



Témafelelős: Wittek Krisztina főépítész,

Iktatószám:E-22038/2011.

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

Mellékletek:

1. Átnézeti térképek a módosítások helyszínei:

- A jelenlegi és tervezett területhasználathoz szükséges módosításokhoz
- a koncepcionális kérdéseket felvető módosításokhoz

2. Honvéd u. folytatásaként kialakítható lakóterülethez ábrák

**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, a 184/2010. (VIII. 12.) Kt. határozattal, valamint a 7/2011. (I.21.) Kt. határozattal módosította.

A 2009. február 20-án módosított terv használhatóság, valamint a felmerült fejlesztési igények megvalósíthatóságának érdekében több módosítás merült fel. A jóváhagyás és alkalmazhatóság gyorsítása érdekében ezeket több részre bontanánk.

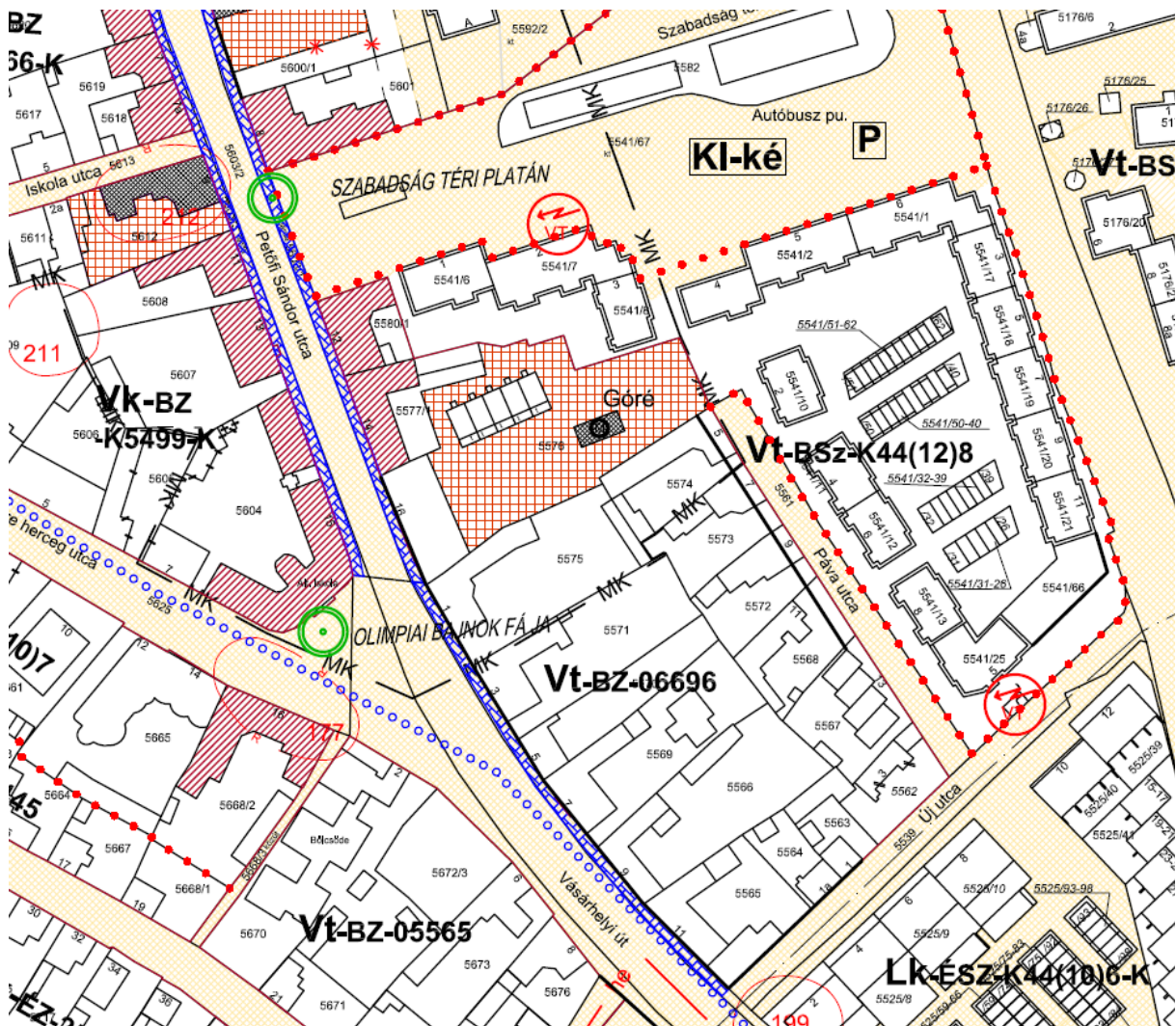
- Az első rész olyan módosításokat tartalmaz, mely Szentes Város Helyi Építési Szabályzatának módosítását érinti. A módosítás egyszerűsített eljárás keretében folya.
- A második rész során olyan településszerkezeti és szabályozási tervet is érintő módosítások szerepelnek, melyek a vonatkozó területeken folyó jelenlegi tevékenység folytatása érdekében, illetve konkrét tervezett tevékenység szempontjából szükségesek. A módosítások településtervezési feladatai rövid idő alatt elkészíthetőek, az eljárás az az Épített Környezet Alakításáról és Védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv., (Étv.) 9. § szerinti rendes eljárással folya.
- Az utolsó rész a város szerkezetét és jövőjét meghatározó, koncepcionális kérdéseket felvető módosításokat tartalmaz, melyeknek tervezéséhez és egyeztetéséhez is hosszabb időre van szükség.

Egyszerűsített eljárás keretében zajló módosítás:

1. Vásárhelyi út és Páva utca között fekvő tömb építési előírásai módosítása

A Vásárhelyi út elején a páratlan oldalán lévő tömb ingatlanjai csak korlátozott módon építhetők be.

- A Helyi Építési Szabályzat 14 méternél mélyebb beépítést nem enged belvárosi karakterű területen és zárt sorú beépítési mód esetében. A szabályozás célja összefüggő zöldfelületek kialakítása volt a tömb-belsőknben, de itt - ahol 70 m mély telek is található -, ez nem megfelelő, túlzottan korlátozza a tulajdonost. Ezért ezt módosítása javasolt.
- Az övezetre vonatkozó megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság 6,5-9,0 méter. Ez magasabb, mint az utcában kialakult homlokzatmagasság, és különösen nem alkalmazható a tömb belsejében. Ezért ennek módosítása is javasolt.



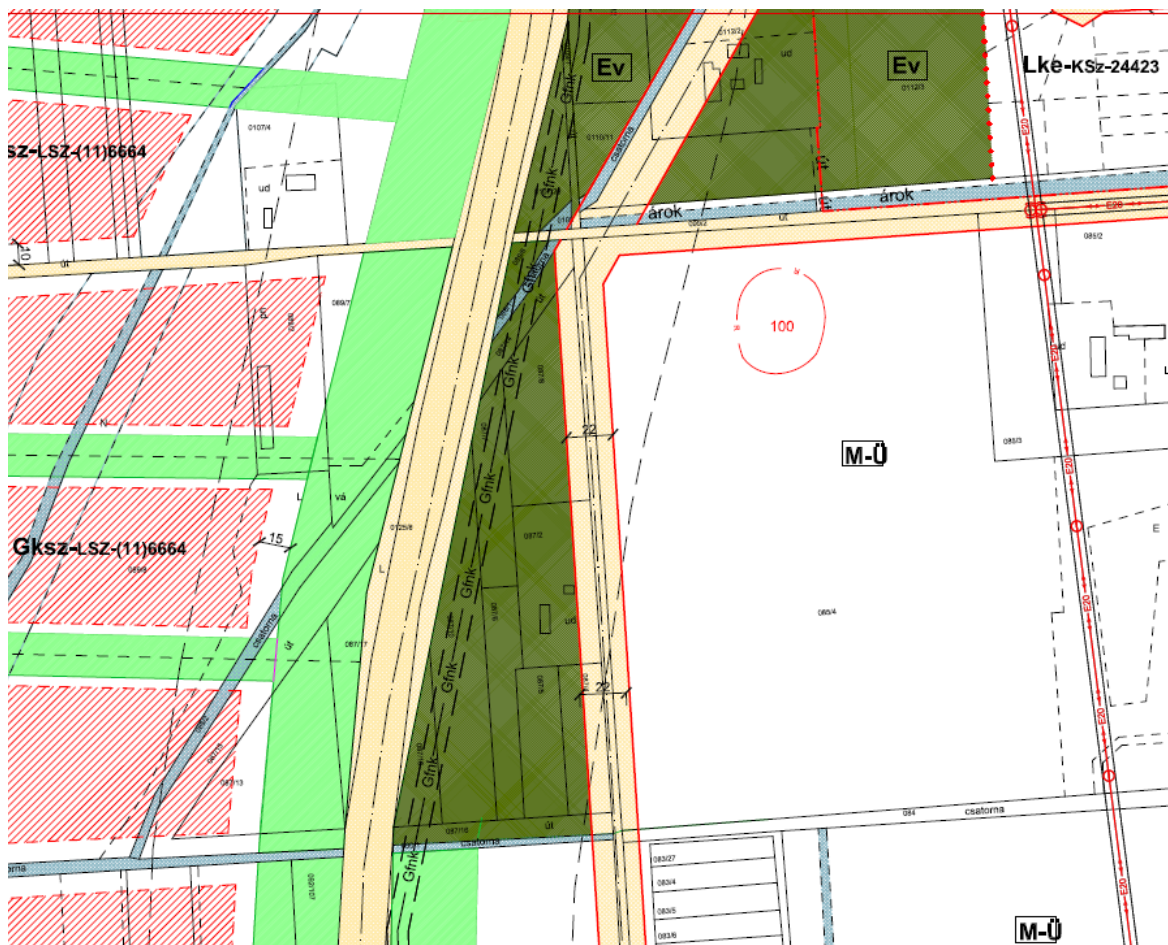
A módosításhoz szükséges dokumentációt a főépítész – mint jogosultsággal rendelkező tervező - munkaköri feladatként készíti, ezért ennek tervezési díj vonzata nincs. Szakági tervezők bevonása nem szükséges.

