

# TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV JELMAGYARÁZATA 1/2

## BEÉPÍTETT TERÜLETEK:

MEGLÉVI:	TERVEZETT:	NAGYTÁVLAT:	
			NAGYVÁROSIAS LAKÓTERÜLET /TELEPSZERŰ-REKONSTRUKCIÓ/
			KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
			KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET /KORSZERŐ/
			KERTVÁROSI LAKÓTERÜLET
			FALUSIAS LAKÓTERÜLET
			TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET
			KÖZPONTI VEGYES TERÜLET
			KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET
			IPARI - GAZDASÁGI TERÜLET
			ÜDÜLŐHÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET
			HÉTVÉGI HÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET
			KÜLÖNLLEGES TERÜLET

## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK:

			ZÖLDTERÜLET, KÖZPARK
			KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSI TERÜLET
			VASÚTI KÖZLEKEDÉSI TERÜLET
			VÍZI KÖZLEKEDÉSI TERÜLET
			VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET
			MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET, GYEP
			ERDŐTERÜLET, FÁSÍTÁS /VÉDELMI CÉLÚ/
			ERDŐTERÜLET /EÜ., SZOCIÁLIS, TURISZTIKAI CÉLÚ/
			ERDŐTERÜLET /GAZDASÁGI CÉLÚ/
			KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
			ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
			TANYÁS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
			GYALOGÚT
			BÁNYÁSZATTAL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA

	ADÓ-, VEVŐTORONY, ÁTJÁTSZÓ ÁLLOMÁS
	IGAZGATÁSI KÖZPONT (PL. HIVATAL, BÍRÓSÁG)
	OKTATÁSI KÖZPONT (PL. ÓVODA, ISKOLA)
	MŐVELŐDÉSI KÖZPONT (PL. SZÍNHÁZ, KÖNYVTÁR)
	EGYHÁZI KÖZPONT
	EGÉSZSÉGÜGYI KÖZPONT
	KÓRHÁZ
	KERESKEDELMI KÖZPONT
	KIRÁNDULÓ KÖZPONT
	SPORT KÖZPONT
	SZABADIDŐ KÖZPONT
	STRAND
	KEMPING
	TEMETŐ
	KIS- ÉS SPORTHAJÓ KIKÖTŐ
	AUTÓBUSZ PÁLYAUDVAR
	VASÚTÁLLOMÁS
	HAJÓÁLLOMÁS (HAJÓ-, KOMPKIKÖTŐ)
	VÍZMŰ
	VÍZTÁROZÓ (PL. VÍZTORONY, MEDENCE)
	VÍZMŰKUTAK
	SZENNYVÍZTISZTÍTÓMŰ
	KOMMUNÁLIS SZILÁRDHULLADÉK-LERAKÓ ÉS -KEZELŐHELY

	GÁZFOGADÓ ÁLLOMÁS
	KÖRZETI GÁZNYOMÁS SZABÁLYOZÓ
	ENDRŐD II. GÁZÁLLOMÁS
	VILLAMOS ÁLLOMÁS
	TRANSZFORMÁTORÁLLOMÁS
	FŰTŐMŰ (TERMÁL)
	CSAPADÉKVÍZ ÁTEMELŐ
	CSAPADÉKVÍZ TÁROZÓ
	TERMÁLKÚT
	SZENNYVÍZÁTEMELŐ
	HELYI VÉDETTSÉGŰ KUNHALOM

	HELYI VÉDELEMRE JAVASOLT TERMÉSZETI TERÜLET HATÁRA
	VÉDELEMRE JAVASOLT EGYESI TÁJÉRTÉK
	HELYI VÉDELEMRE JAVASOLT KUNHALOM
	OLAJKÚT
	ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ
	RÉGÉSZETI PONTOK
	JELENTŐSEBB TERVEZETT FASOR
	BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET HATÁRA
	BELTERÜLET HATÁRA
	KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET HATÁRA
	ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET HATÁRA
	HELYREHOZATALI KÖTELEZETTSÉGŰ TERÜLET HATÁRA
	OLAJBÁNYÁSZ TERÜLET HATÁRA
	TÖLTÉS
	FELSZÍN ALATTI VÍZVÉDELMI TERÜLET HATÁRA




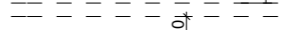











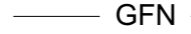












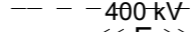




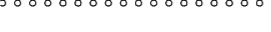
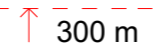

