



Szentes Város

JÓVÁHAGYANDÓ
DOKUMENTUM

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEINEK MÓDOSÍTÁSA

- 0160 hrsz-ú út menti halásztanyák
- Kertvárosi lakótelep
- MÁV járműjavító
- Obester lakótelep
- Ipartelepi út és Szarvasi út csomópontjánál lévő ipar és gazdasági terület
- Alsópárti lovarda és Hulladéklerakó, fémgyűjtő telep
- Téglagyári út 40.
- Sós-dűlő menti majorság
- Külső-dónáti állattartó telep
- 4521 sz. mellékút melletti üvegházhas terület
- Dankó Pista utca környezete
- Majorság fejlesztés a Kórógy főcsatorna mentén
- Bereki szennyvíztisztító



EUROIL Co.
Engineering,

2011. május

SZENTES VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEINEK ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

Készült:

Szentes Város Önkormányzatának megbízásából

Polgármester:
Főépítész:

Szirkbik Imre
Wittek Krisztina

Készítette:

EUROIL Co.
1113 Budapest, B.
Csajka Péter
Viczena Júlia

Ügyvezető igazgató:
Menedzser:

Vezető településrendező tervező:

Berczeli Emília
ktsz.: TT1-01-2447/06

Berczeli Emília

Településrendezés:

Jeszenkovits Ádám

Tájtervezés:

VÁRKERT Kft.
Budapest, 1111 Fadrusz utca 5.
Nemes Zoltán
K1 01 5053
Dobos Ivett

Nemes Zoltán
Dobos Ivett

Környezetvédelem:

Szél Sándor
MMK: 01-11986

Közlekedés:

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

Közmű:

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

Dima András

Régészet:

Türk Attila
2.3.1./575-6/2005

Türk Attila

0 TARTALOMJEGYZÉK

0	TARTALOMJEGYZÉK.....	2
1	ELŐZMÉNYEK.....	3
1.1	Hatályos településrendezési eszközök.....	3
1.2	A módosítás célja.....	3
1.3	A módosítás várható hatása.....	4
2	JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK.....	5
2.1	Településszerkezeti terv módosításai.....	5
2.2	Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv módosításai.....	8
3	ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK.....	20
3.1	Módosítások.....	20
3.1.1	0160 hrsz-ú út menti halásztanyák (2. sz. módosítás).....	21
3.1.2	Kertvárosi lakótelep rendezése (7. sz. és 8. sz. módosítás).....	24
3.1.3	MÁV járműjavító (12. sz. módosítás).....	28
3.1.4	Obester lakótelep (14. sz. módosítás).....	31
3.1.5	Ipartelepi út és Szarvasi út csomópontjánál lévő ipar és gazdasági terület (17. sz. módosítás).....	34
3.1.6	Alsópárti lovarda és Hulladéklerakó, fémgyűjtő telep (22; 35. sz. módosítás).....	38
3.1.7	Téglagyári út 40. (27. sz. módosítás).....	42
3.1.8	Sós-dűlő menti majorság (31. sz. módosítás).....	46
3.1.9	Külső-dónáti állattartó telep (32. sz. módosítás).....	50
3.1.10	Tervezett 45123 sz. külterületi út (33. sz. módosítás).....	53
3.1.11	4521 sz. mellékút melletti üvegházhas terület (37. sz. módosítás).....	54
3.1.12	Dankó Pista utca környezete (44. sz. módosítás).....	58
3.1.13	Majorság fejlesztés a Kórógy főcsatorna mentén (46. sz. módosítás).....	60
3.1.14	Szennyvíztisztító kódjának javítása.....	63
3.2	Összesített biológiai aktivitásszámítás.....	64
3.3	A módosítások megfeleltetése a vonatkozó területrendezési tervekkel.....	65
3.3.1	Országos Területrendezési Terv.....	65
3.3.2	Csongrád Megye Területrendezési Terve.....	67

1 ELŐZMÉNYEK

1.1 Hatályos településrendezési eszközök

- Szentés Város Településfejlesztési koncepció (2005)
- Szentés Város 184/2010. (VIII.12.) Kt. határozattal módosított 266/2007. (XII.14.) Kt. határozattal jóváhagyott településszerkezeti terve
- Szentés Város 20/2010. (VIII.27.) rendelettel módosított 5/2009. (III.09.) rendelettel jóváhagyott Szentés Város Szabályozási terve és Helyi Építési Szabályzata

1.2 A módosítás célja

- 1 A 0160 hrsz-ú közterületi út menti üdülőterület közé ékelődő 0179/3, 0179/6 hrsz-ú udvarok üdülőterületbe sorolása.
- 2 A Kertvárosi lakótelepen a szerkezeti terv és szabályozási terv összhangjának megteremtése.
- 3 A MÁV járműjavító telepének ipari övezetbe sorolása.
- 4 A régi honvédségi lakások, melyek jelenleg különleges honvédségi területfelhasználási egységben vannak kisvárosias területfelhasználási egységbe kerülnek.
- 5 Az Ipartelepi út és Szarvasi út csomópontjánál lévő ipar és gazdasági terület övezeteinek differenciálás. Eszerint egyes területek területfelhasználása ipariról kereskedelmi, szolgáltatóra, míg más területek kereskedelmi, szolgáltatóról iparira módosulnak.
- 6 A Lőrinc utcánál a tulajdonos lovardát kíván létrehozni. A terület jelenlegi mezőgazdasági területfelhasználása falusias lakóra módosul. Az iroda és mérlegház építésére vonatkozó, 2007.03.14-én kelt, 06-6308-4/2007 jogerős építési engedély határozat alapján - az illeszkedés alapján-, a terv átvezetése a rendezési tervekbe.
- 7 A Téglagyári út 40-nél a telkek a tényleges területhasználatnak megfelelően, kereskedelmi-gazdasági terület ipari övezetbe kerül.
- 8 Sós-dűlő menti, elkerülő út menti majorként működő területek ipari állattartó telepbe sorolása.
- 9 A Külső-dónati állattartó telepen a tulajdonos bővíteni kívánja a szarvasmarha telepet. Az érintett telek így ipari terület-felhasználású kategóriába kerül. Ennek megfelelően módosul a külterületi szabályozási terv is.
- 10 4521 sz. mellékút melletti területen, a bihari sor folytatásaként, a 01361 hrsz-ú út menti gazdasági terület üvegházaz területbe sorolása. A vasút menti gazdasági terület erdőbe sorolása. A vasút menti különleges területnek jelölt terület gazdasági területbe sorolása.
- 11 A tervezett 45123 sz. külterületi meglévő út a javaslat szerint távlatban nem lesz tervezett gyűjtőútnak jelölve.
- 12 A Dankó Pista utca és környékének területfelhasználása kertvárosiról falusias lakóra történő módosítása
- 13 A Kórógy főcsatorna mentén, megfelelő műszaki infrastruktúrával ellátott, részben jelenleg is majorságként használt terület gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató terület bővítése.
- 14 A Bereki szennyvíztisztító telep övezeti kódjának javítása.

1.3 A módosítás várható hatása

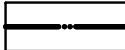
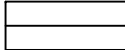
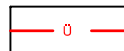
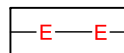
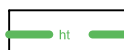
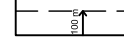
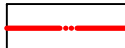
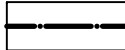
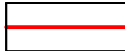
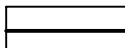
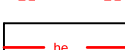
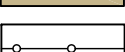
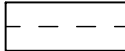
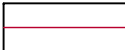
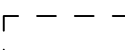
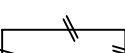
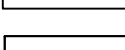
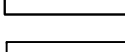
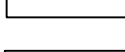
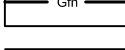
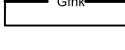
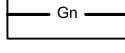
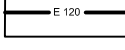
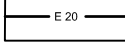
- 1 Az üdülőterületbe zárványszerűen ágyazódó mezőgazdasági területeket - melyek ily módon nem művelhetők - üdülőterületbe soroljuk, így a telkek továbbra is beépíthetők maradnak, ill. fejleszthetők és egységessé válik az üdülőterület tömbjének karaktere.
- 2 A Kertvárosi lakótelep lakóépületei a karakterüknek megfelelő területfelhasználási egységbe kerülnek.
- 3 A járműjavító az eddigi különleges területfelhasználási egységből, a jelenlegi karakterének megfelelő ipari övezetbe kerül.
- 4 A régi honvédségi lakótelep társasházi lakásai a többi lakóterülethez hasonló építési jogokat kapnak.
- 5 Az Ipartelepi út és Szarvasi út csomópontjánál lévő ipar és gazdasági területen a rendezések elősegítik a jelenlegi fejlesztési elképzelés megvalósulását.
- 6 A lakóterületre módosított területfelhasználás lehetővé teszi a tervezett lovarda megvalósulását. Az elkerülő út mentén új hulladéklerakó épül.
- 7 A Téglagyári út 40-nél lévő telkek – a jelenlegi terület-felhasználásnak megfelelően – iparterületbe kerülő telkeken a tulajdonosok fejleszthetnek és pályázhatnak, az ipari tevékenységük bővítésére.
- 8 Sós-dűlő menti majorok a terület-felhasználásuknak megfelelő kategóriába kerülnek.
- 9 A Külső-dónáti állattartó telepen a módosítás helyhez kötött fejlesztés. A bővítést kapcsolódó telken lehet megvalósítani. A módosítás után lehetőség nyílik a tulajdonos bővítési szándékának megvalósítására.
- 10 Az üvegházak területének terület-felhasználása a jelenlegi kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre üvegházak mezőgazdasági területre módosul. Ez esetben a terület tulajdonosai indulni tudnak üvegházakkal kapcsolatos pályázatokon.
- 11 A 45123 sz. külterületi út nem lesz gyűjtőút.
- 12 A Dankó Pista utca és környékének területe falusias területfelhasználási egységbe kerül.
- 13 A Kórógy főcsatorna mentén a módosítás helyhez kötött fejlesztés. A bővítést a kapcsolódó telkeken lehet megvalósítani. A módosítás után lehetőség nyílik a tulajdonos bővítési szándékának a megvalósítására.

3 ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

3.1 *Módosítások*



Módosítások helye és száma
M = 1: 50 000

 AZ ÉPÍTÉSZ BT. 5/2009(III.09.) SZÁMÚ RENDELETTEL JÓVÁHAGYVA		SZENTES SZABÁLYOZÁSI TERVLAP A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATTAL EGYÜTT ALKALMAZANDÓ	
2009. MÁRCIUS 16.			
JELMAGYARÁZAT:			
Alaptérképi elemek:			
	Belterület határa		Kerékpár út
	Telekhatár		Gyalog út
	Épület		Beültetési kötelezettségű terület határ
3	Házszám		Elővásárlási joggal terhelt terület határa
7618	Helyrajzi szám		Helyi jelentőségű természeti terület határa
Fürdő	Funkció		Helyileg védett fa
Sima Ferenc utca	Utcanév		Kötelező fásítás
			Közpark, közkert
			Vízfelület - Vízfolyás, patak, csatorna, árok területe
			Telken belül kialakítandó zöldfelület
			Tervezett híd
			Védő távolság
			Szabályozási szélesség
Kötelező szabályozási elemek:			
	Tervezett belterület határa		
	Beépítésre szánt, beépítésre nem szánt terület határa		
	Tervezett, beépítésre szánt, beépítésre nem szánt terület határa		
	Szabályozási vonal		
	Építési vonal		
	Építési övezet határa, övezet határa és jele		
	Építési hely és határvonala		
	Régészeti érdekű terület határa		
	Helyi értékvédelmi terület határa		
	Helyileg védett települési szerkezet határa		
	Helyileg védett épület		
	Helyileg védett utcakép		
	Különleges terület		
	Közlekedési célú közterület		
	Vasút terület		
	Vegyeshasználatú gépjárműút		
Más jogszabályon alapuló elemek:			
	Műemléki környezet határa		
	Régészeti lelőhely határa és száma		
	Országos jelentőségű védett természeti terület - kunhalom		
	Műemlék		
	Műemlék épület		
	Műemlék ideiglenes védelemmel		
	Műemlék telke		
	Madárvédelmi terület		
Irányadó szabályozási elemek:			
	Irányadó telekhatár		
Tájékoztató elemek:			
	Tömbhatár		
	Geodéziailag nem bemért épület		
	Megszűntető jel		
	Bontott épület jele		
	Kurca		
	Fűút, gyűjtőút tengelyvonala		
	Szennyvíz főnyomócső		
	Vízvezeték		
	Meglévő gázvezeték (nagynyomás)		
	Meglévő gázvezeték (nagyközépnomás)		
	Meglévő gázvezeték (középnomás)		
	120 kV légvezeték		
	20 kV légvezeték		
	Meglévő termálvezeték		
	Szennyvíz átemelő		
	Vízműkút		
	Víztározó		
	Villamos transzformátor állomás		
	Villamos alállomás		
	Gázfogadó állomás		



A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATTAL EGYÜTT ALKALMAZANDÓ

3.1.1 0160 hrsz-ú út menti halásztanyák (2. sz. módosítás)

Módosítás határa: 0180 hrsz-ú csatorna - 0179/19 hrsz-ú út - 0160 hrsz-ú út – 0178 hrsz-ú út által határolt terület



forrás: Google Earth

Vonatkozó tervlapok:

I. A	Földhivatali alaptérkép	M:= 1 : 2 000
I. B	Hatályos településszerkezeti terv részlete	M:= 1 : 5 000
I. C	Módosított részlet a településszerkezeti tervből	M:= 1 : 5 000
I. D	Hatályos szabályozási terv	M:= 1 : 2 000
I. E.	Módosított szabályozási terv	M:= 1 : 2 000

Módosítás: Az üdülőterületbe zárványszerűen ágyazódó mezőgazdasági területeket - melyek így módon nem művelhetők - üdülőterületbe soroljuk, így a telkek továbbra is beépíthetőek maradnak, ill. fejleszthetőek és egységessé válik az üdülőterület tömbjének karaktere.

Településfejlesztési elhatározás: 201/2010 (IX. 10.) Kt. határozat

Érintett tervek hatályos szabályozási tervlapok: TSzT és SzT 56-III-3, 56-IV-3

Változással érintett területek hrsz-a: 0179/3, 0179/6, 0179/7

Területi mérleg:

Területfelhasználás	Meglévő /ha/	Tervezett /ha/
Üdülőházas terület	5,44	6,37
Általános mezőgazdasági terület	0,93	0,00
Közlekedési terület	1,84	1,84
Összesen:	8,21	8,21

Szabályozás:

A 0179/3, 0179/6, 0179/7 hrsz-ú telkek szabályozási kódja M1-A-ról Üü-GySz-43433-ra változik.

Üü-GySz-43433 övezet paraméterei (új):

Üdülőházas terület

egyéb karakter

szabadon álló beépítési mód,

kialakítható legkisebb telekméret: 900 m²,

beépítettség max. 25%,

zöldfelület min.50%,

építménymagasság max. 6,0 m,

szintterületmutató max. 0,6

Tájrendezési hatás: Általános mezőgazdasági területből a jelenlegi használatához igazodóan és a távlati fejleszthetőség érdekében üdülőterület lesz. A változásnak jelentős tájrendezési hatása nincs, a terület karakterét az itt kijelölt üdülőterület határozza meg, melybe beágyazódnak a jelen tervben módosított telkek, így egységes területhasználatú tömböt alkotva.

Biológiai aktivitás:

Meglévő	Terület /ha/	B.A. mutató	Összesen
Üdülőházas terület	5,44	2,70	14,69
Általános mezőgazdasági terület	0,93	3,70	3,44
Közülekedési terület	1,84	0,60	1,10
Összesen:	8,21		19,23

Tervezett	Terület /ha/	B.A. mutató	Összesen
Üdülőházas terület	6,37	2,70	17,20
Közülekedési terület	1,84	0,60	1,10
Összesen:	8,21		18,30

Biológiai aktivitási érték számítása: 18/2010.(V.13.) NFGM rendelettel módosított 9/2007 (IV.3.) ÖTM rendelet szerint

Környezeti hatások becslése:

Az üdülőterületbe ékelődött zárványtelkek üdülőterületbe történő átsorolásánál a zajterhelési határértékek csökkennek (27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet „a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról”). A terület jelenlegi zajterhelése ezt lehetővé teszi, ugyanis a telkek közelében jelentős zajforrás (út, vasút, üzemi zaj-, illetve rezgésforrás, stb.) nem található, így az új zajvédelmi határértékek teljesítése nem ütközik akadályba. A Felügyelőséggel 2010. 11. 22-én történt egyeztetésünk értelmében, esetünkben a kisebb zajvédelmi határértékbe sorolásnak további zajvédelmi alátámasztása nem szükséges.

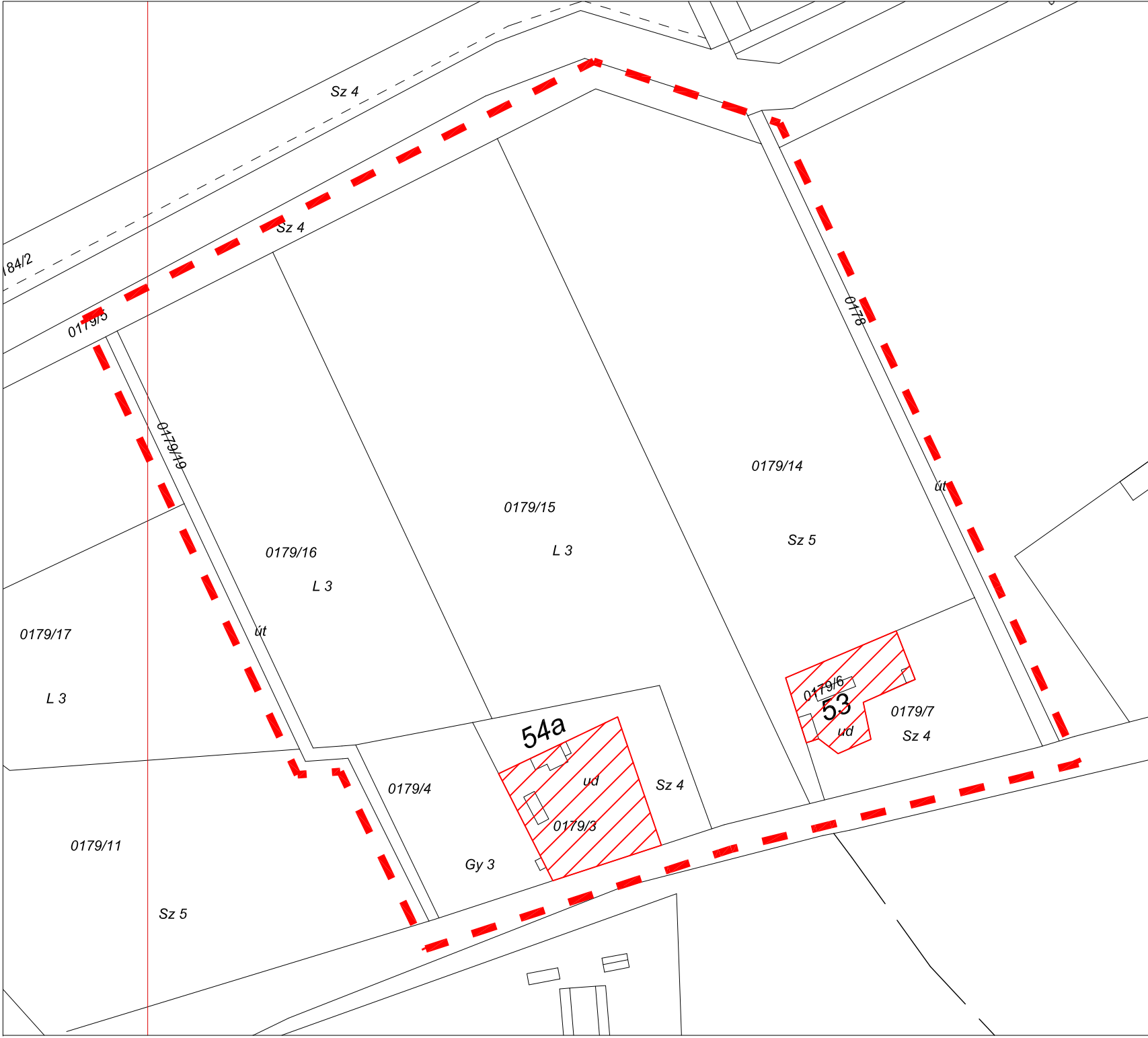
Örökségvédelem: A módosítás régészeti területet nem érint. A módosítás az épített környezetet nem érinti.

Közülekedés: A változással érintett terület déli oldalán településközi út számára szabályoztuk ki területet. Annak érdekében, hogy az út később az országos közúthálózat része lehessen, már most javasoljuk az 50 m védőtávolság érvényesítését.

Közmű: A tervezési területen a jelenlegi igényeknek megfelelő a közműellátás. A vízellátás egyedi, saját kútból történik. Közüzemi a villamos-energia és a hírközlés ellátása. A szenny-vízelhelyezés egyedi tározóban történik.

A terület-felhasználás módosítása, a jelenleg beépített ingatlanok fejlesztése esetén a meglévő rendszerekről a közműellátás megoldható.

A tömb további új beépítéseikhez viszont, egységes közműellátást kell biztosítani. Ennek megfelelően a közüzemi vízellátás és szenny-vízvezetés hálózatait is ki kell építeni az üdülőterületi terület-felhasználáshoz.



SZENTES RENDEZÉSI
TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

ALAPTÉRKÉP

Érintett területek:
56-III-3, 56-IV-3

SZABÁLYOZÁSI TERVLAP
A 2. SZ. MÓDOSÍTÁSHOZ



Tervezési terület határa



Módosítással érintett terület

4445 sz. út menti halásztanyák



RAJZSZÁM:

2. A

MÉRETARÁNY:

M=1:2000

Felső rét

Kurca

Lúdtó

SZENTES RENDEZÉSI
TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

2010. OKTÓBER

HATÁLYOS SZERKEZETI TERV

FELELŐS TERVEZŐ:

BERCZELI EMÍLIA
TT1 01-2447/06



EUROIL
Co. Ltd

JELMAGYARÁZAT:



Tervezési terület határa

RAJZSZÁM:

2.B

MÉRETARÁNY:

M=1:5 000

SZENTES RENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

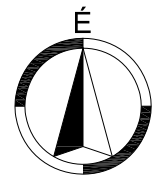
HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV

Érintett terülapok:
56-III-3, 56-IV-3

SZABÁLYOZÁSI TERVLAP
A 2. SZ. MÓDOSÍTÁSHOZ

JELMAGYARÁZAT:

-  Tervezési terület határa
-  Szabályozási vonal
-  Építési övezet határa,
övezet határa és jele
-  Építési hely és határvonala
-  Közlekedési célú közterület
-  Közpark, közkert
-  Vízfelület - Vízfolyás, patak,
csatorna, árok területe
-  Telken belül kialakítandó
zöldfelület
-  Irányadó telekhatár



2010. NOVEMBER

FELELŐS TERVEZŐ:

BERCZELI EMÍLIA
TT1 01-2447/06

RAJZSZÁM:

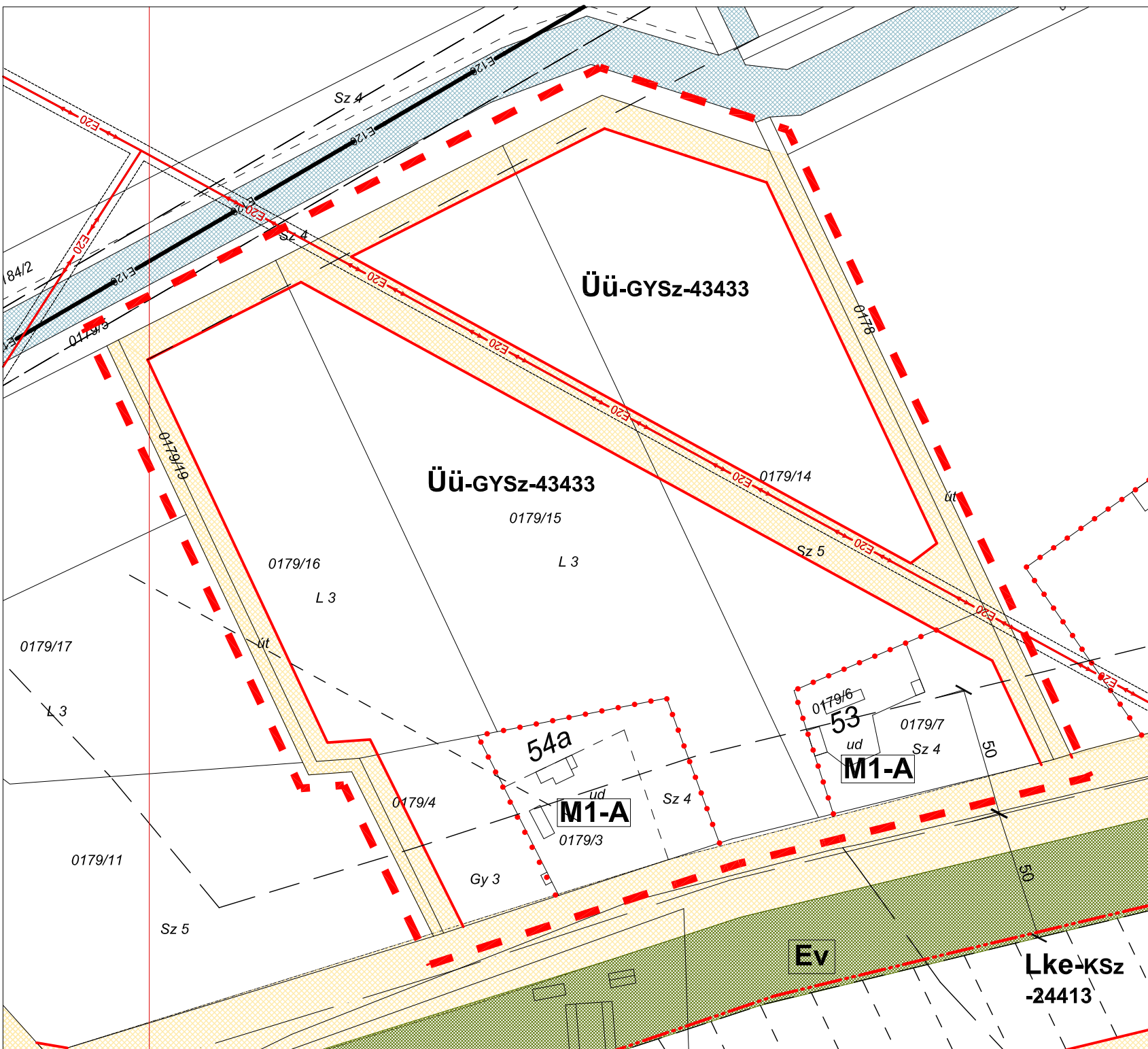
2. D



EUROIL
Co. Ltd

MÉRETARÁNY:

M=1:2000



3.1.2 Kertvárosi lakótelep rendezése (7. sz. és 8. sz. módosítás)

Módosítás területének határa:

Kiss Zsigmond utca - 8343 hrsz-ú utca - Cseuz Béla utca - Köztársaság út - 8304 hrsz-ú utca - Honvéd utca által határolt terület

Vonatkozó tervlapok:

II. A	Földhivatali alaptérkép	M:= 1 : 3 000
II. B	Hatályos településszerkezeti terv részlete	M:= 1 : 5 000
II. C	Módosított részlet a településszerkezeti tervből	M:= 1 : 5 000
II. D	Hatályos szabályozási terv	M:= 1 : 2 000
II. E.	Módosított szabályozási terv	M:= 1 : 2 000

Módosítás: A Kiss Zsigmond utca 1-3. és Köztársaság út 1-9. telkeinek területfelhasználása Kertvárosi lakóterületről (Lke) Kisvárosias lakóterületre (Lk) változik.

Képviselőtestületi döntés: 201/2010 (IX. 10.) Kt. határozat

Érintett tervek: SzT -63-II-1, 63-II-2 sz. szabályozási tervlapokon

Változással érintett területek hrsz-a:

8350/1-8350/5, 8298, 8303, 8323, 8322, 8320, 8319, 8317

Területi mérleg:

Területfelhasználás	Meglévő /ha/	Tervezett /ha/
Kisvárosi lakóterület	0,00	1,47
Kertvárosias lakóterület	1,47	0,00
Településközpont vegyes terület	2,20	2,20
Közlekedési terület	0,84	0,84
Összesen:	4,51	4,51

Szabályozás:

A 8298, 8303 hrsz-ú telkek szabályozási kódja Lk-SV-64484-K-ről Lk-SV-65584-K-ra változik.

Lk-SV-64484-K övezet paraméterei(eredeti):

Kisvárosi lakóterület

Sorház, társasház karakter

Vegyes, kialakult beépítési mód,

kialakítható legkisebb telekméret: 1500 m²,

beépítettség max. 30%,

zöldfelület min.50%,

építménymagasság max. 16,0 m,

szintterületmutató max. 1

kialakult

Lk-SV-65564-K övezet paraméterei (új):

Kisvárosi lakóterület

Sorház, társasház karakter

Vegyes, kialakult beépítési mód,
kialakítható legkisebb telekméret: 1500 m²,
beépítettség max. 40%,
zöldfelület min.40%,
építménymagasság max. 9,5 m,
szintterületmutató max. 1
kialakult

A kertvárosi lakótelep Kurca felőli részén, a 8350/1-8350/5 hrsz-ú telkek szabályozási kódja Ln-TSz-934(11)5-K-ról Vt-TSz-934(11)5-K-ra változik.

Ln-TSz-934(11)5-K övezet paraméterei(eredeti):

Nagyvárosi lakóterület

telepszerű
szabadon álló beépítési mód,
kialakítható legkisebb telekméret: 4 000 m²,
beépítettség max. 25%,
zöldfelület min.50%,
építménymagasság max. 6,5-16,0 m,
szintterületmutató max. 1,2
kialakult

Vt-TSz-934(11)5-K övezet paraméterei (módosított):

Településközpont vegyes terület

telepszerű
szabadon álló beépítési mód,
kialakítható legkisebb telekméret: 4 000 m²,
beépítettség max. 25%,
zöldfelület min.50%,
építménymagasság max. 6,5-16,0 m,
szintterületmutató max. 1,2
kialakult

Kertvárosi lakótelep déli részén a 8298, 8303, 8323, 8322, 8320, 8319, 8317 hrsz-ú telkek szabályozási kódja Lke-SZ-25553-K-ról Lk-SZ-25553-K-ra módosul.

A változás szerint a kertvárosias területfelhasználási kategória kisvárosias lakóra módosul.

Lke-SZ-25553-K övezet paraméterei (eredeti):

Kertvárosi lakóterület

Sorház, társasház
zárt sorú beépítési mód,
kialakítható legkisebb telekméret: 700 m²,
beépítettség max. 40%,
zöldfelület min.40%,
építménymagasság max. 7,5 m,
szintterületmutató max. 0,6
kialakult

Lk-SZ-25553-K övezet paraméterei (módosított):

Kisvárosi lakóterület

Sorház, társasház
zárt sorú beépítési mód,
kialakítható legkisebb telekméret: 700 m²,
beépítettség max. 40%,
zöldfelület min.40%,

építménymagasság max. 7,5 m,
szintterületmutató max. 0,6
kialakult

Tájrendezési hatás: A módosításnak tájrendezési hatása nincs.

Biológiai aktivitás:

Meglévő	Terület /ha/	B.A. mutató	Összesen
Kertvárosias lakóterület	1,47	3,00	4,41
Településközpont vegyes terület	2,20	0,50	1,10
Közlekedési terület	0,84	0,60	0,50
Összesen:	4,51		6,01

Tervezett	Terület /ha/	B.A. mutató	Összesen
Kisvárosi lakóterület	1,47	1,20	1,76
Településközpont vegyes terület	2,20	0,50	1,10
Közlekedési terület	0,84	0,60	0,50
Összesen:	4,51		3,37

Biológiai aktivitási érték számítása: 18/2010.(V.13.) NFGM rendelettel módosított 9/2007 (IV.3.) ÖTM rendelet szerint

Környezeti hatások becslése:

	Eredeti terület felhasználási kategória	Tervezett terület felhasználási kategória	Felszíni víz	Felszín alatti víz	Belvíz védelem	Talaj	Levegő	Zaj	Hulladék	Természeti körny. (élővilág)
7	Településközponti vegyes terület (Ln-TSz-934(11)5-K)	Nagyvárosias lakóterület (Ln-TSz-934(11)5-K)			*					
8	Kertvárosias lakóterület (Lke-SZ-04501-K)	Kisvárosi lakóterület (Lk-SZ-04543-K)			*					

* Megjegyzés: azon területek, ahol belvízjárta területtel érintett, terhelőnek kell venni, ahol nem érint ilyen területet, semlegesnek tekinthető a hatás

Értékek:

2	Értékteremtő
1	Javító
0	Semleges
-1	Terhelő
-2	Károsító
-3	Megszüntető

Örökségvédelem:

A módosítás régészeti területet nem érint

A módosítás az épített értékeket nem érinti.

