

Szentes Város Önkormányzata Főépítész
6600Szentes, Kossuth tér 6.

Témafelelős: Wittek Krisztina főépítész
Iktatószám: E-17903-114/2010.

**Tárgy: Önálló településfejlesztési döntések
Szentes Város településrendezési terveinek
módosításához.**

Szentes Város Önkormányzat
Képviselő-testülete

Szentes

Tisztelt Képviselő-testület!

Szentes Város Önkormányzat Képviselő-testületének 266/2007. (XII.14.) Kt. határozattal jóváhagyott Szentes Város Településszerkezeti Tervét 8/2009. (II.20.) Kt. határozattal 184/2010. (VIII. 12.) Kt. határozattal módosította.

Az alábbi településrendezési módosításokat már tárgyalta a Képviselő-testület, és egyetértett velük, de még „önálló képviselő-testületi döntés” formájában nem hagyta jóvá.

Ez alól kivétel a jelen előterjesztésben 16. számmal jelölmódosítás, a Bereklapos utca - Árpád utca csomópontjában lévő tervezett zöldfelület csökkentésével településközpont vegyes terület sávjának kialakítása az Árpád út mentén, és a zöldfelület visszapótlása a környezetében. (49. sz. módosítás)

Módosítással érintett területek:

1. Kertvárosi lakótelep (8. sz. módosítás)

A lakótelepen a Kiss Zsigmond utca 1-3. és Köztársaság út 1-9. telkeinek területfelhasználása - az épületek átépíthetőségének, fejlesztettségének érdekében jelenlegi karakterüknek megfelelően - Kertvárosi lakóterületről (Lke) Kisvárosias lakóterületre (Lk) változik.

2. Tervezett 4445 sz. út menti halásztanyák (2. sz. módosítás)

A 0160 hrsz-ú közterületi út menti üdülőterületbe zárványszerűen ágyazódó tanyák is a környezetüknek megfelelően üdülőterület területfelhasználási egységbe kerülnek

3. MÁV járműjavító (12. sz. módosítás)

A járműjavító területe a jelenlegi közlekedési területből ipari gazdasági területbe kerül a területen végzett járműjavító tevékenységnek megfelelően.

4. Óbester lakótelep (14. sz. módosítás)

A területen az eredetileg honvédségi szolgálati lakások mára magántulajdonba kerültek. Az ingatlanok jelenleg különleges honvédségi területfelhasználási egységben vannak. A funkcióknak megfelelően a telkek kisvárosias övezetbe kerülnek.

5. Ipartelepi út és Szarvasi út csomópontjánál lévő ipar és gazdasági terület (17. sz. módosítás)

A terület telkeinek területfelhasználási egységeinek módosítása szükséges a jelenlegi tevékenységükhöz illeszkedő övezetnek megfelelően. A Szarvasi út mentén lévő telkek területfelhasználása ipariról kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre, a volt Pick Farm telek területfelhasználása kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területéről ipari gazdasági területre módosul.

6. Alsópárti lovarda (22. sz. módosítás)

Alsópárti udvaron (7172/1 és 7172/3 hrsz-ú telkek) lovardát kívánnak létrehozni. A lovarda elhelyezése szükségessé teszi rendezési tervek módosítását. A jelenlegi mezőgazdasági területfelhasználás falusias lakóterületre módosul. Ennek megfelelően módosul a terület szabályozási terve is.

7. Dankó Pista utca környezete (44. sz. módosítás)

A terület jelenlegi szabályozási övezete az elaprózott telkek miatt nem teszi lehetővé az épületek korszerűsítését és bővítését. Nem jelent megoldást a terület intenzívebben beépíthetőségét lehetővé tevő kisvárosias területfelhasználási egység, mert az övezet felsőbb jogszabályokkal meghatározott előírásai nem teszik lehetővé az állattartást. A terület ezért falusias területfelhasználási egységbe kerül és a beépíthetőség növelése érdekében a maximális beépíthetőségnek 40% lesz megállapítva az OTÉK előírásaitól eltérően, - amennyiben ehhez a Dél-alföldi Állami Főépítész hozzájárul.

8. Téglagyári út 40. (27. sz. módosítás)

A területen tervezett fejlesztések miatt szükséges a területfelhasználási egységek módosítása a szerkezeti terven. A Téglagyári út mentén lévő telkek területfelhasználása kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területéről ipari gazdasági területre módosul.

