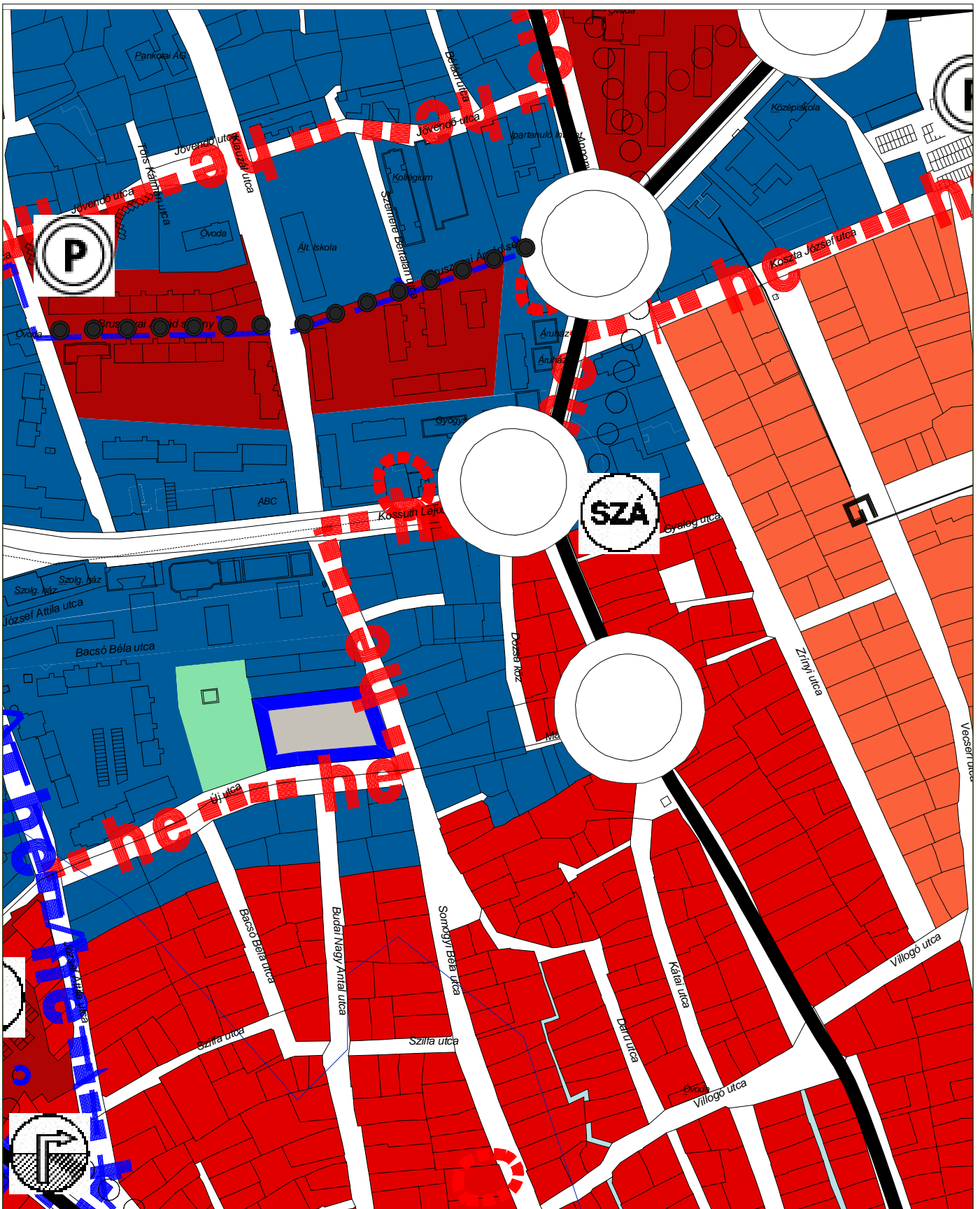
Szentes Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta Szentes város Településrendezési eszközeinek módosítása 2021- előterjesztést és az alábbi határozatokat hozta:

1. Szentes Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Szentes Város Településszerkezeti Tervéről szóló 266/2007. (XII.14.) Kt. határozattal jóváhagyott többször módosított településszerkezeti tervet módosítja a TSzT- M1/2022. rajzszámú „4986 hrsz. ingatlan” és a TSzT-M2/2022. rajzszámú „Kajánújfalu vízműtelep” tervlapok szerint.
2. Jelen határozat mellékletei:
 - a. TSzT-M1/2022. rajzszámú „4986 hrsz. ingatlan” tervlap
 - b. TSzT-M2/2022. rajzszámú „Kajánújfalu vízműtelep” tervlap

Határidő: folyamatos
Felelős: polgármester
főépítész

A határozatról értesítést kap:

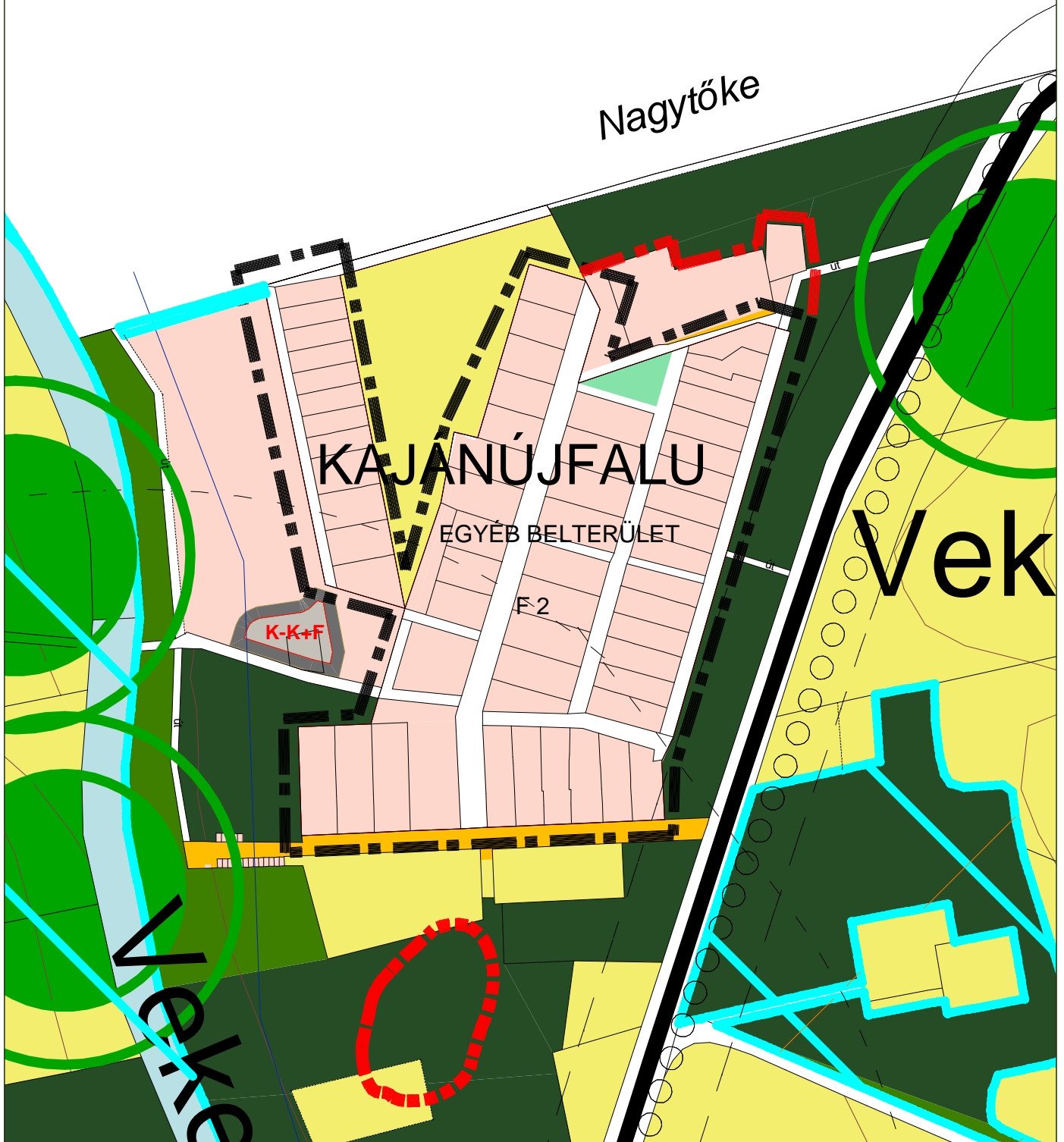
1. Szentes Város Polgármestere
2. Szentesi Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzői Irodája
3. Szentes Város Főépítésze
4. Szentesi Közös Önkormányzati Hivatal Műszaki Irodája
5. **Kérelmező**



<p>SZENTES TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA</p>	<p>2023. ÁPRILIS</p>	
<p>4986 hrsz. ingatlan</p>	<p>FELELŐS TERVEZŐ: WITTEK KRISZTINA TT/1 01-2447</p>	<p>EUROIL Co.Ltd.</p>
<p>.../2023 (... ...) Határozat 1. melléklete</p>	<p>RAJZSZÁM: TSzT-M1/2022</p>	<p>MÉRETARÁNY: M 1 : 4000</p>



Beépítésre szánt különleges terület
- kutatás-fejlesztés



SZENTES TELEPÜLÉSSZERKEZETI
TERV MÓDOSÍTÁSA

2023. ÁPRILIS

Kajánújfalu vízmű telep

FELELŐS TERVEZŐ:
WITTEK KRISZTINA
TT/1 01-2447

EUROIL
Co.Ltd.

.../2023 (... ...) Határozat
2. melléklete

RAJZSZÁM:
TSzT-M2/2022

MÉRETARÁNY:
M 1 : 4000

2.2 Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása

TERVEZET

**Szentes Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2023. (... ..) önkormányzati rendelete 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 6. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, valamint az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. mellékletében szereplő egyeztetési eljárásban részt vevő államigazgatási szervek, a szomszéd települések és a megyei önkormányzat véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § Szentes Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 5/2009. (III.9.) önkormányzati rendelet 10. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

2. § Szentes Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 5/2009. (III.9.) önkormányzati rendelet 10. mellékletében szereplő Belterületi Szabályozási tervlapok azonos tervlapjai helyére a jelen rendelet 1. mellékletében szereplő Belterületi Szabályozási tervlapok kerülnek „M” jelzéssel. Cserélendő tervlapok a belterületi 63-II-1, 63-II-4, 63-III-4, 63-IV-4, 63-IV-2, 64-I-4, 71-III-1, 71-IV-1, 72-I-2, 72-I-3, 79-IV-1, 79-IV-2, 79-IV-3, valamint Kajánújfalu nevű szabályozási tervlap.

3. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

1. melléklet a 23/2023. (X. 13.) önkormányzati rendelethez

„10. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) Belterületi_Szabalyozasi_tervlapok_2023.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”



5/2009 (III.09.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL JÓVÁHAGYVA
19/2011. (VI.02.) önk. rendelettel, 5/2012. (IV.14.), 22/2018. (XII.31.)
6/2020. (VII.09), 22/2020. (XII.22.), .../2023. (... ..) rendeletekkel módosítva

"M" SZENTES SZABÁLYOZÁSI TERVLAP M=1:2000
A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATTAL EGYÜTT ALKALMAZANDÓ

57-II.4.
63-II.1.
63-II.2.

Egyeztetésre 2023. április



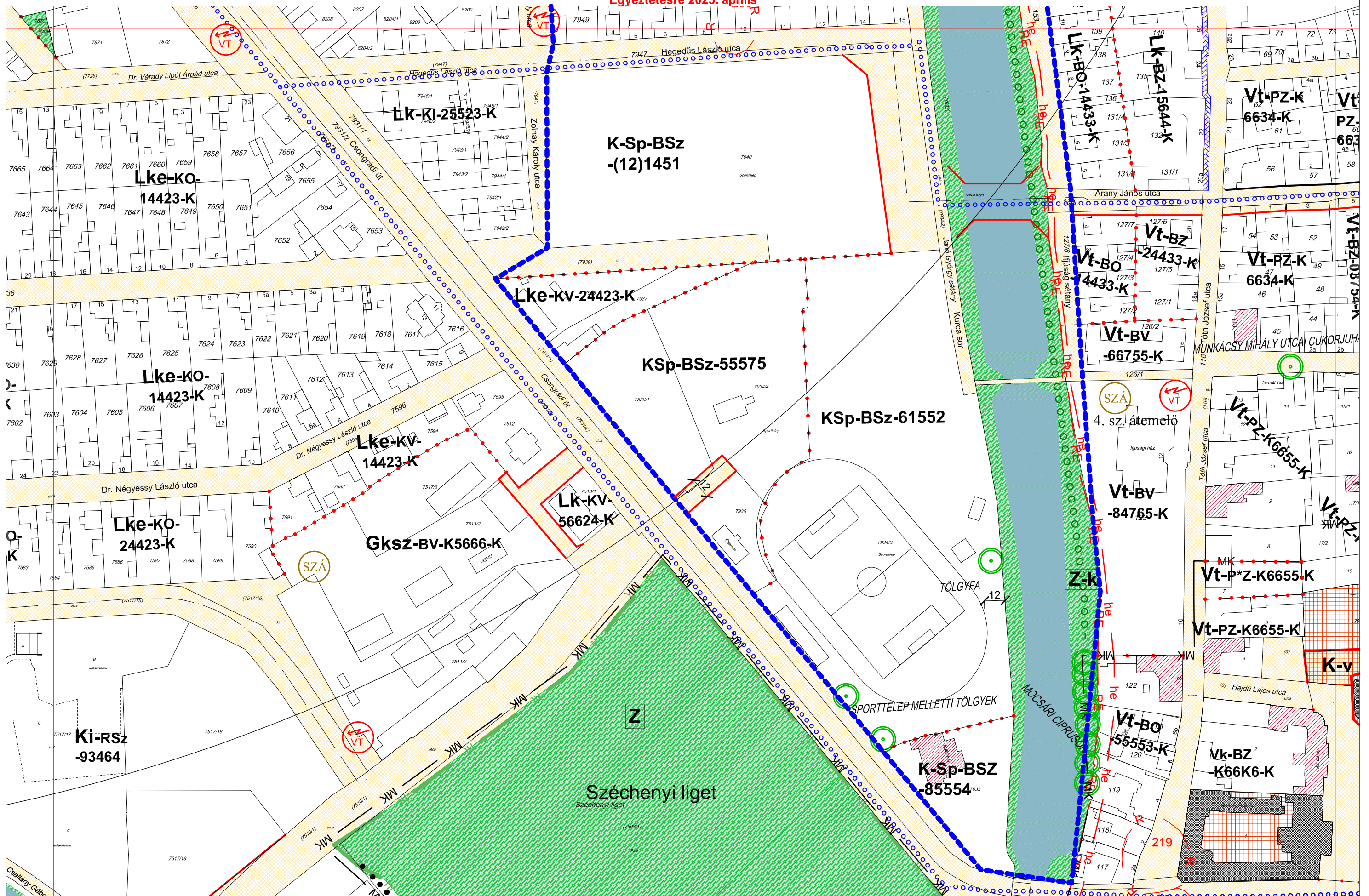


5/2009 (III.09.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL JÓVÁHAGYVA
20/2010. (VIII.27.), 34/2013. (XII.31.), 34/2015. (XII. 31.), 29/2017. (XII. 14.)
22/2020. (XII.22.), 13/2022. (VI.20.), .../2023. (... ..) rendeletekkel módosítva

"M" SZENTES SZABÁLYOZÁSI TERVLAP M=1:2000
A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATTAL EGYÜTT ALKALMAZANDÓ

63-II.3.
63-II.4.
71-II.1.
63-III.4.

