

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Mezőhegyes, Kossuth utca 788/2 helyrajzi számú ingatlan
módosításához, fejlesztéséhez kapcsolódóan



2025. május hó

ALÁÍRÓLAP

Telepítési tanulmányterv

Mezőhegyes, Kossuth utca 788/2 helyrajzi számú ingatlan
módosításához, fejlesztéséhez kapcsolódóan

Megrendelő: Mezőhegyes Városi Önkormányzata
5820 Mezőhegyes, Kozma Ferenc u. 22.
képviselője: Pap István Tibor polgármester

Tervező: Novák Építésziroda Kft.
6721 Szeged, Tímár utca 8/b.
+36 62/ 673-980
novakepitesziroda@t-online.hu

Novák Péter okl. építészmérnök, településmérnök
É/1 06-0088, TT 060-0088

Altörjay Domonkos okl. építésztervező művész, településmérnök
É 06-0447

TARTALOMJEGYZÉK

Telepítési tanulmányterv

**Mezőhegyes, Kossuth utca 788/2 helyrajzi számú ingatlan
módosításához, fejlesztéséhez kapcsolódóan**

Bevezetés	4
A tervezési feladat és a tervezési cél meghatározása	5
Tervezési terület lehatárolása	
Érintett terület és környezetének, hatásterületének bemutatása	6
Vonatkozó előírások és a szükséges összhang vizsgálata	7
Településfejlesztési koncepció	
Megyei területrendezési terv	10
Helyi építési szabályzat	11
Településkép védelmi rendelettel való összhang vizsgálata	14
Település arculati kézikönyv:	16
Tervezett településrendezési eszközök módosításának bemutatása	17
Közlekedés és közműfejlesztés	19
Költségek	
Közműtérkép	20
Beépítési terv	21

Bevezetés:

Mezőhegyes Békés vármegyében, Mezőkovácsházai járásban, a magyar-román határ mentén található. Természeti adottságainak köszönhetően ősidők óta lakott, több száz éves múltra visszatekintő növények és építmények találhatók itt, mint a világhírű Ménesbirtok épületei és a népszerű halastavak. Éghajlata mérsékelt meleg – mérsékelt száraz, az uralkodó szélirány északi, de gyakori a déli, délkeleti szél is.

Az Osztrák-Magyar Monarchia idején alapított Császári Ménesbirtok, az ennek kapcsán kialakult kerületek és azok központjai - a majorságok - jelentik ma is a település alapjait. A főbb közlekedési útvonalak elkerülik Mezőhegyest, azonban mellékutakon a térség legtöbb városa felől könnyen elérhető.

A Csikósudvar tulajdonosa, kezelője a Mezőhegyes belterületi 787 és 788/2 helyrajzi számú ingatlanokat érintően azzal a megkereséssel fordult Mezőhegyes Város Önkormányzata Képviselő-testületéhez, hogy a két telek egyesítése, fejlesztése érdekében azok egy övezetbe sorolásra kerüljenek.

Tekintettel a 787 helyrajzi számú ingatlan jelenlegi használatára, meglevő beépítettségére, mely eredetileg is csikósudvarként létesült, illetve az azzal szomszédos 788/2 helyrajzi számú ingatlan jelenlegi kihasználatlanságára, a módosítása a város rövid- és hosszabb távú érdekeivel nem ellenkezik, a terület rendezése, épületek felújítása településképi szempontból támogatható. A Polgármesterrel, a főépítésszel, valamint a helyi jegyzővel történt egyeztetés alapján a település támogatja a fenti projekt megvalósítását. A telepítés elindítása érdekében felek településrendezési szerződést szándékoznak kötni.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban *Kormr.*) 19. § (1) bekezdés a) pontja szerint a településrendezési szerződés megalapozásához, a Kormr. 19.§ (2) bekezdés alapján építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni, mely a településrendezési szerződés részét, annak mellékletét fogja képezni.

Módosítás esetén a **Település Helyi Építési Előírásairól szóló 8/2012. (III.28.) önkormányzati rendelete** (HÉSZ) – Mezőhegyes Város Településrendezési terve, Helyi építési szabályzata, illetve településszerkezeti terve felülvizsgálata, illetve Mezőhegyes Város Önkormányzata Képviselő-testületének a **településképi védelméről szóló 1/2020. (I. 30.) önkormányzati rendelete** (továbbiakban: településképi rendelet) előírásainak figyelembe vétele szükséges.

A Kormr. 78. § (1a) bekezdése alapján a 2024. szeptember 30-án hatályos a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet I-IV. fejezetének és mellékleteinek tartalmi követelményeit kell alkalmazni az e rendelkezés hatálybalépésekor a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet {továbbiakban: *Eljr.*} tartalmi követelményei alapján folyamatban lévő településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök készítésénél, a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településszerkezeti terv módosításánál.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 135. § (2) bekezdése szerint a 2012. augusztus 6-át követően készült és elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési

önkormányzat a módosítást az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készíti el.

A Kormr. 19. § (1) bekezdés a) pontja szerint a településrendezési szerződés megalapozásához, a Kormr. 19. § (2) bekezdés alapján építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 92.§ (3) bekezdése szerint a telepítési tanulmánytervet kizárólag településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy jogosult elkészíteni.

A telepítési tanulmányterv elkészítésébe bevont szakembert az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet előírásainak figyelembevételével kell kiválasztani.

Az 1. melléklet szerint egyrészt építészeti tervezési területen tervezési jogosultsággal (É) rendelkező tervező készíthet telepítési tanulmánytervet, településrendezési eszköz készítése vagy módosítása esetén településtervező, szükség szerint szakági településtervező bevonásával.

Másrészt településtervezési területen tervezési jogosultsággal rendelkező (TT) tervező készíthet településterv módosítását megalapozó és alátámasztó munkarészek elkészítéséhez felhasználható telepítési tanulmánytervet.

A Kormr. 19.§ (4) bekezdése alapján a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján - a 7. melléklet figyelembevételével - az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

A Kormr. 78.§ (3) és (4) bekezdése alapján a fejlesztési terv és a rendezési terv készítése során, ha a korábbi jogszabályok településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát említ, azon fejlesztési tervet, ha településrendezési eszközt, településszerkezeti tervet, helyi építési szabályzatot, azon rendezési tervet is érteni kell.”

