

# SZENTES VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

## SZENTES TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA 2025-1

### **Egyeztetésre összeállított dokumentáció**

1. HÉSZ módosítáa 5 ha-os üvegház, 2-3000 m<sup>2</sup>-es feldolgozó csarnok, termálkút, 2000 m<sup>3</sup>-es termálvíz tartály és kapcsolódó termálvíz gépészeti építmények telepítéséhez a 077/1, 076/68 helyrajzi számú ingatlanokon és környezetükben.
2. A 4195/10 helyrajzi számú ingatlanon üzembővítés érdekében.

2026. február

## SZENTES TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA 2025-1

Készült Szentes Város Önkormányzatának megbízásából:

---

Képviseli: Szabó Zoltán Ferenc polgármester

Főépítész: Szabó János



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

---

Ügyvezető: Csajka Péter

Projektmenedzser: Tóth Melinda

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



Környezetvédelem,  
táji és természeti adottságok: Faggyas Szabolcs  
környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi szakértő,  
okl. geográfus, okl. természetvédelmi mérnök,  
okl. környezetmérnök, zaj- és rezgésvédelmi szakmérnök  
MMK: 06-01343  
SZKV-1.1., SZKV-1.2., SZKV-1.3., SZKV-1.4., Sz-009/2009.



Budapest, 2026. február

# SZENTES TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA 2025-1

## TARTALOMJEGYZÉK:

<b>1. SZENTES VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA</b>	<b>5</b>
1.1 A módosítás célja	5
1.2 Eljárási rend	5
1.3 Partnerségi egyeztetés	5
1.4 Környezeti vizsgálat és értékelés dokumentum elkészítésének szükségessége	6
1.5 Módosítások összefoglaló táblázata, a módosítások elhelyezkedése	7
1.6 A módosítás tartalma, célja és várható hatása, tervezési területek	8
1.5 ha-os üvegház, 2-3000 m <sup>2</sup> -es feldolgozó csarnok, termálkút, 2000 m <sup>3</sup> -es termálvíz tartály és kapcsolódó termálvíz gépészeti építmények, valamint víztározó tó létrehozásához a 077/1, 076/68 helyrajzi számú ingatlanokon és környezetükben	8
2.HÉSZ módosítása a 4195/10 helyrajzi számú ingatlanon üzem bővítés érdekében	17
<b>2. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK</b>	<b>22</b>
2.1 Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása	22
<b>3. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK</b>	<b>25</b>
<b>4. TERMÉSZETVÉDELEM, KÖRNYEZETVÉDELEM,</b>	<b>26</b>
<b>5. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA</b>	<b>33</b>
5.1. Az Ország Szerkezeti Terve	34
5.2. Csongrád Megye Szerkezeti terve	36
5.3. Térségi övezetek	37

## MELLÉKLETEK:

- 170/2024. (XII.19.) határozat az Településrendezési eszközök módosítása 2024/2.
- Környezetvédelemért felelős szervek nyilatkozatai külön állományban
- Környezeti vizsgálat /SKV/– külön dokumentumokban
  - Szentes Város településrendezési eszközeinek módosítása a 077/1, 076/68 helyrajzi számú ingatlanokon és környezetükben tervezett fejlesztések érdekében
  - Szentes Város településrendezési eszközeinek módosítása 4195/10 hrsz-ú ingatlanon tervezett üzem bővítés érdekében

## TERVEZŐI NYILATKOZAT


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

- a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.);
- a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA);
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK);
- a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15) Korm. rendeletek.

A dokumentáció elkészítéséhez megfelelő jogosultsággal rendelkezem:

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

Budapest, 2026. február 27.



Wittek Krisztina  
okl. építészmérnök  
okl. városépítés -gazdálkodás szakmérnök

# 1. SZENTES VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

## 1.1 A módosítás célja

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

## 1.2 Eljárási rend

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

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

## 1.3 Partnerségi egyeztetés

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

## 1.4 Környezeti vizsgálat és értékelés dokumentum elkészítésének szükségessége

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

1. Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda (CS/B01/1948-2/2026)

*„A Korm. rendelet 1. § (3) a) pontjának megfelelően a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál eseti meghatározás alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. A tájékoztatás szerint a tervezett módosítások során nem kerül új beépítésre szánt terület kijelölésre, de a beépítettség intenzitása a fejlesztések beépítési paramétereinek, építészeti karakterének változása miatt növekszik, illetve csökken a zöldfelületi fedettség. Ezért **szükséges a környezeti vizsgálat elvégzése, melyben meghatározandók a terv megvalósítása esetén várható környezeti hatások, és kidolgozandók a káros hatások elkerülésére, csökkentésére vonatkozó javaslatok.**”*

2. Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály (BP/FNEF-00406-2/2026.)

*„A csatolt dokumentáció alapján a település településrendezési eszközeinek módosításai közül az 1. sz. módosítás a B-693 és K-559 OKK sz. kút felszínre vetített „B” védőidomának, továbbá a K-559 OKK sz. kút „A” védőidomának területén vagy annak közvetlen környezetében helyezkedik el.*

*A BFKH a rendelkezésére álló, a természetes gyógytényezőkkel kapcsolatos törzskönyvi nyilvántartásában fellelhető, a kutakra vonatkozó védettségvizsgálati dokumentáció (a továbbiakban: Dokumentumok) áttanulmányozása alapján megállapította, hogy a kutak védett vízbázisra települtek, kötelezően kijelölendő belső védőterületen (a Kút körüli 10 m sugarú kör) kívül a felszínen külső, valamint hidrogeológiai „A” és „B” védőövezet kijelölése nem szükséges.*

*A kutak védelme érdekében a Szentes B-693 OKK sz. kút felszínre vetített hidrogeológiai védőidomát a K&K Mérnöki Iroda Kft, K-559 OKK sz. kútét a VIKUV Vízkutató és Fúró Zrt meghatározta; továbbá meghatározták a felszíni „A” és „B” védőidomok töréspontjainak EOV-koordinátáit.”*

*A Szentes B-639, és Szentes K-559 OKK sz. kutakra (a továbbiakban: Kutak) vonatkozó Dokumentumokban foglaltak alapján a hidrogeológiai védőidomok területén új kút/új vízkivétel létesítése esetén szükséges a hidrogeológiai hatásvizsgálat, környezetvédelmi felülvizsgálat, illetve ezeknek megfelelő tartalmú egyedi vizsgálat elvégzése.*

*A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízilétesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 14. § (1) bekezdése értelmében:*

*„14. § (1) A védőidomok, védőterületek és védőövezetek igénybevételénél az 5. számú mellékletben foglaltakat kell figyelembe venni.”*

*A Korm. rendelet 5. számú melléklet 61. pontja alapján „Fúrás, új kút létesítése” „Új vagy meglévő létesítménynél, tevékenységnél a környezeti hatásvizsgálat, illetve a környezetvédelmi felülvizsgálat, illetve az ezeknek megfelelő tartalmú egyedi kockázatértékelési vizsgálat eredményétől függően megengedhető”.*

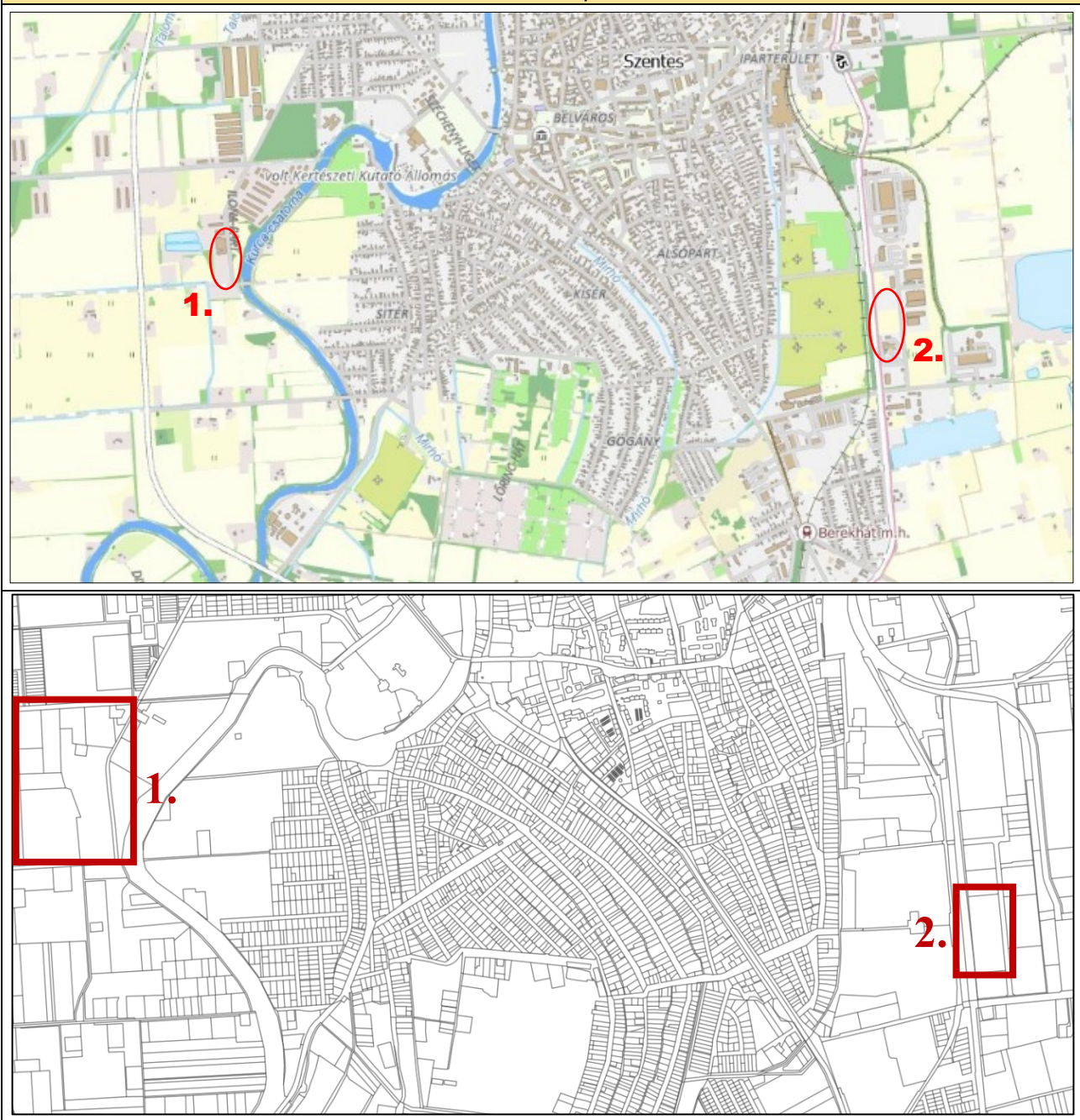
*Fentiek alapján az 1. módosításban foglalt, tervezett termálkút létesítés miatt a BFKH a természetes gyógytényezők természeti adottságainak védelme szempontjából szükségesnek tartja környezeti vizsgálat elvégzését, a tervezett új kút és a Kutak hidrogeológiai egymásra hatásának (depresszió) vizsgálatát.*

**Környezeti vizsgálati dokumentáció /SKV/ készült mindkét módosításra.**

## 1.5 Módosítások összefoglaló táblázata, a módosítások elhelyezkedése

Sz.	Módosítás	Település-szerkezeti tervet érint-e	Módosított szabályozási területek Belterület
1.	HÉSZ módosítása 5 ha-os üvegház, 2-3000 m <sup>2</sup> -es feldolgozó csarnok, termálkút, 2000 m <sup>3</sup> -es termásvíz tartály és kapcsolódó termásvíz gépészeti építmények, valamint víztározó tó létrehozásához a 077/1, 076/68 helyrajzi számú ingatlanokon és környezetükben	nem	70-IV.1, 70-IV.2, 71-I.1, 71-I.2
2.	HÉSZ módosítása a 4195/10 helyrajzi számú ingatlanon üzembehelyezés érdekében	nem	72-I.2, 72-I.3

