

**Mezőhegyes Város Képviselő-testületének
.../2024. (V. 29) Kt. számú határozata**

Tárgy: Mezőhegyes Város településrendezési eszközeinek módosítása

1. HATÁROZATI JAVASLAT

Mezőhegyes Város Önkormányzat képviselő-testülete megtárgyalta Pap István Tibor polgármester „Mezőhegyes Város településrendezési eszközeinek módosítása” tárgyú előterjesztését és a következő határozatot hozza:

1./ Mezőhegyes Város képviselő-testülete Mezőhegyes Város Településrendezési Tervét az alábbiak szerint módosítja:

- 1.1/ Mezőhegyes Településrendezési Terve – Településszerkezeti leírásának T-2 számú melléklete a 1-4. melléklet szerint módosul.
- 1.2./ Területfelhasználás változás bemutatása és annak szöveges leírása a 5. melléklet szerint történik.
- 1.3./ A területrendezési tervvel való összhang igazolása a 6. melléklet szerint történik.
- 1.4/ A biológiai aktivitásérték szinten tartásának igazolása a 7. melléklet szerint történik.

2./ A Képviselő-testület felkéri Polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Felelős: Polgármester
Határidő: azonnal

1. melléklet a/2024. (V. 29.) Kt. sz. határozathoz

A módosítással érintett 03/5 és 04/12 helyrajzi számú földrészletek besorolása a szerkezeti terven jelenleg gazdasági terület – ipari (tervezett erdőterület - gazdasági) besorolású, egy része mezőgazdasági terület – általános (tervezett erdőterület - gazdasági) besorolású. Ezek módosítása tervezett egységesen gazdasági területté.

Szükségessé válik továbbá csereterület kijelölése. A szintén társasági tulajdonban levő külterületi 05/12 (korábban 05/3) helyrajzi számú ingatlan jelenleg mezőgazdasági terület – általános övezetbe sorolt, melynek egy jelentős része erdőterület - védelmi (védett, védő) besorolást kap.

Hatályos T-2 szerkezeti terv:



Módosított T-2 szerkezeti terv:



2. melléklet a/2024. (V. 29.) Kt. sz. határozathoz

Az érintett 0448/3 helyrajzi számú ingatlan egy részén öntözőtelep, nyomásközpont fejlesztése, kialakítása valósult meg, ezért szükségessé vált az erdő termelésből kivonás, végleges más célú használat átvezetése.

A szerkezeti terven az érintett ingatlanrész erdőterület - védelmi (védett, védő) besorolású, melynek módosítása tervezett vízgazdálkodási terület – tó, csatorna, egyéb vízgazdálkodási terület besorolásúra a valós használatnak megfelelően.

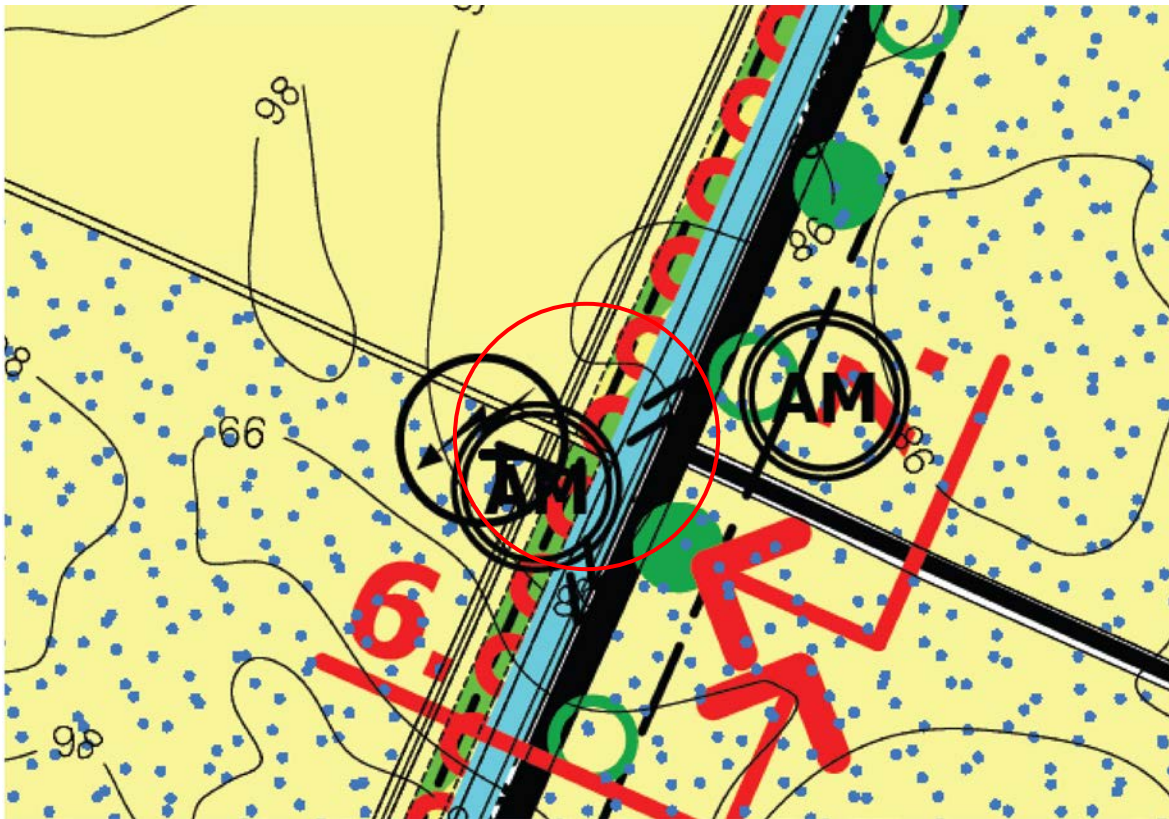
This technical drawing illustrates a cross-section of a cable-stayed bridge. The main span is supported by a central pier and two side piers. The approach viaducts are supported by multiple piers. The drawing shows the main span, piers, and approach viaducts. Key components labeled include the main span, piers, approach viaducts, and various structural elements like cables, girders, and foundations. Dimensions and specific part numbers are provided for reference.

3. melléklet a .../2024. (V. 29.) Kt. sz. határozathoz

A tervezett módosítás szintén a 0448/3 helyrajzi számú külterületi ingatlant, annak további 499 m² területű részét érintett, ahol átemelő- és csillapító aknák elhelyezése, átalakítása valósult meg a területet ellátó öntözőrendszerhez kapcsolódóan.

A szerkezeti terven az érintett ingatlanrész erdőterület - védelmi (védett, védő) besorolású, melynek módosítása szükséges vízgazdálkodási terület – tó, csatorna, egyéb vízgazdálkodási terület besorolásúra a valós használatnak megfelelően.

Hatályos T-2 szerkezeti terv:



Módosított T-2 szerkezeti terv:

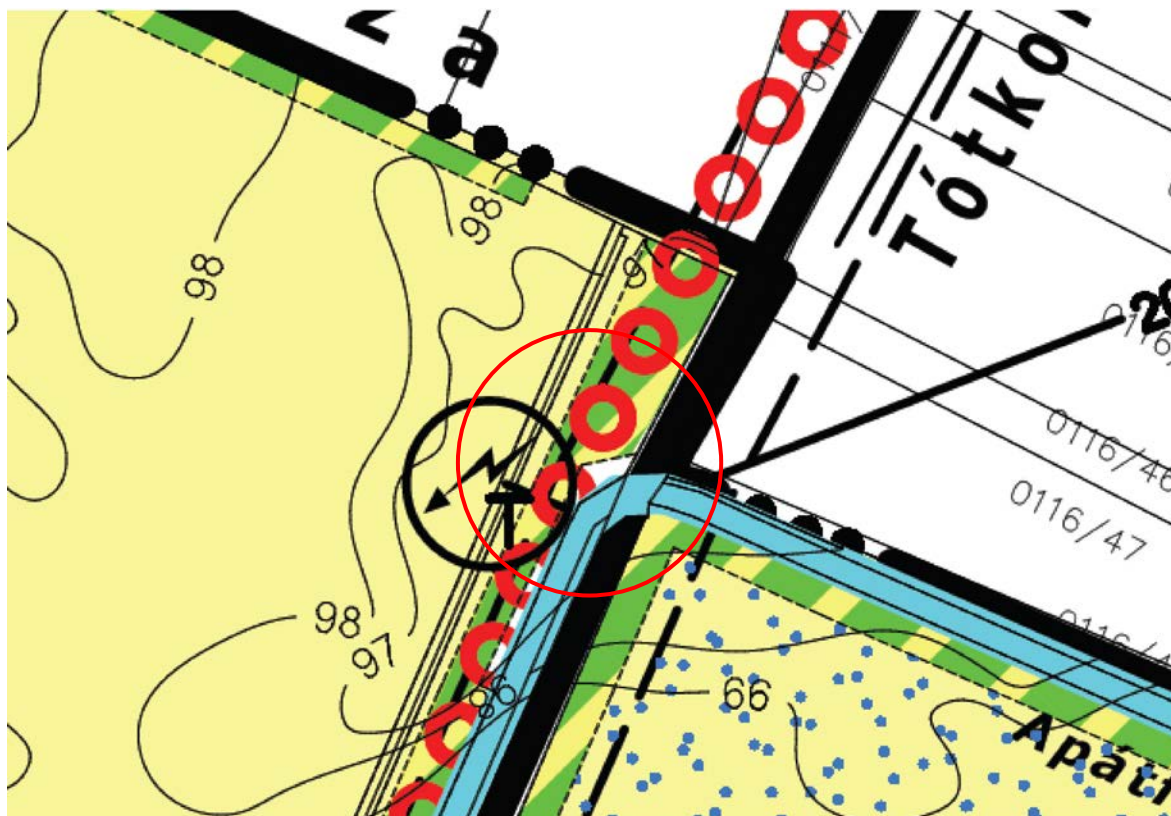


4. melléklet a/2024. (V. 29.) Kt. sz. határozathoz

Az érintett 0462/6 helyrajzi számú ingatlanon az erdő rendeltetésszerű használata lényegében megszűnt, ott üzemi (hígrágya) öntözés kialakítása valósult meg az élővíz fűcsatorna mellett vízkivételi hellyel, vb. szivattyútelep kialakításával.

A szerkezeti terven az érintett ingatlan erdőterület - védelmi (védett, védő) besorolású, melynek módosítása tervezett vízgazdálkodási terület – tó, csatorna, egyéb vízgazdálkodási terület besorolásúra a valós használatnak megfelelően.

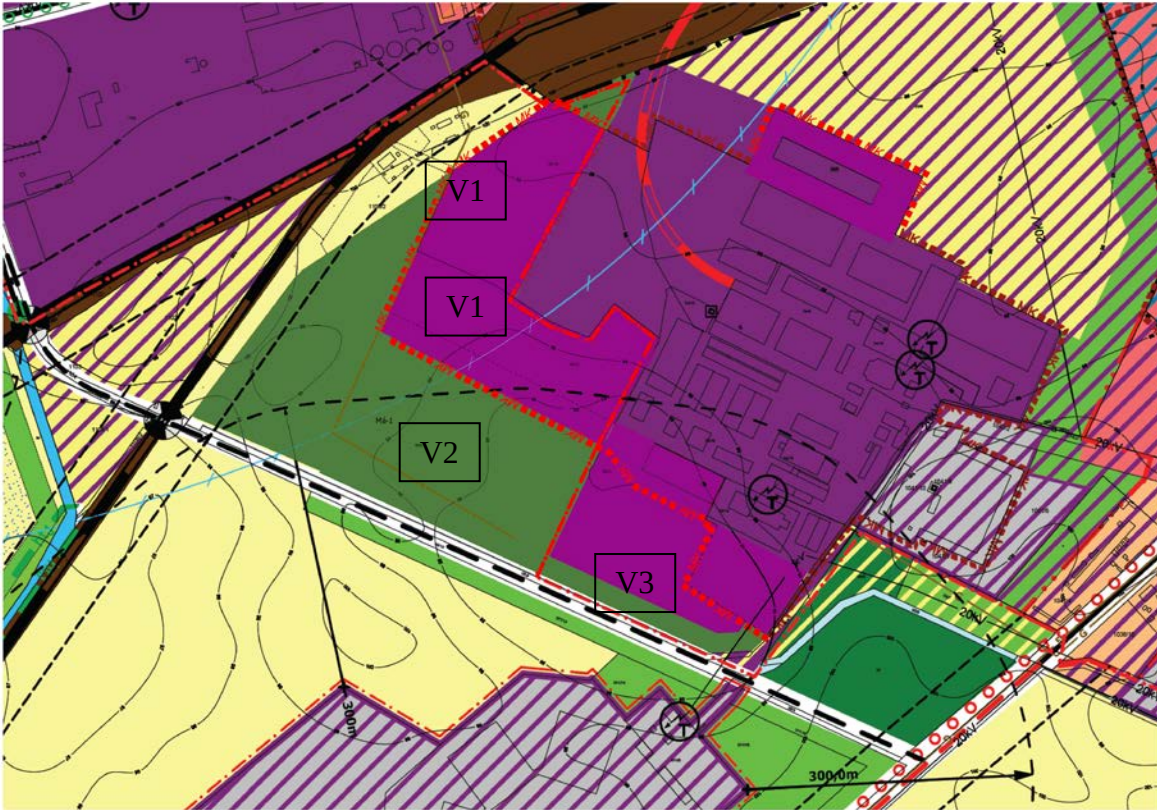
Hatályos T-2 szerkezeti terv:



Módosított T-2 szerkezeti terv:



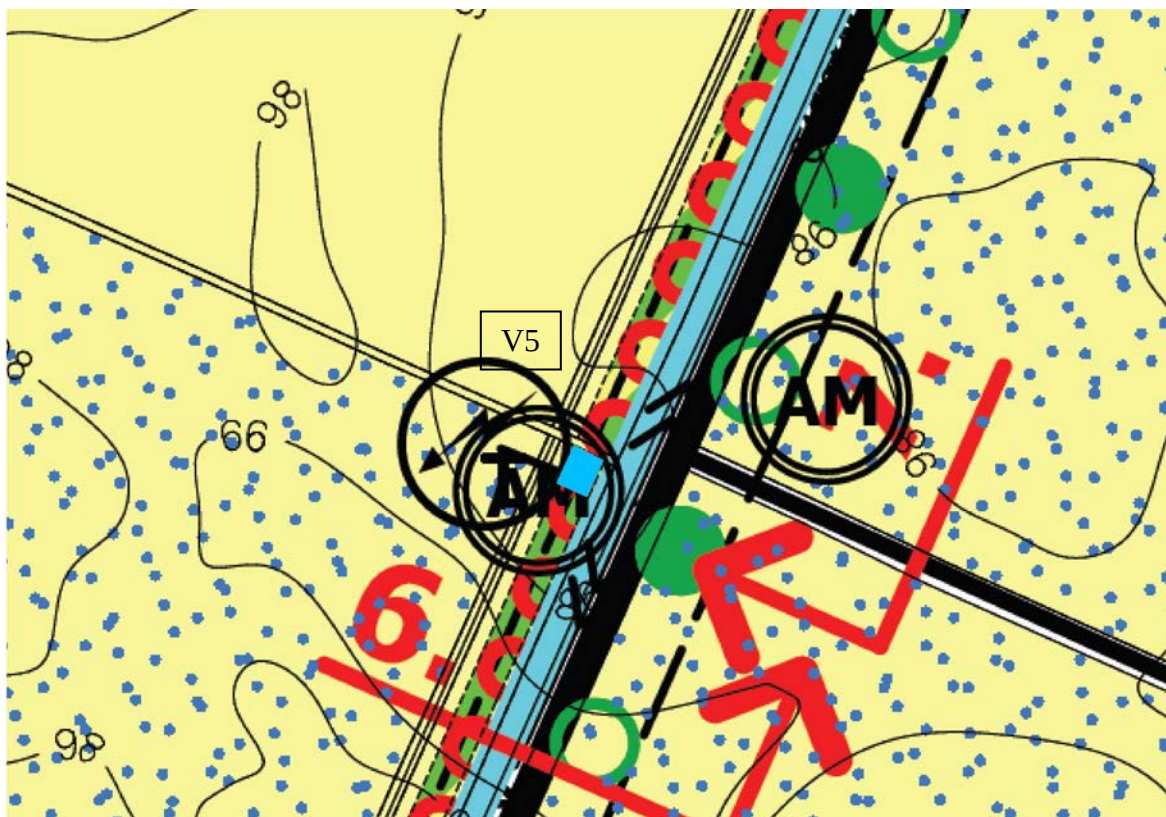
Területfelhasználás változás bemutatása:



Területfelhasználás változás bemutatása:



Területfelhasználás változás bemutatása:



Területfelhasználás változás bemutatása:



Területfelhasználás változás szöveges leírása:

Hatályos területfelhasználás				Tervezett területfelhasználás	
Sor-szám	Jele	Megnevezése	Telek-terület (m ²)	Jele	Megnevezése
V1.	Eg	Egyéb erdőterület	20957 27789	Gip-3	Egyéb ipari gazdasági terület
V2.	Má-1	Általános mezőgazdasági terület	71 434	Ev	Védelmi célú erdőterület
V3.	Gip-3	Egyéb ipari gazdasági terület	5 100	Ev	Védelmi célú erdőterület
V4.	Ev	Védelmi célú erdőterület	869	V	Vízgazdálkodási terület
V5.	Ev	Védelmi célú erdőterület	499	V	Vízgazdálkodási terület
V6.	Ev	Védelmi célú erdőterület	293	V	Vízgazdálkodási terület

Az **Étv. 7. § (3) bek. e)** pontja előírja: „a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület”.

A tervezett módosítás során újonnan beépítésre szánt terület csak úgy kerül kijelölésre, hogy arra a település meglevő területei közt igazoltan máshol nem lenne megfelelő terület, illetve kijelölése a meglevő gazdasági területhez kapcsolódóan, a Vetőmagfeldolgozó üzem meglevő ingatlanaihoz, építményeihez kapcsolódóan lehet megfelelő, így az a megjelölt előírással nem ellentétes.