A tervezési feladat és a tervezési cél meghatározása:

A települési tanulmányterv készítésének célja a településrendezési szerződés megalapozása, valamint a tervezett építési beruházás vizsgálata a településtervek módosításának vonatkozásában.

A módosítással érintett terület belterületen található. A tulajdonosok a csikósudvari **787**, valamint **788/2 helyrajzi számú**, jelenleg is részben beépített ingatlanok összevonását, fejlesztését tervezik.

Tervezési feladat a Mezöhegyes **788/2** helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában megvizsgálni a jelenleg a településrendezési eszközökben kertvárosias lakóterület (Lke) övezetbe tartozó ingatlan átsorolását településközponti jellegű lovasközpont terület (Kkl), így megnövelve a meglévő csikósudvar területét, melyen raktár épület és gépszín kialakítása tervezett a funkció kiszolgálására, modernizálására.

Tervezési terület lehatárolása:

A tervezési terület Mezöhegyesen belterületén a Kossuth, a Hársfa, a Táncsics és a Pacsirta utcák által határolt tömbben került meghatározásra.

A tervezési területet a beépítési terv vonatkozásában a tervezéssel közvetlenül érintett, Mezőhegyes **787 és 788/2 helyrajzi számú** ingatlanok és a szomszédos - az ingatlannal közös határvonalú - telkek, valamint a kapcsolódó közterületek területének figyelembevételével határozható meg.

Érintett terület és környezetének, hatásterületének bemutatása:

A város településszerkezeti tervének szöveges leírása alapján Mezőhegyes város településszerkezetének kialakulását egyedi körülmények befolyásolták. II. József 1784. december 20-án aláírt és 1785-ben kiadott rendeletével alapította Mezőhegyest annak érdekében, hogy a lótenyésztés felvirágozzon a hadsereg ellátására. Ennek következtében jött létre az a speciális településszerkezet, amely mind a mai napig jellemzi a várost. A Ménesbirtok területét kerületekre osztották, a kerületekben majorságokat alakítottak ki, melynek célja elsődlegesen a lótarás és lótenyésztés volt. A későbbiek során a lótarás és tenyésztés mellett a mezőgazdaság más területeivel is bővült az itteni gazdaság.

A Ménesbirtok kialakításához kapcsolódnak az egykori pusztaság helyén a tudatos erdőtelepítések, fasorok létrehozása – ezekből néhány egyed ma is megtalálható – továbbá a mai belterületen a parancsnoki épülettől nyugatra és délre elterülő parkok, amelyeket ma már csak az utcaszerkezet vonalvezetése tükröz vissza. Az egykori park szerkezetét mutathatja a Dózsa György, a Deák Ferenc, a Vasút és a Tavaszi utca. A fasorok nyomvonalát tükrözi a mai Posta utca és a Kozma Ferenc utca, amelyen a megmaradt fasor elemeit helyi védelemmel látták el.

Ki kell még emelni a „gránic” (ez a területből magasítással, mintegy töltésként kiemelkedő "vonal", amely megléte esetén a terveken helyi védett vagy védendő természeti értéknek jelenik meg), azaz a határvonal megjelenését, amely fizikai értelemben is határt, védelmet jelentett, ugyanakkor egyfajta különállást is adott, ami bizonyos értelemben rangot kölcsönzött a gránicon belül élőknek.

Jelentős elem a ma is meglevő vasútvonal megjelenése a vasútállomással együtt, továbbá az Élővíz-csatorna, amely tulajdonképpen a Cukorgyár létesítésének előfeltétele volt és megalapozta a későbbi öntözőes gazdálkodást is.

A település szerkezete mindmáig őrzi ezt a kialakult rendszert. A Ménesparancsnokság épülete körül fejlődött ki a város belterülete (sajnos a parkok kárára), a kerületközpontokból kialakult majorságok pedig ma is a külterületi beépített területeket adják. A birtoki majorok mellett – melyek kialakítása főleg a privatizálást követő megosztás miatt szabálytalan, kissé kaotikus – vannak az ún. önkormányzati majorok, melyek szabályos utca- és telekszerkezetűek. Ez utóbbiak inkább az egykori tanyákat helyettesítették, de sok esetben mára már teljesen elnéptelenedtek.

A módosítással érintett csikósudvar egykor a ménesbirtok egyik központi elem volt, épületegyüttesen klasszicista stílusban készült, melyek mára köszönhetően az elvégzett bontásoknak szerkezetileg és esztétikailag is leromlott állapotúak.

A szabályozási terv módosítása többek között az eredeti építészeti karakter és funkcionális rend részleges helyreállítása, új funkcióval való megtöltése.

Az érintett terület környezetében szintén a Nemzeti Ménesbirtok és Tangazdaság Zrt. kezelésében álló különböző épületek (fedett lovarda, központi ménesudvar, sportsarnok), kisebb kereskedelmi-szolgáltató létesítmények, valamint lakóépületek jellemzők.

Vonatkozó előírások és a szükséges összhang vizsgálata:

Településfejlesztési koncepció:

A településfejlesztési koncepció feladata olyan célrendszer kialakítása, amely hosszú távra irányt mutat a település lakosságának és vezetésének a település fejlesztésével kapcsolatos döntések meghozatalában. A településfejlesztési koncepció egyben vezetési eszköz, amellyel a települési önkormányzat irányítani tudja, hogy a fejlesztés során honnan hová akar eljutni. Bemutatja azokat a tájékoztató pontokat, amelyek az állandóan változó környezethez való igazodás során a célok megvalósításához vezetnek.

„Mezőhegyes és térsége legkomolyabb kihívása a lakosságszám csökkenése az előregedés és a fiatalok elvándorlása miatt, amely utóbbiban a diplomások nagy arányban érintettek.

Mezőhegyes város jelentős ipari termelő szektorral nem rendelkezik, a jelenleg is működő vállalkozások folyamatosan fejlődnek, bővülnek. A város tökevonzó képessége viszonylag alacsony, döntően a térségi elérhetőség miatt (gyorsforgalmi úthálózat hiánya, vasút alárendelt szerepe) fejlesztése a város hatókörén kívül eső feladat. A kereskedelemi és a szolgáltató szektor fejletlen.