Jelenlegi és a tervezett tevékenység folytatása szempontjából szükséges módosítások:

1. Elkerülő úttól keletre fekvő védőerdősáv csökkentése

Az elkerülő út valamint a Várady Lipót Árpád utca csomópontjától délkeletre fekvő területen a tulajdonosok a telkeket jelenlegi használatuk szerint kívánják használni.

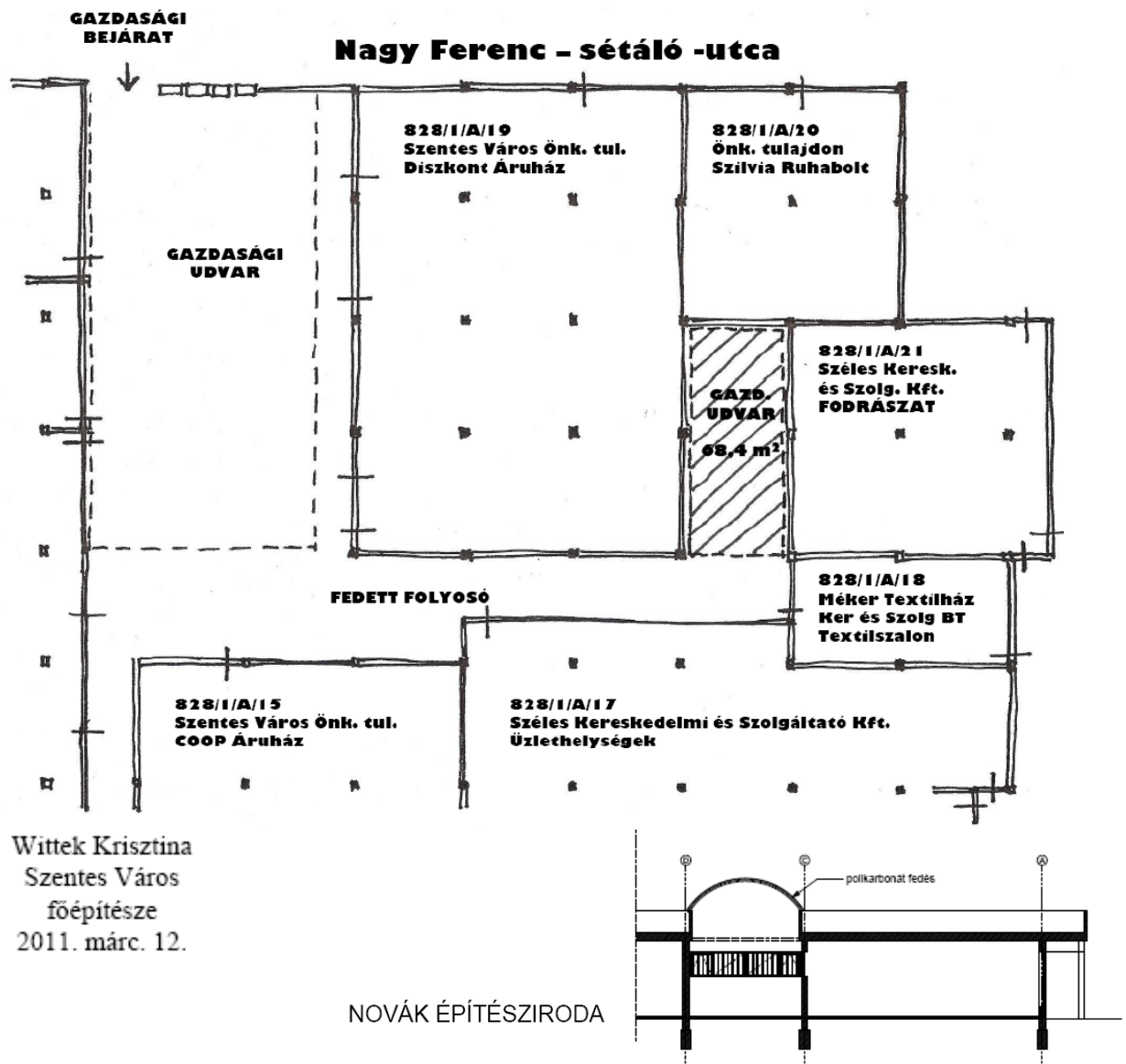
Az érintett ingatlancsoport jelenleg védőerdő területfelhasználású, része a várost övező tervezett erdősávnak. A kistelkek használhatósága és kismértékű beépíthetősége érdekében célszerű a terület tervezett területfelhasználását védő-erdő egységből általános mezőgazdasági területre módosítani. A biológiai egyensúly megtartása érdekében a tervezett erdő a város közigazgatási területén belül valahol visszapotlandó.



2. Kossuth tér 5. sz. épület udvarának beépítése – tulajdonos költségviselésével

A Kossuth tér 5. szám alatt található (828/1 hrsz) társasház belső gazdasági udvarán kívánja bővíteni üzlethelyiségét a fejlesztő. A szóban forgó belső gazdasági udvar jelenleg lomtár. Az udvar beépítésével és az üzlethelyiséghez való csatolásával egy kihasználatlan terület nyer funkciót, megszüntetve a rendezetlen nyitott udvart.

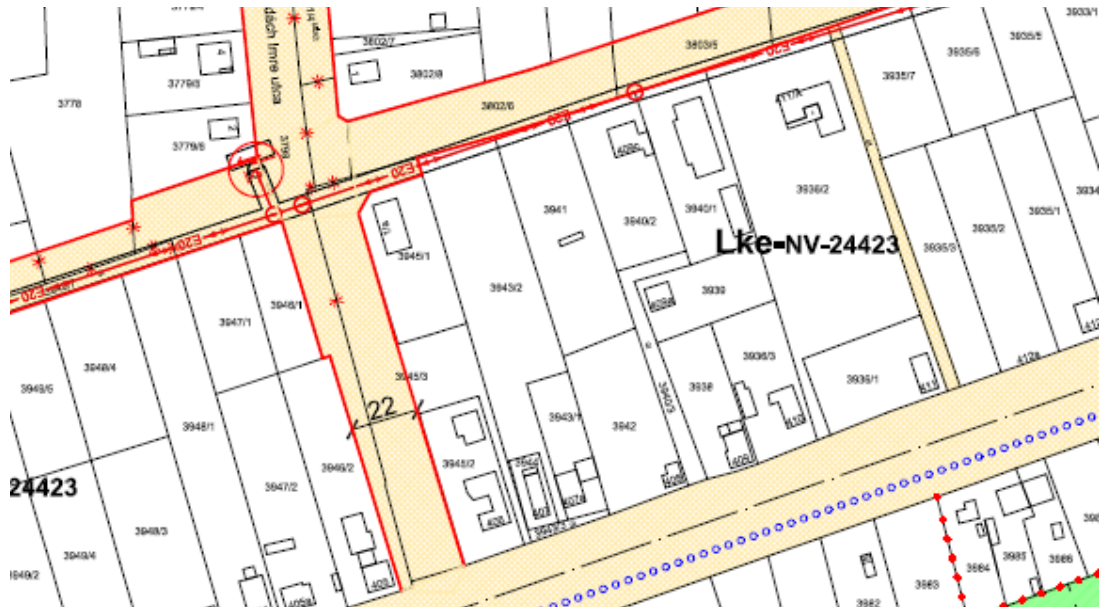
A Kossuth u. 5. sz. alatti sokfunkciós 7 szintes épület bővítésére nem merült fel igény a szabályozási terv készítése során sem a tervezők, sem a Hivatal, sem a lakosság, sem a véleményezők részéről. Így olyan szabályozási kód lett kijelölve, mely nem teszi lehetővé az épület bővítését. A beépítés megengedett legnagyobb mértéke jelenleg 60%, de az épület már most is valamivel több, mint 70 %-át foglalja el a 828/1 hrsz.-ú teleknek. Az érintett ingatlan beépítési paramétereinek módosítása (megengedett legnagyobb beépítettség) szükséges.