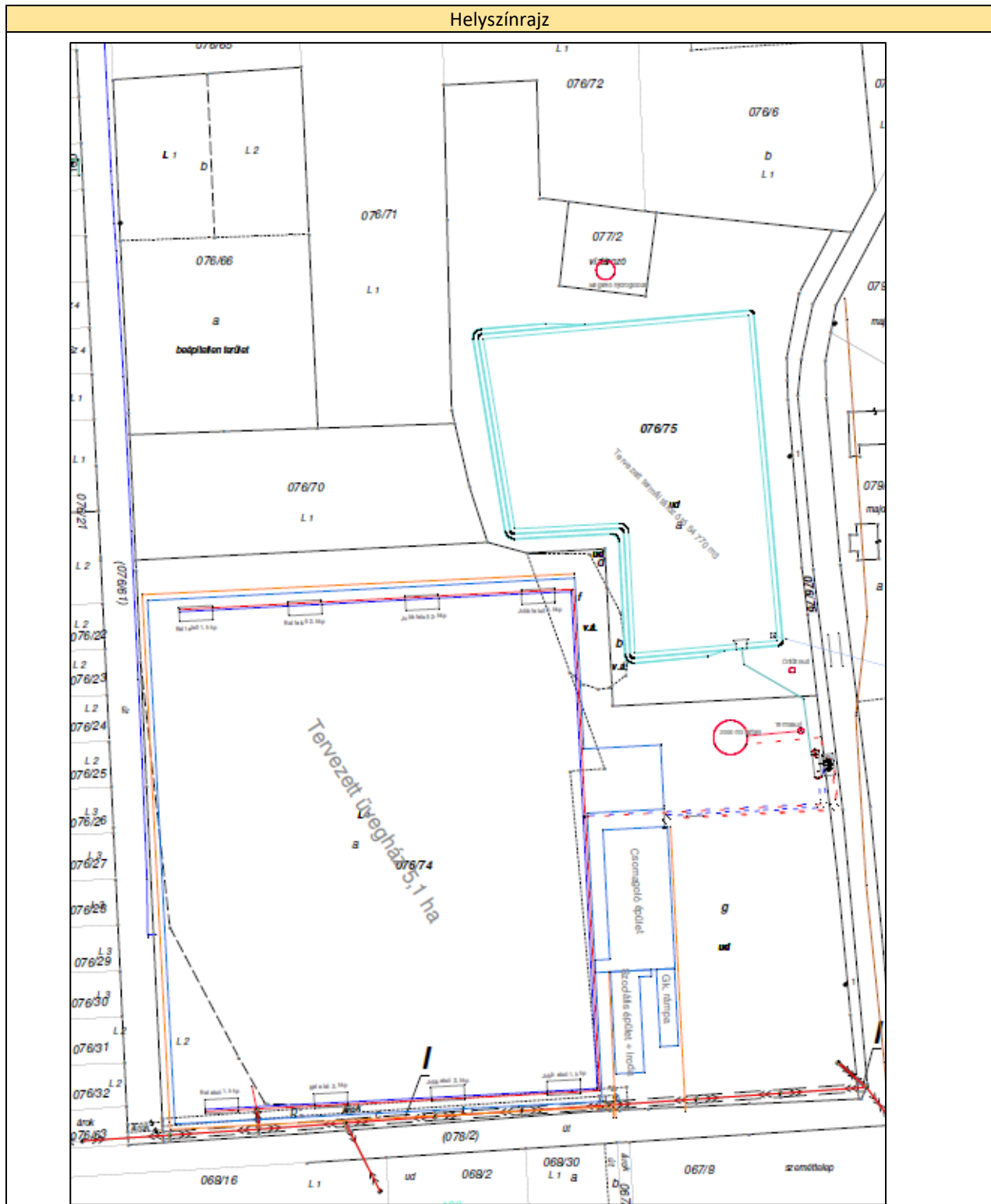
Módosítások elhelyezkedése

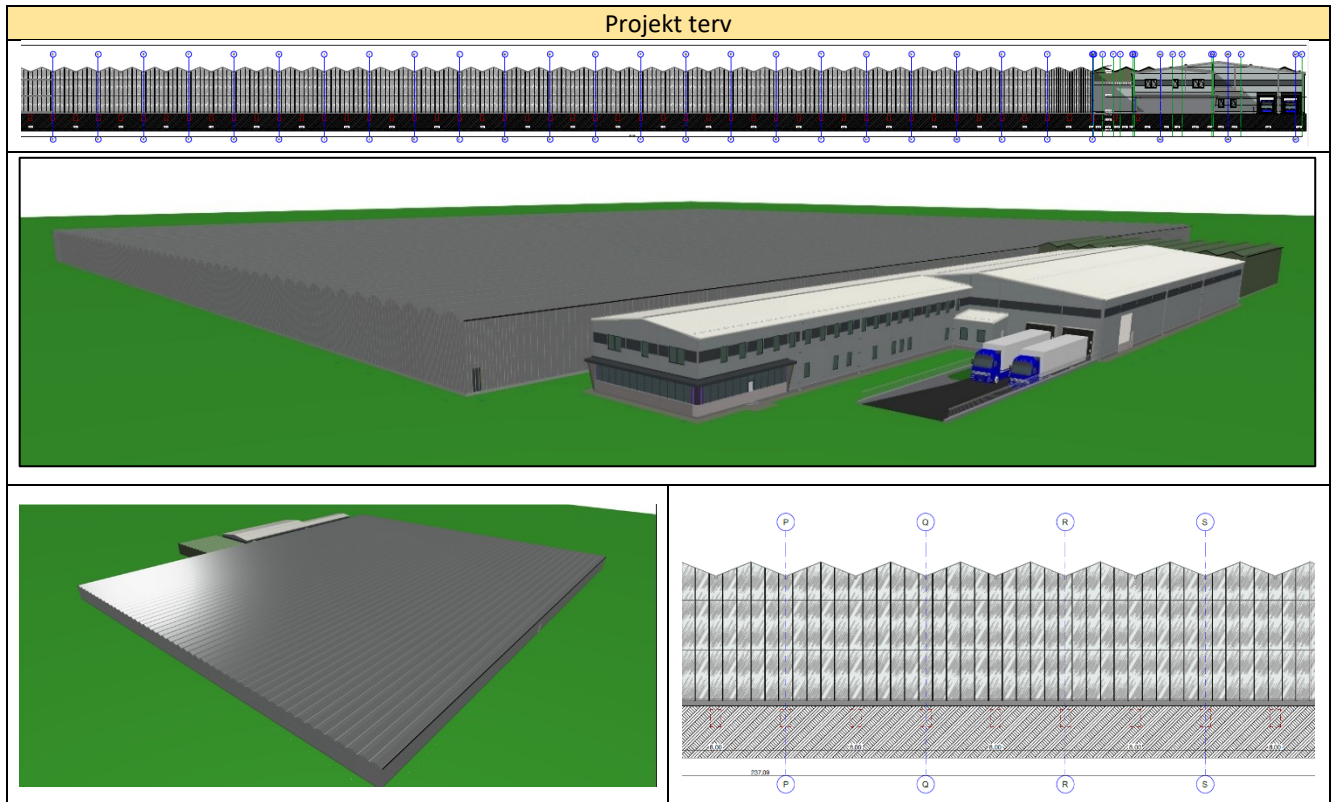


## 1.6 A módosítás tartalma, célja és várható hatása, tervezési területek

5 ha-os üvegház, 2-3000 m<sup>2</sup>-es feldolgozó csarnok, termálkút, 2000 m<sup>3</sup>-es termálvíz tartály és kapcsolódó termálvíz gépészeti építmények, valamint víztározó tó létrehozásához a 077/1, 076/68 helyrajzi számú ingatlanokon és környezetükben

A tulajdonos az Ilonaparti út nyugati oldalán Gksz területen 5 ha-os üvegház, 2-3000 m<sup>2</sup>-es feldolgozó csarnok, termálkút, 2000 m<sup>3</sup>-es termálvíz tartály és kapcsolódó termálvíz gépészeti építmények létesítését tervezi.





A tervezett beruházás keretében a Szentes külterület 077/1, 078/2, 079/5, 076/68 hrsz.-ú ingatlanokon egy üvegház, a kiszolgáló helyiségeket tartalmazó csarnoképület, valamint egy tározó tó és kapcsolódó vízellátási művei létesülnek. Az üvegházban korszerű termesztési feltételek mellett paradicsom termesztését tervezik. Az épületben termesztő tér (49000 m<sup>2</sup>), kiszolgáló tér (1080 m<sup>2</sup>), manipuláló tér és vízgépészeti tér készül. A csarnoképület hasznos alapterülete 3361,35 m<sup>2</sup> tervezett. A csarnoképület mellett gépjármű parkolókat (250 m<sup>2</sup> + 222,13 m<sup>2</sup>), kamionparkolót (770,1 m<sup>2</sup>) és dokkolót (306,4 m<sup>2</sup>) alakítanak ki.

A területen tervezett -1 650 m talpmélységű 100 % gazdasági megújuló energia célú termelő termál kút 30406/1065-16/2024.ált. és 35600/3979/2024.ált. iktatószmú határozatokkal vízjogi létesítési engedélyt kapott, melyet a Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági, Vízügyi és Vízvédelmi Osztály adott ki. A várható talphőmérséklet 82 °C, a kitermelt víz várható hőfoka 70 °C, az éves összes vízmennyiség: 203 711 m<sup>3</sup>

### **Hatáselemzés**

#### Gazdasági hatás:

A módosítás – a magasabb megengedett építménymagasság - hozzájárul a területen jelen lévő cég fejlesztéseinek megvalósításához. Erősödik a helyi gazdaság, közvetetten növekszik az önkormányzat bevétele,

#### Környezeti hatás:

***Környezeti vizsgálat készült, külön dokumentum.***

#### Társadalmi hatás:

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

A területen a rendszerváltás előtt még a Termál TSZ üzemelt, a kertészetben geotermikus energiát használtak az üvegházakban és a fólia sátorokban. A terület keleti oldalán sertéstelep működött, mely épületek lebontására csak a közelmúltban került sor. Mára a területet teljesen előkészítették, 1-2 egykori állattartó létesítménytől eltekintve kialakult a rendezett terepszint, a fás szárú növényzetet letermelték.

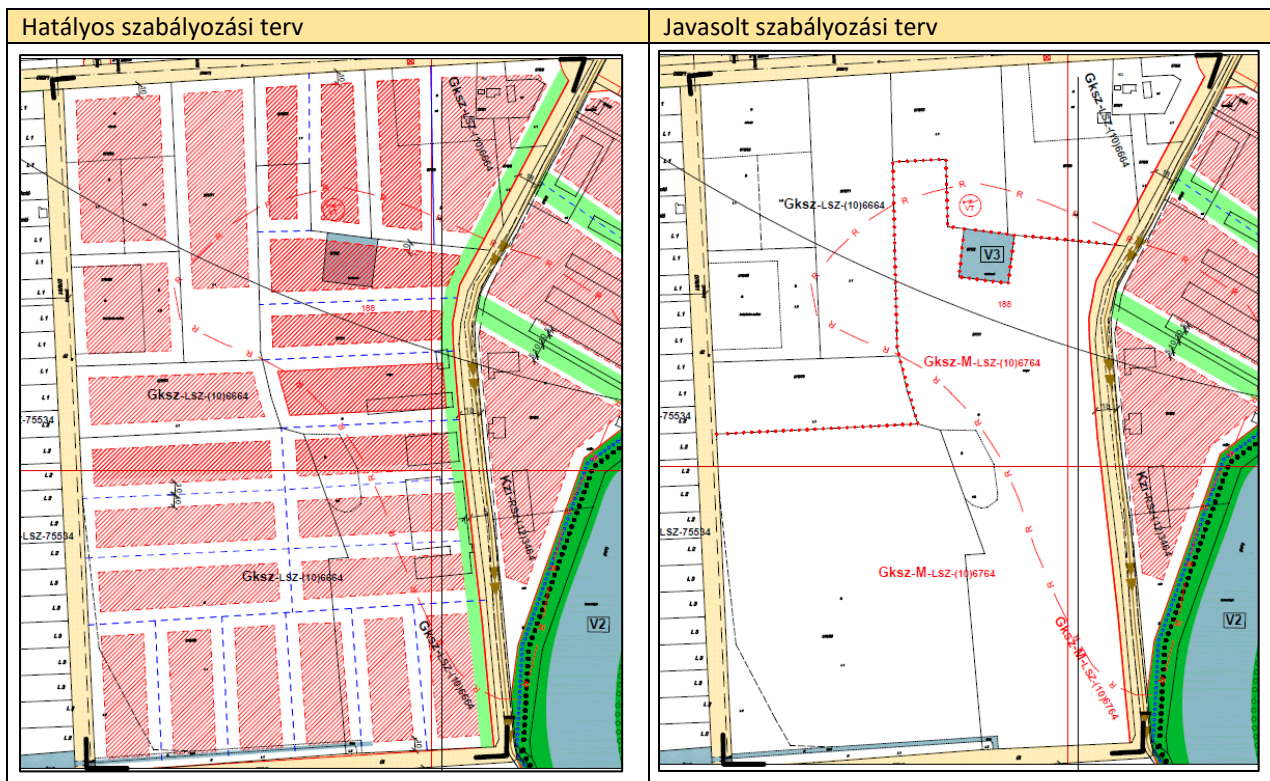
Ortofoto 2006.	Légi felvétel 2022. (Civertan Bt.)
	
Ortofoto 2026.	Légi felvétel 2022. (Civertan Bt.)
	
Közművesítettség (ivóvíz, szennyvíz, elektromos áram)	Légi felvétel 2022. (Civertan Bt.)
	

#### Közművek:

- **Ivóvíz** a terület nyugati oldalon határoló utcában és a tömböt északi oldalom határoló utcában rendelkezésre áll.
- **Szennyvízvezeték** az Ilonaparti út folytatásában lévő utcában kiépült.
- **Csapadékvíz elvezető rendszer** a tömböt határoló utcákban nem épült ki, az Ilonaparti út végéig van kiépítve.
- **Elektromos árammal** a tömbben lévő ingatlanok elláthatók.



## Szabályozási terv módosítása



A módosítás a településszerkezeti tervet nem érinti, a szabályozási tervet érinti.

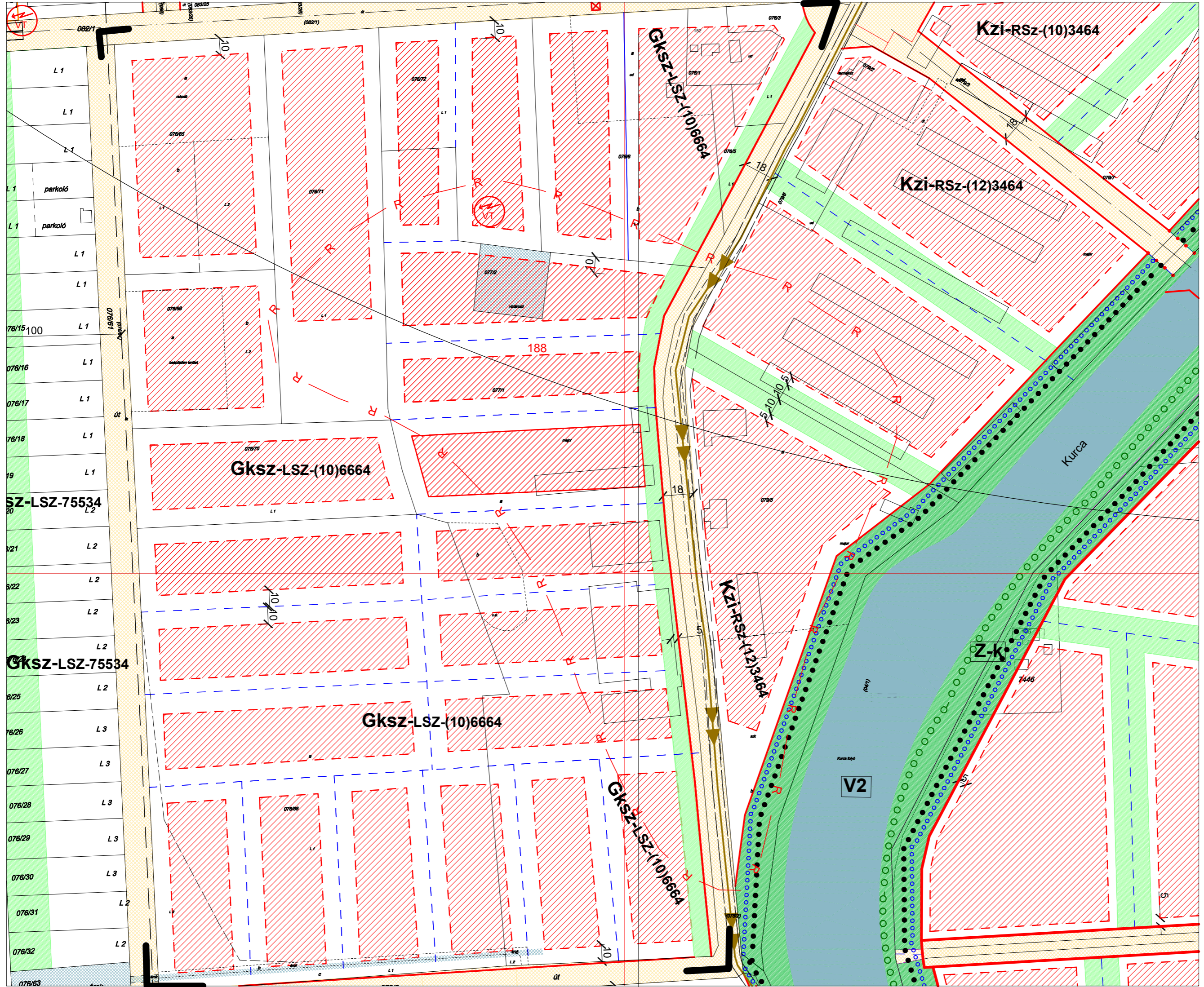
A tulajdonos/beruházó kéri a szabályozási terv módosítását:

1. A szabályozási terv telkenként ábrázolja az építési helyet, ez azonban telekalakítás esetében, illetve azt követően nem értelmezhető. Ezért a megrendelő kéri, hogy ezek kerüljenek törlésre a szabályozási tervlapon.
2. A jelenleg kötelező 10 m oldalkert méretét csökkenteni.
3. A jelenlegi 25% zöldfelületet az OTÉK által megengedett min. 20%-ra csökkenteni.

