

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Mezőhegyes 0454/14 (rendezve 0454/22), 0454/15 (rendezve 0454/24)
és 0454/16 helyrajzi számú ingatlanok
módosításához kapcsolódóan



2025. május hó

ALÁÍRÓLAP

Telepítési tanulmányterv

Mezőhegyes 0454/14 (rendezve 0454/22), 0454/15 (rendezve 0454/24)

és 0454/16 helyrajzi számú ingatlanok

módosításához 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 0454/14 (rendezve 0454/22), 0454/15 (rendezve 0454/24)

és 0454/16 helyrajzi számú ingatlanok

módosításához kapcsolódóan

Bevezetés	4
A tervezési feladat és a tervezési cél meghatározása	5
Tervezési terület lehatárolása	6
Érintett terület és környezetének, hatásterületének bemutatása	
Vonatkozó előírások és a szükséges összhang vizsgálata	7
Településfejlesztési koncepció	
Megyei területrendezési terv	9
Helyi építési szabályzat	10
Településkép védelmi rendelettel való összhang vizsgálata	14
Település arculati kézikönyv:	15
Tervezett településrendezési eszközök módosításának bemutatása	
Közlekedés és közműfejlesztés	17
Költségek	
Közműtérkép	19
Beépítési terv	20

Bevezetés:

Mezőhegyes Békés vármegyében, Mezőkovácsházai járásban, a magyar-román határ mentén található. Természeti adottságainak köszönhetően ősidők óta lakott, több száz éves múltra vissza tekintő növények és építmények találhatók itt, mint a világhírű Ménesbirtok épületei és a népszerű halastavak. Éghajlata mérsékelten meleg – mérsékelten 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.

Jelen módosítás a 11. majorsági szarvasmarha telep bővítése, rendezése kapcsán vált indokolttá a 0454/15 (rendezve 0454/24), valamint a 0454/16 és a 0454/15 (rendezve 0454/24) helyrajzi számú külterületi ingatlanokat érintően.

Tekintettel a terület és környezetének jelenlegi használatára, illetve a sokak számára munkahelyet biztosító vállalkozás fejlesztésének szándékára, a módosítás a város rövid- és hosszabb távú érdekeivel nem ellenkezik, a terület rendezése, fejlesztése 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 a Mezőhegyest Tótkomlóssal összekötő út mentén külterületen, a Nemzeti Ménesbirtok és Tangazdaság Zrt. 11. számú tehenészetének szomszédságában található, melynek tulajdonosai fejlesztéseket kívánnak eszközölni.

Korábban a 0454/14, 0454/15 és 0454/16 helyrajzi számú ingatlanokat érintően az övezeti besorolás módosításra került a szerkezeti terven mezőgazdasági terület – általános besorolásból különleges terület – gazdasági funkcióval besorolásra, illetve a szabályozási terven beépítésre nem szánt általános használatú mezőgazdasági területek (Má-1) övezetből beépítésre szánt, a régi majori rendszertől függetlenül kialakult mezőgazdasági üzemi terület (Km-3) övezetbe a szomszédos ingatlanok besorolásához igazodva.

Az eljárás során a szükséges igazolások, csereterület kijelölése, stb. megtörtént, azonban a szabályozási terven az általános mezőgazdasági terület (Má-1) felirat törlése elmaradt.

A jelen módosítás célja lényegében a felirat törlésére irányult, azonban szükséges továbbá az övezeti határ kismértékű módosítása is az alábbiak szerint.

A tervezési feladat tehát a fentiek szerint az övezeti határok áthelyezésének vizsgálata a tervezett fejlesztések elősegítése érdekében.

Tervezési terület lehatárolása:

A tervezési terület Mezőhegyesen külterületén található, a Komlói út (0582 hrsz.), 0455, 0454/9, 0454/17, 0453, és 0454/20 helyrajzi számú ingatlanok által határolt tömb.