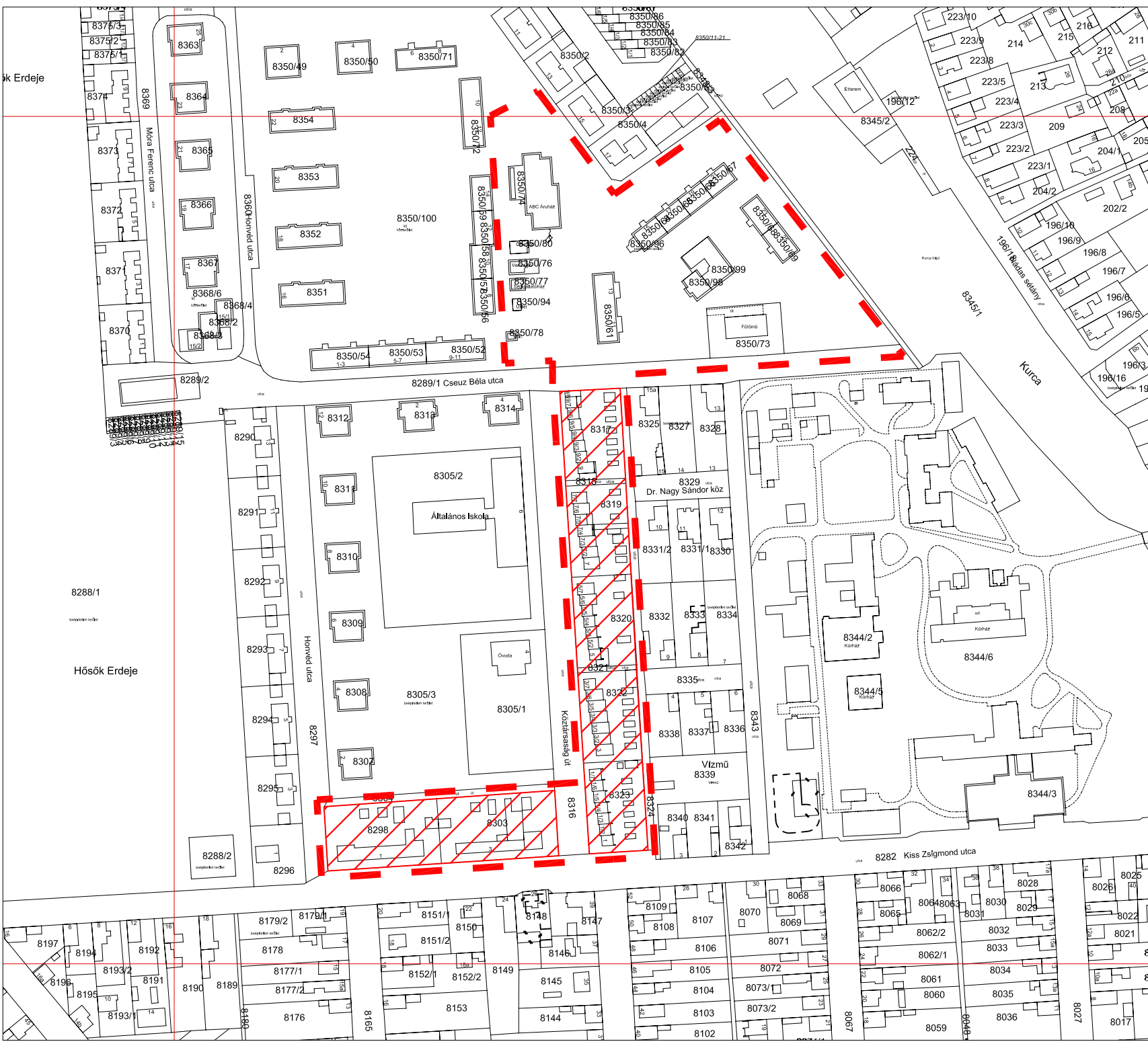
Közlekedés:

A módosítás a tervezési terület közlekedési hálózatát nem érinti.

Közmű:

A tervezési terület közterületein összközműves ellátás került kiépítésre.

A terület-felhasználás módosítása a közműigényeket jelentősen nem befolyásolja, a közműellátottságot továbbra is a kiépült közműrendszerekről lehet biztosítani, illetve biztosítható. Külön közműfejlesztés – víz-, gáz-, villamosenergia-ellátás, hírközlés, szennyvízcsatornázás terén nem szükséges. Viszont a csapadékvíz-elvezetés rendszereinek fejlesztésével és korszerűsítésével kell számolni.



SZENTES RENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

ALAPTÉRKÉP

Érintett területek:
63-II-1, 63-II-2

SZABÁLYOZÁSI TERVLAP
A 7-8. SZ. MÓDOSÍTÁSHOZ



Tervezési terület határa



Módosítással érintett terület

Kertvárosi lakótelep



RAJZSZÁM:

7-8. A

MÉRETARÁNY:

M=1:3000

tanya

Hősök erdeje



SZENTES RENDEZÉSI
TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

2010. NOVEMBER

HATÁLYOS SZERKEZETI TERV

FELELŐS TERVEZŐ:
BERCZELI EMÍLIA
TT1 01-2447/06



EUROIL
Co. Ltd

JELMAGYARÁZAT:



Tervezési terület határa

RAJZSZÁM:

7-8.B

MÉRETARÁNY:

M=1:5 000

HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV

SZABÁLYOZÁSI TERVLAP
A 7-8. SZ. MÓDOSÍTÁSHOZ

 Tervezési terület határa

 Szabályozási vonal

 Építési övezet határa,
övezet határa és jele

 Építési hely és határvonala

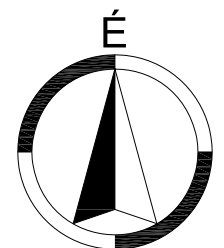
Közlekedési célú közterület

 Közpark, közkert

 Vízfelület - Vízfolyás, patak,
csatorna, árok területe

 Telken belül kialakítandó zöldfelület

— — — —	Irányadó telekhatár
---------	---------------------



2010. SZEPTEMBER

BERCZELI EMÍLIA
TT1 01-2447/06

7-8. D



EUROIL
Co. Ltd

M=1:2000

3.1.3 MÁV járműjavító (12. sz. módosítás)

Módosítás határa: 2998 hrsz-ú út – 4420 hrsz-ú út – 4498 hrsz-ú út – 4544 hrsz-ú út - Bajcsy Zsilinszky Endre utca – MÁV vasúti pályatest által határolt terület



forrás: Google Earth

Vonatkozó tervlapok:

I. A	Földhivatali alaptérkép	M:= 1 : 4 000
I. B	Hatályos településszerkezeti terv részlete	M:= 1 : 5 000
I. C	Módosított részlet a településszerkezeti tervből	M:= 1 : 5 000
I. D	Hatályos szabályozási terv	M:= 1 : 2 000
I. E.	Módosított szabályozási terv	M:= 1 : 2 000

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

Településfejlesztési elhatározás: 201/2010 (IX. 10.) Kt. határozat

Érintett tervek hatályos szabályozási tervlapok:

TSzT és SzT 57-IV-4, 63-IV-1, 63-IV-2

Változással érintett területek hrsz-a: 4499, 4418/6, 4418/8, 4418/3 hrsz-ú telkek

Területi mérleg:

Területfelhasználás	Meglévő /ha/	Tervezett /ha/
Kertvárosi lakóterület	3,60	3,14
Ipari terület	0,00	5,54
Különleges sportterület	1,74	1,74
Különleges közlekedési terület	4,41	0,00
Közlekedési terület	1,74	1,07
Összesen:	11,49	11,49

Szabályozás:

A 4499, 4418/6 hrsz-ú telkek szabályozási kódja KÖ-k-ról Gip-ISz-(10)5675-K-ra változik.

A változás szerint a tervezett területfelhasználási kategória különleges közlekedési területről Ipari gazdasági területre módosul.

Gip-ISz-(10)5675-K övezet paraméterei (új):

Gazdasági terület - ipari
ipari karakter
szabadon álló beépítési mód,
kialakítható legkisebb telekméret: 5 000 m²,
beépítettség max. 40%,
zöldfelület min.25%,
építménymagasság max. 12,5 m,
szintterületmutató max. 1,2
kialakult

A 4418/3 hrsz-ú telek szabályozási kódja K-Sp-FSz-1462 -ről K-Sp-FSz-K1462 -ra változik.

A hatályos övezeti karakter kiegészül a kialakítható legkisebb telekméret paraméterével.

K-Sp-FSz-K1462 övezet paraméterei (új):

Különleges terület - sportterület
felsőpárti karakter
szabadon álló beépítési mód,
kialakítható legkisebb telekméret: kialakult
beépítettség max. 15%,
zöldfelület min.50%,
építménymagasság max. 9,5 m,
szintterületmutató max. 0,5

A 4418/8 hrsz-ú telek szabályozási kódja Lke-FV-14423-K –ról Gip-ISz-95655-ra változik.

Lke-FV-14423-K övezet paraméterei (eredeti):

Kertvárosi lakóterület
Felsőpárti karakter
vegyes beépítési mód,
kialakítható legkisebb telekméret: 550 m²,
beépítettség max. 30%,
zöldfelület min.50%,
építménymagasság max. 5,5 m,
szintterület mutató max. 0,6
kialakult

Gip-ISz-95655 övezet paraméterei (új):

Ipari gazdasági terület
Ipari karakter
szabadonálló beépítési mód,
kialakítható legkisebb telekméret: 4000 m²,
beépítettség max. 40%,
zöldfelület min.25%,
építménymagasság max. 7,5 m,
szintterület mutató max. 1,2

Tájrendezési hatás:

A változtatás jelentős tájrendezési hatással nem bír.

Biológiai aktivitás:

Meglévő	Terület /ha/	B.A. mutató	Összesen
Kertvárosi lakóterület	3,60	3,00	10,80
Különleges sportterület	1,74	3,00	5,22
Különleges közlekedési terület	4,41	0,60	2,65
Közlekedési terület	1,74	0,60	1,04
Összesen:	11,49		19,71

Tervezett	Terület /ha/	B.A. mutató	Összesen
Kertvárosi lakóterület	3,14	3,00	9,42
Ipari terület	5,54	0,40	2,22
Különleges sportterület	1,74	3,00	5,22
Közlekedési terület	1,07	0,60	0,64
Összesen:	11,49		17,50

Biológiai aktivitási érték számítása: 18/2010.(V.13.) NFGM rendelettel módosított 9/2007 (IV.3.) ÖTM rendelet szerint

Környezeti hatások becslése:

	Eredeti terület felhasználási kategória	Tervezett terület felhasználási kategória	Felszíni víz	Felszín alatti víz	Belvíz védelem	Talaj	Levegő	Zaj	Hulladék	Természeti körny. (élővilág)
12	Közlekedési terület	Iparterület			*					

* Megjegyzés: azon területek, ahol belvízjárta területtel érintett, terhelőnek kell venni, ahol nem érint ilyen területet, semlegesnek tekinthető a hatás

Értékek:

2	Értékteremtő
1	Javító
0	Semleges
-1	Terhelő
-2	Károsító
-3	Megszüntető

Örökségvédelem: A módosítás során az 561. sz. régészeti lelőhely helyét pontosítottuk, beépített lakótelken van. Amennyiben azon a telken földmunkával járó változás történik, megelőző régészeti feltárást kell végezni. A változtatás azt az ingatlant nem érinti. A módosítás az épített környezetet nem érinti.

Közlekedés: A javasolt átsorolás a vasúti közlekedést nem befolyásolja hátrányosan. Közúti vonatkozása nincs.

Közmű: A járműjavító területén a terület-felhasználás a jelenlegi közlekedési területből ipari gazdasági területre kerül módosításra. A tervezési terület fejlesztésének és esetleges bővítésének hatására közműigények várhatóan nem változnak. A közműellátottságot továbbra is a jelenlegi rendszerekkel biztosított, illetve biztosítható. A módosítás nem igényel külön közműfejlesztést.

SZENTES RENDEZÉSI
TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

ALAPTÉRKÉP

Érintett szabályozási tervlapok:
57-IV-4, 63-IV-1, 63-IV-2

SZABÁLYOZÁSI TERVLAP
A 12. SZ. MÓDOSÍTÁSHOZ

Tervezési terület határa

Módosítással érintett terület

MÁV járműjavító

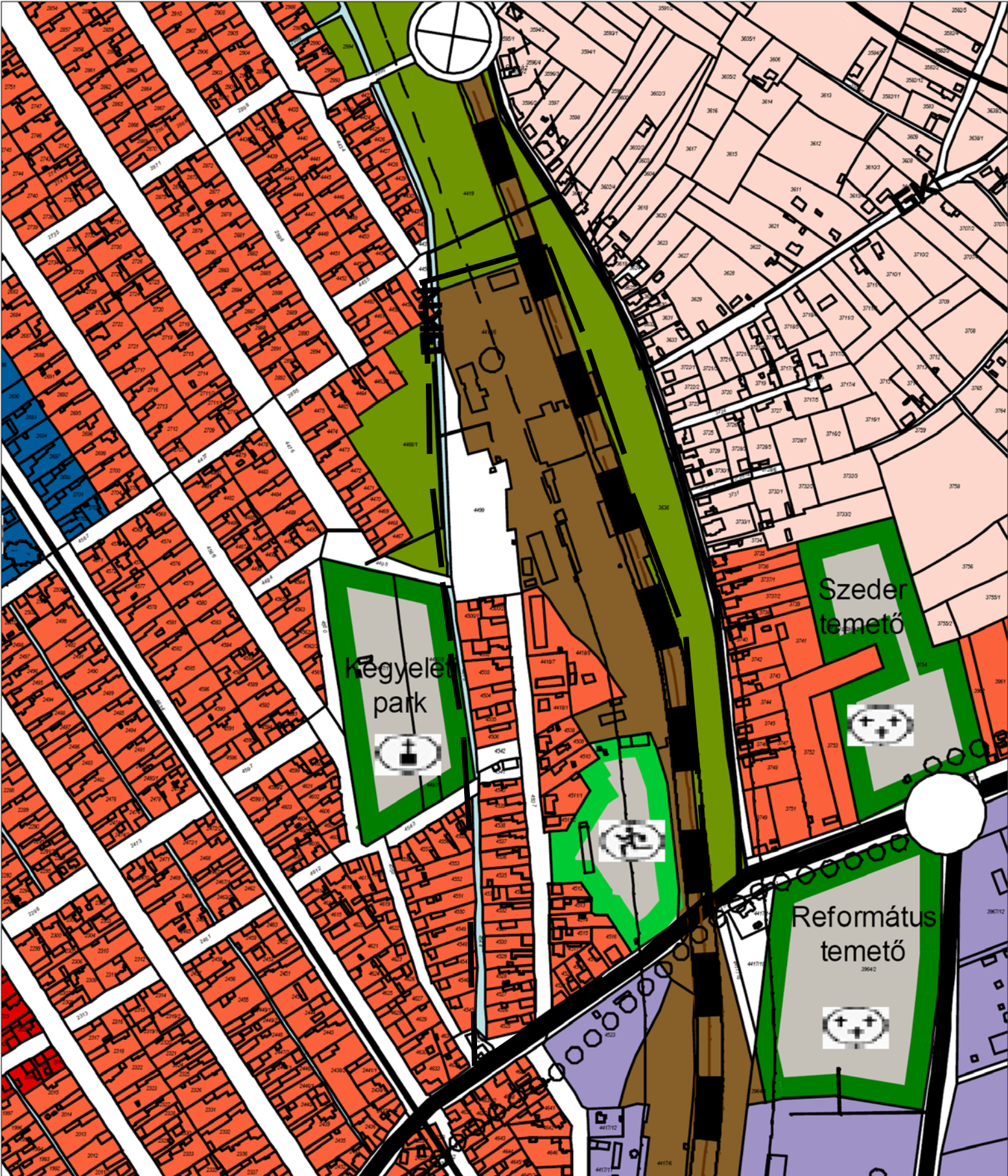


RAJZSZÁM:

12. A

MÉRETARÁNY:

M=1:4000



SZENTES RENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

2010. NOVEMBER

HATÁLYOS SZERKEZETI TERV

FELELŐS TERVEZŐ:

BERCZELI EMÍLIA
TT1 01-2447/06



EUROIL
Co. Ltd

JELMAGYARÁZAT:



Tervezési terület határa

RAJZSZÁM:

12.B

MÉRETARÁNY:

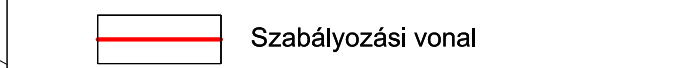
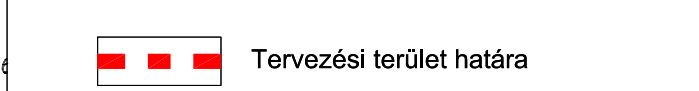
M=1:5 000

SZENTES RENDEZÉSI
TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA
HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV

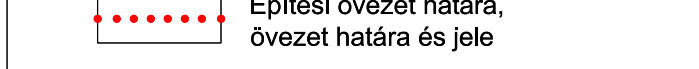
Érintett szabályozási területek: 57-IV-4, 63-IV-1, 63-IV-2

SZABÁLYOZÁSI TERVLAP
A 12. SZ. MÓDOSÍTÁSHOZ

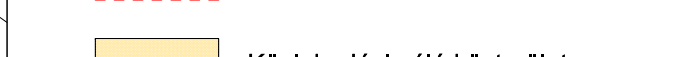
JELMAGYARÁZAT:



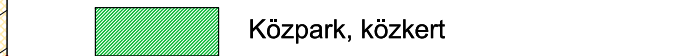
_____ **Frühjahrsschulabschluss**



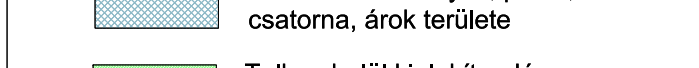
 Építési hely és határvonala



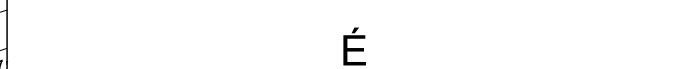
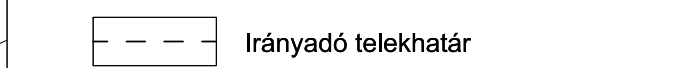
Közlekedési célú közterület



 Vízfelület - Vízfolyás, patak,



8  Felken belül kialakítando zöldfelület



FELELŐS TERVEZŐ:	 EUROIL
------------------	---

BERCZELI EMÍLIA TT1 01-2447/06		Co. Ltd
-----------------------------------	---	---------

RAJZSZÁM: 12. D/1	MÉRETARÁNY: M=1:2000
-----------------------------	-------------------------

--	--

--	--

EUROIL
Co. Ltd

RÁNY:
2000

SZENTES RENDEZÉSI
TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

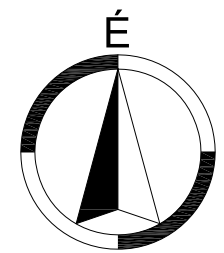
HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV

Érintett szabályozási tervlapok:
57-IV-4, 63-IV-1, 63-IV-2

SZABÁLYOZÁSI TERVLAP
A 12. SZ. MÓDOSÍTÁSHOZ

JELMAGYARÁZAT:

- Tervezési terület határa
- Szabályozási vonal
- Építési övezet határa, övezet határa és jele
- Építési hely és határvonala
- Közlekedési célú közterület
- Közpark, közkert
- Vízfelület - Vízfolyás, patak, csatorna, árok területe
- Telken belül kialakítandó zöldfelület
- Irányadó telekhatár



2010. SZEPTEMBER

FELELŐS TERVEZŐ:

BERCZELI EMÍLIA
TT1 01-2447/06

RAJZSZÁM:

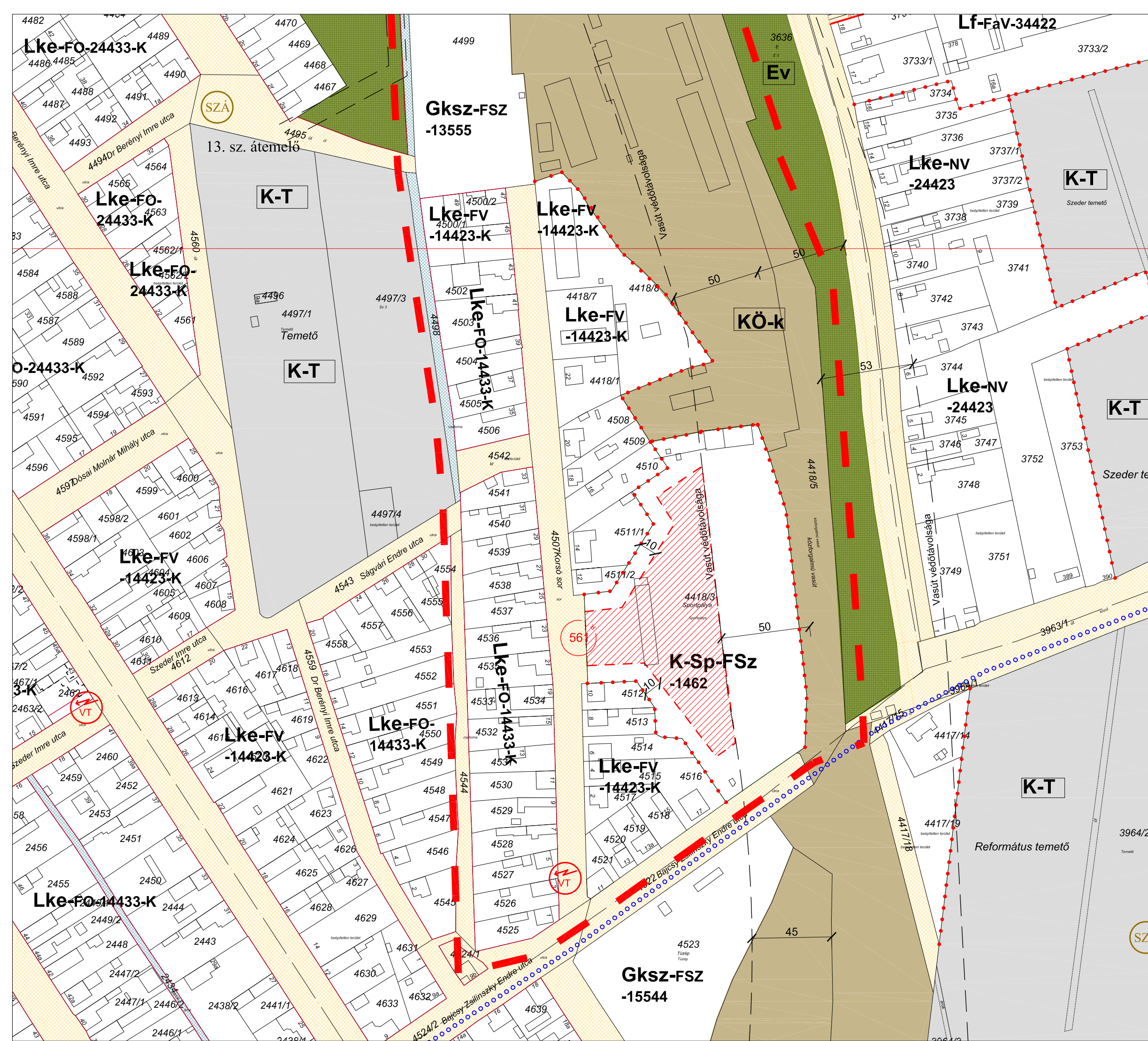
12. D/2



EUROIL
Co. Ltd

MÉRETARÁNY:

M=1:2000



3.1.4 Obester lakótelep (14. sz. módosítás)

Módosítás határa: Kiss Zsigmond utca - Hősök erdeje - Honvédségi laktanya által határolt terület



forrás: Google Earth

Vonatkozó tervlapok:

I. A	Földhivatali alaptérkép	M:= 1 : 2 000
I. B	Hatályos településszerkezeti terv részlete	M:= 1 : 5 000
I. C	Módosított részlet a településszerkezeti tervből	M:= 1 : 5 000
I. D	Hatályos szabályozási terv	M:= 1 : 2 000
I. E.	Módosított szabályozási terv	M:= 1 : 2 000

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

Településfejlesztési elhatározás: 201/2010 (IX. 10.) Kt. határozat

Érintett tervek hatályos szabályozási tervlapok: TSzT és SzT 63-I-2

Változással érintett területek hrsz-a: A 8287/3-8287/9 hrsz-ú telkek.

Területi mérleg:

Területfelhasználás	Meglévő /ha/	Tervezett /ha/
Különleges honvédségi terület	1,35	0,00
Kisvárosi lakóterület	0,00	1,35
Közülekedési terület	0,29	0,29
Összesen:	1,64	1,64

Szabályozás:

A 8287/3-8287/9 hrsz-ú telkek szabályozási kódja K-H-ről Lk-SV-K5556-K-ra változik.

A változás szerint a tervezett területfelhasználási kategória különleges honvédségi területről kisvárosi lakóterületre módosul.

Lk-SV-K5556-K övezet paraméterei (új):

Lakóterület - kisvárosias

sorház, társasház karakter

vegyes, kialakult beépítési mód,

kialakítható legkisebb telekméret: kialakult

beépítettség max. 40%,

zöldfelület min.40%,

építménymagasság max. 7,5 m,

szintterületmutató max. 1,5

kialakult

Tájrendezési hatás:

A terv a kialakult állapothoz igazodik, a módosításnak nincs tájrendezési hatása.

Biológiai aktivitás:

Meglévő	Terület /ha/	B.A. mutató	Összesen
Különleges honvédségi	1,35	1,50	2,03
Közlekedési terület	0,29	0,60	0,17
Összesen:	1,64		2,20

Tervezett	Terület /ha/	B.A. mutató	Összesen
Kisvárosi lakóterület	1,35	1,20	1,62
Közlekedési terület	0,29	0,60	0,17
Összesen:	1,64		1,79

Biológiai aktivitási érték számítása: 18/2010.(V.13.) NFGM rendelettel módosított 9/2007 (IV.3.) ÖTM rendelet szerint

Környezeti hatások becslése:

	Eredeti terület felhasználási kategória	Tervezett terület felhasználási kategória	Felszíni víz	Felszín alatti víz	Belvíz védelem	Talaj	Levegő	Zaj	Hulladék	Természeti körny. (élővilág)
14	Különleges honvédségi terület	Kisvárosias lakóterület			*					

* Megjegyzés: azon területek, ahol belvízjárta területtel érintett, terhelőnek kell venni, ahol nem érint ilyen területet, semlegesnek tekinthető a hatás

Értékek:

2	Értékteremtő
1	Javító
0	Semleges
-1	Terhelő
-2	Károsító
-3	Megszüntető

A honvédség különleges terület szélén elhelyezkedő terület lakóterületbe történő átsorolásánál a zajterhelési határértékek csökkennek (27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet „a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról”). A terület környezetében sportpálya, erdő és kertvárosias lakóterületek vannak, a terület közelében jelentős zaj-, illetve rezgésforrás nem található, így az új zajvédelmi határértékek teljesítése nem ütközik akadályba. A Felügyelőséggel 2010. 11. 22-én történt egyeztetésünk értelmében, esetünkben a kisebb zajvédelmi határértékbe sorolásnak további zajvédelmi alátámasztása nem szükséges.

Örökségvédelem:

A módosítás régészeti területet nem érint

A módosítás az épített környezetet nem érinti.

Közlekedés:

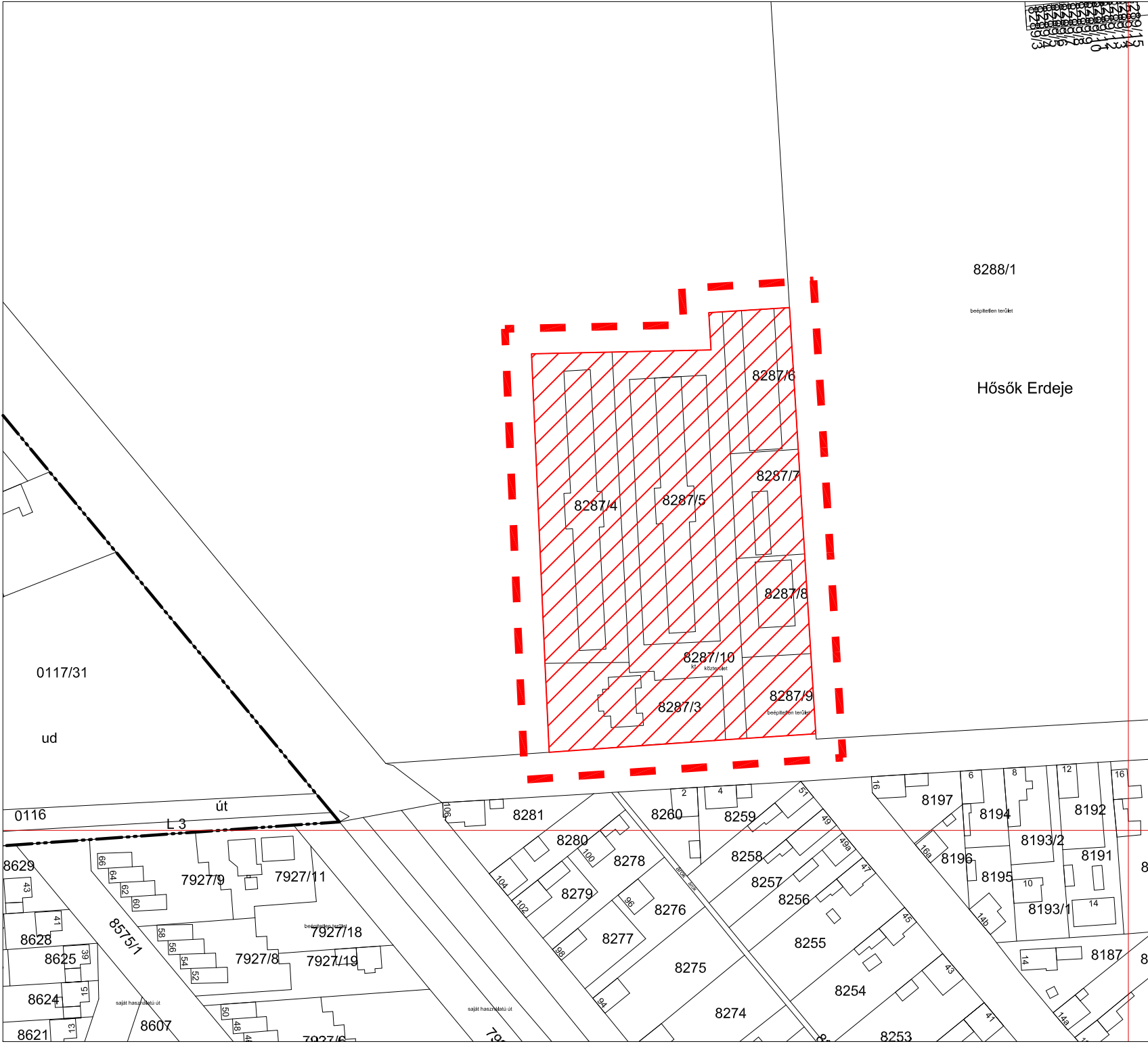
A módosításnak közlekedési vonatkozása nincs.

Közmű:

A tervezési területen a tervezett terület-felhasználási kategória különleges honvédségi területről kisvárosi lakóterületre módosul. A tervezési területet határoló Kiss Zsigmond utcában összközműves ellátás épült ki.

A jelenlegi beépítés közműellátása a Kiss Zsigmond utcában kiépített közüzemi vezetésekről bekötővezetésekkkel biztosított. Amennyiben az ingatlanon belül közterületek kerülnek kialakításra, úgy a közműrendszereket is felül kell vizsgálni és a közüzemi ellátásnak megfelelő hálózatkialakításokat kell kiépíteni.

A területfelhasználás módosításával felül kell vizsgálni a tűzi-vízigény biztosíthatóságát, továbbá a csapadékvíz-elvezetés megoldását, valamint a légvezetékes hálózatok korszerűsítését.



SZENTES RENDEZÉSI
TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

ALAPTÉRKÉP

Érintett tervlapok:
63-I-2

SZABÁLYOZÁSI TERVLAP
A 14. SZ. MÓDOSÍTÁSHOZ

- Tervezési terület határa
- Módosítással érintett terület

Obester lakótelep



RAJZSZÁM:

14. A

MÉRETARÁNY:

M=1:2000

M=1:2000

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

Módosítás határa: MÁV vasúti terület - Attila út - 3997 hrsz-ú út - 3967/2 hrsz-ú telek - 3967/4 hrsz-ú telek - Szarvasi út - Református temető által határolt terület.

