



# 266/2007. (XII.14.) számú határozattal jóváhagyott

## Szentes Város TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE módosítása

Készült:

Szentes Város Önkormányzatának megbízásából

Polgármester: Szirbik Imre  
Témafelelős: Juhász Márta főépítész

Készítette:

Ügyvezető igazgató: Csajka Péter .....  
Manager: Viczena Júlia .....  
EUROIL Co.

Felelős tervező, Wittek Krisztina .....  
településtervezés vezető településtervező .....  
építészet: ktsz.: TT1-01-2382/01

Településtervezés: Jeszenkovits Ádám .....  
településmérnök .....  
AZ ÉPÍTÉSZ BT.  
Budapest, 1016 Tigris utca 34.

Tájtervezés: Nemes Zoltán .....  
K1 01 5053 .....  
VÁRKERT Kft.  
Budapest, 1111 Fadrusz utca 5.

Környezetvédelem: Szél Sándor .....  
MMK: 01-11986

Közlekedés: Wettstein Miklós .....  
K1d-1/01-2317 .....  
WETTSTEIN & TÁRSA Bt.  
Budapest, 1061. VI. Andrassy út 34.

Közmű: Dima András .....  
MK-01-2130 .....  
DIMA Kft  
1029. Budapest, Kinizsi Pál u. 5/b.





## TARTALOMJEGYZÉK:

I. ELŐZMÉNYEK .....	4
II. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK LEÍRÁSA .....	5
1. Települészerkezet, területhasználat, .....	5
2. Területek tagozódása .....	5
3. Belterület - külterület .....	7
4. Gazdasági területek .....	7
5. Intézményfejlesztés, intézményi területek .....	8
6. Lakóterületek .....	8
7. Idegenforgalom, sport .....	8
8. Belterületi zöldterületek .....	8
9. Tájrendezés .....	9
10. Külterületi és önálló belterületi lakóterületek .....	10
11. Közlekedésfejlesztés .....	10
12. Közműfejlesztés .....	10
13. Környezetvédelem .....	10
14. Árvíz- és belvízvédelem .....	10
15. Kulturális örökségvédelem .....	10
16. Biológiai aktivitás .....	10
17. Területi mérleg a hatályos településszerkezeti tervhez .....	11
18. Területi mérleg a módosított településszerkezeti tervhez .....	12

## RAJZJEGYZÉK:

1. SZENTES VÁROS MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE TELJES  
KÖZIGAZATÁSI TERÜLET M:1 : 50 000
2. SZENTES VÁROS MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE  
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET M:1 : 15 000

## I. ELŐZMÉNYEK

SZENTES VÁROS Önkormányzata 2006-ban megbízta az EUROIL Ipari és Kereskedelmi Kft-t és Az Építész Bt-t az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény alapján Szentes teljes körű rendezési terveinek, valamint helyi építési szabályzatának elkészítésével.

A Város rendelkezett jóváhagyott településfejlesztési koncepcióval (2005.) A további felmerült igényekről önálló képviselőtestületi döntés született.

Megbízó a településre vonatkozó adatok, előzetesen készült tervek teljes körű szolgáltatását, a folyamatos szakmai kapcsolattartást, valamint a lakossági egyeztetések lebonyolítását.

A Településszerkezeti terv elkészült, melyet 266/2007. (XII.14.) sz. Kt határozattal jóváhagyott a képviselőtestület.

A terv a fenntartható helyi fejlődés elveit követte, amelyik európai mintára a környezet védelmét, az élhető lakókörnyezet kialakítását, az élelmiszerek iránti minőségi igényt, a táj képének, a térség kulturális örökségének megőrzését tekinti elsődleges feladatának a gazdasági versenyképesség megtartása mellett.

A munka folytatódott a város szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának elkészítésével.

A településszerkezeti terv módosítása több okból vált szükségessé:

1. Mivel a szabályozási terv léptéke sokkal részletesebb, mint a településszerkezeti tervé, munka közben felmerült az igény a településszerkezeti terv pontosítására.
2. A szabályozás során felmerült az igény a terv pontosabb harmonizálására az OTÉK-kal (állattartó telepek, üvegházak területek).