A tervezési területet a beépítési terv vonatkozásában a tervezéssel közvetlenül érintett, Mezőhegyes 0454/14, 0454/15 és 0454/16 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 település-szerkezetének 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 lótartás és lótenyésztés volt. A későbbiek során a lótartás 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 Tavasz 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 "vonat", amely meglete 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 öntözéses 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 területen jelenleg is 11. számú szarvasmarhatelep működik, ennek bővítése, rendezése kapcsán vált szükségessé a településrendezési eszközök felülvizsgálata a meglevő állapotoknak és a tervezett fejlesztéseknek megfelelően.

A tehenészet külterületen található, közvetlen környezetében mezőgazdasági művelés alatt álló szántóterületek találhatók, illetve itt fut a Mezőhegyest Tótkomlóssal összekötő ún. Komlósi, 4427 számú út.

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 1989. március 1-jén kapott városi rangot. A település a kisközépvárosok közé sorolható be. Nem szokványos település, ugyanis a környező lakott helyektől eltérően telepítették. Az Alföld településeire általában jellemző, hogy a népességük nagy része a határban él. A zárt településről költöztek ki a tanyákra, majorokba. Ettől eltérő Mezőhegyes esete, itt a majorok voltak meg előbb, és a központi majorból hozták létre a zárt települést. Sok mindenben speciális a település szerkezete. Műemlékek és műemlék jellegű épületek találhatók a városközpontban, ami a környező települések esetében nem szokványos. A belterület egyedi lótenyésztési funkcióval rendelkezik, valamint meglehetősen nagy a zöldterület a városközpontban. A külterületnek speciális települési rendje van. A földterületet a ménesintézet alapításakor 84 járásra osztották. Az egész területet pedig kezdetben négy kerületre, később pedig még tovább külső és belső kerületekre.

Mezőhegyes belterülete, valamint a közvetlenül hozzá csatlakozó fejlesztési területek a szerkezeti jellegzetességek alapján 5 önálló városrészbe lettek besorolva. A városrészek terület egységekből állnak, melyek egyedi sajátosságokat hordoznak, esetenként sajátos fejlesztési igényeket is támasztanak. További terület egység az antiszegregációval érintett terület, amely részben külterületi, de több városrészt is érint. A külterület a magas lakosságszám alapján szintén jelentős.

A vizsgált terület külterületen található a 11. majorsági tehenészet szomszédságában. A település valamennyi, vegyes funkciójú birtoki majorsága gazdasági terület.

A majorsági területeknél értékként tekinthetünk az alábbiakra:

1. A Szárazér Natura 2000 terület természeti értékei alapján aktív turisztikai bemutatásra érdemes.
2. A 39-es Majornál műemlék zabsiló található a területen, továbbá tiszti lakások, cselédlakások találhatóak, ahol a száz évvel ezelőtti állapotokat rekonstruálva élményszerűen bemutatható a monarchiakori Ménesbirtoki élet.
3. Az elhagyott majori épületek turisztikai, gazdasági fejlesztési lehetőségeket is biztosíthatnak, kihasználva a település ezen egyediségét.

Problémák továbbá:

4. Majorságok infrastrukturális hiányosságai. Nincs ivóvíz és szennyvíz közszolgáltatás. Sok major az utak állapota miatt nehezen megközelíthető.
5. A településre vezető főutak forgalmasak, nem alkalmasak a biztonságos kerékpáros közlekedésre. Szükséges a főutak mentén a települések közötti biztonságos fenntartható közlekedés ezen módjának biztosítása

A vizsgált terület közművekkel ellátott, továbbá a Komlói úton megfelelően megközelíthető.