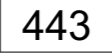















# TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV JELMAGYARÁZATA 2/2

TERVEZETT

MEGLÉVŐ

TERVEZETT

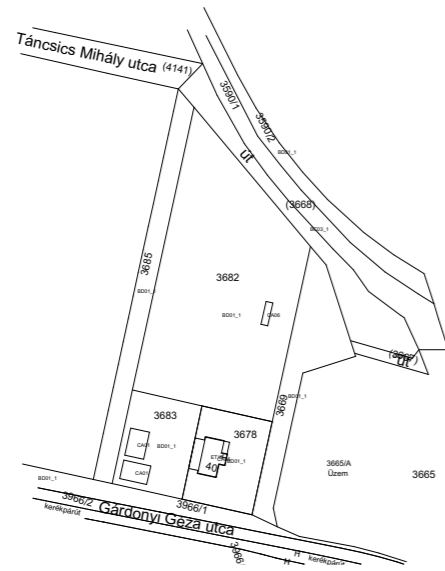
MEGLÉVŐ

		KÁBEL-TV FEJÁLLOMÁS	(20 m) 	FAKADÓVIZES TERÜLET (SZÉLESSÉG)
		ÜZEMANYAGTÖLTŐ ÁLLOMÁS		I. RENDŰ ÁRVÍZVÉDELMI VÉDVONAL
		FONTOSABB SZINTBENI KÖZÚTI CSOMÓPONT		II. RENDŰ ÁRVÍZVÉDELMI VÉDVONAL
		SZINTBENI VASÚTI KERESZTEZÉDÉS		GÁZ ALAPVEZETÉK (<6 bar)
		JELENTŐS KÖZHASZNÚ PARKOLÓHELY		NAGY-KÖZÉPNYOMÁSÚ GÁZVEZETÉK (6-20 bar)
	 	TÁVKÖZLŐ GERINCKÁBEL, PRIMERKÁBEL (ELÉRÉSI TÖRZSHÁLÓZAT)		NAGY NYOMÁSÚ GÁZVEZETÉK (>20 bar)
		AUTÓPÁLYA, GYORSFORGALMI ÚT		KONDENZÁTUM VEZETÉK
		FŐÚT (I.-II. RENDŐ)		TERMÁL TÁVFŰTŐ VEZETÉK
		ORSZÁGOS MELLÉKÚT (ÖSSZEKÖTŐÚT, BEKÖTŐÚT)		VILLAMOS GERINCHÁLÓZAT (20kV)
		TELEPÜLÉSI FŐÚT (I.-II. RENDŰ)		VILLAMOS GERINCKÁBEL (20kV)
		TELEPÜLÉSI MELLÉKÚT (GYŰJTŐÚT), KÜLTERÜLETI BEKÖTŐÚT		VILLAMOS FŐELOSZTÓ HÁLÓZAT (120 kV)
		KERÉKPÁRÚT		VILLAMOS ALAPHÁLÓZAT (400 kV)
		GYALOGOS SÉTÁNY		VÉDŐTERÜLET, VÉDŐTÁVOLSÁG, VÉDŐSÁV HATÁRA
	 	KÖZLEKEDÉSI ÚT SZÁMA		
		HÍD, FELÜLJÁRÓ		
		VADÁTJÁRÓ		
				
		BELVÍZELVEZETŐ CSATORNA (VAGY KÉT FUNKCIÓS CSATORNA)		
		ÖNTÖZŐCSATORNA		
		REGIONÁLIS IVÓVÍZVEZETÉK		
		IVÓVÍZ FŐVEZETÉK		
		SZENNYVÍZFŐGYŰJTŐ CSATORNA (GRAVITÁCIÓS)		
		SZENNYVÍZFŐGYŰJTŐ CSATORNA (NYOMÓ)		
		THERMÁLVÍZ LEÜRÍTŐ CSATORNA		

A tervezési program:

1. A Szarvas, belterület 3682 hrsz. alatti ingatlan (Vásártér) övezeti besorolása egyéb ipari terület (Ge) besorolásra változzon.

## ALAPTÉRKÉP M=1:6000



## SZT HATÁLYOS M=1:6000



## SZT MÓDOSÍTOTT M=1:6000



JELMAGYARÁZAT: ■■■■■ a módosítással érintett terület határa  
■■■■■ régészeti terület (lelőhely) határa

### Alátámasztó munkarész:

#### Táj- és zöldfelületi vizsgálat:

##### A terület-használat értékelése

A tervezési terület Szarvas belterületének K-i részén van, környezetében gazdasági területek, vállalkozások találhatók. Az érintett területen jelentős növényállomány nincs.

##### Táji, természeti értékek

Jelentős táji, természeti érték nincs a területen.

#### Zöldfelület rendezési javaslat:

A területen Ny-i irányból, a település felől kötelező fásítást javasolunk előírni, a gazdasági terület tájba illesztése végett.