Egyeztetésre 2023. április





5/2009 (III.09.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL JÓVÁHAGYVA

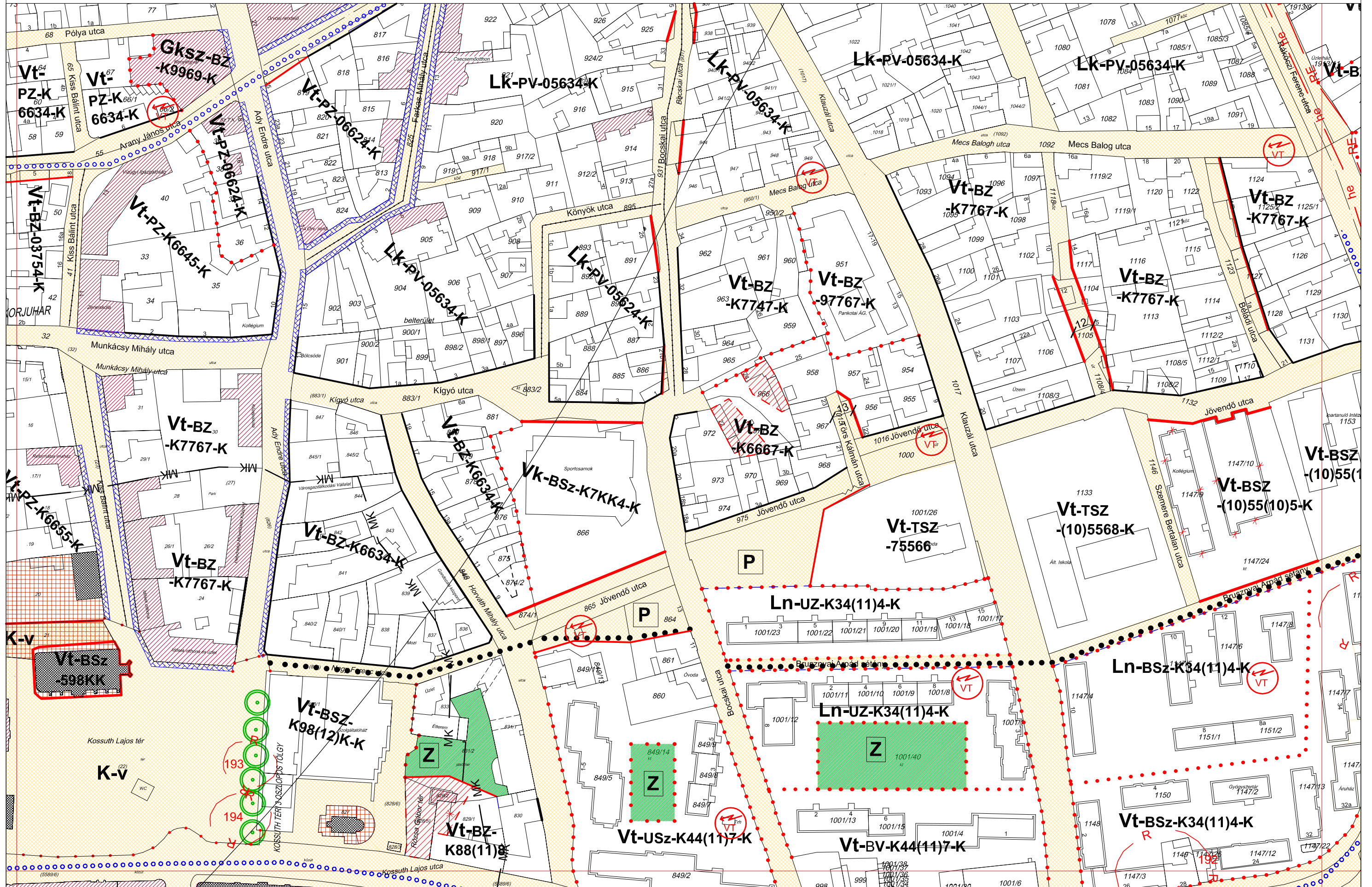
16/2010. (VII.09.) KT., 1/2011. (II.04.) KT., 5/2012. (IV.14.), 7/2017. (III.25.), 11/2018. (VII.13.), .../2023. (... ..) önkormányzati rendeletekkel módosítva

"M" SZENTES SZABÁLYOZÁSI TERVLAP M=1:2000

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATTAL EGYÜTT ALKALMAZANDÓ

63-III.3.
63-III.4.
63-IV.4.
71-III.1.

Egyeztetésre 2023. április





5/2009 (III.09.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL JÓVÁHAGYVA

20/2010. (VIII.27.), 34/2013. (XII.31.), 34/2015 (XII.31.), 11/2018 (VII.13.),
22/2018. (XII.31.), .../2023. (... ..) rendeletekkel módosítva

"M" SZENTES SZABÁLYOZÁSI TERVLAP M=1:2000

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATTAL EGYÜTT ALKALMAZANDÓ

63-III.4.
63-IV.4.
64-1.4.
71-IV.1.

Egyeztetésre 2023. április





5/2009 (III.09.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL JÓVÁHAGYVA

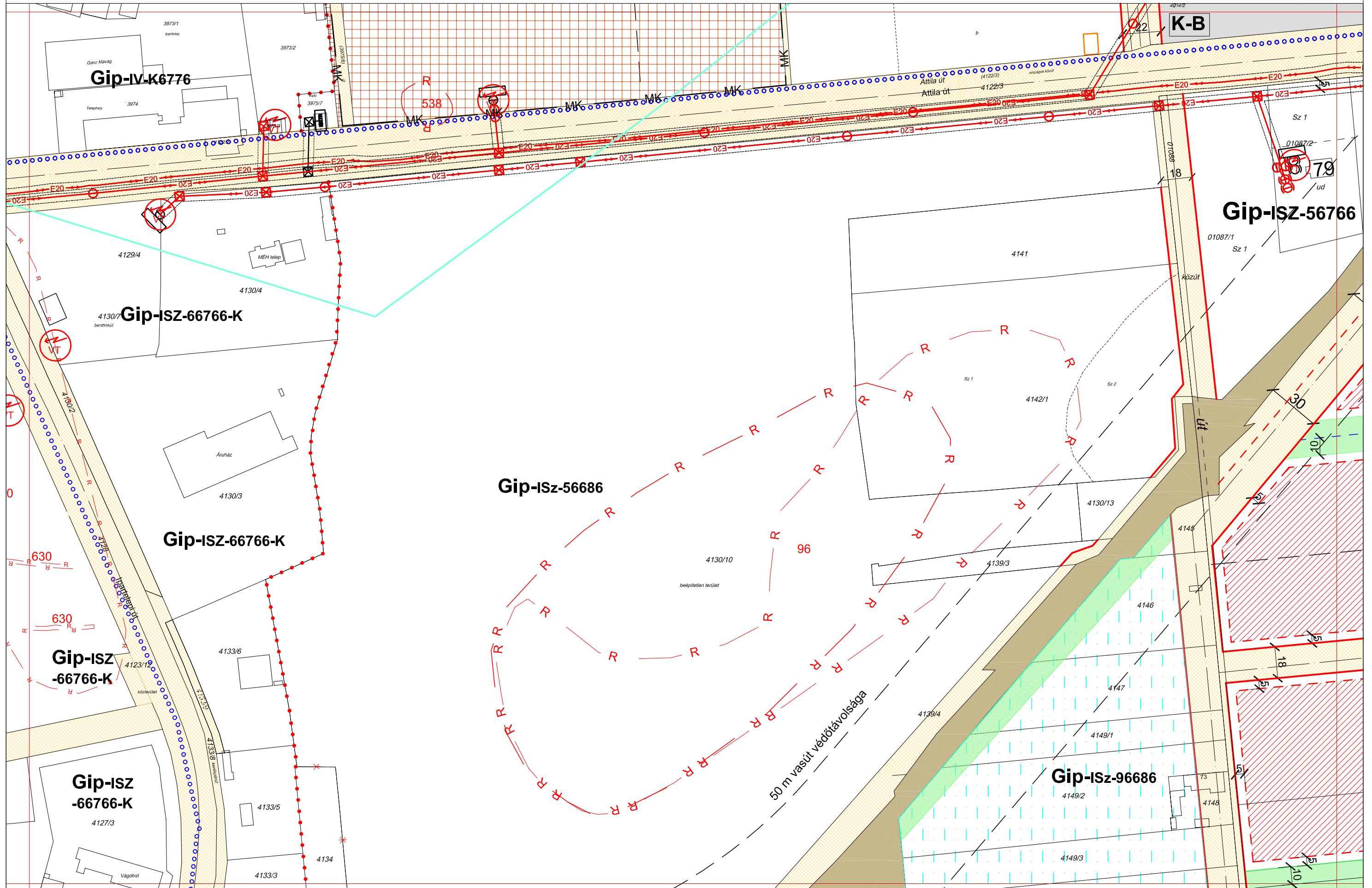
"M" SZENTES SZABÁLYOZÁSI TERVLAP M=1:2000

11/2018. (VII.13.), 6/2020. (VII.09.), .../2023. (... ..) rendeletekkel módosítva

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATTAL EGYÜTT ALKALMAZANDÓ

63-IV.4. 64-I.3.
64-I.4.
72-I.1. 64-II.4.

Egyeztetésre 2023. április





5/2009 (III.09.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL JÓVÁHAGYVA

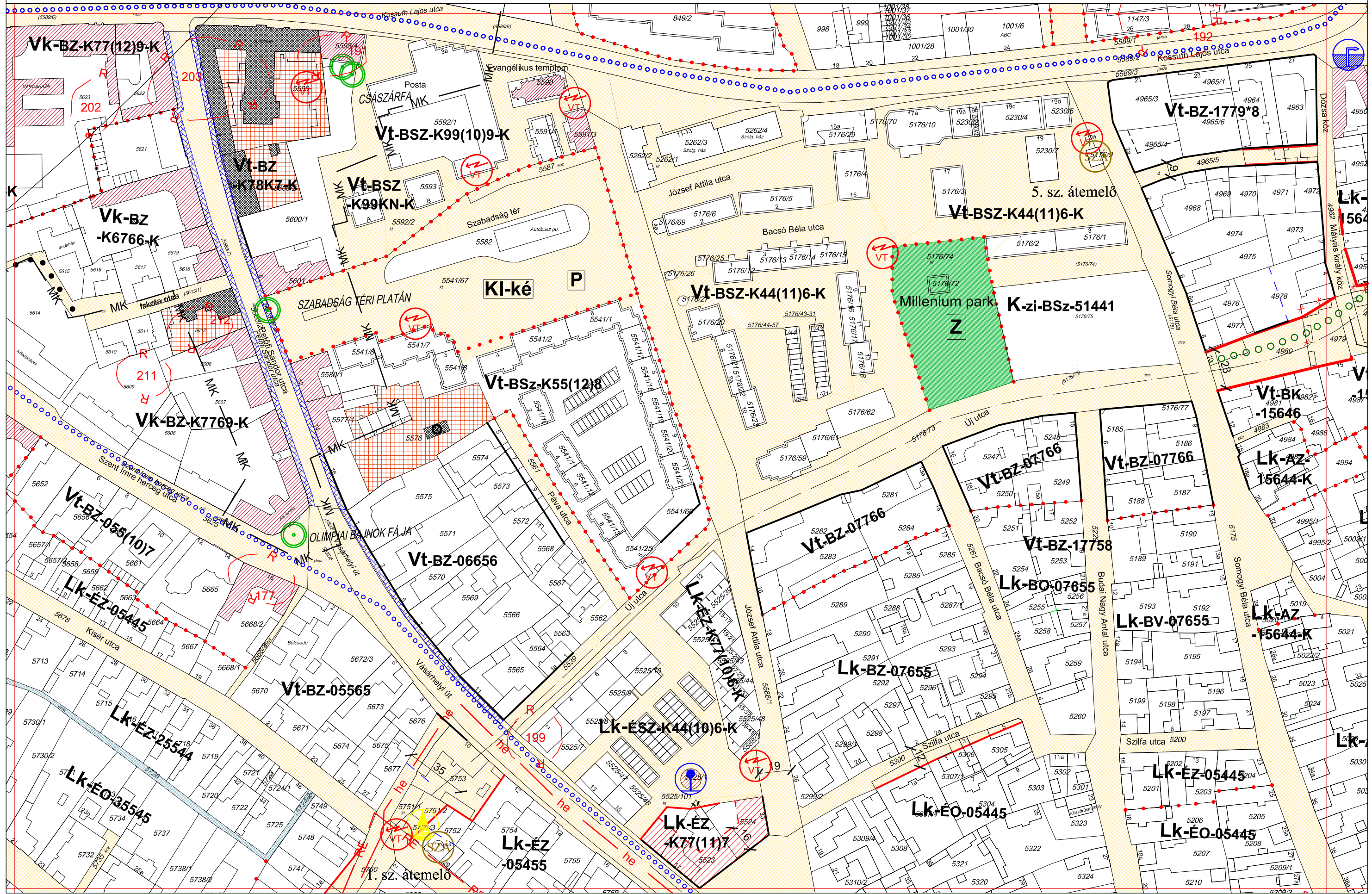
16/2010. (VII.09.) KT., 1/2011. (II.04.) KT., 5/2012. (IV.14.) KT.,
34/2013. (XII.31.) 34/2015. (XII.31.) 7/2017. (III.25.), 22/2018. (XII.31.), 6/2020. (VII.09.),
.../2023. (... ..) önkormányzati rendeletekkel módosítva

"M" SZENTES SZABÁLYOZÁSI TERVLAP M=1:2000

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATTAL EGYÜTT ALKALMAZANDÓ

63-III.4.
71-III.1.
71-III.2.
71-IV.1.