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:



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

Helyi építési szabályzat:

Korábban a 0454/14, 0454/15 és 0454/16 helyrajzi számú ingatlanokat érintően az övezeti besorolás módosításra került a szerkezeti terven mezőgazdasági terület – általános besorolásból különleges terület – gazdasági funkcióval besorolásra, illetve a szabályozási terven beépítésre nem szánt általános használatú mezőgazdasági területek (Má-1) övezetből beépítésre szánt, a régi majori rendszertől függetlenül kialakult mezőgazdasági üzemi terület (Km-3) övezetbe a szomszédos ingatlanok besorolásához igazodva.

Az eljárás során a szükséges igazolások, csereterület kijelölése, stb. megtörtént, azonban a szabályozási terven az általános mezőgazdasági terület (Má-1) felirat törlése elmaradt.

Jelen módosítás célja lényegében a felirat törlésére irányult, azonban szükséges továbbá az övezeti határ kismértékű módosítása is az alábbiak szerint.

A Nemzeti Ménesbirtok és Tangazdaság Zrt. kezelésébe tartozó szarvasmarhatelep bővítése, rendezése kapcsán a 0454/15 (rendezve 0454/24) helyrajzi számú ingatlan egy részének módosítása tervezett a mezőgazdasági terület – általános (Má) besorolásból különleges terület – gazdasági funkcióval (üzemi) (Km-3) besorolásba, valamint a 0454/16 és a 0454/15 (rendezve 0454/24) helyrajzi számú ingatlanok egy részének módosítása tervezett különleges terület – gazdasági funkcióval (üzemi) (Km-3) besorolásból mezőgazdasági terület – általános (Má) besorolásba a meglevő állapotoknak és a tervezett fejlesztéseknek megfelelően.

Tervezett övezeti besorolás Km-3, melynek jelentése:

Km – a régi majori rendszertől függetlenül kialakult mezőgazdasági üzemi területek övezete

megengedett legnagyobb beépítettség (%)	40
megengedett legnagyobb építménymagasság	7,5
megengedett legkisebb telekterület (m ²)	5000
legkisebb zöldfelület (%)	40
beépítési mód	SZ
előkert (m)	6,0
legkisebb oldalkert (m)	6,0
legkisebb hátsókert (m)	6,0

A szabályozási terven az övezeteket elválasztó határvonal kerül áthelyezésre, egyéb változás nem tervezett.

A módosítás során újonnan beépítésre szánt terület kerül kijelölésre.

Az érintett területen, közvetlen környezetében védett vagy védendő természeti, valamint építészeti érték nem található. A módosítás során továbbá az örökségvédelmi nyilvántartásban szereplő régészeti lelőhely sem érintett.

HÉSZ 20. § szerint:

Különleges területek 20.§

- (1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt jelen rendelet 4-19.§-ok szerinti területektől jelentős mértékben eltérő felhasználású területek.
- (2) Különleges terület:
- a) a **Kkl** jelű településközponti jellegű lovasközpont övezete,
 - b) a **Kl** jelű lovas sportpályák övezete,
 - c) a **Khm** jelű helytörténeti múzeum övezete,
 - d) a **Kki** jelű kulturális ifjúsági központ övezete,
 - e) a **Ksf** jelű strandfürdő övezete,
 - f) a **Kg** jelű garázsok övezete,
 - g) a **Ke** jelű erdei állatok tartására szolgáló övezet,
 - h) a **Km** jelű mezőgazdasági üzemi területek övezete,
 - i) a **Khu** jelű hulladékudvar övezete,
 - j) a **Khá** jelű hulladékátrakó övezete,
 - k) a **Kszt** jelű szennyvíztisztító övezete.
 - l) a **Kv** jelű településközponti jellegű különleges terület övezete.