#### Közlekedés:

A tervezési terület a város belterületén a Mezőtúr - Orosháza vasúti mellékvonal és a 4404 sz. Szarvas - Orosháza országos közút belterületi szakasza / Gardonyi G. u. / között fekszik. A területet határoló egyéb utak helyi közutak / hrsz 3685 /3669 / a Gardonyi G. utcához csatlakoznak. Építési szélességük kialakult (~15 m), tervezési osztályuk B.VI. d. helyi kiszolgáló út. A rendezési terv szerinti Gardonyi G. utca mellé tervezett kerékpárút közlekedésbiztonsági szempontból kedvező. A vasúti mellékvonal 50 m-es védőtávolsága továbbra is érvényben marad. A terület övezeti besorolása változtatáshoz a HÉSZ ill. a szabályozási terv szakági munkarészeit nem kell módosítani.

#### Környezetvédelem:

Az érintett ingatlanok nem állnak semmilyen természet, vagy környezetvédelmi védelem alatt (pl. Natura 2000, vízvédelmi stb.). A legközelebbi lakóövezet a területtől Ny-ra, 100 m-re található (Semmelweis utca). A tervezett gazdasági területek és a lakóövezet között - már korábban is - egy „védelmi” zóna került kijelölésre. Az övezetmódosítás környezetvédelmi szempontból nem ütközik kifogásba, megvalósítása javasolható, nincs szükség környezetvédelmi szempontból új szabályok megalkotására, vagy a meglévők módosítására.

#### Közmű (vízellátás, gázellátás, szennyvízelvezetés, csapadékvíz-elvezetés vonatkozásában):

A tervezett övezetmódosítás kapcsán a közművekre vonatkozóan nincs szükség új szabályok megalkotására vagy a meglévők módosítására, a megvalósítás javasolható.

#### Energiaellátás:

Az elektromos energiaellátó közműre vonatkozó módosítás nem szükséges, mivel sem a területi besorolások, sem a HÉSZ 66.§ nem tartalmaz egyik besorolásra sem az energiaellátásra vonatkozóan előírásokat.

#### Távközlés:

Szarvas Vásártér átminősítése különleges területről gazdasági területté. A változtatás oka, hogy a városban megszűntek a vásárok és ezen a területen elkezdődtek a gazdasági egységek telepítései. Pl.: Lúdlánd, Unitransz, stb. Távközlési szempontból a terület mobil szolgáltatással lefedett, a 44-es út közelében levő bázisállomásokról. Vezetékes szolgáltatás a területen jelenleg légkábeles hálózattal megoldott, szükség esetén kapacitásbővítés léghen és földben is fejleszhető a szolgáltatók részéről

### Tervezői leírás és indoklás:

#### A módosítás leírása és indoklása:

A rendezési tervben eddig ez a terület különleges terület, vásártér, kereskedelmi terület volt. A havi vásárok azonban megszűntek, mára már állatvásárt sem tartanak a városban. A terület déli részén, az Orosháza felé vezető közúthoz kapcsolódóan új gazdasági egységek telepedtek le: Lúdlánd és az Unitrans. Úgy néz ki, szükség van a kisebb gazdasági egységek területeinek növelésére.

#### Településszerkezeti terv

A településszerkezeti tervben a megváltozott területfelhasználást jelöltük be. A terület közlekedési rendszere, szerkezete nem változik. A megyei tervben meghatározott városias települési térség területe változatlan marad.

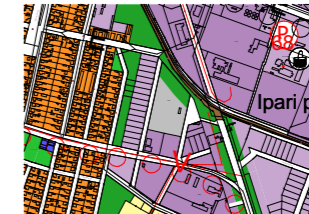
#### Szabályozási terv

A szabályozási tervben teljes terület egyéb gazdasági területté módosul. A város szerkezete e területre nem változik: a szabályozott utcák már megjelentek, ki vannak alakítva. A terület északi részén a vasút felé egy véderdő sáv zárja a területet, a város lakóterületeit is zöldterület védte a gazdasági területektől. Az új gazdasági terület délen már meglévő gazdasági telkek határolják.

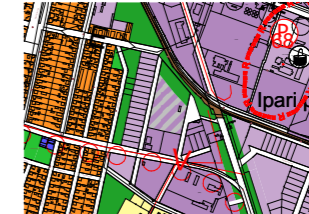
#### Helyi Építési Szabályzat

Az új gazdasági terület beépíthetőségének kódja: Ge 7.1.2.0.6.5. E gazdasági övezetre egyéb szabályokat nem szükséges hozni a rendeletben a 14. §. intézkedik a beépítés módjáról.