9. Sós-dűlő menti majorság (31. sz. módosítás)

A majorként működő terület jelenleg mezőgazdasági területfelhasználási kategóriában van. A jelenlegi területfelhasználásnak megfelelően a terület állattartó gazdasági-ipari övezetbe kerül.

10. Külső-dónáti állattartó telep (32. sz. módosítás)

Az állattartó telep fejlesztése érdekében a 01241/11 hrsz.-ú udvar, általános mezőgazdasági terület, 01236/28 hrsz-ú telkeken tervezett erdő terület ipari-állattartó övezetbe kerül.

11. Tervezett 45123 sz. külterületi út (33. sz. módosítás)

A meglévő út a javaslat szerint távlatban nem lesz tervezett gyűjtőútnak jelölve.

12. Hulladéklerakó, fémgyűjtő telep (35. sz. módosítás)

A Berki hulladéklerakó teleptől északra, az elkerülő út másik oldalán lévő területen mérlegház építésére vonatkozó, 2007.03.14-én kelt, 06-6308-4/2007 jogerős építési engedélyt adtak ki illeszkedés alapján. A 01398/19 hrsz-ú telken különleges hulladékkezelő kijelölése szükséges.

13. 4521 sz. mellékút melletti üvegházhas területek (37. sz. módosítás)

Az üvegházhas terület felhasználása a jelenlegi kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területről üvegházhas mezőgazdasági területre módosul. Ez esetben a terület tulajdonosai indulni tudnak üvegházakkal kapcsolatos pályázatokon.

14. 451 sz. főút melletti tervezett haltenyészet területe (40. sz. módosítás)

A kívánt funkció elhelyezése szükségessé teszi rendezési tervek módosítását. A jelenlegi mezőgazdasági terület felhasználás ipari-gazdasági területre módosulna. Ennek megfelelően módosul a terület szabályozási terve is.

15. Állattartótelep fejlesztés a Kórógy főcsatorna mentén (46. sz. módosítás)

Megfelelő műszaki infrastruktúrával ellátott, részben jelenleg is majorsággént használt terület gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató területfelhasználási kategóriába kerül.

16. Bereklapos utca - Árpád utca csomópontjában lévő közkert rendezése (49. sz. módosítás)

A Bereklapson tervezett lakóterület fejlesztésénél, a Bereklapos utca Árpád utca csomópontjában tervezett közterület park kijelölt területe magánterületeket is érint. A 7095/16 hrsz-ú telken kőfaragó üzem működik. A hatályos tervek szerint ez a telek is beépítésre nem szánt övezet, zöldterület. Az Árpád utca menti sáv településközpont vegyes terület övezetébe kerül, mögötte a zöldfelület megmarad, illetve mellette az elvett zöldterületet pótolva lesz.

17. Volt vízmű területének szabályozási tervének módosítása (45. sz. módosítás)

A vasút, 01361 hrsz-ú út és a Schweidel József utca által határolt területen (volt vízmű és környéke) a fejlesztési elképzelések miatt szükséges a szabályozási terv módosítása. Az új övezeti kódok illeszkednek a jelenlegi terület felhasználáshoz, és lehetővé teszik a terület északkeleti részén bérlakások kialakítását.

18. A jóváhagyás óta, a használat során felmerülő észrevételek, és javaslatok miatt szükséges a Helyi Építési Szabályzat módosítása is:

- a. A városképi illeszkedés szabályainak előírásai kiegészül egy újabb ponttal, miszerint belterületen lakóépület esetében az utcára néző tetősíkok héjalásának anyaga nem lehet fém- hullámlemez, trapézlemez, „cserepes lemez”.
- b. Gip – Á övezetben – mely az állattartó telepekre vonatkozik, a beépíthető maximális telekterület 25%-ról 50%-ra nő.
- c. A különleges sportterületek, strand területének építési övezeteiben elhelyezhető funkciók bővülnek a kereskedelmi funkcióival.
- d. Belvárosi karakterre vonatkozó előírások közül törlődik a terepszint alatti beépíthetőségre vonatkozó pont, valamint kiegészül az alábbiak szerint: A szabályozási tervlapon *-gal jelölt tömb Kossuth utca felőli oldalán a megengedett legnagyobb építménymagasság 6,5-12,5m.
- e. Lakótelep teleszerű és utcai karakterének előírásai kiegészülnek egy, a homlokzat felújítására vonatkozó résszel, miszerint homlokzat felújítás esetén kötelező színterv készítése, a színezett utcafény a szomszédos épületeket is meg kell jeleníteni és előzetesen a főépítéssel egyeztetni kell.
- f. Kialakult területekre vonatkozó előírások szövegezése módosul így Kialakult „K” jelű területeken a meglévő beépítési viszonyokhoz lehet és kell alkalmazkodni. A kialakítható teleknagyság, mérete 10%-kal csökkenthető, ha a jobb beépíthetőség ezt indokolja.