A város foglalkoztatottsági és munkanélküliségi adatai térségi szinten jók, de az országos szinttől elmaradnak, a jövedelmi viszonyok átlagosak térségi összehasonlításban, valamint a lakosság képzettségi mutatói is javulnak, még ha ez utóbbiban továbbra is vannak tartalékok. A szakképesítéssel nem rendelkezők aránya magas. A diplomások száma és aránya a lakosságon belül alacsony. Rendkívül nagy gondot jelent a szakképzetlenek magas száma, akik jelenleg szinte kizárólag a közmunkaprogram keretében tudnak ideiglenes munkát szerezni.

A mezőgazdaság területén a város és térsége viszonylag kedvező természeti adottságokkal rendelkezik, az ágazat betölti funkcionális szerepét a gazdaságban. A Nemzeti Ménesbirtok és Tangazdaság Zrt. a város mezőgazdasági termelésének több mint a kétharmadát adja, magas foglalkoztatotti létszámmal, innovatív mintául szolgáló növénytermesztéssel, állattenyésztéssel, vetőmagtermesztéssel és feldolgozással, szakképzéssel. A Ménesbirtok egyik fő feladata a magyar lófajták génállományának megőrzése, a lovasturizmus fejlesztése.

A turisztikai potenciál esetében jó adottságokkal rendelkezik (mezőhegyesi ménes, műemlékek), melyet csak kis mértékben használ ki jelenleg a település. Mind a szolgáltatások, mind a marketingeszközök fejlesztésre szorulnak. A kapcsolódó attrakciók fejlesztésével, a lehetőségek kihasználásával komplexebbé tehető a turisztikai kínálat. Alacsony a minőségi szálláshelyek száma, amely a turizmusból származó bevételek növelésének a gátja.

A kormány 11 turisztikai térséget jelölt ki, mellyel a cél a turisztikai feladatok ellátásának hatékonyabbá tétele, jól kommunikálható és körülhatárolható fogadóterületek létrehozása, a Nemzeti Turizmusfejlesztési Stratégia 2030 – Turizmus 2.0 stratégia céljaival összhangban. Mezőhegyes a 11 turisztikai térség közül a Szeged és térsége turisztikai térségbe tartozik.

Mezőhegyes városa a kedvezőtlen elhelyezkedése, és a rossz közlekedési kapcsolatai miatt egyetlen kiemelt növekedési zónának sem a része, viszont határon átnyúló agglomerációs térségbe tartozik, Szabadka és Arad vonatkozásában.”

(idézet: Mezőhegyes Integrált Településfejlesztési Stratégia – elfogadva a 126/2022. (VII.28.) számú önkormányzati határozattal)

Mezőhegyes belterülete, valamint a közvetlenül hozzá csatlakozó fejlesztési területek a szerkezeti jellegzetességek alapján az alábbi 5 önálló városrészbe lettek besorolva:

1. Városmagterület
2. Lakóterületek
3. Nyugati gazdasági terület
4. Keleti gazdasági terület
5. Ómezőhegyes

A városrészek területegységekből állnak, melyek egyedi sajátosságokat hordoznak, esetenként sajátos fejlesztési igényeket is támasztanak. További területegység az antiszegregációval érintett terület, amely részben külterületi, de több városrészt is érint. A külterület a magas lakosságszám alapján szintén jelentős.

Az érintett terület a városmaggal határos, azonban a lakóterületek városrészbe tartozik.

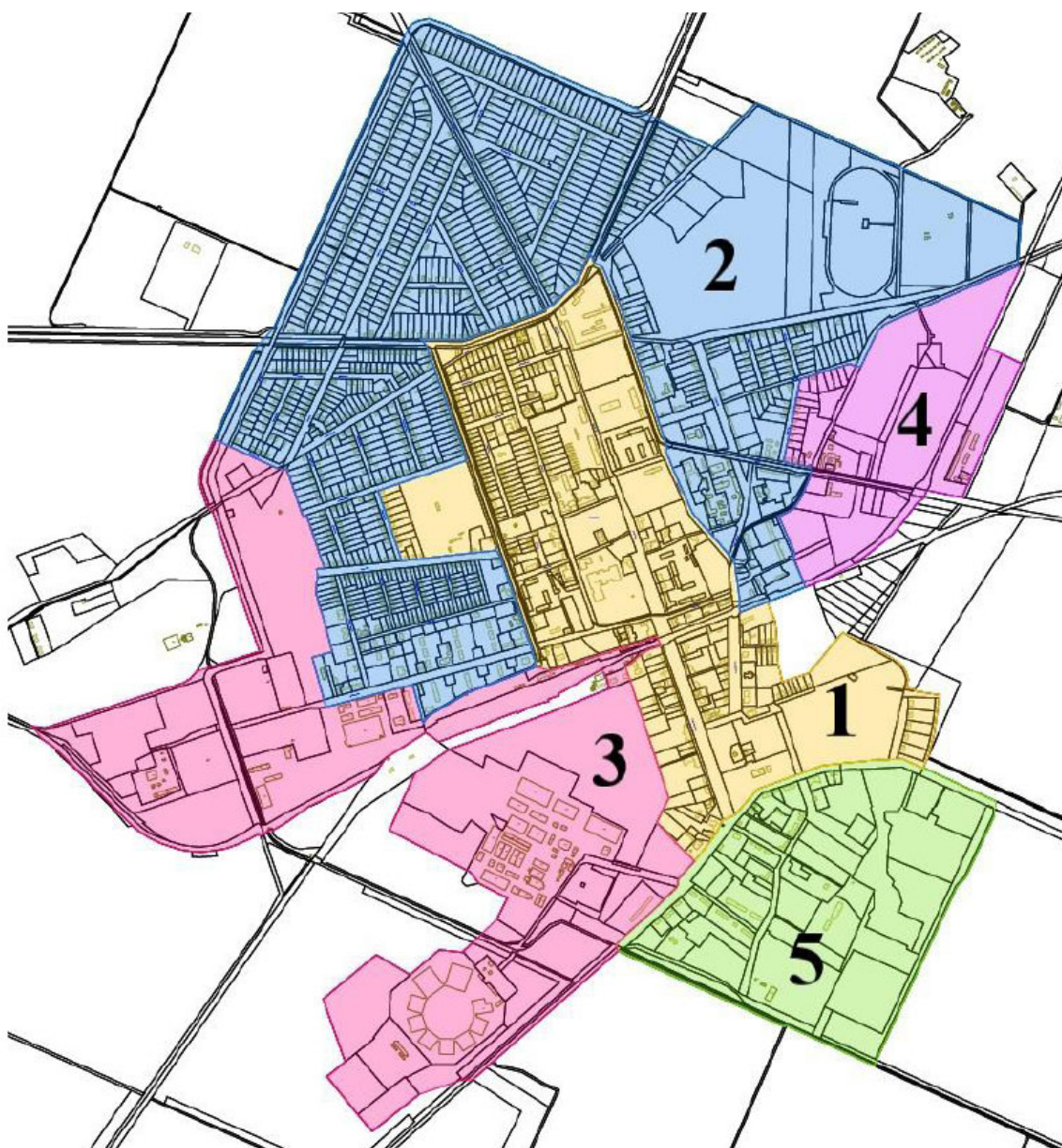
A város lakóterületei egyértelműen elsősorban a lakófunkciót szolgálják. Nem található a központi területekhez viszonyítva intézményi és gazdasági zónákat, csak elvétve található egy-egy szolgáltató épület, intézményi vagy gazdasági terület. Ezek a lakófunkciót nem befolyásolják.