**Gazdasági kereskedelmi szolgáltató építési övezet**

**GKSz- LSZ(10)6646 → GKSz-M - LSZ(10)6746**

- Karakter: Kereskedelem, Logisztika - erre vonatkozó előírások hatályukat veszítették
- Beépítési mód: SZabodonálló
- Megengedett legkisebb telekméret: 5000 m<sup>2</sup>
- Megengedett legnagyobb beépíthetőség 50%
- **Megengedett legkisebb zöldfelület 25% helyett 20%**
- Megengedett legnagyobb építménymagasság 9,5 m
- Szintterület: 1,0
- **Beépítés feltétele a részleges közmű-ellátottság. Egyedi szennyvízkezelő berendezéssel vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal történő szennyvíztisztítás és szennyvízelhelyezés vagy kizárólag zárt szennyvíztárolóban történő szennyvíztárolás csak ott engedélyezhető, ahol a szennyvízcsatorna rendszer még nem épült ki. Közterületi csapadékvíz-elvezetés nem szükséges abban az esetben (hiányos közmű-ellátottság), ha az ingatlan területén keletkezett csapadékvíz teljes egészében a telken belül kerül szikkasztásra vagy közvetlenül a befogadóba kerül elvezetésre.**



ÜVEGHÁZAS  
TERÜLET

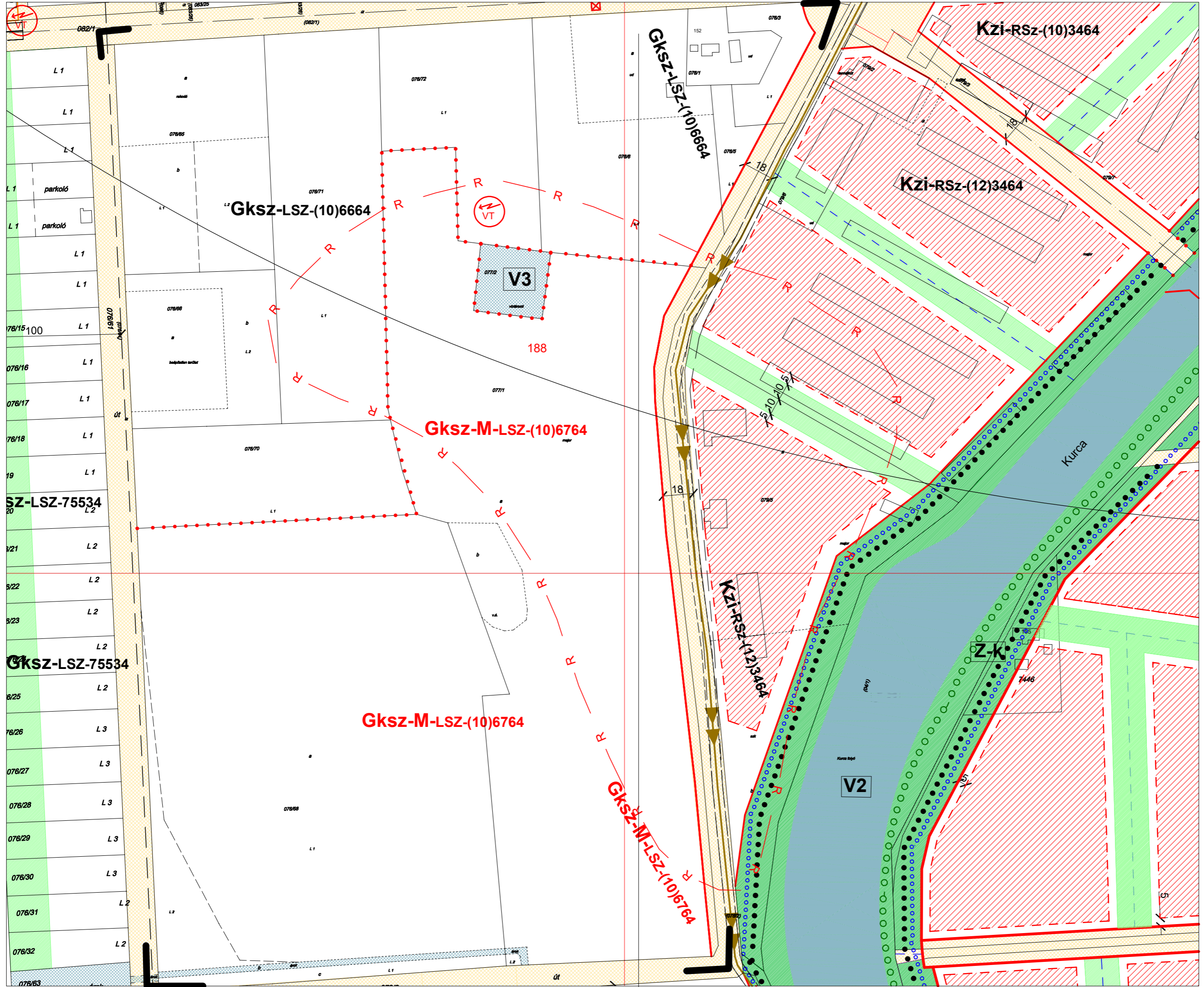
SZENTES  
SZABÁLYOZÁSI  
TERVLAP  
M=1:2000

HATÁLYOS  
5/2009 (III. 9.) Kt.  
rendelet

egyeztetésre 2026.  
február



Készült az állami alapadatok  
felhasználásával.



ÜVEGHÁZAS  
TERÜLET

"M"  
SZENTES  
SZABÁLYOZÁSI  
TERVLAP  
M=1:2000

5/2009 (III. 9.) rendelet  
.../2026 (... ..)  
rendelettel módosítva

egyeztetésre 2026.  
február



Készült az állami alapadatok  
felhasználásával.

### **Csapadékvíz elvezetés**

Az ingatlanra vonatkozó csapadékvíz és belvizet a tulajdonosnak (fejlesztőnek) kell tervezettni, kezelni.

**HÉSZ 85. § (7)** Épület, építmény elhelyezése során a csapadékvíz és belvíz kezelését, szükség szerinti elvezetését biztosítani kell.

(8) Szentes város közigazgatási területén amennyiben egy telken belül a burkolt- és tetőfelület együttes nagysága meghaladja az 1500 m<sup>2</sup>-t, a burkolt- és tetőfelületekről érkező csapadékvíz helyben kell felhasználni, hasznosítani, vagy méretezett, vízjogi engedéllyel rendelkező szikkasztóárkokba vagy földmedrű medencékbe kell juttatni, azonban meg kell teremteni a káros mennyiségű vizek késleltetett elvezetésének lehetőségét. A tervezés során az Építetőnek be kell szerezni a csapadékvíz elhelyezésével kapcsolatban a Szentesi Közös Önkormányzati Hivatal Műszaki Iroda nyilatkozatát, valamint a csapadékvíz elvezető hálózat üzemeltetőjének üzemeltetői és befogadói nyilatkozatát. Építési engedély csak ezen nyilatkozatok megléte esetén adható.

Az Alsó-Tisza-Vidéki Vízügyi Igazgatóság /ATIVÍZIG/ Eurotáp Kft. II sz. telepén (Szentes 077/1 hrsz.) tervezett termálkút és csapadékvíz felszíni befogadóba történő bevezetésével, valamint a használt víz tározásának és annak felszíni befogadóba történő bevezetésével kapcsolatos vízjogi létesítési engedélyezési eljáráshoz vagyonkezelői hozzájárulás és objektumazonosító nyilatkozat adott:

A létesíteni kívánt üvegházról (5,1 ha), valamint a szociális épületről és a csomagoló épületről (0,2 ha) lefolyó csapadékvizeket az épületek mellett telepítendő KG-PVC csövekben gyűjtik, melyek a Szentes, külterület 078/2 hrsz. alatti ingatlanon lévő csapadékvíz elvezető árokban torkollanak. Innen a csatorna a Kurca-főcsatorna jobb part 22+397 km szelvényébe vezeti be azokat.

Tározó tó töltése: A termálvíz 100 m<sup>3</sup>-es acél tározó tartályba érkezik, ahonnan gravitációsan folyik ki a tározó tóba egy felszín alá telepített DN 250 KG-PVC csövön keresztül. A tározó töltése folyamatos, mert hűtő pihentető tározóként funkcionál. Ürités: 122 m hosszán kiépített DN 300-as KG-PVC csőből a Kurca-főcsatornáig 1 %-os lejtéssel. Tározó ürítése: A tározó tó ürítése kizárólag öntözési időnyen kívül történik, november 01. - február 28. közötti időszakban.

### **Vízjogi engedély rendelkezésre áll.**

Az elhasznált termálvíz Kurcába történő bevezetésére terhelhetőség vizsgálat is készült, továbbá hidrodinamikai modell és elővizsgálati dokumentáció is.

A parkolók csapadékvize a területen kerül elszikkasztásra.

A módosítás érinti az Ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetét, de nem kerül új beépítésre szánt terület kijelölése. A módosítás érinti a vízminőségvédelmi terület övezetét.

A módosítás nem érint:



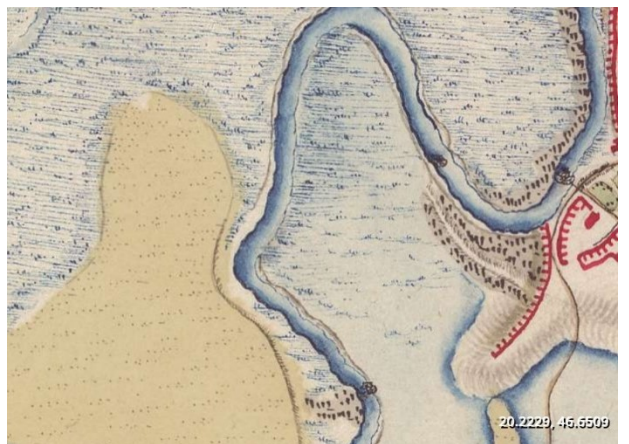
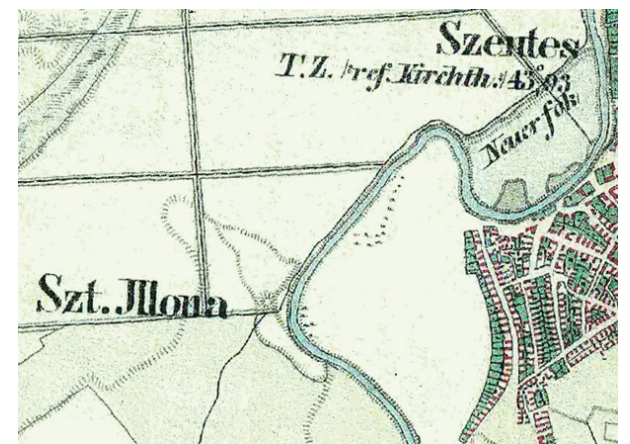


- Tájképvédelmi övezetet.
- NATURA 2000 területet.
- Rendszeresen belvízjárta terület övezetét.

**Régészet**

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

A módosítás érint régészeti lelőhelyet.

Név:	Nyilvántartási szám:	Információ forrása:	Lelőhely jellege:	Lelőhely kora:	Pozíciója:	Védettség:
Szentes – Alsórét, Szentilona, Szentes 188. lelőhely	18260	terepbejárás, helyszíni szemle, ásatás, régészeti felügyelet	telep	Körös-kultúra, szarmata, Árpád-kor, késő középkor	érintett	érintett

Térkép E-közmű	Ortofotó (E-közmű)
	
1. katonai felmérés 1782-85.	2. katonai felmérés 1864.
	
Topográfiai térkép, az eredeti 1:25 000	Topográfiai térkép, az eredeti 1:10 000
	

Az EUROTÁP Termeltető, Gyártó és Szolgáltató Kft. megbízására a Szentes, Üveg ház szociális és kiszolgáló csarnok épület, valamint Tározótó és kapcsolódó vízellátási létesítmények kivitelezése projekthez a Magyar Nemzeti Múzeum elkészítette az ELŐZETES RÉGÉSZETI DOKUMENTÁCIÓ ELŐKÉSZÍTŐ MUNKARÉSZ-t Adatgyűjtés alapján (ERD-I.). A dokumentumban próbafeltárást javasoltak, amely a 2025. november 17. – december 11. közötti időszakban megtörtént, az erről készített dokumentáció elkészült.

A 2. katonai felmérésen a környék beépítetlen, azonban a mai úthálózat már megfigyelhető. A Szent Ilona elnevezés a török időkben elpusztult falu nevét őrzi.

A beruházás területének ÉK-i része a *Szentes–Alsórét, Szentilona* (18260) lelőhelyet, annak É-i felét érintette.

E terület a Tisza egykori ártere volt, ettől D-re a Kontra-tó, É-on és Ny-on a Kurca, illetve annak ártere határolta a területet. A korábbi feltárások alapján az Ilonapartnak nevezett dombháton az őskortól a késő középkorig különböző intenzitással lakták a térséget, az írott források alapján e területen helyezkedhetett el a középkori Szentilona falu is.

A dombháton egy egykori TSZ tehenészete működött, ennél fogva az 1960-as évektől a lelőhely folyamatos pusztulásáról számoltak be, a terület bolygatása a mai napig folyamatos, ennek ellenére a bolygatás nem pusztította el a teljes lelőhelyet.

A feltárás során egy kora neolitik (Körös-kultúra, AVK) település nyomára, egy késő rézkori (protoboleráz) objektumra, valamint egy-egy Árpád- és késő középkori gödörre bukkantak a feltárást végzők, továbbá négy kora neolitik sírt, valamint egy oltárt találtak.

**A próbafeltárás eredményei alapján nem módosult a 18260 azonosítószámon nyilvántartott *Szentes–Alsórét, Szentilona* régészeti lelőhely kiterjedése.**

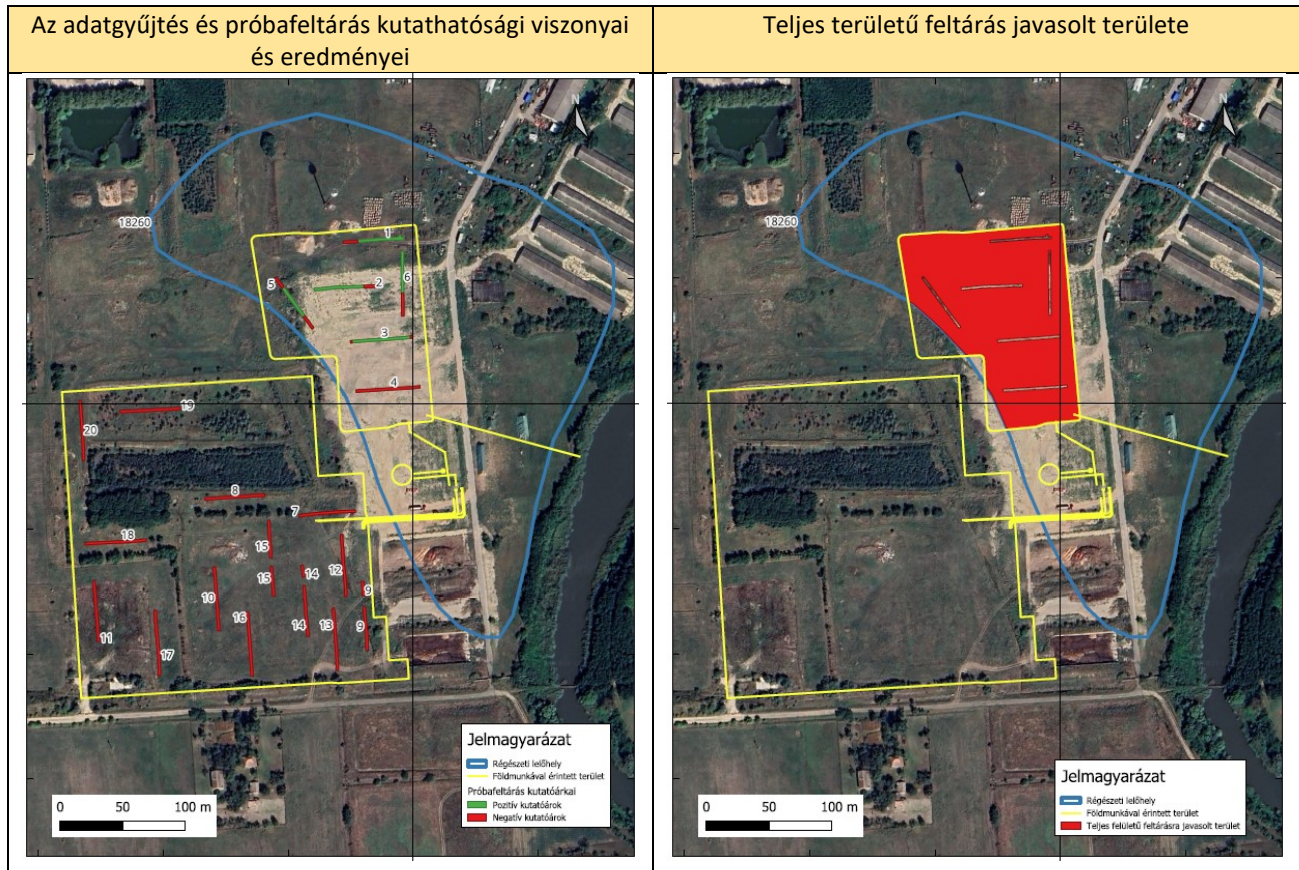
A régészeti értékvizsgálat során azonosított régészeti lelőhely:

Név:	Nyilvántartási szám:	Információ forrása:	Lelőhely jellege:	Lelőhely kora:	Pozíciója:
<i>Szentes – Alsórét, Szentilona, Szentes 188. lelőhely</i>	18260	<i>terepbejárás, helyszíni szemle, ásatás, régészeti felügyelet próbafeltárás</i>	<i>telep</i>	<i>kora neolitikum, Köröskultúra, Protobolerázhorizont, szarmata, Árpád-kor, késő középkor</i>	<i>érintett</i>
			<i>temető</i>	<i>Árpád-kor</i>	
			<i>sír</i>	<i>kora neolitikum</i>	

18260 azonosítószámon nyilvántartott Szentes – Alsórét, Szentilona, Szentes 188. lelőhely



A területen tervezett fejlesztésről rendelkezésre álló információk és a régészeti értékvizsgálat eredményei alapján az ERD II. megállapította, hogy a tervezett beruházás földmunkái érintik és veszélyeztetik a 18260 számon nyilvántartott *Szentes–Alsórét, Szentilona* régészeti lelőhelyet (újkőkori, rézkori, szarmata, Árpád-kori és késő középkori telep, újkőkori sír, Árpád-kori temető).