2008. júliusában jóváhagyták az OTÉK módosítását a 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelettel, így annak módosítási szerint dolgoztunk tovább, bevezetve új területfelhasználási kategóriákat (természetközeli területek, beépítésre nem szánt különleges területek).

## II. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK LEÍRÁSA

### 1. Települészerkezet, területhasználat,

- A településszerkezetet a változtatások szintén nem érintik.
- A területhasználati változásokat a következő táblázat mutatja:

Hrsz.	Cím	Terület-nagyság	Jelenlegi területhasználat	Hatályos besorolás	Tervezett besorolás	Indoklás
	külterületen	96.6 ha	Mocsár, nádas	Általános mezőgazdasági terület	Természetközeli terület	OTÉK módosítás
	külterületen	42.6 ha	Lőtér, állami területek	Különleges terület - honvédség	Különleges beépítésre nem szánt terület - honvédség	OTÉK módosítás
	külterületen	159 ha	Állattartó telepek	Különleges terület - állattartó	Iparterület - állattartó	Javítás az OTÉK szerint
	külterületen	244 ha	Majorok, kertészetek	Különleges terület – major, kertészet	Gazdasági – kreskedelmi szolgáltató - major	Javítás az OTÉK szerint
	külterületen	124 ha	Üvegházak, szántók	Különleges terület - üvegház	Mezőgazdasági terület - üvegház	Javítás az OTÉK szerint
	külterületen	216 ha	Tanyák	Külterületi falusias lakóterület	Általános mezőgazdasági terület	Javítás az OTÉK szerint
4418/3	Korsó sor	1.7 ha	Sportpályák	Zöldterület	Különleges - sportterület	Javítás a jelenlegi területhasználat szerint
03/11	külterületen	0.8 ha	Legelő	Általános mezőgazdasági terület	Különleges - sportterület	Technikai sportolás céljára

### 2. Területek tagozódása

Szentes közigazgatási területe a hatályos településszerkezeti tervben az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (OTÉK) szerinti területfelhasználási egységekre tagozódott. Az OTÉK182/2008, (VII.4.) módosítását a jelen tervmódosítás során figyelembe lett véve.

Igy: 1. Létrejött a „természetközeli terület” területfelhasználási egység,  
2. „Különleges” területeket két csoportba soroljuk: beépítésre szánt és nem szánt területek.

## A területek területfelhasználási besorolása a következő:

### **Beépítésre szánt területek:**

- Lakóterület
  - Nagyvárosi
  - Kisvárosi
  - Kertvárosi
  - Falusias
- Vegyesterület
  - központi
  - településközpont
- Gazdasági
  - Kereskedelmi szolgáltató
  - Ipari
  - Ipari/állattartó telep
- Üdülőtérület
  - üdülőházas
  - hétvégiházas
- Különleges **beépítésre szánt** területek:
  - Jelentős zöldfelületű intézmény
  - Temető,
  - Sport
  - Kórház
  - Honvédségi
  - Hulladékkezelő
  - Antenna

### **Beépítésre nem szánt területek:**

- Közlekedési, közműterület
  - Közúti
  - Kötőtpályás (vasút)
  - Légi
- Zöldterület
- Erdőterület
  - Gazdasági
  - Védelmi
- Mezőgazdasági terület
  - Általános
  - Kertes
  - Üvegházak terület
- Természetközeli terület
- Vízgazdálkodási terület
  - Folyam (Tisza), folyó, patak, árok, tó
  - Szennyvíztisztító telep
- Különleges **beépítésre nem szánt** területek:
  - Honvédségi
  - Anyagnyerő gödör, homok- és agyagbánya
  - Sport

### 3. Belterület - külterület

Szentes közigazgatási területe belterületre és külterületre tagozódik. A módosítás során ez nem változik.