A lakóterületek beépítése általában oldalhatáron, vagy szabadon álló kertes családi házak, de található ikerházakat is. A házak többsége földszintes, csak az újabb lakóházak rendelkeznek tetőtérbeépítéssel vagy emelettel. A területen gyakoriak a melléképülettel és háztáji, kiskerttel rendelkező családi házak. A lakóterületen három helyi védettséget élvező épület is található. A város lakóterületei nagyszámú, telken belüli zöldfelülettel rendelkeznek. A közlekedés célú közterületek is - zöldfelület ellátottság szempontjából - jó állapotúak. A zöld sávokat a lakosok többsége gondolja, ingatlanjuk előtt. Gyalogos közlekedés szempontjából a járdák az utcák többségében megtalálhatók, állapotuk optimális. A kerékpáros forgalom jelentős a városban, viszont kerékpárút még csak egy kiépítésre, továbbá a parkolás igényei is kielégítettek.

A Lakóterületek városrész területén a 2011-es népszámlálás idején 1659 fő élt. A lakosság kormegoszlását vizsgálva azt tapasztalhatjuk, hogy 2011-ben valamennyi korcsoport esetén viszonylag kis különbségek figyelhetők meg a városrészek között, kivételt ez alól a Nyugati gazdasági terület városrész képez. A Lakóterületek városrész esetén a fiatalok (0-14 évesek) aránya 12,4% volt. Ebben a városrészben élt továbbá a középkorú, aktív lakosság jelentős része (58,4%). Az idősebb (60 év feletti) lakosság aránya (29,3%) közel fele az aktív korú lakosság arányához viszonyítva. A városrészen a legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők arányát vizsgálva az aktívkorúakon (15-59 évesek) belül azt kell megállapítanunk, hogy az alacsony iskolázottságú réteg aránya 17,6%, ami közel azonos a városi átlaggal. Mindezzel szemben a felsőfokú végzettségűek aránya e területen 10,7%-os, ami szintén a városi átlaghoz közli érték.

A lakásállomány 26,5%-a található ebben a városrészben. Az egy lakásra jutó lakosok száma átlagosan 2,18 fő. Igen jelentősen mutatkoznak még a városrészek közötti különbségek az alacsony komfortfokozatú lakások tekintetében: az adatok tanúsága szerint a most vizsgált településrészen (9,1%) a belterületi településrészekhez képest igen magas a számuk. A lakosság jövedelmi helyzete tekintetében két mutatót elemzünk: először megvizsgáljuk, hogyan alakul a foglalkoztatottak aránya a 15-64 éves népességen belül. A vonatkozó adatok a Lakóterületek városrész relatív pozitív helyzetéről tanúskodnak. A városi értékhez (56,1%) képest 3,1%-kal nagyobb a foglalkoztatottak jelenléte a városrészben. A foglalkoztatott nélküli háztartások aránya vonatkozásában is a városrész (43,1%) a település egészénél kedvezőbb helyzetet vázol fel

Mezőhegyes (belterületének) városrészei:



Megyei területrendezési terv:

Békés Megye közgyűlés elnökének 6/2020.(VII.2.) önkormányzati rendeletével elfogadott Békés Megye területrendezési terve (továbbiakban: **BTrT**) 1. melléklete: Békés Megye szerkezeti terve:



Jelmagyarázat		
Erőszolgáltatási térség Mezőgazdasági térség Sajátos területfelhasználású térség Települési térség Vízgazdálkodási térség Regionális térszervező központ Térségi térszervező központ	Meglévő egyéb országos fővonalas 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 fővonalon Tervezett vasúti határátkelő mellékvonalon Közműhálózatok 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 átviteli befolyásoló 132 kV-os elosztó hálózat Meglévő fővárosi távvezeték	Meglévő fővárosi távvezeték Egyéb szerkezeti elemek Tervezett térségi logisztikai központ Meglévő térségi repülőtér Meglévő térségi kikötő Tervezett térségi kikötő Meglévő térségi hulladéklerakó Meglévő kiemelt jelentőségű vízi építmény Meglévő kompparkolóhely Meglévő országos jelentőségű csatorna Meglévő elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal Meglévő 1 millió m³-meghaladó és 10 millió m³-nál kisebb térfogatú vízkészlet-előállítású önkormányzat Meglévő országos vízkészlet-előállítású önkormányzat Közigazgatási határok Országhatár Megyehatár Település közigazgatási határa

Tekintettel arra, hogy a tervezett módosítás települési térséget érint, a településrendezési tervek összhangja biztosított marad.

Helyi építési szabályzat:

A csikósudvari **787 és 788/2 helyrajzi számú** belterületi, jelenleg is részben beépített ingatlanok tervezett fejlesztését, összevonását az építési előírások ezt nem teszik lehetővé, mivel a telkek eltérő övezetbe tartoznak, ezért a helyi előírások felülvizsgálata válik szükségessé.

A csikósudvar egykor a méneshirtok egyik központi elem volt, mára azonban a megmaradt épületek szerkezetileg és esztétikailag is leromlott állapotúak. A szabályozási terv módosítása többek között az eredeti építészeti karakter és funkcionális rend részleges helyreállítását, új funkcióval való megtöltését célozza.