HÉSZ 26. § bekezdései szerint:

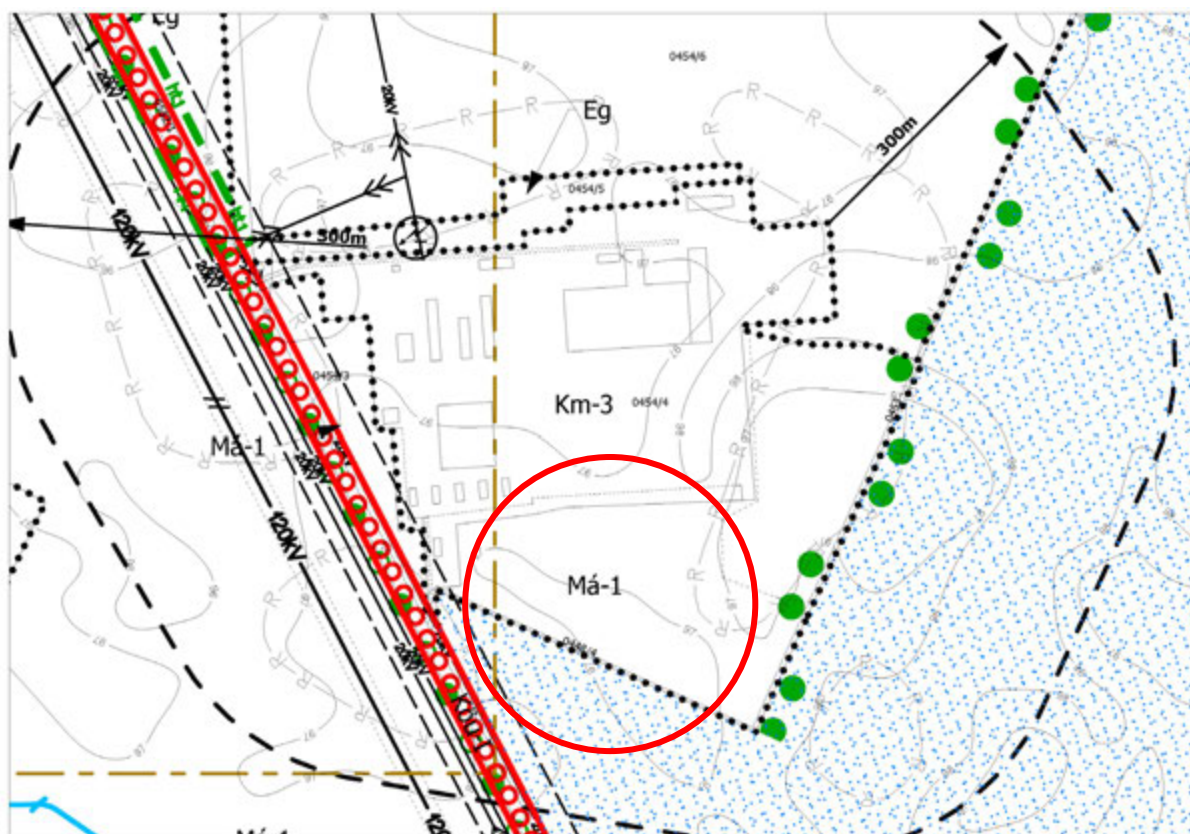
26.§

- (1) A **Km** jelű övezetek a mezőgazdasági üzemi területek övezetei. Az övezetben a mezőgazdasági gépjavítás és tárolás, terménytárolás, a növénytermesztés és feldolgozás, a nagyüzemi állattartás és feldolgozás létesítményei helyezhetők el, továbbá amennyiben az alaprendeltetés nem zárja ki, kivételesen elhelyezhetők a tulajdonos vagy a használó számára szolgálati lakás és a személyzet számára szolgáló szociális helyiségek.