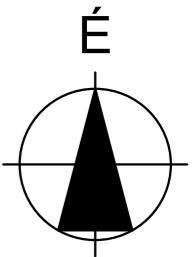
## TSZT HATÁLYOS M=1:25000



## TSZT MÓDOSÍTOTT M=1:25000



JELMAGYARÁZAT:  meglévő különleges terület  
 tervezett ipari-gazdasági terület



**NEMES ÉS KISS**  
**ÉPÍTÉSZIRODÁJA**  
  
1992  
GYULA, HARRUCKERN TÉR11.  
T.: 66/463-895 FAX: 66/463-895

megrendelő:

Szarvas Város Önkormányzata  
Szarvas, Szabadság u. 25-27.

létesítmény:

Szarvas Város  
településrendezési eszközeinek  
két területen történő módosítása  
2015

rajz megnevezése:

a Vásártér Ge övezetbe sorolása

tervező:

Nemes Roland  
okl. építésszámológép  
Gyula, Cinka Panna u. 26.  
TT1 04-0098

munkatárs:

egyeztetők:

tervfájtá:

településrendezési

méretarány:

1:6000, 1:25000

dátum:

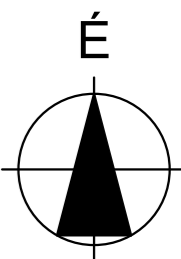
2015.08.13.

rajzjel:

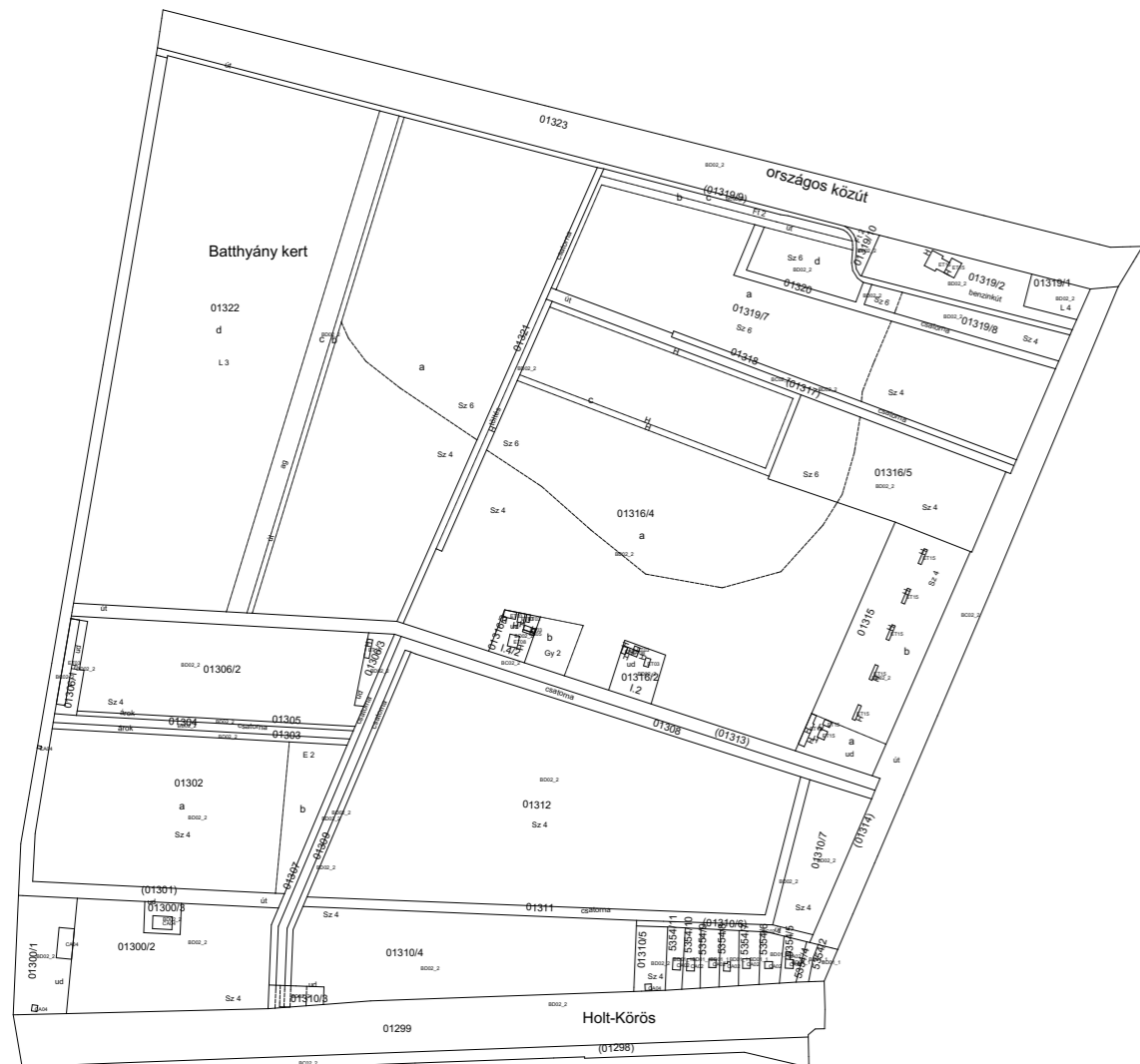
**TrT-1**

A tervezési program:

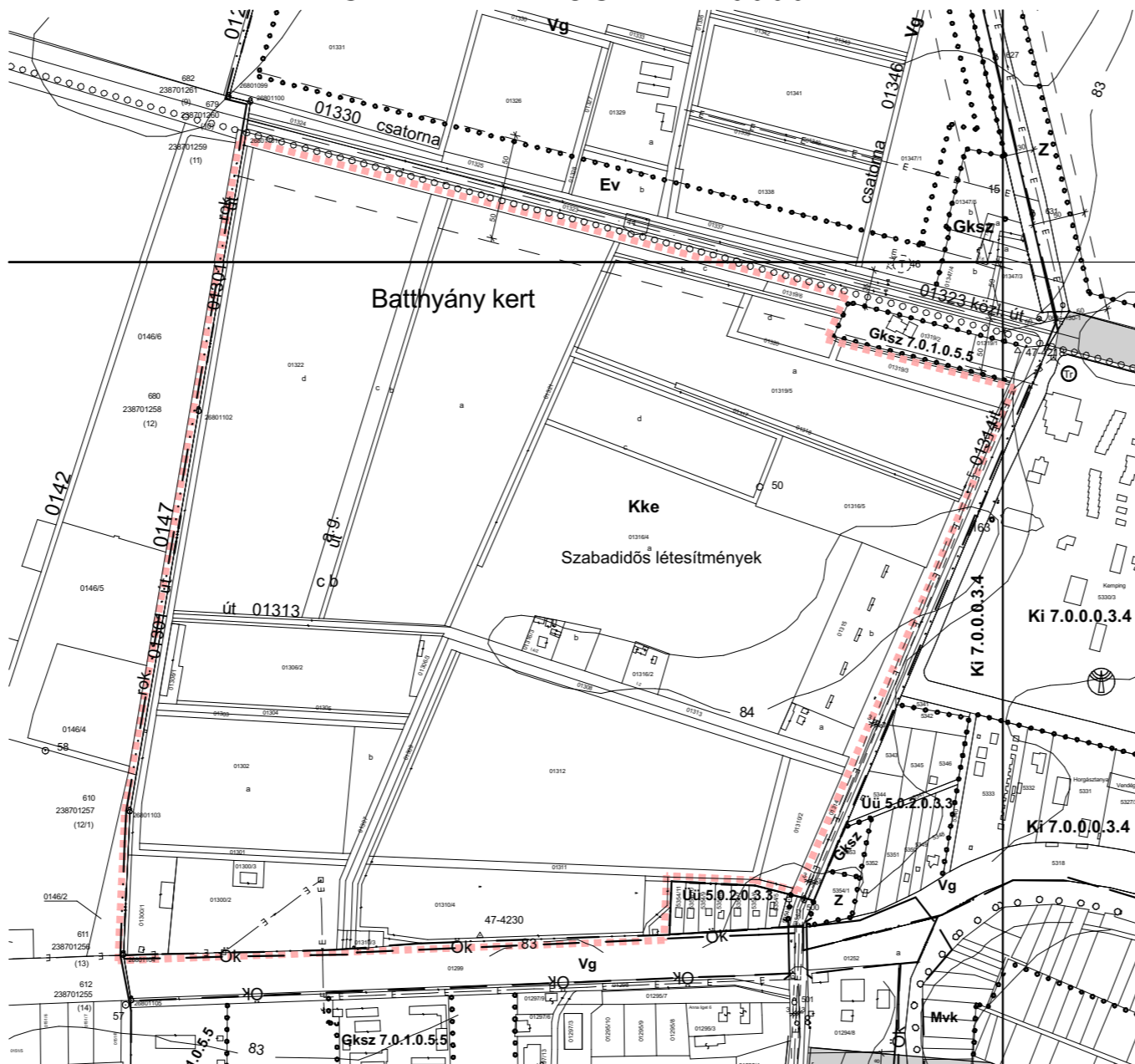
2. A 44-es főút Békésszentandrás - Szarvas közigazgatási határa, valamint a Holt-Körös és a Halászlati Kutatóintézet által bezárt területe (Bathhány kert) övezeti besorolása általános mezőgazdasági övezet (Ma) besorolásra változzon.