A területrendezési tervvel való összhang igazolása:

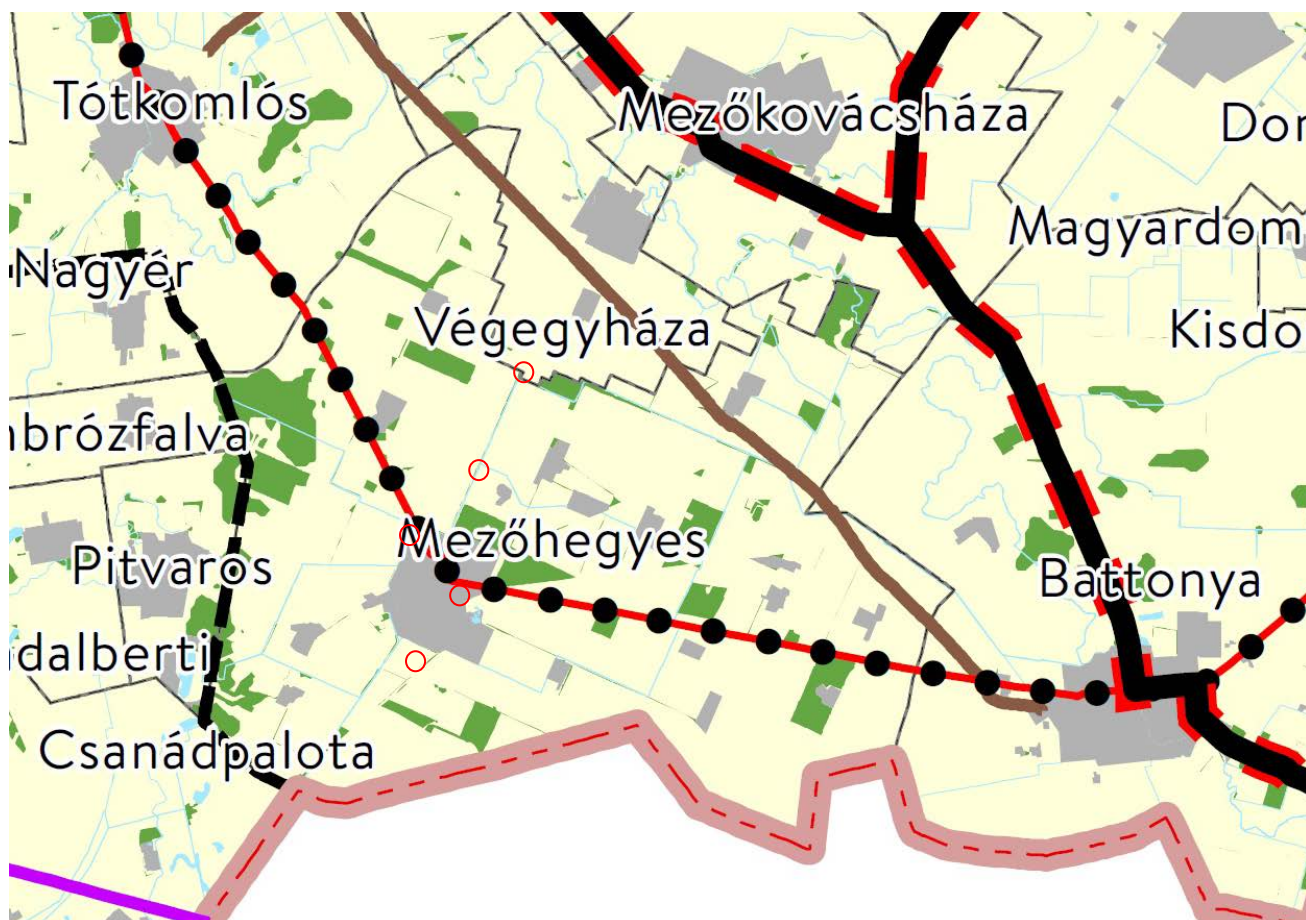
A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet** (továbbiakban: Eljr.) **3. § (1)** bekezdése kimondja:

A fejlesztési terv és a rendezési terv (a továbbiakban együtt: településterv), a kézikönyv, valamint a településképi rendelet az országos, a kiemelt térségi és a vármegyei területrendezési tervek, valamint a területfejlesztési koncepciók és programok alapján kerülnek kidolgozásra.

Jelen településrendezési eszköz-módosítás területrendezési tervvel való összhangját az alábbi három jogszabály vizsgálatával szükséges bemutatni:

- A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: **MaTrtv.**),
- A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet, valamint
- Békés Megye területrendezési tervéről szóló 6/2020. (VII.2.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: **BTrT**).

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MaTrT) 2. melléklete szerint az ország szerkezeti terve (továbbiakban: **OTrT**) kivágata:



JELMAGYARÁZAT

Térségi területfelhasználási kategóriák

-  Erdőgazdálkodási térség
-  Mezőgazdasági térség
-  Vízgazdálkodási térség
-  Települési térség
-  Sajátos területfelhasználású térség

Műszaki infrastruktúra elemei

Országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények

-  Gyorsforgalmi út - meglévő
-  Gyorsforgalmi út - tervezett
-  Főút - meglévő
-  Főút - tervezett
-  Nagysebességű vasútvonal - tervezett
-  Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya - meglévő
-  Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérre fejleszthető repülőtér - meglévő
-  Országos kerékpárútvonal - tervezett
-  750 kV-os átviteli hálózati távvezeték - meglévő
-  400 kV-os átviteli hálózati távvezeték - meglévő
-  400 kV-os átviteli hálózati távvezeték - tervezett

-  220 kV-os átviteli hálózati távvezeték - meglévő
-  Földgázzállító vezeték - meglévő
-  Kőolajszállító vezeték - meglévő
-  Termékvezeték - meglévő
-  VTT-tározó - meglévő
-  Országos vízkár-elhárítási célú tározó - meglévő
-  Kiemelt jelentőségű vízi építmény - meglévő
-  Országos jelentőségű csatorna - meglévő
-  Országos jelentőségű csatorna - tervezett
-  Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal - meglévő

Térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózat és egyedi építmények

-  Térségi szerepű összekötő út - meglévő
-  Térségi szerepű összekötő út - tervezett
-  Egyéb mellékút - meglévő
-  Egyéb mellékút - tervezett
-  Országos vasúti mellékvonal - meglévő
-  Térségi repülőtér - meglévő
-  Térségi kerékpárút - meglévő

-  Térségi kikötő - meglévő
-  Térségi kikötő - tervezett
-  Kompátkelőhely - meglévő
-  Kompátkelőhely - tervezett
-  Térségi logisztikai központ - meglévő
-  5-50 MW közötti névleges teljesítő-képességű erőmű - tervezett
-  Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat - meglévő
-  Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat - tervezett
-  Földgázelosztó vezeték - meglévő
-  Térségi csatorna - meglévő
-  Másodrendű árvízvédelmi fővédvonal - meglévő
-  Térségi hulladékkezelők - meglévő

Alaptérképi elemek

-  Vízfelület, vízfolyás
-  Településhatár
-  Megyehatár

Tájékoztató elemek

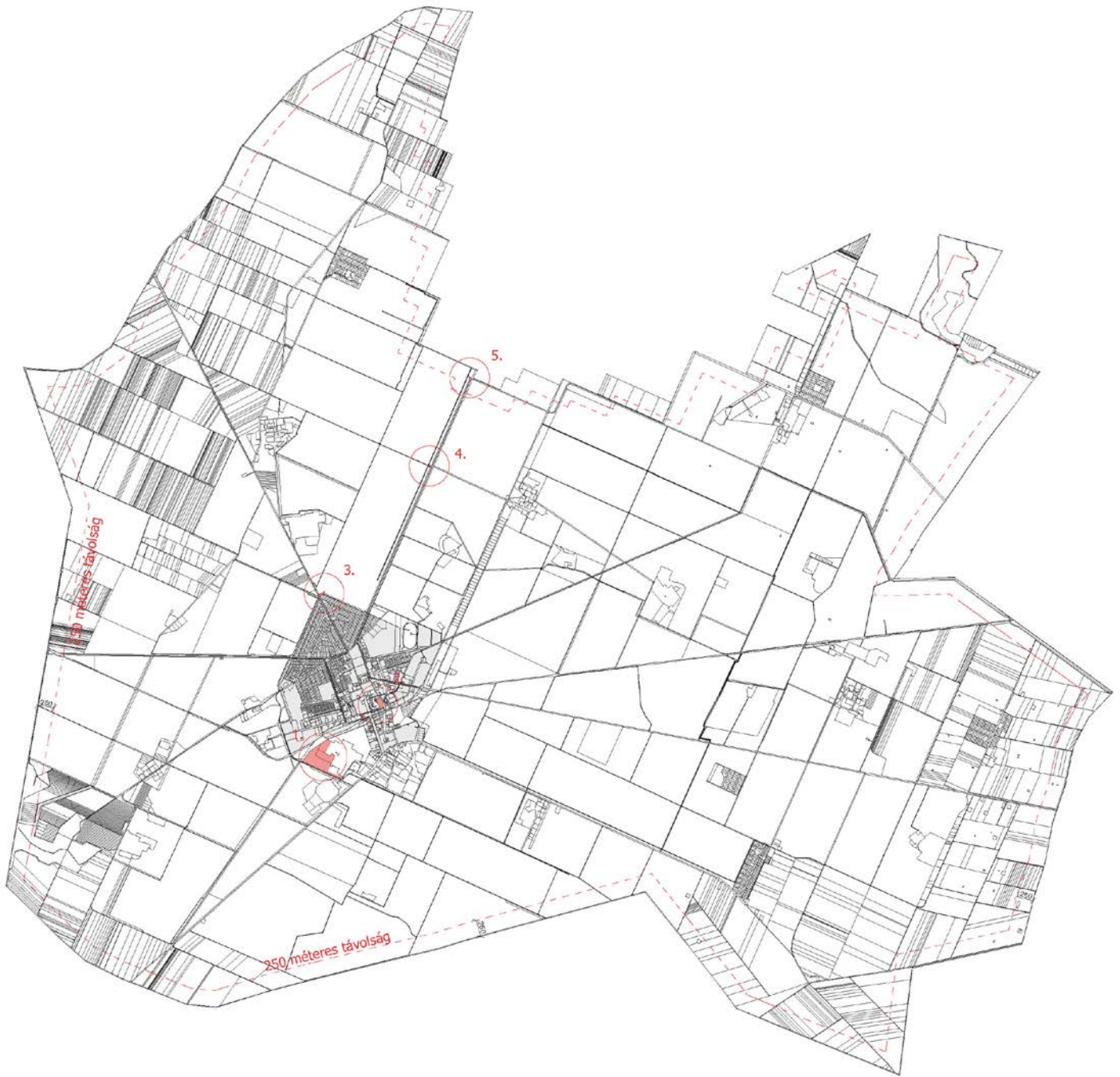
- Településrendszer elemei
-  Regionális térszervező központ
 -  Térségi térszervező központ

Az országos területfelhasználási kategóriák területén belül a vármegyei területfelhasználási kategóriák területének, illetve azon belül a településrendezési tervben a kijelölések szabályait az MaTrT 10., illetve 11. § rögzíti.

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 1. § alapján továbbá a tervezett módosítások során jó termőhelyi adottságú szántók övezete, erdőtelepítésre javasolt terület övezete, tájképvédelmi terület övezete, vízminőségvédelmi terület övezete, nagyvízi meder övezete, VTT-tározók övezete nem érintett, a vizsgálat megtörtént (lásd. a továbbiakban).

Békés Megye területrendezési terve a Békés Megye közgyűlés elnökének 6/2020.(VII.2.) önkormányzati rendeletével (Továbbiakban: **BTrT**) elfogadott.

Település határához viszonyított védőtávolságok igazolása:



Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: **MaTrT.**) 12. § (1) bekezdése szerint új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.

A vizsgált helyszínek közül újonnan beépítésre szánt terület csupán az 1. részterület esetén történik. A szemléltető ábrán látható, hogy a tervezett módosítások teljesítik a fenti előírást, annak megfelelnek.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: **Trtv.**) 11. § b) pontja szerint:

A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

- b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;

A Trtv 90.§ - 61. Általános alkalmazási szabály – (2) bekezdése szerint:

(2) A vármegyei területrendezési terv hatálya alá tartozó településrendezési terv tekintetében az olyan beépítésre szánt területet, amelyet a jogszerűen elfogadott településrendezési terv e törvény kihirdetése előtt már beépítésre szánt területnek nyilvánított, továbbra is ilyen területnek kell tekinteni, kivéve, ha ez a terület a 2. melléklet szerinti Ország Szerkezeti Tervében a 4/1–4/11. melléklet szerinti országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok vagy egyedi építmények területére esik.



	Erdőgazdálkodási térség
	Mezőgazdasági térség
	Sajátos területfelhasználású térség
	Települési térség
	Vízgazdálkodási térség

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: **MaTrT.**) 12. § (2) bekezdése alapján, ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

Békés megye területrendezési tervéről szóló 6/2020.(VII. 2.) önkormányzati rendelete 2. melléklete alapján Mezőhegyes város közigazgatási területén megállapított mezőgazdasági térség, mint térségi területfelhasználási kategória összesen 12724,70 ha területű.

A tervlapok vizsgálata alapján megállapításra került, hogy a Mezőhegyes közigazgatási területét a Megye térségi szerkezeti tervének (MTrT) kivágata, valamint a község településszerkezeti terve apró eltérésektől eltekintve összhangban van, illetve a számítással igazolható a mezőgazdasági térség és a mezőgazdasági terület egyensúlya. Ezen a tervezett 1. részterület módosítása változtat kis mértékben, azonban a 75%-nál magasabb arány így is biztosított (lásd. következő oldalon).

Az **Étv.** 7. § (3) bekezdés e) pontja előírja „a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület”. Erről a település önkormányzata **197/2023. (XI.29) Kt. számú határozatában** nyilatkozott.

A tervezett módosítások során az 1. részterületnél kerül újonnan beépítésre szánt terület kijelölésre, összesen 48.668 m² terület, és (a biológiai aktivitásérték szinten tartása érdekében) összesen 76.021 m² terület kerül védelmi erdőterületbe sorolásra, mely meghaladja a fent említett 100+25%-ot (valójában 157%), tehát ez az elvárás teljesítésre kerül.

A csereterület továbbá nem védett természeti terület, Natura 2000, vagy természetközeli terület.

Kimutatás (az 1. részterület esetében történő új beépítésre szánt terület kijelöléséhez):

	ingatlan helyrajzi száma	telekterület (m ²)	övezeti besorolás előtte	övezeti besorolás utána	módosított terület összesen	százalékos érték
	03/5	20 957	Eg	Gip-3	48 746	100 %
	04/12	27 789	Eg	Gip-3		
	Csereterület(ek):					
	05/12	71 434	Má-1	Ev	76 534	157 %
	05/12	5 100	Gip-3	Ev		

Békés Vármegye Szerkezeti Terve - mezőgazdasági térségek:



Teljes közigazgatási terület: 155,44 km²

Térségi terület-felhasználási kategóriák területe és megoszlása:

Erdőgazdálkodási térség: 1 768,66 ha / 11,4 %

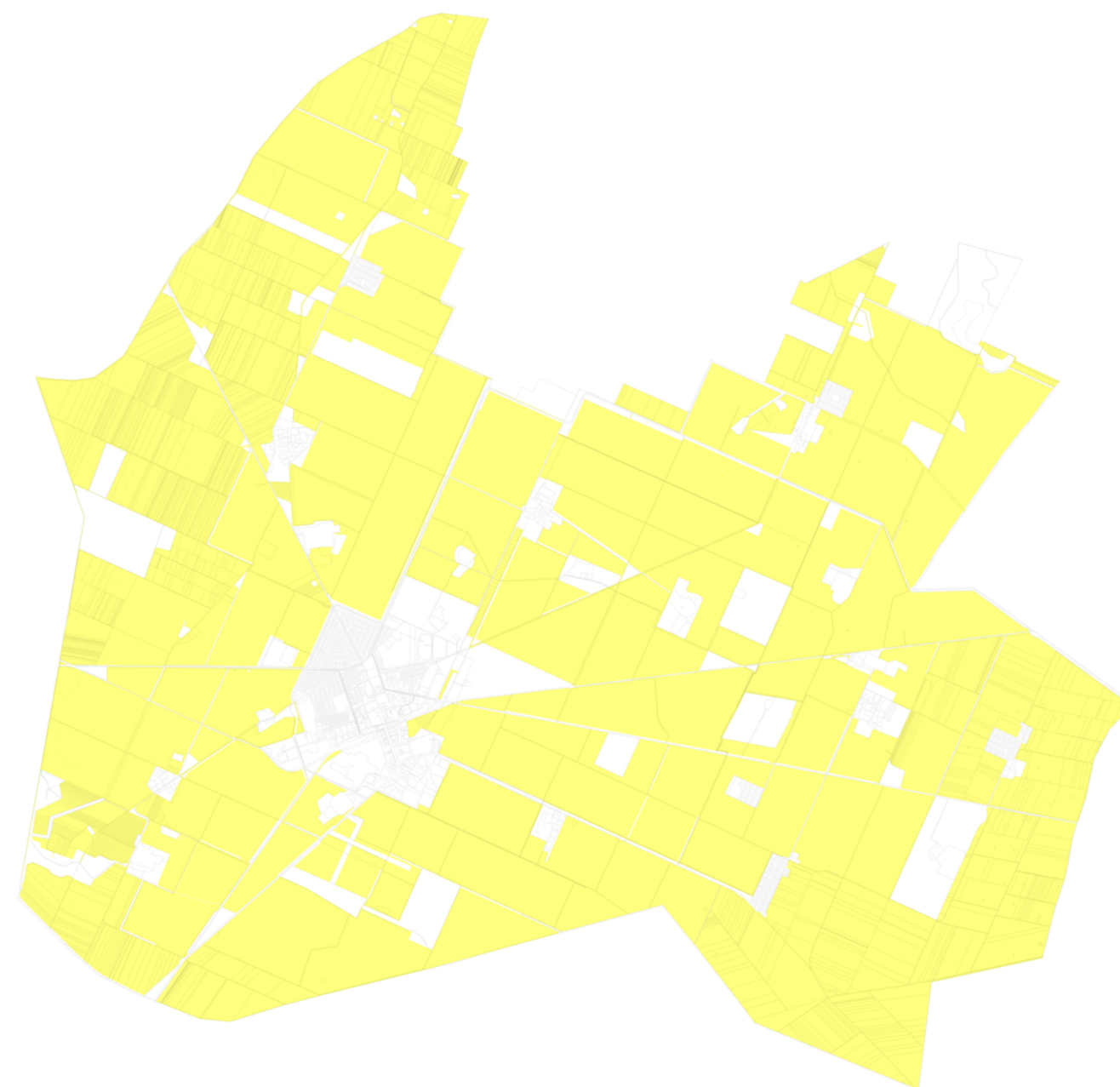
Mezőgazdasági térség: **12 724,70 ha** / 81,9 %

Települési térség: 1 028,05 ha / 6,6 %

Vízgazdálkodási térség: 22,23 ha / 0,1 %

(a mezőgazdasági térség 75%-a = **9 543,52 ha**)

Mezőhegyes településszerkezeti tervének kivonata - külterület:



Össz. mezőgazdasági terület a szerkezeti terven: 12 833,26 ha

Mezőgazdasági térség a vármegyei szerkezeti terven: 12724,70 ha (= 100%)

Ennek 100%-a mezőgazdasági terület a településszerkezeti terven.

Módosításból származó csökkenés: 7,399 ha

Módosítás után mezőgazdasági terület: **12 717,3 ha (= 99,94% > 75 %) Megfelel!**

Az MaTrt. 12. § (3) bekezdése alapján „a zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

A tervezett módosítások során zöldterületen és erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt terület nem kerül újonnan beépítésre szánt területbe átsorolásra.

Az MaTrT. 12. § (4) bekezdése alapján a (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.