Vonatkozó tervlapok:

I. A	Földhivatali alaptérkép	M:= 1 : 3 000
I. B	Hatályos településszerkezeti terv részlete	M:= 1 : 5 000
I. C	Módosított részlet a településszerkezeti tervből	M:= 1 : 5 000
I. D	Hatályos szabályozási terv	M:= 1 : 3 000
I. E.	Módosított szabályozási terv	M:= 1 : 3 000

Módosítás: A terület telkeinek területfelhasználási egységeinek módosítása szükséges a jelenlegi tevékenységükhöz illeszkedő övezetnek megfelelően. A 3965/4, 3965/6, 3968, 3969/1, 3969/3, 3970, 3975/3 hrsz-ú telkek területfelhasználása ipariról kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre, a 3976/2 hrsz-ú állattartó telep területfelhasználása kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre ipari gazdasági területre módosul.

Településfejlesztési elhatározás: 201/2010 (IX. 10.) Kt. határozat

Érintett tervek hatályos szabályozási tervlapok:

TSzT és SzT

Változással érintett területek hrsz-a:

A 3965/4, 3965/6, 3968, 3969/1, 3969/3, 3970, 3975/1, 3975/3, 3976/2, 3975/4 és 3975/11 hrsz-ú telek

Területi mérleg:

Területfelhasználás	Meglévő /ha/	Tervezett /ha/
Gazdasági ipari terület	15,78	11,44
Gazdasági kereskedelmi, szolgáltató terület	10,71	14,65
Zöldterület	8,27	8,27
Vízgazdálkodási terület	3,52	3,52
Különleges terület - jelentős zöldfelületű intézmény	4,03	4,43
Közlekedési terület	1,67	1,67
Összesen:	43,98	43,98

Szabályozás:

A 3975/4 és 3975/11 hrsz-ú ingatlanon álló téglaegető kemencét és lakóépületet 11438 törzsszámon a Kulturális Örökség védelmi Hivatal nyilvántartásba vette. A szabályozási terven az eddig helyileg védett épületek műemlék megjelölést kapnak.

A 3965/4, 3965/6 hrsz-ú telkek szabályozási kódja Gip-ISz-66766-K-ről Gksz-LSz-(11)6766-ra változik.

A változás szerint a tervezett területfelhasználási kategória Ipari gazdasági területre Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre módosul.

Gip-ISz-66766-K övezet paraméterei (régi):

Gazdasági terület - ipari
iparterületi karakter
szabadonálló beépítési mód,

kialakítható legkisebb telekméret: 1500m²
beépítettség max. 50%,
zöldfelület min.20%,
építménymagasság max. 9,5 m,
szintterületmutató max. 1,5
kialakult

Gksz-LSz-(11)6766 övezet paraméterei (új):

Gazdasági terület - kereskedelmi, szolgáltató
kereskedelmi, logisztikai karakter
szabadonálló beépítési mód,
kialakítható legkisebb telekméret: 1ha
beépítettség max. 50%,
zöldfelület min. 20%,
építménymagasság max. 9,5 m,
szintterületmutató max. 1,5

A 3968, 3969/1, 3969/3, 3970, 3975/1, 3975/3 hrsz-ú telkek szabályozási kódja Gip-IV-K6776-ról Gksz-LSz-96686-ra változik.

A változás szerint a tervezett területfelhasználási kategória Ipari gazdasági területről Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre módosul.

Gip-IV-K6776 övezet paraméterei (régi):

Gazdasági terület - ipari
iparterületi karakter
vegyes, kialakult beépítési mód,
kialakítható legkisebb telekméret: kialakult
beépítettség max. 50%,
zöldfelület min.20%,
építménymagasság max. 12,5 m,
szintterületmutató max. 1,5

Gksz-LSz-96686 övezet paraméterei (új):

Gazdasági terület - kereskedelmi, szolgáltató
kereskedelmi, logisztikai karakter
szabadonálló beépítési mód,
kialakítható legkisebb telekméret: 4 000 m²
beépítettség max. 50%,
zöldfelület min. 25%,
építménymagasság max. 16 m,
szintterületmutató max. 1,5

A 3976/2 hrsz-ú telek szabályozási kódja Gksz-ISz-K4564-ről Gip-ISz-K4564-ra változik.

A változás szerint a tervezett területfelhasználási kategória Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területről Ipari gazdasági területre módosul.

Gksz-ISz-K4564 övezet paraméterei (régi):

Gazdasági terület - kereskedelmi, szolgáltató
iparterületi karakter
szabadonálló beépítési mód,
kialakítható legkisebb telekméret: kialakult
beépítettség max. 30%,
zöldfelület min. 40%,
építménymagasság max. 9,5 m,
szintterületmutató max. 1

Gip-ISz-K4564 övezet paraméterei (új):

Gazdasági terület - ipari
 iparterületi karakter
 szabadonálló beépítési mód,
 kialakítható legkisebb telekméret: kialakult
 beépítettség max. 30%,
 zöldfelület min. 40%,
 építménymagasság max. 9,5 m,
 szintterületmutató max. 1

Tájrendezési hatás: A módosításnak nincs tájrendezési hatása.

Biológiai aktivitás:

Biológiai aktivitási érték számítása: 18/2010.(V.13.) NFGM rendelettel módosított 9/2007 (IV.3.) ÖTM rendelet szerint

Meglévő	Terület /ha/	B.A. mutató	Összesen
Gazdasági ipari terület	15,78	0,40	6,31
Gazdasági kereskedelmi, szolgáltató terület	10,71	0,40	4,28
Zöldterület	8,27	8,00	66,16
Vízgazdálkodási terület	3,52	6,00	21,12
Különleges terület - jelentős zöldfelületű intézmény	4,03	1,50	6,05
Közlekedési terület	1,67	0,60	1,00
Összesen:	43,98		104,92

Tervezett	Terület /ha/	B.A. mutató	Összesen
Gazdasági ipari terület	11,44	0,40	4,58
Gazdasági kereskedelmi, szolgáltató terület	14,65	0,40	5,86
Zöldterület	8,27	8,00	66,16
Vízgazdálkodási terület	3,52	6,00	21,12
Különleges terület - jelentős zöldfelületű intézmény	4,43	1,50	6,65
Közlekedési terület	1,67	0,60	1,00
Összesen:	43,98		105,36

Környezeti hatások becslése:

	Eredeti terület felhasználási kategória	Tervezett terület felhasználási kategória	Felszíni víz	Felszín alatti víz	Belvíz védelem	Talaj	Levegő	Zaj	Hulladék	Természeti körny. (élvilág)
17	Kereskedelmi, szolgáltató terület	Iparterület			*					
17	Iparterület	Kereskedelmi, szolgáltató terület			*					

* Megjegyzés: azon területek, ahol belvízjárta területtel érintett, terhelőnek kell venni, ahol nem érint ilyen területet, semlegesnek tekinthető a hatás

Értékek:

2	Értékteremtő
1	Javító
0	Semleges
-1	Terhelő
-2	Károsító
-3	Megszüntető

Örökségvédelem:

A fejlesztési terület érinti az 537. sz. régészeti lelőhelyet, azonban a módosítás elvi, metodikai jellege miatt ott érdemben új építési tevékenységre nem kell számítani. Mindezek alapján a tervezett módosítás nem veszélyezteti az ott található régészeti örökséget. Azonban a területen lehetőség van még új építési helyek kialakítására. Emiatt ilyen esetben a nyilvántartott lelőhely elkerülésére kell törekedni. Amennyibe ez nem lehetséges, akkor próba- illetve megelőző régészeti kutatás igényével kell számolni.

A módosítás érinti a Zsoldos téglagyár szomszédságában lévő telkeket.

Szentes keleti szélén jó minőségű agyaglelőhely található, ezért már az 1700-as évektől folyt itt téglagyártás, az idők során hét téglagyárat tartottak számon. Zsoldos Ferenc (1832-1905) - akinek nevét Szentesen iskola is őrzi - ácsmesterből vált Szentes első gyáriparosává. Először fakereskedést nyitott, majd 1865-ben kezdte el tábori kemencében a téglá- és cserépégetést, nagyjából a jelenlegi téglagyár helyén. Ezután jöttek sorban a különféle vállalkozások: szélmalom, gőzfűrés, gőzmalom, cserépkályhagyár, kaszakőgyár. 1882-ben új tégláégető körkemencét és téglasajtoltót készített, amelyben naponta 12 ezer téglát lehetett előállítani. Ekkor húzták fel az országban egyedülálló, 52 méter magas kéményt, melyen a Zsoldos család monogramja is olvasható.

A módosítás elvi, metodikai jellege miatt a területen érdemben új építési tevékenységgel és a műemlékre gyakorolt bármilyen nemű hatással nem kell számolni.

Közlekedés:

A módosításnak közlekedési vonatkozása nincs.

Közmű:

A tervezési területen a tervezett terület-felhasználási kategória kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területről Ipari gazdasági területre módosul.

A tervezési terület fejlesztésének az ipari és gazdasági területfelhasználás esetére is rendelkezésre állnak a megfelelő kapacitással kiépült közművek.

A terület-felhasználás hatására közműigények várhatóan nem változnak jelentősen.

A kiépült közművek megfelelő kapacitásokkal rendelkeznek, így a vízellátásnál az NÁ 300 mm-es gerincvezeték, a villamosenergia-ellátásnál a kis-, és közép feszültségű hálózat, a gázellátásnál a nagy-középnomású gázvezetékek, továbbá a hírközlés rendszerei. A szennyvíz-csatornázásnál szintén rendelkezésre áll a megfelelő kapacitású szennyvízcsatorna-hálózat. Az ipari tevékenység esetén a szennyvízcsatornába az előírásoknak megfelelő előkezelt szennyvizet lehet bevezetni.

A csapadékvíz-elevezetésnél a zárt csapadékvíz-elevezető rendszerek javasolhatók a megfelelő minőségi csapadékvizek elvezetésére. Az olajjal szennyeződhetett csapadékvizeket a befogadóba csak olaj és hordalékfogón keresztül lehet bevezetni.

A közműellátottságot továbbra is a jelenlegi rendszerekkel biztosított, illetve biztosítható. A jelenlegi közterületeken a terület-felhasználás módosítása az elfogadott szabályozási tervben javasolt fejlesztéstől eltérő többlet közműfejlesztést nem igényel.

SZENTES RENDEZÉSI
TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

ALAPTÉRKÉP

Érintett szabályozási tervlapok:
63-IV-2, 63-IV-3, 64-I-2, 64-I-3

SZABÁLYOZÁSI TERVLAP
A 17. SZ. MÓDOSÍTÁSHOZ

- Tervezési terület határa
- Módosítással érintett terület

Ipartelepi út és Szarvasi út
csomópontjánál lévő ipar és
gazdasági terület



RAJZSZÁM:

17. A

MÉRETARÁNY:

M=1:3000

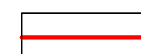
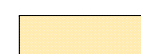
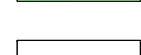
SZENTES RENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

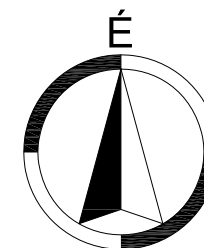
HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV

Érintett szabályozási tervlapok:
63-IV-2, 63-IV-3, 64-I-2, 64-I-3

SZABÁLYOZÁSI TERVLAP
A 17. SZ. MÓDOSÍTÁSHOZ

JELMAGYARÁZAT:

-  Tervezési terület határa
-  Szabályozási vonal
-  Építési övezet határa,
övezet határa és jele
-  Építési hely és határvonala
-  Közlekedési célú közterület
-  Közpark, közkert
-  Vízfelület - Vízfolyás, patak,
csatorna, árok területe
-  Telken belül kialakítandó
zöldfelület
-  Irányadó telekhatár



2010. NOVEMBER

FELELŐS TERVEZŐ:

BERCZELI EMÍLIA
TT1 01-2447/06

RAJZSZÁM:

17. D



EUROIL
Co. Ltd

MÉRETARÁNY:

M=1:3000

3.1.6 Alsópárti lovarda és Hulladéklerakó, fémgyűjtő telep (22; 35. sz. módosítás)

Módosítás határa: 01390/2 hrsz-ú út - 01395/4 hrsz-ú út - 01392/1 hrsz-ú út – 01391 hrsz-ú út – 01383 hrsz-ú út – 7171 hrsz-ú út – Bánomháti temető - 7182/2 hrsz-ú út – 7186 hrsz-ú út által határolt terület



forrás: Google Earth

Vonatkozó tervlapok:

I. A	Földhivatali alaptérkép	M:= 1 : 3 000
I. B	Hatályos településszerkezeti terv részlete	M:= 1 : 5 000
I. C	Módosított részlet a településszerkezeti tervből	M:= 1 : 5 000
I. D	Hatályos szabályozási terv	M:= 1 : 3 000
I. E.	Módosított szabályozási terv	M:= 1 : 3 000

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.

A 01398/19 hrsz-ú telken fémgyűjtő hulladéklerakót kívánnak kialakítani. A terület különleges hulladékkezelő területfelhasználási egységbe kerül. I

roda és mérlegház építésére vonatkozó, 2007.03.14-én kelt, 06-6308-4/2007 jogerős építési engedély határozat alapján - az illeszkedés alapján-, a terv átvezetése a rendezési tervekre.

Településfejlesztési elhatározás: 201/2010 (IX. 10.) Kt. határozat

Érintett tervek hatályos szabályozási tervlapok:

TSzT és SzT 71-I-4, 79-I-1, 71-II-4, 79-II-1

Változással érintett területek hrsz-a: A 7172/1, 7172/3, 01398/19 hrsz-ú telkek.

Területi mérleg:

Területfelhasználás	Meglévő /ha/	Tervezett /ha/
Falusias lakóterület	0,00	0,66
Különleges terület - hulladékkezelő	0,00	3,05
Védelmi erdőterület	6,89	6,97
Zöldterület	2,43	2,43
Vízgazdálkodási terület	0,00	0,50
Általános mezőgazdasági terület	17,06	13,27
Közülekedési terület	3,35	2,85
Összesen:	29,73	29,73

Szabályozás:

A 7172/1, 7172/3 hrsz-ú telkek új szabályozási kódja: Lf-ÉO-14452

Lf-ÉO-14452 övezet paraméterei (új):

Lakóterület - falusias
kiséri karakter
oldalhatáron álló beépítési mód,
kialakítható legkisebb telekméret: 550 m²
beépítettség max. 30%,
zöldfelület min.50%,
építménymagasság max. 7,5 m,
szintterületmutató max. 0,5

A 01398/19 hrsz-ú telkek szabályozási kódja M1-A-ról K-Hk-ra változik. A változás szerint a tervezett területfelhasználási kategória általános mezőgazdasági területről különleges hulladékkezelő területre módosul.

Különleges terület –hulladékkezelés - K-Hk övezetére vonatkozó előírások

Szilárd és folyékony települési hulladékok elhelyezésére és kezelésére szolgáló telepek, lerakóhelyek építményeinek területe.

A hulladék előkezelésére, manipulálására, ártalmatlanítására kijelölt területen települési hulladéklerakó csak a helyi, regionális, és országos hulladékgazdálkodási tervekben meghatározott módon, azzal összhangban létesíthető.

Tájrendezési hatás:

Szántóterületből falusias lakóterület lesz, ahol lovarda létesül. A lovarda és a lakóterületek közötti védőerdősáv gátolja a területhasználatból eredő kedvezőtlen hatások megjelenését a lakott területeken. A legelőből kialakítandó fémgyűjtő hulladéklerakó üzemeltetésekor a fémipari gazdasági területeken elvárható legnagyobb gondossággal kell eljárni a szomszédos mezőgazdasági terület szennyezésének elkerülése érdekében.

Biológiai aktivitás:

Meglévő	Terület /ha/	B.A. mutató	Összesen
Különleges terület - hulladékkezelő	0,00	0,10	0,00
Védelmi erdőterület	6,89	9,00	62,01
Zölterület	2,43	6,00	14,58
Vízgazdálkodási terület	0,00	6,00	0,00
Általános mezőgazdasági terület	17,06	3,70	63,12
Közlekedési terület	3,35	0,60	2,01
Összesen:	29,73		141,72

Tervezett	Terület /ha/	B.A. mutató	Összesen
Különleges terület - hulladékkezelő	3,05	0,10	0,31
Falusias lakóterület	0,66	2,40	1,58
Védelmi erdőterület	6,97	9,00	62,73
Zölterület	2,43	6,00	14,58
Vízgazdálkodási terület	0,50	6,00	3,00
Általános mezőgazdasági terület	13,27	3,70	49,10
Közlekedési terület	2,85	0,60	1,71
Összesen:	29,73		133,01

Biológiai aktivitási érték számítása: 18/2010.(V.13.) NFGM rendelettel módosított 9/2007 (IV.3.) ÖTM rendelet szerint

Környezeti hatások becslése:

	Eredeti terület felhasználási kategória	Tervezett terület felhasználási kategória	Felszíni víz	Felszín alatti víz	Belvíz védelem	Talaj	Levegő	Zaj	Hulladék	Természeti körny. (élővilág)
22	Mezőgazdasági terület	Kertvárosi lakóterület			*					
35	Mezőgazdasági terület	Különleges hulladékkezelő terület			*					

* Megjegyzés: azon területek, ahol belvízjárta területtel érintett, terhelőnek kell venni, ahol nem érint ilyen területet, semlegesnek tekinthető a hatás

Értékek:

2	Értékteremtő
1	Javító
0	Semleges
-1	Terhelő
-2	Károsító
-3	Megszüntető

Örökségvédelem:

A módosítás régészeti területet nem érint

A módosítás az épített környezetet nem érinti.

Közlekedés:

A módosításnak közlekedési vonatkozása nincs.

Közmű:

A tervezési területhez a Bánomháti úton valamennyi közműrendszer kiépült. A terület-felhasználás módosítása során a közműigényeket összközműves formában kell biztosítani. Külön szakági tervet kell készíteni a vízrendezés megoldására. Az úthálózat, a közterületek csak megfelelő kapacitású vízelvezetéssel létesülhet. A mértékadó közműigények lényegileg nem változnak. Az elfogadott szabályozási terv hálózatfejlesztései érvényesek

SZENTES RENDEZÉSI
TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

ALAPTÉRKÉP

Érintett szabályozási tervlapok:
71-I-4, 79-I-1, 71-II-4, 79-II-1

SZABÁLYOZÁSI TERVLAP
A 22,35. SZ. MÓDOSÍTÁSHOZ

Tervezési terület határa

Alsópárti lovarda és
fémgyűjtő telep

1. alsópárti lovarda

2. fémgyűjtő telep



RAJZSZÁM:

22-35. A

MÉRETARÁNY:

M=1:3000



SZENTES RENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

2010. OKTÓBER

HATÁLYOS SZERKEZETI TERV

FELELŐS TERVEZŐ:

BERCZELI EMÍLIA
TT1 01-2447/06



EUROIL
Co. Ltd

JELMAGYARÁZAT:



Tervezési terület határa

RAJZSZÁM:

22-35.B

MÉRETARÁNY:

M=1:5 000

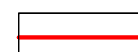
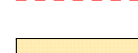
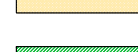
SZENTES RENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

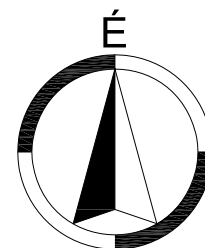
HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV

Érintett szabályozási tervlapok:
71-I-4, 79-I-1, 71-II-4, 79-II-1, 68

SZABÁLYOZÁSI TERVLAP
A 22-35. SZ. MÓDOSÍTÁSHOZ

JELMAGYARÁZAT:

-  Tervezési terület határa
-  Szabályozási vonal
-  Építési övezet határa,
övezet határa és jele
-  Építési hely és határvonala
-  Közlekedési célú közterület
-  Közpark, közkert
-  Vízfelület - Vízfolyás, patak,
csatorna, árok területe
-  Telken belül kialakítandó
zöldfelület
-  Irányadó telekhatár



2010. SZEPTEMBER

FELELŐS TERVEZŐ:

BERCZELI EMÍLIA
TT1 01-2447/06

RAJZSZÁM:

22-35. D



EUROIL
Co. Ltd

MÉRETARÁNY:

M=1:3000

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

Módosítás határa: Téglagyári út - Ipartelepi út - 4240 hrsz-ú út - belterülethatár által határolt terület

Vonatkozó tervlapok:

I. A	Földhivatali alaptérkép	M:= 1 : 3 000
I. B	Hatályos településszerkezeti terv részlete	M:= 1 : 5 000
I. C	Módosított részlet a településszerkezeti tervből	M:= 1 : 5 000
I. D	Hatályos szabályozási terv	M:= 1 : 2 000
I. E.	Módosított szabályozási terv	M:= 1 : 2 000

Módosítás: A területen tervezett fejlesztések miatt szükséges a területelhasználási egységek módosítása a szerkezeti terven. A 4236/6-4236/8, 4230/1, 4230/7, 4230/4, 4228, 4227/1, 4227/2, 4226, 4225, 4223, 4224/1 hrsz-ú telkek területfelhasználása kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területről ipari gazdasági területre módosul.

Településfejlesztési elhatározás: 201/2010 (IX. 10.) Kt. határozat

Érintett tervek hatályos szabályozási tervlapok:

TSzT és SzT 72-I-3, 72-I-4, 72-II-3

Változással érintett területek hrsz-a: A 4236/6-4236/8, 4230/1, 4230/7, 4230/6, 4229, 4230/4, 4228, 4227/1, 4227/2, 4226, 4225, 4223, 4224/1 hrsz-ú telkek.

Területi mérleg:

Területfelhasználás	Meglévő /ha/	Tervezett /ha/
Gazdasági kereskedelmi terület	8,38	0,30
Gazdasági ipari terület	0,00	8,08
Víz	7,30	7,30
Zöldterület	3,97	3,97
Közülekedési terület	1,00	1,00
Összesen:	20,65	20,65

Szabályozás:

A 4230/1, 4230/7, 4230/4, 4228, 4227/1, 4227/2 hrsz-ú telkek szabályozási kódja - Gip-ISz-(10)6686 - nem változik.

Gip-ISz-(10)6686 övezet paraméterei:

Gazdasági terület - ipari
iparterületi karakter
szabadonálló beépítési mód,
kialakítható legkisebb telekméret: 5000 m²
beépítettség max. 50%,
zöldfelület min.25%,
építménymagasság max. 16 m,
szintterületmutató max. 1,5

A 4229 és 4230/6 hrsz-ú telkek szabályozási kódja - Gksz-LSz-65666 – re változik.

Gksz-LSz-65666 övezet paraméterei:

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
Kereskedelem, logisztikai karakter
Szabadonálló beépítési mód,
kialakítható legkisebb telekméret: 1500 m²,
beépítettség max. 40%,
zöldfelület min.25%,
építménymagasság max. 9,5 m,
szintterület mutató max. 1,5

A 4236/6-4236/8 hrsz-ú telkek szabályozási kódja Gip-ISz-(10)6686-ról Gip-ISz-76686-ra változik. A kialakítható legkisebb telekméret 5000m²-ről 2000m²-re csökken.

Gip-ISz-76686 övezet paraméterei (új):

Gazdasági terület - ipari
iparterületi karakter
szabadonálló beépítési mód,
kialakítható legkisebb telekméret: 2000 m²
beépítettség max. 50%,
zöldfelület min.25%,
építménymagasság max. 16 m,
szintterületmutató max. 1,5

A 4226, 4225, 4223, 4224/12 hrsz-ú telkek szabályozási kódja Gip-ISz(14)6686-K-ról Gip-ISz-(10)6686-ra változik.

Gip-ISz(14)6686-K övezet paraméterei (eredeti):

Gazdasági terület - ipari
iparterületi karakter
szabadonálló beépítési mód,
kialakítható legkisebb telekméret: 3 ha
beépítettség max. 50%,
zöldfelület min.25%,
építménymagasság max. 16 m,
szintterületmutató max. 1,5
kialakult

Gip-ISz-(10)6686 övezet paraméterei (új):

Gazdasági terület - ipari
iparterületi karakter
szabadonálló beépítési mód,
kialakítható legkisebb telekméret: 5000 m²
beépítettség max. 50%,
zöldfelület min.25%,
építménymagasság max. 16 m,
szintterületmutató max. 1,5

Tájrendezési hatás:

A tavak közelsége miatt a területen zöldfelületi típusú területhasználat kedvezőbb lenne.

Biológiai aktivitás:

Meglévő	Terület /ha/	B.A. mutató	Összesen
Gazdasági kereskedelmi terület	8,38	0,40	3,35
Gazdasági ipari terület	0,00	0,40	0,00
Víz	7,30	6,00	43,80
Zöldterület	3,97	6,00	23,82
Közlekedési terület	1,00	0,60	0,60
Összesen:	20,65		71,57

Tervezett	Terület /ha/	B.A. mutató	Összesen
Gazdasági kereskedelmi terület	0,30	0,40	0,12
Gazdasági ipari terület	8,08	0,40	3,23
Víz	7,30	6,00	43,80
Zöldterület	3,97	6,00	23,82
Közlekedési terület	1,00	0,60	0,60
Összesen:	20,65		71,57

Biológiai aktivitási érték számítása: 18/2010.(V.13.) NFGM rendelettel módosított 9/2007 (IV.3.) ÖTM rendelet szerint

Környezeti hatások becslése:

	Eredeti terület felhasználási kategória	Tervezett terület felhasználási kategória	Felszíni víz	Felszín alatti víz	Belvíz védelem	Talaj	Levegő	Zaj	Hulladék	Természeti köny. (élővilág)
27	Kereskedelmi, szolgáltató terület	Ipari terület			*					

* Megjegyzés: azon területek, ahol belvízjárta területtel érintett, terhelőnek kell venni, ahol nem érint ilyen területet, semlegesnek tekinthető a hatás

Értékek:

2	Értékteremtő
1	Javító
0	Semleges
-1	Terhelő
-2	Károsító
-3	Megszüntető

Örökségvédelem:

A módosítás régészeti területet nem érint

A módosítás az épített környezetet nem érinti.

Közlekedés:

A módosításnak közlekedési vonatkozása nincs.

Közmű:

A tervezési területen a tervezett terület-felhasználási kategória kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területről Ipari gazdasági területre módosul.

A tervezési terület fejlesztésének az ipari és gazdasági területfelhasználás esetére is rendelkezésre állnak a megfelelő kapacitással kiépült közművek.

A terület-felhasználás hatására közműigények várhatóan nem változnak jelentősen.

Az Ipartelepi és a Téglagyári utak mentén kiépült közművek megfelelő kapacitásokkal rendelkeznek, így a vízellátásnál az NÁ 300 mm-es gerincvezeték, a villamosenergia-ellátásnál a kis-, és közép feszültségű hálózat, a gázellátásnál a nagy-középfeszültségű gázvezetékek, továbbá a hírközlés rendszerei. A szennyvíz-csatornázásnál szintén rendelkezésre áll a megfelelő kapacitású szennyvízcsatorna-hálózat. Az ipari tevékenység esetén a szennyvízcsatornába az előírásoknak megfelelő előkezelt szennyvizet lehet bevezetni.

A csapadékvíz-elevezetésnél a zárt csapadékvíz-elevezető rendszerek javasolhatók a megfelelő minőségi csapadékvizek elvezetésére. Az olajjal szennyeződhetett csapadékvizeket a befogadóba csak olaj és hordalékfogón keresztül lehet bevezetni.

A közműellátottságot továbbra is a jelenlegi rendszerekkel biztosított, illetve biztosítható. A jelenlegi közterületeken a terület-felhasználás módosítása az elfogadott szabályozási tervben javasolt fejlesztéstől eltérő többlet közműfejlesztést nem igényel.

SZENTES RENDEZÉSI
TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

ALAPTÉRKÉP

Érintett szabályozási terülapok:
72-I-3, 72-I-4, 72-II-3

SZABÁLYOZÁSI TERVLAP
A 27. SZ. MÓDOSÍTÁSHOZ

- Tervezési terület határa
- Módosítással érintett terület

Téglagyári út 40.