A tervezett módosítás során a 788/2 helyrajzi számú ingatlan jelenlegi kertvárosias lakóterület (Lke-1) övezetének módosítása tervezett a szomszédos, 787 helyrajzi számú ingatlannal azonos **különleges terület - településközponti jellegű lovasközpont** (Kkl-3) övezetbe.

A tervezett fejlesztés, épületelhelyezés és futtató, stb. kialakítás érdekében a legkisebb zöldfelület csökkentése szükséges 40%-ról 30%-ra, a megengedett legnagyobb beépítettség megemlése 40%-ról 50%-ra, illetve a meglévő állapotokra tekintettel a hátsókert mértékét 0,0 m-ben volna szükséges meghatározni.

Az OTÉK 2. melléklete szerint (illetve az ezt felváltó TÉKA 1. melléklete – Beépítési határértékek) szerint különleges beépítésre szánt terület esetén a megengedett legnagyobb beépítettség 40%, a legkisebb zöldfelület szintén 40% lehet.

A fentiek alapján a módosítás ezen része nem kivitelezhető, mivel a helyi építési szabályzat nem írhatja felül az országos előírásokat kivéve, ha (OTÉK, ill.) TÉKA alóli felmentés van rá.

OTÉK 2. számú melléklete alapján:

1. A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékei

	A	B	C	D
1.	Az egyes területek általános használata	Az építési telekre meghatározandó		
2.		Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb beépítési magasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
3.	nagyvárosias lakóterület	80	12,5<	10
4.	kisvárosias lakóterület	60	<12,5	20
5.	kertvárosias lakóterület	35	<8	45
6.	falusias lakóterület	30	<8	40
7.	településközponti vegyes terület	80		10
8.	intézményi vegyes terület	a település legnagyobb mértékű lakóterületi beépítettségénél legfeljebb 25%-kal megnövelt érték		a be nem épített terület 50%-a
9.	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	60		20
10.	ipari gazdasági terület	30		40
11.	egyéb ipari terület	50		25
12.	általános gazdasági terület	70		25
13.	üdülőházas terület	30	6,0<	40
14.	hétvégi házas terület	20	<6,0	60
15.	különleges beépítésre szánt terület	40		40

A terület rendezéséhez az időközben az országos előírásokban végbemenő változások sem segítenek, a TÉKA szerint a homokos felületek (lovagló négyszög, napozókarámok, nyitott jártatók) nem számíthatók bele a zöldfelületbe.

Az érintett terület műemléki környezet határán belül esik, azonban sem országos, sem helyi védelem alatt álló épület, építmény nem található a módosítással érintett ingatlanokon.

A tervezett fejlesztés az adott ingatlanon belül, a jelenlegi, lovagláshoz kapcsolódó funkció fenntartása mellett történik.

A módosítás során tehát a 788/2 helyrajzi számú ingatlannál a szabályozási terv szerinti övezeti besorolásának módosítása tervezett Lke-1 kódról Kkl-3 kódúra, melynek jelentése a

HÉSZ 7-9. §, valamint a 20-31. és 28. §-a szerint:

Lke – kertvárosias lakóövezet

megengedett legnagyobb beépítettség (%)	30
megengedett legnagyobb építménymagasság	5,0
megengedett legkisebb telekterület (m2)	900
legkisebb zöldfelület (%)	50
beépítési mód	Oe
előkert (m)	kialakult
legkisebb oldalkert (m)	5,0
legkisebb hátsókert (m)	6,0
terepszint alatti max. beépítés %	30

Kkl – településközponti jellegű lovasközpont terület

megengedett legnagyobb beépítettség (%)	40	javasolt: 50 %
megengedett legnagyobb építménymagasság	7,0	
megengedett legkisebb telekterület (m2)	K*	
legkisebb zöldfelület (%)	40	javasolt: 30 %
beépítési mód	Ou/SZ	
előkert (m)	0	
legkisebb oldalkert (m)	0	
legkisebb hátsókert (m)	-	javasolt: 0 m

A módosítás során továbbá az övezeteket elválasztó határvonal törlése, áthelyezése szükséges a szabályozási terven. A módosítás során egyéb változás, újonnan beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, mind a szerkezeti, mind pedig a szabályozási terv módosításra kerül.

[illegible]

Településkép védelmi rendelettel való összhang vizsgálata:

Mezőhegyes város központjának építészeti hangulatát a Ménesbirtok épületei határozzák meg, egy egységes építészeti karaktert, örökséget jelenítenek meg, melyhez az újabb épületek nem igazán alkalmazkodnak. A város szándéka az elkövetkezendő években a felújításra kerülő modern épületeknél anyaghasználatban, színezésben, kiegészítő részletekben visszanyúlni a Ménesbirtok építészeti örökségéhez és onnan meríteni, ezzel egy egységesebb, esztétikusabb városképet kialakítani.

Mezőhegyesen a Ménesbirtok virágzása idején a közterek is illeszkedtek a magas építészeti minőséghez gondosan, katonásan tervezett kertekkel, parkokkal, melyeknek helyreállítása volna kívánatos megfelelve és kiszolgálva a mai kor igényeit, felhasználási szokásait.

A város terek rehabilitációjának része kell legyen az utcabútorok, buszvárók tervezése alapul véve a Ménésbirtok építészeti hagyományait, stíluselemeit.

A település határozott célja a műemlékek helyreállítása, új funkciókkal való ellátása, ezáltal is egyre közelebb kerülni a Világörökség cím elnyeréséhez.

A településképi arculati kézikönyv ezért feltárja és ismerteti a településen jól elkülönülő egyes településrészek arculati jellemzőit és értékeit, és ennek figyelembevételével szöveges és képi megjelenítés formájában javaslatot tesz a településképhez illeszkedő építészeti és egyéb településképi elemek alkalmazására.

A településképi rendelet 1. számú melléklete:



A településképi rendelet 17. § - 14. Családi házas lakóterületek 2. a II. világháború, ill. 1960-70 után épült családi házakra vonatkozó egyedi építészeti követelmények - alábbi bekezdései szerint:

- (1) A közterülettel határos homlokzat felületképzése vakolt felület, téglá, fa vagy kő lehet.
- (2) Közterületről látható homlokzaton faanyag csak burkolatként lehet.
- (3) Az épületek falfelületének színezésénél az alábbi színek alkalmazhatók:
 - a) fehér
 - b) sárgával és szürkével tört fehér
 - c) okker árnyalatai
 - d) zöld árnyalatai
 - e) homok és agyagszín
 - f) pasztellszínek a lila, kék és rózsaszín kivételével
 - g) természetes építőanyagok esetén azok természetes színei
- (4) A homlokzati felület legfeljebb 20 %-án eltérő szín is alkalmazható.
- (5) Tetőhéjalásként hullámlemez vagy trapézlemez nem alkalmazható
- (6) Tömör kerítés anyaga fa, vakolt felület vagy téglá lehet.
- (7) Áttört kerítés anyaga előregyártott betonelem nem lehet.