A módosítás során újonnan zöldterület nem kerül kijelölésre (csupán erdőterület), így önkormányzati tulajdonba adásról nem kell gondoskodni.

A tervezett módosítás során újonnan beépítésre szánt terület csak úgy kerül kijelölésre, hogy arra a település meglévő területei közt igazoltan máshol nem lenne megfelelő terület, illetve kijelölése a meglévő gazdasági területhez kapcsolódóan, a Vetőmagfeldolgozó üzem meglévő ingatlanaihoz, építményeihez kapcsolódóan lehet megfelelő, így az a megjelölt előírással nem ellentétes.

Infrastruktúra hálózatba illeszkedés, megfelelés bemutatása:

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: **MaTrT.**) 4/5. *melléklet*

Országos kerékpárút-törzshálózat elemei

(A település e mellékletben a település közigazgatási területét és annak 25 kilométeres környezetét jelenti)

5.A: Debrecen – Létavértes – Biharkeresztes – Sarkad – Gyula – Lőkösháza – Battonya – Mezőhegyes – Tótkomlós – Orosháza – Hódmezővásárhely – Szeged – Mórahalom – Tompa – Bácsalmás – Nagybaracska – Mohács

4/9. melléklet a 2018. évi CXXXIX. törvényhez

Nemzetközi és hazai szénhidrogén-szállító vezetékek

(A térség e mellékletben a település közigazgatási területét és annak 25 kilométeres környezetét jelenti)

1. Meglévő földgázszállító vezetékek

143. 321: Kardoskút – Tótkomlós – Mezőhegyes

145. 322. Mezőhegyes – Battonya

3. melléklet a 6/2020. (VII. 2.) önkormányzati rendelethez - Infrastruktúrahálózatok elemei és az egyedi építmények térbeli rendje szempontjából meghatározó települések felsorolása:

1. Az országos és térségi jelentőségű közlekedési infrastruktúra hálózatok és a térbeli rendjük szempontjából meghatározó települések felsorolása

1.1 A közúthálózat elemei:

Mellékutak / Meglevő térségi szerepű összekötő utak

22. 4427. j. út - Orosháza (tervezett fő út) – Mezőhegyes (4434. j. út)

31. 4434. j. út - Mezőkovácsháza (tervezett főút) – Mezőhegyes – (Pitvaros (4426. j. út))

34. 4444. j. út - Gyula (4434. j. út) – Elek – Lökösháza – Kevermes – Dombegyház – Battonya – Mezőhegyes (4434. j. út)

Meglevő egyéb mellékutak:

48. 44329. j. út

Mezőhegyes (4434. j. út) – Mezőhegyes

Tervezett egyéb mellékutak:

11. Mezőhegyes (44329. j. út) – (Románia)

1.2 Kerékpárút hálózat elemei:

Országos kerékpárút törzshálózati vonalak

5A.: Dél-alföldi határmente kerékpárút: (Debrecen – Létavértes – Biharkeresztes) – Sarkad – Gyula – Lökösháza – Battonya – Mezőhegyes – Tótkomlós – Orosháza – (Hódmezővásárhely – Szeged – Mórahalom – Tompa – Bácsalmás – Nagybaracska – Mohács)

Térségi kerékpárútvonal

Megvalósult szakaszok:

Mezőhegyes – (Pitvaros)

Tervezett szakaszok

12. Mezőhegyes – Mezőkovácsháza – Medgyesegyháza – Pusztatölke – Csabaszabadi – Újkígyós – Szabadkígyós – Gyula

1.3 A vasúti hálózat elemei:

Országos vasúti mellékvonalak

Meglévő országos vasúti mellékvonalak

2. 121 Kétegyháza – Mezőhegyes – (Szeged [Újszeged vá.])

3. 125 (Mezőtúr) – Orosháza – Mezőhegyes

4. 125a Mezőhegyes – Battonya

1.8 Határátkelők és határátlépési pontok:

Mellékúton – tervezett

10. Mezőhegyes – (Kispereg)

3. Meglévő térségi hulladékgazdálkodási létesítmények

Mezőhegyes (hulladékátrakó állomás)

4. A villamosenergia-átviteli hálózat távvezetékei

Meglévő térségi ellátást biztosító 132 kV-os főelosztó vezetékek

Békéscsaba – Medgyesegyháza – Mezőhegyes – (Makó)

5. Nemzetközi és hazai szénhidrogén szállító vezetékek

Meglévő földgázszállító vezetékek

19. 321 Kardoskút – Tótkomlós – Mezőhegyes

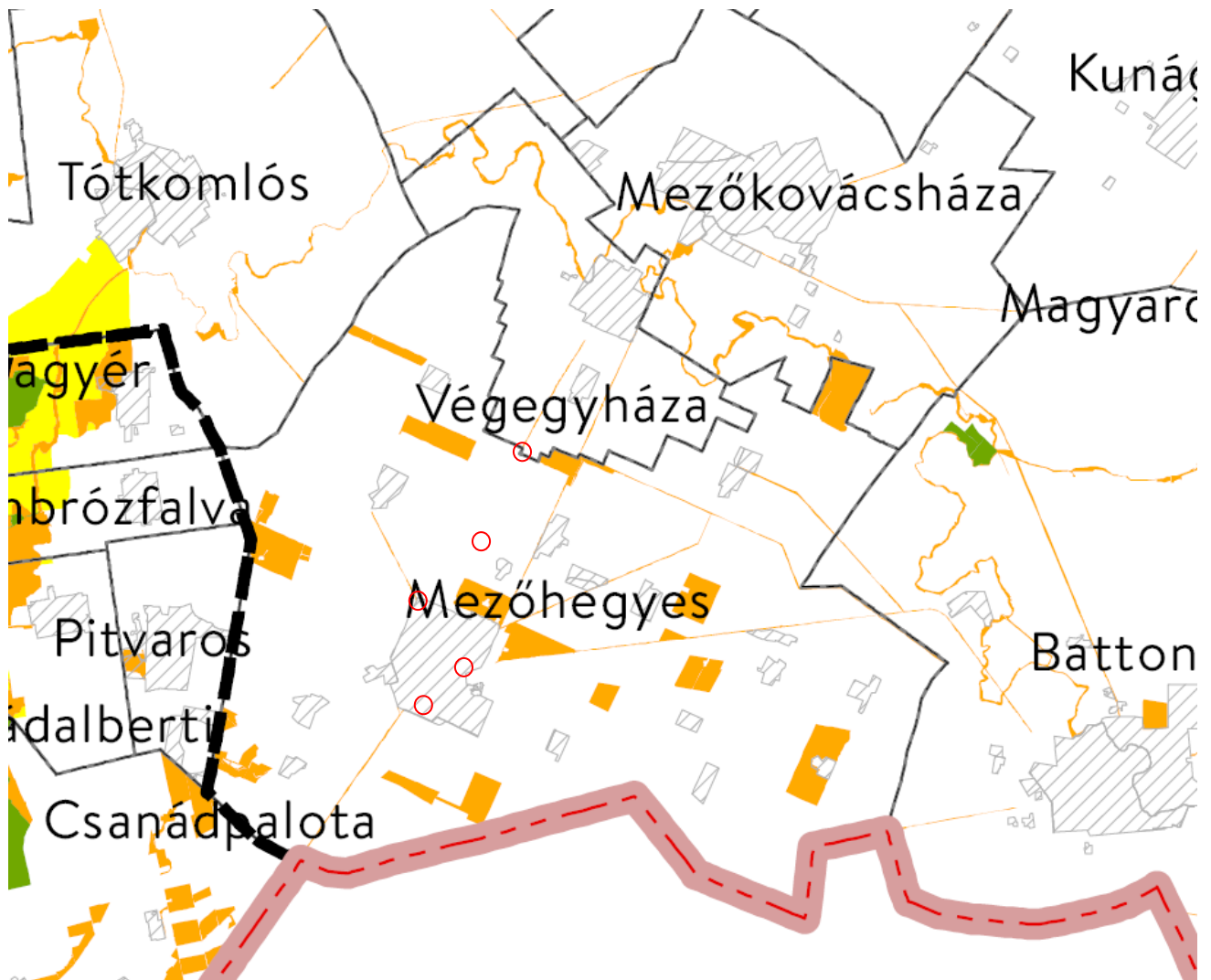
21. 322 (ágazati szám) Mezőhegyes – Battonya

Meglévő földgázelosztó vezetékek

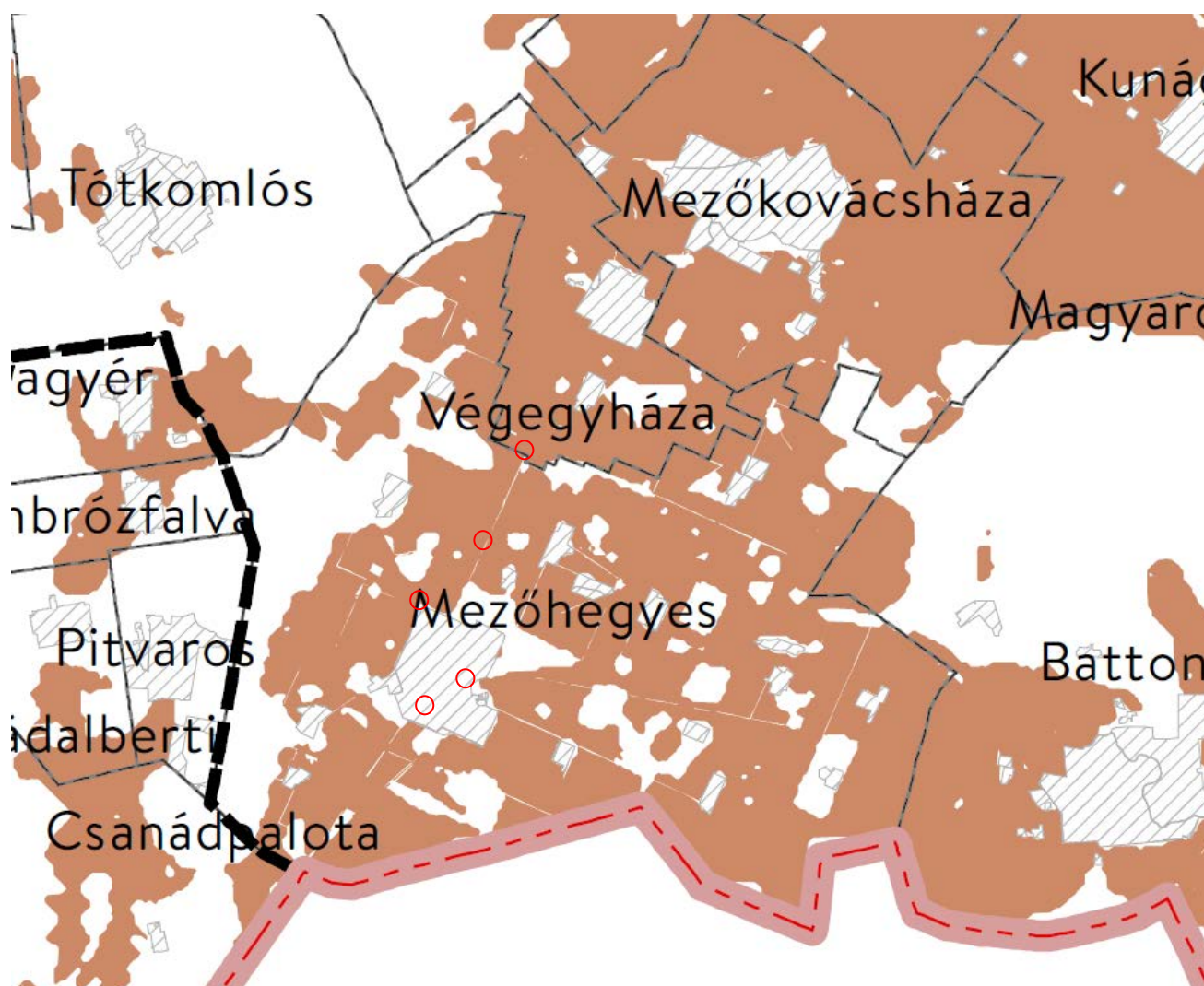
(Pitvaros – Csanádpalota) – Mezőhegyes

A bemutatásra kerülő öt részterületen tervezett módosítások a fenti hálózatokat, illetve a további meglevő és tervezett infrastruktúra elemeket az nem érinti, azok fenntartását, későbbi fejlesztését nem akadályozzák.

3/1. Ökológiai hálózat magterületének övezete, a hálózat ökológiai folyosójának övezete és a hálózat puffterületének övezete

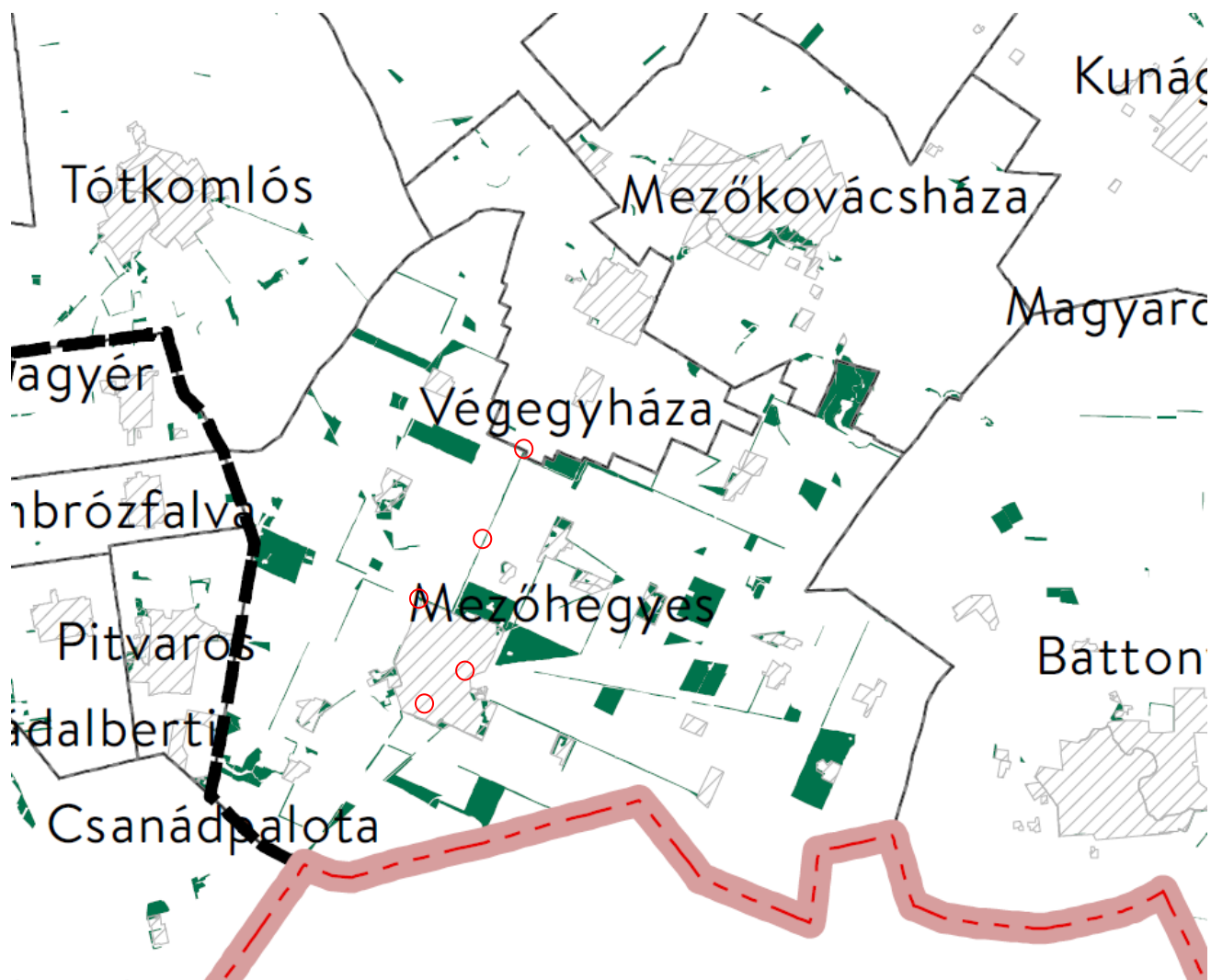


3/2. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete



A 28. § - 16. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete - szerint:

- (1) Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új beépítésre szánt terület – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.
- (2) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.
- (3) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.



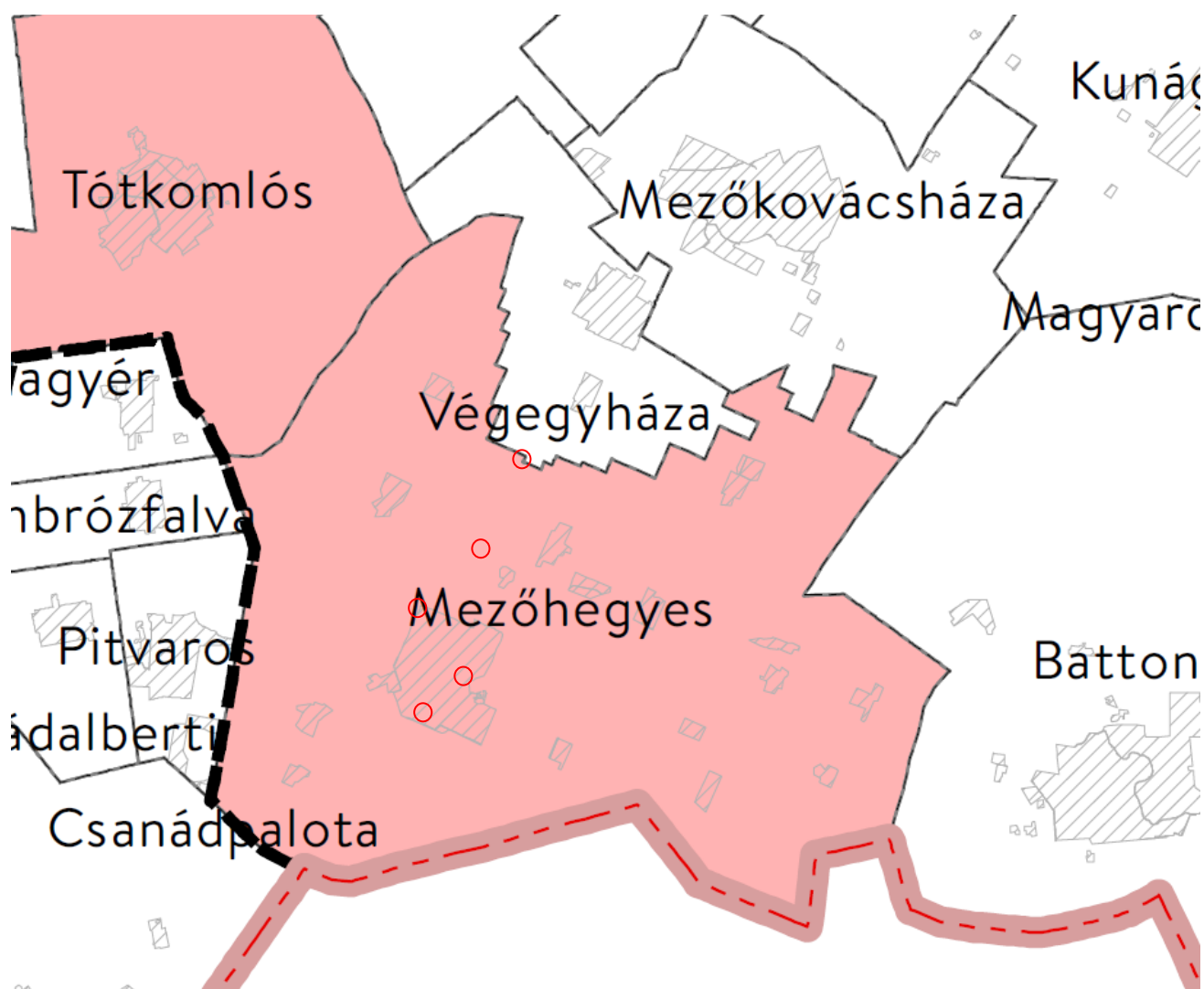
A 29. § -17. Erdők övezete – szerint:

Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

30/A. § Az erdők övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.