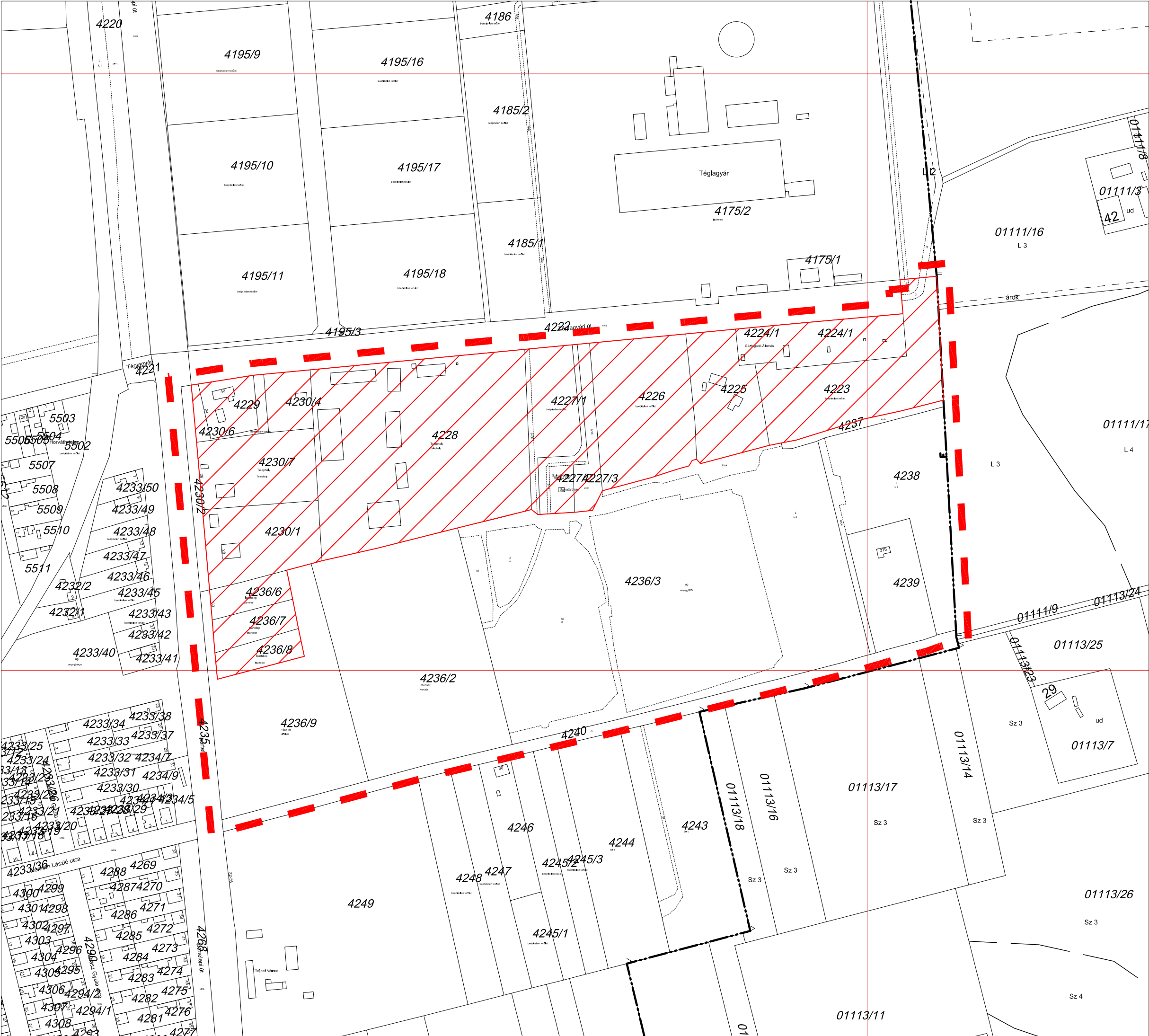


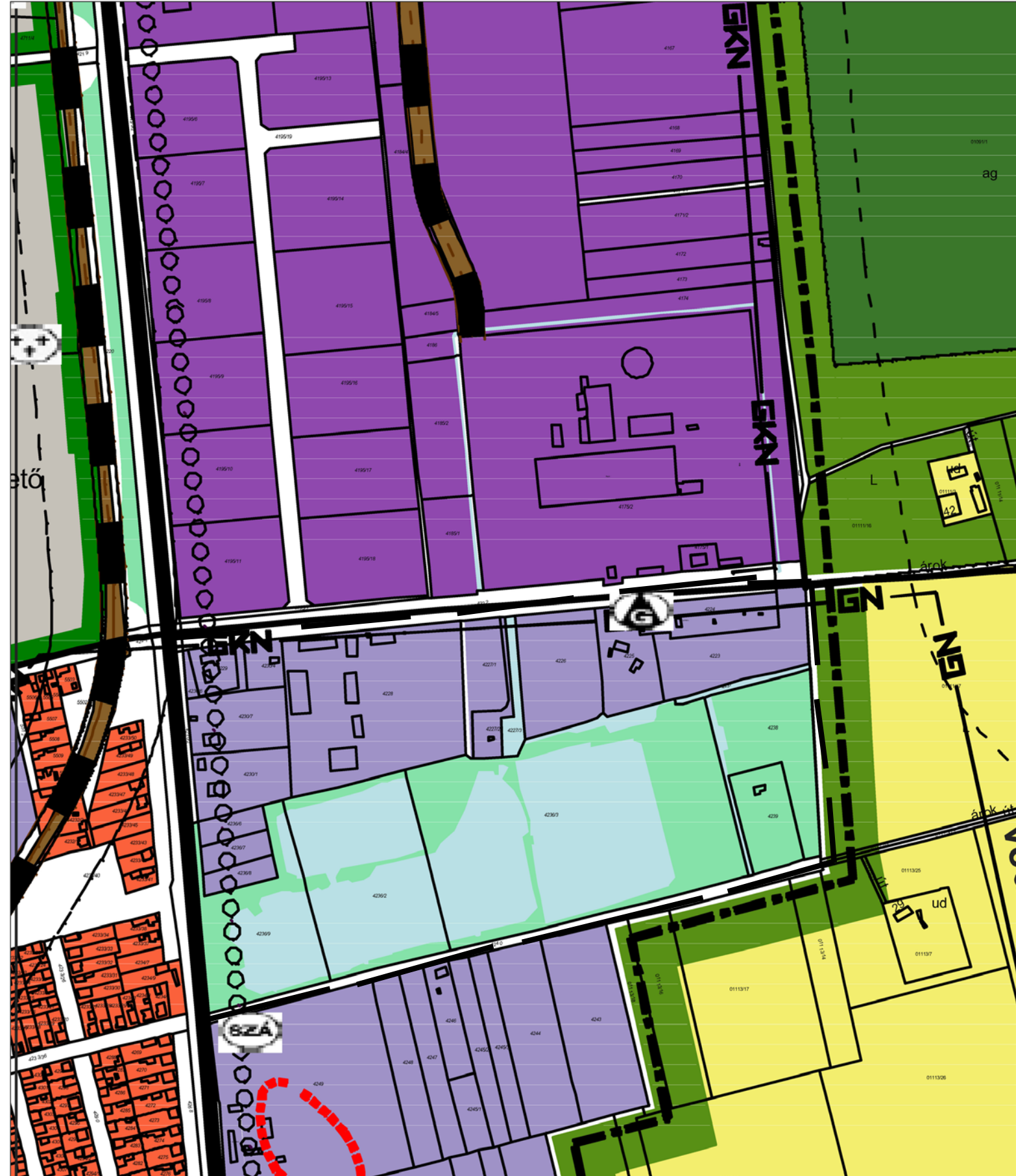
RAJZSZÁM:

27. A

MÉRETARÁNY:

M=1:3000





SZENTES RENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

2010. OKTÓBER

HATÁLYOS SZERKEZETI TERV

FELELŐS TERVEZŐ:

BERCZELI EMÍLIA
TT1 01-2447/06



EUROIL
Co. Ltd

JELMAGYARÁZAT:



Tervezési terület határa

RAJZSZÁM:

27.B

MÉRETARÁNY:

M=1:5000

Gip-ISz-76686-K

Gip-ISz(14)6686-K

Gip-ISz-(10)6686

Gksz-ISz-(11)5666

SZENTES RENDEZÉSI
TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

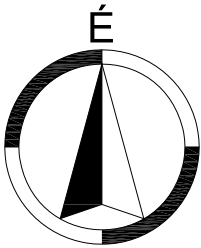
HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV

Érintett szabályozási tervlapok:
72-I-3, 72-I-4, 72-II-3

SZABÁLYOZÁSI TERVLAP
A 27. SZ. MÓDOSÍTÁSHOZ

JELMAGYARÁZAT:

- Tervezési terület határa
- Szabályozási vonal
- Építési övezet határa, övezet határa és jele
- Építési hely és határvonala
- Közlekedési célú közterület
- Közpark, közkert
- Vízfelület - Vízfolyás, patak, csatorna, árok területe
- Telken belül kialakítandó zöldfelület
- Irányadó telekhatár



2010. SZEPTEMBER

FELELŐS TERVEZŐ:

BERCZELI EMÍLIA
TT1 01-2447/06

RAJZSZÁM:

27. D



EUROIL
Co. Ltd

MÉRETARÁNY:

M=1:2000

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

Módosítás határa: a 01235 hrsz-ú út – 01237 hrsz-ú út - 01241/11 hrsz-ú alrészletű út – 01237 hrsz-ú út által határolt terület.



forrás: Google Earth

Vonatkozó tervlapok:

I. A	Földhivatali alaptérkép	M:= 1 : 4 000
I. B	Hatályos településszerkezeti terv részlete	M:= 1 : 5 000
I. C	Módosított részlet a településszerkezeti tervből	M:= 1 : 5 000
I. D	Hatályos szabályozási terv	M:= 1 : 2 000
I. E.	Módosított szabályozási terv	M:= 1 : 2 000

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

Településfejlesztési elhatározás: 201/2010 (IX. 10.) Kt. határozat

Érintett tervek hatályos szabályozási tervlapok:

TSzT és SzT 70-II-1, 70-III-2, 70-IV-1, 70-IV-2

Változással érintett területek hrsz-a: 092/110, 092/111, 074/35, 074/34, 092/39, 092/37, 074/39 , 074/13-074/16

Területi mérleg :

Területfelhasználás	Meglévő /ha/	Tervezett /ha/
Mezőgazdasági terület - ált	34,38	31,35
Gazdasági kereskedelmi terület	28,77	28,77
Gazdasági ipari terület	0,00	2,58

Gazdasági erdőterület	1,20	1,20
Védelmi erdőterület	0,00	0,45
Vízgazdálkodási terület	0,70	0,70
Nádas	0,86	0,86
Közlekedési terület	3,35	3,35
Összesen:	69,26	69,26

Szabályozás:

A 092/110, 092/111, 074/35, 074/34 hrsz-ú telkek szabályozási kódja M1-A-ról Gip-Á-ra változik.

A változás szerint a tervezett területfelhasználási egység általános mezőgazdaságról Állattartó, Ipari gazdasági területre módosul.

Iparterület/állattartó telepekre vonatkozó előírások – Gip-Á

Az övezet területébe Szentés azon külterületi beépítésre szánt területei tartoznak, melyek jellemzően az iparszerű nagyüzemi állattartást szolgálják.

Az övezet területén a már kialakult telekméreteket továbbosztatásával 2 000m²-nél kisebb telek nem alakítható ki.

Az övezet területén a nagyüzemi állattartást szolgáló istállók, takarmánytárolók, egyéb üzemi épületeken túl csak az igazgatást és a szolgálati lakás jellegű helybenlakást szolgáló épületek helyezhetők el.

A beépíthetőség maximális mértéke a telekterület 25%-a. A megengedett épületmagasság lakó vagy igazgatási épület 4,5m, melyet az egyéb üzemi épület legfeljebb két-szeresen haladhat meg.

Az övezet területén a trágyatárolás csak a közegészségügyi és állategészségügyi elő-írások betartásával, a telek közterülettel érintkező oldalhatárával átellenes oldalon folytatható.

Az övezet területén kialakult, vagy kialakított telkek közterülettel nem érintkező oldalhatárai mellett legalább 10-10m széles, intenzíven fásított védőzóna alakítandó ki.

A 092/39, 092/37, 074/39 hrsz-ú telkeken lévő nádasok Tk övezeti kódot kapnak.

Természetközeli területek, nádas – Tk vonatkozó előírások

Az övezet területébe a település beépítésre nem szánt részének nádas és mocsár területei tartoznak. Ezek alapvető jellemzői, hogy természetközeli vizes élőhelyek.

Az övezet területén beépítés nem engedélyezhető, kivéve a közlekedésfejlesztés és közműfejlesztés létesítményeit és műtárgyait.

Az övezet területén folytatott gazdálkodásnak alárendelt szerepe van a vizes élőhelyek megőrzése alapkoncepcióhoz képest. A mezőgazdasági termelő tevékenység során a már kialakult természeti állapotot kell megőrizni, a gazdálkodó tevékenységnél (pl. nád-aratás) a természetvédelmi, élőhelyvédelmi szempontokat előtérbe kell helyezni.

A 074/13-074/16 hrsz-ú telkek nádas felé eső alrészletei Véderdő övezetbe kerülnek.

Védelmi erdő – Ev vonatkozó előírások

Az övezet területén épület nem helyezhető el. Az övezet területén elhelyezett építmények csak az árvízvédelem, a vízgazdálkodás, a közművesítés, illetve a közlekedéssel kapcsolatos tájékoztatás és irányítás céljait szolgálhatják.

Az övezet területén történő fásítás, növénytelepítés és az erdőgazdálkodás keretébe tartozó minden egyéb tevékenység csak az erdészeti szakhatóság által jóváhagyott egyedi engedélyek alapján történhet.

A 01398/19 hrsz-ú telek szabályozási kódja M1-A-ról K-Hk-ra változik. A változás szerint a tervezett területfelhasználási kategória általános mezőgazdasági területről különleges hulladékkezelő területre módosul.

Tájrendezési hatás:

A módosítással a terv igazodik a jelenlegi területhasználathoz. A nádas és a szántóként használt területek védőerdősávval történő elválasztása kedvező a természetközeli terület megőrzése szempontjából.

Biológiai aktivitás:

Meglévő	Terület /ha/	B.A. mutató	Összesen
Mezőgazdasági terület - ált	34,38	3,70	127,21
Gazdasági kereskedelmi terület	28,77	0,40	11,51
Gazdasági erdő	1,20	9,00	10,80
Vízgazdálkodási terület	0,70	6,00	4,20
Nádas	0,86	8,00	6,88
Közlekedési terület	3,35	0,60	2,01
Összesen:	69,26		162,60

Tervezett	Terület /ha/	B.A. mutató	Összesen
Mezőgazdasági terület - ált	31,35	3,70	116,00
Gazdasági kereskedelmi terület	28,77	0,40	11,51
Gazdasági ipari terület	2,58	0,40	1,03
Gazdasági erdő	1,20	9,00	10,80
Védelmi erdőterület	0,45	9,00	4,05
Vízgazdálkodási terület	0,70	6,00	4,20
Nádas	0,86	8,00	6,88
Közlekedési terület	3,35	0,60	2,01
Összesen:	69,26		156,48

Biológiai aktivitási érték számítása: 18/2010. (V.13.) NFGM rendelettel módosított 9/2007 (IV.3.) ÖTM rendelet szerint

Környezeti hatások becslése:

	Eredeti terület felhasználási kategória	Tervezett terület felhasználási kategória	Felszíni víz	Felszín alatti víz	Belvíz védelem	Talaj	Levegő	Zaj	Hulladék	Természeti körny. (élővilág)
31	Mezőgazdasági terület	Ipari terület								

* Megjegyzés: azon területek, ahol belvízjárta területtel érintett, terhelőnek kell venni, ahol nem érint ilyen területet, semlegesnek tekinthető a hatás

Értékek:

2	Értékteremtő
---	--------------

1	Javító
0	Semleges
-1	Terhelő
-2	Károsító
-3	Megszüntető

Örökségvédelem:

A módosításra lehatárolt területen találhatóak a 7 és. 42. sz. régészeti lelőhelyek. A módosítások a lelőhelyek területét nem érintik.

A módosítás az épített környezetet nem érinti.

Közlekedés:

A majorságok megközelíthetősége magánutakkal biztosított. A módosítás során 12m-es szabályozási szélességgel feltáró utakat szabályozunk ki. A módosításnak egyéb közlekedési vonatkozása nincs.

Közmű:

A tervezési területen a vízi-közművek egyedi megoldásúak, de a közüzemi közműellátáshoz hasonló kialakítású. A villamosenergia-ellátás az igényeknek megfelelően kis-, és középfeszültségű hálózattal biztosított. A fejlesztéseknél továbbra is a meglévő rendszerek állnak rendelkezésre. A hulladékkezelő területeknél az összközműves ellátásnak megfelelő közmű-kialakítást kell biztosítani.

SZENTES RENDEZÉSI
TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

ALAPTÉRKÉP

Érintett szabályozási tervlapok:
70-II-1, 70-III-2, 70-IV-1, 70-IV-2

SZABÁLYOZÁSI TERVLAP
A 31. SZ. MÓDOSÍTÁSHOZ

- Tervezési terület határa
- Módosítással érintett terület

Sós-dűlő menti majorság

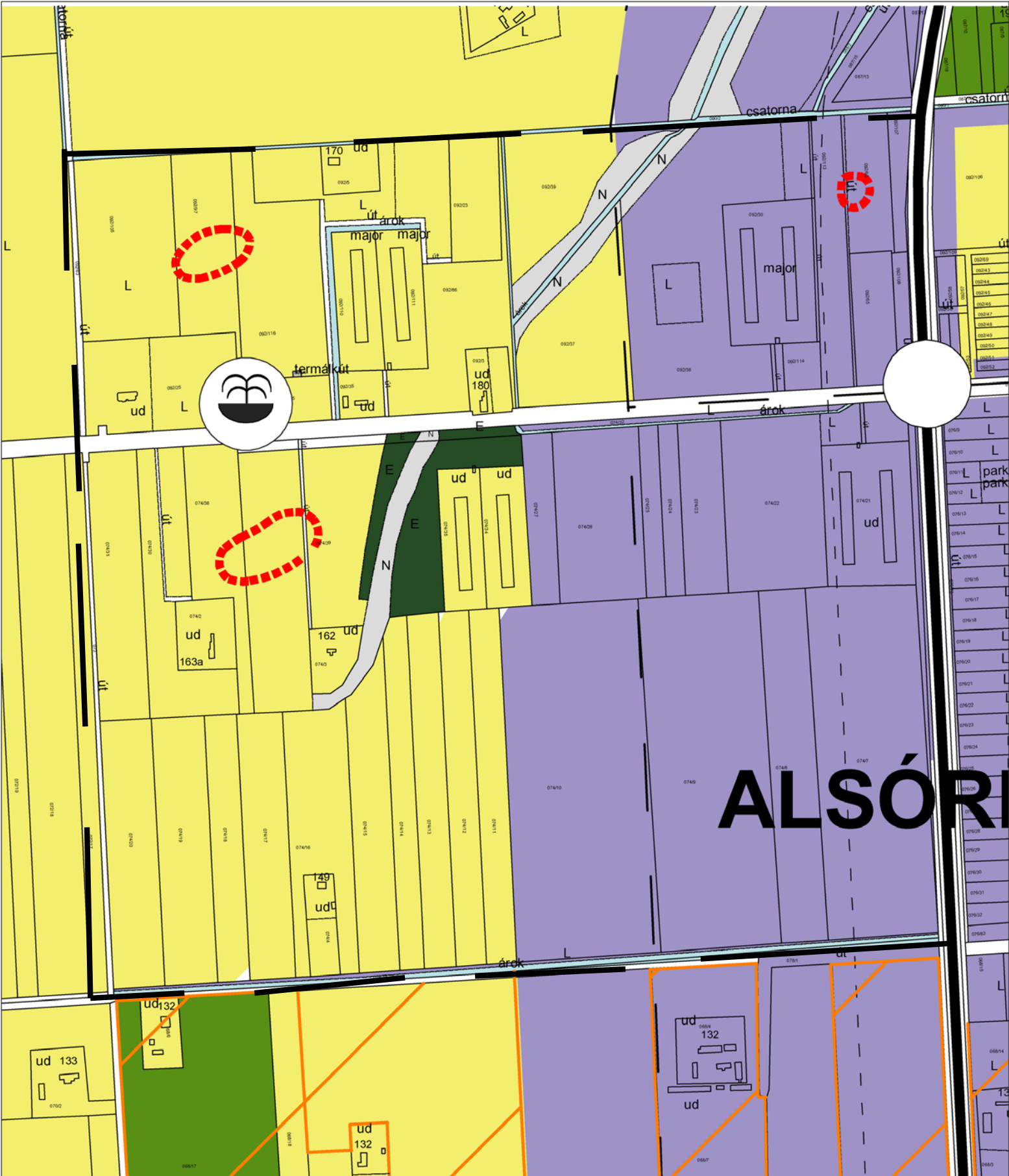


RAJZSZÁM:

31. A

MÉRETARÁNY:

M=1:4000



SZENTES RENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

2010. OKTÓBER

HATÁLYOS SZERKEZETI TERV

FELELŐS TERVEZŐ:

BERCZELI EMÍLIA
TT1 01-2447/06



EUROIL
Co. Ltd

JELMAGYARÁZAT:



Tervezési terület határa

RAJZSZÁM:

31.B

MÉRETARÁNY:

M=1:5000

SZENTES RENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

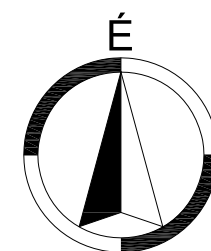
HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV

Érintett szabályozási területek:
70-II-1, 70-III-2, 70-IV-1, 70-IV-2

SZABÁLYOZÁSI TERVLAP
A 31. SZ. MÓDOSÍTÁSHOZ

JELMAGYARÁZAT:

- Tervezési terület határa
- Szabályozási vonal
- Építési övezet határa, övezet határa és jele
- Építési hely és határvonala
- Közlekedési célú közterület
- Közpark, közkert
- Vízfelület - Vízfolyás, patak, csatorna, árok területe
- Telken belül kialakítandó zöldfelület
- Irányadó telekhatár



2010. NOVEMBER

FELELŐS TERVEZŐ:

BERCZELI EMÍLIA
TT1 01-2447/06

RAJZSZÁM:

31. D/1



EUROIL
Co. Ltd

MÉRETARÁNY:

M=1:3000

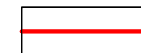
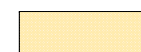
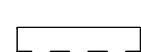
SZENTES RENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

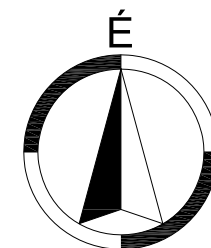
HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV

Érintett szabályozási területek:
70-II-1, 70-III-2, 70-IV-1, 70-IV-2

SZABÁLYOZÁSI TERVLAP
A 31. SZ. MÓDOSÍTÁSHOZ

JELMAGYARÁZAT:

-  Tervezési terület határa
-  Szabályozási vonal
-  Építési övezet határa,
övezet határa és jele
-  Építési hely és határvonala
-  Közlekedési célú közterület
-  Közpark, közkert
-  Vízfelület - Vízfolyás, patak,
csatorna, árok területe
-  Telken belül kialakítandó
zöldfelület
-  Irányadó telekhatár



2010. NOVEMBER

FELELŐS TERVEZŐ:

BERCZELI EMÍLIA
TT1 01-2447/06

RAJZSZÁM:

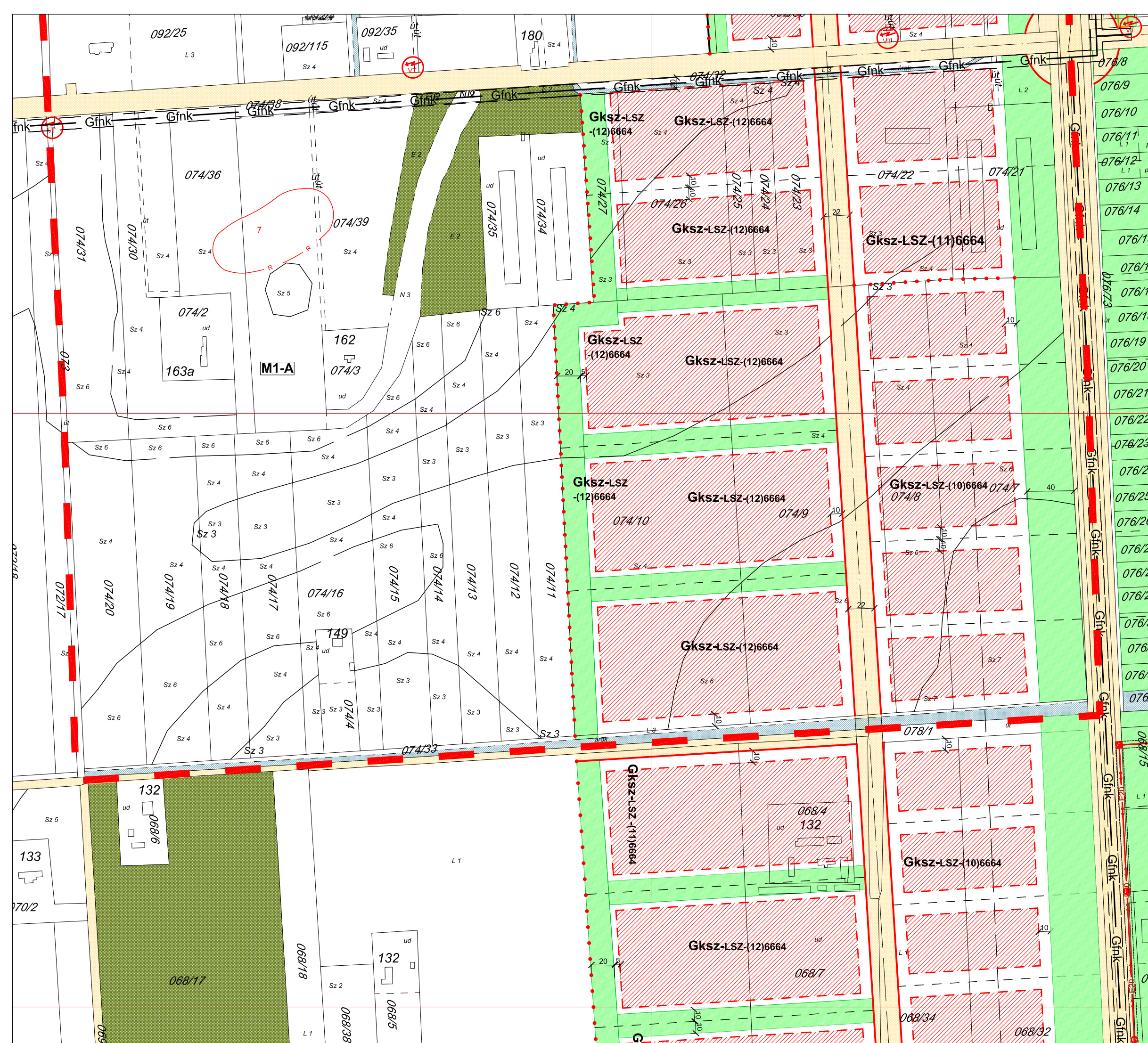
31. D/2



EUROIL
Co. Ltd

MÉRETARÁNY:

M=1:3000



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

Módosítás határa: a 01235 hrsz-ú út – 01237 hrsz-ú út - 01241/11 hrsz-ú alrészletű út – 01237 hrsz-ú út által határolt terület.



forrás: Google Earth

Vonatkozó tervlapok:

I. A	Földhivatali alaptérkép	M:= 1 : 10 000
I. B	Hatályos településszerkezeti terv részlete	M:= 1 : 15 000
I. C	Módosított részlet a településszerkezeti tervből	M:= 1 : 15 000
I. D	Hatályos szabályozási terv	M:= 1 : 10 000
I. E.	Módosított szabályozási terv	M:= 1 : 10 000

Módosítás: Az állattartó telep fejlesztése érdekében a 01241/11 hrsz-ú udvar, általános mezőgazdasági terület ipari-állattartó övezetbe kerül.

Településfejlesztési elhatározás: 201/2010 (IX. 10.) Kt. határozat

Érintett tervek hatályos szabályozási tervlapok:

TSzT és SzT 80 külterületi szabályozási lap

Változással érintett területek hrsz-a: a 01241/11 hrsz-ú telek

Területi mérleg:

Területfelhasználás	Meglévő /ha/	Tervezett /ha/
Ipari terület - Állattartó telep	7,61	9,17
Gazdasági erdőterület	3,33	3,33
Védelmi erdőterület	1,89	1,89
Vízgazdálkodási terület	4,76	4,76
Általános mezőgazdasági terület	269,61	268,05
Közlekedési terület	0,94	0,94
Összesen:	288,14	288,14

Szabályozás:

A 01241/11hrs-ú telek szabályozási kódja M1-A-ról Gip-Á2-re változik.

Iparterület/állattartó telepekre vonatkozó előírások – Gip-Á2

- (3) Az övezet területébe Szentes azon külterületi beépítésre szánt területei tartoznak, melyek jellemzően az iparszerű nagyüzemi állattartást szolgálják.
- e) Az övezet területén a már kialakult telekméretek továbbosztásával 2 000m²-nél kisebb telek nem alakítható ki.
 - f) Az övezet területén a nagyüzemi állattartást szolgáló istállók, takarmánytárolók, egyéb üzemi épületeken túl csak az igazgatást és a szolgálati lakás jellegű helybenlakást szolgáló épületek helyezhetők el.
 - g) A beépíthetőség maximális mértéke a telekterület 50%-a. A megengedett épületmagasság lakó vagy igazgatási épület 4,5m, melyet az egyéb üzemi épület legfeljebb kétszeresen haladhat meg.
 - h) Az övezet területén kialakult, vagy kialakított telkek közterülettel nem érintkező oldalhatárai mellett legalább 10-10m széles, intenzíven fásított védőzóna alakítandó ki.
- (4) Az övezet területén a trágyatárolás csak a közegészségügyi és állategészségügyi előírások betartásával, a telek közterülettel érintkező oldalhatárával átellenes oldalon folytatható.
- (5) Az övezet területén az épületek építészeti kialakítása során a következő szempontokat is figyelembe kell venni:
- a) Az épületek telken való elhelyezésekor, tömegformálásakor a kialakult környezet figyelembe vétele mellett szem előtt kell tartani a tájképbe való illesztést, az épületek anyag és szín megválasztásánál, az épülettömegek meghatározásánál,
 - b) A homlokzat, illetve a tető színezésére nem alkalmazhatók a természetes színektől eltérő tájidegen színek, különösen az élénk –piros, -kék, a lila, az erős rózsaszín,
 - c) Az épületeket 25-40°-os tetőhajlásszöggel kell kialakítani,
 - d) Az építmény héjalásának természetes anyagból kell készülnie (pl.: agyagcserép)
 - e) A létesítmények tájba illesztését többszínű takaró fásítással, őshonos, tájba illő fa- és cserjefajok alkalmazásával kell megvalósítani.

Tájrendezési hatás:

A módosításnak nincs jelentős tájrendezési hatása.

Biológiai aktivitás:

Meglévő	Terület /ha/	B.A. mutató	Összesen
Ipari terület - Állattartó telep	7,61	0,40	3,04
Gazdasági erdőterület	3,33	9,00	29,97
Védelmi erdőterület	1,89	9,00	17,01
Vízgazdálkodási terület	4,76	6,00	28,56
Általános mezőgazdasági terület	269,61	3,70	997,56
Közlekedési terület	0,94	0,60	0,56
Összesen:	288,14		1076,71

Tervezett	Terület /ha/	B.A. mutató	Összesen
Ipari terület - Állattartó telep	9,17	0,40	3,67
Gazdasági erdőterület	3,33	9,00	29,97
Védelmi erdőterület	1,89	9,00	17,01
Vízgazdálkodási terület	4,76	6,00	28,56
Általános mezőgazdasági terület	268,05	3,70	991,79
Közlekedési terület	0,94	0,60	0,56
Összesen:	288,14		1071,56

Biológiai aktivitási érték számítása: 18/2010.(V.13.) NFGM rendelettel módosított 9/2007 (IV.3.) ÖTM rendelet szerint

Környezeti hatások becslése:

	Eredeti terület felhasználási kategória	Tervezett terület felhasználási kategória	Felszíni víz	Felszín alatti víz	Belvíz védelem	Talaj	Levegő	Zaj	Hulladék	Természeti körny. (élővilág)
32	Mezőgazdasági terület	Ipari terület								

* Megjegyzés: azon területek, ahol belvízjárta területtel érintett, terhelőnek kell venni, ahol nem érint ilyen területet, semlegesnek tekinthető a hatás

Értékek:

2	Értékteremtő
1	Javító
0	Semleges
-1	Terhelő
-2	Károsító
-3	Megszüntető

Örökségvédelem:

A módosításra lehatárolt területen találhatóak a 74, 60, 176, 220, 313, 314. sz. régészeti lelőhelyek. A módosítások a lelőhelyek területét nem érintik.

A módosítás az épített környezetet nem érinti.

Közlekedés:

A módosításnak közlekedési vonatkozása nincs.

Közmű:

A tervezési területen a vízi-közművek egyedi megoldásúak, de a közüzemi közműellátáshoz hasonló kialakítású. A villamosenergia-ellátás az igényeknek megfelelően kis-, és középfeszültségű hálózattal biztosított. A fejlesztéseknél továbbra is a meglévő rendszerek állnak rendelkezésre.

SZENTES RENDEZÉSI
TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

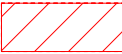
ALAPTÉRKÉP

Érintett szabályozási terülapok:
80, 88-as külterületi terülap

SZABÁLYOZÁSI TERVLAP
32 sz. MÓDOSÍTÁSHOZ



Tervezési terület határa



Módosítással érintett terület

Külső-dónáti állattartó telep

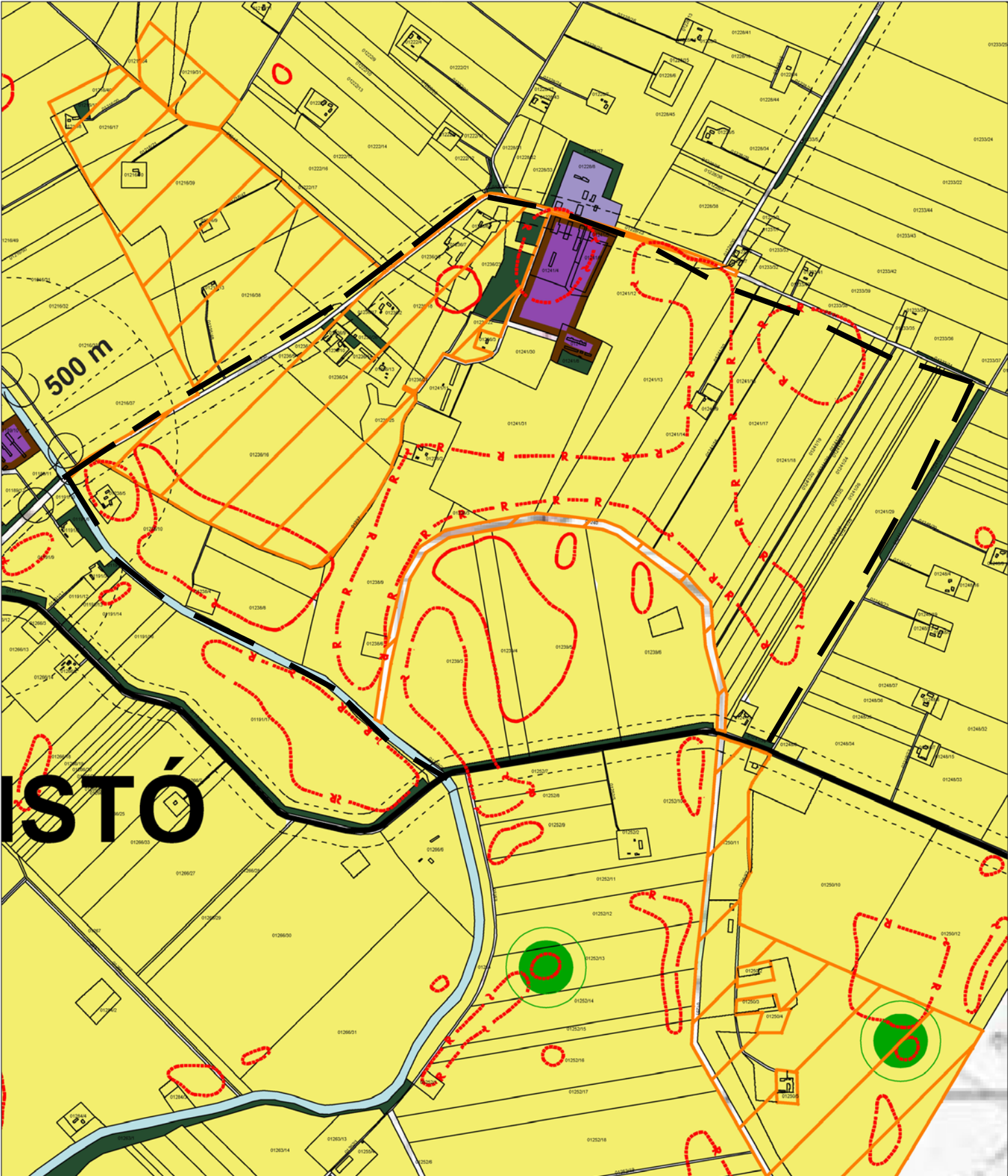


RAJZSZÁM:

32. A

MÉRETARÁNY:

M=1:10 000



SZENTES RENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

2010. OKTÓBER

HATÁLYOS SZERKEZETI TERV

FELELŐS TERVEZŐ:

BERCZELI EMÍLIA
TT1 01-2447/06



EUROIL
Co. Ltd

JELMAGYARÁZAT:



Tervezési terület határa

RAJZSZÁM:

32.B

MÉRETARÁNY:

M=1:15 000

SZENTES RENDEZÉSI
TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV

Érintett szabályozási tervlapok:
80, 88-as külterületi tervlap

SZABÁLYOZÁSI TERVLAP
32 sz. MÓDOSÍTÁSHOZ

JELMAGYARÁZAT:

- Tervezési terület határa
- Ev

erdő - védelmi
- Eg

erdő - gazdasági
- M1-A

szántó
- M1-B

rét, legelő, gyepek
- M2

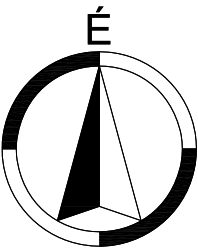
kertészeti terület,
szőlő, gyümölcs
- Gip-A

major - állattartó telep
- Gksz-M

major (szárító, raktár, géptelep, műhely)
- K-B

különleges terület-bánya, anyagnyerő hely
- 230

régészeti lelőhely
- NATURA 2000 különleges
természetmegőrzési terület
- meglévő elektromos légvezeték



2010. SZEPTEMBER

FELELŐS TERVEZŐ:

BERCZELI EMÍLIA
TT1 01-2447/06

RAJZSZÁM:

32. D



EUROIL
Co. Ltd

MÉRETARÁNY:

M=1:10 000

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

Módosítás területe: 45123 sz. külterületi út



forrás: Google Earth

Vonatkozó tervlapok:

I. A	Földhivatali alaptérkép	M:= 1 : 12 000
I. B	Hatályos településszerkezeti terv részlete	M:= 1 : 10 000
I. C	Módosított részlet a településszerkezeti tervből	M:= 1 : 10 000
I. D	Hatályos szabályozási terv	M:= 1 : 10 000
I. E.	Módosított szabályozási terv	M:= 1 : 10 000

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

Településfejlesztési elhatározás: 201/2010 (IX. 10.) Kt. határozat

Érintett tervek: TSzT és SzT 46 külterületi szabályozási lap

Változással érintett terület: 45123 sz. külterületi út

Szabályozás: A meglévő út szabályozása lekerül a külterületi szabályozási tervről.