A tervezett módosítás belterületen, a ménesbirtokhoz tartozó csikósistállóval szomszédos. A terület jelenleg kihasználatlanul áll, fejlesztésre vár. A tervezett új beépítés esetén a településképi rendelet (továbbá az egyéb helyi, illetve országos előírások) vonatkozó részei, ide értve a homlokzat kialakítására, homlokzati anyagok színére, anyagára, illetve a közterületi fasor pótlására betartandók.

A csikósudvar a 18 század végén, a ménesintézet megalapításával egyidőben jött létre, a ménesbirtok egyik központi elem volt. A csikósudvar Jung József tervei alapján klasszicista, illetve késő copf stílusban készült. Eredetileg négy L-alaprajzú istállóval keretezett, szimmetrikus térszervezésű együttes volt, mely a csikóállásokkal és a hozzájuk tartozó kútrendszerrel a kor lótenyésztési kultúrájának legmodernebb formáját képviselte.

A 20. század folyamán az épületegyüttes fokozatosan elvesztette meghatározó szerepét, majd a második világháború utáni időszakban jelentős részét elbontották. Az eredeti, impozáns épületegyüttesnek csupán a töredéke maradt meg, a bontásból származó anyagokat felhasználták.

A jelenlegi állapotok az 1950-es, 60-as évek során végzett átalakítások eredményeként jöttek létre. Az itt álló épületek jelenleg lóistállóként és raktárként funkcionálnak, szerkezetileg és esztétikailag leromlott állapotúak.

A szabályozási terv módosítása, az elkészült vázlattervek célja ezért az eredeti építészeti karakter és funkcionális rend részleges helyreállítása, a kapcsolódó kiszolgáló funkciók átgondolása, elhelyezés, illetve az egykori keretes beépítés rekonstruálása az eredeti tengelyek figyelembe vételével.

Az érintett ingatlan műemléki környezetbe (Mk) tartozik, mivel a Kossuth utca túloldalán található a Nemzeti Ménesbirtok és Tangazdaság Zrt. tulajdonába tartozó 730 helyrajzi számú ingatlanon a nyilvántartás szerint számos védett épület, építmény található.

Kiemelkedő eleme a fedett lovarda, azaz az ún. téli lovarda 1809-ben épült Hild János tervei szerint. Az ország első olyan fedett létesítménye, mely ma is a lovak téli gyakorlását szolgálja. Ívpillérsoros oldalhomlokzata eredeti. Építéskor a nyugati végén óras oromzata és

kis huszártornya és a maitól eltérő fedélszéke volt. Nyugati végében a nézők számára üvegezett, fűthető nézőteret létesítettek. A tetőn „széllő” mutatja a szélirányt. A tető alatt helyezték el a toronyórát, mely negyedóránként hangos óraütéssel jelezte az idő múlását.

Mezőhegyes Város Önkormányzata Képviselő-testületének **a településkép védelméről szóló 1/2020. (I. 30.) önkormányzati rendelete** (továbbiakban: településképi rendelet) 10. § - 9/A. (1) bekezdése alapján új építményeket, valamint meglévő építmények átalakítását a város meglévő építészeti és környezeti értékeihez igazodva kell megvalósítani.

Az új építményeket a jellegzetes településképi, valamint az épített és természetes környezet egységes megjelenését biztosító módon kell építeni, a meglévőket erre tekintettel kell használni, illetve fenntartani.

Település arculati kézikönyv:

Az Országgyűlés a magyarországi települések jellegzetes és értékes arculatának megóvása, kialakítása, az épített és természetes környezet egységes védelme, egyben az építési beruházások gyors és sikeres megvalósíthatósága érdekében megalkotta a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvényt. A településképi védelme a település vagy a településrész jellegzetes, értékes, illetve hagyományt őrző építészeti arculatának és szerkezetének – az építészeti, táji érték és az örökségvédelem figyelembevételével történő – megőrzését vagy kialakítását jelenti.

A települési önkormányzata településképi védelmét önkormányzati rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) határozhatja meg. A településképi rendelet szakmai megalapozása érdekében településképi arculati kézikönyv készül.

A településképi arculati kézikönyv a – települések természeti és épített környezet által meghatározott - településképi jellemzők bemutatásának és minőségi formálásának eszköze. A kézikönyv feltárja és ismerteti a településen jól elkülönülő egyes településrészek arculati jellemzőit és értékeit, és ennek figyelembevételével szöveges és képi megjelenítés formájában javaslatot tesz a településképhez illeszkedő építészeti elemek alkalmazására.

Mezőhegyes Településképi Arculati Kézikönyve (TAK) alapján a városban 53 db országosan védett műemléképület, valamint számos helyi védettségű és helyi védettségre javasolt épület található. Fontos megemlíteni továbbá, hogy a 27/2015. (VI.2.) MvM rendelet szerint a Mezőhegyes Város területén lévő Ménesbirtok épületek felvételre kerültek a Világörökségi Várományos Helyszínek Jegyzékébe.

A nemzetközi építészeti örökség – a „Világörökség jegyzék”-ben nyilvántartott – kiemelkedő, egyetemes értékű elemeit a vonatkozó nemzetközi egyezményeknek is megfelelően kell majd fenntartani, megőrizni, használni és bemutatni.

Az együttes részét képezi a északi diadalív, északi kapu, északi kaszárnya, méneparancsnoki irodaház, központi méntelep, központi istálló, fedett lovarda, déli reprezentatív kaszárnya, déli nagy diadalív, déli kapu, központi magtár, Hangai vendégfogadó, Fecskés Puszta épületei, 18-as major istállóépületei, Fecskés Puszta zabsilótorony, Fecskés Puszta Magtár, Pereg Puszta Zabsilótorony, istálló (39-es major), Belsőperegpuszta zabsilótorony, Gluzek Gyula elevátor-magtár, magtár 57-es major, Külsőperegpuszta istálló, valamint a Kamarás Puszta zabsilótorony.