A Kötv. 22. § (1) bekezdés értelmében, **a lelőhely földmunkával érintett részén megelőző régészeti feltárást kell végezni.** Az elvégzett régészeti értékvizsgálat eredményei alapján, a Kötv. 22. § (3) bekezdés c) pontjának figyelembevételével **a megelőző feltárás javasolt módszere: teljes felületű feltárás**, amit a beruházás 2. sz. térképmellékletén ábrázolt, az érintett lelőhely próbafeltárással lehatárolt és kijelölt területén, a tervezett tározó tó területén, a próbafeltárással nem kutatott területek földmunkával érintett részén kell elvégezni. A teljes felületű feltárást legalább az engedélyezési vagy kiviteli terv szerinti földmunkával érintett mélységig kell elvégezni, a földmunkával érintett mélység szintjén lévő régészeti leletek és emlékek egészét fel kell tárni (Kötv. 23. § (1) bekezdés).

### Az épített környezet értékei

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

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

## 2. HÉSZ módosítása a 4195/10 helyrajzi számú ingatlanon üzem bővítés érdekében

A Szentes, Bese László utca 5-7., az Ipartelepi út és a Bese László út között elhelyezkedő 4195/10 hrsz-ú ingatlanon üzemelő takarmánykeverő üzem bővítéseként új technológiai épület létesülne, aminek a legmagasabb pontja meghaladná a jelenlegi szabályozás szerinti maximális 40 métert. A beruházó a tervezett épület megvalósításához kéri a 40 m magassági korlátozás 51 méterre történő emelését. Jelenleg az épület legmagasabb pontja 36 m. A tervezett épületegyüttes legmagasabb pontja a terv szerint 51 m lesz.

Nemzeti Térinformatikai Alaptérkép (E-közmű)



Ortofotó (E-közmű)



Légifotó (Civertan Bt.)



Légifotó (Civertan Bt.)



A 45. sz. „Ipartelepi” úton észak felé haladva



A 45. sz. „Ipartelepi” úton dél felé haladva



Az úton haladva az épület jelenleg is meghatározó elem.

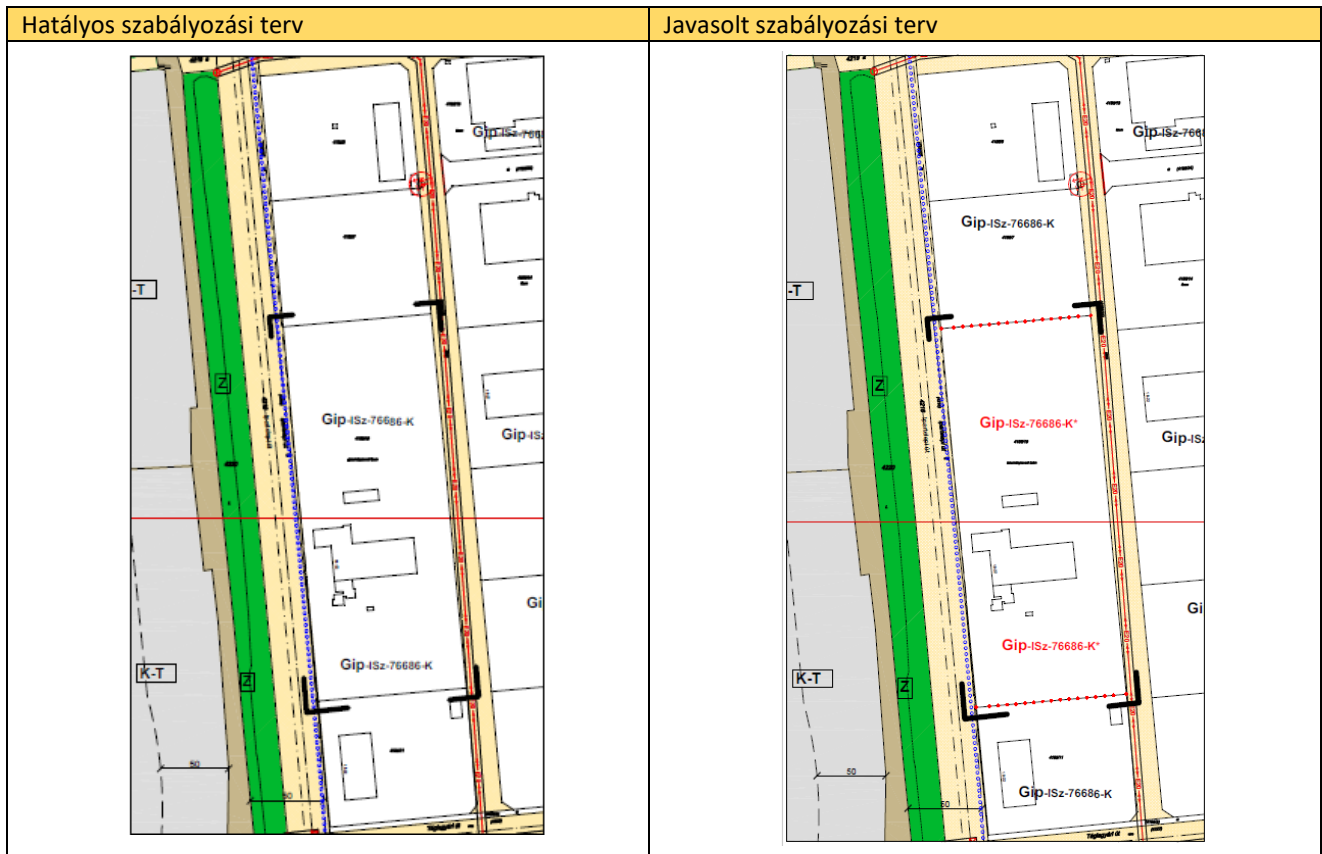
A környezetében ipari létesítmények találhatók, mint a

A takarmánykezelő tágabb környezetében található az Árpád-Agrár Zrt jóval magasabb silói, valamint a 230 m magas tévétorony.

A MA-KA Takarmánykeverő és Forgalmazó Kft. (6600 Szentes, Bese László utca 5-7.), mint építtető, valamint az Abrazív Kft. (6000 Kecskemét, Paul Lechler u. 3.) megbízására a CMA Építész Kft. (1027 Budapest Margit krt. 1.) /CMAarchitects/ - felelős tervező Szőnyi Krisztián építész tervező készít építési engedélyezési tervdokumentációt, melynek munkaközi tervei képezik a módosítás előzményét.

Tervezett helyszínrajz	Tömegvázlatok
Homlokzat	Homlokzat
<p>A MA-KA Takarmánykeverő és Forgalmazó Kft. takarmánykeverő telep üzemeltetésével foglalkozik, mintegy 30.000 m<sup>2</sup> jelenlegi telekterületen. A meglévő telekingatlan jelenleg beépített, pillanatnyilag gazdasági épületek (anyagfogadó épület, silótorony, alapanyag tároló épület), valamint irodaépület és közlekedési létesítmények (belső úthálózat, parkolók, mérlegek, és csapadékvíz elvezető árkok) találhatóak rajta. A Tulajdonos és egyben építtető ezt az új takarmánykeverő épület létesítését tűzte ki célul, ezzel a termelés hatékonyságát növelve.</p>	





A meglévő szabályozás alapvetően nem változik: **Gip-ISz-76686-K** → **Gip-ISz-76686-K\***:

#### Gazdasági ipari építési övezet

- Karakter: Belvárosi (erre vonatkozó előírások hatályukat veszítették)
- Beépítési mód: Szabadonálló
- Megengedett legkisebb telekméret: kialakult
- Megengedett legnagyobb beépíthetőség 50%
- Megengedett legkisebb zöldfelület 25%
- Megengedett legnagyobb építménymagasság 16 m
- Szintterület: 1,5
- Kialakult
- **Technológia miatt a max. építménymagasság 30 m, az épület legmagasabb pontja 40 m változik 51 m-re.**

#### Hatáselemzés:

##### Gazdasági hatás:

A módosítás – a magasabb megengedett építménymagasság - hozzájárul a területen jelen lévő cég fejlesztéseinek megvalósításához. Erősödik a helyi gazdaság, közvetetten növekszik az önkormányzat bevétele,

##### Környezeti hatás:

**Környezeti vizsgálat készült, külön dokumentum.**


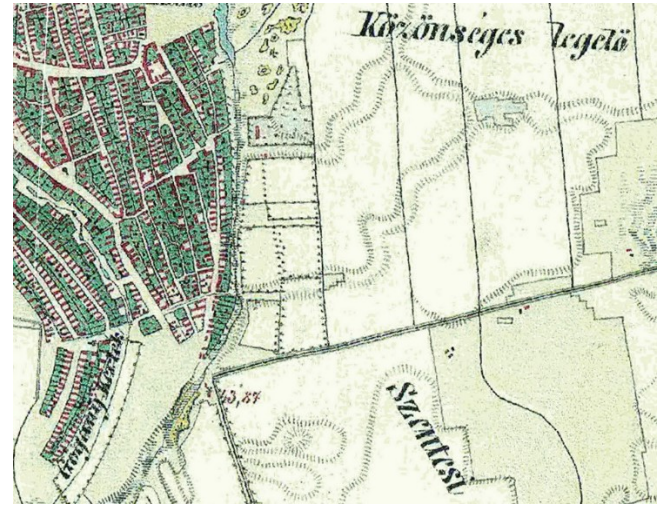


##### Társadalmi hatás:

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





**Örökségvédelem:**

Nyilvántartott régészeti lelőhelyek	2. katonai felmérés 1864, a Nagyvölgy-csatornától keletre beépítetlen a vidék
	
Topográfiai térkép 2005, az eredeti 1:25 000 Az „Új téglagyár” és a Legrand Zrt. épületei láthatók.	Topográfiai térkép 2005, az eredeti 1:10 000 Az „Új téglagyár” és a Legrand Zrt. épületei láthatók.
	

**Régészet:**

A módosítással érintett ingatlanokon, azok környezetében a Lechner Tudásközpont közhiteles adatszolgáltatása szerint régészeti lelőhelyet nem található a 4195/10 hrsz-ú telken. Az egységes környezethasználati engedélyezési eljárás során a Kormányhivatal, mint örökségvédelmi hatóság előírta, hogy a régészeti dokumentáció I. fázisának kiegészítéséhez próbafeltárásokat kell elvégeztetni.

**Az épített környezet értékei**

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

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

## 2. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

### 2.1 Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása

#### TERVEZET

Szentes Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (... ..) önkormányzati rendelete

Szentes Város Helyi építési szabályzatának és Szabályozási tervéről szóló 5/2009. (III.09.) Kt. rendelet módosításáról

[1] Szentes Város Önkormányzata Képviselő-testülete módosítja két területen a helyi építési szabályzatot.

[2] A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet alkalmazásával, az állami főépítész véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

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

**2. §** Szentes Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 5/2009. (III.9.) önkormányzati rendelet 10. mellékletében szereplő Belterületi Szabályozási tervlapok azonos tervlapjai helyére a jelen rendelet 1. mellékletében szereplő Belterületi Szabályozási tervlapok kerülnek „M” jelzéssel. Cserélendő tervlapok a belterületi 70-IV.1, 70-IV.2, 71-I.1, 71-I.2, 72-I-2, 72-I-3 szabályozási tervlap.

**3. §** A 2. § (7) bekezdés helyére a következő rendelkezés lép:

(7) A következő számú tervlapok –M jelzést kapnak:

- a. 39-I.3.-M, 39-II.3.-M, 39-II.4.-M, 39-III.3.-M, 39-III.4.-M
- b. 57-III.3-M; 57-III.4-M
- c. 62-IV.4.-M;
- d. 63-I.1.-M; 63-I.2.-M; 63-I.3.-M; 63-I.4.-M; 63-II.1.-M; 63-II.2.-M; 63-II.3.-M; 63-II.4.-M; 63-III.1.-M; 63-III.2.-M; 63-III.3.-M; 63-III.4.-M; 63-IV.3.-M; 63-IV.4.-M;
- e. 64-I.1.-M; 64-I.2.-M; 64-I.4.-M; 64-II.2.-M; 64-II.3.-M;
- f. 70\_IV.1.-M; 70\_IV.2.-M;
- g. 71-I.1.-M; 71-I.2.-M; 71-II.1.-M; 71-II.2.-M; 71-II.3.-M; 71-II.4.-M; 71-III.1.-M; 71-III.2.-M; 71-III.3.-M; 71-III.4.-M; 71-IV.1.-M; 71-IV.2.-M, 71-IV.3.-M; 71-IV.4.-M
- h. 72-I.1.-M; 72-I.2.-M; 72-I.3.-M; 72-I.4.-M;
- i. 79-I.1.-M; 79-I.2.-M; 79-II.2.-M; 79-II.3.-M; 79-III.1.-M; 79-IV.1.-M; 79-IV.2.-M; 79-IV.3.-M;
- j. 80-I.1.-M; 80-I.3.-M
- k. 49-M
- l. 54-M
- m. 57-M
- n. 63-M
- o. 75-M
- p. 76-M
- q. 77-M

- r. Magyartés-M
- s. Kajánújfalu-M

**4. § (1)** A rendelet **27. §** [Gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató terület - Gksz-M] (3) bekezdés helyére a következő rendelkezés lép:

- (3) Az övezet területén ott, ahol nem szerepel övezeti kódszám, a maximális építménymagasság 7,5 m lehet. Az övezet területén amennyiben a technológia indokolja a megadott értéktől el lehet térni, az maximális építménymagasság 30 m lehet, legmagasabb pontja pedig 40 m.

(2) A rendelet **27. §** [Gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató terület - Gksz-M] (5) bekezdés helyére a következő rendelkezés lép:

- (5) Üvegházat és fóliasátrat a teleknek a közterületi határától, valamint a szomszédos telekkel közös határától legalább 1,50 méter távolságra szabad elhelyezni.

**5. § (1)** A rendelet **28. §** [Iparterületre vonatkozó előírások - Gip] (2) bekezdés helyére a következő rendelkezés lép:

- (2) Iparterületek területén - amennyiben a technológia indokolja -, az építménymagasság a megadott értéktől függetlenül 30 m lehet, legmagasabb pontja pedig 40 m. A Gip\* jelölt övezetben 51 m lehet.

**6. §** A rendelet **27. §** [Gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató terület - Gksz-M] kiegészül a (8) bekezdéssel:

- (8) Beépítés feltétele a részleges közmű-ellátottság. Egyedi szennyvízkezelő berendezéssel vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal történő szennyvíztisztítás és szennyvízelhelyezés vagy kizárólag zárt szennyvíztárolóban történő szennyvíztárolás csak ott engedélyezhető, ahol a szennyvízcsatorna rendszer még nem épült ki. Közterületi csapadékvíz-elvezetés nem szükséges abban az esetben (hiányos közmű-ellátottság), ha az ingatlan területén keletkezett csapadékvíz teljes egészében a telken belül kerül szikkasztásra vagy közvetlenül a befogadóba kerül elvezetésre.