Tájrendezési hatás: A módosítás sem tájrendezési, sem zöldfelület-rendezési szempontból nem jelent érdemi változást.

Környezeti hatások becslése: A módosítás minden környezeti közeg szempontjából semlegesnek tekinthető.

Örökségvédelem: A módosítás régészeti területet nem érint.

Közlekedés: A 45 sz. főút és a Mentettrét között a várható forgalom nem teszi indokoltá egy új nyomvonalon kiépítendő gyűjtőút létét. A meglévő úthálózat saját nyomvonalán történő korszerűsítése megfelel a forgalmi igényeknek.

Közmű: Az út mentén biztosítani kell a vízelvezetés megoldását.

SZENTES RENDEZÉSI
TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

ALAPTÉRKÉP

Érintett szabályozási terülapok:
46-es külterületi terülap

SZABÁLYOZÁSI TERVLAP
33 sz. MÓDOSÍTÁSHOZ

 Tervezési terület határa

45123 sz. külterületi út



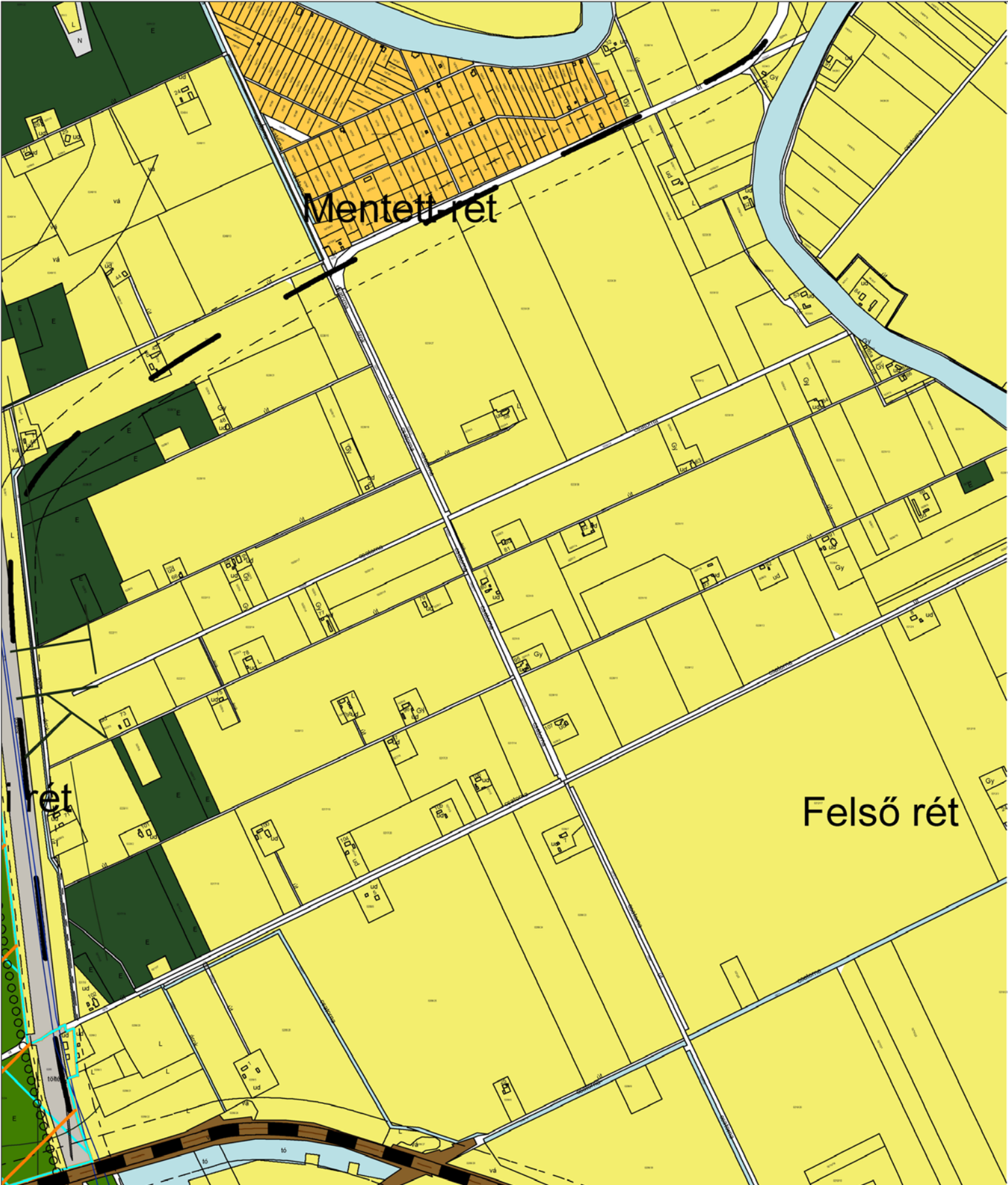
RAJZSZÁM:

33. A

MÉRETARÁNY:

M=1:12 000





**SZENTES RENDEZÉSI
TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA**

2010. OKTÓBER

HATÁLYOS SZERKEZETI TERV

FELELŐS TERVEZŐ:

BERCZELI EMÍLIA
TT1 01-2447/06



EUROIL
Co. Ltd

JELMAGYARÁZAT:



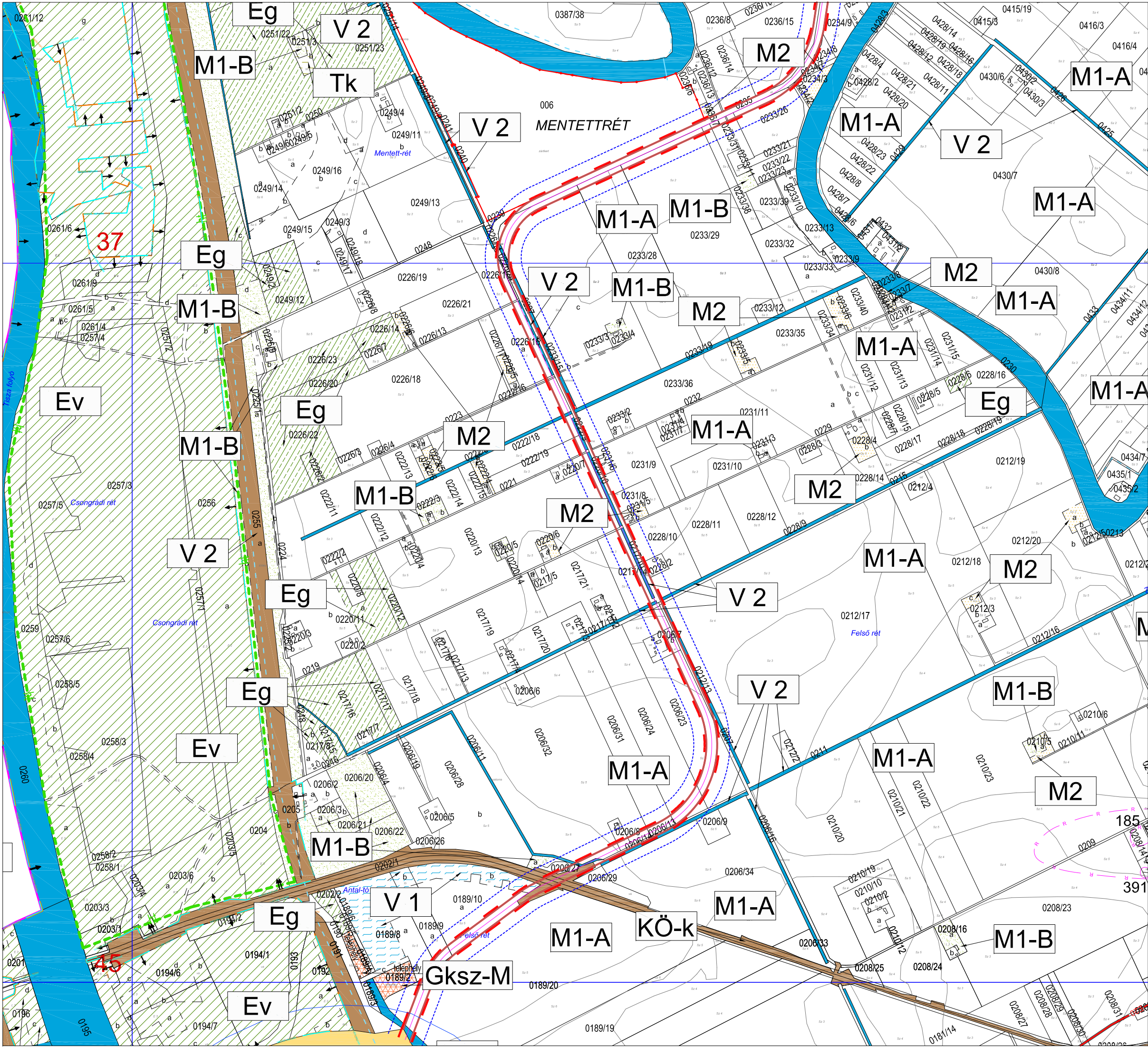
Tervezési terület határa

RAJZSZÁM:

33.B

MÉRETARÁNY:

M=1:10 000



SZENTES RENDEZÉSI
TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

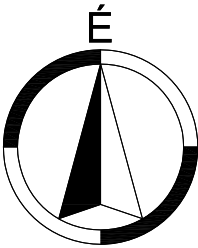
HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV

Érintett szabályozási területek:
46 külterületi tervlap

SZABÁLYOZÁSI TERVLAP
33 sz. MÓDOSÍTÁSHOZ

JELMAGYARÁZAT:

 Tervezési terület határa



2010. SZEPTEMBER

FELELŐS TERVEZŐ:

BERCZELI EMÍLIA
TT1 01-2447/06



EUROIL
Co. Ltd

RAJZSZÁM:

33. D

MÉRETARÁNY:

M=1:10 000

3.1.11 4521 sz. mellékút melletti üvegházhas területek (37. sz. módosítás)

Módosítás határa: 01369/40 hrsz-ú út - 01395/5 hrsz-ú út - 01403/64 hrsz-ú út - 01359/17 hrsz-ú út – 01361 hrsz-ú út – 01363/17 hrsz-ú udvar – 01366 hrsz-ú út – 01403/20 erdő által határolt terület



forrás: Google Earth

Vonatkozó tervlapok:

I. A	Földhivatali alaptérkép	M:= 1 : 5 000
I. B	Hatályos településszerkezeti terv részlete	M:= 1 : 10 000
I. C	Módosított részlet a településszerkezeti tervből	M:= 1 : 10 000
I. D	Hatályos szabályozási terv	M:= 1 : 2 000
I. E.	Módosított szabályozási terv	M:= 1 : 2 000

Módosítás:

A bihari sor folytatásaként, a 01361 hrsz-ú út menti gazdasági terület üvegházhas területbe sorolása. A vasút menti gazdasági terület erdőbe sorolása és a vasút menti különleges terület gazdasági területbe sorolása.

Településfejlesztési elhatározás: 201/2010 (IX. 10.) Kt. határozat

Érintett tervek hatályos szabályozási tervlapok:

TSzT és SzT 79-III-2, 79-III-3, 79-IV-1, 79-IV-2, 79-IV-3

Változással érintett területek hrsz-a:

01403/23-01403/48

01359/17

4410, 4411/1, 4411/2, 4413/4, 4413/5, 4413/6, 4413/7, 4412

01363/62-01363/64, 01363/68-01363/72, 01363/45, 01363/46-01363/57, 01363/59, 01363/89, 01363/90, 01363/92-01363/95, 01363/2, 01363/28, 01363/31, 01363/32, 01363/61

Területi mérleg :

Területfelhasználás	Meglévő /ha/	Tervezett /ha/
Falusias lakóterület	0,83	0,83
Kisvárosi lakóterület	0,25	0,25
Gazdasági - kereskedelmi, szolgáltató	41,62	34,69
Általános mezőgazdasági terület	73,10	73,60
Mezőgazdasági üzemi terület - üvegház	0,00	13,79
Zöldterület	0,93	0,93
Védelmi erdőterület	8,18	10,55
Természetközeli terület - nádas	0,30	0,30
Különleges terület - temető	9,73	0,00
Közlekedési terület	9,01	9,01
Összesen:	143,95	143,95

Szabályozás:

A 01403/23-01403/48 hrsz-ú telkek szabályozási kódja Gksz-MSz-74665-ről M-Ü-re módosul.

Üvegházak terület - M-Ü

Az övezet területébe Szentes azon külterületi zónái tartoznak, melyek jellemzően üvegházak és/vagy fóliasátras, intenzív iparszerű növénytermesztést kívánnak folytatni.

Az övezet területén a már kialakult telekméretük továbbbontásával 10 000m²-nél kisebb telkek nem alakítható ki.

Az övezet területén az átlátszó héjazattal fedett állandó, vagy ideiglenes termesztőépületeken túl csak a raktározást, az igazgatást illetve a szolgálati lakás jellegű helybenlakást szolgáló épületek helyezhetők el.

Az övezet területén az elfolyó csapadékvizek legalább 80%-ának átmeneti tározásáról és hasznosításáról (öntözés) a telektulajdonosnak illetve a területhasználónak gondoskodnia kell.

A 01363/62-01363/64, 01363/68-01363/72, 01363/45, 01363/46-01363/57, 01363/59, 01363/89, 01363/90, 01363/92-01363/95, 01363/2, 01363/28, 01363/31, 01363/32, 01363/61 hrsz-ú telkek szabályozási kódja V3-ról M-Ü-re változik.

A 01359/17 hrsz-ú telek Védelmi erdő övezetbe kerül.

Tájrendezési hatás:

Nincs tájrendezési hatás.

Biológiai aktivitás:

Meglévő	Terület /ha/	B.A. mutató	Összesen
Kertvárosi lakó	0,83	3,00	2,48
Kisvárosi lakó	0,25	1,20	0,30
Gazdasági - kereskedelmi, szolgáltató	41,62	0,40	16,65
Általános mezőgazdasági terület	73,10	3,70	270,47
Zöldterület	0,93	6,00	5,58
Védelmi erdőterület	8,18	9,00	73,62
Természetközeli terület - nádas	0,30	8,00	2,40

Különleges terület - temető	9,73	3,00	29,20
Közlekedési terület	9,01	0,60	5,40
Összesen:	143,95		406,11

Tervezett	Terület /ha/	B.A. mutató	Összesen
Falusias lakó	0,83	3,00	2,48
Kisvárosi lakó	0,25	1,20	0,30
Gazdasági - kereskedelmi, szolgáltató	34,69	0,40	13,88
Általános mezőgazdasági terület	73,60	3,70	272,32
Mezőgazdasági üzemi terület - üvegház	13,79	0,70	9,65
Zöldterület	0,93	6,00	5,58
Védelmi erdőterület	10,55	9,00	94,95
Természetközeli terület - nádas	0,30	8,00	2,40
Különleges terület - temető	0,00	3,00	0,00
Közlekedési terület	9,01	0,60	5,40
Összesen:	143,95		406,97

Biológiai aktivitási érték számítása: 18/2010.(V.13.) NFGM rendelettel módosított 9/2007 (IV.3.) ÖTM rendelet szerint

Környezeti hatások becslése:

	Eredeti terület felhasználási kategória	Tervezett terület felhasználási kategória	Felszíni víz	Felszín alatti víz	Belvíz védelem	Talaj	Levegő	Zaj	Hulladék	Természeti körny. (élővilág)
37	Gazdasági kereskedelmi, szolgáltató terület	– Mezőgazdasági üzemi terület - üvegház			*					
37	Gazdasági kereskedelmi, szolgáltató terület	– Erdőterület			*					
37	Különleges terület - temető	Gazdasági kereskedelmi, szolgáltató terület			*					

* Megjegyzés: azon területek, ahol belvízjárta területtel érintett, terhelőnek kell venni, ahol nem érint ilyen területet, semlegesnek tekinthető a hatás

Értékek:

2	Értékteremtő
1	Javító
0	Semleges
-1	Terhelő
-2	Károsító
-3	Megszüntető

Örökségvédelem:

Régészeti hatásvizsgálat: A módosításra lehatárolt területen találhatóak a 1, 2, 4, 6, 10, 11, 17, 18, 179, 180, 517, 518, 519, 520, 547. sz. régészeti lelőhelyek. A konkrét fejlesztési területek érintik az 1; 6; 519 sz. régészeti lelőhelyeket.

A korábbi kereskedelmi szolgáltató területeknek üvegházhasználati mezőgazdasági területté való, metodikai célú átmódosításai a jelenlegi állapothoz képest nem gyakorolnak érdemi hatást az általuk érintett 1. sz. és 519. sz. lelőhelyekre. Az 1. sz. lelőhely esetében az érintettség csak a lelőhely szélére vonatkozik. Az 519. sz. lelőhely esetében a helyének viszonylag bizonytalannak tekinthető pontossága miatt nem lehet egyértelműen meghatározni a veszélyeztetettséget. A jelenleg nyilvántartott adatok alapján amennyiben 30 cm-nél mélyebb engedélyköteles talajmunkát végeznek, akkor lehet próba-, illetve megelőző régészeti feltárás igényére számítani.

A 6. sz. lelőhelyet részben érintő módosítás során meglévő erdőt vezetünk át a szerkezeti tervre. A módosítás elvi jellege miatt ott érdemi hatással nem kell számolni.

A tervezési területen két új nyilvántartott régészeti lelőhely található, az 598 és az 599. számúak.

Lelőhelyszám: 598
Neve: Berekhát, Töl-tanya
Azonosítója: 58117
Hrsz. 01350/55, 01350/56, 01350/59
Jelenség: halom (ismeretlen kor)
Történet: A Kontra-tó É-i részének partján található, rajta jelenleg is tanya áll. Az egyébként is alacsony hatom a tanya építésével még kisebb lett, ma már alig tűnik fel. Teljes felszínén tanyatelek és kiskert húzódik.
Megjegyzés: Az 1. lelőhely (KÖH azonosító: 18273) része.

Lelőhelyszám: 599
Neve: Dónáti halom II.
Azonosítója: 58118
Hrsz. 01403/64, 01403/63, 01395/4, 01395/5
Jelenség: halom (ismeretlen kor),
telepnyom (felszíni) őskor,
telepnyom (felszíni) szarmata
Történet: A Kontra-tó magaspartjának szélén áll. A régészeti topográfiai terepbejárások során az 5. lelőhelyszámon belül jegyezték be, a felszínen őskori és szarmata leletanyagot gyűjtöttek. Tőle keletre a Kálmán-tanya áll. Felszínét művelik, környékén szántóföldek és főlíásátrak húzódnak.

A módosítás az új lelőhelyeket nem érinti.

Közlekedés:

A módosításnak közlekedési vonatkozása nincs.

Közmű:

A tervezési területen az egyedi víziközmű megoldások találhatóak. A villamosenergia-ellátás közüzemi. Az esetleges fejlesztések a meglévő rendszerek továbbfejlesztésével oldhatók meg.

Az övezet területén az elfolyó csapadékvizek legalább 80%-ának átmeneti tározásáról és hasznosításáról (öntözés) a telektulajdonosnak illetve a területhasználónak gondoskodnia kell.

SZENTES RENDEZÉSI
TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

ALAPTÉRKÉP

Érintett szabályozási tervlapok:
71-II-4, 79-III-1, 79-III-2, 79-III-3, 71-IV-4,
79-IV-1, 79-IV-2, 79-IV-3, 80-I-2, 80-I-3

SZABÁLYOZÁSI TERVLAP
A 37. SZ. MÓDOSÍTÁSHOZ

- Tervezési terület határa
- Módosítással érintett terület

4521 sz. mellékút melletti
üvegházak területek

1. különleges terület
2. üvegházak területek
3. véderdő



RAJZSZÁM:

37. A/1

MÉRETARÁNY:

M=1:5000

SZENTES RENDEZÉSI
TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

ALAPTÉRKÉP

Érintett szabályozási tervlapok:
71-II-4, 79-III-1, 79-III-2, 79-III-3, 71-IV-4,
79-IV-1, 79-IV-2, 79-IV-3, 80-I-2, 80-I-3

SZABÁLYOZÁSI TERVLAP
A 37. SZ. MÓDOSÍTÁSHOZ

Tervezési terület határa

Módosítással érintett terület

4521 sz. mellékút melletti
üvegházak területek

1. különleges terület

2. üvegházak területek

3. véderdő

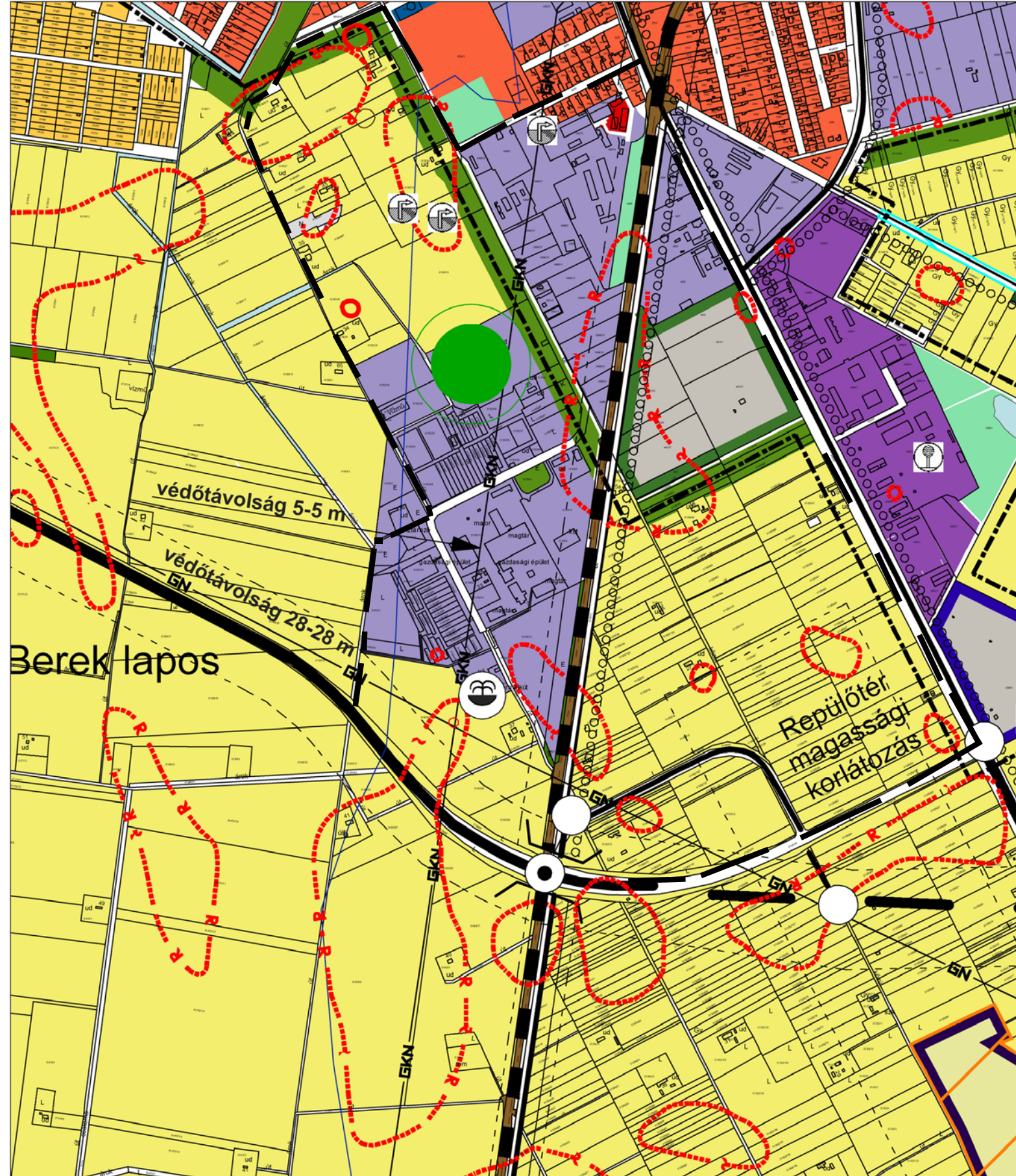


RAJZSZÁM:

37. A/2

MÉRETARÁNY:

M=1:5000



SZENTES RENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

2010. OKTÓBER

HATÁLYOS SZERKEZETI TERV

FELELŐS TERVEZŐ:

BERCZELI EMÍLIA
TT1 01-2447/06



EUROIL
Co. Ltd

JELMAGYARÁZAT:



Tervezési terület határa

RAJZSZÁM:

37.B

MÉRETARÁNY:

M=1:10 000

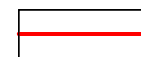
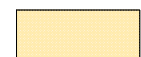
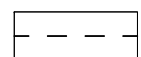
SZENTES RENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

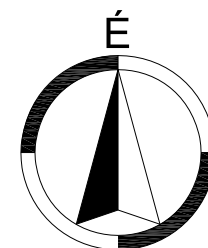
HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV

Érintett szabályozási terülapok:
79-III-2, 79-III-3, 79-IV-1, 79-IV-2, 79-IV-3

SZABÁLYOZÁSI TERVLAP A 37. SZ. MÓDOSÍTÁSHOZ

JELMAGYARÁZAT:

-  Tervezési terület határa
-  Szabályozási vonal
-  Építési övezet határa, övezet határa és jele
-  Építési hely és határvonala
-  Közlekedési célú közterület
-  Közpark, közkert
-  Vízfelület - Vízfolyás, patak, csatorna, árok területe
-  Telken belül kialakítandó zöldfelület
-  Irányadó telekhatár



2010. NOVEMBER

FELELŐS TERVEZŐ:

BERCZELI EMÍLIA
TT1 01-2447/06

RAJZSZÁM:

37. D/1



EUROIL
Co. Ltd

MÉRETARÁNY:

M=1:3000

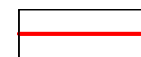
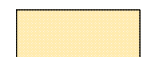
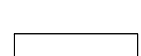
SZENTES RENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

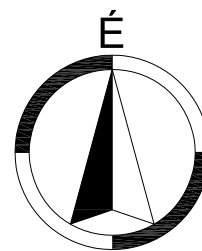
HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV

Érintett szabályozási területek:
79-III-2, 79-III-3, 79-IV-1, 79-IV-2, 79-IV-3

SZABÁLYOZÁSI TERVLAP A 37. SZ. MÓDOSÍTÁSHOZ

JELMAGYARÁZAT:

-  Tervezési terület határa
-  Szabályozási vonal
-  Építési övezet határa,
övezet határa és jele
-  Építési hely és határvonala
-  Közlekedési célú közterület
-  Közpark, közkert
-  Vízfelület - Vízfolyás, patak,
csatorna, árok területe
-  Telken belül kialakítandó
zöldfelület
-  Irányadó telekhatár



2010. NOVEMBER

FELELŐS TERVEZŐ:

BERCZELI EMÍLIA
TT1 01-2447/06

RAJZSZÁM:

37. D/2



EUROIL
Co. Ltd

MÉRETARÁNY:

M=1:3000

SZENTES RENDEZÉSI
TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

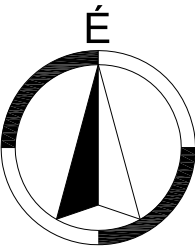
HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV

Érintett szabályozási tervlapok:
79-III-2, 79-III-3, 79-IV-1, 79-IV-2, 79-IV-3

SZABÁLYOZÁSI TERVLAP
A 37. SZ. MÓDOSÍTÁSHOZ

JELMAGYARÁZAT:

- Tervezési terület határa
- Szabályozási vonal
- Építési övezet határa,
övezet határa és jele
- Építési hely és határvonala
- Közlekedési célú közterület
- Közpark, közkert
- Vízfelület - Vízfolyás, patak,
csatorna, árok területe
- Telken belül kialakítandó
zöldfelület
- Irányadó telekhatár



2010. NOVEMBER

FELELŐS TERVEZŐ:

BERCZELI EMÍLIA
TT1 01-2447/06

RAJZSZÁM:

37. D/3



EUROIL
Co. Ltd

MÉRETARÁNY:

M=1:3000

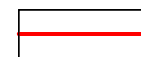
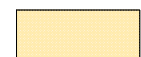
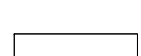
SZENTES RENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

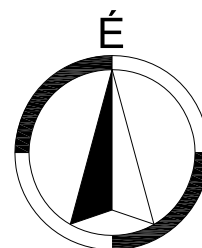
HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV

Érintett szabályozási tervlapok:
79-III-2, 79-III-3, 79-IV-1, 79-IV-2, 79-IV-3

SZABÁLYOZÁSI TERVLAP A 37. SZ. MÓDOSÍTÁSHOZ

JELMAGYARÁZAT:

-  Tervezési terület határa
-  Szabályozási vonal
-  Építési övezet határa,
övezet határa és jele
-  Építési hely és határvonala
-  Közlekedési célú közterület
-  Közpark, közkert
-  Vízfelület - Vízfolyás, patak,
csatorna, árok területe
-  Telken belül kialakítandó
zöldfelület
-  Irányadó telekhatár



2010. NOVEMBER

FELELŐS TERVEZŐ:

BERCZELI EMÍLIA
TT1 01-2447/06

RAJZSZÁM:

37. D/4



EUROIL
Co. Ltd

MÉRETARÁNY:

M=1:3000

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

Módosítás határa: Vajdatelep utca – Magyarai utca - Téglagyári út – 6504/3 hrsz-ú telek – Bihari sor által határolt terület.

Vonatkozó tervlapok:

I. A	Földhivatali alaptérkép	M:= 1 : 2 000
I. B	Hatályos településszerkezeti terv részlete	M:= 1 : 5 000
I. C	Módosított részlet a településszerkezeti tervből	M:= 1 : 5 000
I. D	Hatályos szabályozási terv	M:= 1 : 2 000
I. E.	Módosított szabályozási terv	M:= 1 : 2 000

Módosítás: A Dankó Pista utca és környékének területfelhasználása kertvárosi lakóról falusias lakóra módosul.

Településfejlesztési elhatározás: 201/2010 (IX. 10.) Kt. határozat

Érintett tervek hatályos szabályozási tervlapok: TSzT és SzT 71-III-4, 71-IV-4

Változással érintett területek hrsz-a: A 6506-6534, 6536-6556, 6558-6584 hrsz-ú telkek.