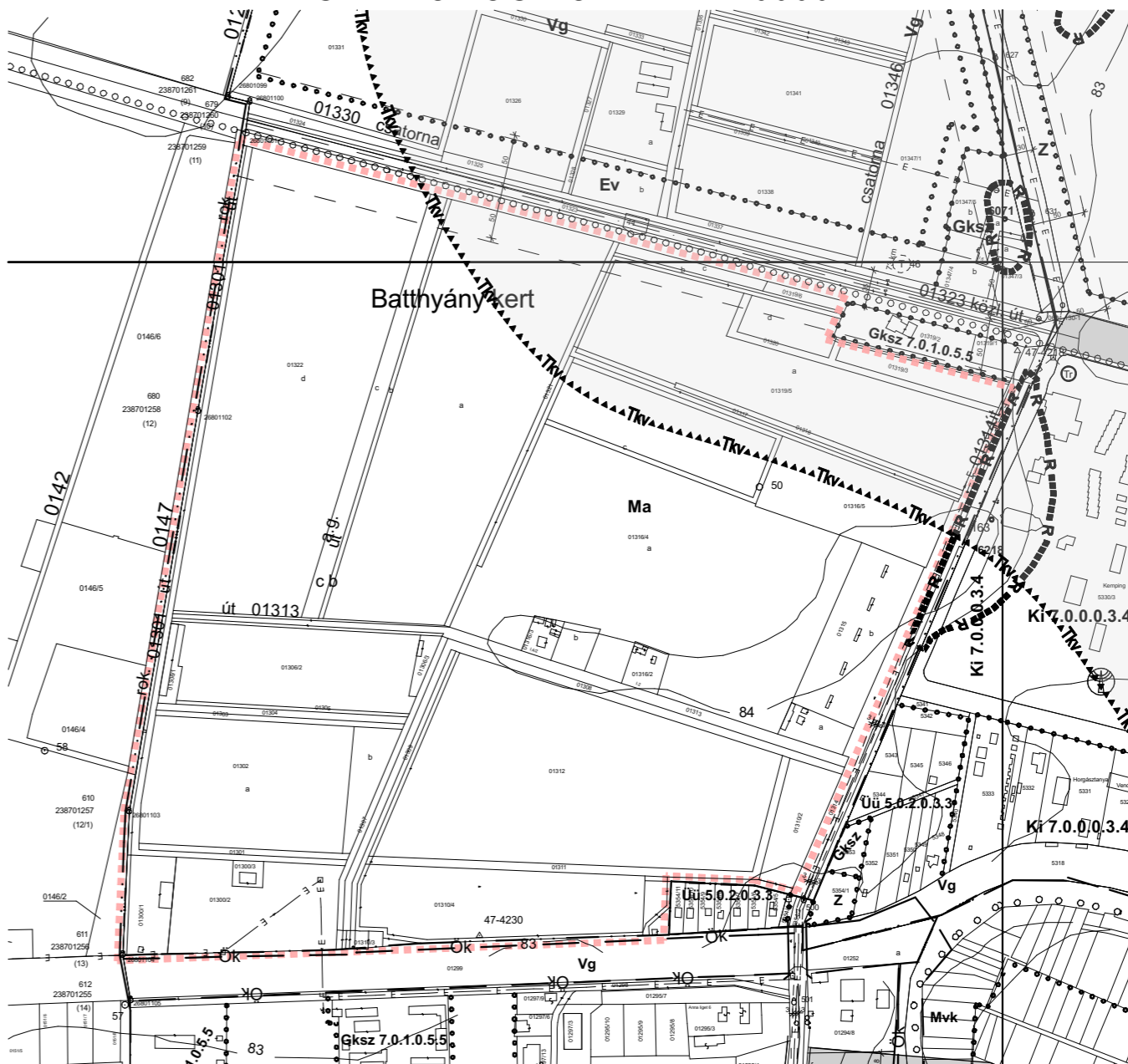
## ALAPTÉRKÉP M=1:6000



## SZT HATÁLYOS M=1:6000



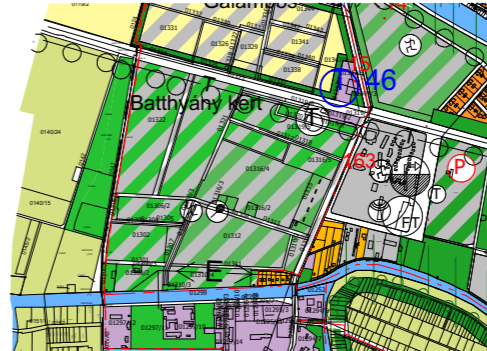
## SZT MÓDOSÍTOTT M=1:6000



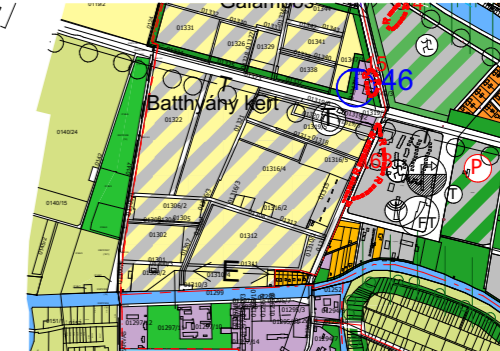
JELMAGYARÁZAT: - - - - a módosítással érintett terület határa  
■ ■ ■ ■ a régészeti terület (lelőhely) határa

▲▲▲▲TKv▲▲▲▲ tájképvédelmi terület, tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa / területe

### TSZT HATÁLYOS M=1:25000



### TSZT MÓDOSÍTOTT M=1:25000



JELMAGYARÁZAT:  meglévő különleges terület  
 tervezett általános mezőgazdasági terület

**Alátámasztó munkarész:**

**Táj- és zöldfelületi vizsgálat:**

**Helytörténet, BmTt megfelelés**  
 A terület tulajdonosa Bolza József (1780-1862) és Bathhány Anna (1782-1854), aki a Körös Maros Nemzeti Park székhelyének az Anna-ligetnek a névadója. A város külterületének e része valószínűleg az ő tulajdonukba volt, ők teremtek meg a mai Anna-liget és az Arborétum alapjait is, ők telepedtek le Szarvason és mindkét terület fejlesztésével egyaránt foglalkoztak.

A területet E-ről a 44-es út határolja, ill. beekelődik egy benzinkút, mely a 44-esssel párhuzamosan épült ki. A terület K-határán a KMNPI-hoz vezet út, Ny-i határán pedig a közigazgatási terület határa húzódik. A D-i irányból a Holt-Körös határolja, mely ökológiai folyosó, az országos ökológiai hálózat része, és egyben Natura 2000 terület is, mégpedig a Hármaskörös (HUKM20017) területi egységbe tartozik.

A megváltoztató terület a BmTt szerkezeti terve szerint mezőgazdasági térség és vízgazdálkodási térség.