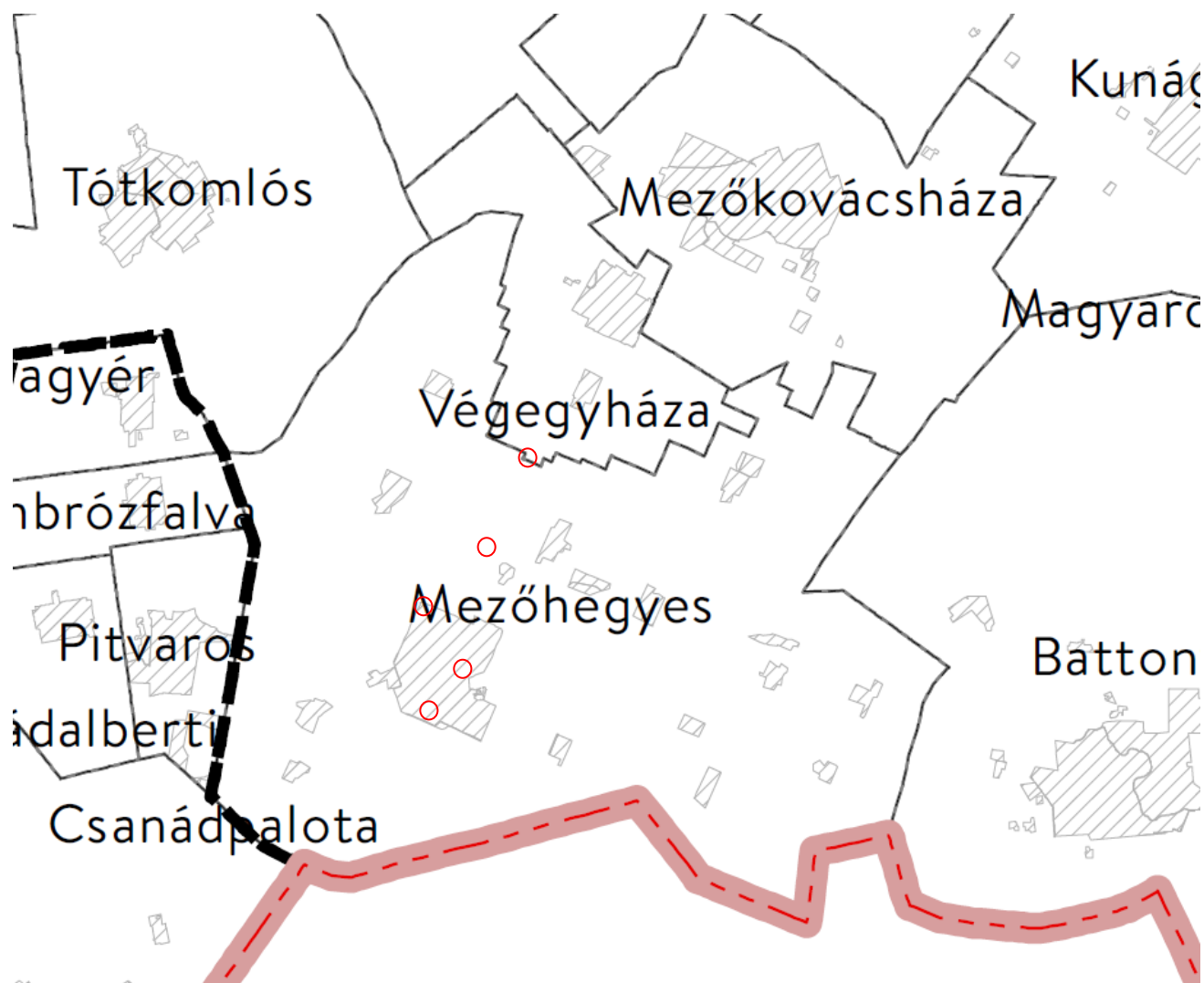
3/4. A világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések



A 31. § - 18. Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete – szerint:

- (1) A világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.
- (2) Az (1) bekezdés szerint lehatárolt világörökségi és világörökségi várományos terület övezetén:
 - a) a területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségről szóló törvényben, valamint a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal,
 - b) új külfejtéses művelésű bányatelek, célkitermelőhely nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek területe horizontálisan nem bővíthető; a felszíni tájsebeket rendezni kell,
 - c) a közlekedési, vízgazdálkodási és hírközlő infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a kulturális és természeti örökség értékeinek sérelme nélkül, területi egységüket megőrizve, látványuk érvényesülését elősegítve és a világörökségi kezelési tervnek megfelelően kell elhelyezni.

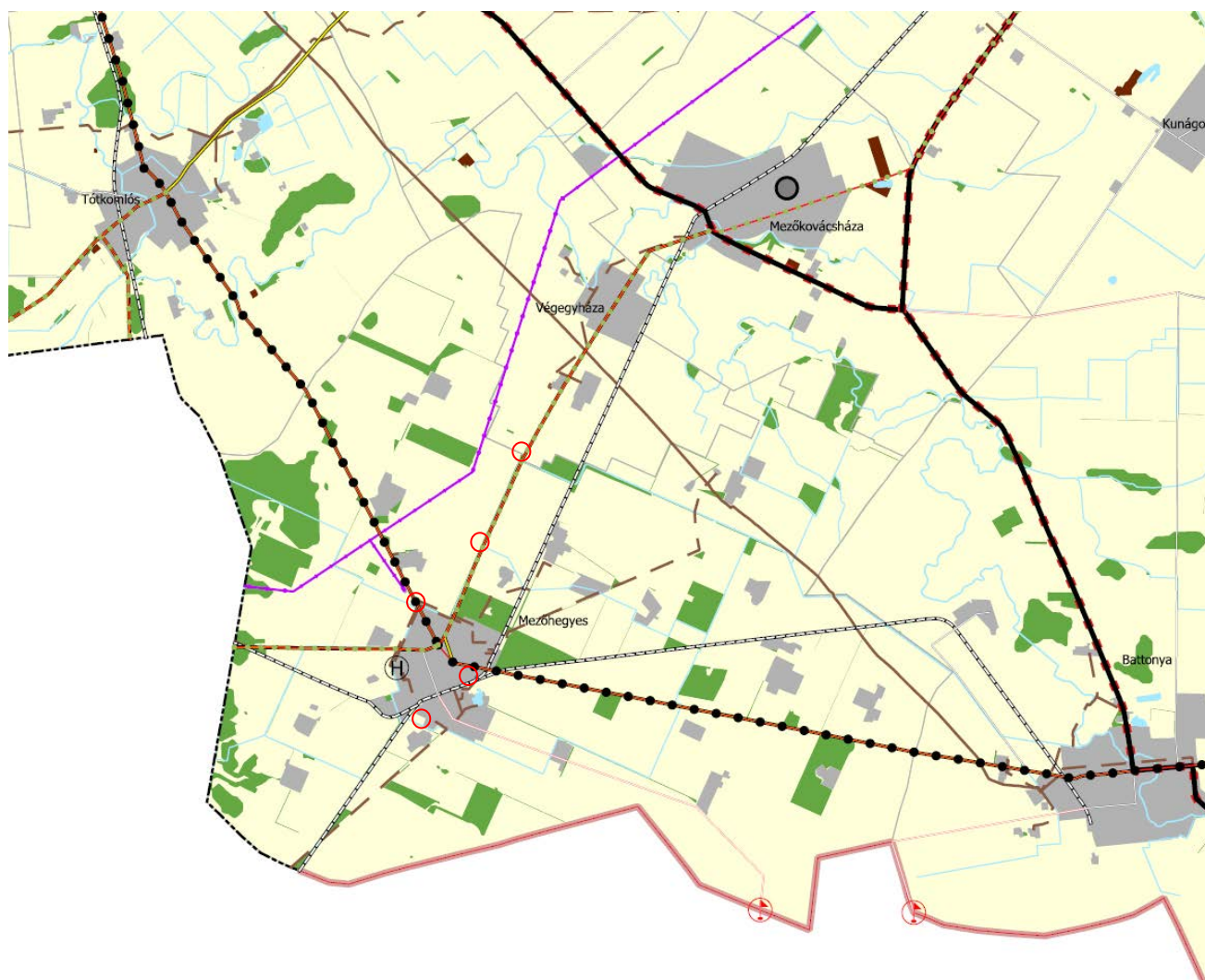
3/5. Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések



32. § - 19. Honvédelmi és katonai célú terület övezete – szerint:

- (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.

1. melléklet: Békés Megye szerkezeti terve (BTrT)



- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Sajátos területfelhasználású térség
- Települési térség
- Vízgazdálkodási térség
- Regionális térszervező központ
- Térségi térszervező központ

Közeledési hálózat elemei

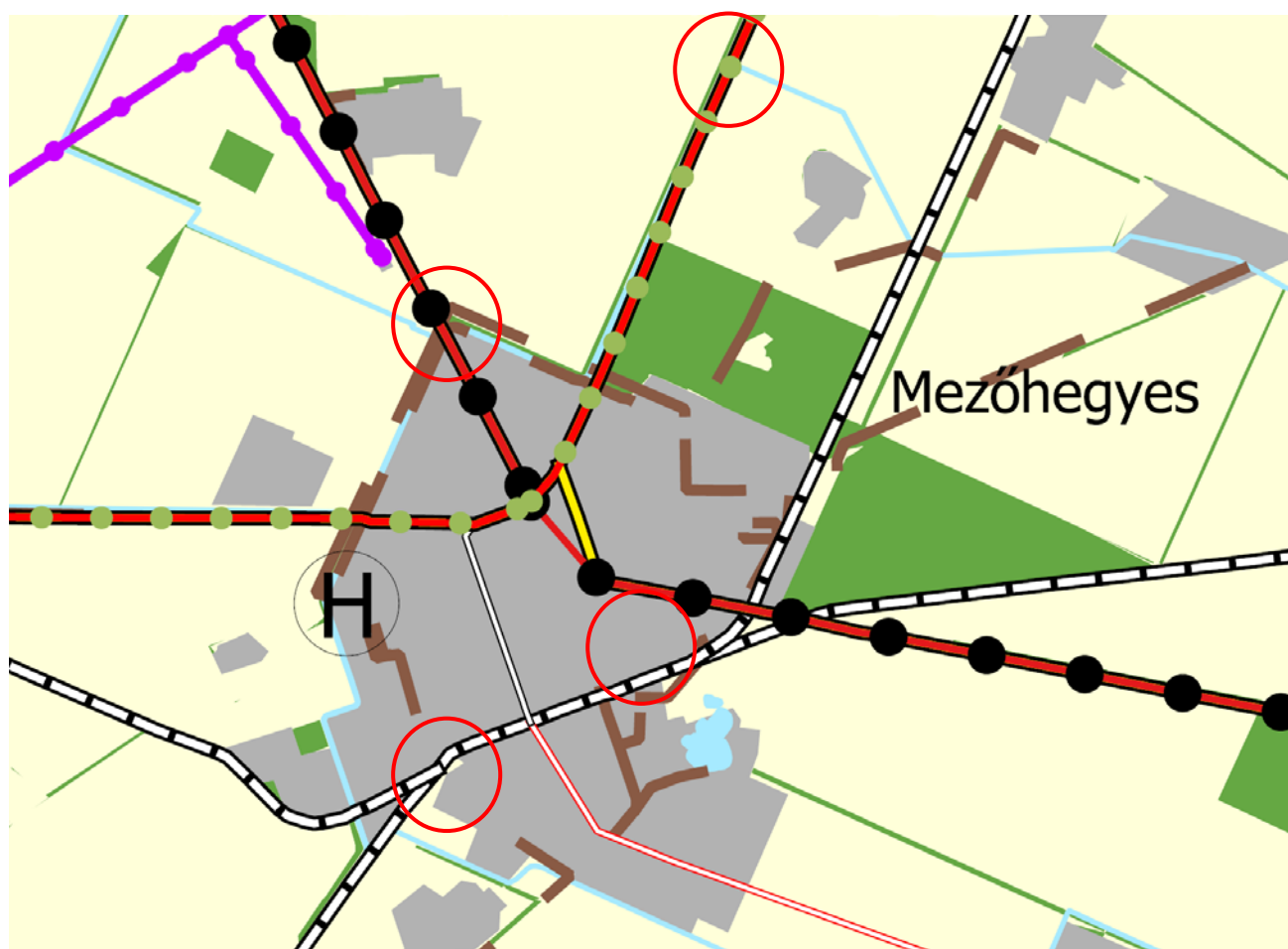
- Meglévő gyorsforgalmi út
- Tervezett gyorsforgalmi út
- Meglévő főút
- Tervezett főút
- Meglévő térségi szerepű összekötő út
- Tervezett térségi szerepű összekötő út
- Meglévő mellékút
- Tervezett mellékút

- Meglévő egyéb országos törzshálózati vasúti pálya
- Meglévő országos vasúti mellékvonal
- Tervezett országos vasúti mellékvonal
- Meglévő országos kerékpárútvonal
- Tervezett országos kerékpárútvonal
- Meglévő térségi kerékpárútvonal
- Tervezett térségi kerékpárútvonal
- Meglévő határátkelő főúthálózaton
- Tervezett határátkelő főúthálózaton
- Tervezett határátkelő mellékúton
- Meglévő vasúti határátkelő törzshálózaton
- Tervezett vasúti határátkelő mellékvonalon

Közműhálózat elemei

- Meglévő 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték
- Tervezett 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték
- Meglévő térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat
- Tervezett térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat
- Meglévő átvitelt befolyásoló 132-kV-os elosztó hálózat
- Meglévő földgázszállító vezeték

További kivágat:



Az első két részterület a szerkezeti terven települési térségbe, a harmadik, negyedik és ötödik részterület (869+499+293 m²) erdőgazdálkodási térségbe tartozik.

2. melléklet: A terület-felhasználási kategóriák területe és azok megoszlása településenként (BTrT)

Szám	Település	Térségi területfelhasználási kat.	Terület (ha)	Százalék
243.	Mezőhegyes	Erdőgazdálkodási térség	1768,66	11,4%
244.	Mezőhegyes	Mezőgazdasági térség	12724,70	81,9%
245.	Mezőhegyes	Települési térség	1028,05	6,6%
246.	Mezőhegyes	Vízgazdálkodási térség	22,23	0,1%

Az MaTrT. 11. § szerint:

A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;

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, zöldterület, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;

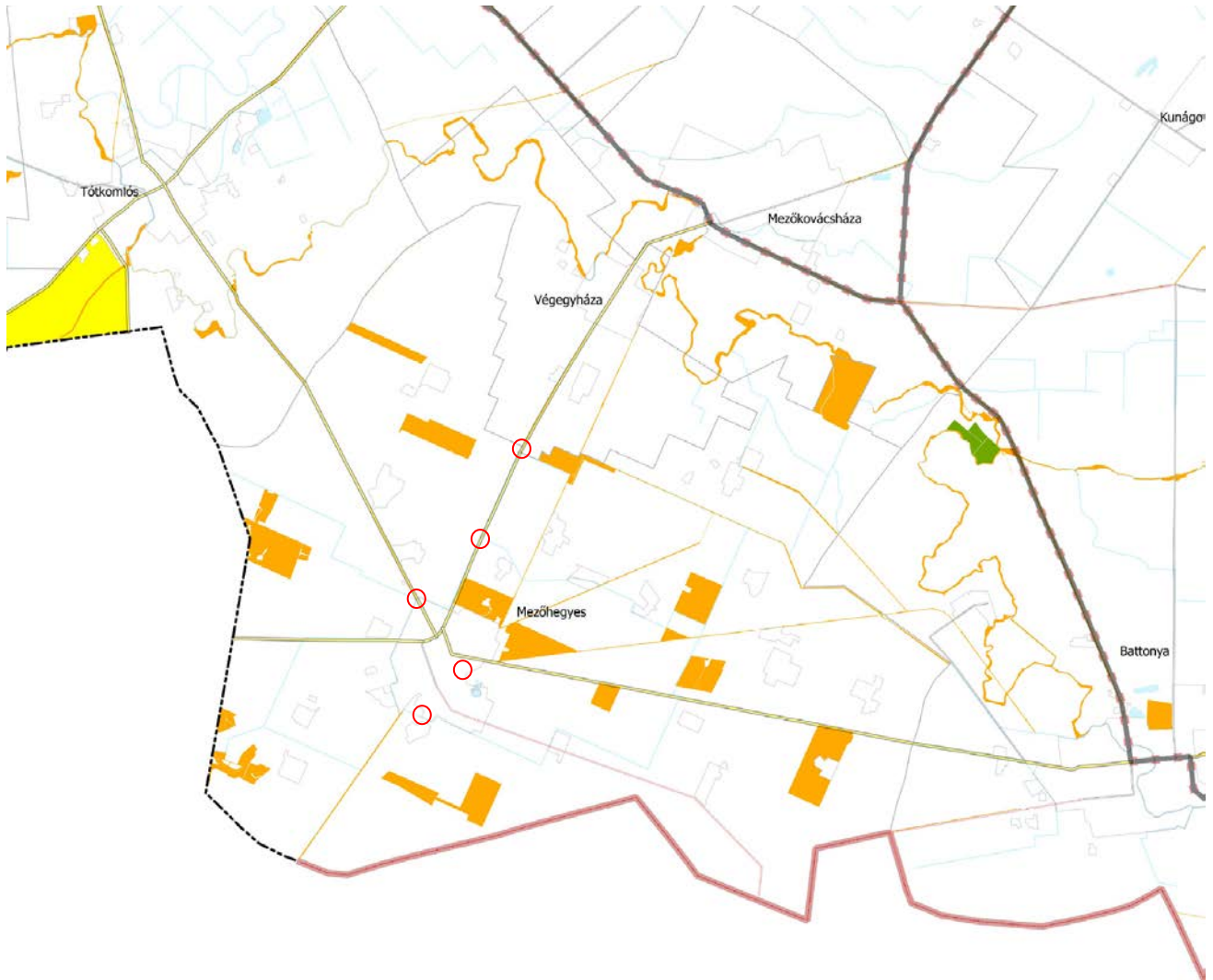
d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;

A tervezett módosítás továbbá megfelel a 36/2020. (VI.16.) közgyűlés elnökének határozata 1. mellékletét képező Békés megye területrendezési terve - Szabályozási ajánlások vonatkozó további előírásainak.