Területi mérleg:

Területfelhasználás	Meglévő /ha/	Tervezett /ha/
Falusias lakóterület	0,00	2,44
Kertvárosi lakóterület	2,44	0,00
Közlekedési terület	0,68	0,68
Összesen:	3,12	3,12

Szabályozás:

Lke-ÉO-04413-K övezet paraméterei (eredeti):

Lakóterület - kertvárosias
kiséri karakter
oldalhatáron álló beépítési mód,
kialakítható legkisebb telekméret: 350 m²
beépítettség max. 30%,
zöldfelület min.50%,
építménymagasság max. 4,5 m,
szintterületmutató max. 0,6
kialakult

Lf-ÉO-04512-K övezet paraméterei (új):

Lakóterület - falusias
kiséri karakter
oldalhatáron álló beépítési mód,
kialakítható legkisebb telekméret: 350 m²
beépítettség max. 30%,
zöldfelület min.40%,
építménymagasság max. 4,5 m,
szintterületmutató max. 0,5
kialakult

Tájrendezési hatás:

A módosításnak nincs tájrendezési hatása.

Biológiai aktivitás:

Meglévő	Terület /ha/	B.A. mutató	Összesen
Falusias lakóterület	0,00	2,40	0,00
Kertvárosi lakóterület	2,44	3,00	7,32
Közlekedési terület	0,68	0,60	0,41
Összesen:	3,12		7,73

Tervezett	Terület /ha/	B.A. mutató	Összesen
Falusias lakóterület	2,44	2,40	5,86
Kertvárosi lakóterület	0,00	3,00	0,00
Közlekedési terület	0,68	0,60	0,41
Összesen:	3,12		6,26

Biológiai aktivitási érték számítása: 18/2010.(V.13.) NFGM rendelettel módosított 9/2007 (IV.3.) ÖTM rendelet szerint

Környezeti hatások becslése:

	Eredeti terület felhasználási kategória	Tervezett terület felhasználási kategória	Felszíni víz	Felszín alatti víz	Belvíz védelem	Talaj	Levegő	Zaj	Hulladék	Természeti körny. (élővilág)
44	Kertes lakóterület	Falusias lakóterület			*					

* Megjegyzés: azon területek, ahol belvízjárta területtel érintett, terhelőnek kell venni, ahol nem érint ilyen területet, semlegesnek tekinthető a hatás

Értékek:

2	Értékteremtő
1	Javító
0	Semleges
-1	Terhelő
-2	Károsító
-3	Megszüntető

Örökségvédelem:

A módosítás régészeti területet nem érint

A módosítás az épített környezetet nem érinti.

Közlekedés: A módosításnak közlekedési vonatkozása nincs.

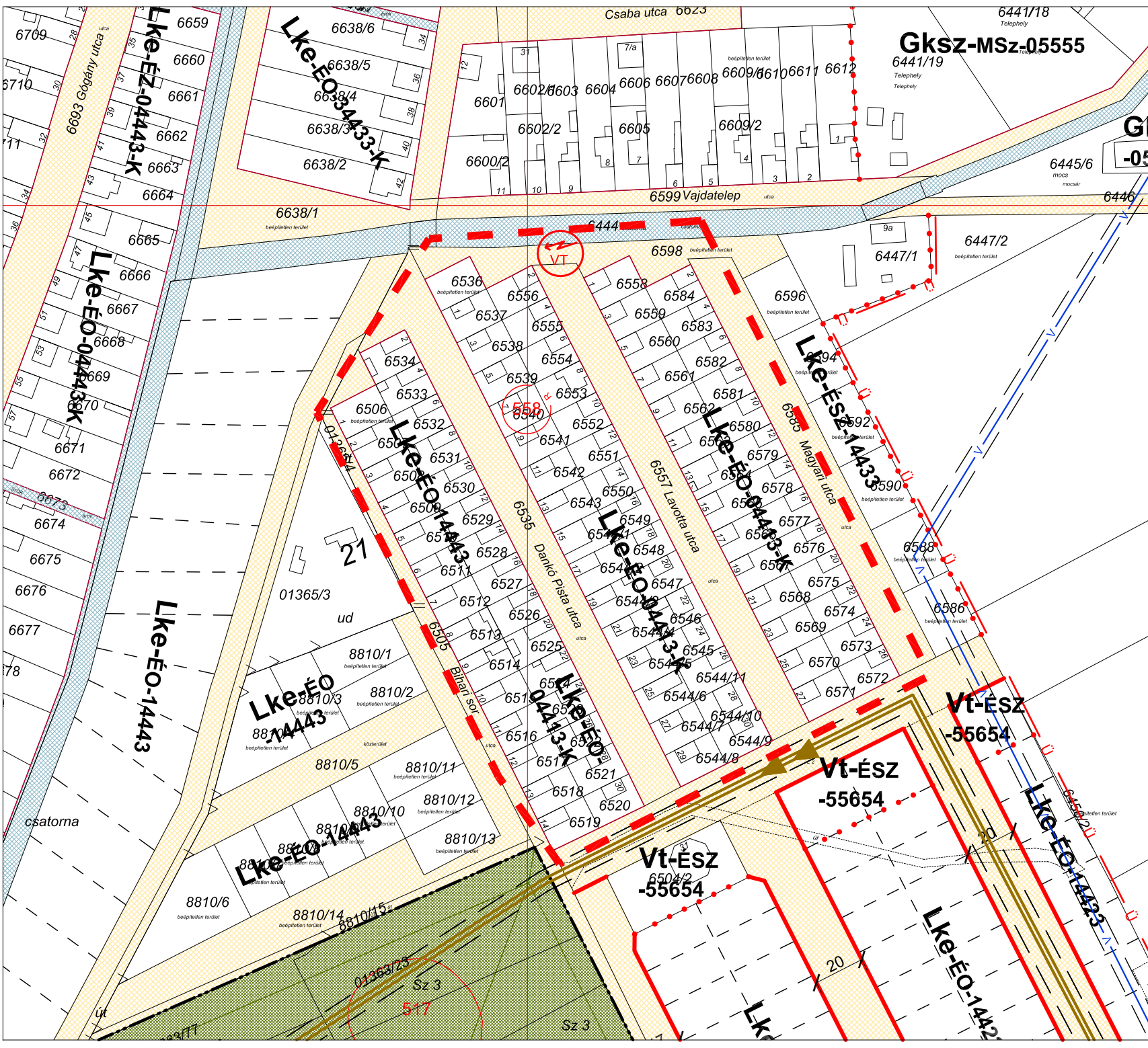
Közmű: A tervezési területen a terület-felhasználás módosítására hatására a többlet közműigények nem igénylik a hálózatok felbővítését. A közműellátottság továbbra is a jóváhagyott szabályozási tervnek megfelelően biztosított, illetve biztosítható.

Dankó Pista utca környezete



M=1:2000

M=1:10 000



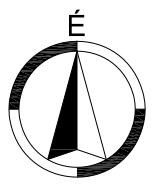
SZENTES RENDEZÉSI
TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA
HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV

Érintett terülapok:
71-III-4, 71-IV-4

SZABÁLYOZÁSI TERVLAP
A 44. SZ. MÓDOSÍTÁSHOZ

JELMAGYARÁZAT:

- Tervezési terület határa
- Szabályozási vonal
- Építési övezet határa, övezet határa és jele
- Építési hely és határvonala
- Közlekedési célú közterület
- Közpark, közkert
- Vízfelület - Vízfolyás, patak, csatorna, árok területe
- Telken belül kialakítandó zöldfelület
- Irányadó telekhatár



2010. SZEPTEMBER

FELELŐS TERVEZŐ:

BERCZELI EMÍLIA
TT1 01-2447/06

RAJZSZÁM:

44. D



EUROIL
Co. Ltd

MÉRETARÁNY:

M=1:2000

3.1.13 Majorság fejlesztés a Kórógy főcsatorna mentén (46. sz. módosítás)

Módosítás határa: a 01255/4 hrsz-ú telkek és a Kórógy főcsatorna – 01262/2 hrsz-ú út – 01262/1 hrsz-ú út – által határolt terület



forrás: Google Earth

Vonatkozó tervlapok:

I. A	Földhivatali alaptérkép	M:= 1 : 10 000
I. B	Hatályos településszerkezeti terv részlete	M:= 1 : 10 000
I. C	Módosított részlet a településszerkezeti tervből	M:= 1 : 10 000
I. D	Hatályos szabályozási terv	M:= 1 : 10 000
I. E.	Módosított szabályozási terv	M:= 1 : 10 000

Módosítás: Megfelelő műszaki infrastruktúrával ellátott, részben jelenleg is majorsággként használt terület területfelhasználása általános mezőgazdasági területről gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató területre módosul. A csatorna melletti gyümölcsösök területfelhasználása általános mezőgazdasági területről kertes mezőgazdasági területre változik.

Településfejlesztési elhatározás: 201/2010 (IX. 10.) Kt. határozat

Érintett tervek hatályos szabályozási tervlapok:

TSzT és SzT 88 külterületi szabályozási lap

Változással érintett területek hrsz-a:

01255/4, 01263/13, 01263/14, 01263/5-01263/10, 01263/3 hrsz-ú telkek.

Területi mérleg:

Területfelhasználás	Meglévő /ha/	Tervezett /ha/
Általános mezőgazdasági terület	52,05	20,86
Kertes mezőgazdasági terület	0,00	28,16
Védelmi erdőterület	3,92	3,92
Gazdasági ipari terület	0,00	2,45
Különleges terület - bányá	0,00	0,58
Összesen:	55,97	55,97

Szabályozás:

A 01255/4 hrsz-ú telek szabályozási kódja M1-A-ról Gksz-M-re változik.

A 01263/13 hrsz-ú telek szabályozási kódja M2-ről Gksz-M-re változik.

Gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató terület - Gksz-M vonatkozó előírások:

Az övezet területén a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges gazdasági épületek helyezhetők el. Lakóépület nem helyezhető el.

Az övezet területén a maximális építménymagasság 7,5 m lehet, de amennyiben a technológia indokolja a megadott értéktől el lehet térni, az maximális építménymagasság 30 m lehet, legmagasabb pontja pedig 40m. A legnagyobb beépítettség 40% lehet, a legkisebb zöldfelület 30%.

A 01263/14, 01263/5-01263/9 hrsz-ú telkek szabályozási kódja nem változik. (Marad M2.)

A változás szerint a tervezett területfelhasználási egység Általános mezőgazdaságról Kertes mezőgazdasági területre módosul.

Tájrendezési hatás:

A módosításnak nincs jelentős tájrendezési hatása.

Biológiai aktivitás:

Meglévő	Terület /ha/	B.A. mutató	Összesen
Általános mezőgazdasági terület	52,05	3,70	192,59
Védelmi erdőterület	3,92	9,00	35,28
Összesen:	55,97		227,87

Tervezett	Terület /ha/	B.A. mutató	Összesen
Általános mezőgazdasági terület	20,86	3,70	77,18
Kertes mezőgazdasági terület	28,16	5,00	140,80
Védelmi erdőterület	3,92	9,00	35,28
Gazdasági kereskedelmi szolgáltató terület major	2,45	0,40	0,98
Különleges terület - bányá	0,58	0,20	0,12
Összesen:	55,97		254,36

Biológiai aktivitási érték számítása: 18/2010.(V.13.) NFGM rendelettel módosított 9/2007 (IV.3.) ÖTM rendelet szerint

Környezeti hatások becslése:

	Eredeti terület felhasználási kategória	Tervezett terület felhasználási kategória	Felszíni víz	Felszín alatti víz	Belvíz védelem	Talaj	Levegő	Zaj	Hulladék	Természeti körny. (élővilág)
46	Általános mezőgazdasági terület	Kereskedelmi, szolgáltató terület			*					
46	Általános mezőgazdasági terület	Kertes mezőgazdasági terület								

* Megjegyzés: azon területek, ahol belvízjárta területtel érintett, terhelőnek kell venni, ahol nem érint ilyen területet, semlegesnek tekinthető a hatás

Értékek:

2	Értékteremtő
1	Javító
0	Semleges
-1	Terhelő
-2	Károsító
-3	Megszüntető

Örökségvédelem:

A tervezési területen új 615. sz. nyilvántartott régészeti lelőhely található.

Lelőhelyszám: 615

Neve: Dónáti halom II.

Azonosítója: 58141

Hrsz.: 01262/1, 01255/4, 01255/3

Jelenség: halom (ismeretlen kor)

Történet: A Kórógy bal magaspártján állt, tőle kb. 750 m-re ÉK-re is található egy halom (133, lh. Azonosító: 18101). A halmot időközben megsemmisítették, az 1970-71 -és térképen még létezett a keleti fele, ezen telepített kordonszőlő volt. Nyugati fele ekkorra már elpusztult, ezen téessz-területet ábrázoltak, a telekhatár széle a halom oldalába 2 m mélyen belevág. A Donáti-halmot és az alatta fekvő partrészt azóta teljesen elhordták, helyén ma elkerített telek és szántó húzódik.

A módosítás a 01255/4 hrsz-ú ingatlan keleti szélét érinti. A telek övezete - általános mezőgazdasági területből gazdasági kereskedelmi szolgáltató terület – major (Gksz-M) övezetbe került. Amennyiben a lelőhely területén földmunkával járó változás történik, megelőző régészeti feltárás szükséges.

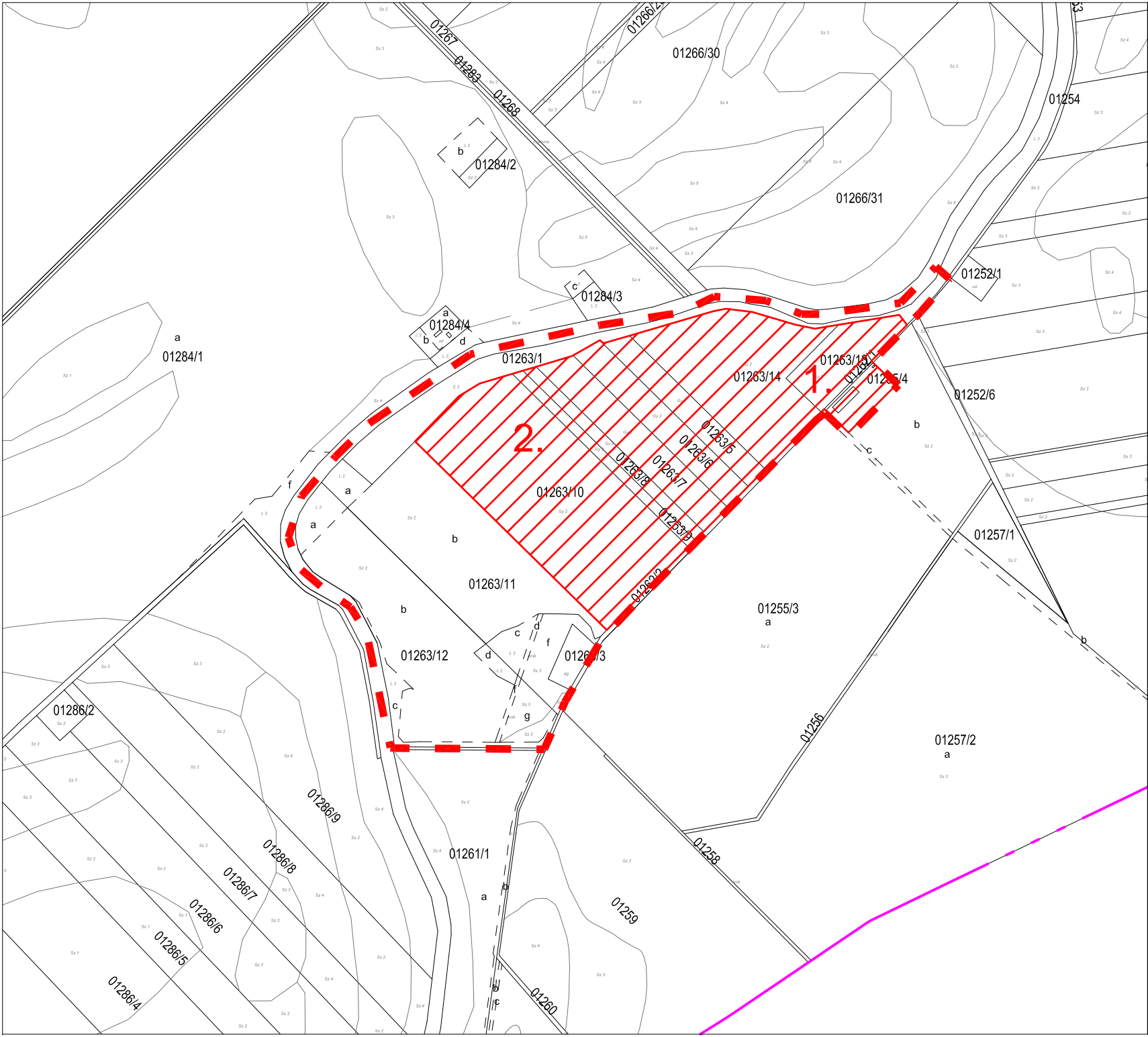
A módosítás az épített környezetet nem érinti.

Közlekedés:

A módosításnak közlekedési vonatkozása nincs.

Közmű:

A tervezési területen az egyedi víziközmű megoldások találhatók. A villamosenergia-ellátás közüzemi. Az esetleges fejlesztések a meglévő rendszerek továbbfejlesztésével oldhatók meg.



SZENTES RENDEZÉSI
TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

ALAPTÉRKÉP

Érintett terülapok:
88-es külterületi terülap

SZABÁLYOZÁSI TERVLAP
46 sz. MÓDOSÍTÁSHOZ



Tervezési terület határa



Módosítással érintett terület

Állattartótelep fejlesztés a
Körögy főcsatorna mentén

1. Gazdasági terület fejlesztés

2. Gyümölcsös

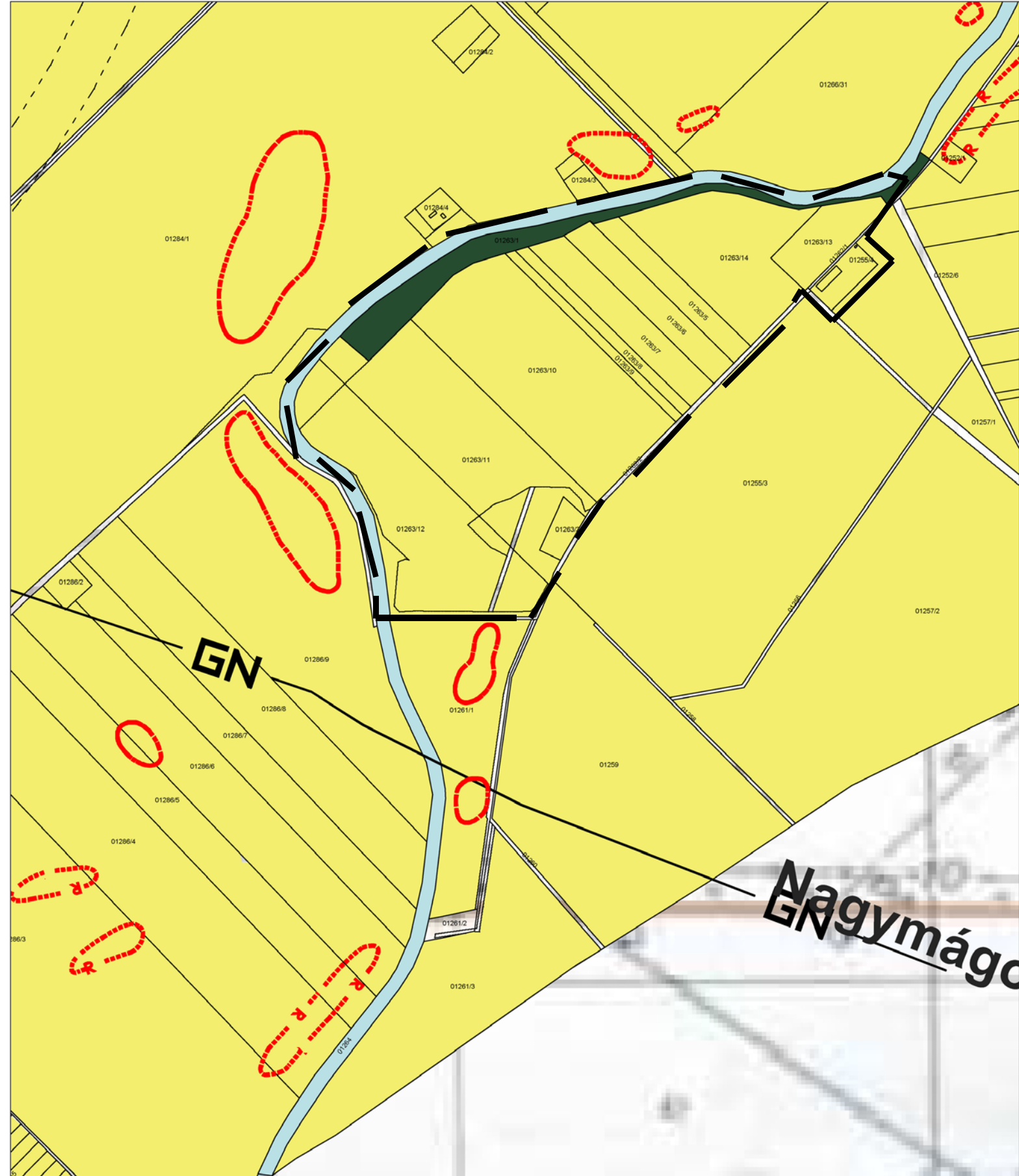


RAJZSZÁM:

46. A

MÉRETARÁNY:

M=1:10 000



SZENTES RENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

2010. OKTÓBER

HATÁLYOS SZERKEZETI TERV

FELELŐS TERVEZŐ:

BERCZELI EMÍLIA
TT1 01-2447/06



EUROIL
Co. Ltd

JELMAGYARÁZAT:



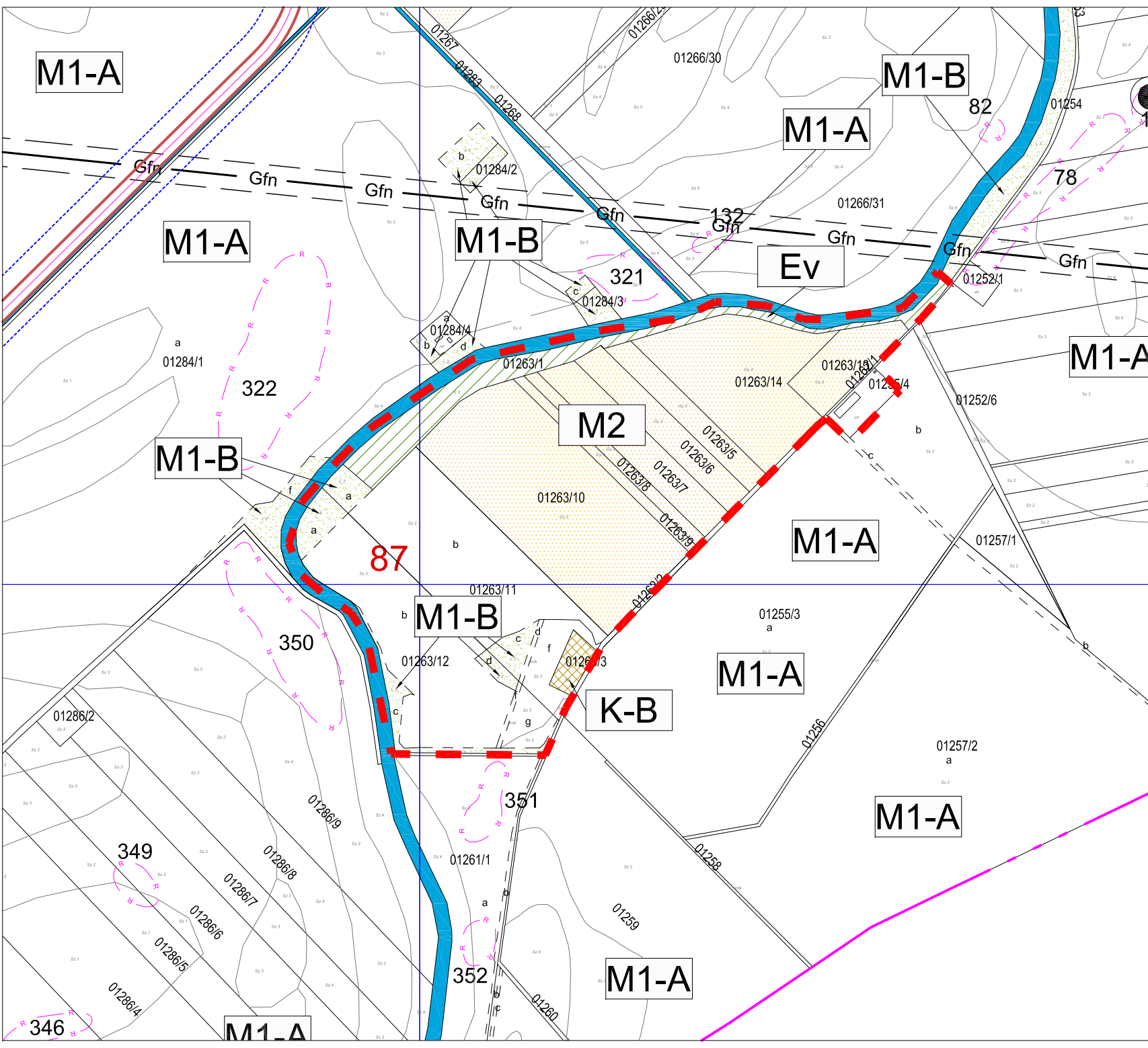
Tervezési terület határa

RAJZSZÁM:

46.B

MÉRETARÁNY:

M=1:10 000



SZENTES RENDEZÉSI
TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

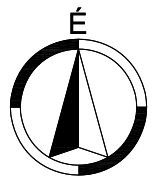
HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV

Érintett területek:
87, 88, 92, 93-as külterületi tervlap

SZABÁLYOZÁSI TERVLAP
46 sz. MÓDOSÍTÁSHOZ

JELMAGYARÁZAT:

- Tervezési terület határa
- Ev erdő - védelmi
- M1-A szántó
- M1-B rét, legelő, gyep
- Gksz-M major (szárlító, raktár, géptelep, műhely)
- K-B különleges terület bánya, anyagnyerő hely
- 230 régészeti lelőhely



2010. SZEPTEMBER

FELELŐS TERVEZŐ:

BERCZELI EMÍLIA
TT1 01-2447/06

RAJZSZÁM:

46. D



EUROIL
Co. Ltd

MÉRETARÁNY:

M=1:10 000

3.1.14 Szennyvíztisztító kódjának javítása

Módosítás területe:

A Berek városrészben található szennyvíztisztító

Módosítás: A Berek városrészben található 7188, 7189, 7190/7, 7190/8, 7190/9 hrsz-ú ingatlanokon lévő szennyvíztisztítóra vonatkozó belterületi szabályozási tervlapon (71-I-4 sz. tervlap) a szennyvíztisztító V4 (vízgazdálkodási terület - szennyvíztisztító telep) helyett V3 (vízgazdálkodási terület - vízműkút, termálkút) övezeti kód szerepel. A szabályozási tervlapon a V3 övezeti kódot V4-re javítjuk.

Érintett tervek: SzT 71-I-4 sz. szabályozási tervlap

Szabályozás: A szabályozási tervlapon a V3 övezeti kódot V4-re javítjuk. A V4 övezet előírásai:

59. §

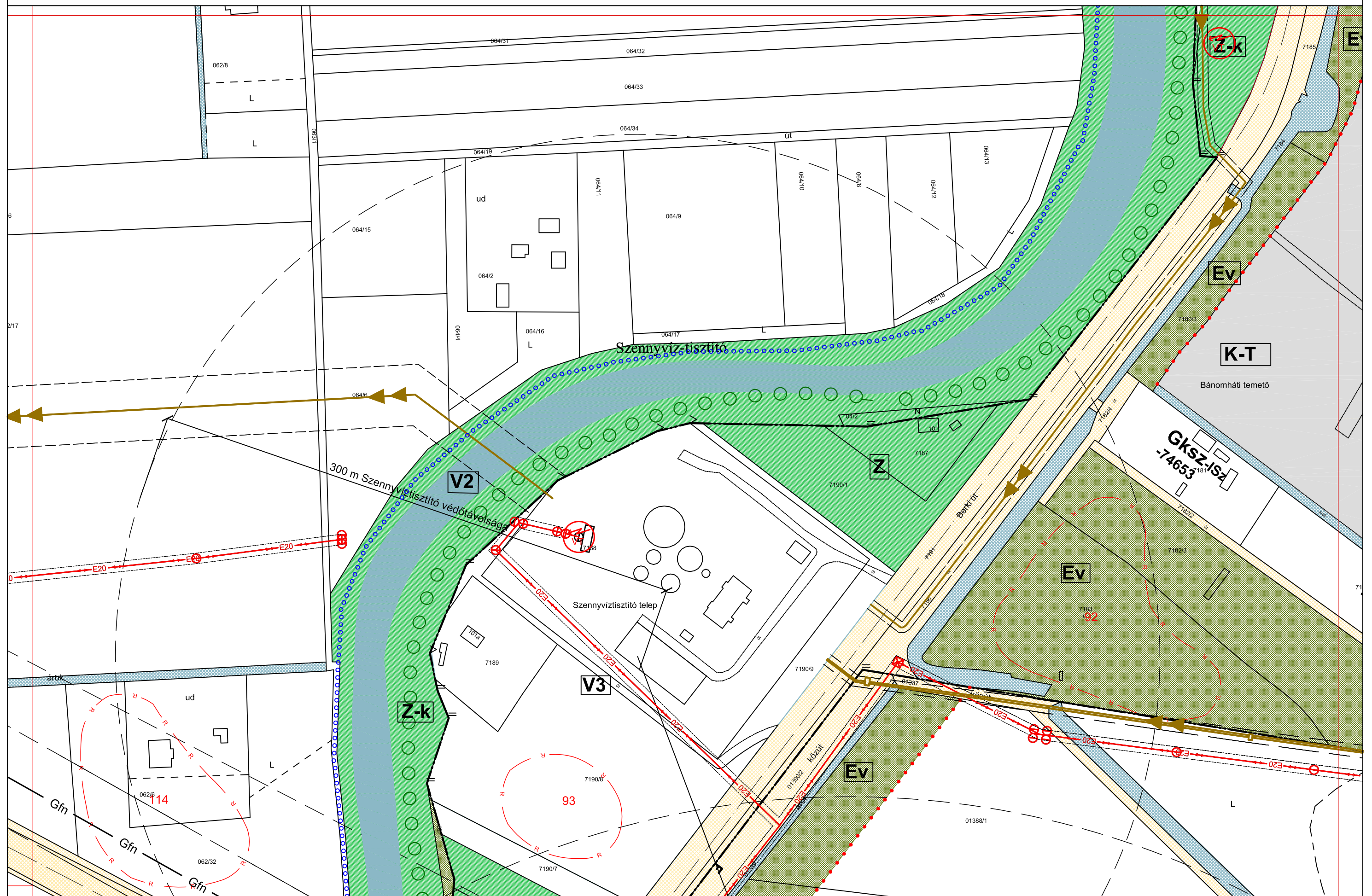
Vízgazdálkodási terület - szennyvíztisztító telep – V4

Települési szennyvízelvezetés- és tisztítás:

- a) Szennyvíztisztító telepet az indokolható távlat, de legfeljebb 30 éves igények figyelembevételével kell kialakítani és az elhelyezéshez, vagy bővítéshez szükséges területet biztosítani, figyelembe véve a szakaszos megvalósítás lehetőségeit.
- b) A szennyvíztisztító telep létesítésével egyidejűleg kell gondoskodni a tisztított szennyvíz befogadóba vezetéséről és a keletkezett szennyvíziszap kezeléséről, elhelyezéséről, illetve esetleges felhasználásáról.
- c) Szennyvíztisztító telep létesítésével vagy korszerűsítésével kapcsolatban minden esetben meg kell vizsgálni a szennyvíz újrahasznosításának és a szennyvíziszap mezőgazdasági hasznosításának, illetve ipari újra felhasználásának lehetőségét.
- d) Egyesített rendszer esetén a befogadó adottságai alapján esetenként kell meghatározni, hogy tisztítás nélkül a csapadékvízzel milyen mértékben felhígult szennyvíz vezethető be a befogadóba.
- e) A szennyvíztisztító telepet úgy kell kialakítani, hogy környezetét ne szennyezhesse, ne fertőzhesse, működését árvíz vagy belvíz ne akadályozza. Üzemzavarai a hozzávezető közcsontra működésének szüneteltetése nélkül legyenek elháríthatók.
- f) Megkerülő vezetékbe, záporkiömlőbe üzembiztos, árvíz idején is működtethető elzárószerkezeteket kell elhelyezni. A zsilipnél kettős elzárási lehetőségről kell gondoskodni.
- g) Egyesített rendszerű hálózat esetében - a befogadó adottságainak figyelembevételével - záporkiömlőt kell létesíteni.
- h) A szennyvíztisztító telepen biztosítani kell az automatizálás, a folyamatszabályozás alkalmazásának lehetőségét.
- i) A tisztítótelepet úgy kell kialakítani, hogy az közúti járművel megközelíthető legyen.
- j) A szennyvíztisztító telepeken a szennyvíz mennyiségének mérését és minőségének ellenőrzését lehetővé kell tenni. A telep minden műtárgyánál biztosítani kell a vízminutavétel lehetőségét.
- k) A tisztítóberendezés fagyveszélyes részeit fagy ellen védeni kell, és gondoskodni kell arról, hogy mozgó részei üzemképesek legyenek akkor is, ha a külső levegő hőmérséklete -20°C-ra csökken.
- l) A szennyvíztisztító telepet (berendezést) a próbaüzemeltetés alapján készített üzemeltetési szabályzatnak megfelelően úgy kell üzemeltetni és karbantartani, hogy alkalmas legyen az összegyűjtött szennyvíz előírt mértékű tisztítására és elégítse ki a biztonságtechnikai követelményeket.