A településszerkezeti terv szerint a jelenlegi és a tervezett nagyságokat a következő táblázat mutatja:

Szentes teljes közigazgatási területe	Területnagyság		Területi változás		Településen belüli területarány (%)	
	(ha)		ha / %			
	jelenleg	tervezett	ha	%	jelenleg	tervezett
Belterület	1706	1799	93	5,45%	4,86%	5,09%
Külterület	33619	33526	-93	-0,28%	95,17%	94,91%
Összesen	35325	35325			100,00%	100,00%

### 4. Gazdasági területek

A városban nem nagyarányú, de növekedő munkanélküliség csökkentésére és a város népességmegtartó-erejének növelése érdekében szükséges munkahelyek teremtése. Ezért a hatályos terv új gazdasági területeket jelölt ki:

1. A gazdasági területek fejlesztési területei elsősorban a várostól keletre jönnek létre. Ez kapcsolódik a tradicionális ipari területekhez, megoldható a jó vasúti és közúti feltárása a területnek. Három alapvető funkció helyezhető itt el:
  - Nagyüzemi üvegházás növénytermesztés és a hozzá kapcsolódó funkció. Ez kapcsolódik a délre tervezett iparterületen termelt energiához.
  - Energia-ipar elhelyezésére szolgáló terület, elsősorban alternatív energia termelése lehet itt gazdaságos, adhatja meg Szentes gazdasági biztonságát a XXI. Századra. Az EU által is támogatott megújuló energia kiaknázását folytató vállalatok környezetében a tapasztalat szerint megtelepszenek más gazdasági/ipari vállalkozások is. Itt elhelyezhető a Bioetanol üzem, illetve más megújuló energia termelését folytató vállalkozás, biomasszára épülő erőmű.
  - Általános iparterület, mely kapcsolódik az előző kettőhöz, illetve Szentes hagyományaihoz.

Mindhárom területen igényes, sok zöldfelületet tartalmazó a területeket egymástól zöldsávokkal elválasztott kialakítás támogatható.

2. Kereskedelmi-gazdasági-logisztikai zóna kialakítása a 451. sz. út várost nyugatról elkerülő szakasza mentén az út mindkét oldalán. Az út menti területen már most is megtelepedtek kereskedelmi/gazdasági vállalkozások, és további beruházók jelezték szándékukat. A terület szervizútról feltárható, a lakóterülettől zöld sávval lehet elválasztani. A folyami szállításhoz is kapcsolódhat (Tisza közelsége).
3. Szeméttégető létesítése a jelenlegi szeméttelphoz csatlakozóan. A hulladékkezelést meg kell oldani az EU szabályai szerint.

***A Szerkezeti terv módosítása ezeket a területeket nem érintik, viszont gazdasági terület – ipari területfelhasználási egységbe soroltuk a meglévő állattartó telepeket.***

## **5. Intézményfejlesztés, intézményi területek**

Szentes fejlett intézményhálózattal rendelkezik, köszönhetően többek között annak, hogy valaha megyeszékhely volt. Az impozáns középületekben működnek az igazgatási és oktatási, közművelődési intézmények jelentős része. Ezek a belvárosban koncentrálnak.

- A módosítás során ezek nem érintettek, és intézményfejlesztés sem szükséges.

## **6. Lakóterületek**

- A módosítás a város lakóterületeit nem érinti.

## **7. Idegenforgalom, sport**

Szentes „Nemzeti Sportváros”. Hagyományosan világszínvonalú versenysport zajlik a városban, mely széles bázison alapszik a legváltozatosabb sportágakban. Ezt azonban nem követték az elmúlt időszakban infrastrukturális fejlesztések. Ennek feltételeit meg kell teremteni a rendezési terv szintjén is. Ennek szellemében készült a településszerkezeti terv módosítás.

*Változások:*

- A hatályos településszerkezeti terv a meglévő MÁV sportterületet (hrsz.: 4418/3) – amelyen sportpálya található – zöldterület területfelhasználási kategóriába sorolta. Ez téves volt, mivel nem felelt meg a valós használatnak. A módosítás során ezt használatnak megfelelően különleges sportterületbe soroljuk.
- A Kurca partjához közel fekvő külterületi 03/11 hrsz.-ú 0.8 ha nagyságú telket a tulajdonos kívánságának megfelelően különleges sportterület területfelhasználási kategóriába soroltuk.