Egyeztetésre 2023. április





5/2009 (III.09.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL JÓVÁHAGYVA

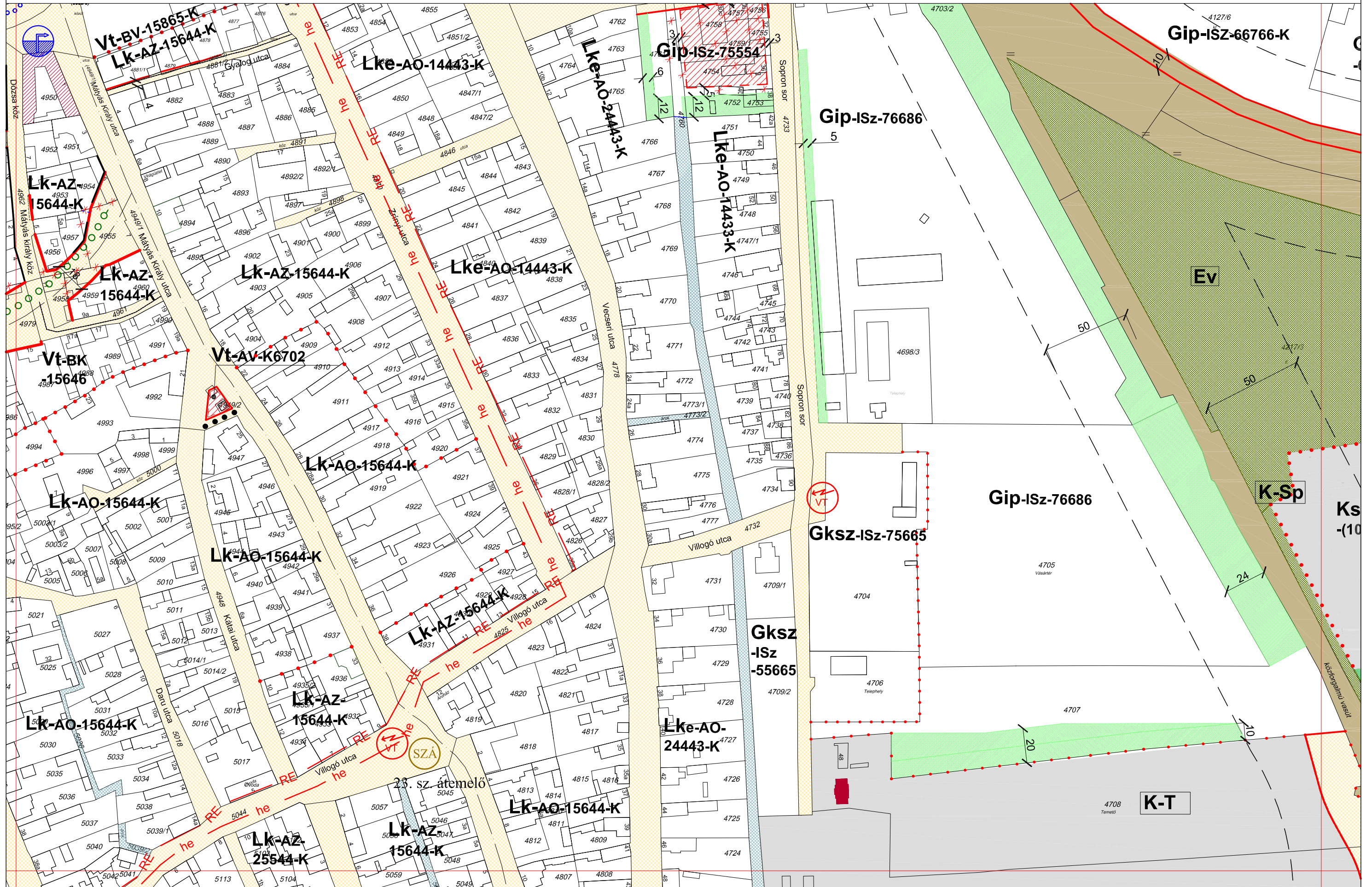
1/2011. (II. 04.), 5./2012. (IV.14.), 34/2013. (XII.31.), 34/2015. (XII.31.), 7/2017. (III.25.), 29/2017. (XII.14.) 22/2018. (XII.31.), 22/2020. (XII.23.), .../2023. (... ..) rendeletekkel módosítva

"M" SZENTES SZABÁLYOZÁSI TERVLAP M=1:2000

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATTAL EGYÜTT ALKALMAZANDÓ

63-IV.4.
71-III.1. 71-IV.1.
72-I.1.
71-IV.2.

Egyeztetésre 2023. április





5/2009 (III.09.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL JÓVÁHAGYVA

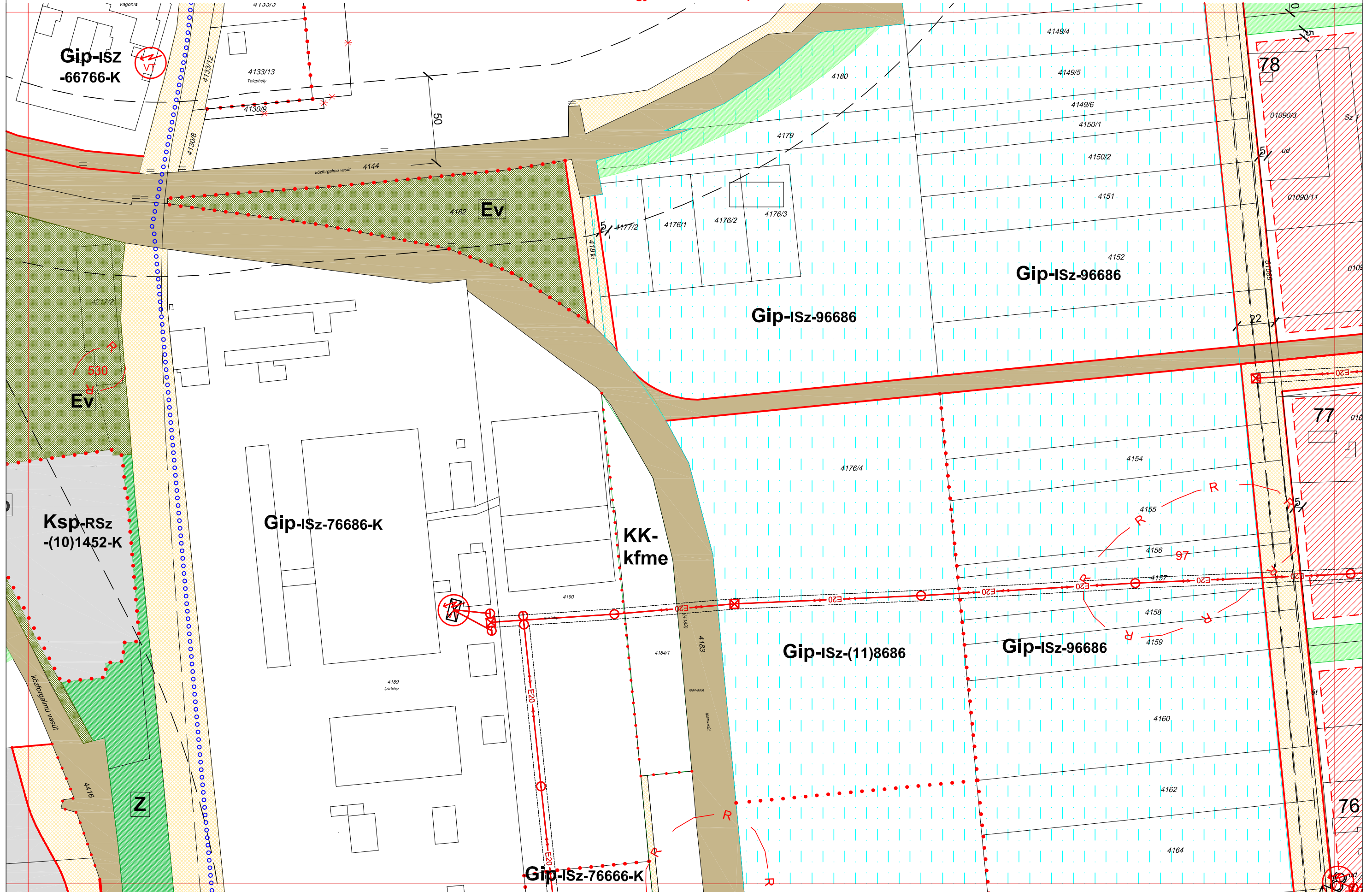
"M" SZENTES SZABÁLYOZÁSI TERVLAP M=1:2000

5/2012. (IV.14.), 7/2017. (III.25.), 29/2017. (XII.15.), 11/2018. (VII.13.)
6/2020. (VII.09.), 22/2020. (XII.23.), .../2023. (... ..) rendeletekkel módosítva

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATTAL EGYÜTT ALKALMAZANDÓ

71-IV.1.	64-I.4.	72-II.1.
	72-I.1.	
	72-I.2.	

Egyeztetésre 2023. április





5/2009 (III.09.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL JÓVÁHAGYVA

7/2017. (III.25.), 29/2017. (XII.15.), 11/2018. (VII.13.), 6/2020. (VII.09.)

.../2023. (... ...) önkormányzati rendeletekkel módosítva

"M" SZENTES SZABÁLYOZÁSI TERVLAP M=1:2000

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATTAL EGYÜTT ALKALMAZANDÓ

71-IV.2.	72-I.1.	72-II.2.
	72-I.2.	
	72-I.3.	

Egyeztetésre 2023. április





5/2009 (III.09.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL JÓVÁHAGYVA

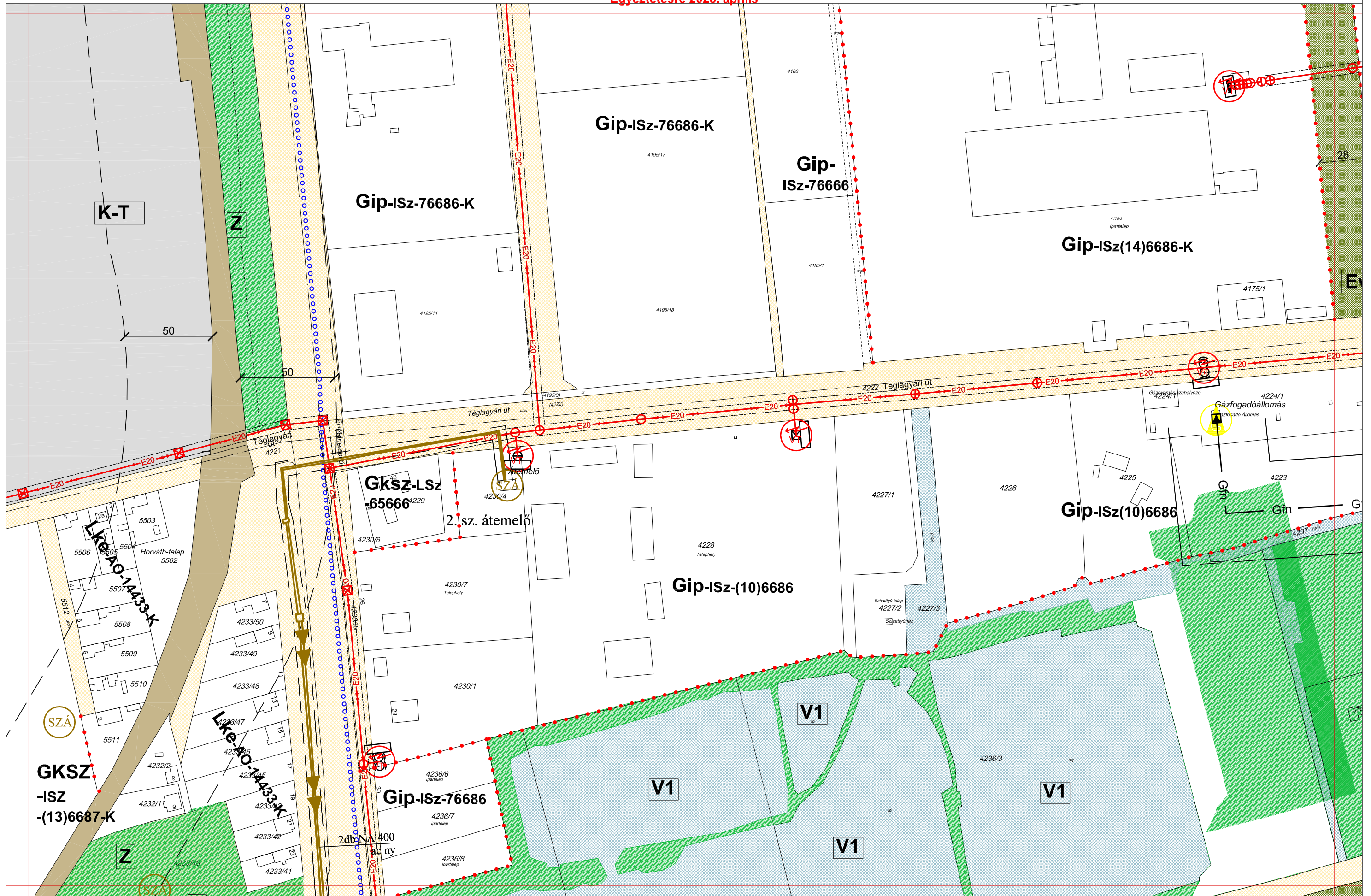
10/2015.(III.12.), 7/2017. (III.25.), 6/2020. (VII.09.), .../2023. (... ..)
önkormányzati rendeletekkel módosítva

"M" SZENTES SZABÁLYOZÁSI TERVLAP M=1:2000

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATTAL EGYÜTT ALKALMAZANDÓ

71-IV.3. 72-I.2. 72-I.3. 72-I.4.