A módosításhoz szükséges dokumentáció elkészítésének költségét a fejlesztő vállalja. Erre módot ad az Épített Környezet Alakításáról és Védelméről szóló 1997. évi LXXVIII tv. 30/A. §-a. Ezért ennek a módosításnak tervezési díj vonzata nincs.

3. Nagyhegyi önkormányzati telek bővítéséhez szabályozási terv módosítása

A Nagyhegy déli részén található 3946/1-es hrsz-ú önkormányzati tulajdonú saroktelek szélessége csupán 15 m. Ezért beépíthetősége korlátozott. A A Madách Imre utca szabályozási szélessége 22 m. A szóban forgó teleknél ez több, így reális javaslat, hogy a telek szélességét lehessen megnövelni a déli szomszéd telek szélességének megfelelően. Ehhez az utca „visszaszabályozása” szükséges.



4. Bihari sor folytatásában lévő udvar

A belterületi szabályozási terv vízgazdálkodási területként szabályozza, mivel a területen vélhetően több vízkivételi kút, és vízvezeték is található.

Ez azonban jelentősen korlátozza ezeknek a magántulajdonban lévő földrészeteknek a használatát, építeni semmit nem szabad.

Az övezeti besorolást célszerű általános mezőgazdasági területre változtatni.

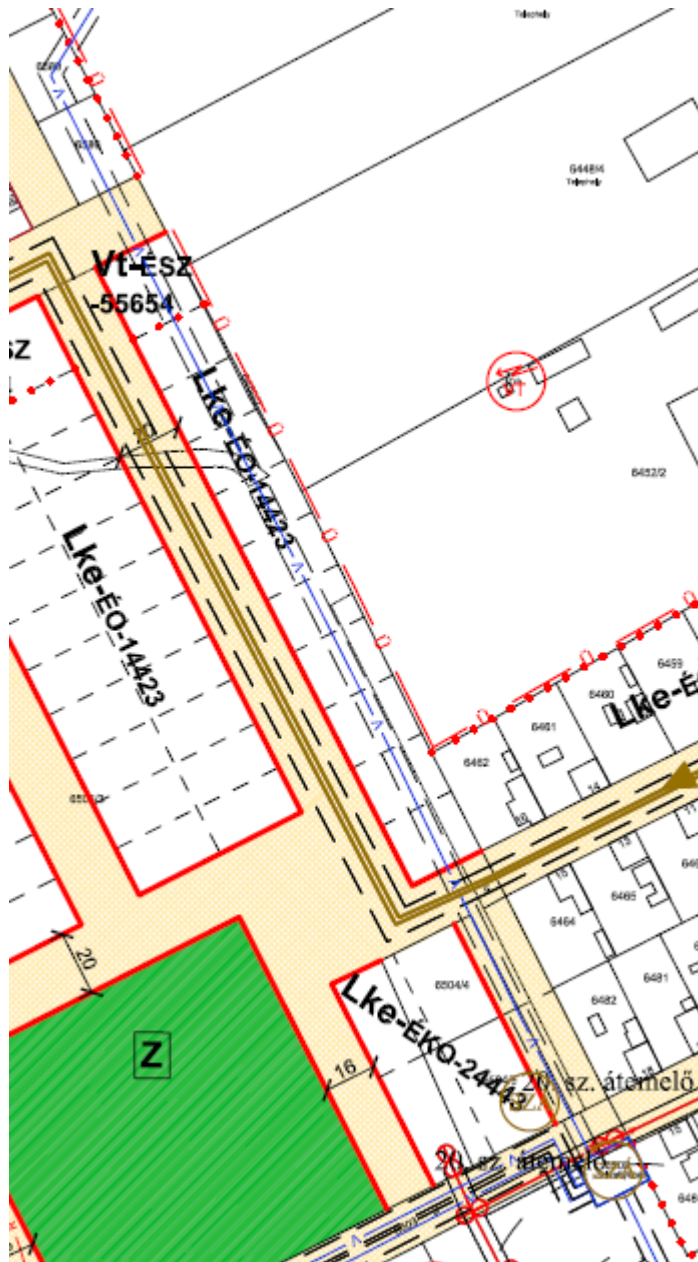
Az ivóvízellátást biztosító műtárgyak elhelyezését meg lehet oldani, a telek használatának nagyobb zavarása nélkül. Elegendő szolgálmi jogot bejegyezni az érintett ingatlanra.

(A jelenleg hatályos településszerkezeti terven is általános mezőgazdasági terület.)



5. Magyarai utca – lakótelek sávból zöldterület

A Magyarai utca folytatásában tervezett lakóterület fejlesztés egy részének módosítása. A lakóterület és a gazdasági terület között fekvő sáv, az alatta húzódó ivóvízvezeték és annak védőtávolsága miatt beépítésre nem alkalmas, így javasolt, hogy zöldterület övezetbe kerüljön.

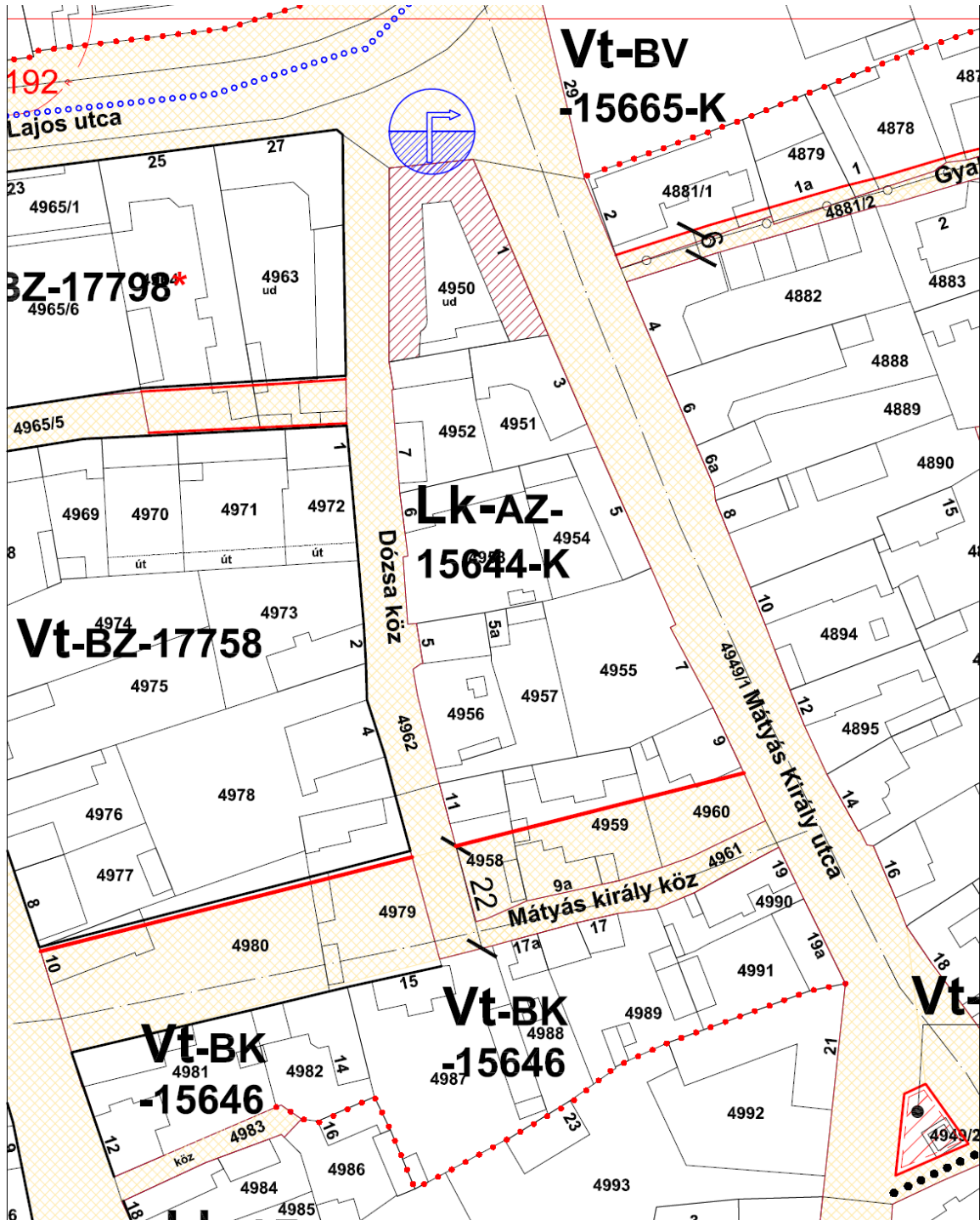


6. Örökségvédelmi Hivatal újonnan műemlékké nyilvánított épületeinek átvezetése

Az 5/2009 (III. 9.) sz. rendelettel jóváhagyott szabályozási terven szükségessé vált az időközben műemlékké nyilvánított épületek és környezetük átvezetése. A Kossuth utca József Attila utca sarkán lévő Evangélikus templom (5590 hrsz) műemléki védeltséget kapott, míg a Felsőpárti Református templom (2523 hrsz) ideiglenes műemléki védeltséget kapott.