**A terület-használat értékelése**  
 Jelenleg a terület mezőgazdasági hasznosítás alatt áll, mely megfelel a megyei terv besorolásának és a település szándékának is. A meglévő szabályozás (különleges-kereskedelmi terület) a feni elvárásoknak nem felel meg, ez szolgáltatta az igényt az övezeti módosításra.

**Táji, természeti értékek**  
 Jelentős táji, természeti érték a területen a területi egységeket elválasztó fasorok rendszere, melyek megtartása, pótlása, fejlesztése a tájrendezés kiemelt feladata. A táj képét jelentősen meghatározó karakteres jegenyinyárfasorokon túl előfordul itt az akác és a kőrös is.

**Közeledés:** A tervezési terület a város K-i külterületi közigazgatási határánál fekszik. É-ről a 44 sz. Kecskemét - Gyula I. rendű országos főútvonal határolja, biztosítva a kedvező közúti kapcsolatot az országos és a helyi úthálózzal. A főút tervezési osztálya az M 44-es autótú megépítéséig nem változik, marad a K.III.B.kategóriában. A főút építési szélessége kialakult, védőtávolsága 100 m / változatlan/. A terület belső úthálózata kialakult, tervezési osztályuk K. VI. mezőgazdasági utak, további osztályozásuk hálózati szerepük szerint lehetséges a jelenlegi hasznosításuk szerint, külön szabályozások nem szükségesek. A főút melletti meglévő kerékpárút jói szolgálja a közlekedésbiztonságot. A terület övezeti besorolás változtatásához a HÉSZ III. a szabályozási terv szakági munkarészeit nem kell módosítani.

**Környezetvédelem:** Az érintett ingatlanok nem állnak semmilyen természet, vagy környezetvédelmi védelem alatt (pl. Natura 2000, vízvélemlí stb.), a területen jelenleg is mezőgazdasági tevékenység folyik. A tervezett övezet váltással kapcsolatban környezetvédelmi kifogás nem merül fel, a meglévő szabályozás megfelelő, és elégséges.