Egyeztetésre 2023. április





5/2009 (III.09.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL JÓVÁHAGYVA

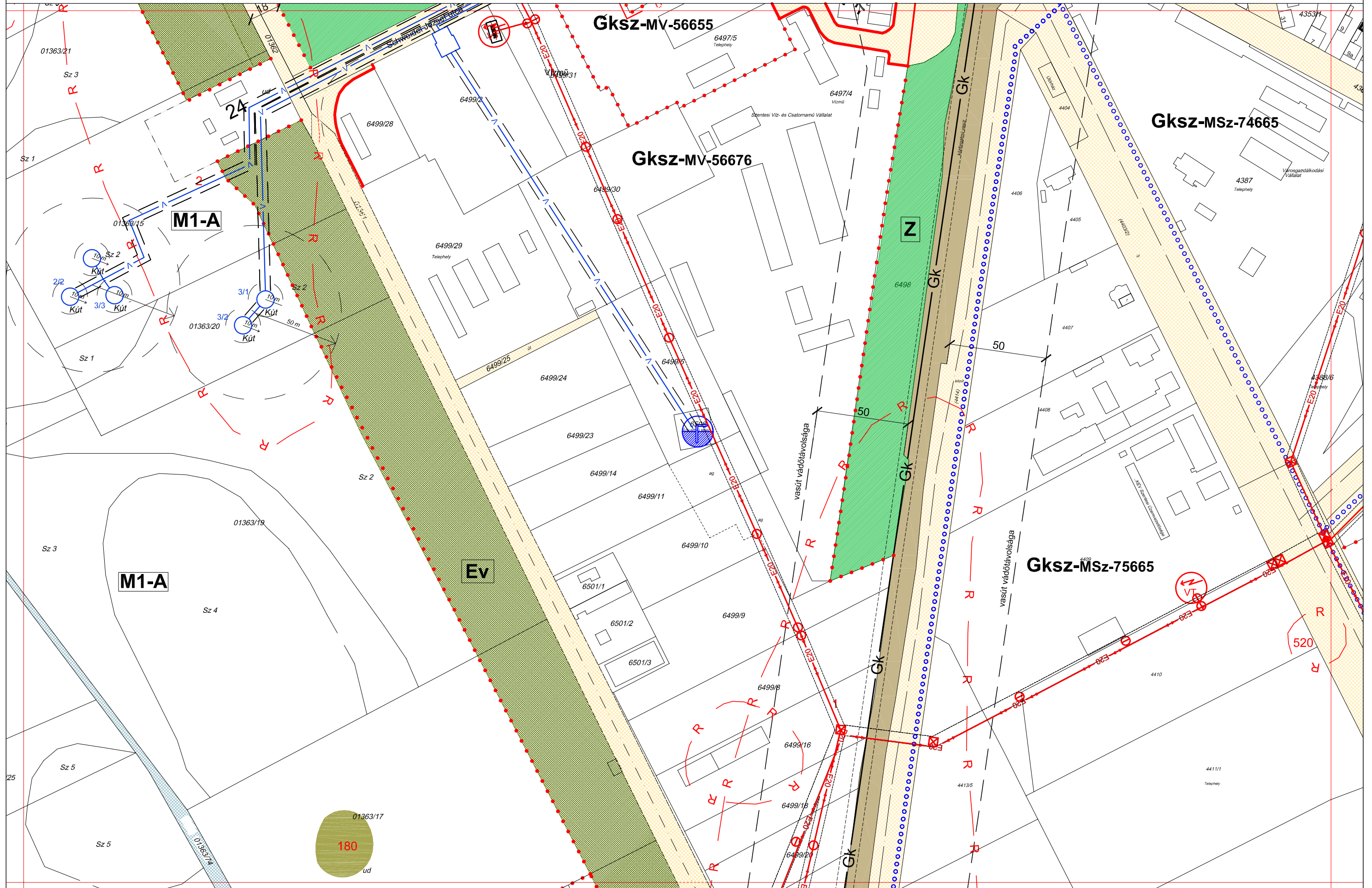
1/2011. (II.04.) 19/2011. (VI.02.) önkorm. rendeletekkel,
43/2015. (XII.31.) rendelettel, .../2023. (... ..) önkorm. rendelettel módosítva

"M" SZENTES SZABÁLYOZÁSI TERVLAP M=1:2000

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATTAL EGYÜTT ALKALMAZANDÓ

71-IV.4.
79-IV.1.
80-I.1.
79-IV.2.

Egyeztetésre 2023. április



01363/17
180
ud



5/2009 (III.09.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL JÓVÁHAGYVA

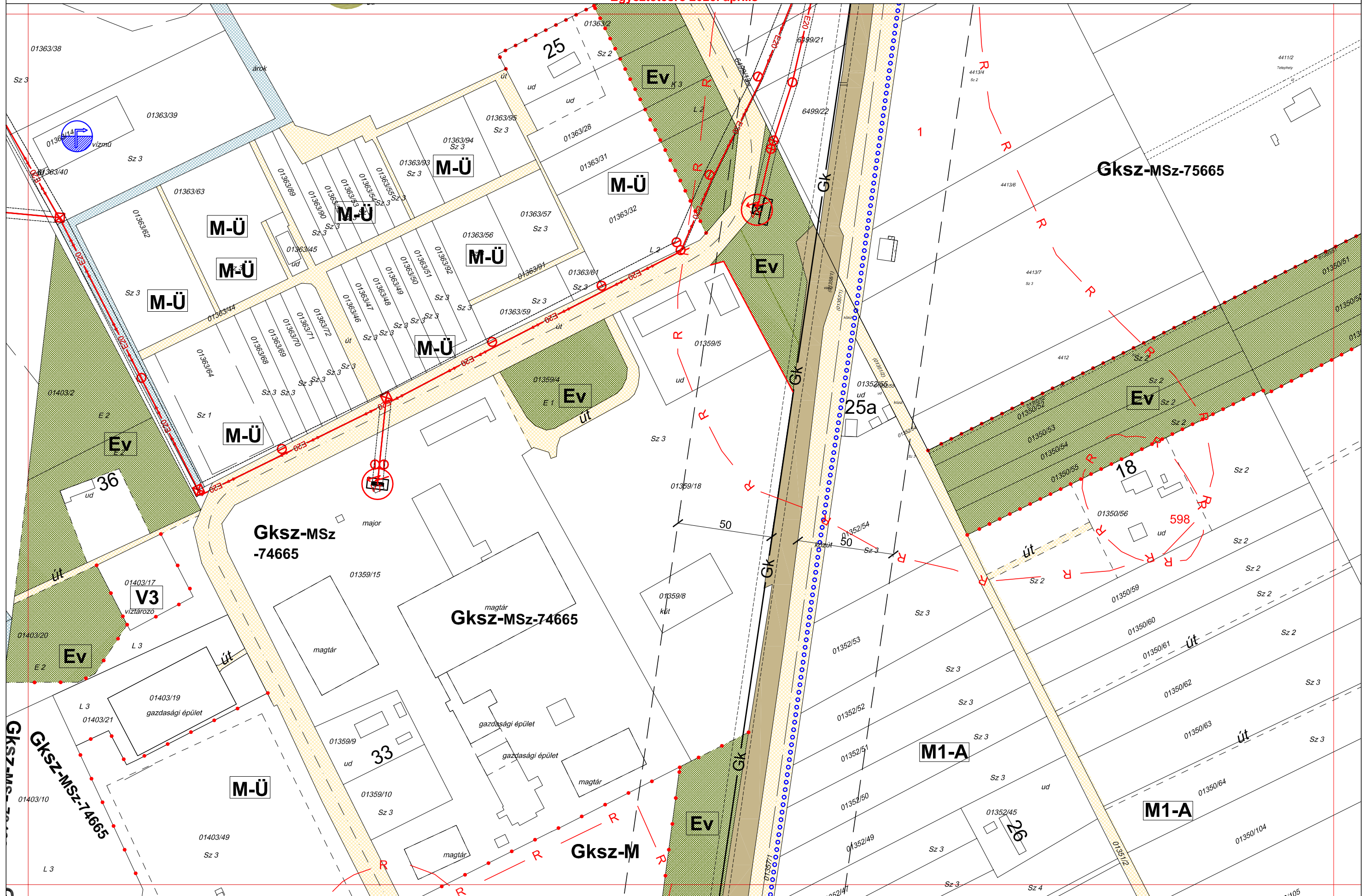
1/2011. (II.04.) KT., 19/2011. (VI.02.), 34/2015. (XII.31.), 7/2017. (III.25.),
.../2023. (... ..) önkormányzati rendeletekkel módosítva

"M" SZENTES SZABÁLYOZÁSI TERVLAP M=1:2000

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATTAL EGYÜTT ALKALMAZANDÓ

79-III.2. 79-IV.1.
79-IV.2. 80-I.2.
79-IV.3.

Egyeztetésre 2023. április





5/2009 (III.09.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL JÓVÁHAGYVA

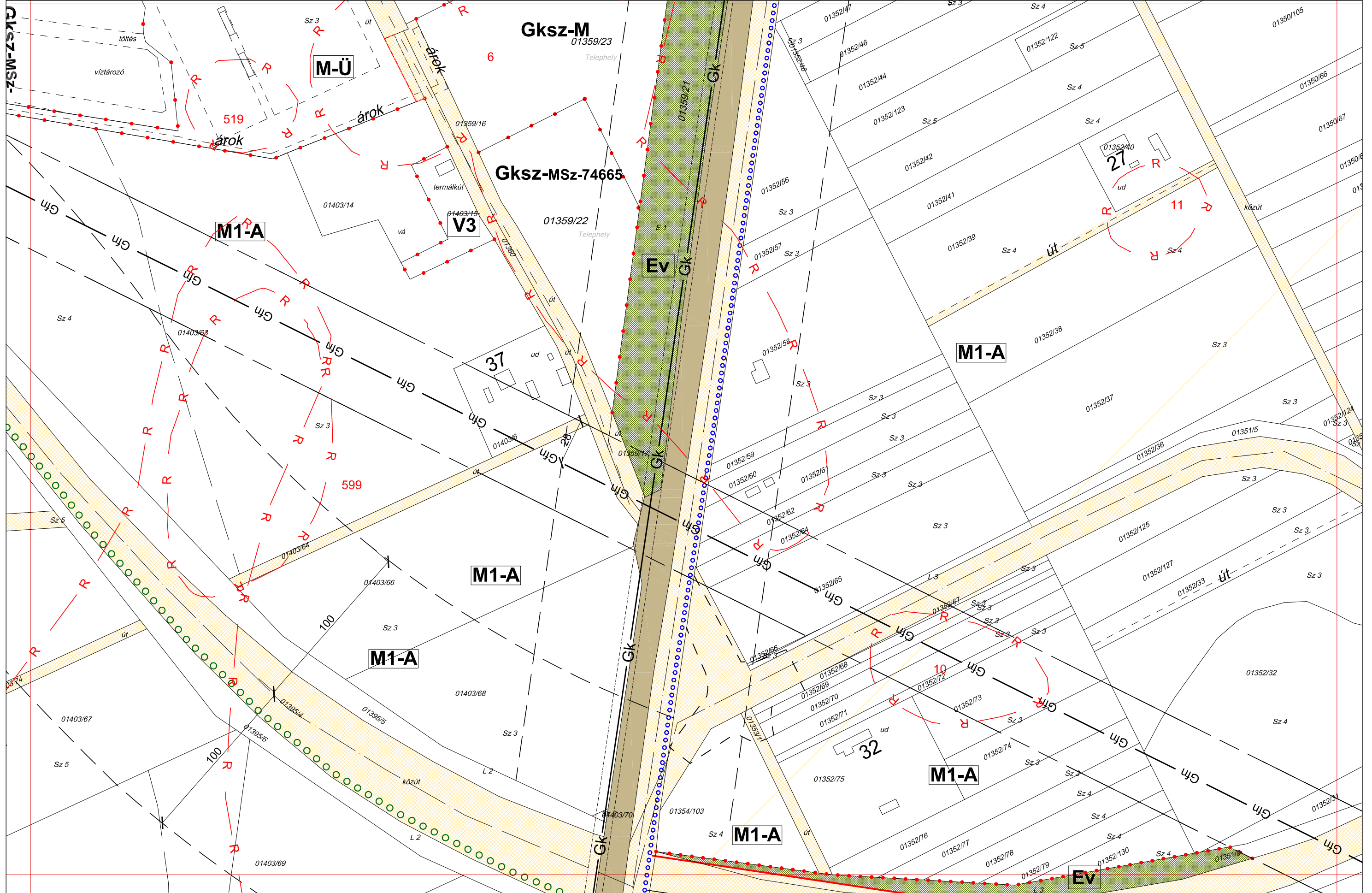
"M" SZENTES SZABÁLYOZÁSI TERVLAP M=1:2000

19/2011. (VI.02.), 5/2012. (IV.14.), 7/2017. (III.25.)
 .../2023 (... ..) önkormányzati rendeletekkel módosítva

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATTAL EGYÜTT ALKALMAZANDÓ

79-IV.2.
 79-IV.3.
 79-IV.4.

Egyeztetésre 2023. április





5/2009 (III.09.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL JÓVÁHAGYVA

"M" SZENTES SZABÁLYOZÁSI TERVLAP M=1:2000

1/2011. (II.04.) és .../2023. (... ..) rendeletekkel módosítva

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATTAL EGYÜTT ALKALMAZANDÓ

Kajánújfalu

Egyeztetésre 2023. április



3. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK

A módosítások során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így az az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 7.§-a szerint a biológiai aktivitás számítását nem kell elvégezni.

4. TERMÉSZETVÉDELEM, KÖRNYEZETVÉDELEM,

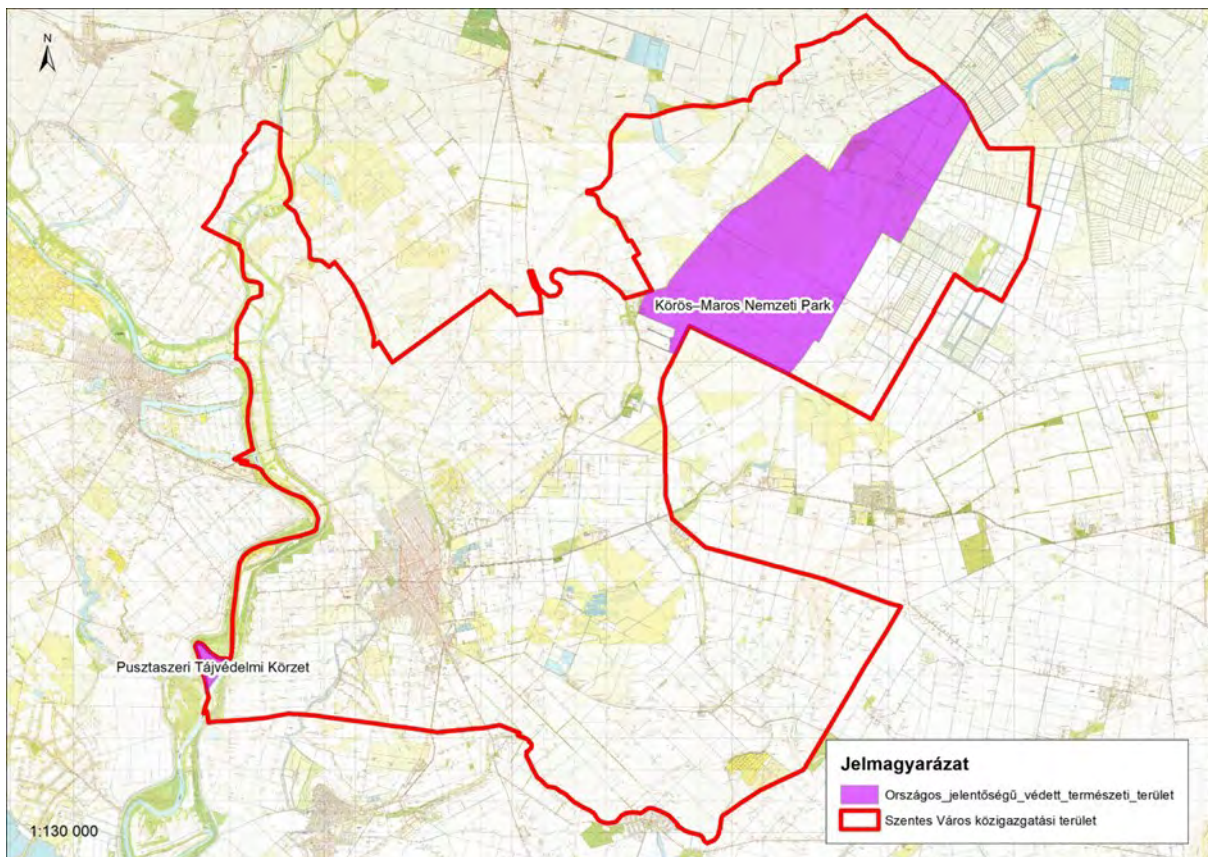
1. Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek

Természeti területek

A település közigazgatási területén egyedi jogszabállyal védetté nyilvánított országos jelentőségű védett természeti területek közül kettő is érinti. A jelentősebb kiterjedésű a település ÉK-i részén található és a Körös-Maros Nemzeti Park Cserebökény elnevezésű területegysége, mely kb 402 hektár kiterjedésű területet érint Szentes közigazgatási területén. A kisebb területű a Pusztaszéri tájvédelmi körzet.