## **8. Belterületi zöldterületek**

Szentes belterületi zöldfelületi rendszerét hagyományos nagy parkok (Széchenyi liget 7,5 ha, Hősök erdeje 7,6 ha) dekoratív, fásított, kertesített terek (Kossuth tér, Erzsébet tér), kisebb belső városi zöldfelületek (Apponyi tér, Bocskai-Névtelen tér), valamint belső udvarok, lakótelepi közös zöldfelületek, intézménykertek (kórház, strand-uszoda, sporttelep, kemping), fasorok, közlekedési zöld szigetek és a Kurca folyót hosszan kísérő kétoldali zóldsávok alkotják. Ezeket a módosítás nem érinti.



A hatályos településszerkezeti terv a meglévő 1.7 ha-os MÁV sportterületet (hrsz.: 4418/3) – amelyen sportpálya található – zöldterület területfelhasználási kategóriába sorolta. Ez téves volt, mivel nem felelt meg a valós használatnak. A módosítás során ezt különleges sportterületbe soroljuk.

A módosítás Szentes 11 temetőjét - , melyek a város zöldfelületi rendszerének további fontos elemei 43,3 ha összterülettel, és hosszú távon is kielégíti a temetkezés területi igényeit, - sem nem érinti.

Extenzív zöldfelületek a belterületi erdők (parkerdő, vasút menti erdők). A városi tulajdonban lévő erdők összterülete 45,0 ha.

A zöldfelületekre vonatkozó helyi védelem kiegészítésének javaslata is változatlan marad.

Valamint a módosítás nem befolyásolja a hatályos településszerkezeti terv belterületi zöldterületfejlesztésének elemeit:

- Új lakóterületek kijelölése esetén 1-4 ha, a lakóterületi fejlesztéshez közvetlenül kapcsolódó új, korlátlan közhasználatú játszóterek, fásított pihenőhelyek létesítésére parkot.
- A tervezett új úthálózat minden esetben a kétoldali fásítása ílymódon mód nyílik a fasor hálózat egységesen tervezett, fajtaazonos faállománnyal ültetett tovább bővítésére.
- A Kurca teljes (kibővített) belterületi szakaszán zöldsáv fejlesztése. A terv szerint 2,5 km hosszú, 2x15-30 m széles fásított sétány létesül, utcabútorzattal, parkvilágítással, pihenőhelyekkel, esőbeállókkal.
- A meglévő bányatavak vízfelületét kiemelt természeti adottsági. Ezek partján 50-100 m széles fásított zöld zónát terveztünk, mely zöldfelületek természeti környezetbe ágyazzák a tavakat, egyben szabadidős funkciók (sétányok, pihenőhelyek, horgász helyek, esőbeállók, játszóterek stb.) létesítését teszik lehetővé.
- A településszerkezeti terv bővíti a zöldbe ágyazott intézményterületeket a Kurca parti alulhasznosított területek átsorolásával intézményi kategóriába.

## 9. Tájérendezés

- Az OTÉK182/2008, (VII.4.) módosítása szerint a jelen tervmódosítás során kialakítottuk a „természetközeli területek” nevű kategóriát. Ebbe soroluk a földhivatal nyilvántartása szerint a nádas és mocsár területhasználatú alrészleteket. Ez 96.5 ha területet érint. Az új területfelhasználási kategória jobban megfelel a földhasználatnak.
- A Kurca partjához közel fekvő külterületi 03/11 hrsz.-ú 0.8 ha nagyságú telket a tulajdonos kívánságának megfelelően különleges sportterület területfelhasználási kategóriába soroltuk. A földrészlet jelenleg legelő művelési ágú, közútról közvetlenül megközelíthető, és nem érint semmilyen természetvédelmi területet, valamint összhandban van a Csongrád Megyei Területrendezési tervvel.



## **10. Külterületi és önálló belterületi lakóterületek**

- Külterületi – Cserebökény - és önálló belterületi lakóterületeket – Magyartés, Lapistó, Kajánújfalu - a módosítás nem érint.

## **11. Közlekedésfejlesztés**

- A módosítás a város közlekedési rendjét nem befolyásolja, közlekedésfejlesztést szükségességét nem generálja.