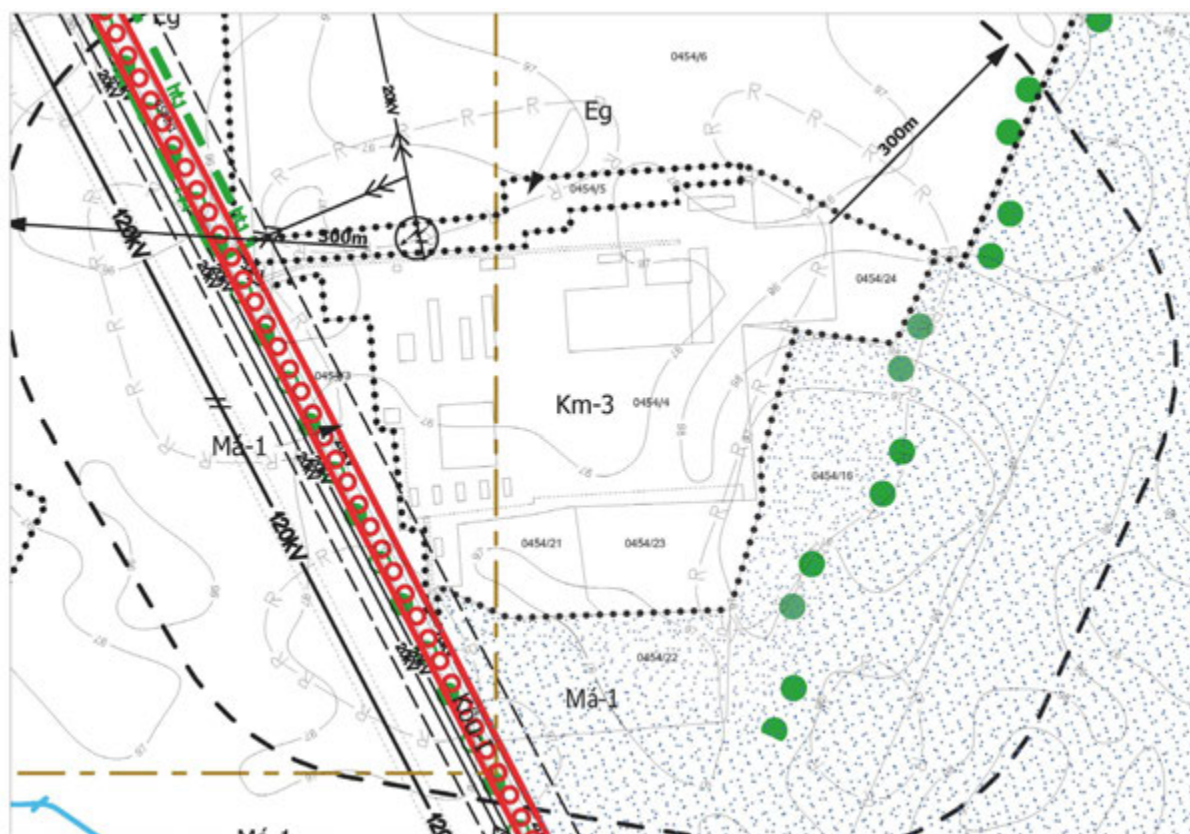
Ezen belül:

- a) a **Km-1** jelű övezet a mezőgazdasági műveléshez kapcsolódó, a belterülettel határos mezőgazdasági üzemi területek övezete,
 - b) a **Km-2** jelű övezet a történeti majorságokból kialakult mezőgazdasági üzemei területek övezete,
 - c) a **Km-3** jelű övezet a régi majori rendszertől függetlenül kialakult mezőgazdasági üzemi területek övezete.
 - d) a **Km-4** jelű övezet a mezőgazdasági műveléshez kapcsolódó, állattartásra nem alkalmas mezőgazdasági üzemi területek övezete.
- (4) A **Km-3** jelű övezetben valamennyi, a mezőgazdasági üzemi területen megengedett épületet, építményt el lehet helyezni.
- a) Az állattartó telepek védelmi övezetén belül nem helyezhető el lakóház, állandó tartózkodásra szolgáló intézményi épület, idegen állattartó létesítmény.
 - b) Újonnan kialakítandó telek szélessége és mélysége nem lehet kevesebb 50,0 méternél. A telekhatár mentén legalább hármass fasort kell telepíteni, cserjeszinttel is kiegészítve. Hígrágyás állattartás esetén a trágya tárolására zárt tárolót kell létesíteni.
 - c) Csak földszintes épületek helyezhetők el. A szociális és irodaépületek, valamint a szolgálati lakások esetében a tetőterek beépítése megengedett.
- d) Technológiai szükségszerűség esetén – pl. takarmánysiló – az építménymagasság 30,0 méterig növelhető.