A területet a Körös-Maros Nemzeti Park létesítéséről szóló 3/1997. (I. 8.) KTM rendelettel nyilvánították védetté.

A kisebb területű a Pusztaszéri tájvédelmi körzet.



Országos jelentőségű védett természeti területek Szentes Város közigazgatási területén

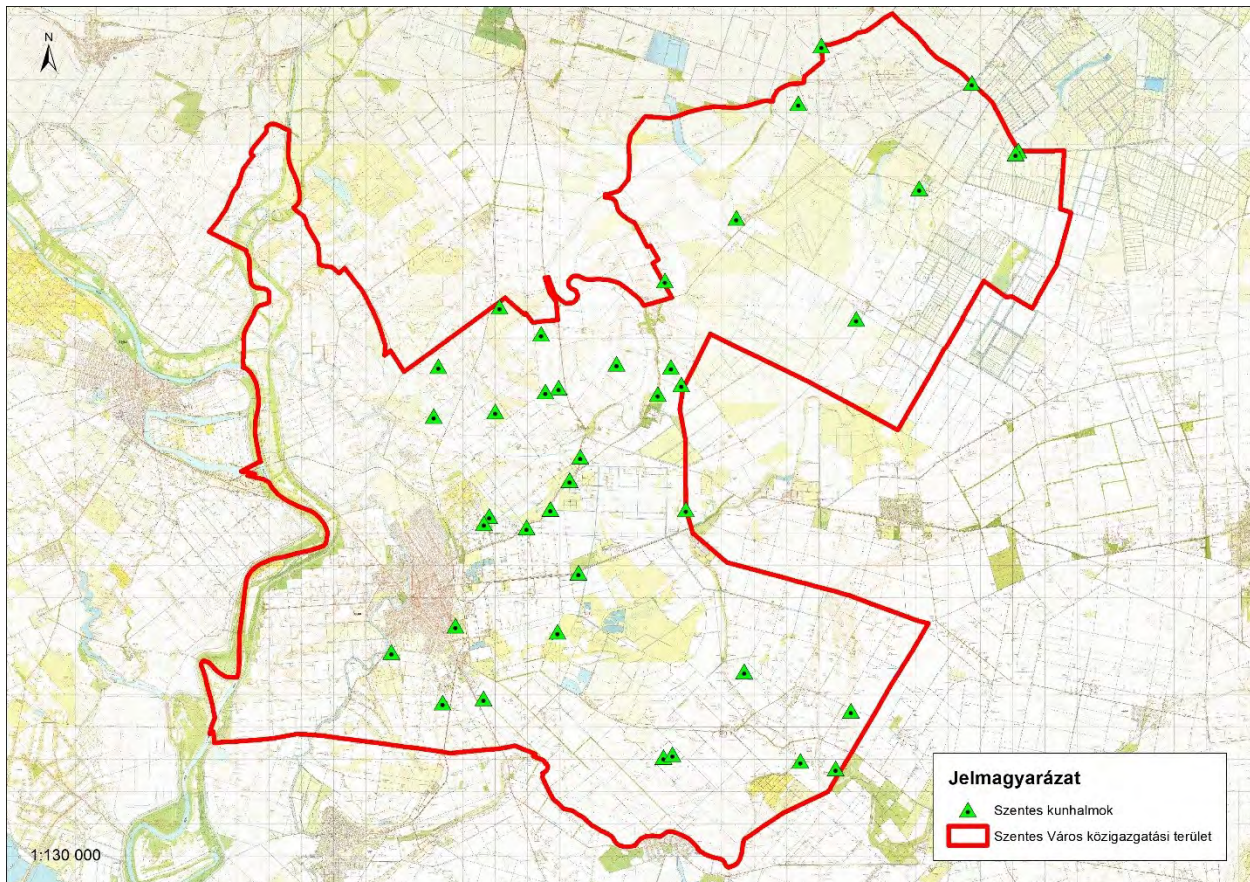
A módosítások területei közül egyik sem érinti az országos védettségű természeti területeket.

Ex lege védett területek:

A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (Tvt.) hatálybalépése óta (1997. január 1.) ex lege – azaz a törvény erejénél fogva – védett természeti területnek minősül (többek között) valamennyi szikes tó és láp, amelyek kiemelt természetvédelmi oltalmáról a Tvt. 23. § (2) bekezdése rendelkezik.

Szentes Város közigazgatási területén nem található olyan ingatlan, amelyik szerepelne a Vidékfejlesztési Értesítő LXII. évf. 1. számában megjelent, az ex lege lápi és szikes tavi védelemmel érintett területekről szóló vidékfejlesztési miniszteri közleményben.

Szintén ex lege védelemmel élvezenek a kunhalmok, melyekből 39 darab található a Körös-Maros Nemzeti Park Igazgatóság (KMNPI) nyilvántartásában Szentes Város közigazgatási területén belül.



Kunhalmok Szentes Város közigazgatási területén

A módosítások területei közül egyik sem érint kunhalmot.

Helyi jelentőségű védett természeti emlékek, területek

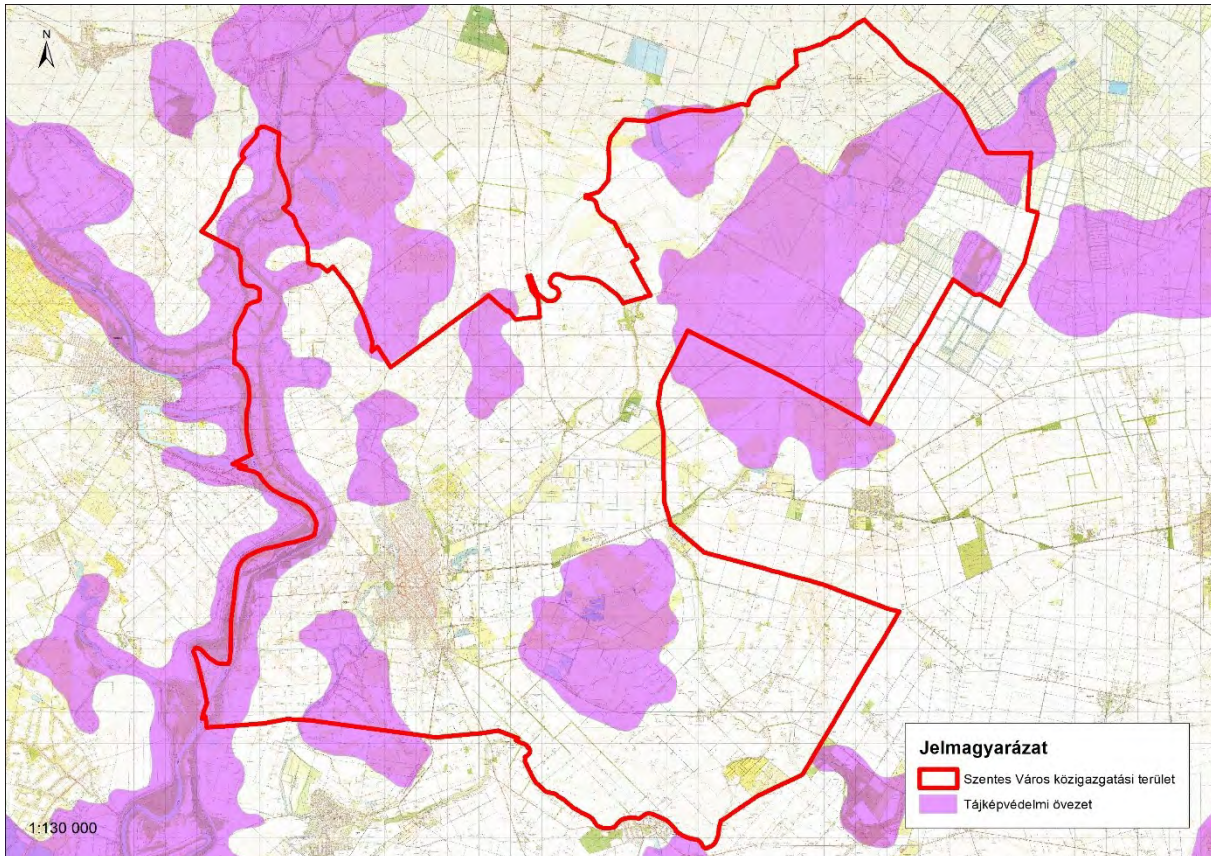
A település közigazgatási területén két helyi jelentőségű védett természeti terület található. A Szentes Város Önkormányzata Képviselő-testületének 39/2007. (XII.29.) rendelete a Széchenyi liget, mint helyi jelentőségű védett természeti terület védeltségének fenntartásáról szóló 39/2007. (XII.29.) rendelete és a Szentes Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Magyartás - Zalotai természetvédelmi terület védetté nyilvánításáról szóló 11/2015. (III.12.) önkormányzati rendelete alapján védetté nyilvánított TT.Védett természeti terület a módosítások területein, azok közelében nem található.

2. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 19.§ (1) bekezdése az országos térségi övezetek közé sorolja a következőket:

8. tájképvédelmi terület övezete

A pontos térképi lehatárolásokat a szakminisztérium bocsátotta rendelkezésre. Szentes Város közigazgatási területe közepes mértékben érintett a tájképvédelmi övezet területével.



Tájképvédelmi terület övezete érintettsége a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet alapján

A jelen módosítások területei közül egyik sem érint tájképvédelmi területet.

3. Natura 2000 területek

Az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X.8.) Korm. rendelet alapján meghatározott Natura 2000 területek Szentes Város közigazgatási területét jelentős mértékben érintik.

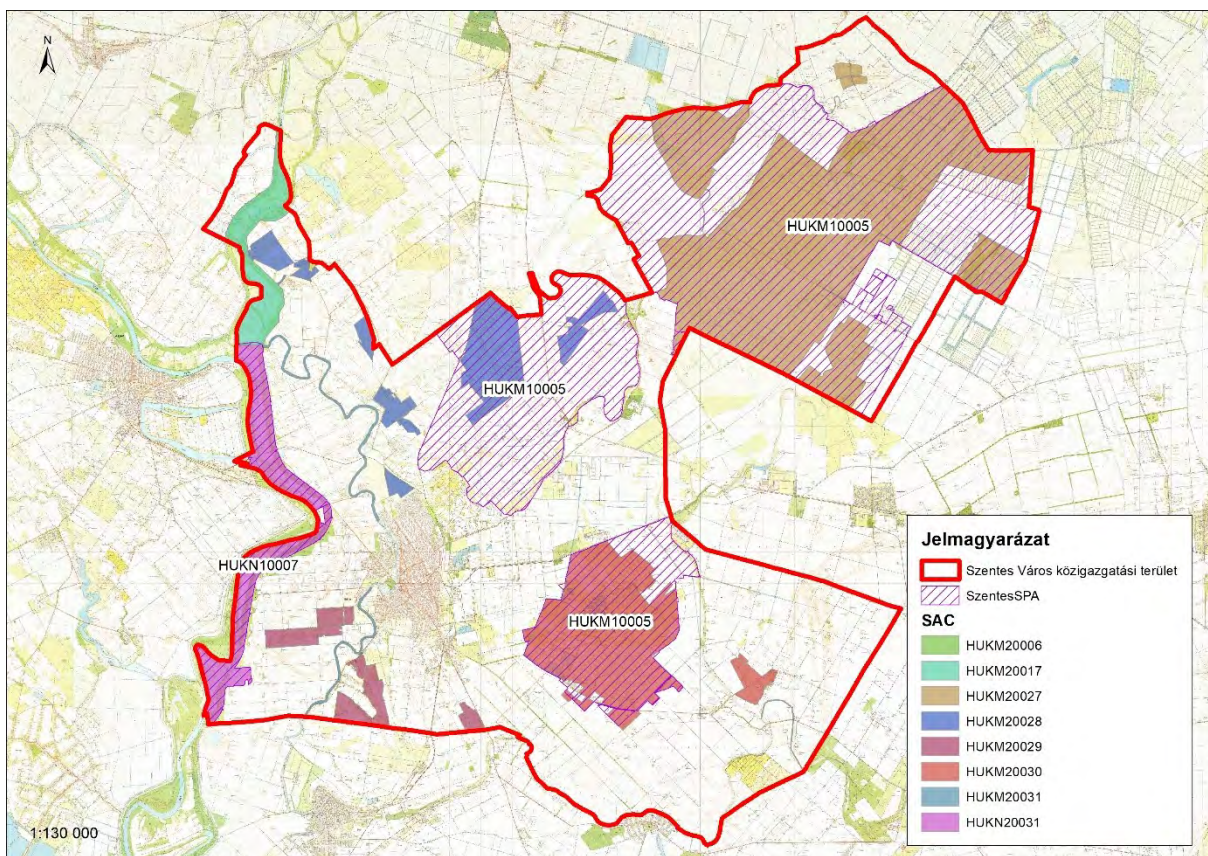
Az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészletekről szóló 14/2010. (V.11.) KvVM rendelet az alábbi szentesi ingatlanokat tartalmazza:

Különleges madárvédelmi területek

- 8.1. Alsó-Tisza-völgy (HUKN10007) - 8.1.18. Szentes
 9.1. Cserebökényi-puszták (HUKM10005) - 9.1.8. Szentes

Kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területek

- 8.2. Alsó-Tisza hullámtér (HUKN20031) - 8.2.12. Szentes
 9.2. Cserebökény (HUKM20027) - 9.2.8. Szentes
 9.9. Hármaskörös (HUKM20017) - 9.9.12. Szentes
 9.14. Kurca (HUKM20031) - 9.14.3. Szentes
 9.15. Lapistó-Fertő (HUKM20030) - 9.15.1. Szentes
 9.16. Mágocs-ér (HUKM20006) - 9.16.7. Szentes
 9.21. Szentesi gyepes (HUKM20029) - 9.21.2. Szentes
 9.23. Tőkei gyepes (HUKM20028) - 9.23.2. Szentes