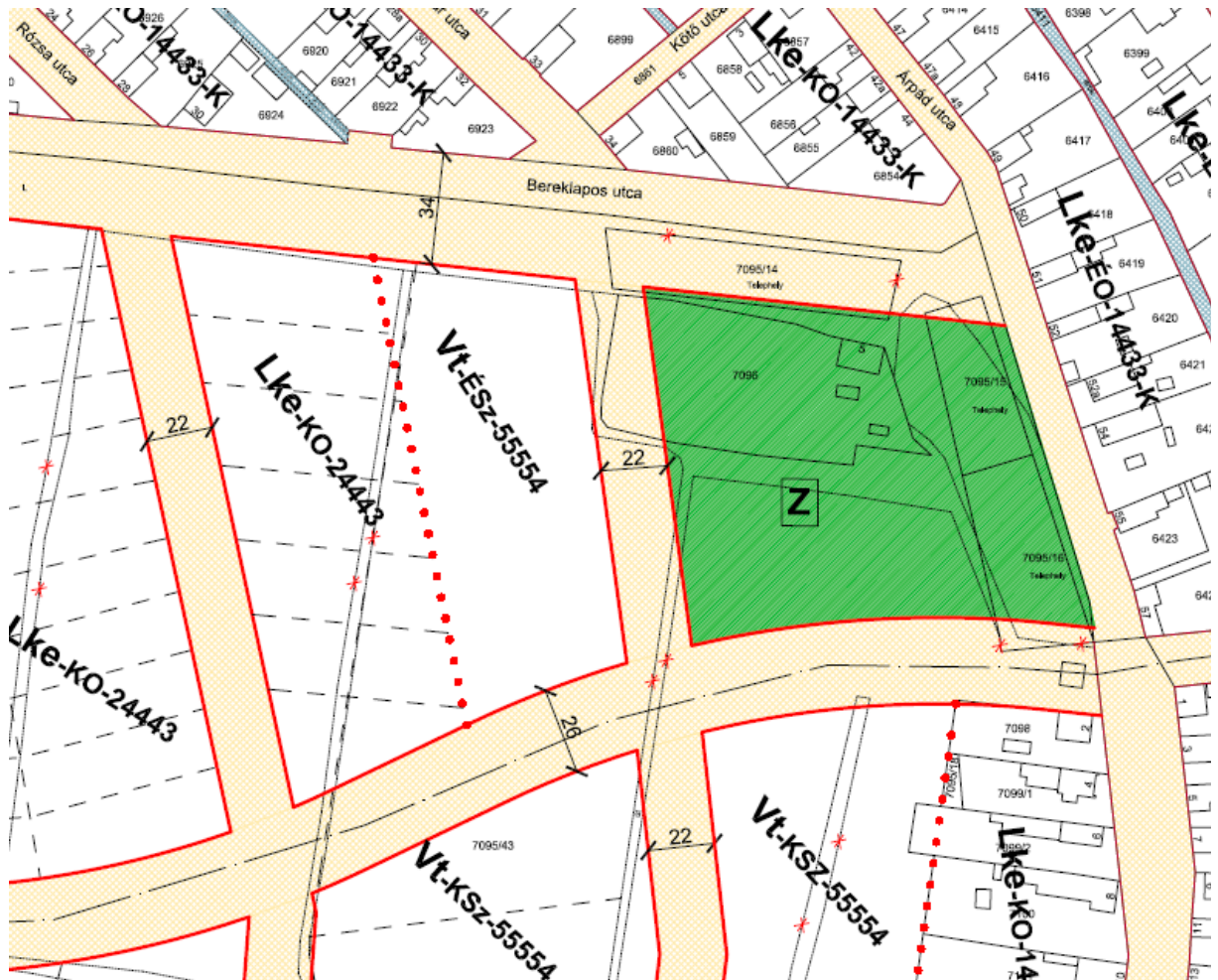
7. A Mátyás király köz kialakítása során kialakított tömb telekalakítási kérdése

A Mátyás király köz kialakítása során kialakuló tömbben a megmaradó telkek esetében telekeszport újraosztás szükséges, hogy használható építési telkek alakulhassanak ki. Ezek között található önkormányzati tulajdonú ingatlan is.



8. BereklaPOS utca Árpád utca kereszteződésénél lévő terület

Szentes Város Képviselő-testülete 201/2010. (IX.10.) sz. Kt határozatában döntést hozott az Árpád utca és a BereklaPOS utca kereszteződésénél lévő tömb Árpád utca felé eső teleksávjának módosításáról, mely szerint a tervezett sávban a zöldterület módosuljon gazdasági területté. A módosítás lehetővé teszi az ingatlanon működő tevékenység folytatását.



9. A település biológiai aktivitás egyensúlyának fenntartása

A település biológiai aktivitás egyensúlyának fenntartása érdekében szükséges erdőterületek kijelölése a város közigazgatási területén.

Sem Szentes Város Önkormányzat 2011. évi központi kezelésű fejlesztési feladatai között sem a 2011. évi költségvetés tervezése során felmerült, forrás hiánya miatt a későbbiekben figyelembe vehető feladatok meghatározásánál nem szerepel a településrendezési tervek módosítására vonatkozó költség.

Koncepcionális kérdéseket felvető módosítások:

1. Szentés Kertváros bővítése

Szentés Város Képviselő-testülete 30/2011. (I.32.) Kt. határozattal egyetértett a Kertváros nyugati irányú bővítésével.

A Honvéd utca valamint a honvédségi terület között kijelölt területen merült fel lakóterület fejlesztés (0153/2 hrsz). A terület hossza 400-500 m között mozog, nagysága 9,2 ha. A telken É-D-i irányban keresztül halad egy 20 kV-os távvezeték. Az ingatlan domborzata minimálisan változik (80,0 – 82,0 mBf), a legmélyebb részén, az elektromos vezeték nyomvonalánál, egy 8000 m² nagyságú vízállás alakult ki. A terület nyugati felén, a 451-es főút és a Csongrádi út körforgalmához közel, egy régi tanya telek található, mely már befásult.

A terület fejlesztése során a hasznosítható terület nagysága közel 84 000 m². Az terület fejlesztéséhez, lakótelkek kialakításához a településrendezési tervek módosítása szükséges.

A területre vonatkozó geodéziai felmérés elkészült.



Többi ábrát a 2. sz. melléklet tartalmazza.

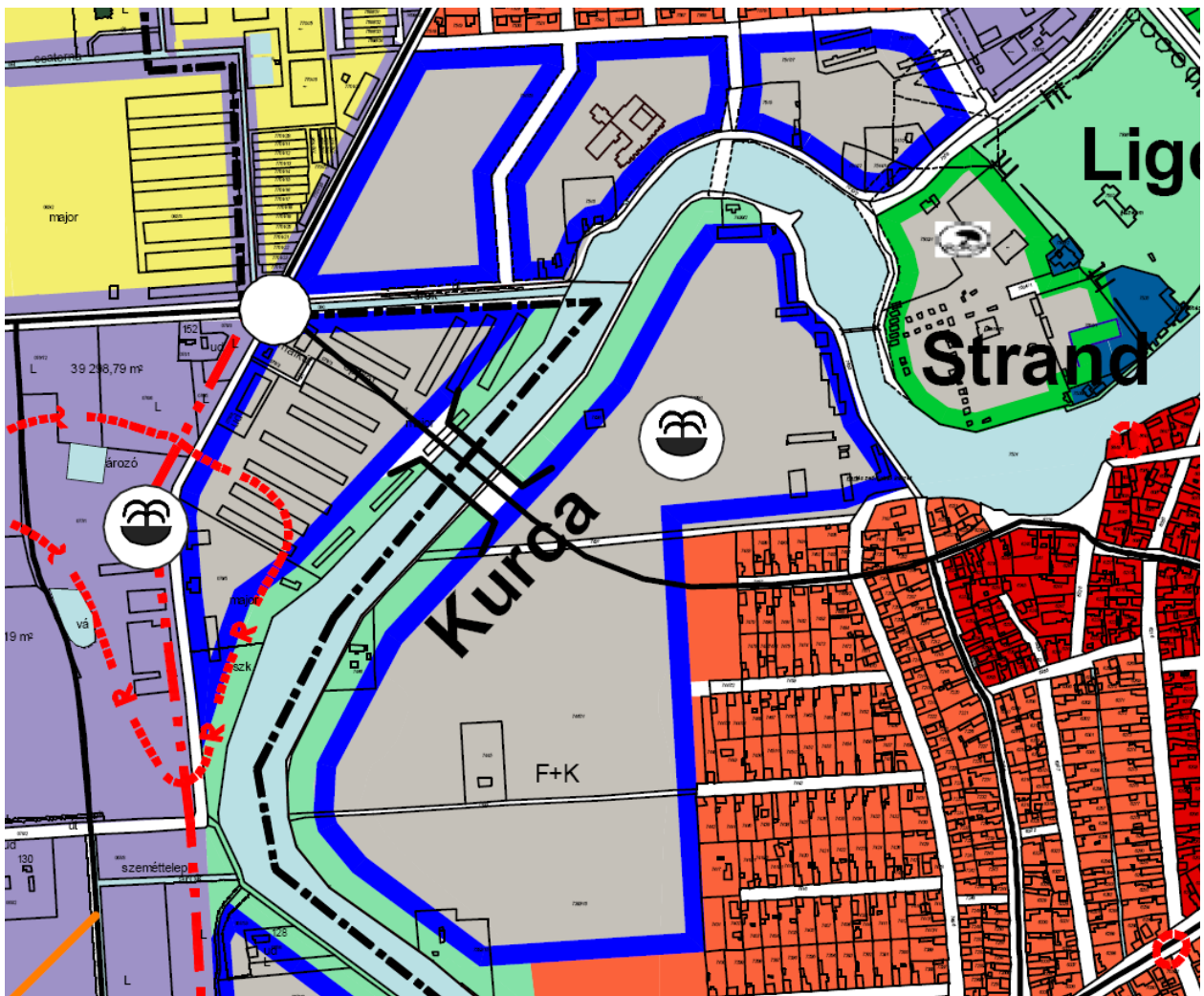
2. Kurca parti tanyák szabályozása

Kisér városrész és a Kurca között beépítetlen, mezőgazdasági hasznosítású terület fekszik, néhány tanya is található itt. A város belterületéhez tartozik.