**7. §** Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

1. melléklet a .../2026. (... ..) önkormányzati rendelethez

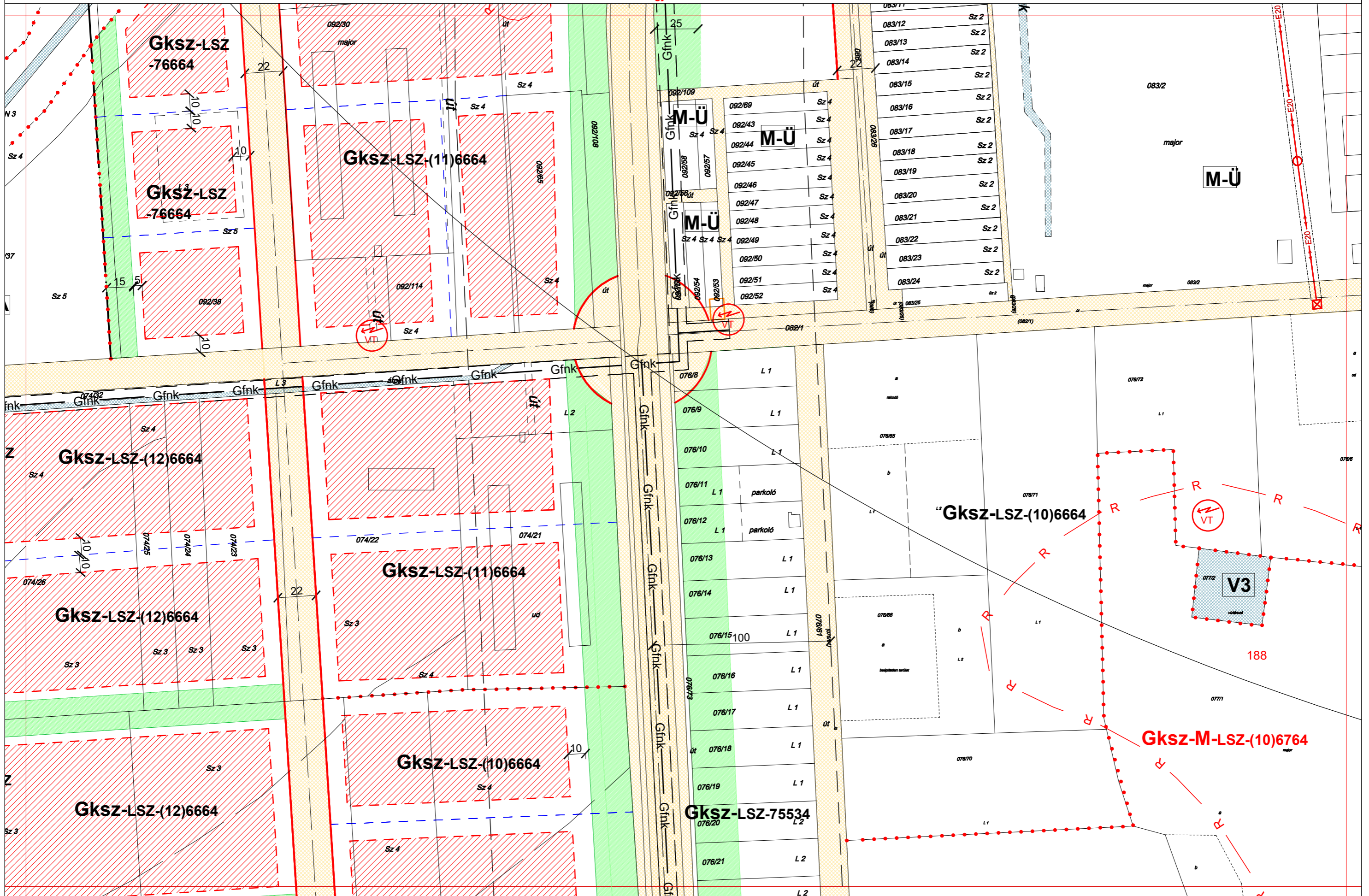


5/2009 (III.09.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL JÓVÁHAGYVA "M" SZENTES SZABÁLYOZÁSI TERVLAP M=1:2000  
20/2010. (VI.02.), 34/2013. (XII.31.), 20/2025. (VII.11.) és .../2026. (... ..)  
önkormányzati rendeletekkel módosítva

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATTAL EGYÜTT ALKALMAZANDÓ

62-IV.4.  
70-III.1.  
70-IV.1.  
70-IV.2.  
71-1.1.

Egyeztetésre 2026. február



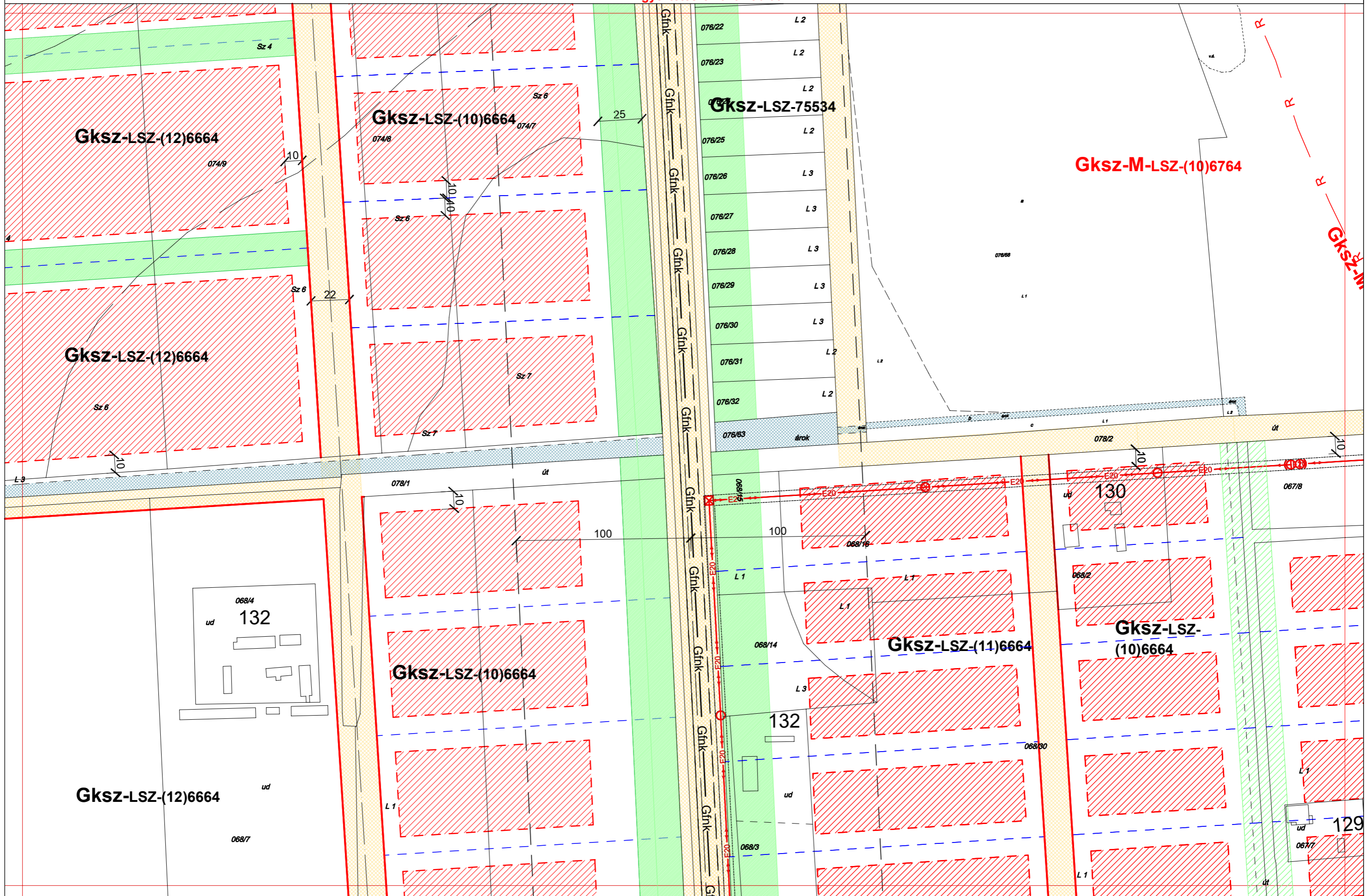


5/2009 (III.09.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL JÓVÁHAGYVA  
20/2010. (VI.02.), 34/2013. (XII.31.) és a .../20236. (... ..)  
önkormányzati rendeletekkel módosítva

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

70-III.2.  
70-IV.1.  
70-IV.2.  
70-IV.3.  
71-1.2.

Egyeztetésre 2026. február





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

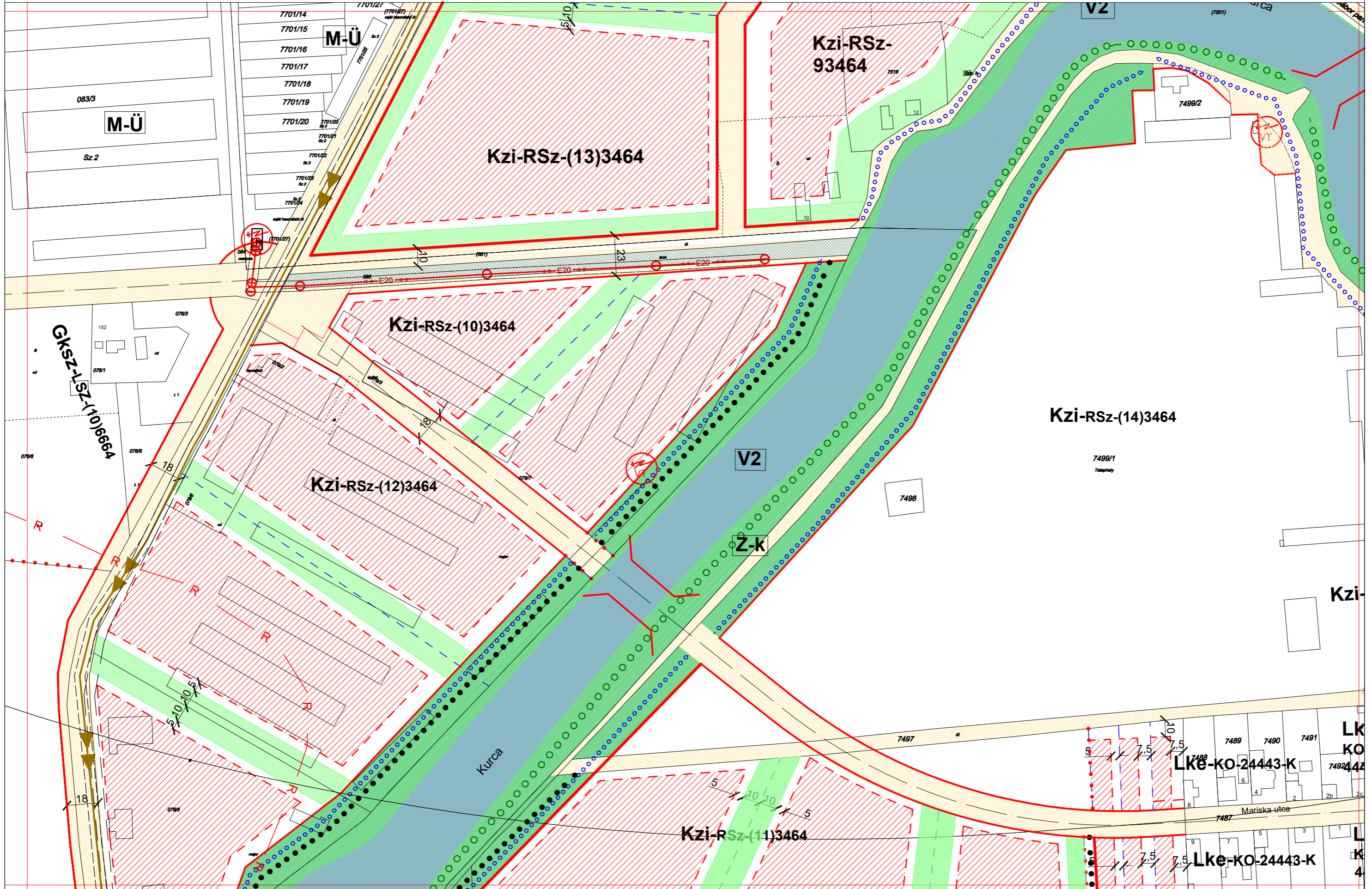
7/2017. (III.25.), 23/2023. (X.13.) és .../2026. (... ..) önkormányzati rendeletekkel módosítva

"M" SZENTES SZABÁLYOZÁSI TERVLAP M=1:2000

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATTAL EGYÜTT ALKALMAZANDÓ

63-I.4.  
71-I.1.  
71-I.2.

Egyeztetésre 2026. február





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

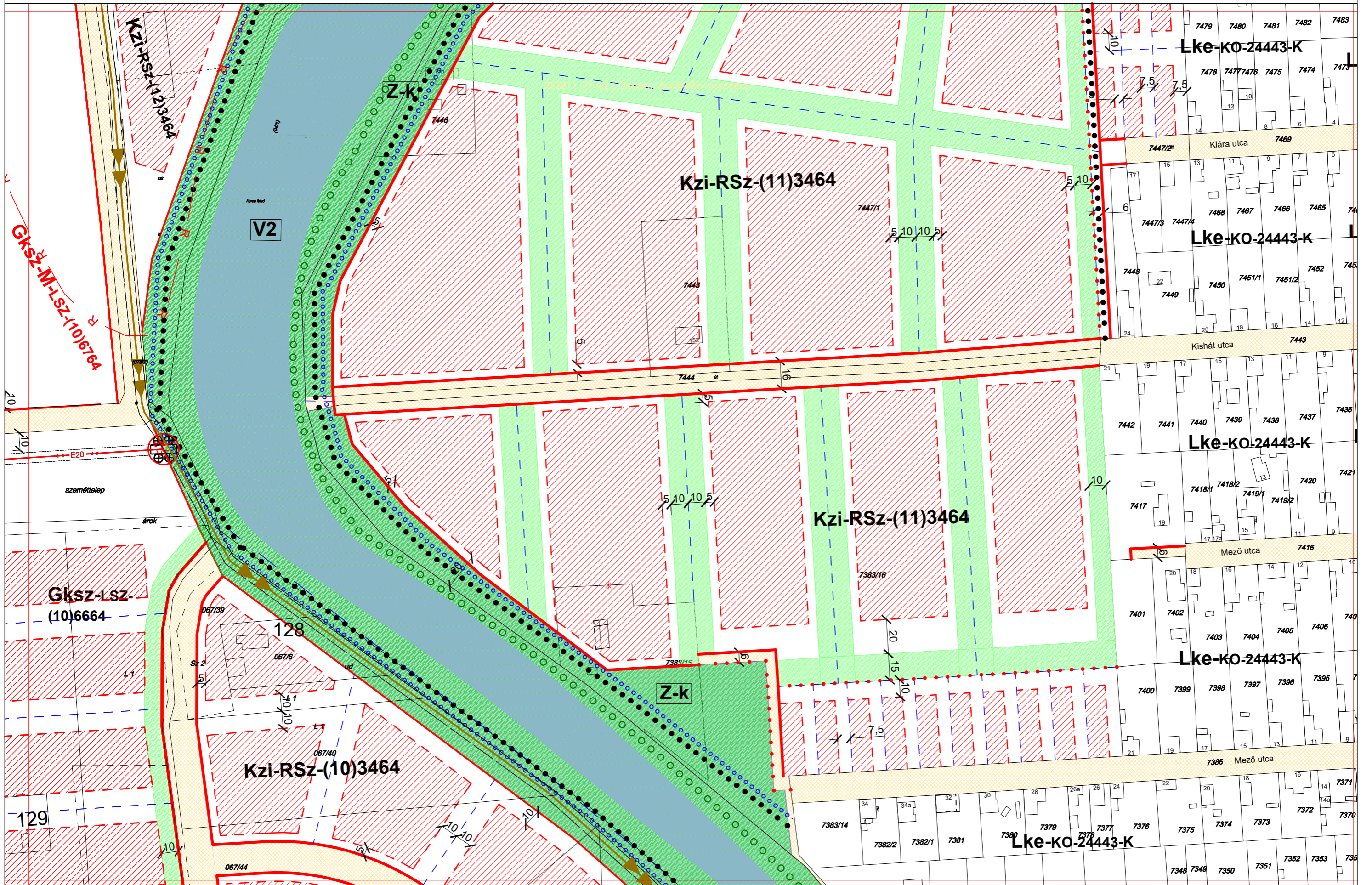
"M" SZENTES SZABÁLYOZÁSI TERVLAP M=1:2000

.../2026. (VI.02... ..) Önkorm. rendelettel módosítva

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATTAL EGYÜTT ALKALMAZANDÓ

70-IV.2. 71-I.1.  
71-I.2.  
71-I.3.

Egyeztetésre 2026. február.