Módosítás előtt:



Módosítás után:



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 megfelelően és kiszolgálva a mai kor igényeit, felhasználási szokásait.

A város terek rehabilitációjának része kell legyen az utcabútorok, buszvárók tervezése alapul véve a Ménesbirtok 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 20. és 21. § bekezdései szerint:

17. Egyéb majorságokra vonatkozó egyedi építészeti követelmények

20. §

- (1) A majorságokba tervezett épületeknél Mezőhegyes és a Ménesbirtok építészeti hagyományait kell követni.
- (2) Az épületek homlokzati falfelületének színezésénél az alábbi színek alkalmazhatók:
 - a) fehér
 - b) sárgával és szürkével tört fehér
 - c) okker és árnyalatai
 - d) zöld és árnyalatai
 - e) természetes építőanyagok esetén azok természetes színei
- (3) A majorságok beépítésénél zöldfelületi-, kertészeti tervet kell készíteni.

18. Mezőgazdasági területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

21. §

A területen az esetleges építményeknél Mezőhegyes és a Ménesbirtok építészeti hagyományait kell követni.

Az új építményeket a jellegzetes településkép, 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 természeti környezet egységes védelme, egyben az építési beruházások gyors és sikeres megvalósíthatósága érdekében megalkotta a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvényt. A településkép 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 településkép 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 rögzítettekre tekintettel szükséges lenni.

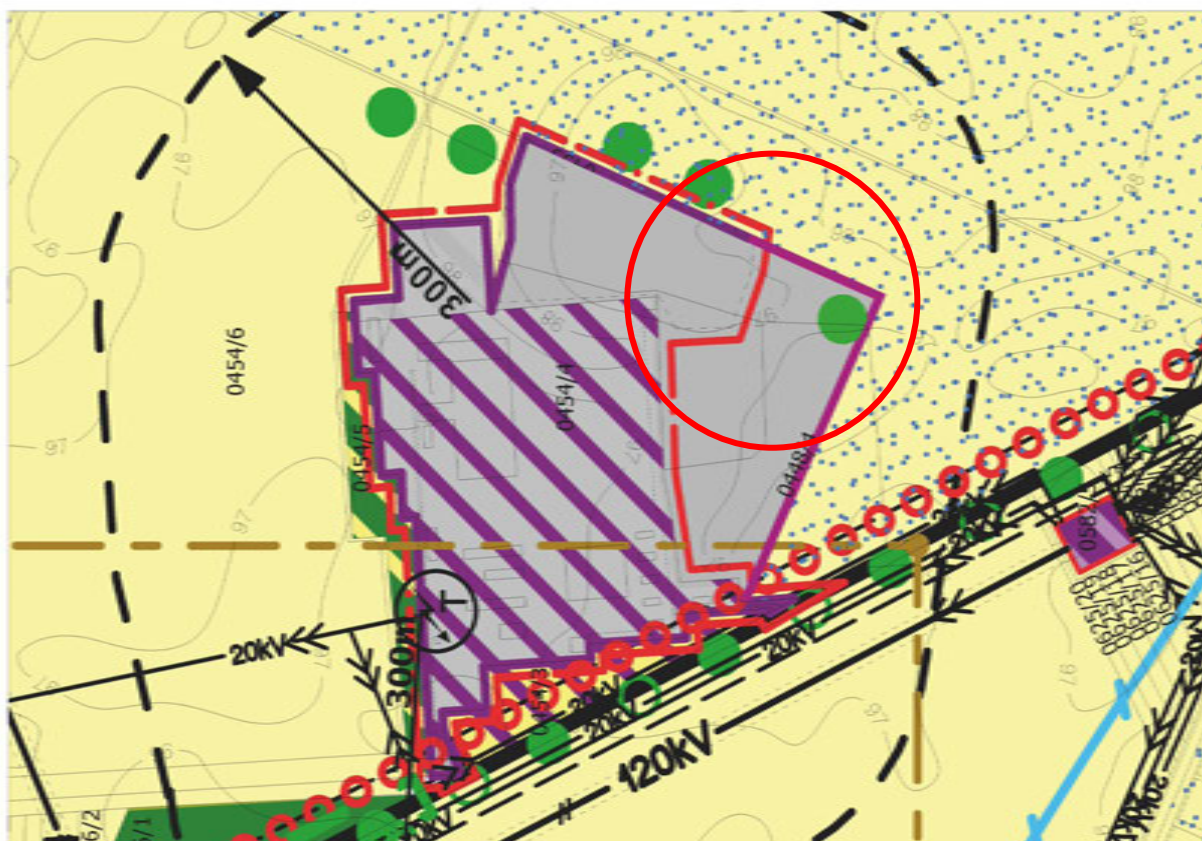
Tervezett településrendezési eszközök módosításának bemutatása:

A módosítás kapcsán a 0454/15 (rendezve 0454/24) helyrajzi számú ingatlan egy részének átsorolása tervezett a szerkezeti terven mezőgazdasági terület – általános besorolásból különleges terület – gazdasági funkcióval (üzemi) besorolásba, valamint a 0454/16 és a 0454/15 (rendezve 0454/24) helyrajzi számú ingatlanok egy részének módosítása tervezett különleges terület – gazdasági funkcióval (üzemi) besorolásból mezőgazdasági terület – általános besorolásba a meglevő állapotoknak és a tervezett fejlesztéseknek megfelelően.

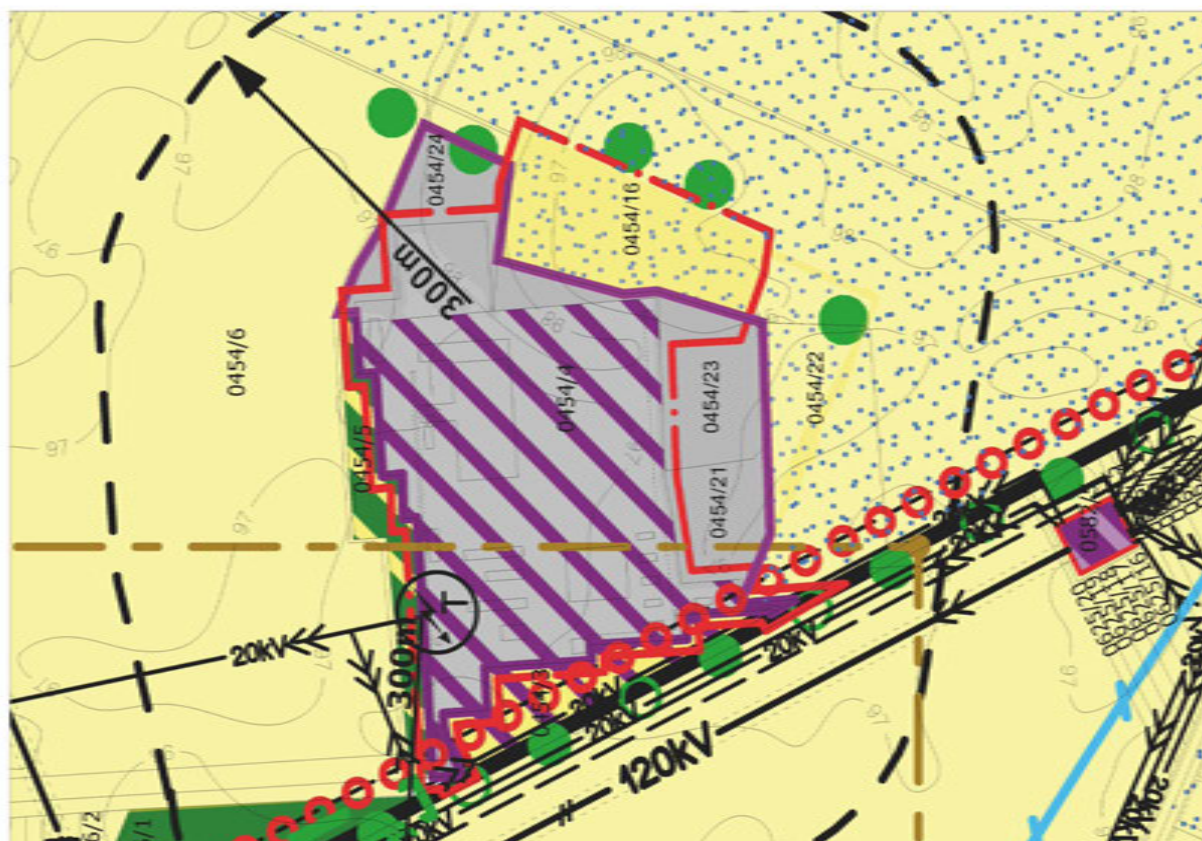
A településrendezési eszközökben egyéb változás nem tervezett. A módosítás során újonnan beépítésre szánt terület kerül kijelölésre.