3. melléklet: Infrastruktúrahálózatok elemei és az egyedi építmények térbeli rendje szempontjából meghatározó települések felsorolása (BTrT)

A bemutatásra kerülő öt részterületen tervezett módosítások a fenti hálózatokat, illetve a további meglevő és tervezett infrastruktúra elemeket az nem érinti, azok fenntartását, későbbi fejlesztését nem akadályozzák. (lásd. korábban)

4/1. Ökológiai hálózat magterületének övezete, ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, ökológiai hálózat puffterületének övezete (BTrT):



JELMAGYARÁZAT

Ökológiai hálózat övezetei

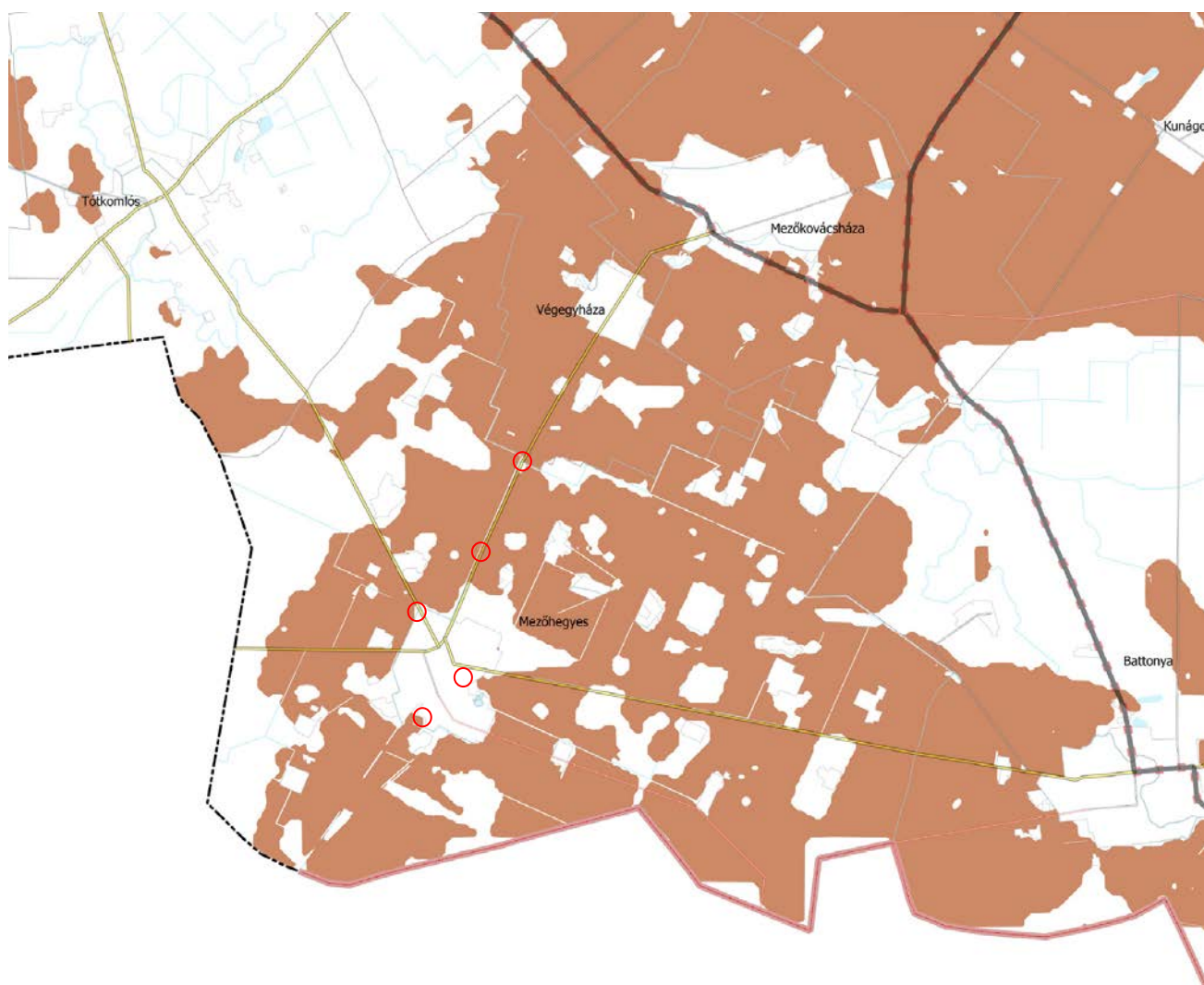
- Ökológiai hálózat magterületének övezete
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- Ökológiai hálózat puffterületének övezete

Alaptérképi jelek

Az övezettel a módosításra szánt terület nem érintett, a melléklet módosítása nem válik szükségessé, a területrendezési tervvel való összhang biztosított.

- Vízfelület, vízfolyás
- Település közigazgatási határa
- Megyehatár

4/2. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (BTrT):



JELMAGYARÁZAT

 Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

MaTrT. 28. §-a szerint:

16. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

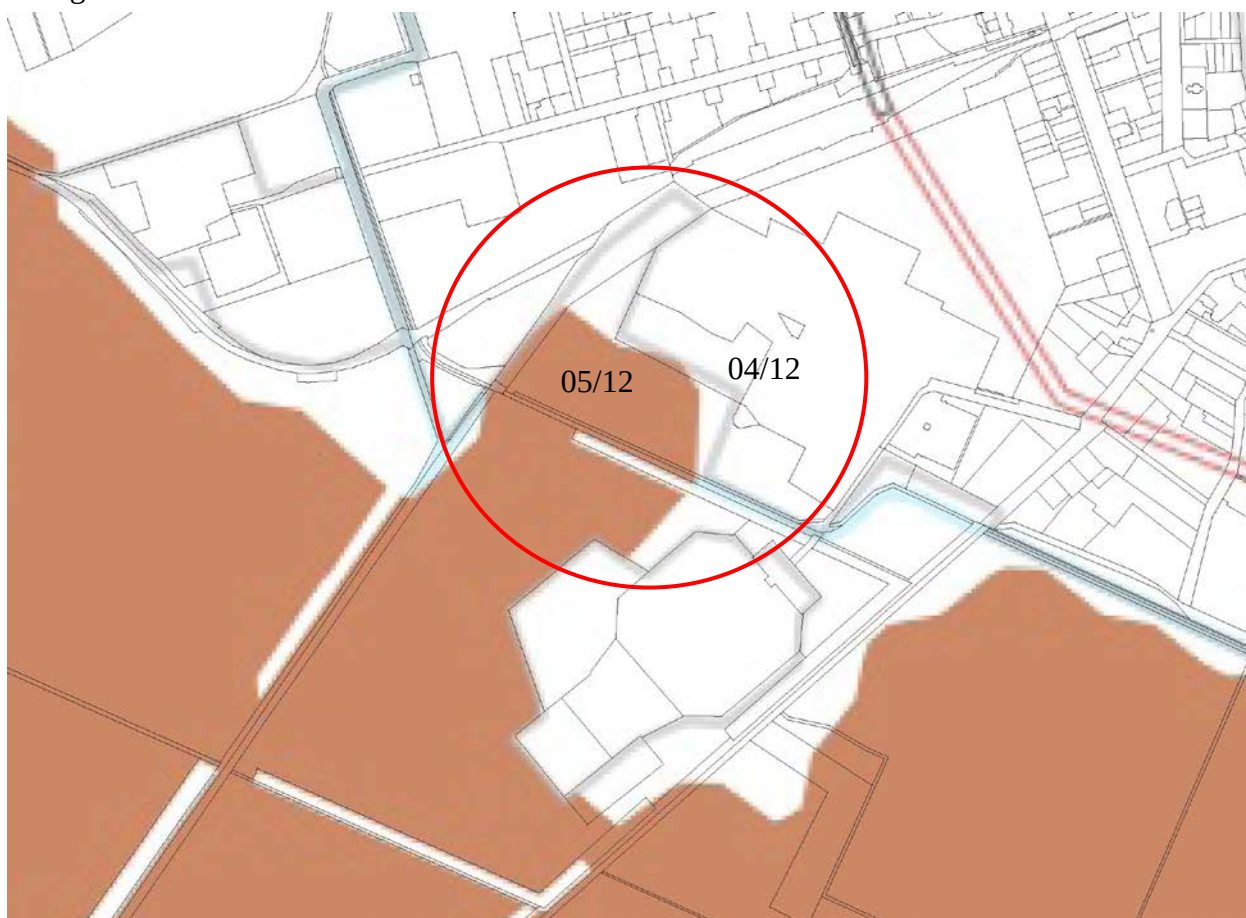
- (1) Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új beépítésre szánt terület – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.
- (2) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.
- (3) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.

Az övezettel a módosításra szánt 04/12 helyrajzi számú ingatlan délnyugati telekhatára menti kb. 20 méter széles területsávja érintett, ahol újonnan beépítésre szánt terület kijelölése tervezett. Mivel a földrészlet az ingatlan-nyilvántartásban legelő művelési ágban van nyilvántartva, a vármegyei önkormányzat részéről nem kifogásolt az új beépítésre szánt terület kijelölése.

A 05/12 helyrajzi számú csereterület az övezettel szintén érintett, azonban azon újonnan beépítésre szánt terület kijelölésre nem tervezett, itt védelmi erdőterület kialakítása vált szükségessé a tervezett fejlesztés, valamint a biológiai aktivitás érték szinten tartása érdekében.

A fentiek alapján a melléklet módosítása nem válik szükségessé, a területrendezési tervvel való összhang biztosított.

Kivágat:



Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: **Trtv.**) 11. § b) pontja szerint a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki.

A tervlapok vizsgálata alapján (lásd. korábban) megállapításra került, hogy a megyei szerkezeti terv (MaTrT), valamint a település településszerkezeti terve apró eltérésektől eltekintve összhangban van, illetve a számítással igazolható, hogy megvalósul a mezőgazdasági térség és a mezőgazdasági terület egyensúlya.

Ezen az 1. részterület módosítása változtat kis mértékben, azonban a 75%-nál magasabb arány biztosított marad.

4/3. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (BTrT):

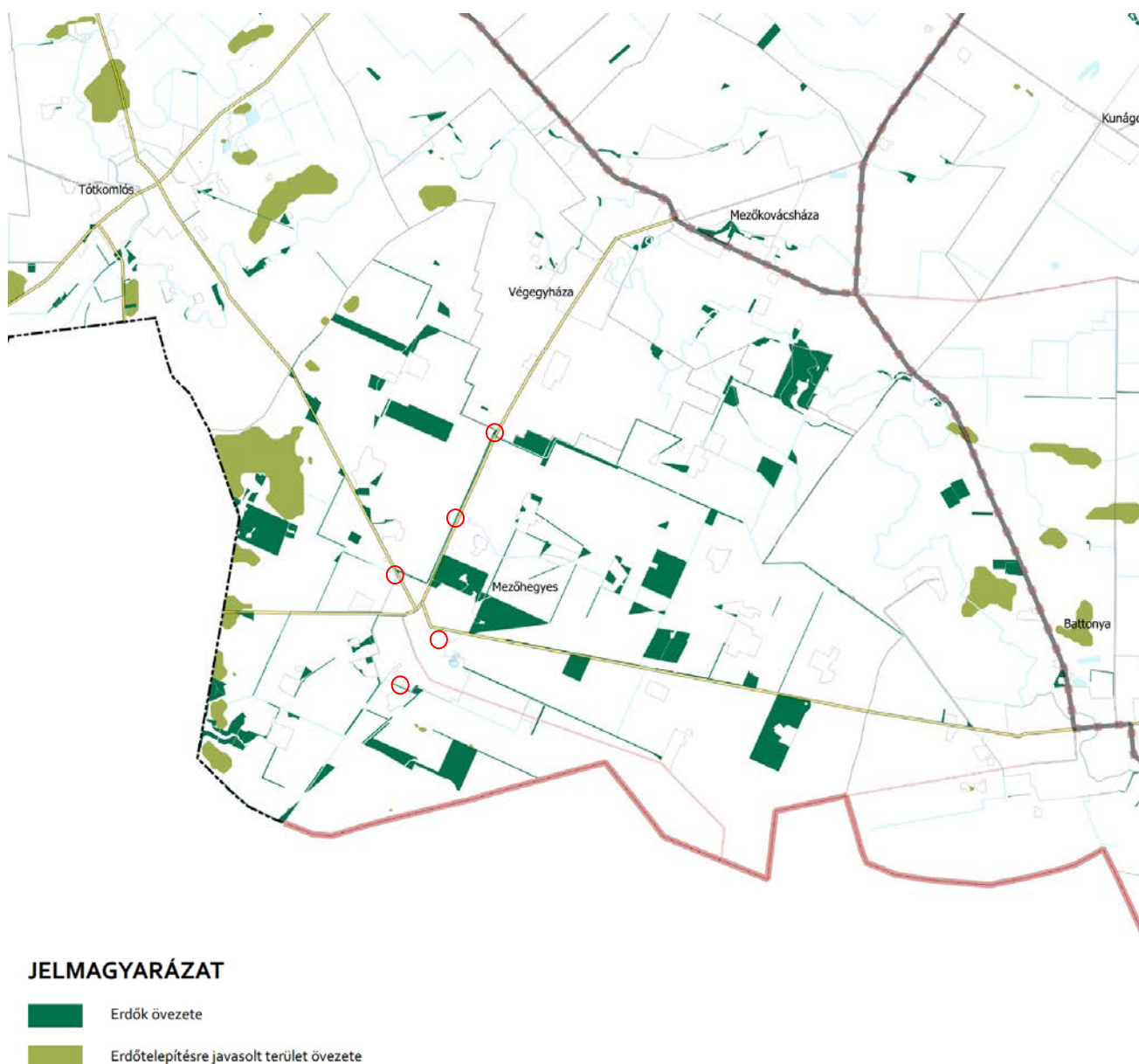


JELMAGYARÁZAT

 Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

Az övezettel a módosításra szánt terület nem érintett, a melléklet módosítása nem válik szükségessé, a területrendezési tervvel való összhang biztosított.

4/4. Erdők övezete, erdőtelepítésre javasolt terület övezete (BTrT):



A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 3. § (1) bekezdése szerint:

(1) A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban - a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül - az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.

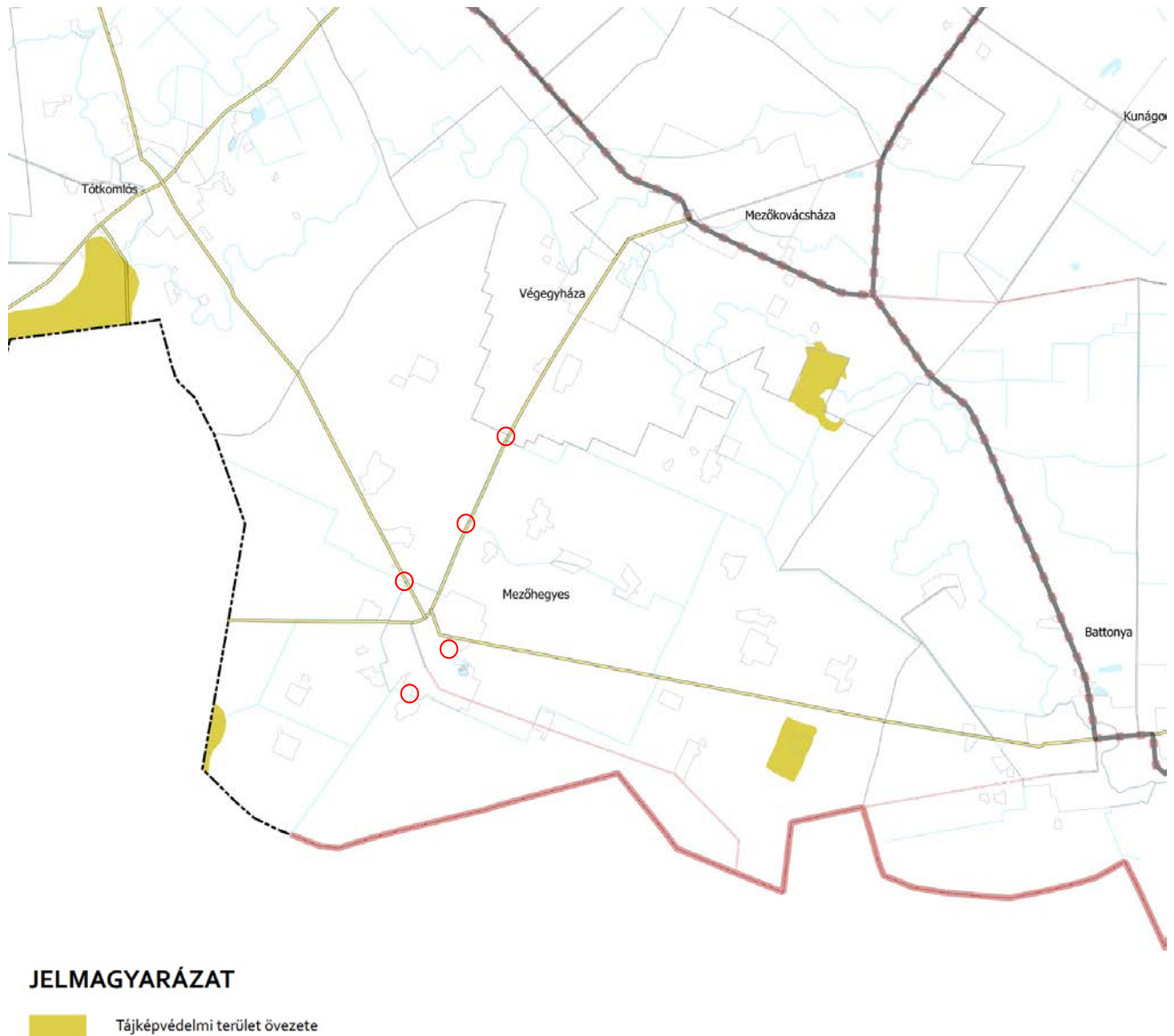
Az MaTrT 30. § és 30/A. § szerint :

30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

30/A. § Az erdők övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.