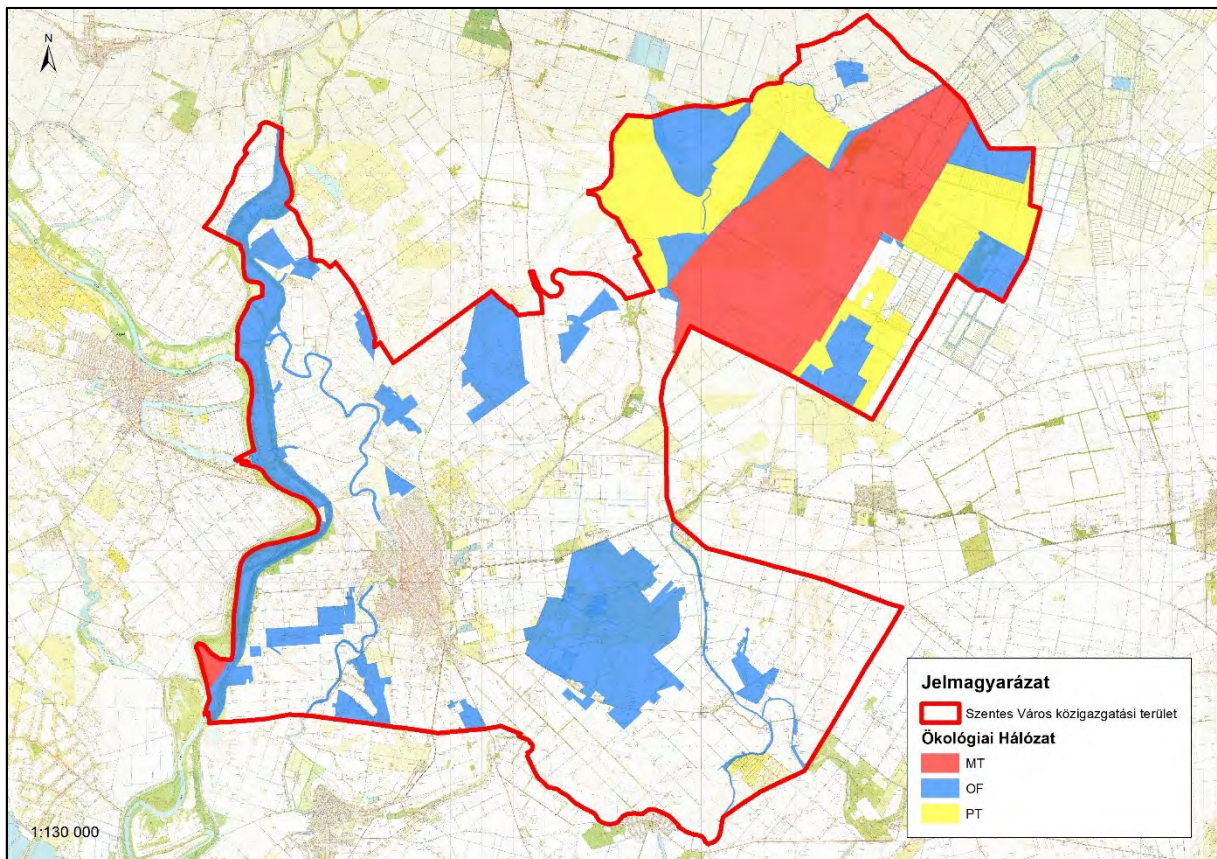
Natura 2000 területek Szentes Város közigazgatási területén

A tervezett módosítások nem érintik az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X.8.) Korm. rendeletben (Nkr.) meghatározott Natura 2000 területet. Az érintett ingatlanok nem szerepelnek az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészletekről szóló 14/2010. (V.11.) KvVM rendeletben.

4. Országos Ökológiai Hálózat

A településen az Országos Ökológiai Hálózat érintettsége jelentősnek tekinthető. A hálózat elemei közül mind a magterület, mind az ökológiai folyosó, mind a pufferterület megtalálható.

A kiterjedésük nagyjából a település jelentősebb gyepterületeire, csatornáira, valamint a Tisza hullámterére korlátozódik. Ez utóbbiaknak köszönhetően jórészt összefüggő hálózatot is alakíthatnak. A kisebb kiterjedésű, egymással nem összefüggő foltokat *stepping stone*-nak, azaz „lépegető kőnek” hívja a szakirodalom.



Az országos ökológiai hálózat Szentes Város közigazgatási területén

A tervezett módosítások nem érinti az ökológiai hálózat övezeteit.

5. Környezetvédelem.

A tervezett módosítások a meglévő jogi és műszaki állapotot rögzítik a településrendezési tervekben. Környezetvédelmi konfliktus nem merül fel.

5.ÖRÖKSÉGVÉDELEM

1. Régészet

A módosítások területein a nyilvántartott régészeti lelőhelyek területei a Lechner Tudásközpont közhiteles adatszolgáltatása szerint felülvizsgálatra kerültek. Új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, így a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV.9.) Kormányrendelet 84. § (2) bekezdés b) pontja szerinti terepbejárásra nem került sor.

A tervezett módosítások közül egyedül a 7. módosítás Schweidel utca és Berekháti út szabályozása érint régészeti lelőhelyet. Ezek a szabályozási tervlapokon feltüntetésre kerültek.



A tervezéshez készített geodéziai felmérés alapján eltérés van az ingatlan-nyilvántartás szerinti telekhatárok és a tényleges ingatlanhasználat között a 6499/28 és a 1403/66 telkek esetében. Az út nyomvonal mentén a szabályozási terv a kialakult állapot és az elkészített útfelújítási tervek figyelembevételével került módosításra.

A Schweidel utca - Berekháti út kanyarulatát érinti a 2. sz. régészeti lelőhely, a Berekháti út déli szakaszát érinti a 6. sz. lelőhely.

A Berekháti út kanyarulatát érinti az 1. sz. régészeti lelőhely, itt azonban nem módosul a szabályozási terv.

Sorszám	Név	Jelenség	védettség
1.	Berekhát	Telepnyom (felszíni) bronzkor-késő bronzkor (Kr.e. 1300-Kr.e. 800) Telepnyom (felszíni) római kor (szarmata) (Kr.u. 0-Kr.u. 454) Telepnyom (felszíni) avar kor (Kr.u. 568-Kr.u. 810) Telepnyom (felszíni) kora újkor (Kr.u. 1541-Kr.u. 1690)	általános
2.	Berekhát	Telepnyom (felszíni) (újkőkör-középső neolitikum (szakálháti csoport) (Kr.e. 5500-Kr.e. 3400)	általános
6.	Berekhát	Telepnyom (felszíni) római kor (szarmata) (Kr.u. 0-Kr.u. 454) Telepnyom (felszíni) Árpád-kor (Kr.u. 970-Kr.u. 1300)	általános

1. Az épített környezet értékei

A módosítással érintett ingatlanokon, azok környezetében a Lechner Tudásközpont közhiteles adatszolgáltatása szerint műemlék nem található, műemléki környezetet nem érint.

A módosítással érintett ingatlanokon, azokkal határos ingatlanokon helyileg védett építmény, épített érték, értékes épület nem található. Építészeti érték a közelben sem található, így a módosítás építészeti értéket nem érint.

5. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény

6. Térségi területfelhasználási kategóriák

19. § (1) Az országos övezetek a következők:

1. ökológiai hálózat magterületének övezete,
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
3. ökológiai hálózat puffertérületének övezete,
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
6. erdők övezete,
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
8. tájképvédelmi terület övezete,
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,
10. vízminőség-védelmi terület övezete,
11. nagyvízi meder övezete,
12. VTT-tározók övezete,
13. honvédelmi és katonai célú terület övezete.

(3) A megyei övezetek a következők:

1. ásványi nyersanyagvagyon övezete,
2. rendszeresen belvízjárta terület övezete,
3. tanyás területek övezete,
4. földtani veszélyforrás terület övezete,
5. egyedileg meghatározott megyei övezet.

(4) Az (1) bekezdés 5., 7., 8. és 10-12. pontjaiban meghatározott országos övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.

(5) A (3) bekezdés 1-4. pontjaiban meghatározott megyei övezetek övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter (4) bekezdésben meghatározott rendelete, az övezetek területi lehatárolását a megyei területrendezési terv állapítja meg.

5.1. Az Ország Szerkezeti Terve

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló **2018. évi CXXXIX. törvény**



Térségi övezetek:

	A	C	D
1.	Országos Területrendezési Terv 2019.	Érintettség	Módosítással érintett területek
2.	Ökológiai hálózat magterületének övezete	+	-
3.	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	+	-
4.	Ökológiai hálózat puffertérületének övezete	+	-
5.	Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	+	-
6.	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	+	-
7.	Kiváló termőhelyi adottságú erdők övezete	+	-
8.	Erdők övezete	+	-
9.	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	+	-
10.	Tájképvédelmi terület övezete	+	-
11.	Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	-	x
12.	Vízminőség-védelmi terület övezete	+	-
13.	Nagyvízi meder övezete	+	-
14.	VTT-tározók övezete	-	x
15.	Honvédelmi és katonai célú terület övezete	+	-

5.2. Csongrád Megye Szerkezeti terve

Csongrád Megyei Közgyűlés elnökének **4/2020. (V. 22.)** önkormányzati rendelete Csongrád Megye Területrendezési Tervéről



A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről **2018. évi CXXXIX. törvény** rendelkezik a települési területfelhasználások megyei területfelhasználásokhoz való illeszkedéséről.

9.§ (3) A megyei területfelhasználási kategóriák a következők:

- a) területi korlát nélkül ábrázolt térségek:
 - aa) erdőgazdálkodási térség,
 - ab) mezőgazdasági térség,
 - ac) vízgazdálkodási térség,
 - ad) települési térség,
- b) legalább 5 ha nagyságú sajátos területfelhasználású térség.

Az összes módosítás települési térségen belül történik, ahol bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető.

A településszerkezeti tervet egyedül a belterületen történő 6. sz. módosítás érinti.

11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során

a) az erdőgazdálkodási térségben a települési területfelhasználási egységeket a térséget lefedő erdők övezetére és az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok szerint kell kijelölni, és legalább 75%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni;

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható;

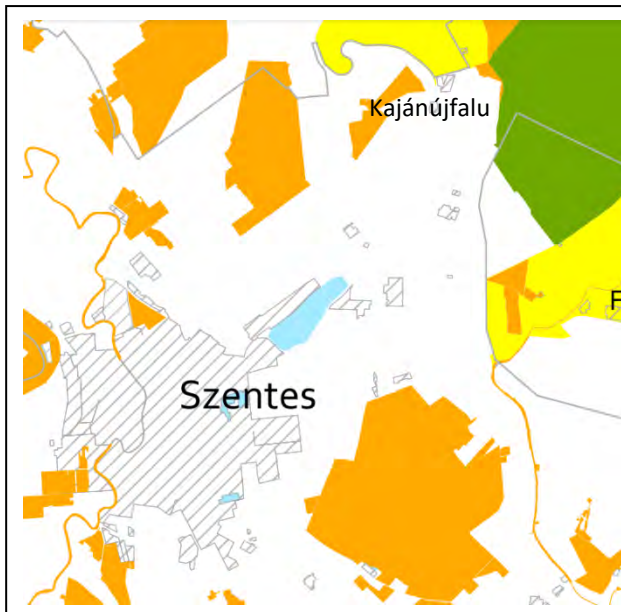
c) a vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, továbbá különleges honvédelmi,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

d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;

e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően honvédelmi, különleges, közlekedési, erdő-, gazdasági vagy intézményterület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni.

5.3. Térségi övezetek

Lehatárolás CsMTrt melléklet	Övezet	Rendelkezés	Érintettség	Módosítások
3.1.	Ökológiai hálózat magterületének övezete	Trtv. 25.§	+	-
	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	Trtv. 26.§	+	-
	Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	Trtv. 27.§	+	-
3.2.	Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	Trtv. 28.§	+	-
	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	MvM rendelet 2.§	+	-
3.3.	Erdők övezete	Trtv. 29-30.§	+	-
	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	MvM rendelet 3.§	+	-
3.4	Tájképvédelmi terület övezete	MvM rendelet 4.§	+	-
3.5.	Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	Trtv. 31.§	-	x
3.6.	Vízminőség-védelmi terület övezete	MvM rendelet 5.§	+	1., 3., 4., 5., 6., 7.a., 9.
3.7.	Nagyvízi meder övezete	MvM rendelet 6.§	+	-
	VTT-tározók övezete	Trtv. 29-30.§	-	x
3.8.	Honvédelmi és katonai célú terület övezete	Trtv. 32.§	+	-
3.9.	Ásványi nyersanyagvagyon övezete	MvM rendelet 8.§	+	-
3.10.	Rendszeresen belvízjárta terület övezete	MvM rendelet 9.§	+	-
3.11.	Tanyás területek övezete	MvM rendelet 10.§	+	-
3.12.	Nemzetközi hármashatár menti városhálózati csomópont térség övezete	CsMTrt 6.§	-	x
3.13.	Térszerkezeti szempontból jelentős térszervező települések övezete	CsMTrt 7-10.§	+	Nem relevánsak
3.14.	Egyedi mezőgazdasági és tájképződési övezetek	CsMTrt 11-15.§	+	-
3.15.	Hagyományos gyümölcsstermesztési térség övezete	CsMTrt 16.§	+	-
3.16.	Szőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú terület övezete	CsMTrt 17.§	-	x

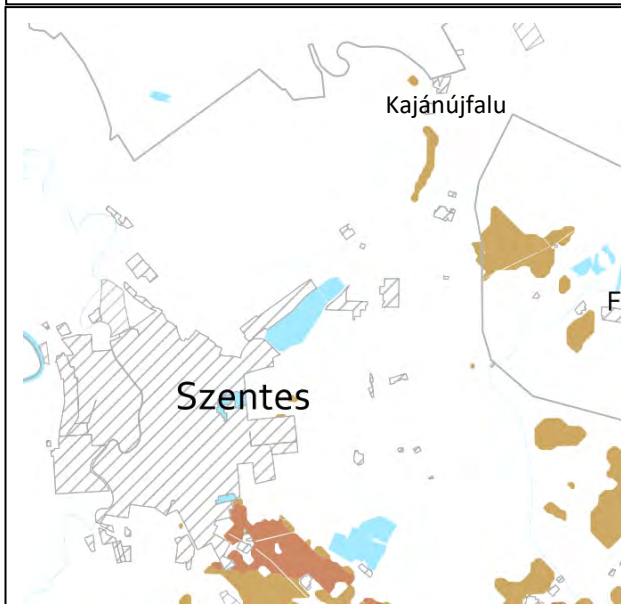


3.1. Országos ökológiai hálózat övezetei

- Ökológiai hálózat magterületének övezete
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- Ökológiai hálózat pufferterületének övezete

A **Trtv. 25.-27. §** rendelkezik az ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának, pufferterületének övezetei vonatkozásában.

Kajánújfalu területe határos Nagytőke területére eső ökológiai hálózat területével, de a módosítás nem a kajánújfalui települési térség északi részén található.



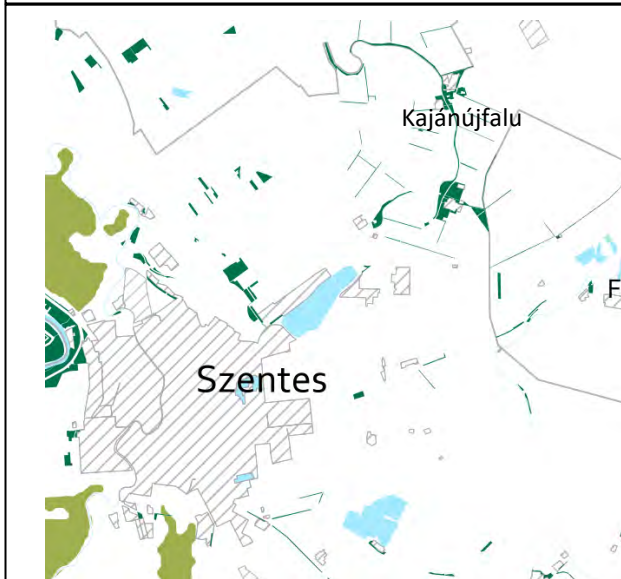
3.2. Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántók övezetei

- Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
- Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

A **Trtv. 28. §** rendelkezik a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete vonatkozásában.

A **9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 2.§** rendelkezik a jó termőhelyi adottságú szántók övezete vonatkozásában.

Az összes módosítás települési térségen belül történik, sem a kiváló termőhelyi adottságú, sem a jó adottságú szántók övezeteit nem érinti.



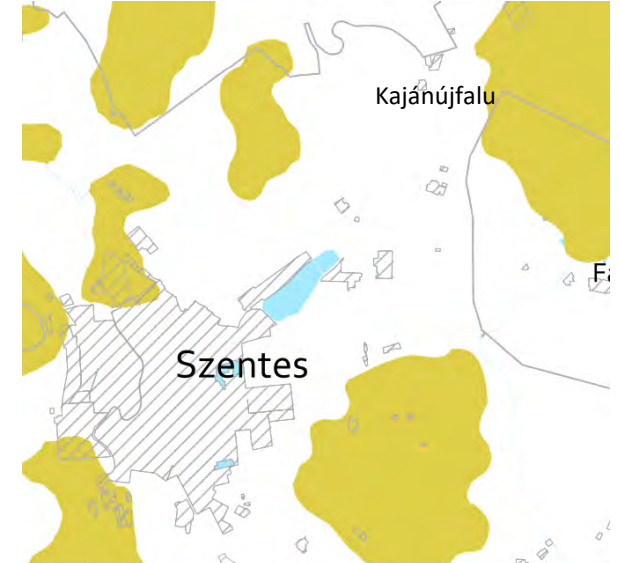


3.3. Erdők és erdőtelepítésre javasolt terület övezetei

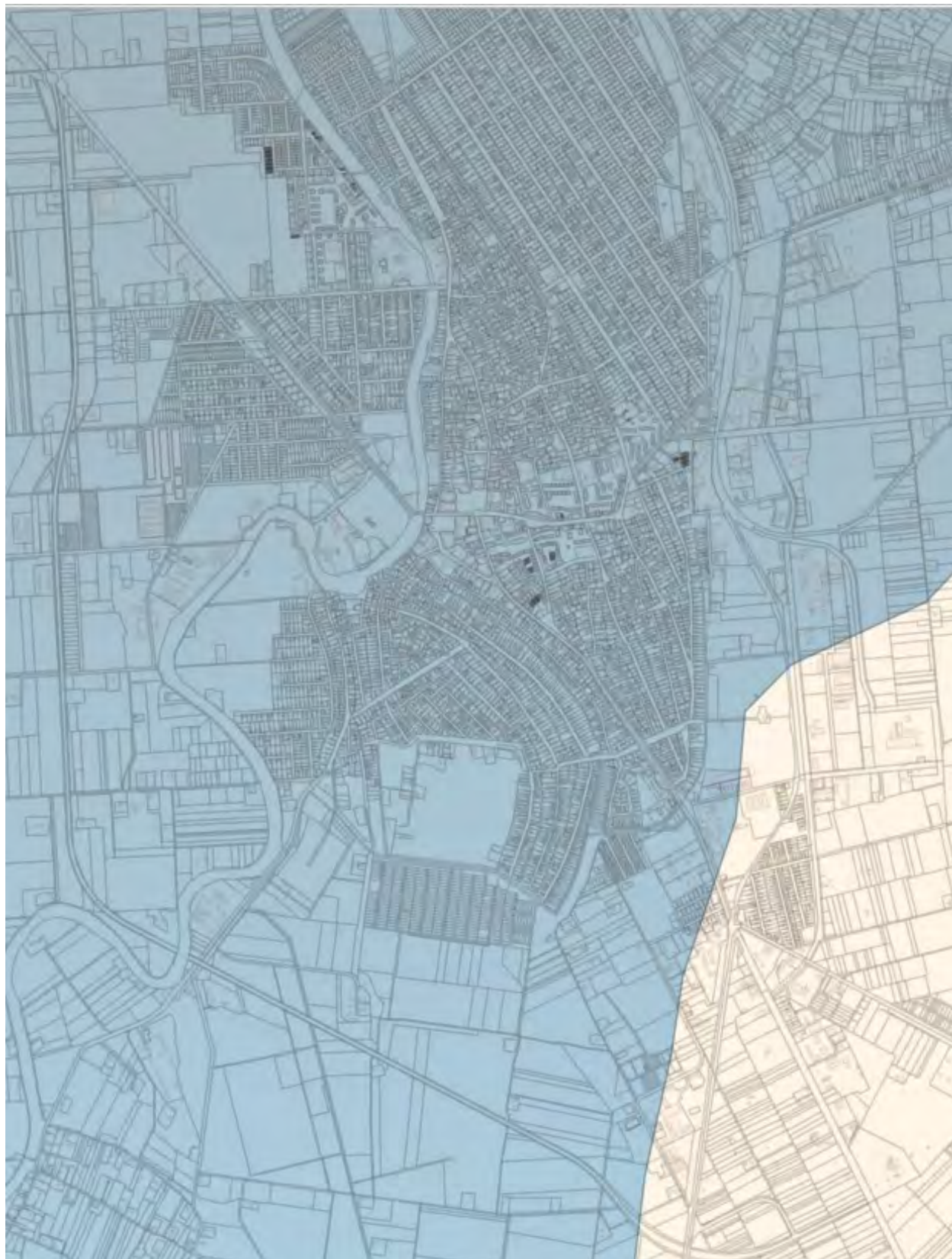
- Erdők övezete
- Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

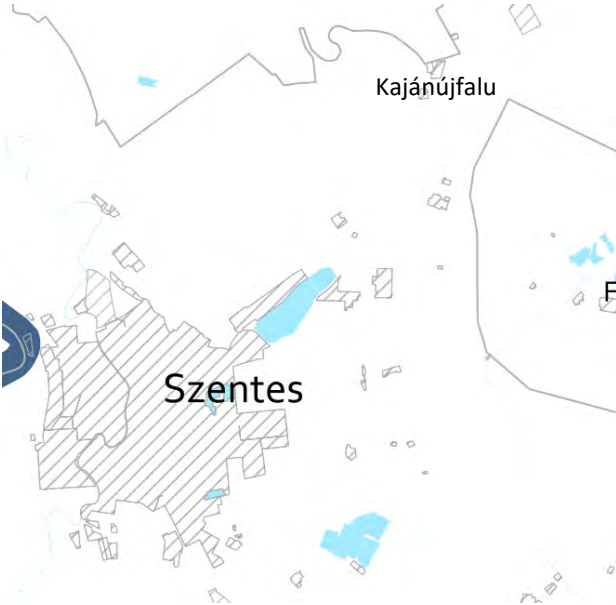


A **Trtv. 29-30. §** rendelkezik az erdők övezete vonatkozásában.

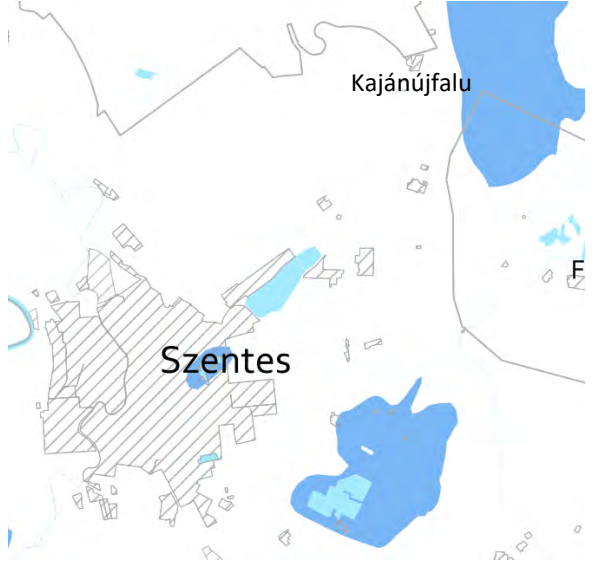
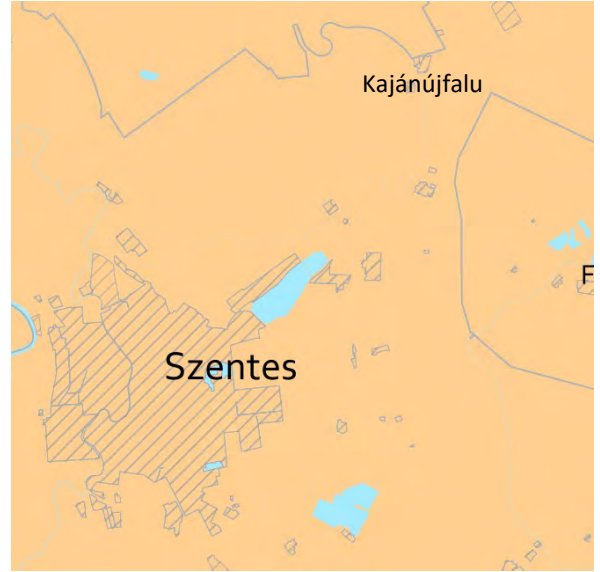
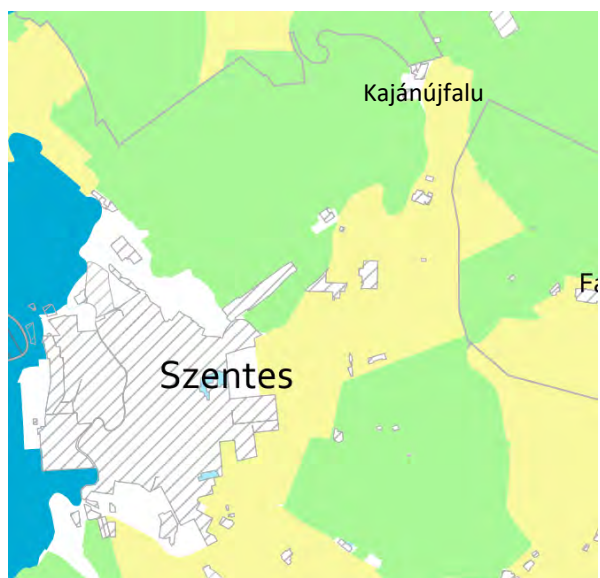




A **9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 3.§** rendelkezik az erdőtelepítésre javasolt terület övezete vonatkozásában.

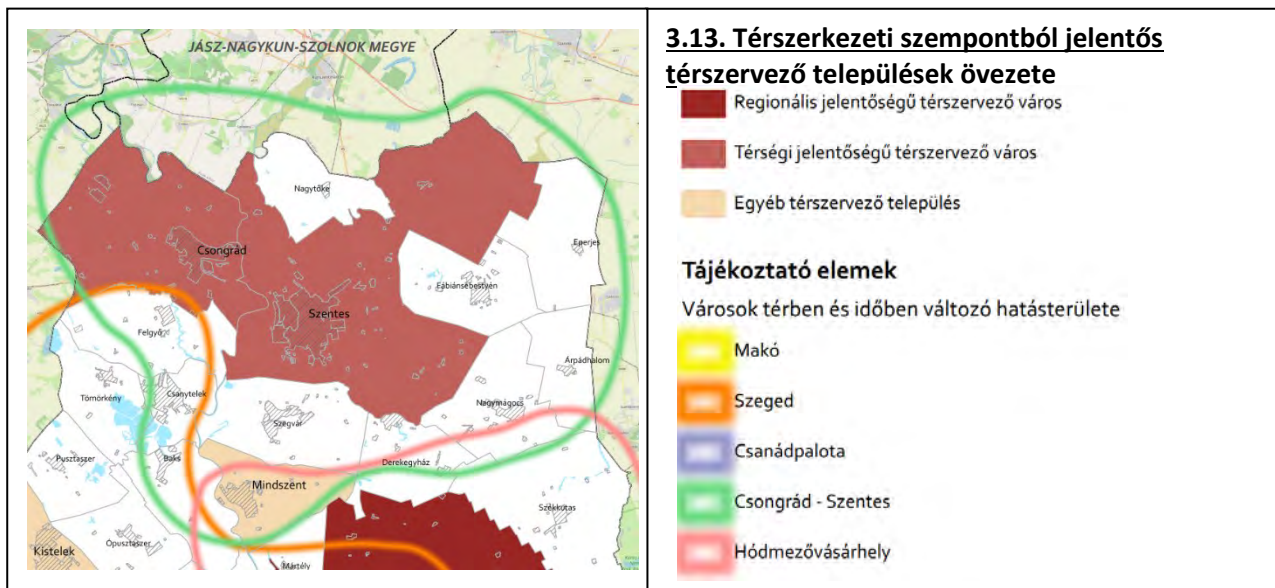
Az összes módosítás települési térségen belül történik. Kajánújfalu területe határos erdők övezetének területével, de a módosítás a belterületen található, nem érint erdőt.