- g. Vízgazdálkodási területek, hullámtérre vonatkozó előírásai módosulnak, ezért a terepszinttől számított maximális 6,0 méteres magassági korlátozás törlődik.
- h. M1-B övezetben - jellemzően gyep, rét, legelő művelési ágba tartozó övezet – a megengedett legnagyobb beépíthetőség 2%-os beépíthetőségről 3%-ra nő.
- i. A helyi védelem alatt álló épületek és helyileg védett utcaképek listáját átvizsgáljuk, és ezeket a helyi értékvédelmi rendelet módosításával a helyi értékvédelmi rendelet fogja tartalmazni.
- j. A helyi építési szabályzat épített értékek védelméről szóló fejezet kiegészül azzal, hogy védett épület mellett a védett utcakép által érintett épület, védett településszerkezet területén található épület esetében is építési engedély kiadása csak a városi főépítész bevonásával történhet. Továbbá védett épület, védett utcakép által érintett ingatlan, védett településszerkezet területén található ingatlan esetében kerítés építése csak terv alapján készülhet, melyet a városi főépítésszel egyeztetni kell.
- k. Településrendezési kötelezések, azon belül is a beültetési kötelezettséggel érintett ingatlanok listája kiegészül a volt Vízmű területén: hrsz.: 6497/4

Melléklet: Átnézeti térképen a módosítások helyszínei

Ezek alapján a következő határozatot terjesztem a Tisztelt Képviselő-testület elé:

...../2010. (.)Kt

Tárgy: Önálló településfejlesztési döntések Szentes Város településrendezési terveinek módosításához.

HATÁROZATI JAVASLAT

Szentes Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a rendezési tervek módosításához készített városfejlesztési javaslatok előterjesztését, és a következő városfejlesztési döntéseket hozta:

1. A Kertvárosi lakóteleptől déli részén a 8298, 8303, 8323, 8322, 8320, 8319, 8317 hrsz-ú telkek területelhasználása kertvárosi lakóterületről kisvárosias lakóterületre változzon.
2. Tervezett 4445 sz. út menti halásztanyáknál a 0179/3, 0179/6, 0179/7 hrsz-ú telkek területfelhasználása általános mezőgazdasági övezetből üdülőházas üdülőterület övezetére módosuljon.
3. MÁV járműjavító területének területfelhasználása ipari gazdasági területre módosuljon.
4. Az Óbester lakótelepen a 8287/3-8287/9 hrsz-ú lakóingatlanok területfelhasználása honvédségi területből kisvárosias lakóterületre módosuljon.
5. Az Ipartelepi út és Szarvasi út csomópontjánál lévő ipar és gazdasági területen a Szarvasi út mentén lévő telkek területfelhasználása ipariról kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre, a volt Pick Farm telek területfelhasználása kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területéről ipari gazdasági területre módosuljon.
6. Alsópárton lovardafejlesztés céljából a 7172/1 és 7172/3 hrsz-ú telkek területfelhasználása mezőgazdasági területről beépítésre szánt falusias lakóterületre módosuljon.
7. Dankó Pista utcai városrész területfelhasználása kertvárosi lakóterületről falusias lakóterületre módosuljon, lakóépületek fejlesztési lehetőségének biztosítása érdekében a megengedett beépítési százalék nőjön.
8. Téglagyári út menti gazdasági terület területfelhasználása kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területéről ipari gazdasági területre módosuljon.
9. Sós-dűlő menti majorság területfelhasználása gazdasági területéről állattartó telepre módosuljon.
10. Külső-dónáti állattartó telep fejlesztését lehetővé tevő, a telep környezetében fekvő gazdasági terület bővíthessen, ami jelenleg mezőgazdasági terület.
11. Tervezett 45123 sz. külterület út meglévő nyomvonalon maradjon, távlatban se legyen gyűjtőút.