A módosítás során a település arculati kézikönyvben rögzítettek tekintettel szükséges lenni.

Tervezett településrendezési eszközök módosításának bemutatása:

A szabályozási terv (lásd. korábban) mellett a szerkezeti terv kisebb mértékű módosítása szintén szükséges.

A módosítással érintett 788/2 helyrajzi számú ingatlan besorolása a szerkezeti terven jelenleg **lakóterület - kertvárosias**, melynek módosítása válik szükségessé **különleges terület - településközponti jellegű** övezetbe a szomszédos területhez illeszkedően.

A terület jelenleg is intenzíven beépített, valamint a nagy összefüggő homokos felületek (lovagló négyszög, napozókáramok, nyitott járatók) nem számíthatók bele a zöldfelületbe, így fenti határértékek meghaladtak.

A tervezett fejlesztés az adott helyszínen, a lovagláshoz kapcsolódó funkció fenntartásával, a meglevő (védelem alatt nem álló, de településképi szempontból értékes) épületállomány megtartásával, ahhoz kapcsolódóan indokolt, ezért szükséges az országos előírásoktól való eltérés, OTÉK alóli felmentés kérése.

Településszerkezeti terv jelmagyarázata:

beépítésre szánt területek jelölései:

melevő	tervezett	
		lakóterület - nagyvárosias
		lakóterület - kisvárosias
		lakóterület - kertvárosias
		lakóterület - falusias
		vegyes terület - településközponti terület
		gázdasági terület - kereskedelmi szolgáltató
		gázdasági terület - ipari
		különleges terület - településközponti jellegű
		különleges terület - nem gázdasági jellegű
		különleges terület - gázdasági funkcióval

beépítésre nem szánt területek jelölései:

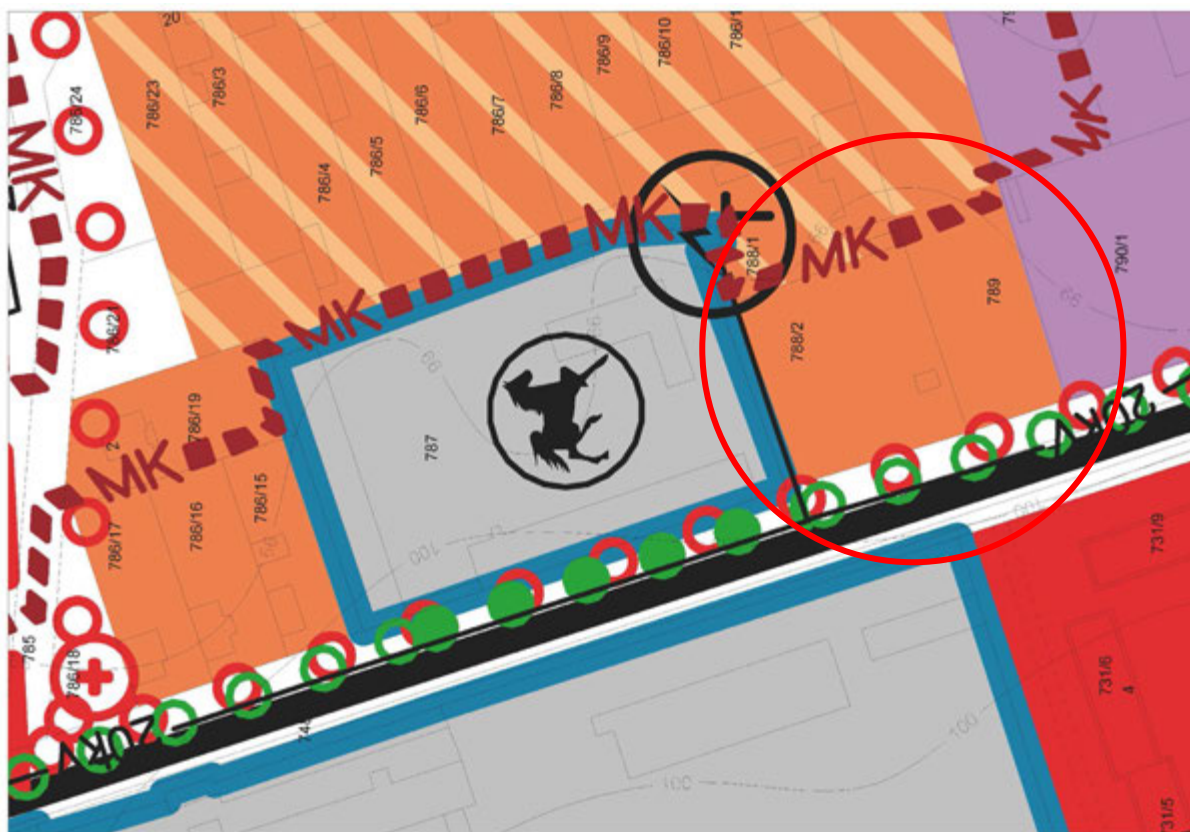
		különleges terület - gázdasági jellegű
		különleges terület - nem gázdasági jellegű
		erdőterület - gázdasági
		erdőterület - egészségügyi turisztikai
		erdőterület - védelmi (védett, védő)
		mezőgázdasági terület - általános
		mezőgázdasági terület - korl.funk. öntöző rendszerrel ellátott
		mezőgázdasági terület - gyep
		vízgázdálódási terület - tó, csatorna, egyéb vízgázd. ter.
		kötőtpályás közlekedési terület