## **12. Közműfejlesztés**

- A módosítás miatt közműfejlesztési nem szükséges.

## **13. Környezetvédelem**

- A módosítás környezetvédelmi szempontokat nem érint.

## **14. Árvíz- és belvízvédelem**

- A módosítás a hatályos terv szerinti árvíz- és belvízvédelmi szempontból nem változott.

## **15. Kulturális örökségvédelem**

- A módosítás a város kulturális örökségét, annak megőrzését nem befolyásolja.

## **16. Biológiai aktivitás**

- Mivel a módosítás a jelenlegi valós területhasználat szerinti besorolásokat tartalmazza, konkrét fejlesztést nem, a 35 ezer ha közigazgatási terület biológiai aktivitásértéke nem változik.

## 17. Területi mérleg a hatályos településszerkezeti tervhez

Beépítésre szánt területek:									
Általános területfelhasználás	Sajátos területfelhasználás	Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	Területnagyság (ha)			Területi változás		Településen belüli területarány (%)	
			meglévő	tervezett	összesen	ha	%	jelenlegi	tervezett
Lakóterületek	nagyvárosias	3,0	35	0	35	0	0,00%	0,10%	0,10%
	kisvárosias	1,5	143	7	150	7	4,67%	0,40%	0,42%
	kertvárosias	0,6	258	216	474	216	45,57%	0,73%	1,34%
	falusias	0,5	248	0	128	-120	-93,75%	0,70%	0,36%
	tanya	0,5	238	-22	216	-22		0,67%	0,61%
Vegyes területek	központi	3,0	9	0	9	-1	-12,50%	0,03%	0,02%
	településközpont	2,4	23	51	74	51	68,92%	0,07%	0,21%
Üdülőtér	üdülőházas	0,6	6	66	72	66	91,67%	0,02%	0,20%
	Hévígház	0,2	0	38	38	38	100,00%	0,00%	0,11%
Gazdasági terület	Ipari	1,5	82	250	332	250	75,30%	0,23%	0,94%
	Kereskedelmi, szolgáltató	2	122	233	355	233	65,63%	0,35%	1,00%
Különleges terület	temető	0,1	54	0	54	0	0,00%	0,15%	0,15%
	sport	1,0	24	0	24	0	0,00%	0,07%	0,07%
	jelentős zöldfelületű intézményterület	1,0	19	76	95	76	80,00%	0,05%	0,27%
	major, kertészet	0,5	252	-8	244	-8	-3,36%	0,71%	0,69%
	állattartó telep	0,5	159	0	159	0	0,00%	0,45%	0,45%
	kórház	3,0	9	0	9	0	0,00%	0,03%	0,03%
	honvédségi	3,0	201	0	201	0	0,00%	0,57%	0,57%
	bánya	0,1	48	0	48	0	0,00%	0,14%	0,14%
	üveggház	0,5	0	124	124	124	100,00%	0,00%	0,36%
	hulladékkezelő	1,5	6	10	16	10	61,78%	0,02%	0,04%
	közműterület	1,5	25	0	25	0	0,00%	0,07%	0,07%
Összesen:			1961	1041	2880	919	31,91%	5,55%	8,15%

Beépítésre nem szánt területek:									
Általános területfelhasználás	Sajátos területfelhasználás	Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	Területnagyság (ha)			Területi változás		Településen belüli területarány (%)	
			meglévő	tervezett	összesen	ha	%	jelenlegi	tervezett
Mezőgazdasági területek	általános		29206	-2603	26603	-2603	-9,78%	82,68%	75,31%
	kertes		425	-125	300	-125	-41,67%	1,20%	0,85%
Erdőterületek	gazdasági		375	0	375	0	0,00%	1,06%	1,06%
	védelmi		657	952	1609	952	59,17%	1,86%	4,55%
Egyéb területek	vízgazdálkodási		533	25	558	25	4,48%	1,51%	1,58%
Közelítési terület	út		2025	724	2749	724	26,34%	5,73%	7,78%
	vasút		65	13	78	13	16,67%	0,18%	0,22%
	repülőtér		23	0	23	0	0,00%	0,07%	0,07%
Zöldterületek			55	95	150	95	63,33%	0,16%	0,42%
Összesen:			33364	-919	32445	-919	-2,83%	94,45%	91,85%
Összesen:			35325		35325			100,00%	100,00%