79-II.1.



3.2 Összesített biológiai aktivitásszámítás

módosítás	meglévő biológiai aktivitás érték	tervezet biológiai aktivitás érték
Tervezett 4445 sz. út menti halásztanyák (2. sz. módosítás)	19,23	18,30
Kertvárosi lakótelep rendezése (7. sz. és 8. sz. módosítás)	6,01	3,37
MÁV járműjavító (12. sz. módosítás)	19,71	17,50
Obester lakótelep (14. sz. módosítás)	2,20	1,79
Ipartelepi út és Szarvasi út csomópontjánál lévő ipar és gazdasági terület (17. sz. módosítás)	104,92	105,36
Alsópárti lovarda és Hulladéklerakó, fémgyűjtő telep (22; 35. sz. módosítás)	141,72	133,01
Téglagyári út 40. (27. sz. módosítás)	71,57	71,57
Sós-dűlő menti majorság (31. sz. módosítás)	162,60	156,48
Külső-dónáti állattartó telep (32. sz. módosítás)	1076,71	1071,56
4521 sz. mellékút melletti üvegházhas terület (37. sz. módosítás)	406,11	406,97
Dankó Pista utca környezete (44. sz. módosítás)	7,73	6,26
Állattartótelep fejlesztés a Kórógy főcsatorna mentén (46. sz. módosítás)	227,87	254,36
összesen:	2246,38	2246,53

A módosítások hatására a biológiai aktivitás Szentes közigazgatási területét tekintve 0,15 egységgel nő.

3.3 A módosítások megfeleltetése a vonatkozó területrendezési tervekkel

3.3.1 Országos Területrendezési Terv

A 2008. évi L. törvénnyel módosított, az Országos Területrendezési Tervről szóló, 2003. évi XXVI. törvény (OTrT) rendelkezéseivel összhangban vannak a módosított Településszerkezeti Terv módosításai.

Az OTrT térségi övezetei közül az alábbiak érintik Szentes a módosítások területét

3-1. Országos ökológiai hálózat övezete

A 46. sz. módosítás érinti az országos ökológiai hálózat övezetét. Az övezetbe eső módosítás szerint a telkek területfelhasználása általános mezőgazdasági területről kertes mezőgazdasági területre módosul. A módosítás a jelenlegi gyümölcsösök területhasználatához igazodik.

A gazdasági területek terület-felhasználása beépítésre nem szánt általános mezőgazdasági területről beépítésre szánt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre változik. A gazdasági területnek kijelölt telkek nem esnek az országos ökológiai hálózat övezetébe.

3-2. Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete

A módosítások nem érintik az övezet területét

3-3. Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete

A módosítások nem érintik az övezet területét

3-4. Országos komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete

A térség övezete nem érinti Szentes közigazgatási területét

3-5. Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete

8, 14, 12. sz. módosítás elvi, metodikai jellege miatt a területen érdemben új építési tevékenységgel nem kell számolni. A módosítások országos jelentőségű tájképi értékek fennmaradását nem veszélyeztetik.

22. sz. módosításnál, a fémhulladék gyűjtő telkét védőfasorok és véderdők veszik körbe. A terület keleti oldalán, a tájképi értékek védelme érdekében a szabályozási terven újabb védőfásítás telepítését írjuk elő.

A 32. sz. módosításnál, a meglévő állattartó telep bővítésénél a táj karakteréhez illő építmény épül, így a módosítás az országos jelentőségű tájképi értékek fennmaradását nem veszélyezteti.

A 46. sz. módosításnál az övezetbe eső telkek területfelhasználása általános mezőgazdasági területről kertes mezőgazdasági területre módosul. A módosítás a jelenlegi gyümölcsösök területhasználatához igazodik.

A gazdasági területek terület-felhasználása beépítésre nem szánt általános mezőgazdasági területről beépítésre szánt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre változik. A gazdasági területnek kijelölt telkek nem esnek az országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezetébe.

3-6. Kulturális örökség szempontjából kiemelten kezelendő terület övezete

A 17. sz. módosítás érinti a Zsoldos téglagyár szomszédságában lévő telkeket. A módosítás elvi, metodikai jellege miatt a területen érdemben új építési tevékenységgel és a műemlékre gyakorolt bármilyen nemű hatással nem kell számolni.

3-7. Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete

A térség övezete nem érinti Szentés közigazgatási területét

3-8. Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területének övezete

A térség övezete nem érinti Szentés közigazgatási területét

3-9. Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete

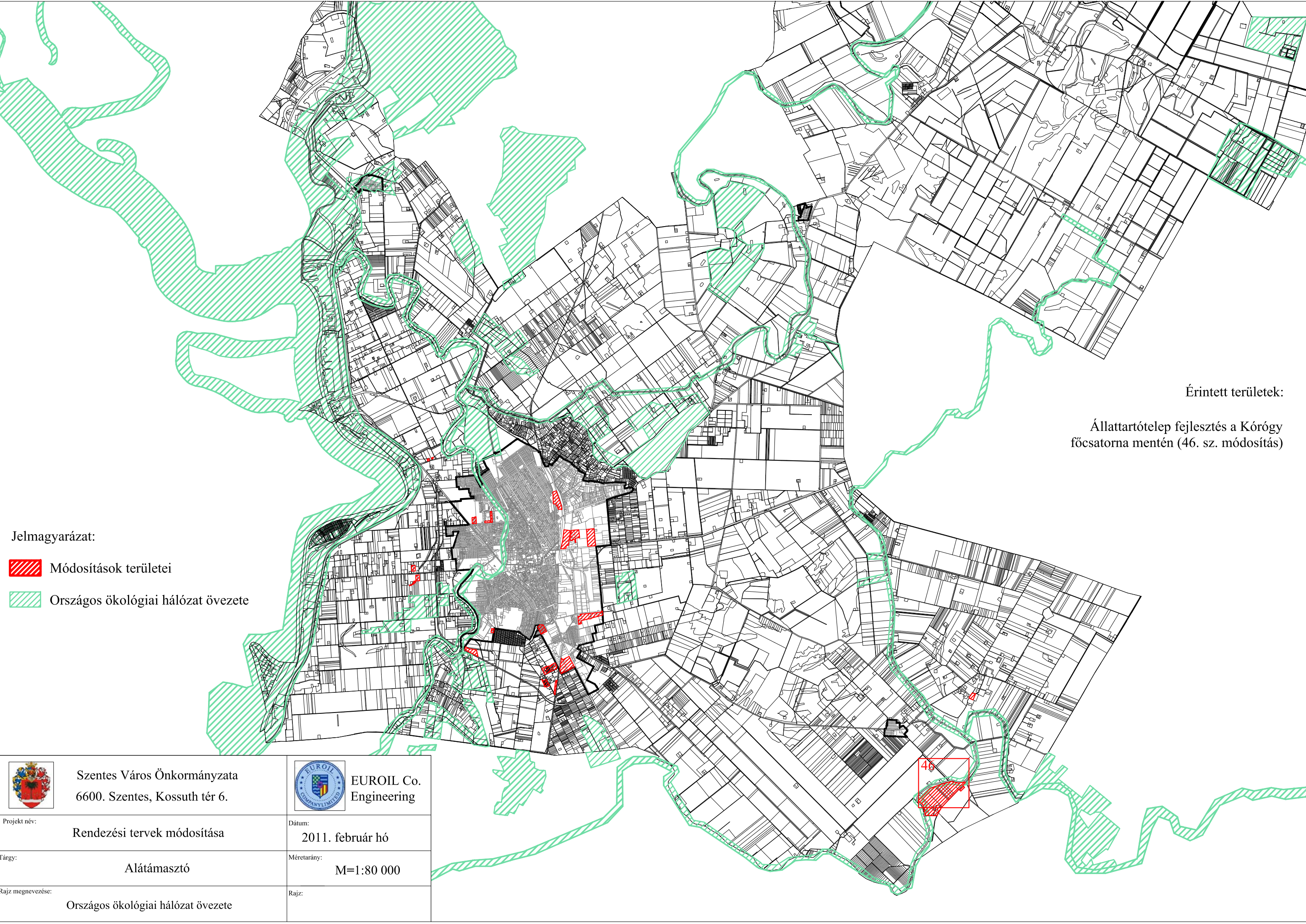
A módosítások nem érintik az övezet területét

3-10. Együtt tervezhető térségek övezete

A térség övezete nem érinti Szentés közigazgatási területét

3-11. Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete

A módosítások nem érintik az övezet területét



Érintett területek:
Állattartótelep fejlesztés a Kőrös
főcsatorna mentén (46. sz. módosítás)

- Jelmagyarázat:
-  Módosítások területei
 -  Országos ökológiai hálózat övezete

	Szentes Város Önkormányzata 6600. Szentes, Kossuth tér 6.		EUROIL Co. Engineering
Projekt név:	Rendezési tervek módosítása	Dátum:	2011. február hó
Tárgy:	Alátámasztó	Méretarány:	M=1:80 000
Rajz megnevezése:	Országos ökológiai hálózat övezete	Rajz:	

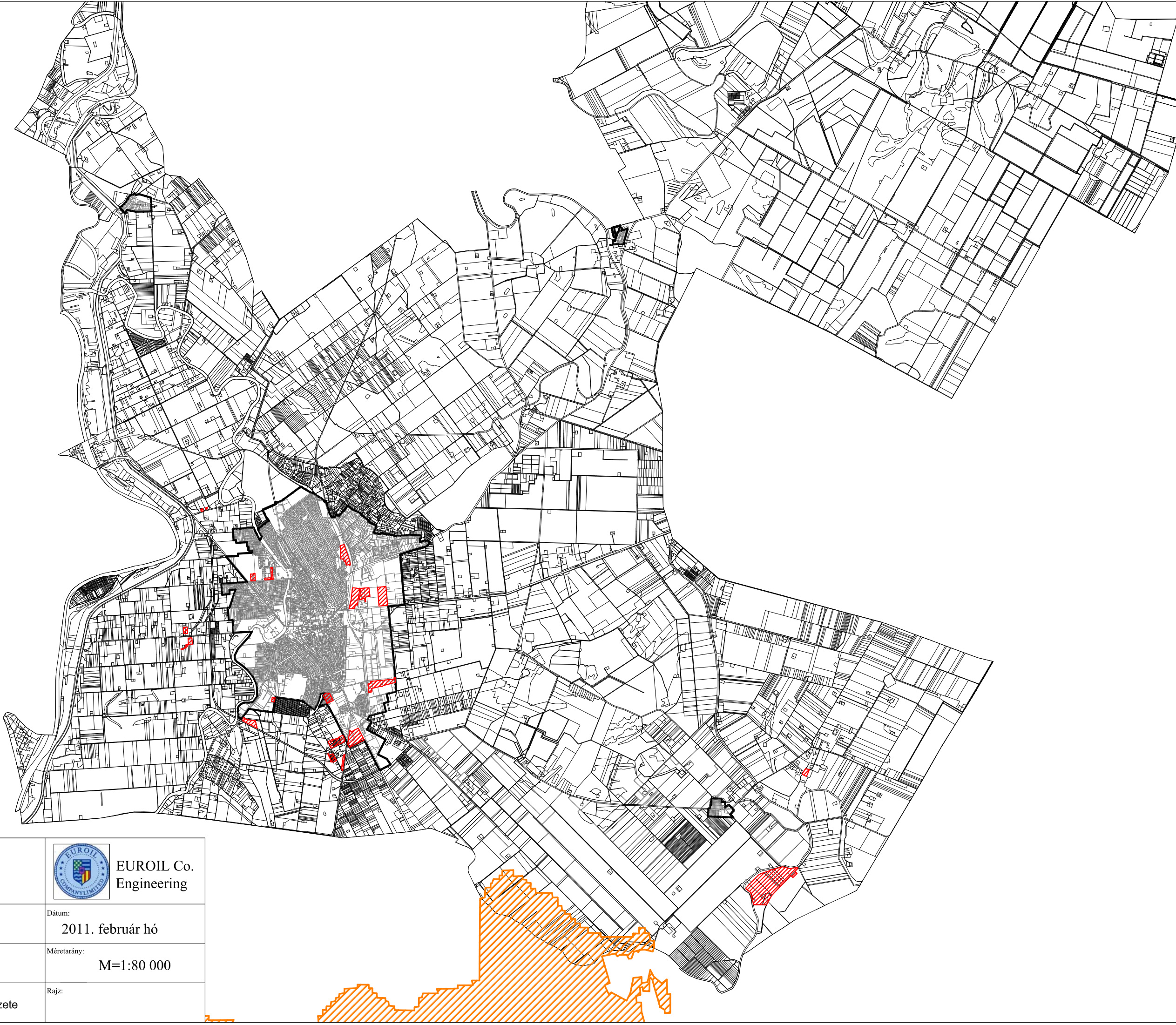
Érintett területek:

A módosítások a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetét nem érintik.

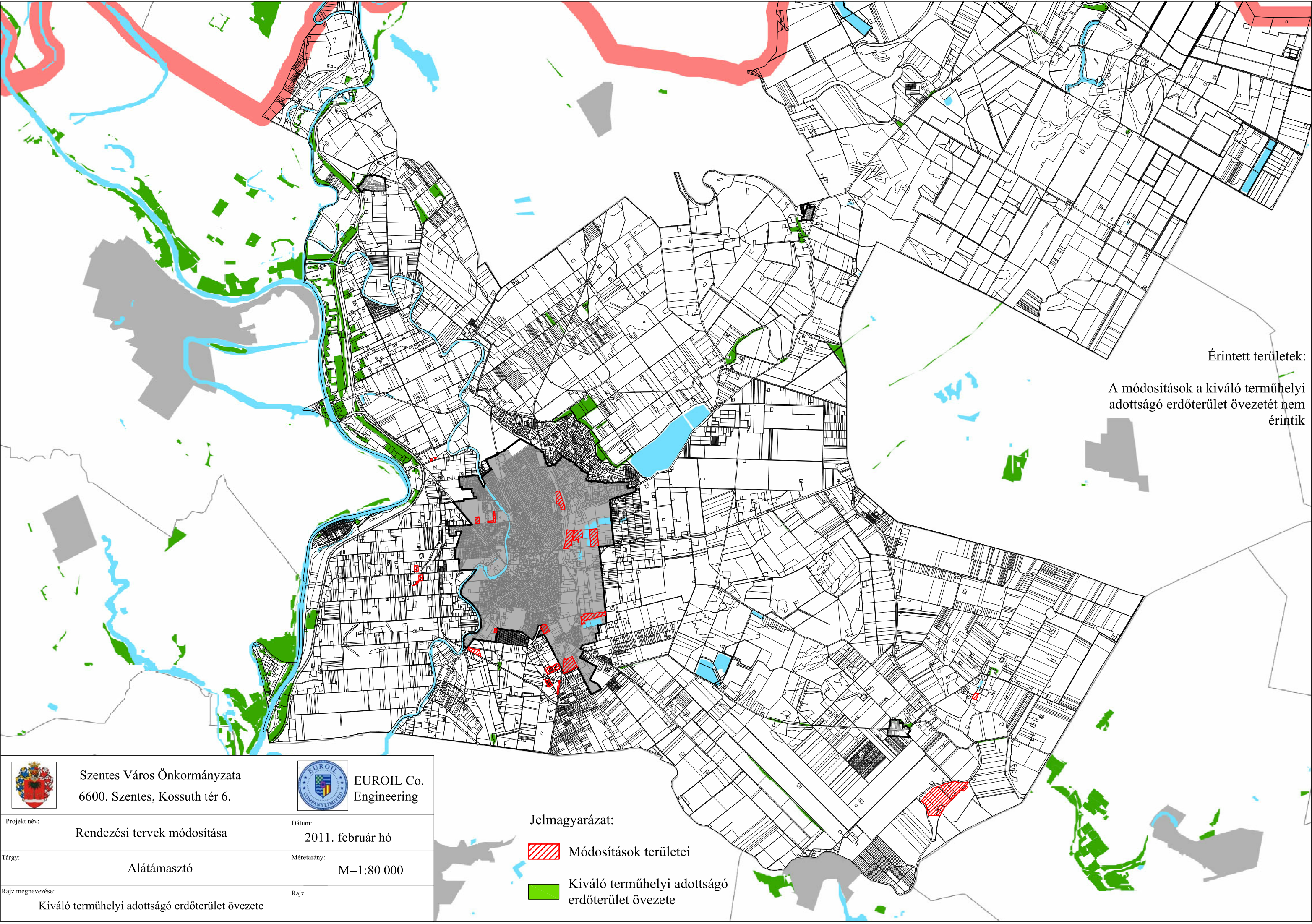
Jelmagyarázat:

Módosítások területei

Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete



	Szentes Város Önkormányzata 6600. Szentes, Kossuth tér 6.		EUROIL Co. Engineering
Projekt név:	Rendezési tervek módosítása	Dátum:	2011. február hó
Tárgy:	Alátámasztó	Méretarány:	M=1:80 000
Rajz megnevezése:	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete	Rajz:	



Érintett területek:

A módosítások a kiváló terműhelyi adottságó erdőterület övezetét nem érintik

	Szentes Város Önkormányzata 6600. Szentes, Kossuth tér 6.		EUROIL Co. Engineering
Projekt név:	Rendezési tervek módosítása	Dátum:	2011. február hó
Tárgy:	Alátámasztó	Méretarány:	M=1:80 000
Rajz megnevezése:	Kiváló terműhelyi adottságó erdőterület övezete	Rajz:	

Jelmagyarázat:

-  Módosítások területei
-  Kiváló terműhelyi adottságó erdőterület övezete

Érintett területek:

A 8, 12, 14, 22-35, 32. módosítások érintik a tájképvédelmi terület övezetét

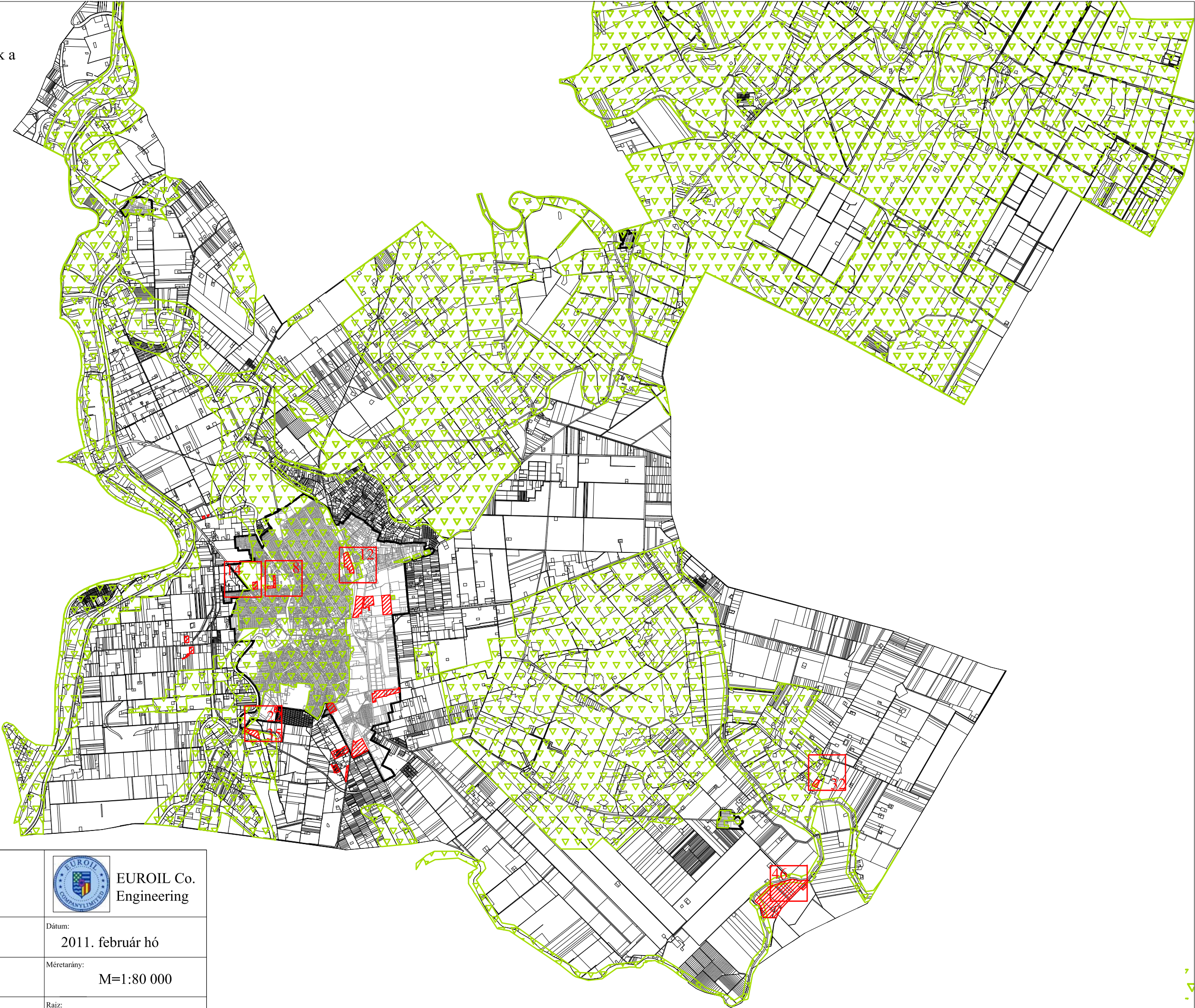
Jelmagyarázat:

Módosítások területei

Tájképvédelmi tér

12

Övezetet érintő módosítás száma



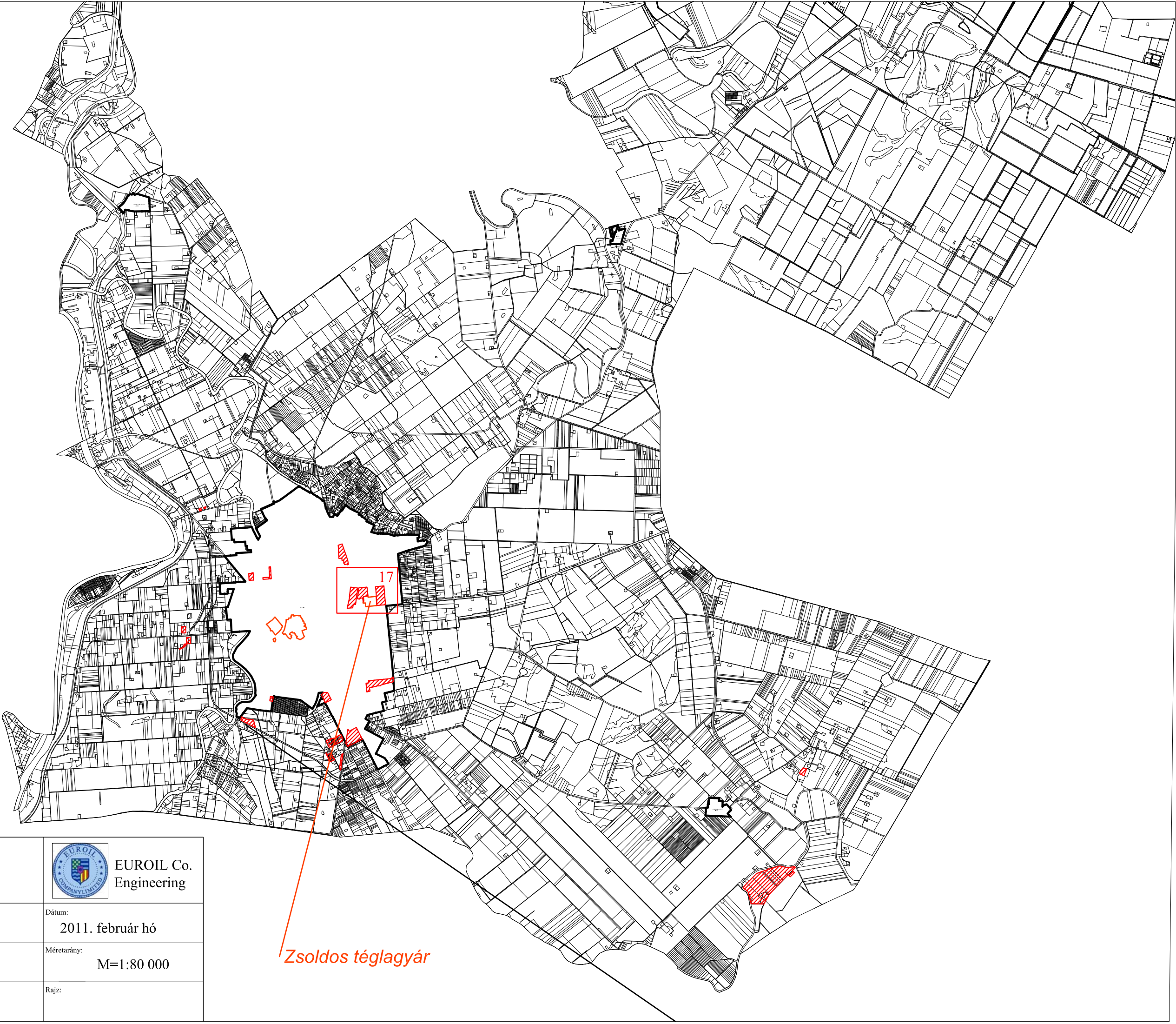
	Szentes Város Önkormányzata 6600. Szentes, Kossuth tér 6.		EUROIL Co. Engineering
Projekt név:	Rendezési tervek módosítása	Dátum:	2011. február hó
Tárgy:	Alátámasztó	Méretarány:	M=1:80 000
Rajz megnevezése:	Megyei Területrendezési Terv Tájképvédelmi terület övezete	Rajz:	

17. sz. módosítás

A módosítás érinti a Zsoldos téglagyár szomszédságában lévő telkeket.
A módosítás elvi, metodikai jellege miatt a területen érdemben új építési tevékenységgel és a műemlékre gyakorolt bármilyen nemű hatással nem kell számolni.

Jelmagyarázat:

- Módosítások területei
- Műemléki környezet határa



	Szentes Város Önkormányzata 6600. Szentes, Kossuth tér 6.		EUROIL Co. Engineering
Projekt név:	Rendezési tervek módosítása	Dátum:	2011. február hó
Tárgy:	Alátámasztó	Méretarány:	M=1:80 000
Rajz megnevezése:	Kulturális örökség szempontjából kiemelten kezelendő terület övezete	Rajz:	

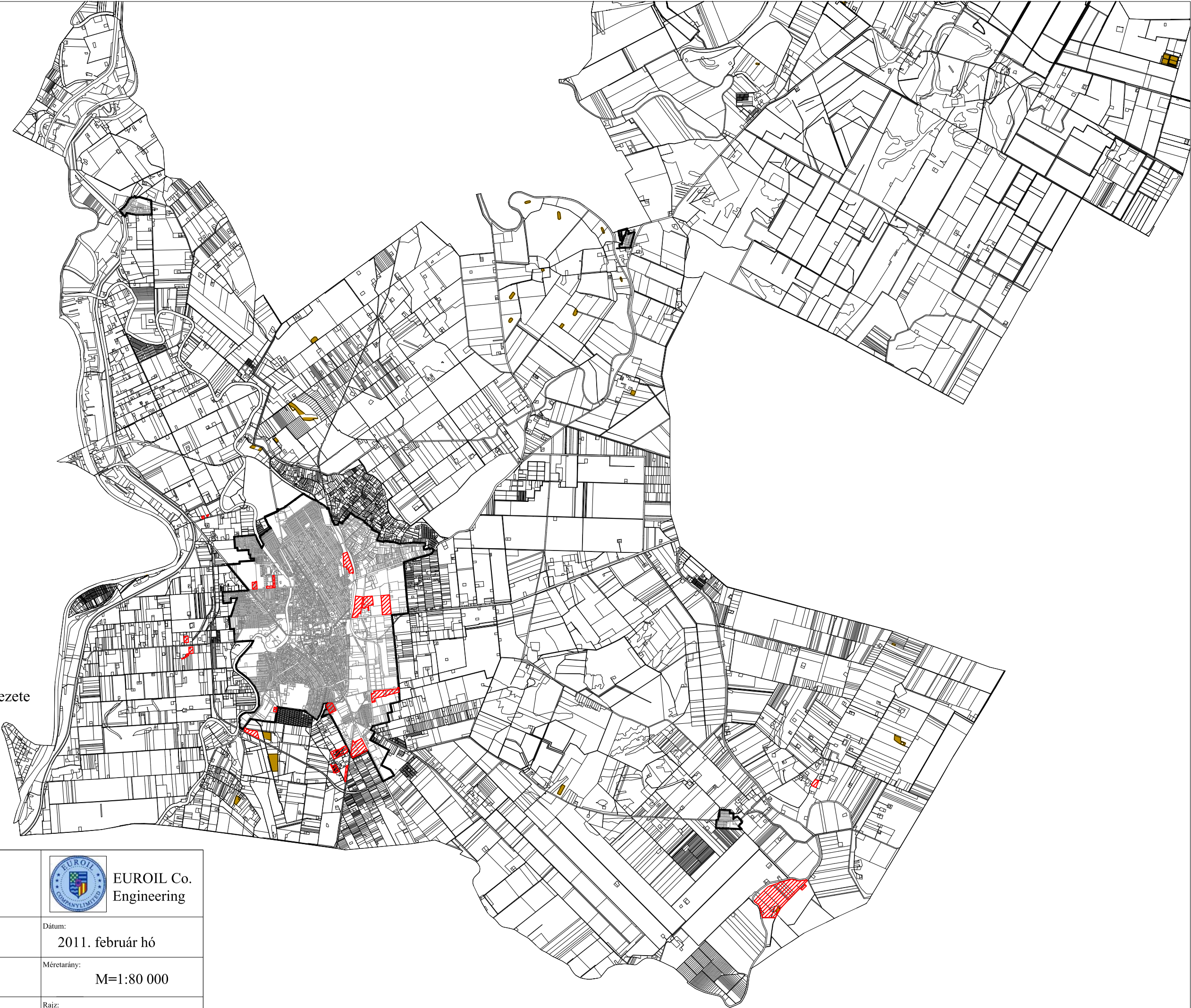
Érintett területek:

A módosítások az ásványi
nyersanyag-gazdálkodási terület
övezetét nem érintik

Jelmagyarázat:

 Módosítások területei

 Ásványi
nyersanyag-gazdálkodási terület övezete



	Szentes Város Önkormányzata 6600. Szentes, Kossuth tér 6.	 EUROIL Co. Engineering
Projekt név:	Rendezési tervek módosítása	Dátum: 2011. február hó
Tárgy:	Alátámasztó	Méretarány: M=1:80 000
Rajz megnevezése:	Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete	Rajz:

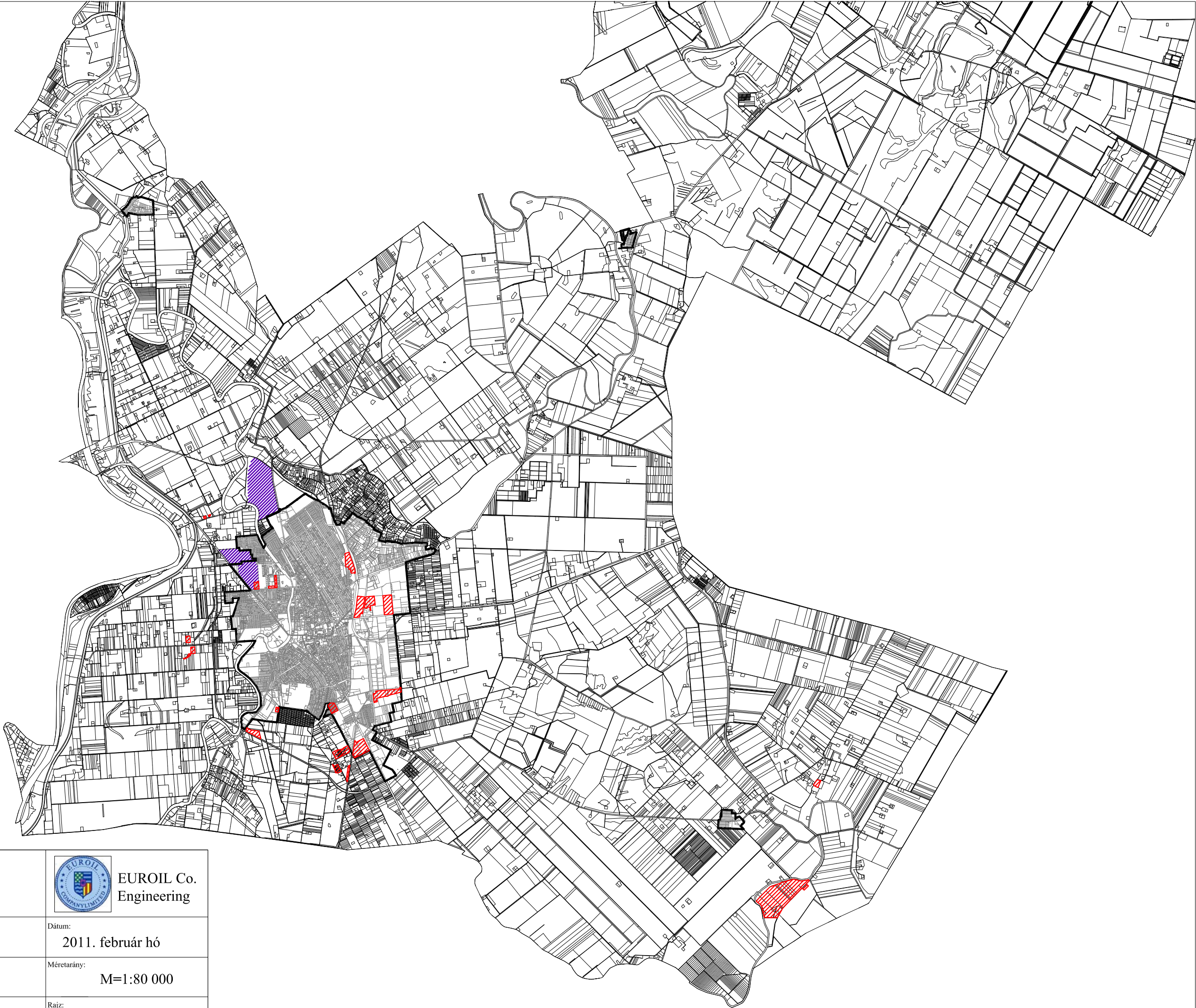
Érintett területek:

A módosítások a kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezetét nem érintik.