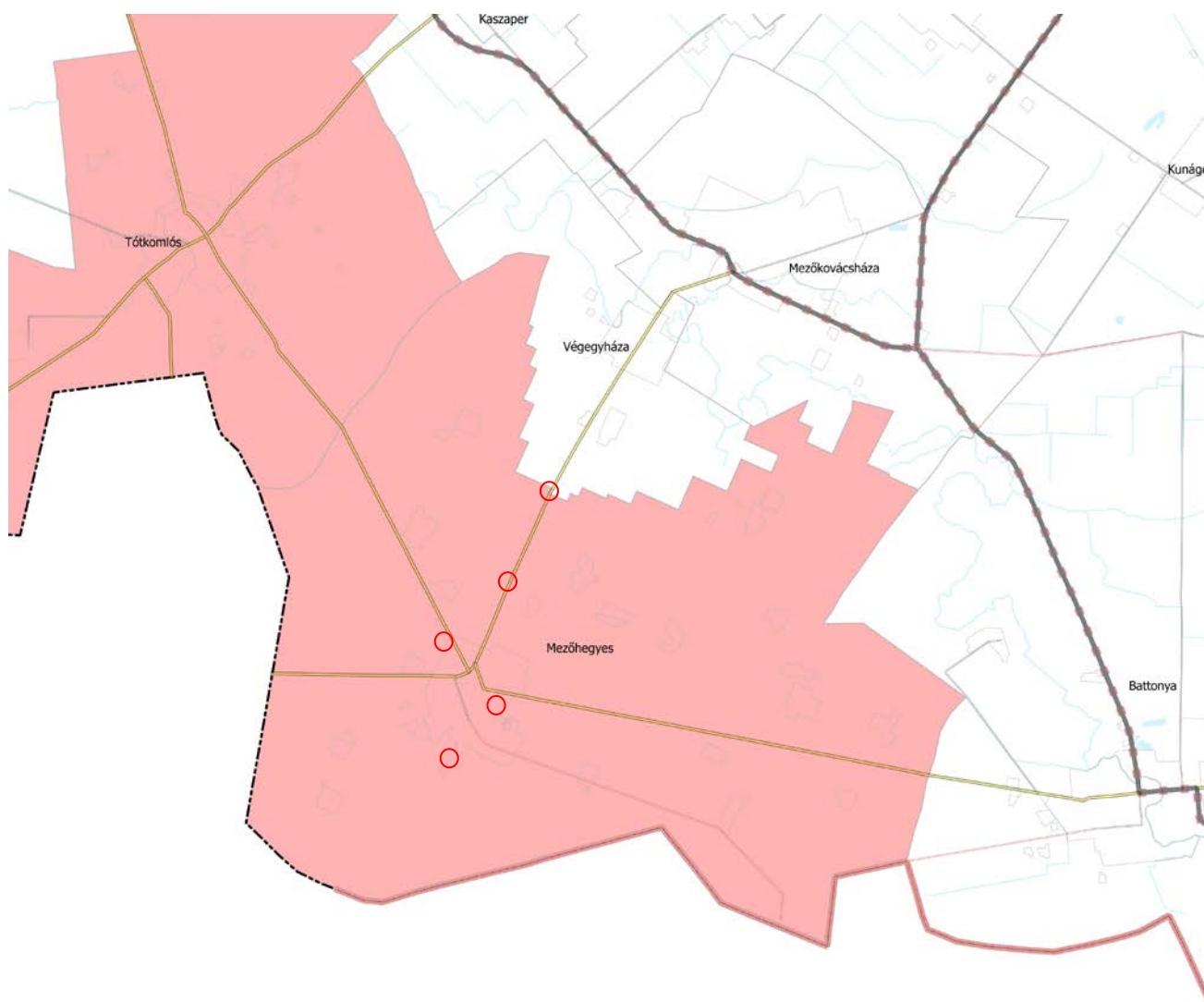
Erdőtelepítésre javasolt terület övezetével nem, azonban erdők övezetével a módosításra szánt terület érintett, azonban a melléklet módosítása nem válik szükségessé, a területrendezési tervvel való összhang biztosított.

4/5. Tájképvédelmi terület övezete (BTrT):



Tájképvédelmi terület övezetével a módosításra szánt terület nem érintett, a melléklet módosítása nem válik szükségessé, a területrendezési tervvel való összhang biztosított.

4/6. Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete (BTrT):



JELMAGYARÁZAT

Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete

Világörökségi területek által érintett települések

Az övezettel a módosításra szánt terület érintett, azonban a melléklet módosítása nem válik szükségessé, a területrendezési tervvel való összhang biztosított.

A város területén lévő Ménesbirtok épületei felvételre kerültek a Világörökségi Várományos Helyszínek Jegyzékébe, kiemelkedő, egyetemes értékű elemeit a tervezett módosítás nem érint, azok fenntarthatósága, megőrzése, használata és bemutatthatósága biztosított marad.

A Világörökségi Várományos Helyszínek Jegyzékéről szóló 27/2015. (VI. 2.) MvM rendelet szerint:

A Világörökségi Várományos Helyszínek Jegyzéke:

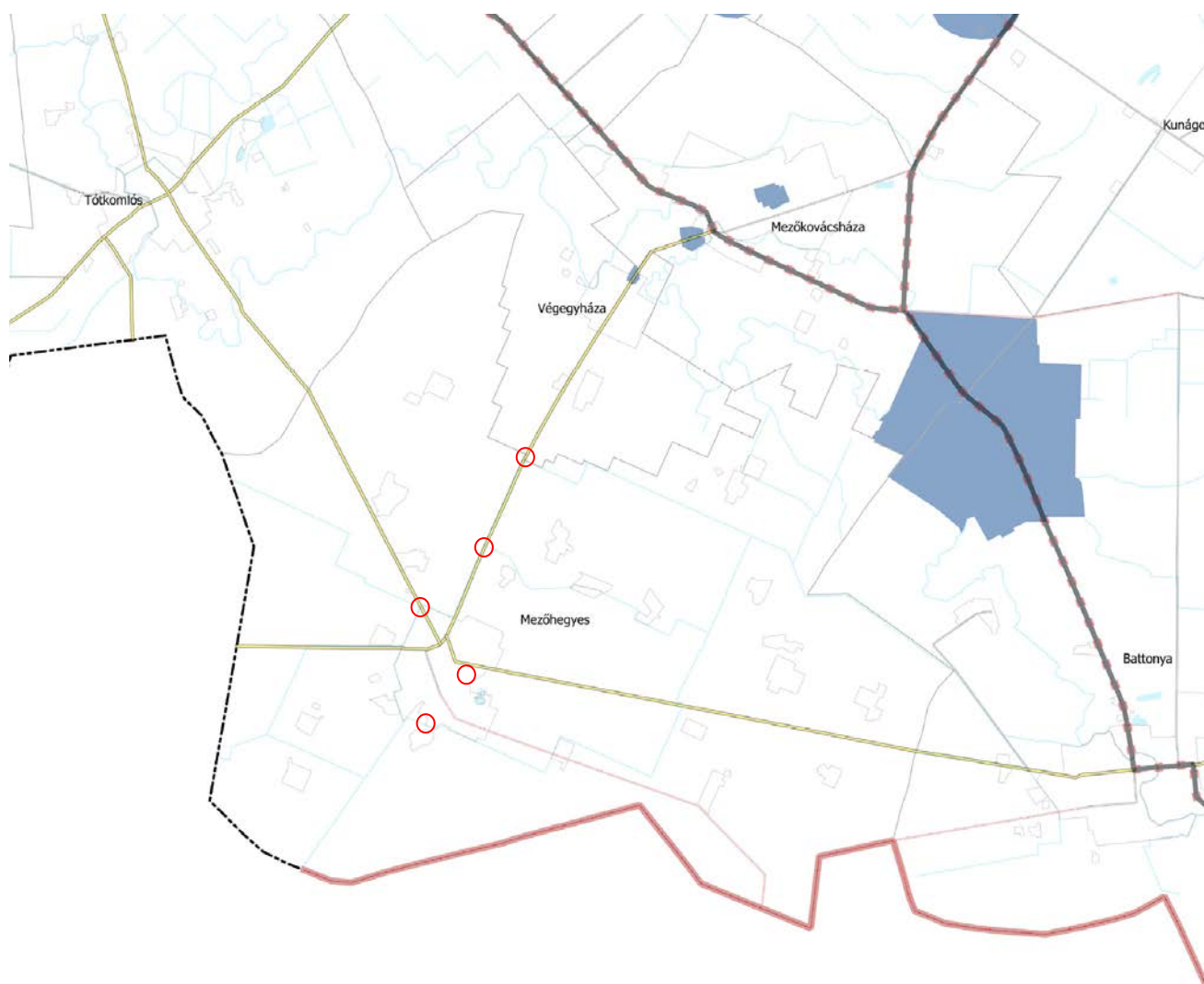
6. A Mezőhegyesi Állami Ménesbirtok:

	A	B	C	D	E
	A várományos helyszín megjelölése	Település(ek) neve	Helyrajzi szám	Központi koordináta	
				EOV koordináta	WGS84 koordináta
1.	Északi diadalív, északi kapu, 1807 Hild János	Mezőhegyes	725/2, 3; 726	786271 ,109914	N46.319871, E20.81697
2.	Északi reprezentatív kaszárnya, 1785-90, Jung József	Mezőhegyes	726	786286, 109817	N46.318999, E20.81714
3.	Méneparancsnoki épület irodaháza, 1785-90, Jung József;	Mezőhegyes	704	786324, 109708	N 46.318004, E20.81759
4.	Központi méntelep: központi istálló, 1807, Hild János	Mezőhegyes	729	786360, 109801	N46.318837, E20.81809
5.	fedett lovarda, 1809, Hild János;	Mezőhegyes	730	786400, 109735	N46.318232, E20.81859
6.	Déli reprezentatív kaszárnya, 1785-90, Jung József;	Mezőhegyes	704	786363, 109598	N46.317011, E20.81807
7.	Déli nagy diadalív, déli kapu 1807, Hild János;	Mezőhegyes	725/1, 2	786409, 109518; 786366, 109653	N46.316278, E20.81865; N46.317502, E20.81813
8.	Központi magtár, 1805 körül, Hild János;	Mezőhegyes	672/13, 14, 15; 677/1	786288, 109099;	N46.312537, E20.81695;
9.	Hangai vendégfogadó, 1789, Jung József;	Mezőhegyes	620/4, 6	786208, 109931	N46.320036, E20.81616
10.	<i>Fecskés Puszta - Ómezőhegyes:</i> Öregcsűr, magtár, gabonaforgalmi tárház, 1796-1810 k.; Hild János	Mezőhegyes	881	786 735 109 006	N46.311609, E20.82273
11.	Ómezőhegyesi ménesudvar istállóépületei (18- as major), 1805 k., Hild János;	Mezőhegyes	1018/7,8,9,10,11,12	787023, 108311	N46.305298, E20.82626
12.	<i>Fecskés Puszta - Külsőfecsképuszta:</i> Zabsilótorony (81-es major, esetleg 79-es major) 1830;	Mezőhegyes	0563/24 (volt 038/1	785167, 115275	N46.368307, E20.80421
13.	<i>Fecskés Puszta - Komlósfecsképuszta:</i> Magtár (6-os major), 1805 k., Hild János;	Mezőhegyes	0457/46	784898, 113254	N46.350191, E20.80012
14.	<i>Pereg Puszta - Árokpuszta:</i> Zabsilótorony (39-es major), 1830;	Mezőhegyes	056/7	789 069 107 391	N46.296604, E20.85253
15.	Istálló (39-es major) 1805 k.; (védtett utódingatlanon álló, nem nevesített emlék)	Mezőhegyes	056/25	788 965 107 546,00	N46.298020, E20.85123
16.	<i>Pereg Puszta - Belsőperegpuszta:</i> Zabsilótorony (56-os major), 1830;	Mezőhegyes	0203/40	794245, 108375	N46.304361, E20.92000
17.	Gluzek Gyula elevátor-magtár (57-es major), 1888;	Mezőhegyes	0185/1	793511, 110078	N46.319837, E20.91100
18.	Magtár (57-es major), 1805 k.; (védtett utódingatlanon álló, nem nevesített emlék)	Mezőhegyes	0191/21	793733, 109488	N46.314476, E20.91369
19.	<i>Pereg Puszta - Külsőperegpuszta:</i> Istálló (48-as major),	Mezőhegyes	0121/6	794794, 107233	N46.293976, E20.92677
20.	<i>Kamarás Puszta - Csatókamarás:</i> Zabsilótorony (66-os major), 1830; hrsz.:	Mezőhegyes	037/2 (esetleg 0369/5)	794329, 113045	N46.346340, E20.92255

A világörökségi várományos helyszín megjelölése, lehatárolása megtörtént a fentiek szerint.

Szemléltető ábra a világörökségi várományos helyszínek megjelölésével:

4/7. Vízminőség-védelmi terület övezete (BTrT):



JELMAGYARÁZAT

 Vízminőség-védelmi terület övezete

Alaptérképi elemek

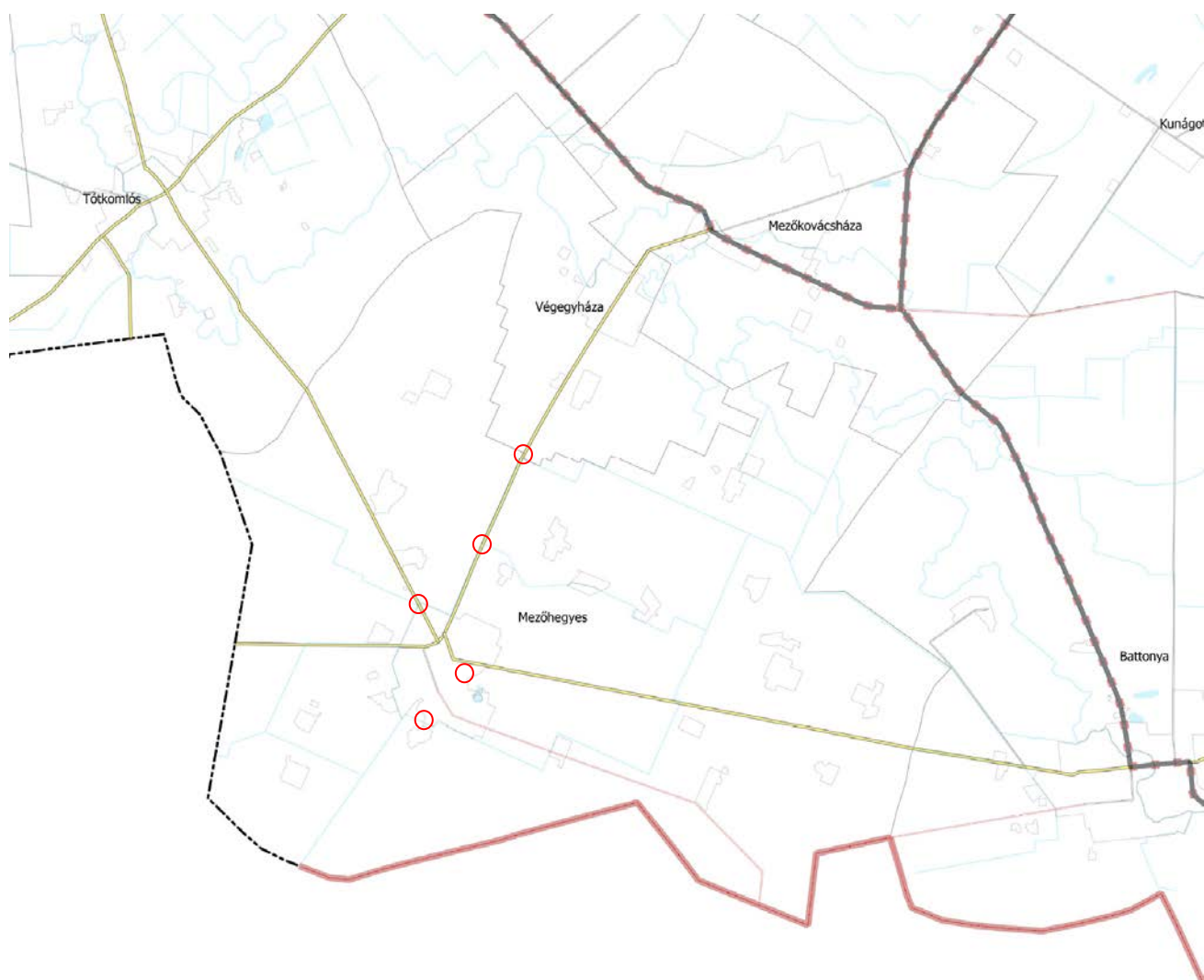
A vízminőség-védelmi terület övezetével a módosításra szánt terület nem érintett, a melléklet módosítása nem válik szükségessé, a területrendezési tervvel való összhang biztosított.

 Vízfelület, vízfolyás

 Település közigazgatási határa

 Megyehatár

4/8. Nagyvízi meder övezete (BTrT):

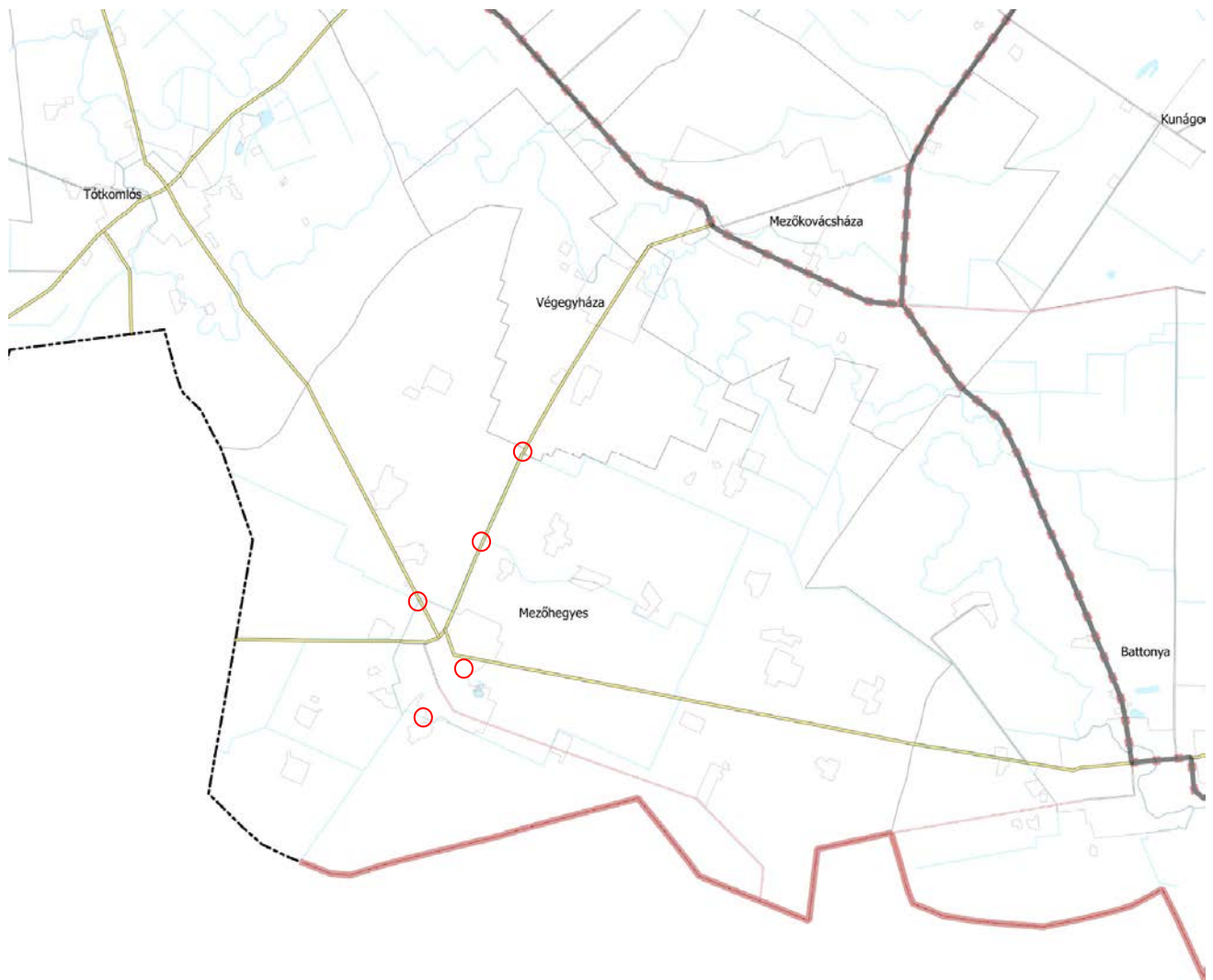


JELMAGYARÁZAT

 Nagyvízi meder övezete

Az övezettel a módosításra szánt terület nem érintett, a melléklet módosítása nem válik szükségessé, a területrendezési tervvel való összhang biztosított.