**Közmű (vízellátás, gázellátás, szennyvízelvezetés, csapadékvíz-vezetés, vonatkozásában):** A tervezett módosítás által érintett területen a közművekre vonatkozó szabályozás módosítására, vagy új szabályok megalkotására nincs szükség.

**Energiaellátás:** Az elektromos energiaellátó közműre vonatkozó módosítás nem szükséges, mivel sem a területi besorolások, sem a HÉSZ 66.§ nem tartalmaz egyik besorolásra sem az energiaellátásra vonatkozóan előírásokat.

**Távközlés:** Szarvas, Bathhány-kert övezeti besorolásának megváltoztatása, különleges-kereskedelmi általános mezőgazdaságára. Ez a terület a 44-es úttól délre található a benzinkút mögött. Távközlési szempontból az átmínősítés nem jár változással, hiszen a terület mellett a 44-es főközlekedési út kerékpárútja mentén jelen van mindkét helyi szolgáltató optikai hálózattal, illetve az Invitel Zrt rézhálózzal. A mobil lefedettség a sportpálya mögött levő toronyról megoldott. A 01314 Hrsz Állami út mellett a NAIK/HAKI kezelésében és tulajdonában álló belső hálózati QV kábel található. Az övezeti besorolás megváltozása miatt a jelenlegi állapot maximálisan kielégíti a terület várható hírközlési igényét. Esetleges későbbi fejlesztések földben és léghben is megoldhatók.

**Tervezői leírás és indoklás:**

**A módosítás leírása és indoklása:**  
 A terv ilyenét való módosítását a jelenlegi és a közelműltbeli tényleges használat indokolja. A 2009-ben elkészült rendezési terv még kereskedelmi övezettel számolt, ezt irányozza elő. A mai valóság inkább a mezőgazdasági hasznosítás: jelenleg az egész területen mezőgazdasági művelés folyik. Ezt felismerve kívánja a terület hasznosítását a város megváltoztatni.

**Településszerkezeti terv**  
 A településszerkezeti tervben a megváltozott területfelhasználást jelöltük be. A településszerkezeti leírását nem szükséges módosítani. A terület közlekedési rendszere, szerkezete nem változik.  
 A megyei tervben a településen a mezőgazdasági térség területe: 11 063,3 ha. Ebből a területből – a legutolsó módosítás után – ez a terület 9 896,9 ha-ra módosult. A jelenlegi módosítással a város megyei tervben belüli mezőgazdasági térsége növekszik, 40,002 ha-ral, azaz a mezőgazdasági terület 9 936,9 ha lesz, ami a megyei tervben meghatározott terület 89,82%-a, tehát több mint a megyei tervben megengedett 85%-ra csökkenthető eltérés. A megyei tervben a vízgazdálkodási térség területe 237,69 ha, ebből – a legutóbbi településszerkezeti módosítás után – a vízgazdálkodási térség területe 217,3986 ha lett. A jelenlegi módosítás a megyei terv meghatározott vízgazdálkodási térség területét 1,8062 ha-ral csökkenti, azaz a város megyei tervben belüli meghatározott vízgazdálkodási térség területe 215,5924 ha-ra csökken, mely az eredeti területnek a 90,7%-a, mely nagyobb a megengedett 85%-ig történő csökkentésénél.  
 A jelenlegi módosítással a városi terv beépítésre szánt területek területe csökken és a mezőgazdasági területek területe növekszik.

**Szabályozási terv**  
 A szabályozást általános mezőgazdasági övezetre változtattuk.

**Helyi Építési Szabályzat**  
 A Helyi építési szabályzatban új szabályok meghozatalára nincs szükség. Az általános mezőgazdasági övezet - mely nem beépítésre szánt terület - szabályai már kidolgozták, a Hész 40. §-a határozza meg.

**NEMES ÉS KISS**  
**ÉPÍTÉSZIRODÁJA**  
  
 1992  
 GYULA, HARRUCKERN TÉR 11.  
 T.: 66/463-895 FAX: 66/463-895

megrendelő:  
 Szarvas Város Önkormányzata  
 Szarvas, Szabadság u. 25-27.

létesítmény:  
 Szarvas Város  
 településrendezési eszközeinek  
 két területen történő módosítása  
 2015

rajz megnevezése:  
 a Bathhány kert Ma övezetbe  
 besorolás

tervező:  
 Nemes Roland  
 okl.épitész-mérnök  
 Gyula, Cinka Panna u. 26.  
 TT1/04-0098

munkatárs:  
 egyeztetők:

tervfajta:  
**településrendezési**  
 méretarány:  
 1:6000, 1:25000  
 dátum:  
 2015.09.07.  
 rajzjel:  
**TrT-2**