Az érintett területen, közvetlen környezetében védett vagy védendő természeti, valamint építészeti érték nem található. A módosítás során továbbá az örökségvédelmi nyilvántartásban szereplő régészeti lelőhely sem érintett.

TSZT módosítás előtt:



TSZT módosítás után:



Településszerkezeti terv jelmagyarázata:

beépítésre szánt területek jelölései:

megelevő	tervezett	
		lakóterület - nagyvárosias
		lakóterület - kisvárosias
		lakóterület - kertvárosias
		lakóterület - falusias
		vegyes terület - településközponti terület
		gadásági terület - kereskedelmi szolgáltató
		gadásági terület - ipari
		különleges terület - településközponti jellegű
		különleges terület - nem gazdasági jellegű
		különleges terület - gazdasági funkcióval

beépítésre nem szánt területek jelölései:

		különleges terület - gazdasági jellegű
		különleges terület - nem gazdasági jellegű
		erdőterület - gazdasági
		erdőterület - egészségügyi turisztikai
		erdőterület - védelmi (védett, védő)
		mezőgazdasági terület - általános
		mezőgazdasági terület - korl.funk. öntöző rendszerrel ellátott
		mezőgazdasági terület - gyep
		vízgazdálkodási terület - tó, csatorna, egyéb vízgazd. ter.
		kötőtpályás közlekedési terület

területfelhasználások jelölései

tervezett területfelhasználás jelölésének magyarázatata példával:



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 vonzáskörzetükkel. 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 vizsgált terület a Mezőhegyest Tótkomlóssal összekötő út mentén külterületen, a Nemzeti Ménesbirtok és Tangazdaság Zrt. 11. számú tehenészetének szomszédságában található.

A módosítás során a területek használata nem módosul, közlekedésfejlesztés, forgalomátalakítás nem válik szükségessé, jelentős forgalomművekedéssel, többlet zajterheléssel nem számolhatunk.

A terület közművekkel ellátott (közműtérkép lásd. a továbbiakban), kapacitásbővítési igény nem, csupán a belső vezetékhálózat fejlesztése várható a beruházás kapcsán. A csapadékvíz elvezetése telken belül szikkasztással biztosított.

Költségek:

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



Mezőhegyes Szarvasmarha telep



K É - K Ö Z M Ű

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

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