4/9. Honvédelmi és katonai célú terület övezete (BTrT):



JELMAGYARÁZAT

 Honvédelmi és katonai célú terület övezete

Alaptérképi elemek

Az övezettel a módosításra szánt terület nem érintett, a melléklet módosítása nem válik szükségessé, a területrendezési tervvel való összhang biztosított.

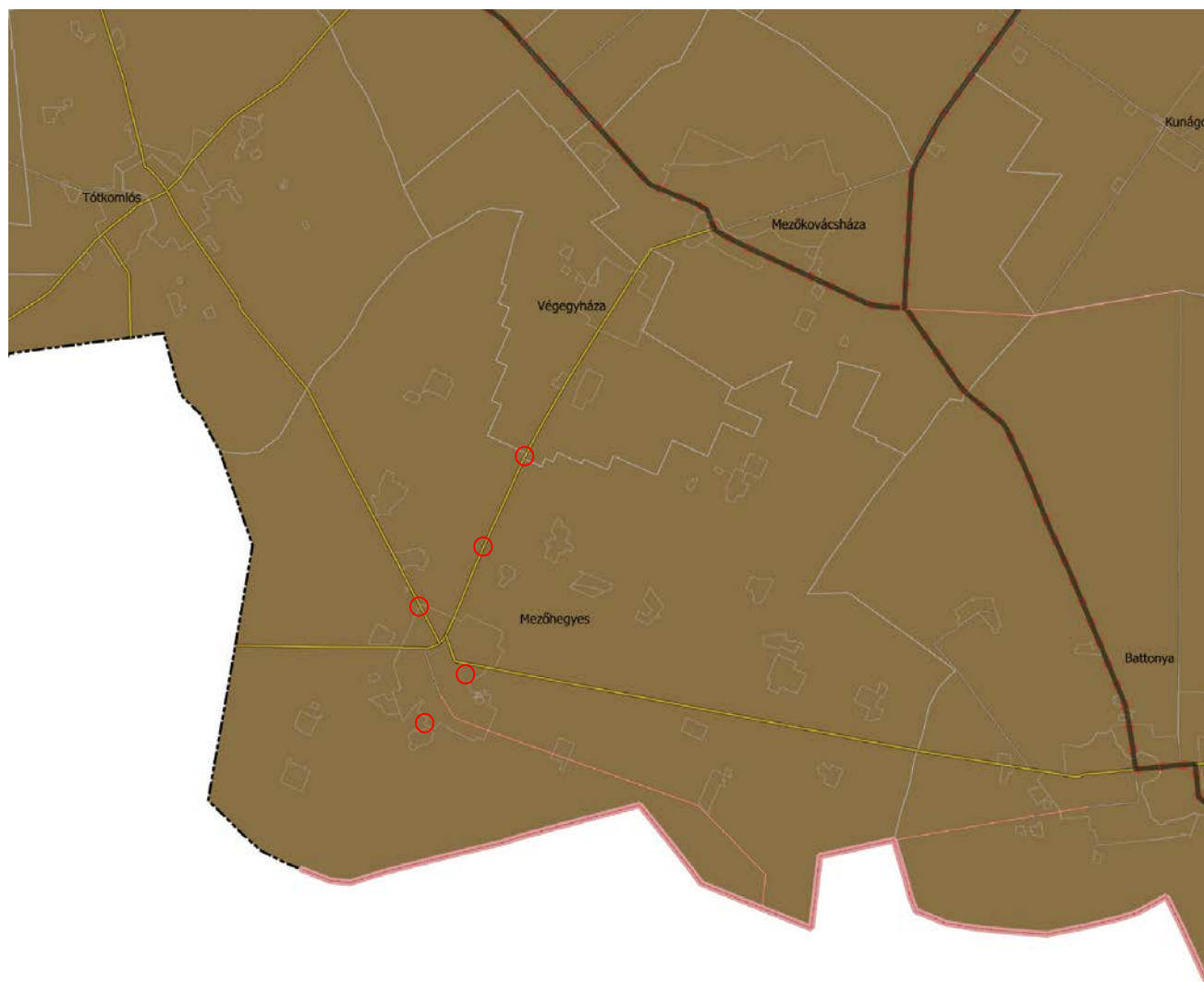
 Települési terület

 Vízfelület, vízfolyás

 Település közigazgatási határa

 Megyehatár

4/10. Ásványi nyersanyagvagyon övezete (BTrT):



JELMAGYARÁZAT

■ Ásványi nyersanyagvagyon övezete

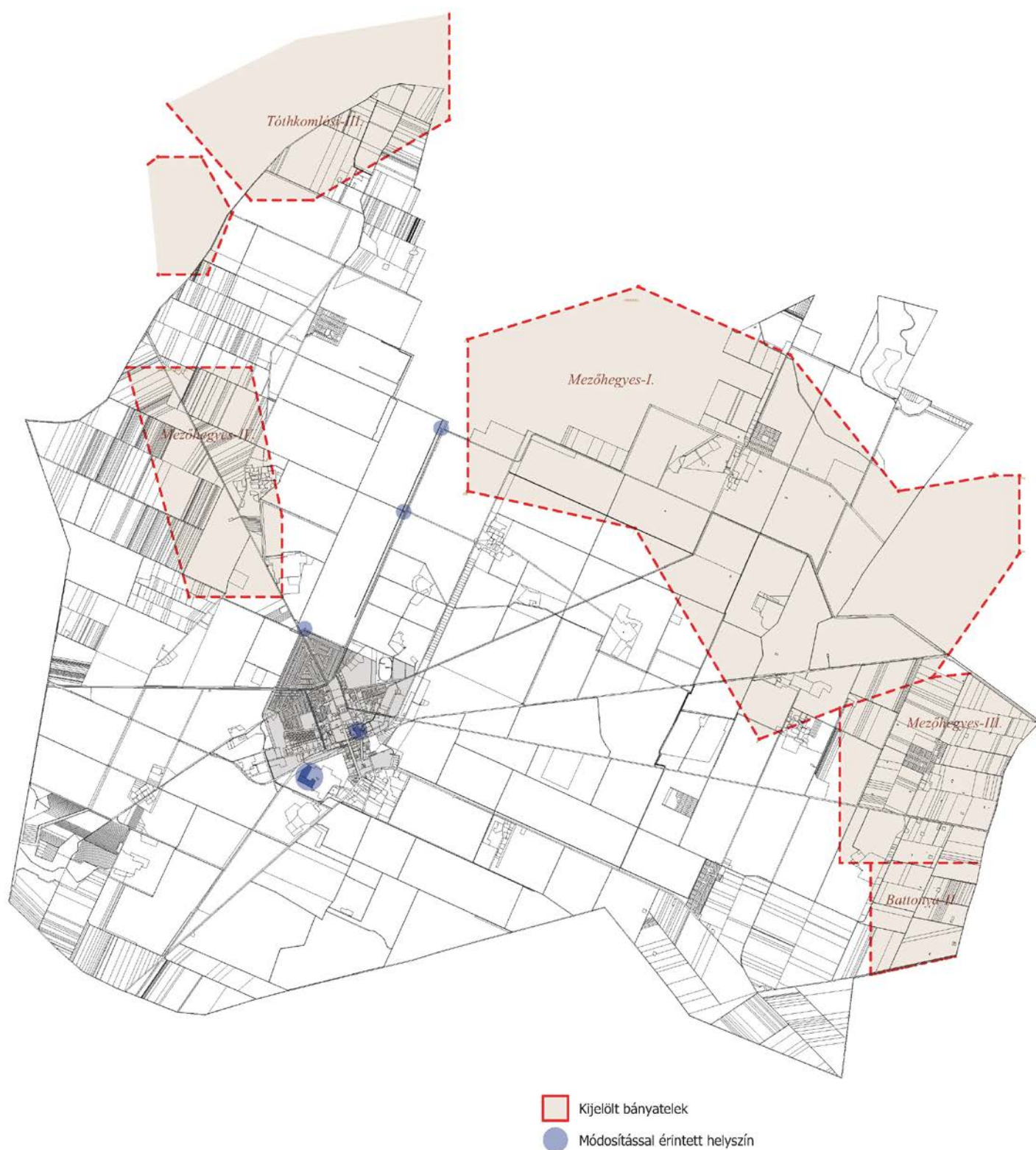
Az ásványi nyersanyagvagyon övezetével a módosításra szánt terület érintett, azonban a melléklet módosítása nem válik szükségessé, a területrendezési tervvel való összhang biztosított.

8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

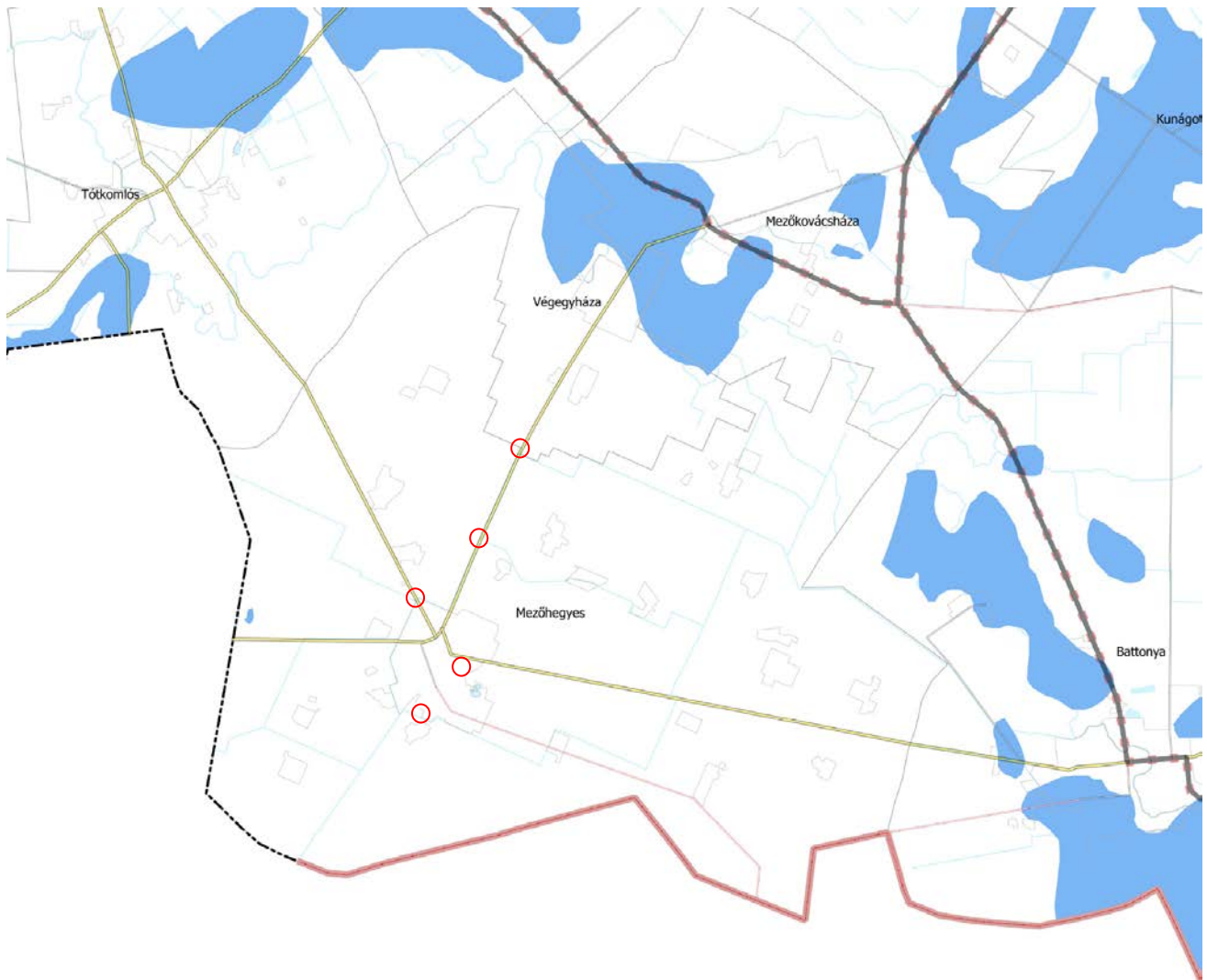
A lelőhelyek, bányaterületek helyének kijelölés, lehatárolása megtörtént a területileg illetékes Bányakapitányság által és a szabályozási terven ezek feltüntetésre került.

Szemléltető ábra – Mezőhegyes közigazgatási területére kijelölt bányatelkek megjelölésével:



A tervezett módosítások a településrendezési eszközökben jelölt bányaterületeket nem érinti.

4/11. Rendszeresen belvízjárta területek övezete (BTrT):

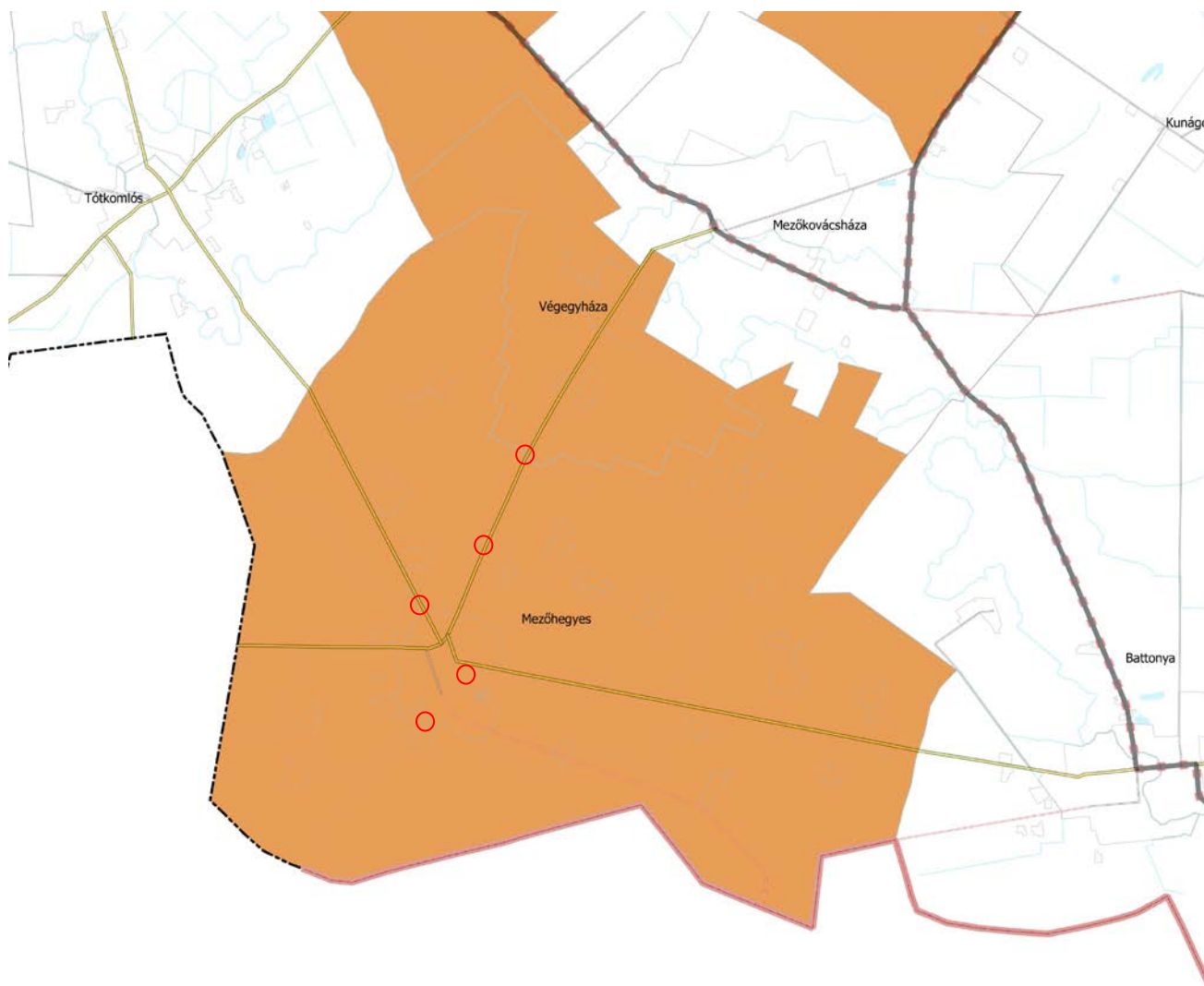


JELMAGYARÁZAT

■ Rendszeresen belvízjárta terület övezete

Az övezettel a módosításra szánt terület nem érintett, a melléklet módosítása nem válik szükségessé, a területrendezési tervvel való összhang biztosított.

4/12. Tanyás területek övezete (BTrT):



JELMAGYARÁZAT

Tanyás területek övezete

A tanyás területek övezetével a módosításra szánt terület érintett, azonban a melléklet módosítása nem válik szükségessé, a területrendezési tervvel való összhang biztosított.

10. § (1) A vármegyei területrendezési tervben a tanyás területek övezete azon járásokban jelölhető ki, ahol a kijelölést megelőző legutóbbi népszámlálás alapján a mezőgazdasági jellegű külterületen élő népesség aránya az összes lakónépességhez viszonyítva az országos átlag fölött van.