Ezen tanyák fejlesztése akadályba ütközik mivel a Kisér és a Kurca közé eső terület különleges-jelentős zöldfelületi intézményi területbe tartozik, mely a város egyik meghatározó fejlesztési területe.

A Kurca mindkét partja zöldterületi övezetben van, biztosítva a rekreációs és sportolási célokat.

Kérem, hogy a Képviselő-testületnek döntenie kell, a távlati célokat fenn kívánja-e tartani, vagy a kismértékű bővítési-fejlesztési kérelmekre való tekintettel módosítási módosítja a terület településrendezési terveit a jelenlegi használati mód szerint.



3. Jellegzetes alföldi tanyasi térség tanyatelkeire vonatkozó előírások módosítása

Az Alföld nagy részére jellemző tanyavilág építési szabályozásának kérdése ma megoldatlan.

A 2009-ben jóváhagyott helyi építési szabályzat készítésekor a jogszabályi környezet nem tette lehetővé, hogy a tanyákra, tanyasi térségekre megfelelő szabályozást alkothasson a Képviselő-testület. Ezt a törekvést a szakma sem támogatta akkor.

A jogszabályi környezet azóta sem változott meg, azonban a szakma részéről zajlik egy paradigma-váltás, több szinten foglalkoznak ezzel a kérdéskörrel.

Jelenleg a tanya fogalmát sem az Épített Környezet Alakításáról és Védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv., (Építési tv.), sem az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997 (XII.20.) kormányrendelet (OTÉK) nem ismeri.

Most a tanya térségeket, illetve magukat a tanyaikat is általános mezőgazdasági övezetbe lehet csak sorolni, melyben a megengedett legnagyobb beépítettség 3%, és a lakóépület építéséhez minimálisan 6000 m²-es telek szükséges. Ez komoly korlátja a külterületi tanya ingatlanok fejlesztésének, amivel gyakran szembesül a Hivatal Műszaki Osztálya.

Az Országgyűlés az Országos Fejlesztéspolitikai Konceptióról szóló 96/2005. (XII.25.) OGY határozata a rurális (vidéki) térségek integrált fejlesztése fejezetében a következőket fogalmazza meg a tanya térségekkel összefüggésben:

„A regionális és ágazati tervekben, programokban törekedni kell az alábbi jellemzőkkel rendelkező vidéki térségek speciális fejlesztésére – ehhez fejlesztési prioritásokat jelöl ki a koncepció:

- a természeti táji és kulturális táji értékekben gazdag térségek táji értékközpontú fejlesztése szolgálja az értékek megőrzését, kibontakozását és erőforrásként való hasznosítását is,
- a tanya térségek revitalizálása, hogy az ország e jellegzetes térségei ismét élettel teli, értékes és értékelt tereké váljanak.”

Az Országos Területfejlesztési Konceptió (továbbiakban OTK), amelyet az Országgyűlés a 97/2005. (XII: 25.) OGY határozattal fogadott el. Az OTK a tanya fogalmát a következő szerint határozza meg:

„Tanya: meghatározóan alföldi térségekre jellemző külterületi szórványtelepülés, a lakófunkció mellett hagyományosan jellemző mezőgazdasági szereppel, illetve egyre erősödően turisztikai, rekreációs funkcióval.”

„Alapvető cél, hogy a tanya térségeink zöme megújuljon az alábbi életképes funkciók megszerzése ill. megőrzése révén:

- Korszerű gazdálkodó tanya (főként egyes intenzív, termelési, valamint organikus gazdálkodási formák esetén)
- Üdülő- és lakófunkciójú tanya (főként városok közelében, illetve táji-természeti értékekben gazdag helyszíneken, idegenforgalmi vonzerők közelében)
- Vendéglátó tanya (pl. falusi- és ökoturizmus helyszínei, vendégházak, turisztikai programok, vendéglők stb.)

- Megszűnt tanyák esetén művelésbe vonás (birtokrendezés után gyümölcsös telepítés, erdőtelepítés, stb. abban az esetben, ha tanyaként nem indokolt a fenntartás) A tanyák megújításának alapvetően e korszerű funkciók ösztönzésén, ugyanakkor a tanyák által képviselt értékek (hagyományos gazdálkodás, tájfenntartás, épített örökség) megőrzésén kell alapulnia, annak érdekében, hogy a tanyavilág ismét élő tér lehessen.

A tanyák és tanyás térségek meg(örzésér)l, fejlesztésér)l szóló 49/2009. (V.27.) OGY határozat a következőket mondja ki:

„A tanya - mint hagyományos gazdálkodási, települési és létforma - a magyar társadalmi, településszerkezeti- és gazdaságtörténeti örökség több évszázados múltja visszatekintő része. Sajátos társadalom-földrajzi, építészeti, nyelvi, néprajzi és tájképi sajátosságai révén a tanyás településrendszer a magyar nemzeti örökség, ezzel együtt pedig az európai örökség részét képezi.

A tanyák igazodnak természetföldrajzi adottságainkhoz, az itt élő generációk nemzedékről nemzedékre adják át hazai természetési-tenyésztési hagyományainkat, a gazdálkodásban megszerzett és felhalmozott tudásanyagot, őrzik tájfajtainkat és őshonos állatfajtainkat, ezzel a biodiverzitás gazdagságát, hozzájárulnak a magyar táj fenntartható használatához és a heterogén termelési kultúra fenntartásához. ...”

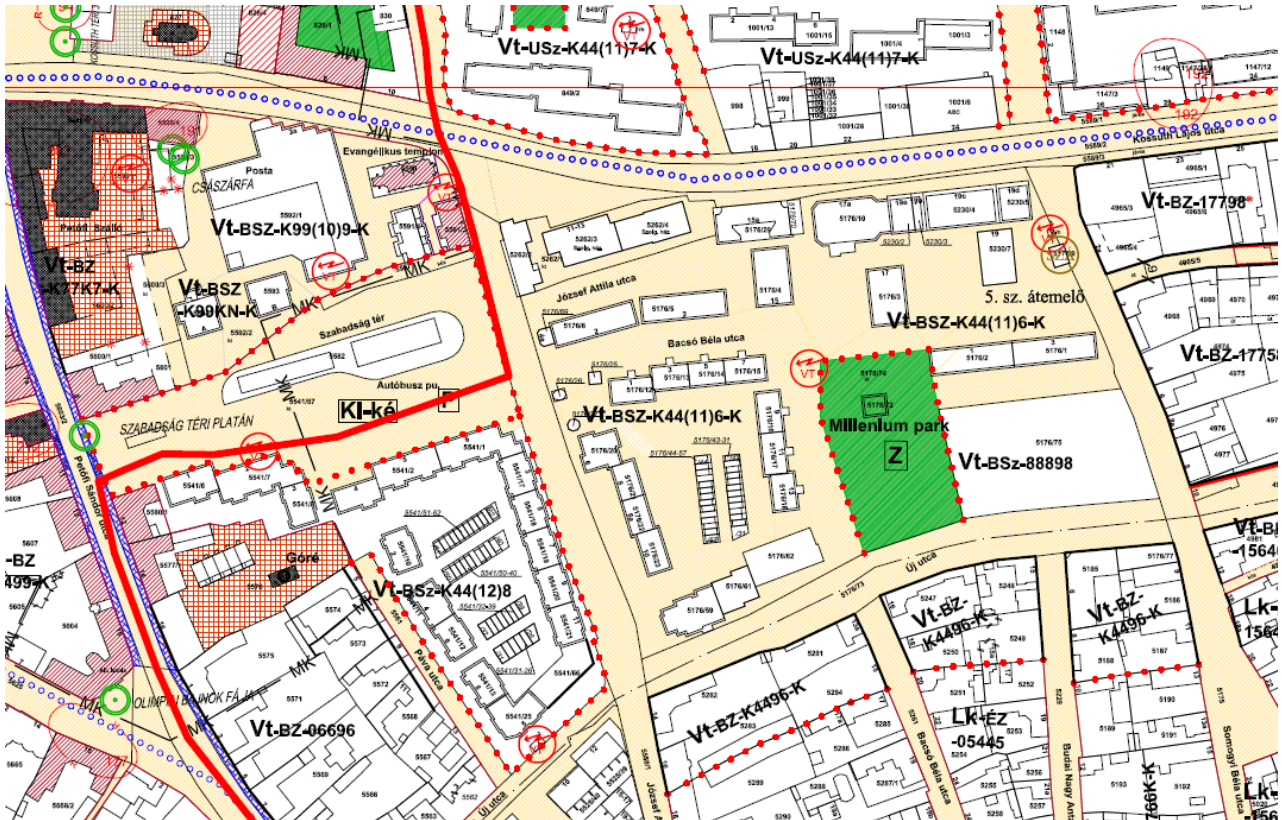
A tanyás telkek megengedőbb szabályozása az Országgyűlés több határozatával összhangban a magánérdeket és a közérdeket szolgálja.