### **3. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK**

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

## 4. TERMÉSZETVÉDELEM, KÖRNYEZETVÉDELEM,

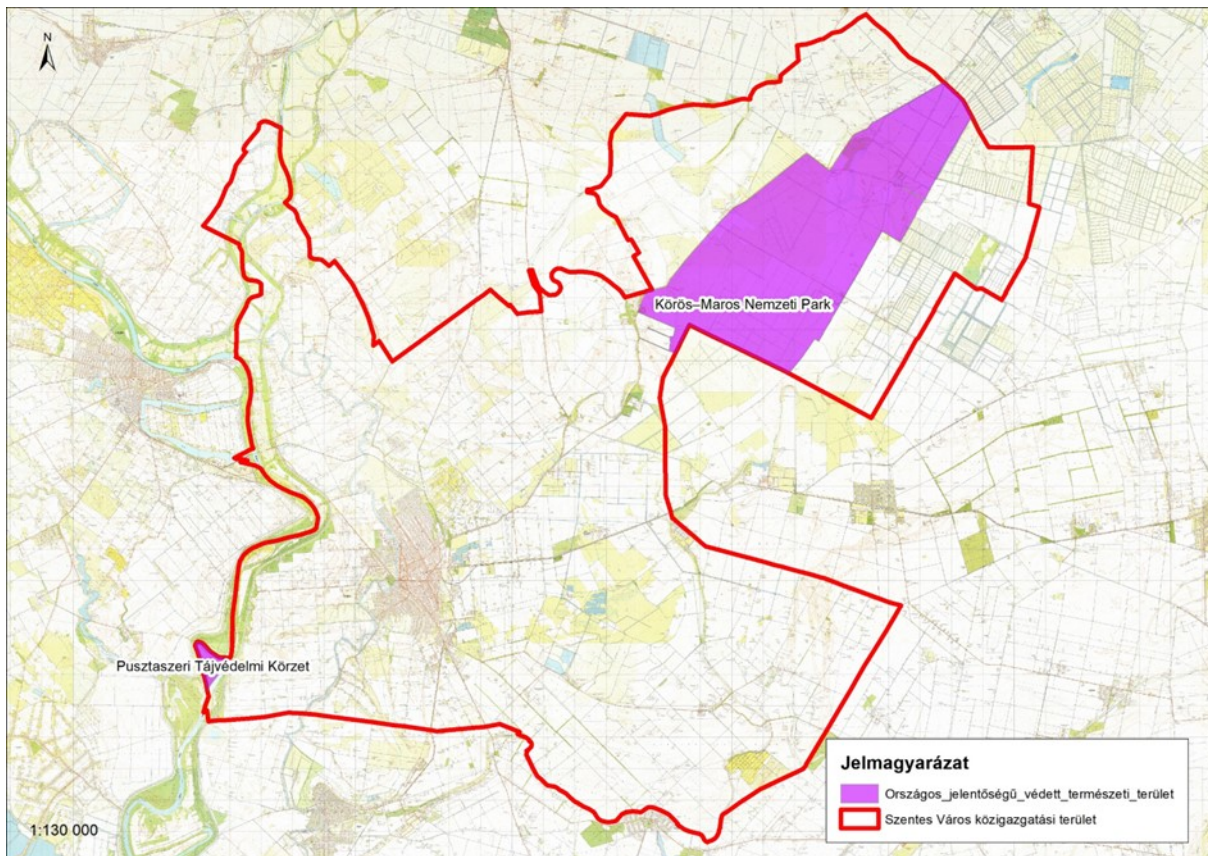
### 1. Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek

#### Természeti területek

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

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

A kisebb területű a Pusztaszeri tájvédelmi körzet.



Országos jelentőségű védett természeti területek Szentes Város közigazgatási területén

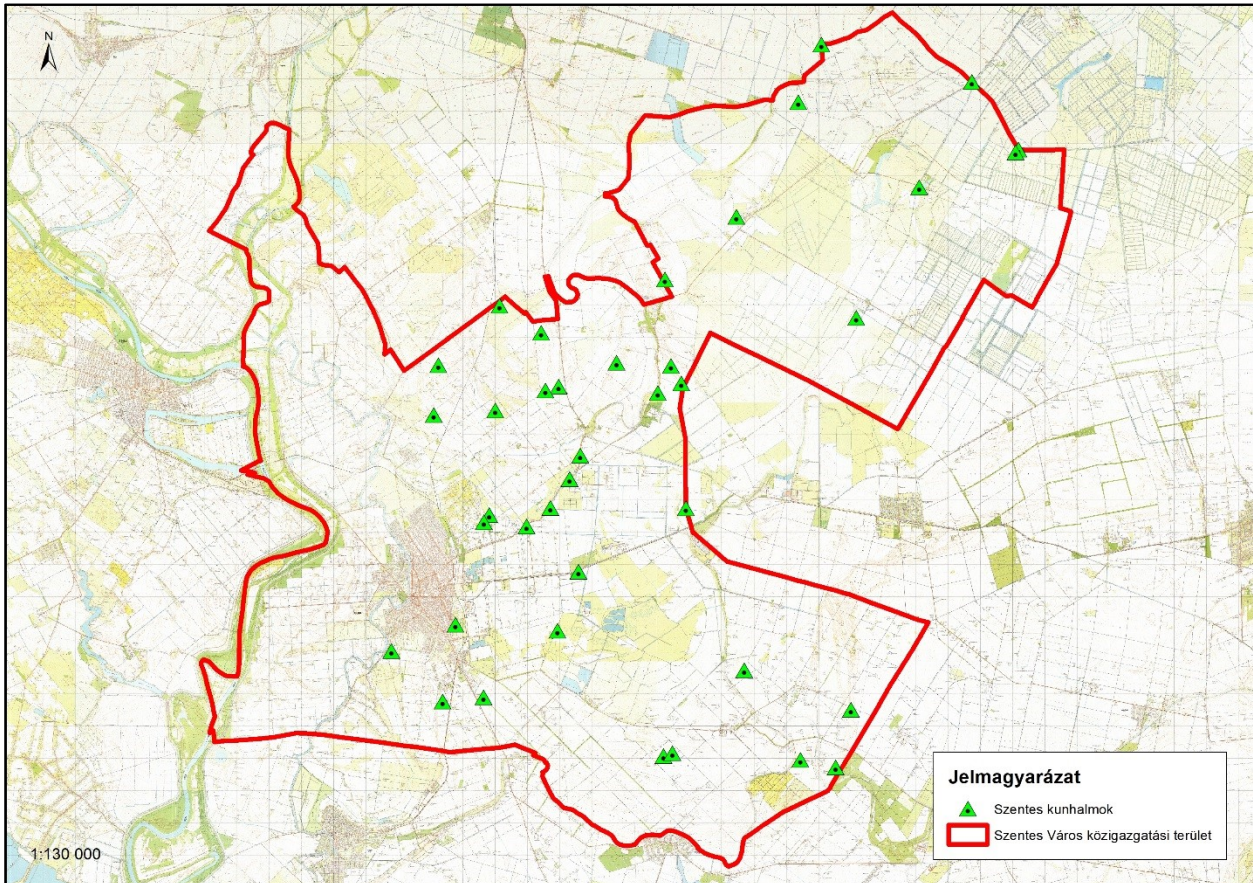
***A módosítások területei közül egyik sem érinti az országos védettségű természeti területeket.***

**Ex lege védett területek:**

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

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

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



**Kunhalmok Szentes Város közigazgatási területén**

***A módosítások területei közül egyik sem érint kunhalmot.***

**Helyi jelentőségű védett természeti emlékek, területek**

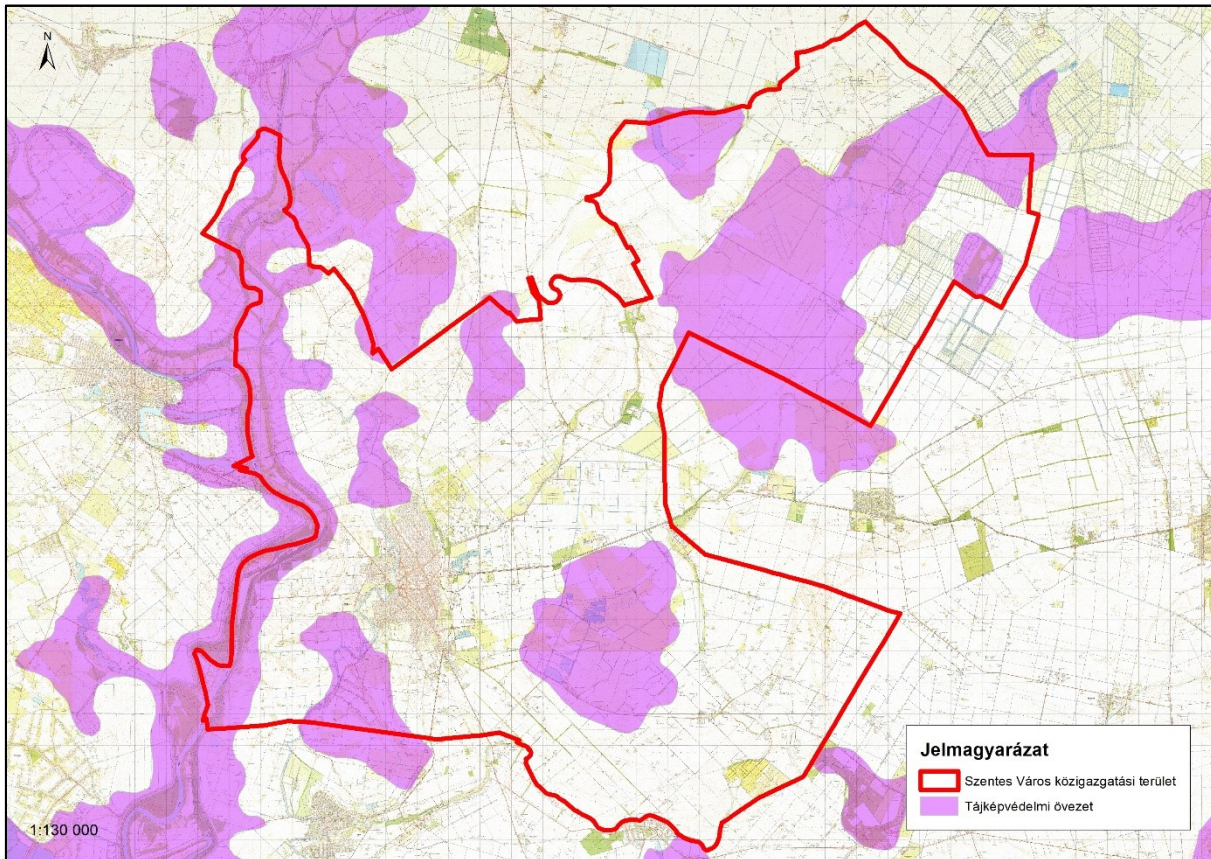
A település közigazgatási területén két helyi jelentőségű védett természeti terület található. A Szentes Város Önkormányzata Képviselő-testületének 39/2007. (XII.29.) rendelete a Széchenyi liget, mint helyi jelentőségű védett természeti terület védeltségének fenntartásáról szóló 39/2007. (XII.29.) rendelete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

## 2. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek

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

8. tájképvédelmi terület övezete

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



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

***A jelen módosítások területei közül egyik sem érint tájképvédelmi területet.***

## 3. Natura 2000 területek

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

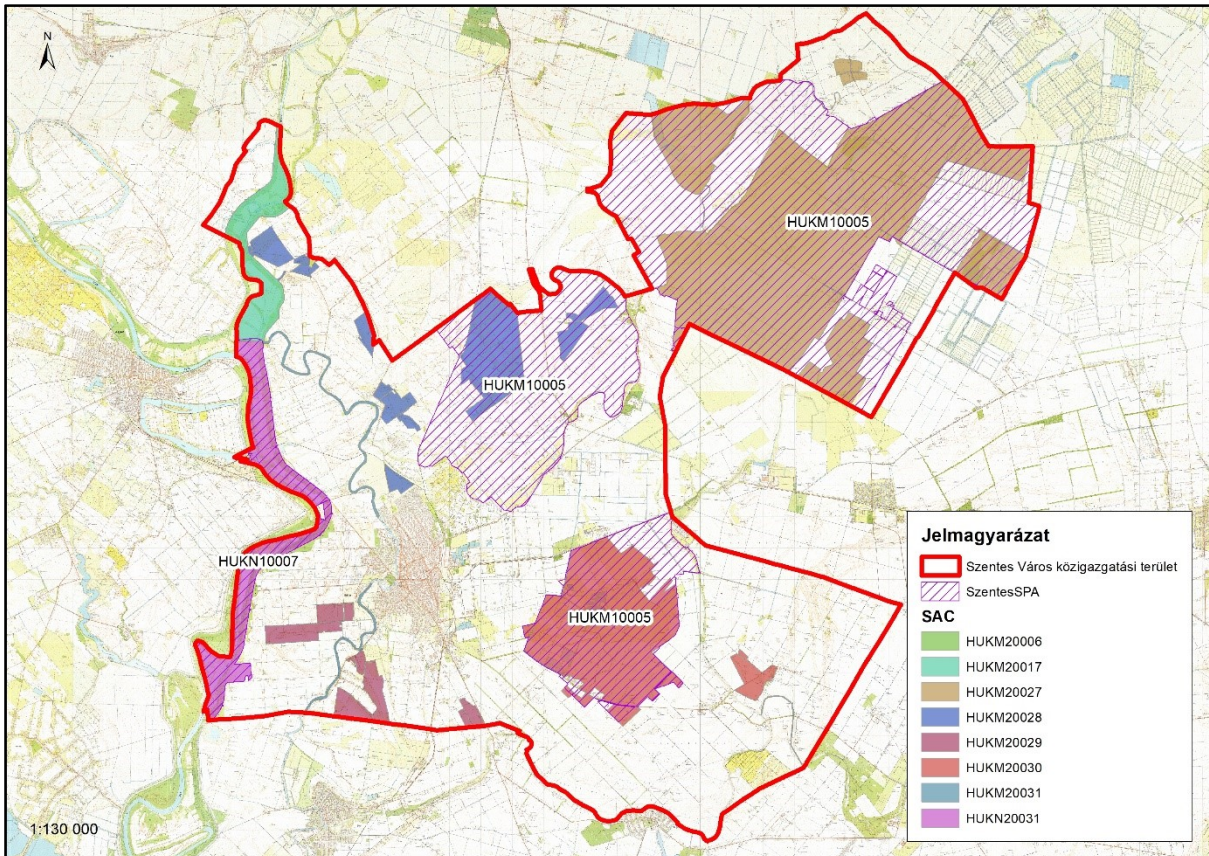
Az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészelekről szóló 14/2010. (V.11.) KvVM rendelet az alábbi szentesi ingatlanokat tartalmazza:

### Különleges madárvédelmi területek

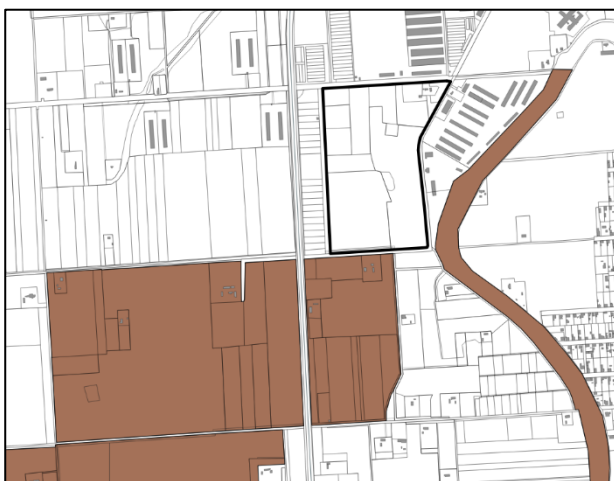
- 8.1. Alsó-Tisza-völgy (HUKN10007) - 8.1.18. Szentes
- 9.1. Cserebökényi-puszták (HUKM10005) - 9.1.8. Szentes

**Kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területek**

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



Natura 2000 területek Szentés Város közigazgatási területén



ASZ\_natura\_2000\_spa\_2024\_2  
 ASZ\_natura\_2000\_sac\_2024\_2

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

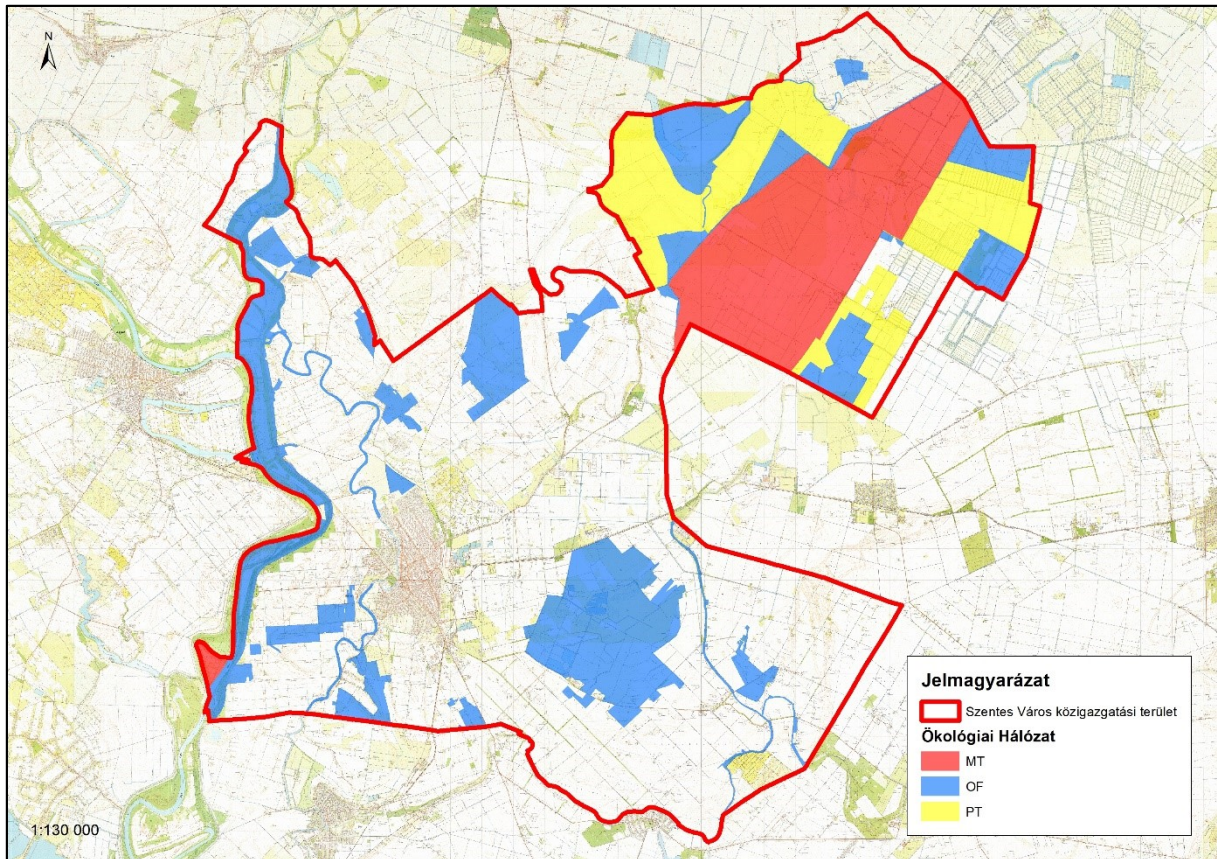
*Az 1. sz. módosítás területe a Kurca (HUKM20031) és a Szentési gyepek (HUKM20029) kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területek közelében van, azonban nem érintettek.*

#### 4. Országos Ökológiai Hálózat

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

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

A Kurca belvízelvezető főcsatorna belterületi szakasza nem része az ökológiai hálózatnak.



Az országos ökológiai hálózat Szentes Város közigazgatási területén

**A tervezett módosítások nem érinti az ökológiai hálózat övezeteit.**

#### Környezetvédelem:

**Környezeti vizsgálat /SKV/ készült** – külön dokumentumokban:

1. Szentes Város településrendezési eszközeinek módosítása a 077/1, 076/68 helyrajzi számú ingatlanokon és környezetükben tervezett fejlesztések érdekében
2. Szentes Város településrendezési eszközeinek módosítása 4195/10 hrsz-ú ingatlanon tervezett üzemبóvítés érdekében

## 5. Gyógytényezők

A népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (BFKH) Népegészségügyi Főosztály BP/FNEF/00406-2/2026. iktatószámú levelében arról tájékoztatott, hogy **Szentes város közigazgatási területén – többek között – az alábbi természetes gyógytényezők találhatók:**

### Gyógyvíz:

- Szentes B-693 (külső, fürdési célú), engedélyszáma: BP/FNEF/04839-11/2024.
- Szentes B-17 (külső, fürdési célú), engedélyszáma: BP/FNEF/00529-6/2024.

### Ásványvíz

- Szentes K-559 (külső, fürdési célú), engedélyszáma: KEF-10627/2012.

Kataszteri szám	Év	HRSZ	üzemi hozam	Talp helye	Talp T	Kifolyó víz
K-559	1969.	7499/1	1930 l/perc	1731,5 m	84 °C	78,4 °C
B-17	1958.	8344/6	1700 l/perc	1716 m	87 °C	77 °C
B-693	2024.	7502/2	1680 l/perc	1665,4 m	80,3 °C	70,4 °C

*forrás: K&K Mérnöki Iroda Kft., A termálkutak adatai*

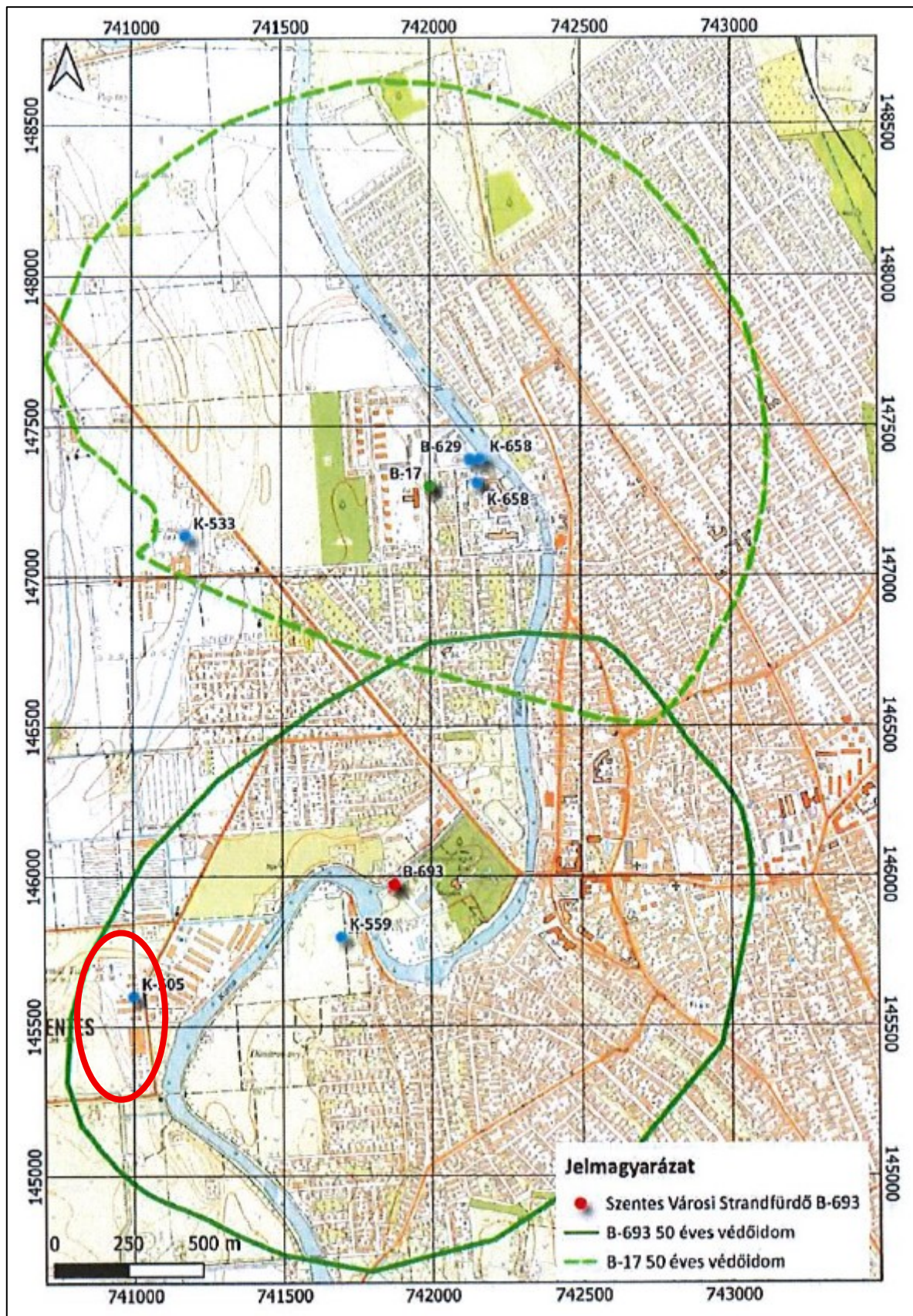
A Budapest Főváros Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály levelében foglaltak szerint az 1. sz. módosítás a B-693 és K-559 OKK sz. kút felszínre vetített „B” védőidomának, továbbá a K-559 OKK sz. kút „A” védőidomának területén vagy annak közvetlen környezetében helyezkedik el.

A BFKH a rendelkezésére álló, a természetes gyógytényezőkkel kapcsolatos törzskönyvi nyilvántartásában fellelhető, a kutakra vonatkozó védettségvizsgálati dokumentáció (a továbbiakban: Dokumentumok) áttanulmányozása alapján megállapította, hogy a kutak védett vízbázisra települtek, kötelezően kijelölendő belső védőterületen (a Kút körüli 10 m sugarú kör) kívül a felszínen külső, valamint hidrogeológiai „A” és „B” védőövezet kijelölése nem szükséges.

**Az elhasznált termálvíz Kurcába történő bevezetésére terhelhetőség vizsgálat is készült, továbbá hidrodinamikai modell és elővizsgálati dokumentáció is.**

**A vízjogi létesítési engedélyben előírásra került, hogy a: „hidrodinamikai és hőtranszport modellezést a kút létesítése után a tényleges hidrodinamikai paraméterek ismeretében újra el kell végezni.”**

**A vízjogi létesítési engedély a felszíni vizek érintettsége vonatkozásában rendszeresen elvégzendő éves monitoringot írt elő.**



forrás: K&K Mérnöki Iroda Kft., A termálkutak adatai

**Az 1. sz. módosítás a Strandfürdő területén található B-693 sz. gyógyvíz kút 50 éves védőidom területén található.**

## 5. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

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

### 6. Térségi területfelhasználási kategóriák

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

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

(3) A megyei övezetek a következők:

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

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

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

## 5.1. Az Ország Szerkezeti Terve

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



Térségi övezetek:

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

## 5.2. Csongrád Megye Szerkezeti terve

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



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

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

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

***Mindkét módosítás települési térségen belül történik, ahol bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető.***

***A településszerkezeti tervet a módosítások nem érintik.***

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

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

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

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

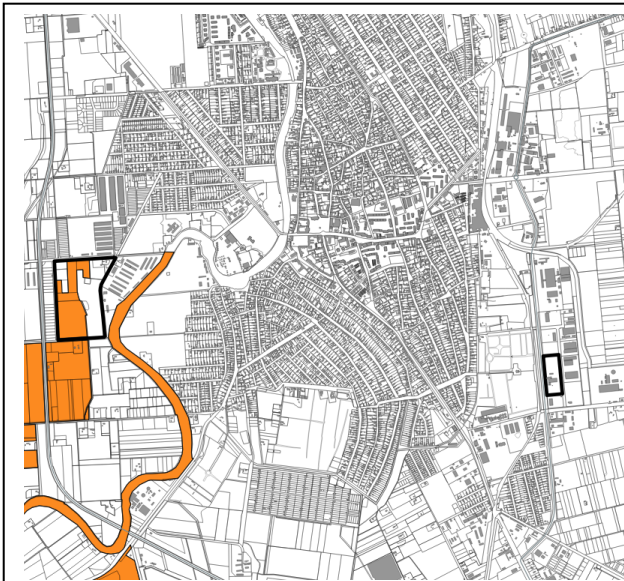
d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;

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

**5.3. Térségi övezetek**

Térségi övezetek, a módosítások kizárólag települési térségbe tartozó területeket érintenek.

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



- okologiai\_halo\_magter\_ov**
- okologiai\_halo\_oko\_folyoso\_ov**
- okologiai\_halo\_pufferter\_ov**

**Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete érinti az 1. módosítás területét.**

*A tervezési terület korábban is beépítésre szánt gazdasági terület volt.*

*Új beépítésre szánt terület, nem kerül kijelölésre.*

*Külfejtéses művelésű bányatelek létesítése nem tervezett.*

*Közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemei nem tervezettek.*

### **3.1. Országos ökológiai hálózat övezetei**

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

**26. § (1)** Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha

a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiaifolyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

(5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében külfejtéses művelésű bányatelek létesítése, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontális bővítése csak az ország más területén fel nem lelhető ásványi nyersanyag esetében, a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló kormányrendelet szerinti hatásvizsgálat alapján lehetséges. A meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontális bővítésével a bányatelek eredeti mérete (felszíni vetülete) nem változhat. Az övezetben új célkitermelőhely nem létesíthető.

(6) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.



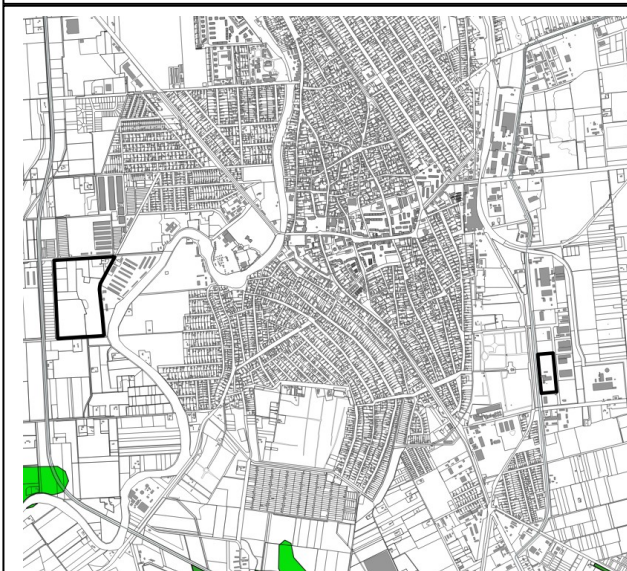
### **3.2. Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántók övezetei**

- kivalo\_termohelyi\_szantok\_ov
- jo\_termohelyi\_szantok\_ov

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

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

**A két módosítás területét sem a kiváló termőhelyi adottságú, sem a jó adottságú szántók övezete nem érinti.**



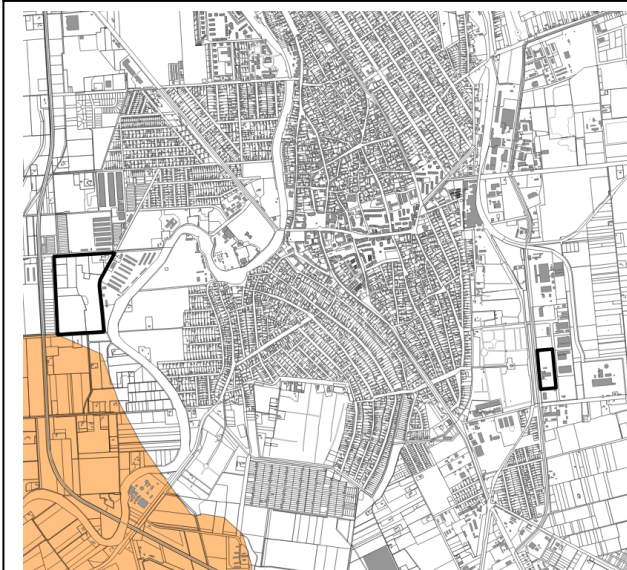
### **3.3. Erdők és erdőtelepítésre javasolt terület övezetei**

- erdok\_ov
- erdotelep\_javasolt\_ter\_ov

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

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

**A két módosítás területét sem az erdők övezete, sem az erdőtelepítésre javasolt terület övezete nem érinti.**

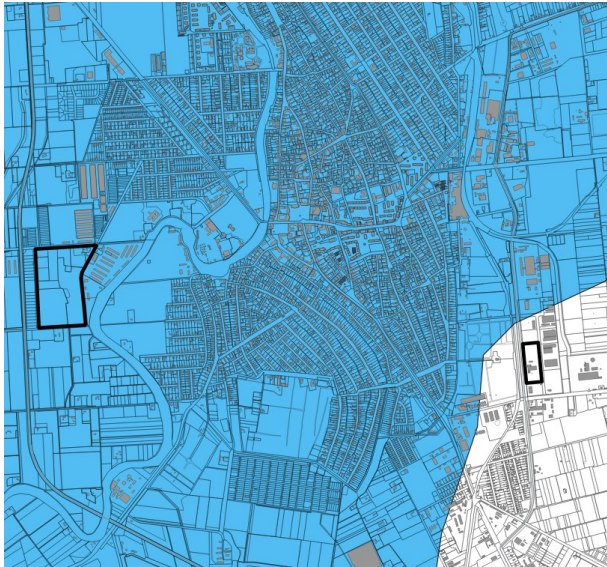


### **3.4. Tájképvédelmi terület övezete**

- tajkepvedelmi\_terulet\_ov

A **9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet. 4.§** rendelkezik a tájképvédelmi terület övezete vonatkozásában.