12. Hulladéklerakó, fémgyűjtő telep területén a kiadott építési engedélynek megfelelően módosuljon a rendezési terv.
13. 4521 sz. mellékút melletti üvegházak területének területfelhasználási egysége kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területről üvegházak mezőgazdasági területre módosuljon.
14. Haltenyészet céljára kialakítható ipari terület kijelölése a 451 sz. főút Csongrád felőli szakaszának környezetében.
15. Kórógy főcsatorna melletti majorság, és a fejleszteni kívánt terület iparterületbe történő sorolása, részben jelenleg is majorságként használt terület gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató területfelhasználási kategóriába kerüljön.
16. Az Árpád utca, Bereklapos utca kereszteződésnél lévő tervezett zöldterület átsorolása gazdasági övezetbe, mivel jelenleg a területen kőfaragó üzem működik néhány dolgozóval.
17. A volt vízmű területén (vasút, 01361 hrsz-ú út és a Schweidel József utca által határolt területen) módosuljon a szabályozási terv. Az új szabályozási övezetek tükrözzék jelenlegi területfelhasználást, biztosítsák a fejlődés lehetőségét, legyen lehetőség a terület északkeleti részén bérlakások kialakítására.
18. Helyi Építési Szabályzat módosítása:
 - a. A városképi illeszkedés szabályainak előírásai egészüljenek ki egy újabb ponttal, miszerint belterületen lakóépület esetében az utcára néző tetősíkok héjalásának anyaga nem lehet fém- hullámlemez, trapézlemez, „cserepes lemez”.
 - b. Gip – Á övezetben – mely az állattartó telepekre vonatkozik, a beépíthető maximális telekterület 25%-ról 50%-ra nőjön.
 - c. A különleges sportterületek, strand területének építési övezeteiben elhelyezhető funkciók bővüljenek a kereskedelmi funkcióval.
 - d. Belvárosi karakterre vonatkozó előírások közül törölődjön a terepszint alatti beépíthetőségre vonatkozó pont, valamint egészüljön ki az alábbiak szerint: A szabályozási tervlapon *-gal jelölt tömb Kossuth utca felőli oldalán a megengedett legnagyobb építménymagasság 6,5-12,5m.
 - e. Lakótelep telepszerű és utcai karakterének előírásai egészüljenek ki egy, a homlokzatfelújítására vonatkozó résszel, miszerint homlokzatfelújítás esetén kötelező színterv készítése, a színezett utcaképen a szomszédos épületeket is meg kell jeleníteni és előzetesen a főépítéssel egyeztetni kell.
 - f. Kialakult területekre vonatkozó előírások szövegezése módosuljon, így Kialakult „K” jelű területeken a meglévő beépítési viszonyokhoz lehet és kell alkalmazkodni. A kialakítható teleknagyság, mérete 10%-kal csökkenthető, ha a jobb beépíthetőség ezt indokolja.
 - g. Vízgazdálkodási területek, hullámtérre vonatkozó előírásai módosuljanak. A terepszinttől számított maximális 6,0 méteres magassági korlátozás törölődjön.
 - h. M1-B övezetben - jellemzően gyeper, rét, legelő művelési ágba tartozó övezet – a megengedett legnagyobb beépíthetőség 2%-os beépíthetőségről 3%-ra nőjön.

- i. A helyi védelem alatt álló épületek és helyileg védett utcaképek listáját átvizsgáljuk, és ezeket a helyi értékvédelmi rendelet módosításával a helyi értékvédelmi rendelet fogja tartalmazni.
- j. A helyi építési szabályzat épített értékek védelméről szóló fejezet egészüljön ki azzal, hogy védett épület mellett a védett utcakép által érintett épület, védett településszerkezet területén található épület esetében is építési engedély kiadása csak a városi főépítész bevonásával történhet. Továbbá védett épület, védett utcakép által érintett ingatlan, védett településszerkezet területén található ingatlan esetében kerítés építése csak terv alapján készülhet, melyet a városi főépítésszel egyeztetni kell.
- k. Településrendezési kötelezések, azon belül is a beültetési kötelezettséggel érintett ingatlanok listája egészüljön ki a volt Vízmű területén: hrsz.: 6497/4

