



## ELŐTERJESZTÉS

### Szerencs Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. szeptember 25-i munkaterv szerinti ülésére

**Az előterjesztés címe:** Döntés Szerencs Város településrendezési tervének módosításának előkészítéséről

**Előterjesztő:** Kiss Attila polgármester

**Előterjesztés tárgya:** A város és vonzaskörzetének népességmegtartó képessége, a helyi gazdaság fejlődése, valamint a közlekedési infrastruktúra korszerűsítése érdekében szükséges a településrendezési terv módosításának előkészítől.

**Tartalom:**

1. előterjesztés
2. határozati javaslat

**Tárgyalás módja:** nyilvános

**Véleményezésre megkapta:** Városfejlesztési bizottság

**Egyeztetve belső szervezeti egységekkel:** nem történt egyeztetés

**Törvényességi ellenőrzésre bemutatva:**  
dr. Béni Gyula jegyző

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned above a dotted line.

**Szám: JZI/365-1/2025**

**Szerencs Város Önkormányzata  
Képviselő-testületének**

**Helyben**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

**I. Előzmények és általános indokolás**

Szerencs Város Képviselő-testülete 1/2006. (I. 31.) számú rendeletével hagyta jóvá a településrendezési eszközeit: a településszerkezeti tervet és a helyi építési szabályzatot (továbbiakban: településrendezési terv). A településrendezési terv elfogadásától többször módosításra került a felmerült igények kiszolgálására.

Az elmúlt években jelentős gazdasági és társadalmi változások következtek be, amelyek új igényeket és feladatokat támasztanak a város településfejlesztése terén.

A város és vonzáskörzetének népességmegtartó képessége, a helyi gazdaság fejlődése, valamint a közlekedési infrastruktúra korszerűsítése érdekében szükséges a településrendezési terv módosítása.

A módosítás célja, hogy:

- lehetőséget biztosítson új **gazdasági és ipari területek** kialakítására,
- kijelöljön új **lakóterületeket** a fiatalok helyben tartása érdekében,
- fejlessze a **közlekedési hálózatot**, különösen a térség jelentős egészségügyi intézménye, a Szántó J. Endre Egyesített Szociális és Egészségügyi Intézet környezetében szükségképpen kialakítandó és feltáró utak, és lakótelkek kialakításával, **zöldterületek és közparkok** megőrzésével
- érvényesítse a **környezeti és örökségvédelmi szempontokat**.

**II. Megelőző mozzanatok:**

A jogszabályok értelmében a tervmódosítás előtt szükséges:

1. **Partnerségi egyeztetés** lefolytatása (lakosság, civil szervezetek, gazdálkodó szervezetek bevonásával).
2. **Szakhatósági egyeztetések** (pl. közlekedési hatóság, vízügyi hatóság, környezetvédelmi szervek, örökségvédelem).
3. **Környezeti vizsgálat** elvégzése, ha a módosítás jelentős környezeti hatással jár.
4. **Véleményezési eljárás** és a végső dokumentáció elkészítése.

**III. A tervezett módosítások részletei**

**1. Gazdasági és ipari területek**

- a) Önkormányzatunk tulajdonát képező, a cukorgyári ipariterületen fekvő 2023/15 helyrajzi számú irodaház és a 2023/24 helyrajzi számú beépítetlen terület művelési ágban lévő ingatlanokon együttesen a Szerencsi Szakképzési Centrum európai uniós pályázati forrásból a Gazdaságfejlesztési és Innovációs Operatív Program Plusz keretében valósítja meg a „Szerencsi Élelmiszeripari Tudásközpont létrehozása” című projektet. A tervezési munkálatok folyamatban vannak, mely során fény derült arra, hogy a beruházás megvalósításához szükséges a településrendezési tervbe történő beavatkozás, hiszen a beruházás megvalósításához szükséges ingatlanokon jelenleg 3 különálló építési övezet húzódik. Az építési telek jogi helyzetének rendezéséhez, egy helyrajzi szám alá történő összevonásához szükséges az egységes – beruházás tárgyához igazított – építési övezet meghatározása, az építési paraméterek (építménymagasság, beépíthetőség mértéke, szintterületi és zöldfelületi mutató) összhangjának kialakítása.

- b) A déli iparterületen a megépült üvegyapot gyár környezetében felmerült fejlesztési igény lekövetése céljából a rossz minőségű szántóföldek beépítésre nem szánt mezőgazdasági övezetből – gazdaságilag jelentős potenciált magában hordozó – ipari övezetbe történő átsorolása történne, figyelemmel a Szerencs várost elkerülő tervezett közút nyomvonalára.