4. **Parkolóhelyek kialakításához szükséges szabályozási terv módosítás a Kossuth utcától délre fekvő belvárosi területen a Petőfi utca és a Somogyi Béla utca között.**

A város parkolási problémáinak megoldásáról szóló előterjesztés rámutat, hogy e kérdéskörrel részletesen szükséges foglalkozni.

Parkolási, gépkocsitárolási lehetőség nagyobb számban a Kossuth utcától délre fekvő tömbökben képzelhető el.

Ezért a Petőfi utca és a Somogyi Béla utca közötti u.n. úszótelkes tömbök szabályozását célszerű átgondolni, különös tekintettel a parkolás kérdésére.

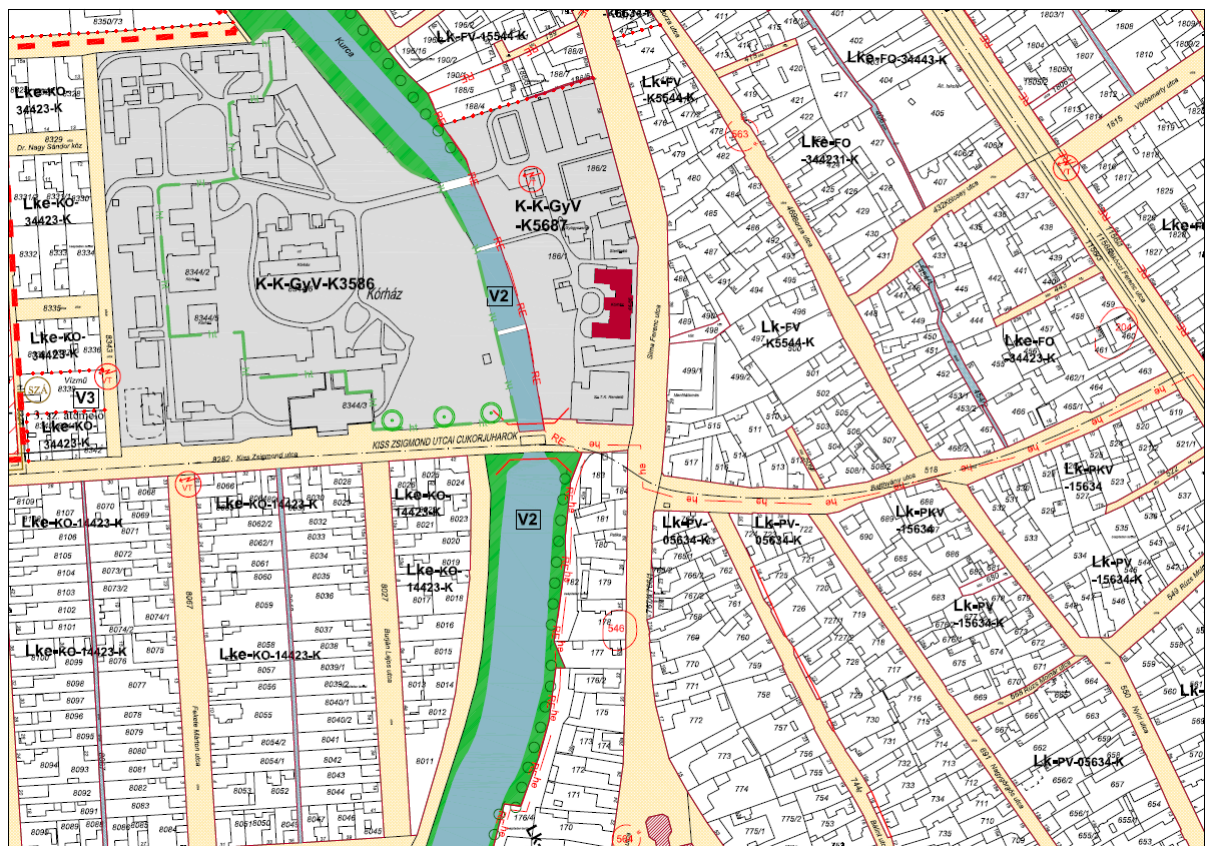


5 Kiss Zsigmond utca, Sima Ferenc utca, Batthyányi utca, valamint az új híd és a csomópont átépítéséhez szükséges szabályozási terv módosítás

A helyszín rendkívül frekventált helyszín a városban. A kórház Szentés egyik legfontosabb intézménye, "látogatottsága" jóval túlmutat a városon.

A város közlekedésfejlesztéséről szóló előterjesztés részletesen foglalkozik ezzel a projekttel.

A szabályozási terv készítésekor 2008-ban már felmerült, hogy e városfejlesztési elképzeléshez szükséges közterület biztosításának feltételét megteremtjük, azaz kiszabályozzuk, de konkrét környezetalakítási, közlekedési terv hiányában ezt akkor nem tartottuk indokoltnak.



A szabályozási terv módosításához a vonatkozó területekről a friss hivatalos digitális földhivatali térképet meg kell vásárolni.

Sem Szentés Város Önkormányzat 2011. évi központi kezelésű fejlesztési feladatai között sem a 2011. évi költségvetés tervezése során felmerült, forrás hiánya miatt a későbbiekben figyelembe vehető feladatok meghatározásánál nem szerepel a településrendezési tervek módosítására vonatkozó költség.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az Önálló településfejlesztési döntések Szentes Város településrendezési terveinek módosításához című előterjesztést tárgyalja meg és hozza meg döntését, a fejlesztésekről, valamint arról, hogy mely elemekhez készítessen a város településrendezési terv módosítást!

...../2011. /V.20/

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 önálló városfejlesztési döntéseket hozta:

1. Vásárhelyi út és Páva utca között fekvő tömb építési előírásai módosuljanak.
2. Az elkerülő út valamint a Várady Lipót Árpád utca csomópontjától délkeletre fekvő területen a védőerdősáv csökkenjen.
3. Kossuth tér 5. sz. épület belső gazdasági udvara legyen beépíthető.
4. Nagyhegyen a Madách Imre utcában lévő önkormányzati tulajdonú telek szélessége legyen növelhető.
5. A Bihari sor folytatásánál található, most vízgazdálkodási terület besorolása módosuljon oly módon, hogy az ott található mezőgazdasági tevékenység korlátozás nélkül folytatható és fejleszthető legyen..
6. A Magyar utcában található teleksáv, mely az ott vezetett ivóvíz-vezeték miatt amúgy sem építhető be, legyen zöldterület.
7. A Mátyás király köz tervezett kialakítása során kialakult tömbben a lakótelkek kialakítására készüljön terv.
8. A Bereklapos utcában a korábbi képviselőtestületi döntés szerint az Árpád utca felé eső teleksáv besorolása tegye lehetővé a jelenlegi gazdasági használat folytatását.
9. A Kertváros városrész a Honvéd u. folytatásában bővüljön.
10. A Kurca partján található tanyák esetleges fejlesztése érdekében a terület jelenlegi különleges-jelentős zöldfelületű intézményi besorolását módosítsa.
11. A jellegzetes alföldi tanyasi térség szentesi tanyatelkeire vonatkozó előírások módosuljanak, legyenek megengedőbbek, illeszkedjenek a táji környezethez, segítsék elő az ott folyó gazdálkodást, tegye lehetővé a tanyák fejlesztését.
12. A Kossuth utcától délre, a Petőfi utca és a Somogyi Béla utca között fekvő úszótelkes tömbökben bővüljön a parkolási, gépkocsi-tárolási lehetőség.

13. Kiss Zsigmond utca, Sima Ferenc utca, Batthyányi utca, valamint az új híd és a csomópont átépítéséhez szüksége feltételek megteremtése.

14. A település biológiai aktivitás egyensúlyának fenntartása érdekében szükséges erdőterületek kerüljenek kijelölése a város közigazgatási területén.

A város három eljárás keretében módosítsa a településrendezési terveket és a helyi építési szabályzatot aszerint, hogy a tervezés és az eljárás mennyi időt vesz igénybe.

Határidő: folyamatos

Felelős: Főépítész

II. A Képviselő-testület a kisebb konkrét fejlesztések megvalósításához szükséges rendezési terv módosításának tervezési díjára 1 300 000 Ft fedezetet biztosítson részben a szakértői díjak, részben a belterületi utak fejlesztése terhére, melyet a következő költségvetési rendelet módosításakor figyelembe vesz.