Határidő: folyamatos

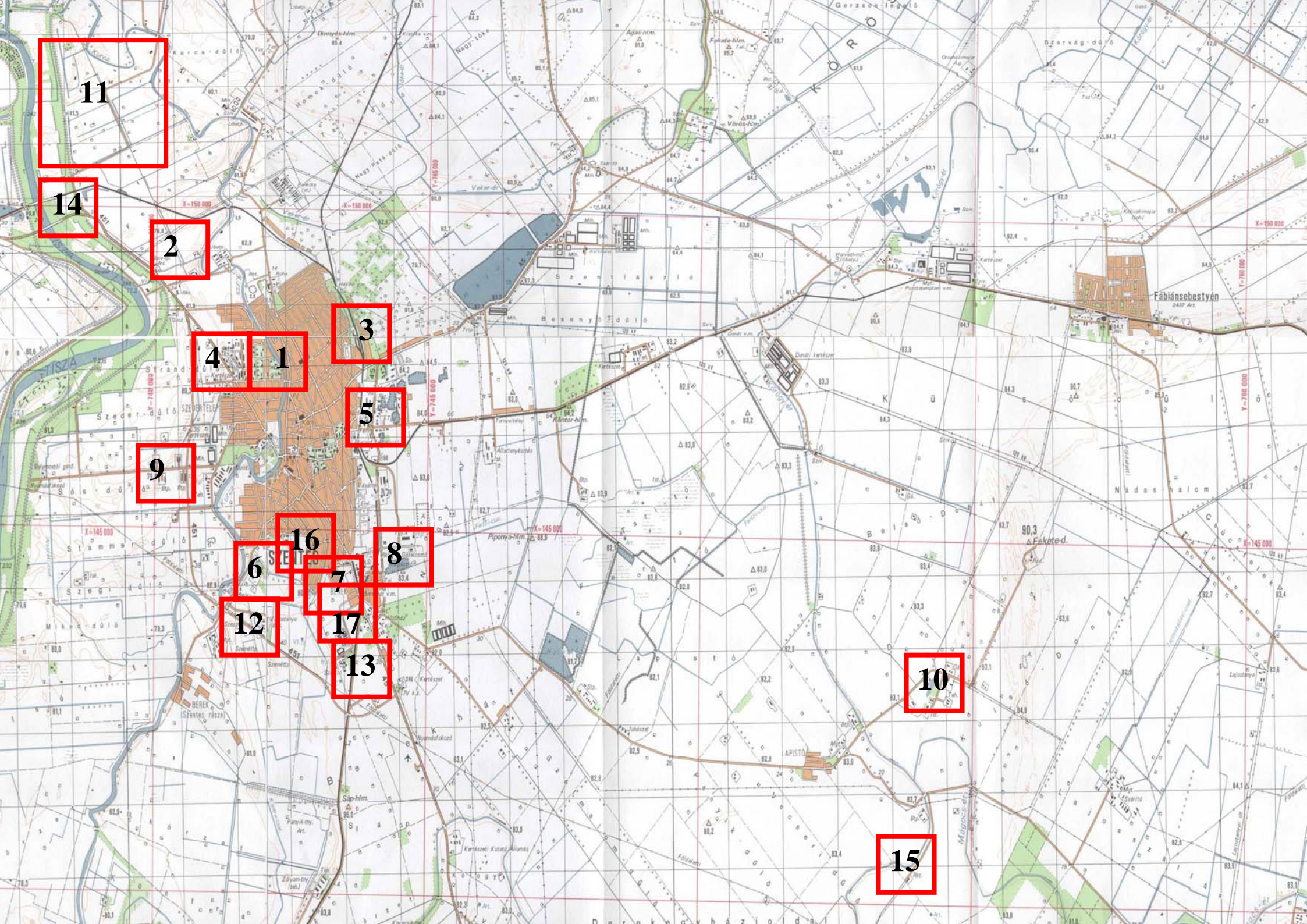
Felelős: Főépítész

Szentes, 2010. augusztus 28.

Wittek Krisztina sk.
főépítész

A határozatról értesítést kap:

1. Szentes Város Polgármestere
2. Polgármesteri Hivatal Jegyzői Irodája
3. Polgármesteri Hivatal Műszaki Osztály
4. EUROIL Kft. 1113 Budapest, Bartók Béla út 79.



11

14

2

4

1

3

5

9

6

16

7

8

12

17

13

10

15