A tervezett övezeti átsorolás új ipari területek létrehozását jelentené, mellyel egyidejűleg a már működő üvegyapot gyár által tervezett napelempark területének övezeti átsorolása is végbe menne, mely eredményeképpen az érintett terület különleges-beépítésre nem szánt, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület övezeti besorolást kap.

## 2. Lakóterületek

- A Szerencs, 376 és 374/6 helyrajzi számú ingatlanok (korábbi Vaddisznó melletti használaton kívüli cirkusz tér) újra osztását követően lakótelkek kialakítás lehetőségének biztosítása kertvárosias jelleggel a fiatalok lakhatási igényeinek kielégítése érdekében.

## 3. Bekecsi úti intézményi terület strukturális átalakításával együtt járó lakóterület kialakítása

- Szántó J. Endre Egyesített Szociális és Egészségügyi Intézet környezetében a mostani ingatlanhasználatot leképező telekstruktúra kialakítására lehetőséget biztosító szabályozási rend kialakítása, mely eredményeképpen a Rendelőintézet és az Idősek otthona önálló ingatlanná alakítására lehetőség nyílna, a rendőrkapitányság és önkormányzati ingatlan telekhatára átrendeződhetne, a jelenleg meglévő közlekedési területek önálló helyrajzi számot kapva a település úthálózatának részét képezhetik, illetve a jelenleg bejegyzett 501/68 helyrajzi számú telek északi, beépítetlen és kihasználatlan traktusa akár lakótelkek kialakítására is lehetőséget nyújthatna.

## 4. Meglévő belvárosi telektömböt érintő övezeti besorolás megváltoztatás

- Az Árpád köz nyugati oldalán húzódó különleges, pincés övezetének „Vt” vegyes területté történő átsorolása a 901/3 helyrajzi számú helyi közút mintegy 300 m<sup>2</sup> területe használatának ingatlannyilvántartásban történő rendezése elősegítése céljából.

## IV. Hatások elemzése

1. **Lakosságra gyakorolt hatás:** Új lakóterületek és közszolgáltatások révén javul a helyben élők életminősége, nő a város népességmegtartó ereje.
2. **Gazdasági hatás:** Az ipari és kereskedelmi területek bővítése új munkahelyeket hoz létre, növeli az önkormányzat adóbevételeit.
3. **Környezeti hatás:** A fejlesztések során környezetvédelmi szempontokat kell érvényesíteni, különös tekintettel a zöldfelületek megőrzésére és a fenntartható közlekedési módokra.
4. **Infrastrukturális hatás:** Az úthálózat bővítése eredményeképp a közlekedés és a közművek fejlesztése hozzájárul a város hosszú távú fejlődéséhez.

## V. Pénzügyi hatások

A településrendezési terv módosításának előkészítési költségei még nem ismertek, fedezetét Önkormányzat 2025-2026. évi költségvetése biztosítja.

A módosítás eredményeként hosszú távon várható:

- növekvő **helyi iparüzési adóbevétel,**
- emelkedő **építményadó- és telekadó-bevétel,**

• új **munkahelyek** megjelenése, amely közvetett gazdasági haszonnal jár.  
Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem előterjesztésem szíves tudomásulvételét!

Szerencs, 2025. szeptember 10.



  
Kiss Attila  
polgármester

## HATÁROZATI JAVASLAT

### **Szerencs Város Önkormányzata Képviselő-testületének ...../2025. (...) határozata Szerencs Város településrendezési tervének módosításáról**

Szerencs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a polgármester előterjesztését megtárgyalta, az alábbi döntést hozza:

Szerencs Város Önkormányzata a Településrendezési Terv településszerkezeti és szabályozási tervének módosítására irányuló eljárás megindítását jóváhagyja, egyben a cukorgyári ipari területen fekvő irodaház és környezete, a 376 és 374/6 helyrajzi számú ingatlanok, 501/6, 501/60 és 501/68 helyrajzi számú ingatlanok, a déli iparterületen a szükséges mértékben, továbbá a 901/3 helyrajzi számú ingatlanok övezeti átsorolását támogatja.

A képviselő-testület utasítja a Szerencsi Közös Önkormányzati Hivatalt, hogy a településrendezési terv módosításához szükséges intézkedéseket tegye meg. Egyben felhatalmazza a polgármestert a szükséges szerződések megkötésére.

**Határidő:** folyamatos

**Felelős:** polgármester, jegyző