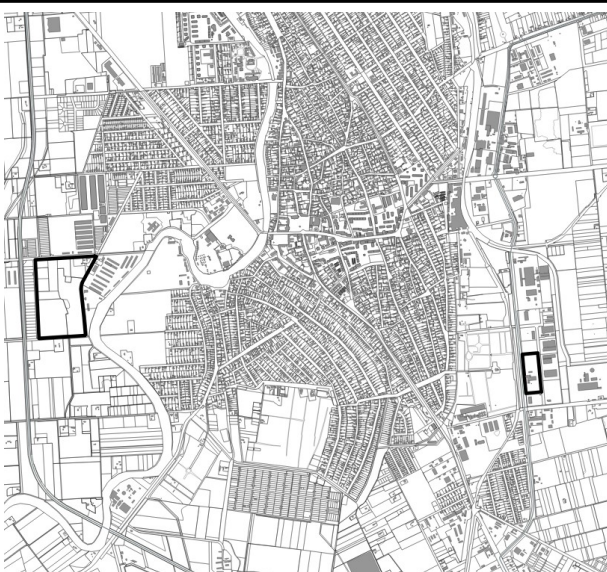
**A két módosítás területét a tájképvédelmi terület övezete nem érinti.**



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

**4.§ (9)** A vízminőség-védelmi terület övezetére az MvM rendelet előírásain túl a következő előírásokat kell alkalmazni:

- a) az övezet területén keletkezett szennyvíz az övezet területéről kivezethető,
- b) az övezet területén lévő szennyvíztisztító telepre az övezeten kívül keletkezett szennyvíz akkor vezethető be, ha a szennyvíztisztító telep megfelelő kapacitással rendelkezik és a szennyvíztisztítási követelményeknek megfelel,
- c) az övezet területén a szennyvizek befogadóba való közvetlen bevezetése esetén a külön jogszabály szerinti kibocsátási határértékeket kell alkalmazni.



### **3.6. Vízminőség-védelmi terület övezete**

A **9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet. 5.§** rendelkezik az vízminőség-védelmi terület övezete vonatkozásában.

**5. § (1)** A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

**Az 1. sz. módosítás a vízminőségvédelmi terület övezetében van.**

**Ezeken a területeken a szennyvízelvezetés megoldott, vagy megoldható.**

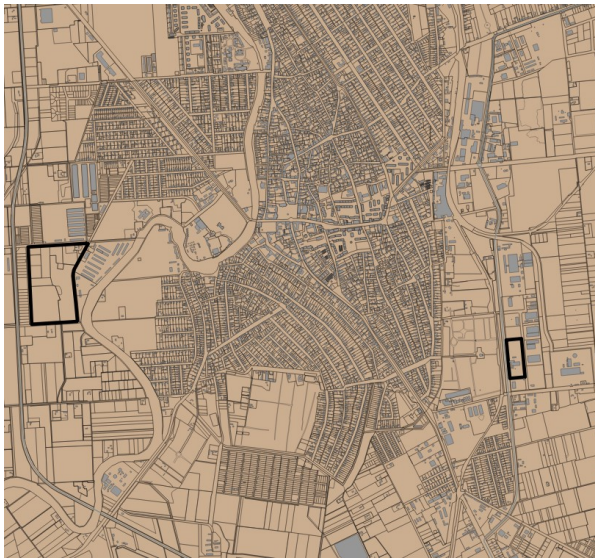
**Bányászati tevékenységgel összefüggő módosítás nem tervezett.**

### **3.7. Nagyvízi meder és VTT-tározók övezetei**

**nagyvizi\_meder\_ov**

A **9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet. 6.§** rendelkezik a nagyvízi meder, a **7.§** a VTT tározók övezetei vonatkozásában.

**A jelen módosítások távol esnek a Tiszától, nem érintik sem a Nagyvízi meder övezetét, sem a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók, azaz a VTT-tározók övezetét.**



### **3.8. Honvédelmi és katonai célú terület övezete**

A Trtv 32. § rendelkezik honvédelmi és katonai célú terület övezete vonatkozásában.

(1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési tervben-

a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével – minden területfelhasználási kategóriában – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló építési övezetbe vagy övezetbe kell sorolni;

b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.

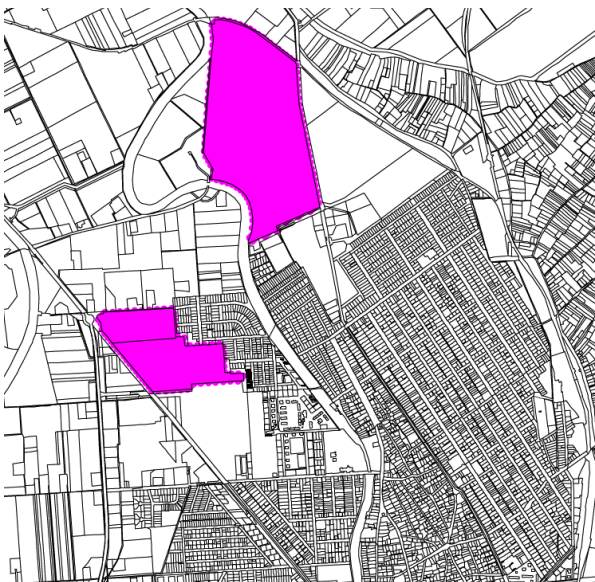
(3) A (2) bekezdésben foglalt építési övezet, övezet módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.

***Szentest érinti a Honvédelmi és katonai célú terület övezete. Szentes településrendezési terveiben a lehatárolásuk szerepel, különleges honvédségi területek.***

**35. § [Különleges terület - honvédségi terület övezeteire vonatkozó előírások - K-H]**

A terület a honvédség számára kizárólagosan igénybe vett területeket foglalja magába.

***A módosítások nem érintik a honvédelmi területeket, a 300 m-es védőtávolságon is kívül vannak.***



### **3.9. Ásványi nyersanyagvagyon övezete**

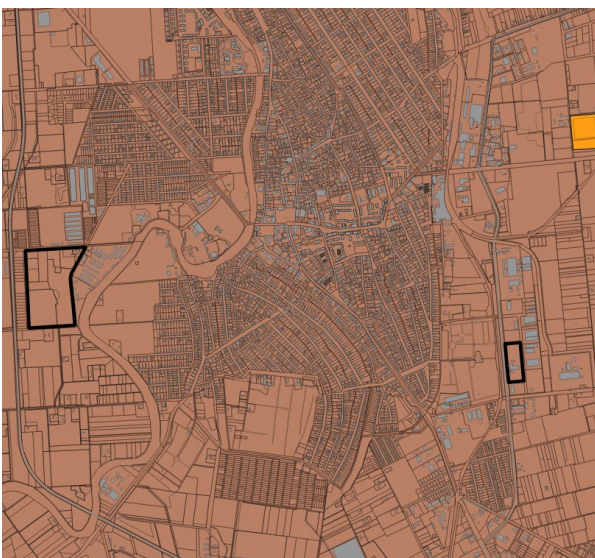
■ ASZ\_bányatelkek\_2025\_1201

■ asvany\_nyersanyagvagyon\_ov

A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet. 8.§ rendelkezik az ásványi nyersanyagvagyon övezete vonatkozásában.

***Szentest érinti az ásványi nyersanyagvagyon övezete.***

***A módosítások nem érintik a ásványi nyersanyagvagyon lelőhelyeket.***





### **3.10. Rendszeresen belvízjárta terület övezete**

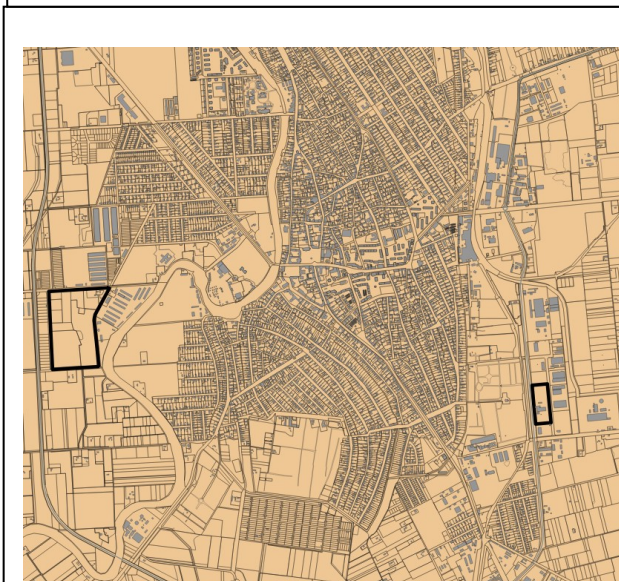
**rendszeresen\_belvizjarta\_terulet\_ov**

A **9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet. 9.§** rendelkezik a rendszeresen belvízjárta terület övezete vonatkozásában.

**9. § (1)** A rendszeresen belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a működési területével érintett vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

***Egyik módosítás sem található a rendszeresen belvízjárta terület övezetében.***

***Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.***



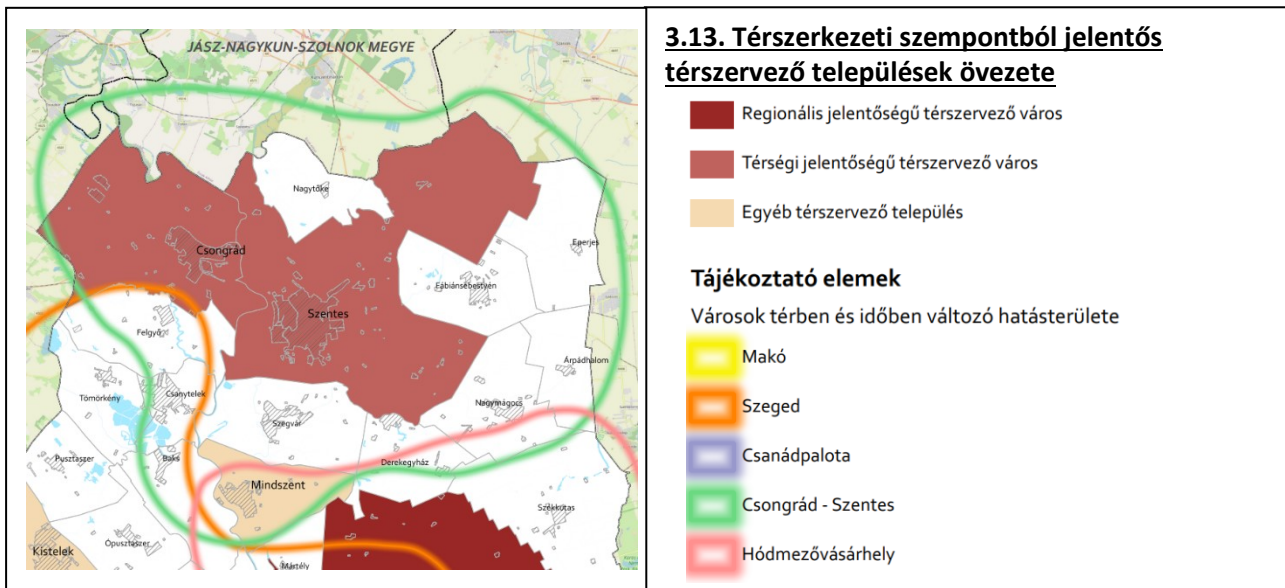
### **3.11. Tanyás területek övezete**

**tanyas\_teruletek\_ov**

A **9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet. 10.§** rendelkezik a tanyás terület övezete vonatkozásában.

***Szentes a környező településekkel együtt beletartozik a tanyás terület övezetébe.***

***A jelen módosítások közvetlenül nem érintenek tanyákat, nem befolyásolják a tanyán folyó gazdálkodás, lakást.***



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

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

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

a) a településfejlesztési koncepció és integrált településfejlesztési stratégia készítése során a térszervező szerepre figyelemmel kell a jövőképet és célrendszert kidolgozni;

b) a településrendezési eszközökben nem jelölhető ki új falusias lakóterület, kivéve, ha a kijelölés meglévő falusias lakóterülethez csatlakozik,

c) a településrendezési eszközök készítésekor előnyben kell részesíteni a települési térségen belül az intenzívebb területfelhasználási egységek kijelölését.

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

a) a településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia jövőképeinek és célrendszerének kidolgozásakor vizsgálni kell a járásközponttal való együttműködés és feladatmegosztás lehetőségét;

b) a településszerkezeti terv készítése során meg kell vizsgálni a központi helyzetben lévő területek intenzívebb irányú funkcióváltását (vagyis intenzívebb területfelhasználási egységek kijelölését), figyelembe véve a kialakult településszerkezetet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

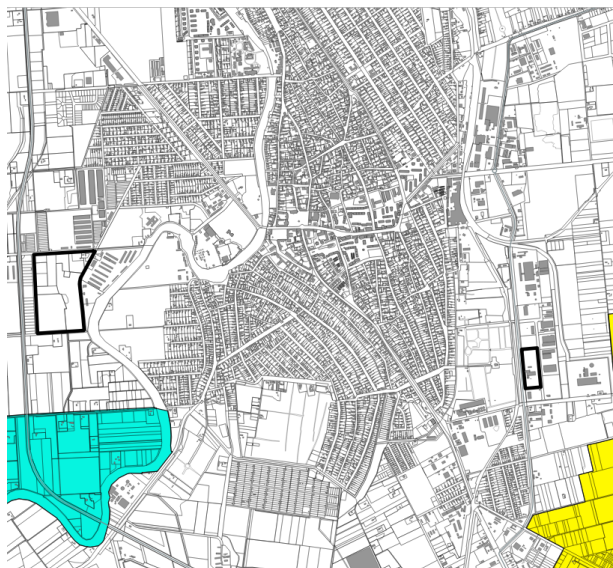
(2) Az (1) bekezdés szerinti eltérés nem alkalmazható településközpontban elhelyezkedő, vagy lakóterület területfelhasználási egységgel közvetlenül szomszédos kereskedelmi, szolgáltató területek esetén.

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

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

**Csongrád-Szentes várospár térségi jelentőségű térszervező város.**

**A jelen módosítások nem ellentétesek a vonatkozó rendelkezésekkel.**

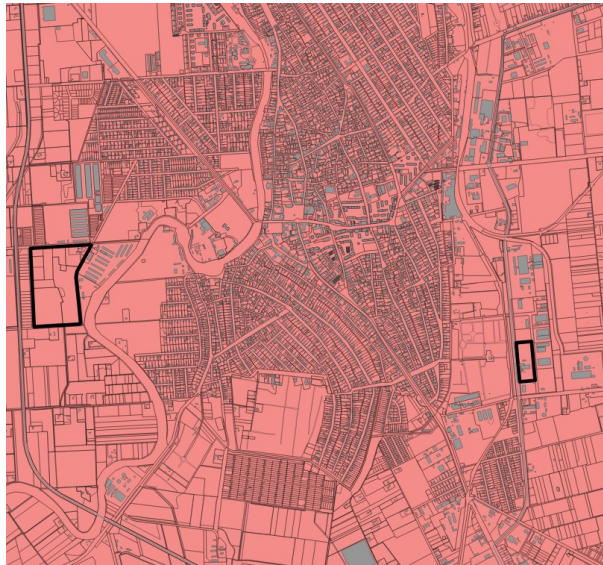


### **3.14. Egyedi mezőgazdasági és tájgazdálkodási övezetek:**

- jo\_termeszetesegi\_allapotu\_mezogazdasagi\_csongrad
- intenziv\_termotaj\_csongrad
- arteri\_komplex\_tajgazd\_csongrad

Csongrád Megye területrendezési tervéről szóló **4/2020. (V. 22.) rendelet 11-15. §** rendelkezik az egyedi mezőgazdasági és tájgazdálkodási övezetek vonatkozásában.

**Mindkét módosítás települési térségben belül történik, az egyedi mezőgazdasági és tájgazdálkodási övezeteket nem érintik.**



**3.15. Hagyományos gyümölcsstermesztési térség övezete:**

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

***A módosítások mezőgazdasági övezetet nem érintenek.***