Jelmagyarázat:

 Módosítások területei

 Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete



	Szentes Város Önkormányzata 6600. Szentes, Kossuth tér 6.	 EUROIL Co. Engineering
Projekt név:	Rendezési tervek módosítása	Dátum: 2011. február hó
Tárgy:	Alátámasztó	Méretarány: M=1:80 000
Rajz megnevezése:	Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete	Rajz:

3.3.2 Csongrád Megye Területrendezési Terve

Csongrád megye területrendezési tervéről szóló, Csongrád Megye Önkormányzatának 21/2005. (XII.1.) rendeletének rendelkezéseivel összhangban vannak a Településszerkezeti Terv módosításai.

A megyei terv övezetei közül az alábbiak érintik a módosítások területét

3-1. Kiemelten fontos érzékeny terület övezete

Az övezet nem érinti Szentés közigazgatási területét

3-2. Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete

A módosítások nem érintik az övezet területét

3-3. Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete

Az övezet nem érinti Szentés közigazgatási területét

3-4. Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területének övezete

Az övezet nem érinti Szentés közigazgatási területét

3-5. Védett természeti terület övezete

A módosítások nem érintik az övezet területét

Védett természeti terület védőövezete

A 22-35 sz. módosításnál a fémgyűjtő telep - iroda és mérlegház - építésére vonatkozó, 2007.03.14-én kelt, 06-6308-4/2007 jogerős építési engedély határozata alapján vezetjük át a tervet a rendezési tervekbe.

A 32. sz. Külső-dónáti módosítás 01241/11 hrsz-ú telek kivett terület, így védett természeti területeket továbbiakban sem érinti.

Természeti terület övezete

32. sz. Külső-dónáti módosítás 01241/11 hrsz-ú, természeti terület övezetébe eső telke kivett terület, a tervezett módosítás a védett természeti terület övezetére nincs káros hatással.

Ökológiai (zöld) folyosó övezete

A 46. sz. módosítás érinti az országos ökológiai hálózat övezetét. Az övezetbe eső módosítás szerint a telkek területfelhasználása általános mezőgazdasági területről kertes mezőgazdasági területre módosul. A módosítás a jelenlegi gyümölcsösök területhasználatához igazodik.

A gazdasági területek terület-felhasználása beépítésre nem szánt általános mezőgazdasági területről beépítésre szánt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre változik. A gazdasági területnek kijelölt telkek nem esnek az ökológiai folyosót övezetébe.

3-6. Térségi tájrehabilitációt igénylő terület övezete

A módosítandó területek nem érintenek jelentős mértékben átalakított roncsolt területeket, tájsebeket és műszaki védelem nélküli hulladéklerakók területét.

3-7. Tájképvédelmi terület övezete

8, 14, 12. sz. módosítás elvi, metodikai jellege miatt a területen érdemben új építési tevékenységgel nem kell számolni. A módosítások a tájképi értékek fennmaradását nem veszélyeztetik.

22. sz. módosításnál, a fémhulladék gyűjtő telkét védőfasorok és véderdők veszik körbe. A terület keleti oldalán, a tájképi értékek védelme érdekében a szabályozási terven újabb védőfásítás telepítését írjuk elő.

A 32. sz. módosításnál, a meglévő állattartó telep bővítésénél a táj karakteréhez illő építmény épül, így a módosítás a tájképi értékek fennmaradását nem veszélyezteti.

A 46. sz. módosításnál az övezetbe eső telkek területfelhasználása általános mezőgazdasági területről kertes mezőgazdasági területre módosul. A módosítás a jelenlegi gyümölcsösök területhasználatához igazodik.

A gazdasági területek terület-felhasználása beépítésre nem szánt általános mezőgazdasági területről beépítésre szánt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre változik. A gazdasági területnek kijelölt telkek nem esnek a tájképvédelmi terület övezetébe.

3-8. Térségi hulladéklerakó hely kijelöléséhez vizsgálat alá vonható övezete

A módosításoknak nincs hatása az övezet területére.

3-9. Rendszeresen belvízjárta terület övezete

A módosítások nem érintik az övezet területét

Hullámtér és nyílt ártér övezete

A módosítások nem érintik az övezet területét

3-10. Szélerózióknak kitett terület övezete

Az övezet nem érinti Szentés közigazgatási területét

3-11. Honvédelmi és katasztrófavédelmi terület övezete

A módosításoknak nincs hatása az övezet területére.

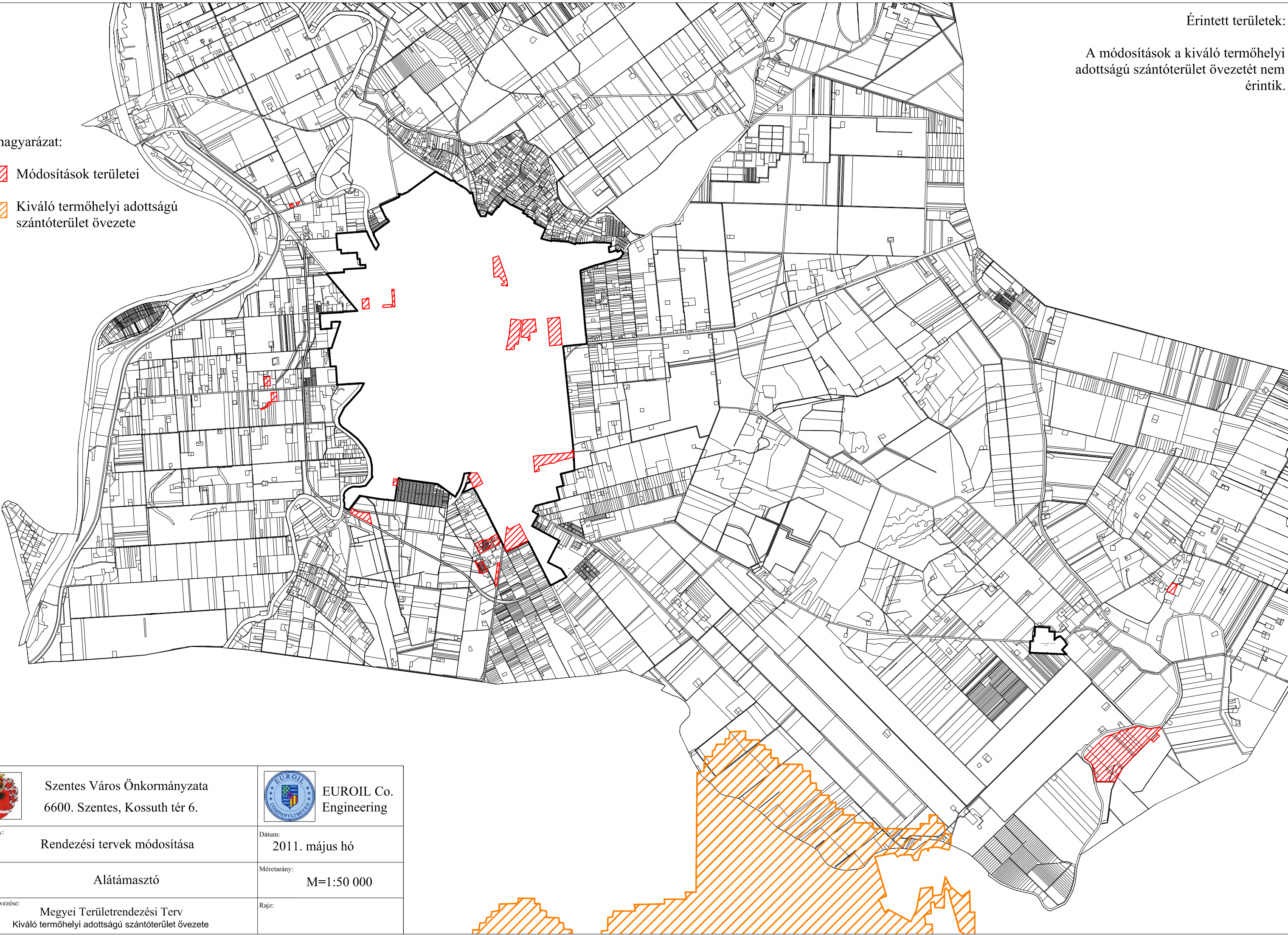
Érintett területek:

A módosítások a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetét nem érintik.

Jelmagyarázat:

 Módosítások területei

 Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete

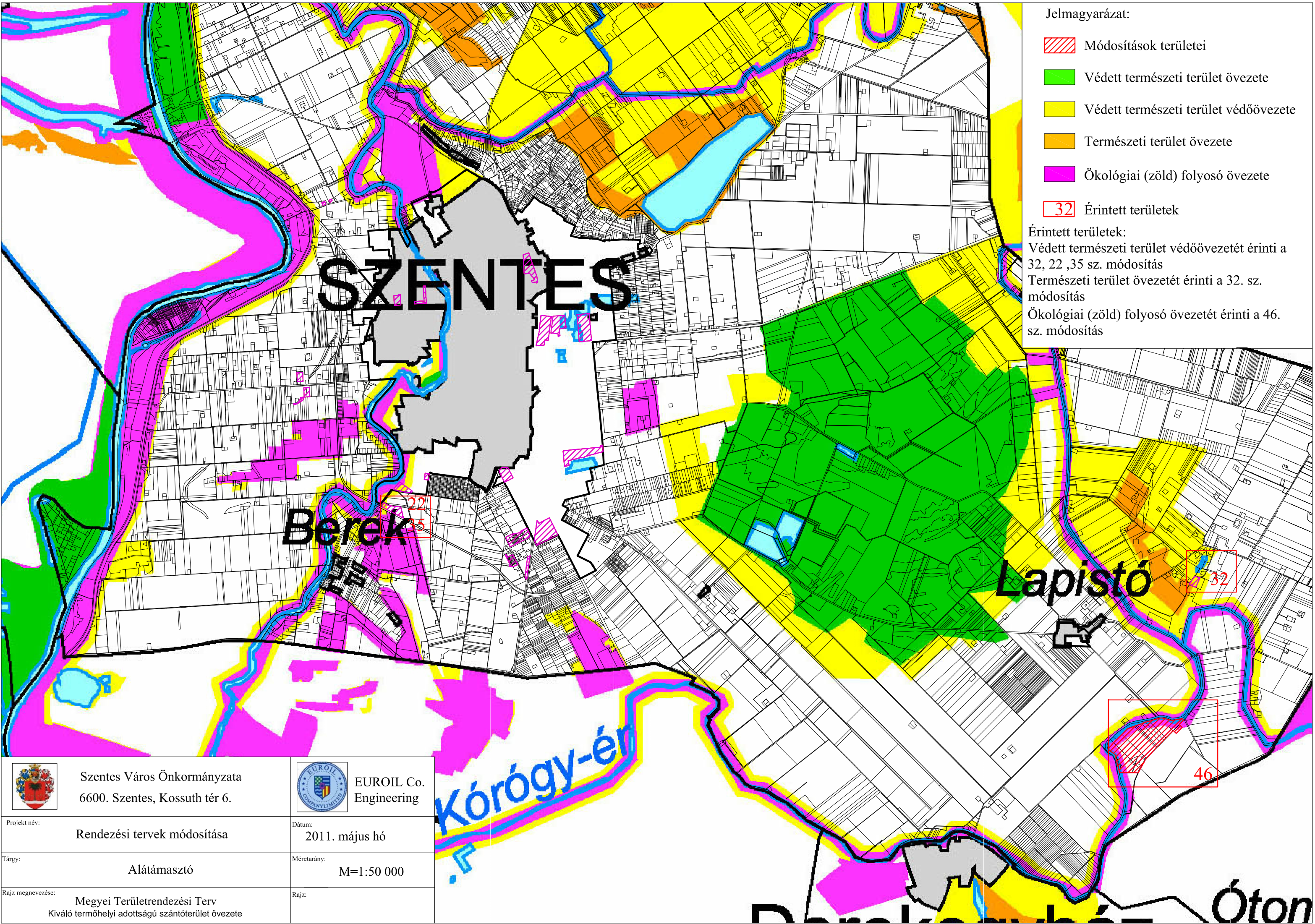


	Szentes Város Önkormányzata 6600. Szentes, Kossuth tér 6.		EUROIL Co. Engineering
Projekt név:	Rendezési tervek módosítása	Dátum:	2011. május hó
Tárgy:	Alátámasztó	Méretarány:	M=1:50 000
Rajz megnevezése:	Megyei Területrendezési Terv Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete	Rajz:	

Jelmagyarázat:

-  Módosítások területei
-  Védett természeti terület övezete
-  Védett természeti terület védőövezete
-  Természeti terület övezete
-  Ökológiai (zöld) folyosó övezete
-  32 Érintett területek

Érintett területek:
Védett természeti terület védőövezetét érinti a 32, 22 ,35 sz. módosítás
Természeti terület övezetét érinti a 32. sz. módosítás
Ökológiai (zöld) folyosó övezetét érinti a 46. sz. módosítás



Szentes Város Önkormányzata
6600. Szentes, Kossuth tér 6.



EUROIL Co.
Engineering

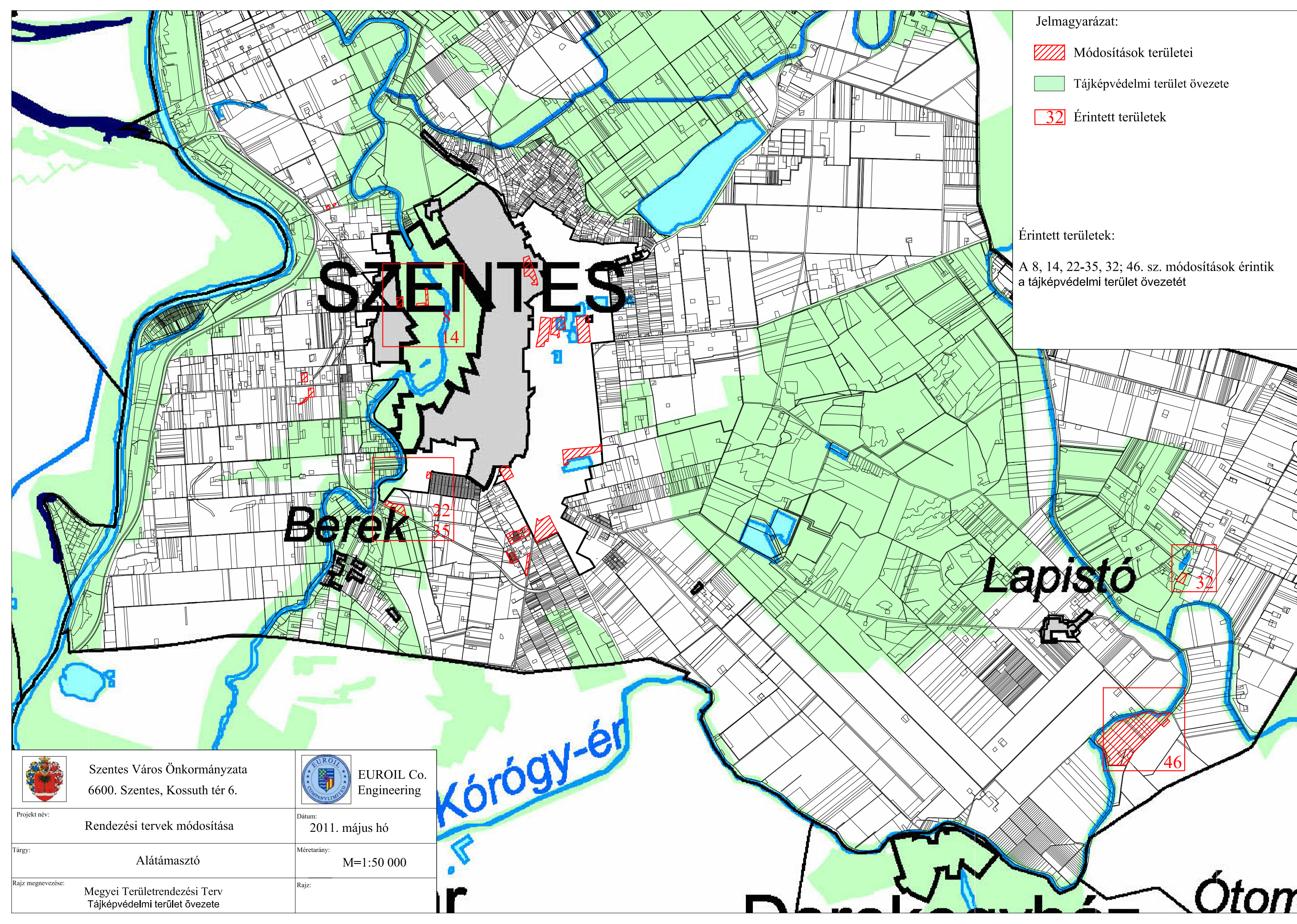
Projekt név:	Rendezési tervek módosítása	Dátum:	2011. május hó
Tárgy:	Alátámasztó	Méretarány:	M=1:50 000
Rajz megnevezése:	Megyei Területrendezési Terv Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete	Rajz:	

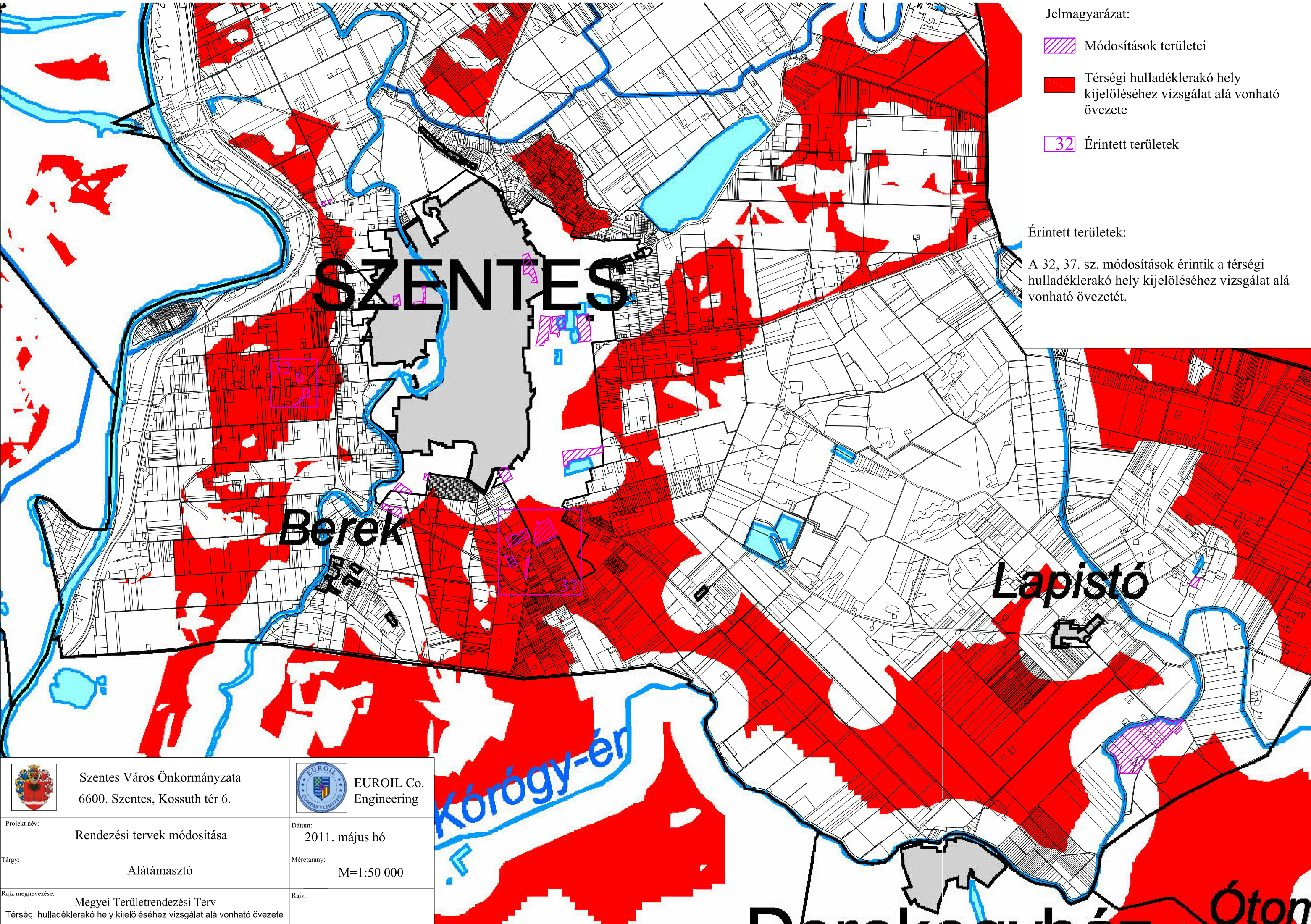
Jelmagyarázat:

-  Módosítások területei
-  Tájképvédelmi terület övezete
-  Érintett területek

Érintett területek:

A 8, 14, 22-35, 32; 46. sz. módosítások érintik a tájképvédelmi terület övezetét





Jelmagyarázat:

-  Módosítások területei
-  Térségi hulladéklerakó hely kijelöléséhez vizsgálat alá vonható övezete
-  32 Érintett területek

Érintett területek:

A 32, 37. sz. módosítások érintik a térségi hulladéklerakó hely kijelöléséhez vizsgálat alá vonható övezetét.



Szentes Város Önkormányzata
6600. Szentes, Kossuth tér 6.



EUROIL Co.
Engineering

Projekt név:

Rendezési tervek módosítása

Dátum:

2011. május hó

Tárgy:

Alátámasztó

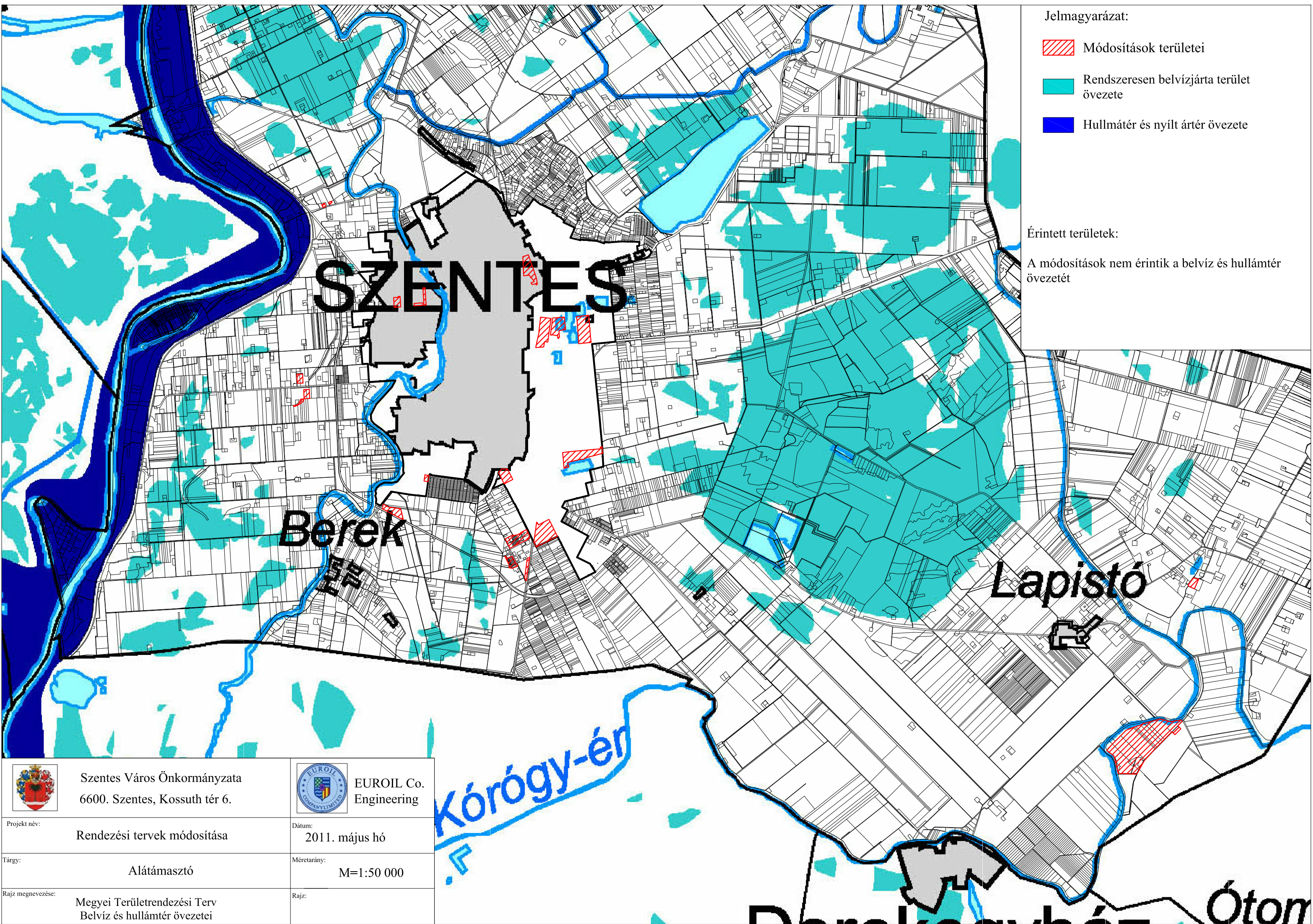
Méretarány:

M=1:50 000

Rajz megnevezése:

Megyei Területrendezési Terv
Térségi hulladéklerakó hely kijelöléséhez vizsgálat alá vonható övezete

Rajz:



- Jelmagyarázat:
-  Módosítások területei
 -  Rendszeresen belvízjárta terület övezete
 -  Hullámter és nyílt ártér övezete

Érintett területek:

A módosítások nem érintik a belvíz és hullámtér övezetét

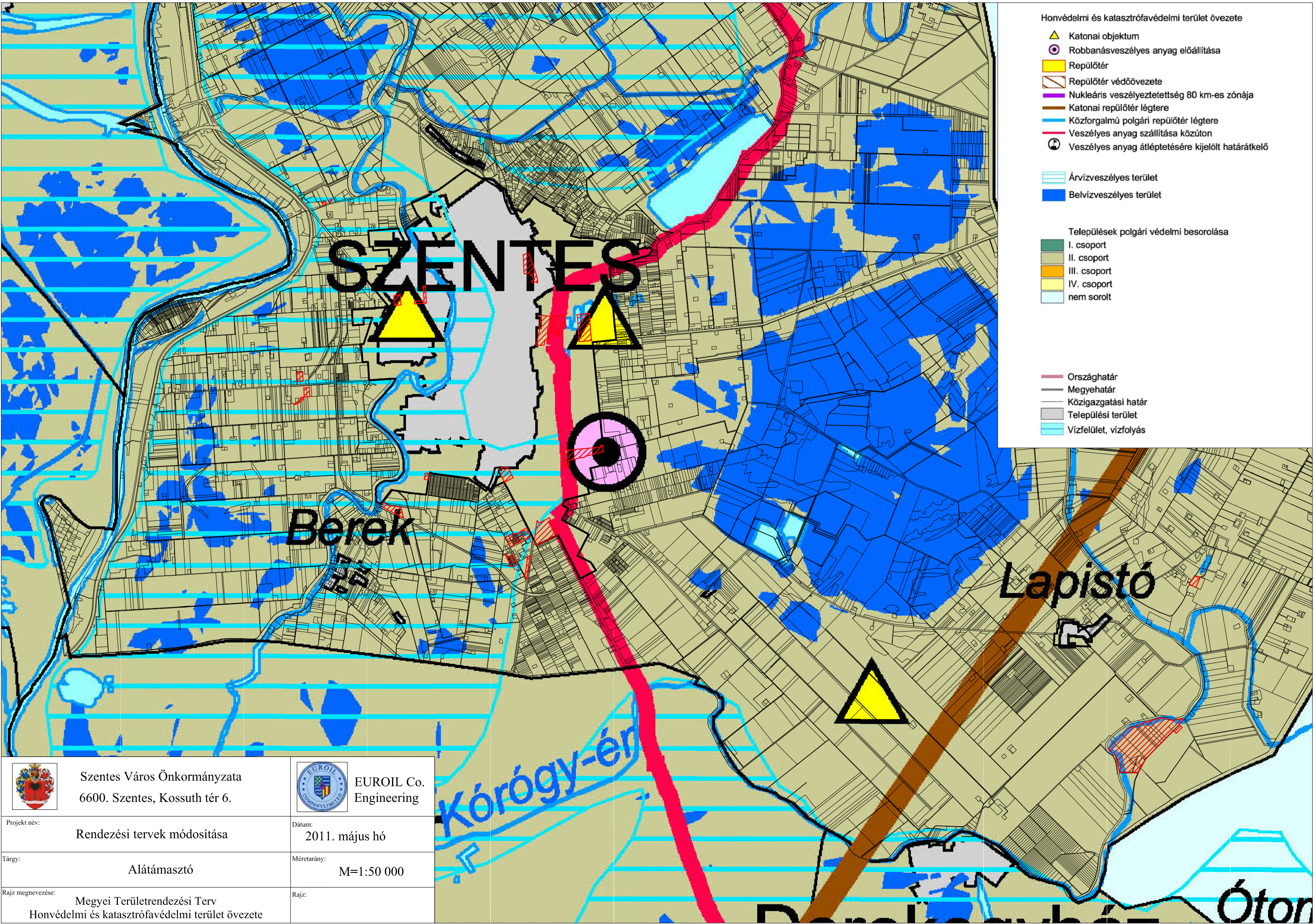


Szentes Város Önkormányzata
6600. Szentes, Kossuth tér 6.



EUROIL Co.
Engineering

Projekt név:	Rendezési tervek módosítása	Dátum:	2011. május hó
Tárgy:	Alátámasztó	Méretarány:	M=1:50 000
Rajz megnevezése:	Megyei Területrendezési Terv Belvíz és hullámtér övezetei	Rajz:	



Szentes Város Önkormányzata
6600. Szentes, Kossuth tér 6.



EUROIL Co.
Engineering

Projekt név:	Rendezési tervek módosítása	Dátum:	2011. május hó
Tárgy:	Alátámasztó	Méretarány:	M=1:50 000
Rajz megnevezése:	Megyei Területrendezési Terv Honvédelmi és katasztrófavédelmi terület övezete	Rajz:	