	<p>3.4. Tájképvédelmi terület övezete</p> <p> Tájképvédelmi terület övezete</p> <p>A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet. 4.§ rendelkezik a tájképvédelmi terület övezete vonatkozásában.</p> <p><i>Az összes módosítás meglévő települési térségen belül történik. Jelen módosítások tájképvédelmi terület övezetét nem érintik.</i></p>
	<p>3.6. Vízminőség-védelmi terület övezete</p> <p>A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet. 5.§ rendelkezik az vízminőség-védelmi terület övezete vonatkozásában.</p> <p>5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.</p> <p>(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.</p> <p>(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.</p> <p><i>Az 1., 3., 4., 5., 6., 7.a., 9. módosítások a vízminőségvédelmi terület övezetében van.</i></p> <p><i>Ezeket a területeken a szennyvízelvezetés megoldott, vagy megoldható. Egyik módosítás sem növeli a szennyvíz mennyiségét.</i></p> <p><i>A módosítások között nem szerepel bányászati tevékenységgel összefüggő módosítás.</i></p>
<p>A Csongrád Megyei Közgyűlés elnökének 4/2020. (V. 22.) önkormányzati rendelete Csongrád Megye Területrendezési Tervéről</p> <p>4.§ (9) A vízminőség-védelmi terület övezetére az MvM rendelet előírásain túl a következő előírásokat kell alkalmazni:</p> <p>a) az övezet területén keletkezett szennyvíz az övezet területéről kivezethető,</p> <p>b) az övezet területén lévő szennyvíztisztító telepre az övezeten kívül keletkezett szennyvíz akkor vezethető be, ha a szennyvíztisztító telep megfelelő kapacitással rendelkezik és a szennyvíztisztítási követelményeknek megfelel,</p> <p>c) az övezet területén a szennyvizek befogadóba való közvetlen bevezetése esetén a külön jogszabály szerinti kibocsátási határértékeket kell alkalmazni.</p>	

3.6. Vízminőség-védelmi terület övezete

	<p><u>3.7. Nagyvízi meder és VTT-tározók övezetei</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Nagyvízi meder övezete VTT-tározók övezete <p>A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet. 6.§ rendelkezik a nagyvízi meder, a 7.§ a VTT tározók övezetei vonatkozásában.</p> <p><i>A jelen módosítások távol esnek a Tiszától, nem érintik sem a Nagyvízi meder övezetét, sem a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók, azaz a VTT-tározók övezetét.</i></p>
	<p><u>3.8. Honvédelmi és katonai célú terület övezete</u></p> <p>A Trtv 32. § rendelkezik honvédelmi és katonai célú terület övezete vonatkozásában.</p> <p><i>Szentest érinti a Honvédelmi és katonai célú terület övezete.</i></p> <p><i>A módosítások nem esnek a honvédelmi területek védőtávolságába.</i></p>
	<p><u>3.9. Ásványi nyersanyagvagyon övezete</u></p> <p>A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet. 8.§ rendelkezik az ásványi nyersanyagvagyon övezete vonatkozásában.</p> <p><i>Szentest érinti az ásványi nyersanyagvagyon övezete.</i></p> <p><i>A módosítások nem érintik a ásványi nyersanyagvagyon lelőhelyeket.</i></p>

	<p><u>3.10. Rendszeresen belvízjárta terület övezete</u></p> <p>A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet. 9.§ rendelkezik a rendszeresen belvízjárta terület övezete vonatkozásában.</p> <p>9. § (1) A rendszeresen belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a működési területével érintett vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.</p> <p><i>A jelen módosítások közül egyik sem található a rendszeresen belvízjárta terület övezetében. Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.</i></p>
	<p><u>3.11. Tanyás területek övezete</u></p> <p>A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet. 10.§ rendelkezik a tanyás terület övezete vonatkozásában.</p> <p><i>Szentes a környező településekkel együtt beletartozik a tanyás terület övezetébe.</i></p> <p><i>A jelen módosítások közvetlenül nem érintenek tanyákat, nem befolyásolják a tanyán folyó gazdálkodás, lakást.</i></p>
	<p><u>3.14. Egyedi mezőgazdasági és tájgazdálkodási övezetek:</u></p> <ul style="list-style-type: none">  Nagytáblás, intenzív termőtáj övezete  Jó természetességi állapotú mezőgazdasági terület övezete  Homokhátsági vegyes tájgazdálkodási terület övezete  Ártéri komplex tájgazdálkodás övezete <p>Csongrád Megye területrendezési tervéről szóló 4/2020. (V. 22.) rendelet 11-15. § rendelkezik az egyedi mezőgazdasági és tájgazdálkodási övezetek vonatkozásában.</p> <p><i>Az összes módosítás települési térségen belül történik, a ezeket az övezetet nem érintik.</i></p>



Csongrád Megye területrendezési tervéről szóló **4/2020. (V. 22.) rendelet 7-10. §** rendelkezik a Térszerkezeti szempontból jelentős térszervező települések övezete vonatkozásában.

7. § (1) A térszerkezeti szempontból jelentős térszervező települések övezetébe tartozó település a településhálózatra gyakorolt hatásának mértékétől függően regionális jelentőségű térszervező város, térségi jelentőségű térszervező város, vagy egyéb térszervező település lehet a 3.13 melléklet szerint.

(2) A regionális és térségi jelentőségű térszervező városok esetében azok térszervező szerepének erősítése, a települési térség minőségi fejlesztése érdekében

- a településfejlesztési koncepció és integrált településfejlesztési stratégia készítése során a térszervező szerepre figyelemmel kell a jövőképet és célrendszert kidolgozni;
- a településrendezési eszközökben nem jelölhető ki új falusias lakóterület, kivéve, ha a kijelölés meglévő falusias lakóterülethez csatlakozik,
- a településrendezési eszközök készítésekor előnyben kell részesíteni a települési térségen belül az intenzívebb területfelhasználási egységek kijelölését.

(3) Egyéb térszervező települések esetén a települési térség minőségi fejlesztése érdekében

- a településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia jövőképeinek és célrendszerének kidolgozásakor vizsgálni kell a járásközponttal való együttműködés és feladatmegosztás lehetőségét;
- a településszerkezeti terv készítése során meg kell vizsgálni a központi helyzetben lévő területek intenzívebb irányú funkcióváltását (vagyis intenzívebb területfelhasználási egységek kijelölését), figyelembe véve a kialakult településszerkezetet.

(4) A településpárok esetében a szomszédos várossal történő együttműködés során (pl. turizmus, gazdaság, oktatás, egészségügy, közösségi közlekedés, kerékpárút stb.) a településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia jövőképeinek és célrendszerének kidolgozásakor vizsgálni kell az együttműködés és feladatmegosztás lehetőségét.

8. § (1) Szeged, Hódmezővásárhely és Makó „Háromváros” infrastruktúrafejlesztéseit és területkínálatát az integrált településfejlesztési stratégiákban kell összehangolni, mely során a szinergiát erősíteni, a túlkínálatot mérsékelni kell.

(2) A településrendezési eszközök készítése során a térszerkezeti szempontból jelentős térszervező települések övezetén belül olyan területfelhasználási egység kijelölését is biztosítani kell a vasúti közlekedés fejlesztéséhez kapcsolódóan, ahol elsősorban a vasútállomások, megállók és környékük közös stratégiára épülő felértékelésével, a kiszolgáló létesítmények elhelyezéséhez szükséges területkínálatával, a ráhordó forgalom komfortjának javítása, intermodális pontok kialakítása (autóbusz, P+R, B+R terület kijelölésekkel) lehetővé válik.

(3) A településrendezési eszközök készítése során a térszerkezeti szempontból jelentős térszervező települések övezetén belül olyan területfelhasználási egység kijelölését kell biztosítani, amely lehetővé teszi a településközi kerékpáros hivatásforgalom (biztonságos elválasztott kerékpárutak, intézményeknél, nagyobb kereskedelmi és szolgáltató létesítményeknél, jelentős foglalkoztatóknál megfelelő számú és biztonságú tárolási lehetőségek) kialakítását.

(4) A nagyobb befogadóképességű turisztikai célú területfelhasználási egységeket Szeged és Ópusztaszer települési térségén belül, valamint a gyógy- és termálfürdők térségében kell kialakítani.

9. § (1) A térszerkezeti szempontból jelentős térszervező települések övezetében a települési térségben lévő jogszabály szerint lehatárolt barnamezős terület újrahatszósítása, fejlesztése érdekében olyan területfelhasználási egységet kell kijelölni, mely elősegíti annak integrálódását a kialakult településszövetbe, összhangban van a szomszédos területek terület-felhasználásával és elősegíti a térszervező szerep erősödését.

(2) Amennyiben az övezetbe tartozó városokban új beépítésre szánt terület az igényekhez képest csak korlátozottan jelölhető ki, meg kell vizsgálni a települési térségben belül már kialakult területek intenzívebb területfelhasználási egységekre sorolásának lehetőségét. CSONGRÁD MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE 9 (3) A településszerkezeti terv készítése során az új gazdasági területeket koncentráltan, a közlekedési infrastruktúrával jól feltárt területeken, kompakt módon és az ütemezett beépíthetőség szempontjait is szem előtt tartva kell kijelölni.

10. § (1) A térszerkezeti szempontból jelentős térszervező települések övezetébe tartozó települések helyi építési szabályzata a kereskedelmi, szolgáltató területre az országos településrendezési követelményektől eltérően az építési telek megengedett legnagyobb beépítettségét 70%-ban, legkisebb zöldfelületét 15%-ban is megállapíthatja, amennyiben

a) az érintett építési telkek barnamezős területként lehatárolt területen vagy már beépült gazdasági területen található, és

b) a meglévő gazdasági tevékenységek helyhez kötöttsége miatt nincs mód a telephely területének bővítésére.

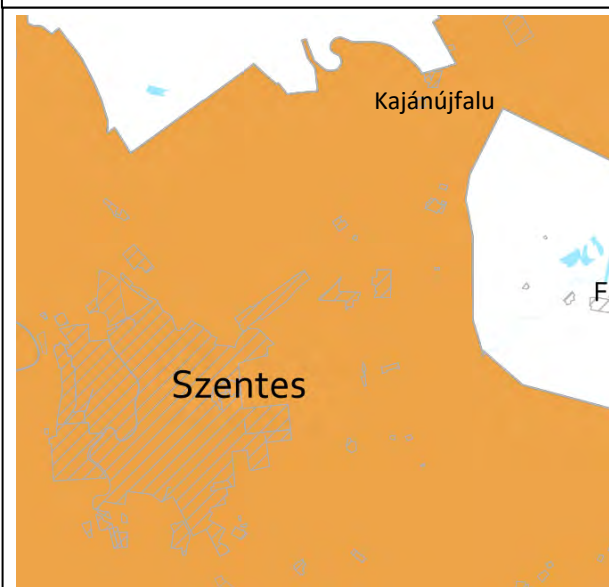
(2) Az (1) bekezdés szerinti eltérés nem alkalmazható településközpontban elhelyezkedő, vagy lakóterület területfelhasználási egységgel közvetlenül szomszédos kereskedelmi, szolgáltató területek esetén.

(3) A térszerkezeti szempontból jelentős térszervező települések övezetében a településrendezési eszközök készítése és módosítása során a 2 ha-nál nagyobb új beépítésre szánt, lakó-, gazdasági és üdülőterület kijelölése vagy barnamezős területként lehatárolt terület módosítása csak telepítési tanulmányterv alapján történhet. Ha a telepítési tanulmányterv településrendezési szerződés keretében készül, akkor a településrendezési szerződésben rendelkezni kell a közlekedési, a közmű–infrastruktúra fejlesztésének finanszírozásáról és a zöldterületek kialakításáról.

(4) Az övezetbe tartozó települések helyi építési szabályzatában a klímavédelemi szempontokat integráló területhasználati és építési szabályokat kell kidolgozni.

Csongrád-Szentes várospár térségi jelentőségű térszervező város.

A jelen módosítások nem ellentétesek a vonatkozó rendelkezésekkel.



3.15. Hagyományos gyümölcsstermesztési térség övezete:

Csongrád Megye területrendezési tervéről szóló **4/2020. (V. 22.) rendelet 16. §** rendelkezik az hagyományos gyümölcsstermesztési térség övezete vonatkozásában.

A módosítások mezőgazdasági övezetet nem érintenek.

KIVONAT

Készült Szentes Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Városháza Dísztermében 2022. december 14. napján 13.00 órakor megtartott 9. munkatervi nyílt ülésének jegyzőkönyvéből.

151/2022. (XII.14.)

Tárgy: Településrendezési eszközök módosításai 2022.

HATÁROZAT

Szentes Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a településrendezési eszközök módosításáról szóló előterjesztést.

1. Szentes Város Önkormányzata Képviselő-testülete támogatja a településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat módosítását a következő pontok szerint:
 - a. Ipartelepi útra csatlakozó 4130/9 helyrajzi számú ingatlan szabályozásának módosítása a Hungerit Zrt. fejlesztéséhez igazodva
 - b. Ipari Park déli zónájában a 4187 helyrajzi számú út és a szomszédos ingatlanok tervezett szabályozásának módosítása
 - c. A 8348/3 helyrajzi számú önkormányzati ingatlan Honvéd utcai lakóingatlanok mögötti területe szabályozásának módosítása
 - d. A 4982 és a 4986 helyrajzi számú ingatlanok azonos övezetbe történő átsorolása tervezett telekösszevonás miatt
 - e. 4232/1 hrsz. (Horváth telep 9.) ingatlan előtti közterület és környezete szabályozásának módosítása
 - f. Jövendő utcában a Terney Béla Kollégium és a Központi Konyha területén a szabályozás módosítása a kialakult épületekhez igazodva
 - g. A 1358/12 helyrajzi számú telken lévő rádiótelefon bázisállomás, torony szabályozásának módosítása
 - h. A Csongrádi úti vízműtelep tömb szabályozásának módosítása
 - i. Schweidel József utca, Berekhát út nyomvonalán a szabályozás módosítása az út kialakult állapotához igazítva
 - j. Kajánújfaluban a meglévő vízműtelep által használt terület és a környezetében lévő ingatlanok szabályozásának módosítása
 - k. Az 1. számú termálkút tervezett telekalakítása miatti módosítások
2. Szentes Város Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy készíttesse el a szükséges dokumentációt és folytassa le a rendezési eszközök módosításának eljárását a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben foglaltak szerint.
3. A véleményezési eljárás rövid eljárásban történik, valamint a terv mentesül a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat készítésének kötelezettsége alól. A tervező a település terv módosítását szakmai összefoglalóban indokolja a főépítési feljegyzés szerint.

Határidő: folyamatos,

Felelős: Polgármester
Főépítész

A határozatról értesítést kap:

1. Szentés Város Polgármestere
2. Szentési Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzői Iroda
3. Szentés Város főépítésze
4. Szentési Közös Önkormányzati Hivatal Műszaki Iroda
5. Szentési Közös Önkormányzati Hivatal Iparipark referense

K.m.f.

Dr. Sztantics Csaba sk.
jegyző

Szabó Zoltán Ferenc sk.
polgármester

A kivonat hitelélül:

leíró