Határidő: 2011. október 30.

Felelős: Polgármesteri Hivatal Közgazdasági Osztálya
Polgármesteri Hivatal Műszaki Osztálya

III. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a Kossuth utca 5. sz. épület fejlesztéséhez szükséges szabályozási terv módosításához a településrendezési szerződést a fejlesztővel megkösse.

Határidő: 2011. október 30.

Felelős: Főépítész
Polgármester

IV. A Képviselő-testület a településrendezési terv koncepcionális módosításaihoz szükséges tervezési díjat a 2012. év költségvetésében figyelembe veszi.

Határidő: 2011. november (költségvetés koncepció készítése)

Felelős: Polgármesteri Hivatal Közgazdasági Osztálya
Polgármesteri Hivatal Műszaki Osztálya
Főépítész

V. A Képviselő-testület felkéri a Városfejlesztési Bizottságot, hogy a településrendezési tervek és helyi építési szabályzat módosításának tervezési és egyeztetési folyamatát kísérje figyelemmel.

Határidő: folyamatos

Felelős: Főépítész

A határozatról értesítést kap:

1. Szentés Város Polgármestere
2. Szentés Város Jegyzője
3. Polgármesteri Hivatal főépítész
4. Polgármesteri Hivatal Műszaki Osztály
5. Polgármesteri Hivatal Közgazdasági Osztály

Szentés, 2011. május 10.