(2) A tanyás területek övezetével érintett területre a tájfenntartó tanyai gazdálkodás és életmód fennmaradásának elősegítése, valamint a tanyás településszerkezet és tájkarakter megőrzése érdekében meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

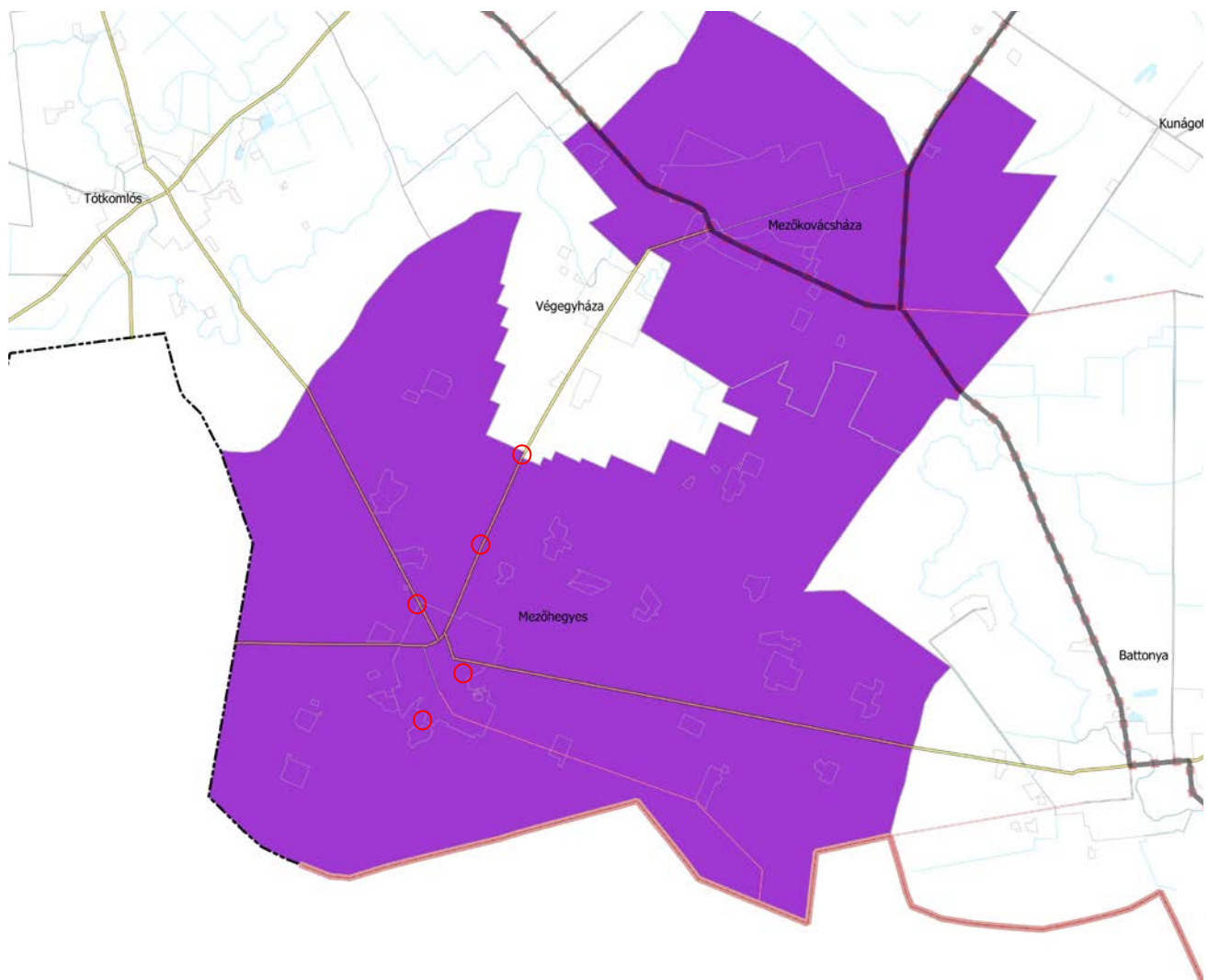
b) az a) pont szerinti egyedi szabályokkal érintett területre a településképi rendeletben a településképi követelményeket.

A tervezett módosítás ténylegesen tanyás területet, tanyaközpontot, vagy épületet nem érint.

A Méneparancsnokság épülete körül fejlődött ki a város belterülete, a kerületközpontokból kialakult majorságok pedig ma is a külterületi beépített területeket adják. Az ún. önkormányzati majorok, melyek szabályos utca- és telekszerkezetűek, mondhatni az egykori tanyákat helyettesítették, de sok esetben mára már teljesen elnéptelenedtek.

A történeti háttér miatt nincsenek egyedi tanyák a közigazgatási területen, továbbá egyáltalán nem jellemző a mezőgazdasági földterületek elaprózottsága.

4/13. Gazdaságfejlesztési és innovációs terület övezete (BTrT):



JELMAGYARÁZAT

 Gazdaságfejlesztési és innovációs terület övezete

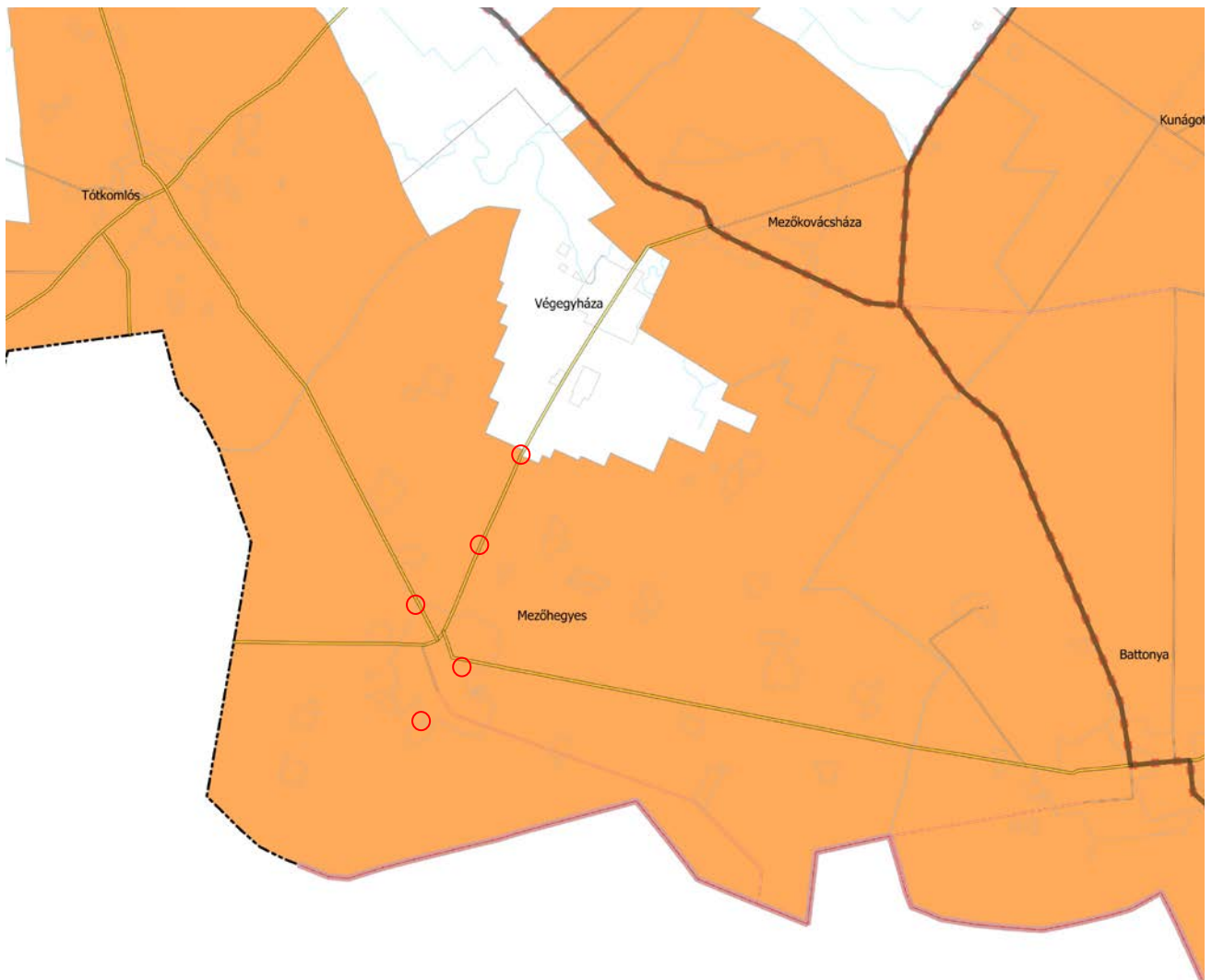
Alaptérképi elemek
Az alaptérkép módosításra szánt terület érintett, azonban a tervezett módosítások gazdaságfejlesztési szempontból előre mutatók, a melléklet módosítása nem válik szükségessé, a területrendezési tervvel való összhang biztosított.

 Vízfelület, vízfolyás

 Település közigazgatási határa

 Megyehatár

4/14. Kiemelt turisztikai terület övezete (BTrT):

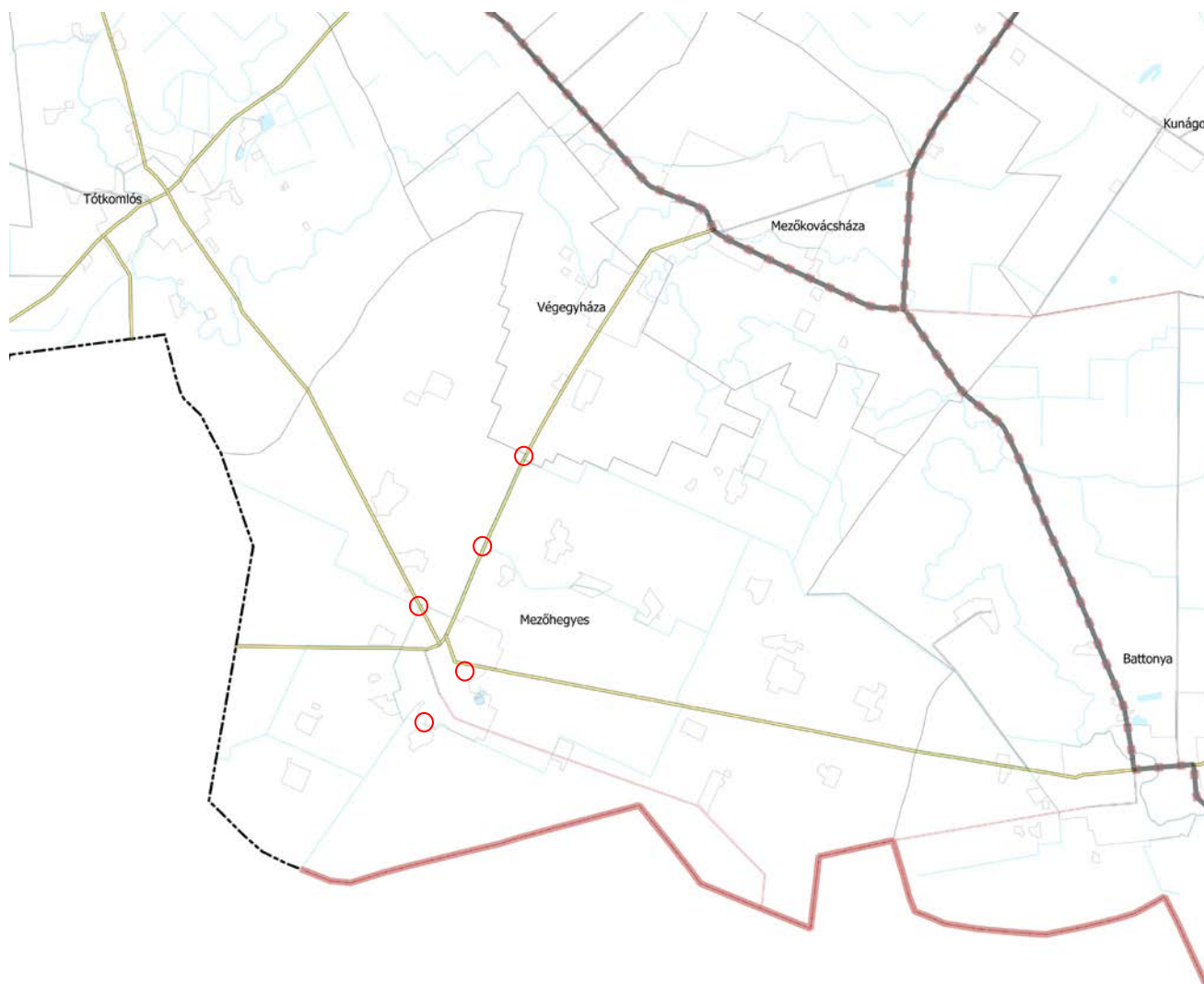


JELMAGYARÁZAT

 Kiemelt turisztikai terület övezete

Az övezettel a módosításra szánt terület érintett, azonban a tervezett módosítások turisztikai szempontból előre mutatók, a melléklet módosítása nem válik szükségessé, a területrendezési tervvel való összhang biztosított.

4/15. Együtt tervezésre javasolt térség övezete (BTrT):



JELMAGYARÁZAT

 Együtt tervezésre javasolt térség övezete

Az övezettel a módosításra szánt terület nem érintett, a melléklet módosítása nem válik szükségessé, a területrendezési tervvel való összhang biztosított.

Biológiai aktivitás érték számítás:

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: **Étv.**) **7. § (3) bekezdés b) pontja** kimondja:

“új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet”

Az Eljr. 18. § - 9. A biológiai aktivitásérték fenntartása – bekezdései alapján:

- (1) Az egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településtervezési készítése vagy módosítása során, az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték
 - a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarészában kell igazolni, és
 - b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia.
- (2) A településtervezési szabályzat a biológiai aktivitásérték számítására vonatkozó műszaki elvárásokat is tartalmaz.

Étv. 7. § (3) bekezdés d) pontja továbbá kimondja:

„termőföld igénybevételevel járó, új beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározott átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki”

Az 1. számú részterület, a 03/5 hrsz.-ú és 04/12 hrsz.-ú ingatlan módosítása során Sz2 jelű szántó, mint termőterület érintett.

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 6/B §-a - A termőföld védelmének érvényesítése a településrendezés és a településfejlesztés során – (1) és (2) bekezdései alapján:

- (1) Ha az ingatlanügyi hatóság a településfejlesztési és településrendezési terv elkészítése vagy azok módosítása tekintetében az egyeztetési eljárásban véleményező hatóságként működik közre, a termőföld védelmének érvényesítése érdekében érvényre kell juttatnia, hogy a **beépítésre szánt területek kijelölése lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken**, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételevel történjen. A vélemény kialakítása során figyelemmel kell lenni továbbá arra, hogy az egyeztetési eljárás tárgyát képező földrészletekkel **szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti területfelhasználás ne akadályozza**.
- (2) Az egyeztetési eljárásban az ingatlanügyi hatóságnak – a (3) bekezdésben meghatározott eset kivételével – kifogást kell emelni, ha a településrendezési terv készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek
 - a) többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek, és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő, területfelhasználásra **hasonló körülmények és feltételek esetén** átlagosnál gyengébb vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet, vagy
 - b) övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.

Termőföld más célú módosítása - új beépítésre szánt terület kijelölése esetén:

A Békés Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya által küldött vélemény alapján a módosítással érintett 04/12 helyrajzi számú ingatlan az ingatlan-nyilvántartás szerint legelő művelési ágú és 2. minőségi osztályú. Mezőhegyes város területén a legelő művelési ágú termőföldek átlagos aranykorona értéke 29.65 Ak/ha. A módosítással érintett legelő 2. minőségű termőföld 21.70 Ak/ha értékű, amely átlagosnál gyengébb.

Az érintett, új beépítésre szánt, földterület a meglevő, beépítésre szánt területen elhelyezkedő, tangazdasághoz kapcsolódóan került kijelölésre, a rajta elhelyezni kívánt építmények a meglevő, működő technológiához, munkafolyamatokhoz kapcsolódóan, azok kiszolgálására kerülnek kialakításra, ezért más terület erre a célra nem lenne megfelelő.

Az Étv (3) bekezdés e) pontja továbbá kimondja:

„a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete – a fővárosban a Fővárosi Közgyűlés és a kerületi önkormányzat képviselő-testülete – külön döntéssel igazolja”

Az újonnan beépítésre szánt terület esetében a képviselő testület külön döntéssel, 197/2023. (XI. 29.) Kt. számú határozat 3 pontjával igazolta, hogy a már beépítésre kijelölt területén belül, erre a célra, nincs megfelelő terület

Az Eljr. 78. § - 50. Átmeneti rendelkezése – (5) bekezdése szerint:

(5) Településrendezési eszköz 2027. június 30-ig történő módosításakor a területek biológiai aktivitásértékének számítása során

a) a 9. mellékletet kell alkalmazni azzal, hogy az építési övezetek alatt beépítésre szánt területeket, az övezetek alatt beépítésre nem szánt területeket kell érteni, és

b) a 18. § (5)-(9) bekezdéseit kell alkalmazni azzal, hogy az (5) bekezdésben az építési övezetek alatt beépítésre szánt területeket, az övezetek alatt beépítésre nem szánt területeket kell érteni.

Újonnan beépítésre szánt egyéb ipari gazdasági terület (Gip-3) kerül kijelölésre, ezért szükséges BAÉ érték számítás. A számítást valamennyi, területfelhasználás változással érintett területre, annak méretétől függetlenül együttesen szükséges elvégezni.

A számítást a változtatással érintett területre végeztük el, igazolva a követelmény teljesülését.

A terület biológiai aktivitásérték (BAÉ) számítása során a változás előtti és utáni biológiai aktivitásérték megállapítása – a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelethez tartozó 9. mellékletében a hatályos településrendezési eszközök esetére előírtak szerint – a területfelhasználási egység besorolásának megfelelő értéken alapul.

A terv az érintett terület biológiai aktivitásértékét, az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkentette (lásd. köv. oldal), azaz az Étv. által előírtakat teljesítette.

A biológiai aktivitásérték (BIA érték) fenntartásához igénybe vett területek

	Új beépítésre szánt terület					BIA érték fenntartást szolgáló egyenleg					Pótlás utáni BIA érték egyenlege
	kijelöléssel érintett terület	mérete	kijelölés előtti általános használata	kijelölés utáni általános használata	kijelölés utáni BIA érték egyenlege	ingatlanja(i)	mérete	átsorolás előtti általános használata	átsorolás utáni általános használata	átsorolás utáni BIA érték egyenlege	
	(hrsz.)	(ha)	(általános használat rövidítése)	(általános használat rövidítése)	(BIA számított értéke)	(hrsz.)	(ha)	(általános használat rövidítése)	(általános használat rövidítése)	(BIA számított értéke)	
Hatályos építési szabályzat szerint											(BIA számított értékének egyenlege)
1.	03/5, 04/12	4,874	Eg	Gip-3	- 41,916	05/12	7,143	Má-1	Ev	+ 37,858	0
2.	0448/3	0,0869	Ev	V	- 0,173						
3.	0448/3	0,0499	Ev	V	- 0,099	05/12	0,510	Gip-3	Ev	+ 4,386	
4.	0462/6	0,0293	Ev	V	- 0,058						
Az új beépítésre szánt területek BIA érték egyenlege*											0

* A számítás a módosított területek vonatkozásában tartja nyilván a BIA érték egyenleget.