## 18. Területi mérleg a módosított településszerkezeti tervhez

Beépítésre szánt területek:	Sajátos területfelhasználás	Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	Területnagyság (ha)			Területi változás			Településen belüli területarány (%)	
			meglévő	tervezett	összesen	ha	%		jelenlegi	tervezett
Lakóterületek										
	nagyvárosias	3,0	35	0	35	0	0,00%		0,10%	0,10%
	kisvárosias	1,5	143	7	150	7	4,67%		0,40%	0,42%
	kertvárosias	0,6	258	218	476	218	45,80%		0,73%	1,35%
	falusias	0,5	248	0	128	-128	-93,75%		0,70%	0,36%
	tanyas	0,5	238	-238	0	-238	-100,00%		0,67%	0,00%
Vegyes területek										
	központi	3,0	9	0	8	-1	-12,50%		0,03%	0,02%
	településközpont	2,4	23	51	74	51	68,92%		0,07%	0,21%
Üdülőtér	Üdülőház	0,6	6	66	72	66	91,67%		0,02%	0,20%
Gazdasági terület	Hévígház	0,2	0	38	38	38	100,00%		0,00%	0,11%
	Ipari	1,5	82	250	332	250	75,30%		0,23%	0,94%
	Ipari - állattartó telep	0,5	159	0	159	0	0,00%		0,45%	0,45%
	Kereskedelmi, szolgáltató	2	122	233	355	233	65,63%		0,35%	1,00%
	GKSZ - major, kertészet	0,5	252	-8	244	-8	-3,36%		0,71%	0,69%
Különleges terület	temető	0,1	54	0	54	0	0,00%		0,15%	0,15%
	sport	1,0	24	0	24	0	0,00%		0,07%	0,07%
	jelentős zöldfelületű intézményterület	1,0	19	76	95	76	80,00%		0,05%	0,27%
	kórház	3,0	9	0	9	0	0,00%		0,03%	0,03%
	honvédségi	3,0	43	0	43	0	0,00%		0,12%	0,12%
	hulladékkezelő	1,5	6	10	16	10	61,78%		0,02%	0,04%
	antenna	1,5	25	0	25	0	0,00%		0,07%	0,07%
Összesen:			1755	703	2336	581	24,88%		4,97%	6,61%

Beépítésre nem szánt területek:	Sajátos területfelhasználás	Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	Területnagyság (ha)			Területi változás			Településen belüli területarány (%)	
			meglévő	tervezett	összesen	ha	%		jelenlegi	tervezett
Általános területfelhasználás										
Mezőgazdasági területek	általános		29109	-2388	26721	-2388	-8,94%		82,40%	75,64%
	kertes		425	0	300	-125	-41,67%		1,20%	0,85%
	üveggház		0	122	122	122	100,00%		0,00%	0,35%
Természetközeli	mocsár, nádas		97	0	97	0	0,00%		0,27%	0,27%
Erdőterületek	gazdasági		375	0	375	0	0,00%		1,06%	1,06%
	védelmi		657	952	1609	952	59,17%		1,86%	4,55%
Egyéb területek	vízgazdálkodási		533	25	558	25	4,48%		1,51%	1,58%
Közelítési terület	út		2025	724	2749	724	26,34%		5,73%	7,78%
	vasút		65	13	78	13	16,67%		0,18%	0,22%
	repülőtér		23	0	23	0	0,00%		0,07%	0,07%
Különleges terület	sport		0	1	1	1	100,00%		0,00%	0,00%
	honvédségi		158	0	158	0	0,00%		0,45%	0,45%
	homokbánya		48	0	48	0	0,00%		0,14%	0,14%
Zöldterületek			55	95	150	95	63,33%		0,16%	0,42%
Összesen:			33570	-581	32989	-581	-1,76%		95,03%	93,39%
Összesen:			35325		35325				100,00%	100,00%