Wittek Krisztina sk.
városi főépítész

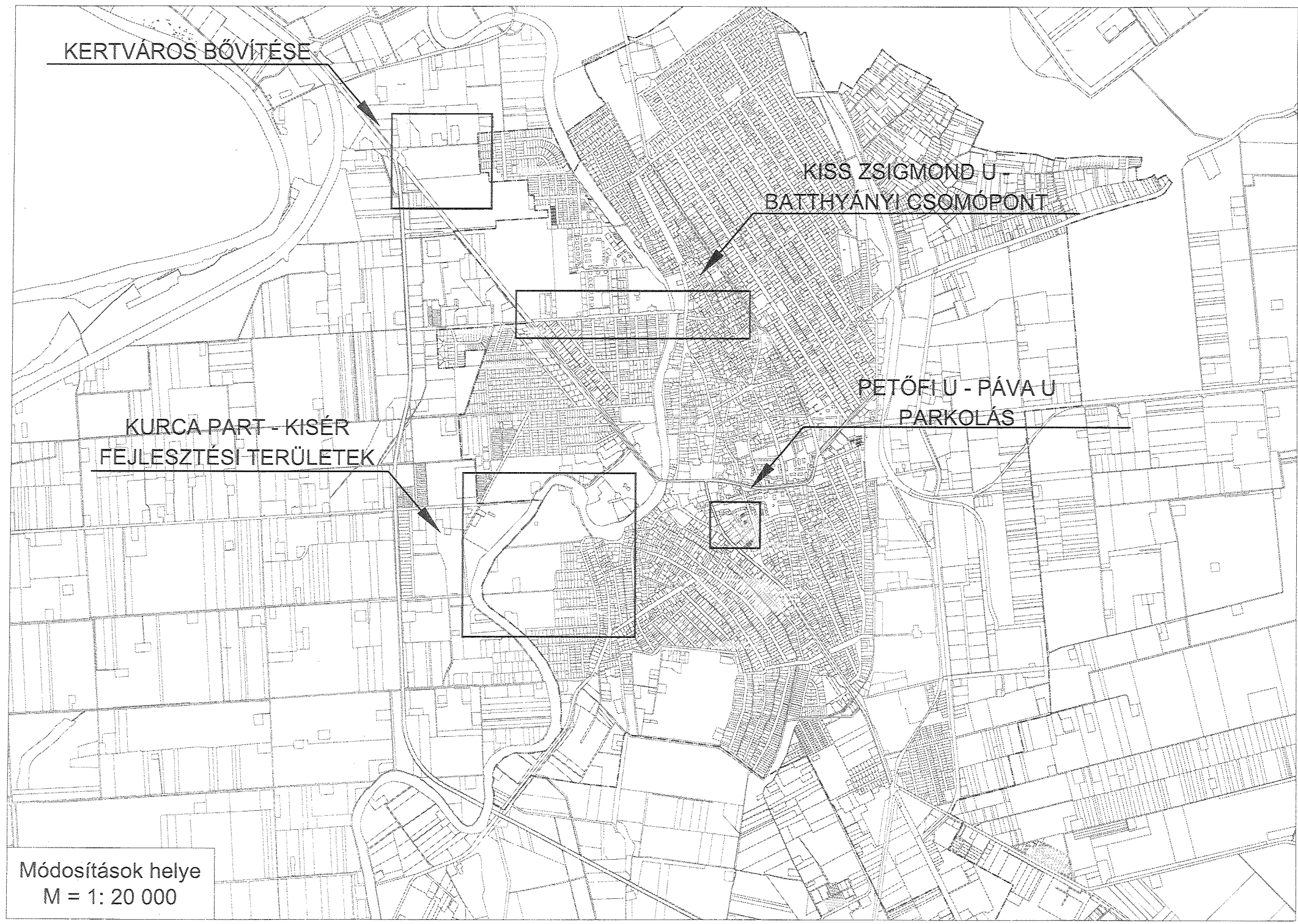
KERTVÁROS BŐVÍTÉSE

KISS ZSIGMOND U -
BATTHYÁNYI CSOMÓPONT

KURCA PART - KISÉR
FEJLESZTÉSI TERÜLETEK

PETŐFI U - PÁVA U
PARKOLÁS

Módosítások helye
M = 1: 20 000



NAGYHEGYI ONK. TELEK

ELKERÜLŐ ÚT

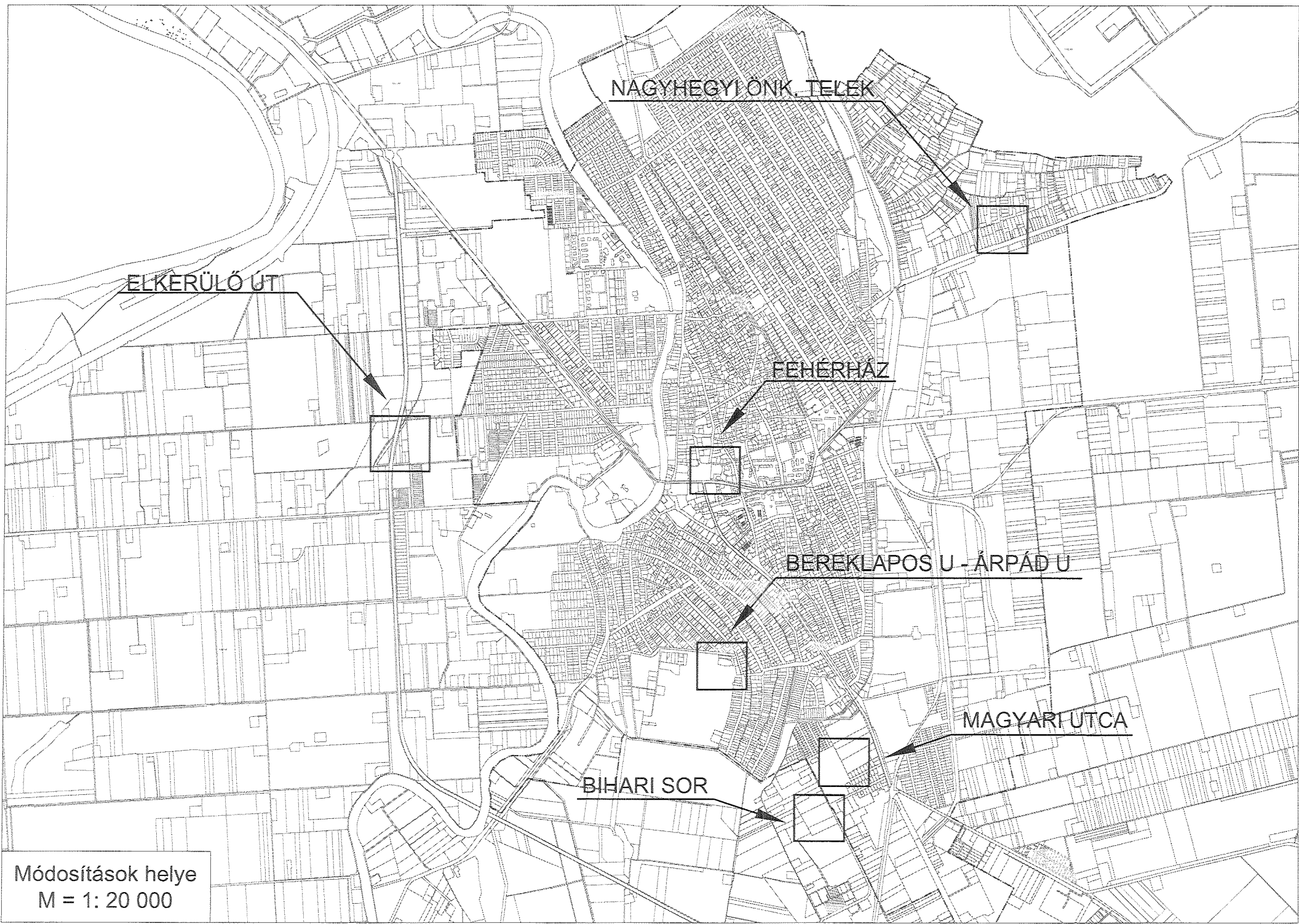
FEHÉRHÁZ

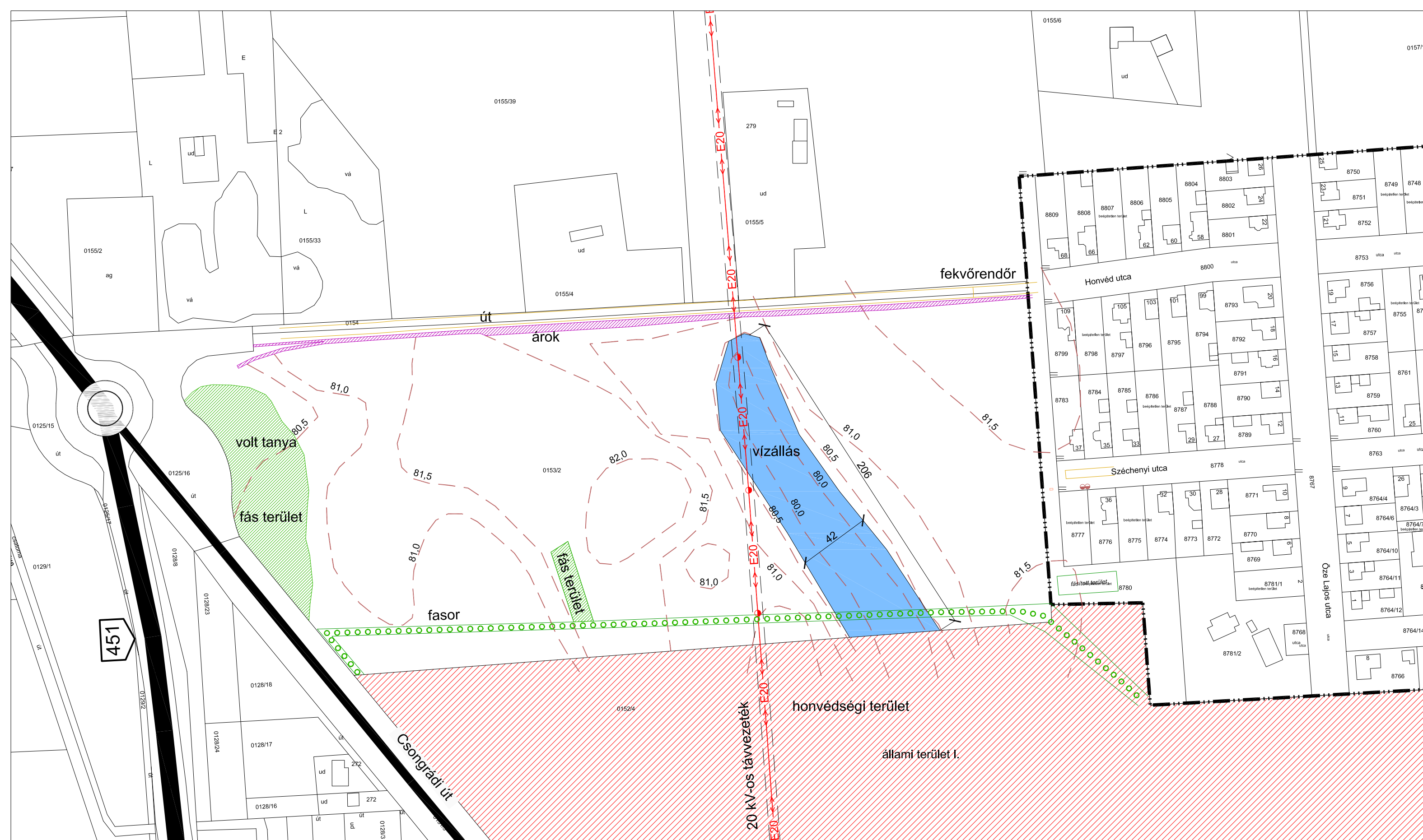
BEREKLAPOS U - ÁRPÁD U


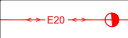






MAGYARI UTCA

BIHARI SOR

Módosítások helye
M = 1: 20 000

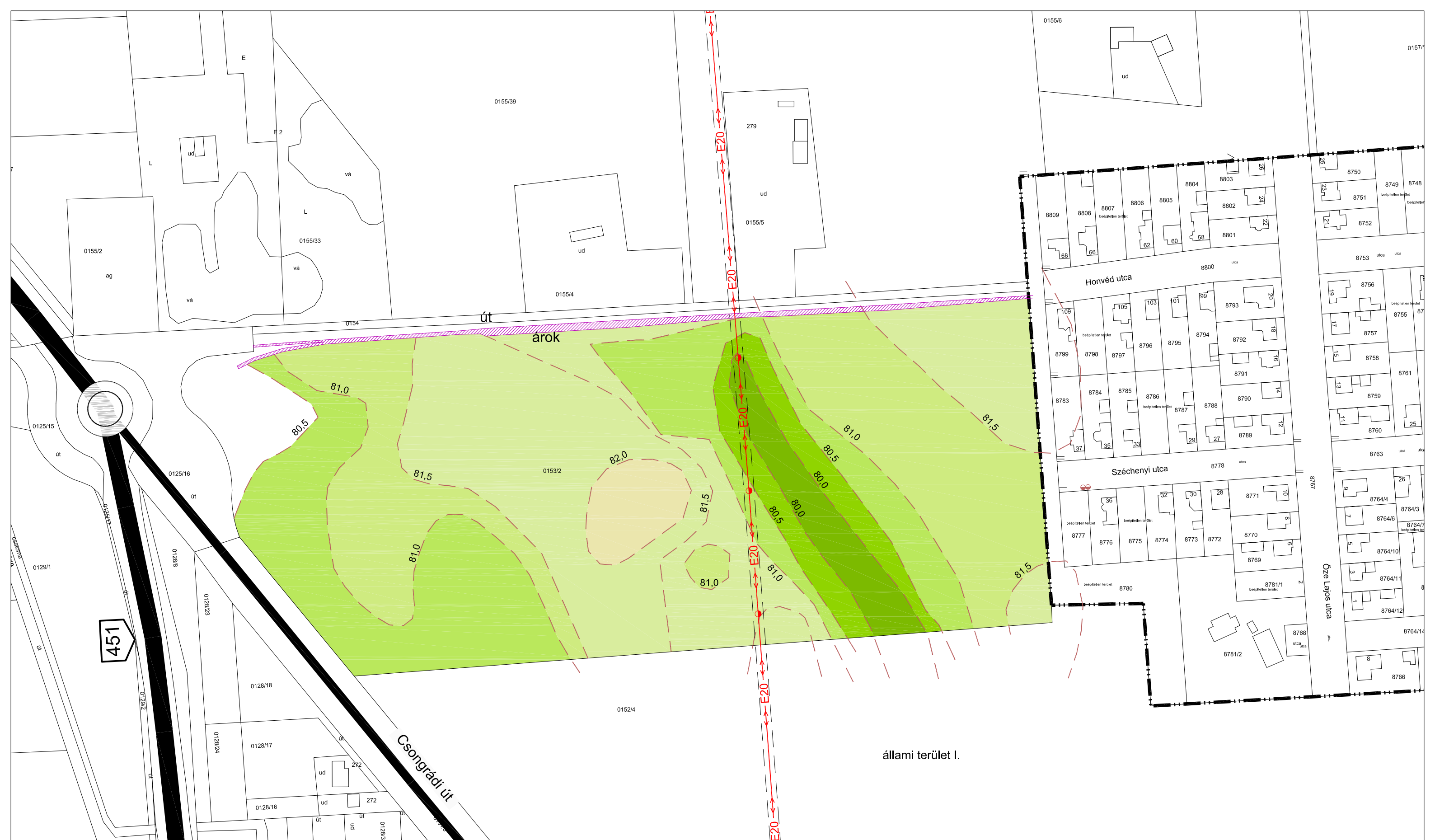




- | | | | |
|--|-------------------------------|---|-------------------------------|
|  | Honvédségi terület - laktanya |  | 20 kV-os távvezeték és oszlop |
|  | Fásult terület |  | Fasor |
|  | Vízállás |  | Magassági szintvonal |
|  | Vízelvezető árok |  | Belterület határa |

Szentés-Kertváros bővítése
 Kiindulási állapot -
Fazekas Tamás geodéta felmérése alapján

Wittek Krisztina
 Szentés Város Főépítésze
 2011.03.28.
 M=1:2 000



Szentes-Kertváros bővítése
 Domborzat -
Fazekas Tamás geodéta felmérése alapján

Wittek Krisztina
 Szentes Város Főépítésze
 2011.03.28.
 M=1:2 000