területfelhasználások jelölései

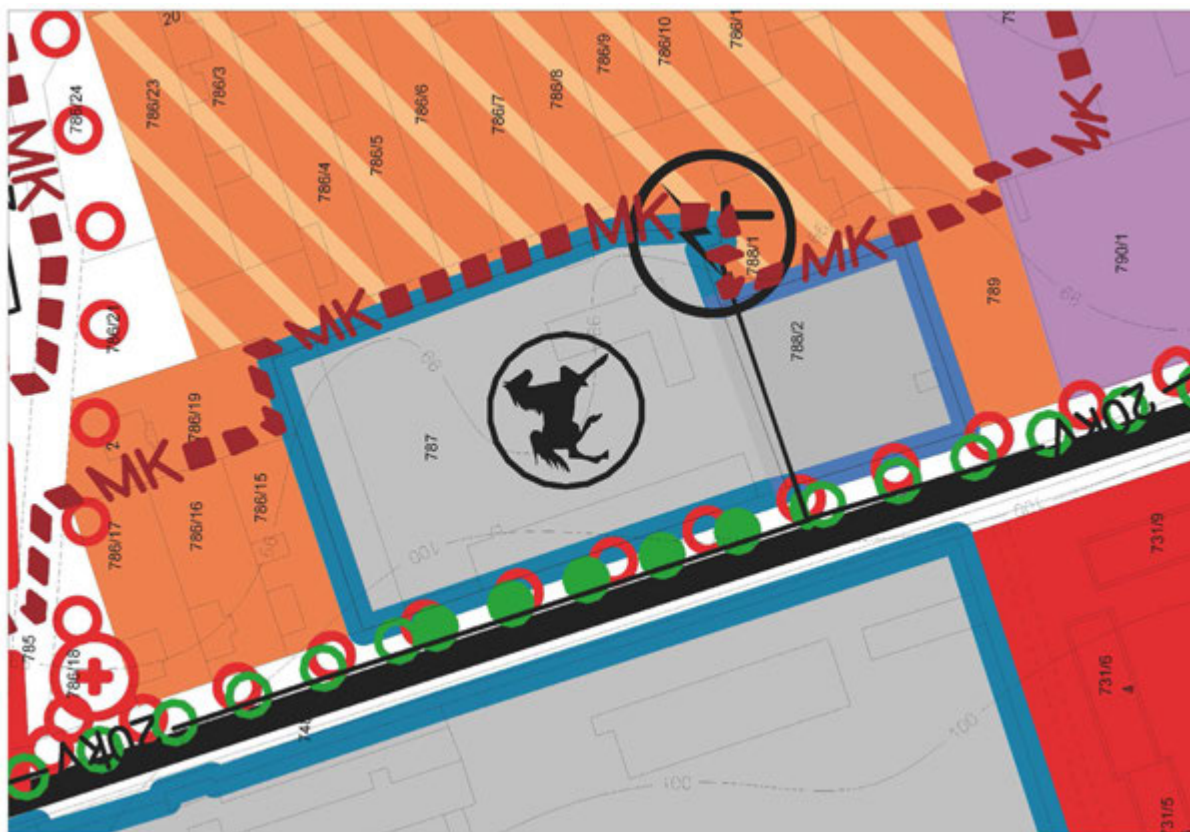
tervezett területfelhasználás jelölésének magyarázatata példával:



Módosítás előtt:



Módosítás után:



Közlekedés és közműfejlesztés:

A város a megye D-i részén helyezkedik el, a román országhatártól kb. 4 km-re. Az országos főutak a közigazgatási területen kívül húzódnak, az azokkal való kapcsolatot a kisebb jelentőségű mellékutak biztosítják. Az országos közúthálózat szerkezetét tekintve a környező településekkel közvetlen közúti csatlakozása van Mezőhegyesnek, melyek elsősorban célforgalmat bonyolítanak le. Átmenő forgalom (tranzitforgalom) jellemzően az Orosháza – Tótkomlós – Battonya – országhatár irányokban mérhető.

Autóbusz-közlekedés

A környező települések mindegyike elérhető autóbusszal, így az ezen útvonalakon közlekedő járatok lefedik a város nagy részét a még elfogadható 500 m-es vonzaskörzetükkel. Ellátatlan területnek a szétszórt, kis lélekszámú majorok számítanak. Ezek egy része kiépített úttal sem rendelkezik, ill. olyan kis lakosszámúak, hogy tömegközlekedésük megoldása aránytalanul gazdaságtalan lenne, azonban a fontosabb majorok autóbusszal megközelíthetők.

Vasúti közlekedés

A város vasúti közlekedés szempontjából jó adottságokkal rendelkezik. A Mezőtúr – Orosháza – Mezőhegyes és az Újszeged – Mezőhegyes / Battonya – Kétegyháza mellékvonalak a fontosabb irányokba megfelelő ellátást biztosítanak. A személyszállítási feltételek javítása fontos társadalompolitikai (népességmegtartó) erő lehetne. A teherforgalom mértéke az utóbbi időben visszaesett, de az ehhez tartozó infrastrukturális elemek megtartásra, helyreállításra érdemesek (a Vetőmagüzem területére) a gazdaságélénkítés lehetőségeinek fenntartása érdekében.

Polgári légi és vízi közlekedés

A közigazgatási területen csupán mezőgazdasági repülőtér van, amely kihasznált, megtartandó.

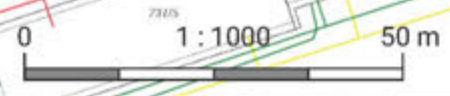
A Csikósudvar esetén a belterületi **787 és 788/2 helyrajzi számú** ingatlanon további épületek, valamint kifutók kialakítása tervezett a meglevő közterületi kapcsolatok felhasználásával, azok átalakításával illetve új közútcsatlakozás kialakításával a Kossuth utca, valamint a Pacsirta utca felől, melyeket a sarki elhelyezkedés lényegében lehetővé tesz.

A jelenlegi funkció lényegében nem bővül, csupán nagyobb helyet kap, így jelentős forgalom növekedéssel, többlet zajterheléssel nem számolhatunk.

A terület továbbá teljes közművel ellátott (közműtérkép lásd. a továbbiakban). Tekintettel arra, hogy a funkció változatlanul marad, kapacitásbővítésre nincsen szükség, csupán a belső vezetékhálózat fejlesztése várható a beruházás kapcsán. A csapadékvíz elvezetés burkolt, fedett megoldással kialakított a Kossuth utca mindkét oldalán.

Költségek:

A módosítás során felmerülő költségek, ráfordítások, illetve a szükséges közműfejlesztések köre a hozzá tartozó értékbecsléssel a részletesebb tervek kidolgozása után, a szakági munkarészek ismeretében lesznek érdemlegesen meghatározhatók.



Mezőhegyes

Kossuth utca

Készült az E-közmű rendszerben (2025. 11. 14.). A térkép tájékoztató jellegű, hivatalos eljárásban nem használható fel!

- Hírközlés
- Szénhidrogén
- Távhő
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízvezetés

