

**MEZŐHEGYES VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA
- ÁLTALÁNOS ELJÁRÁSSAL -**



A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. § szerinti
véleményezési anyag

Szeged, 2025. december hó

MEZŐHEGYES VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA
- ÁLTALÁNOS ELJÁRÁSSAL -

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

Katona András
Mezőhegyes – települési főépítész

TERVEZŐ: Novák Építésziroda Kft.
székhely: 6721 Szeged, Tímár u. 8/B.
képviselő: Novák Péter okl. építész, településtervező
É 06-0088, TT 06-0088

Településtervezés: Novák Péter 
okl. építészmérnök, településtervező
É 06-0088, TT 06-0088
Novák Építésziroda Kft. - 6720 Szeged, Tímár utca 8/B.

Altörjay Domonkos Pál 
okl. építésztervező művész, okl. településmérnök
É 06-0447
6725 Szeged, Veres ács utca 20.

MEZŐHEGYES VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA
- ÁLTALÁNOS ELJÁRÁSSAL -

TARTALOMJEGYZÉK:

I. JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

1. Településszerkezeti terv módosítása
Településszerkezeti tervet módosító határozat tervezete
2. Építési szabályzat módosítása
Rendelet tervezet

II. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

Bevezető szöveges ismertetés

III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1. Helyzetfeltáró munkarész

- 1.1. Területrendezési követelmények
- 1.2. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat
- 1.3. Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata
- 1.4. Környezetiállapot-jellemzők
- 1.5. A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat
- 1.6. Közlekedés
- 1.7. Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás
- 1.8. Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők

2. Helyzetelemző munkarész

- 2.1 A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése
A vizsgálatok alapján a tényleges állapotok elemzése, egymásra hatásuk összevetése, folyamataik elemzése

3. Helyzetértékelő munkarész

- 3.1. A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis
A tényleges állapot értékelése

4. Alátámasztó munkarész

- 4.1. Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)
Értékvédelmi leírás - Csikósudvar

- 4.2. Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére
- 4.3. Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás
- 4.4. Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat
- 4.5. Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)
- 4.6. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

Beépítési tervek

IV. MELLÉKLETEK

+ A módosítási eljárás során kiküldésre került, valamint beérkezett ügyiratok, szakvélemények, adatszolgáltatások

I.
JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

I/1.
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV
MÓDOSÍTÁSA

**Mezőhegyes Város Képviselő-testületének
.../2026. (.....) határozata**

Tárgy: Mezőhegyes Város településrendezési eszközeinek módosítása

HATÁROZATI JAVASLAT

Mezőhegyes Város Önkormányzat képviselő-testülete megtárgyalta Pap István Tibor polgármester 01/...- .../2026. számú „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. és 2. melléklet szerint módosul.
- 1.2./ Területfelhasználás változás bemutatása és annak szöveges leírása a 3. melléklet szerint történik.
- 1.3./ A területrendezési tervvel való összhang igazolása a 4. melléklet szerint történik.
- 1.4/ A biológiai aktivitásérték szinten tartásának igazolása a 5. melléklet szerint történik.

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

Mezőhegyes, 2026. ...

Felelős: Polgármester
Határidő: azonnal

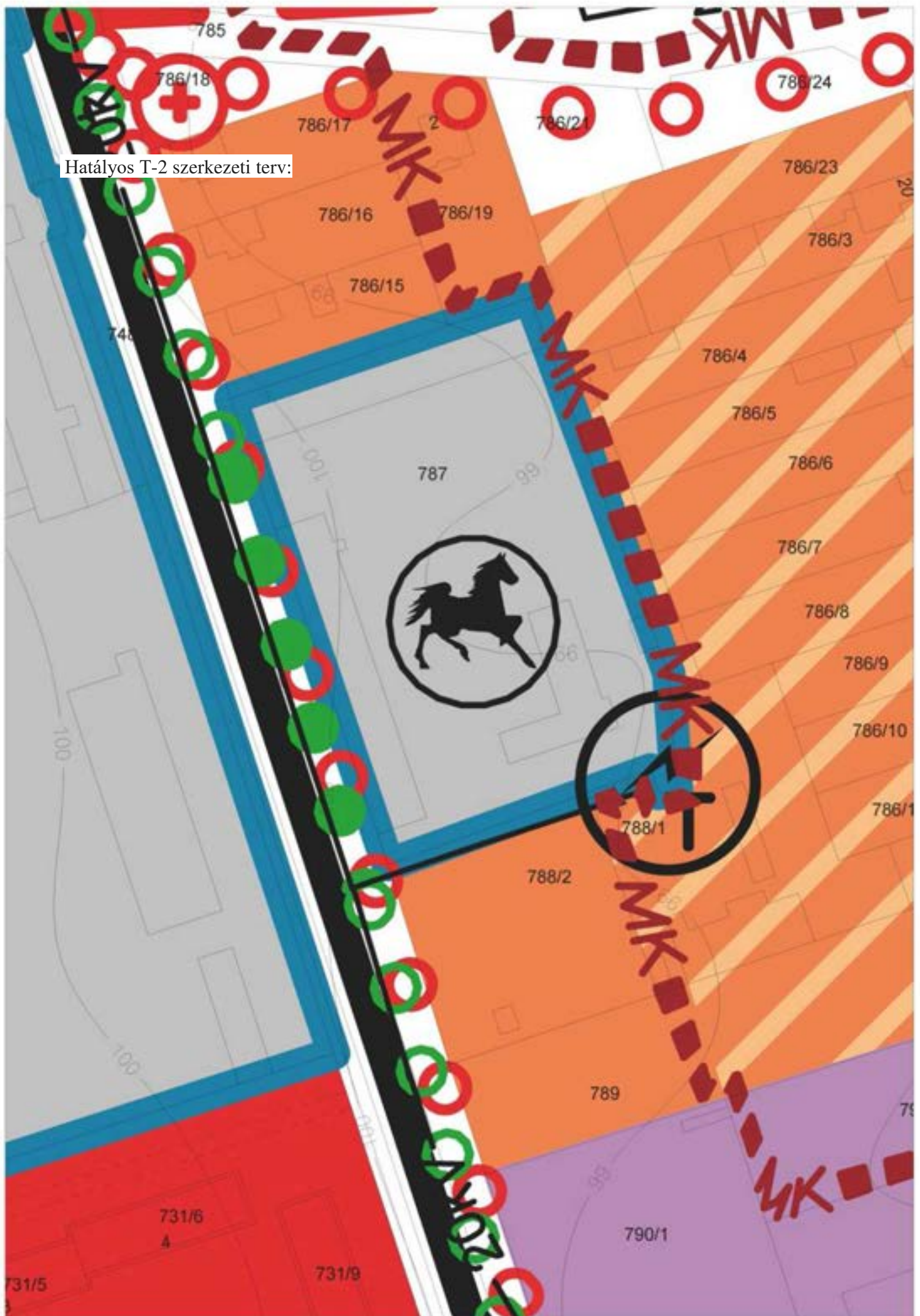
Pap István Tibor sk.
polgármester

Szentmihályi Ferenc sk.
jegyző

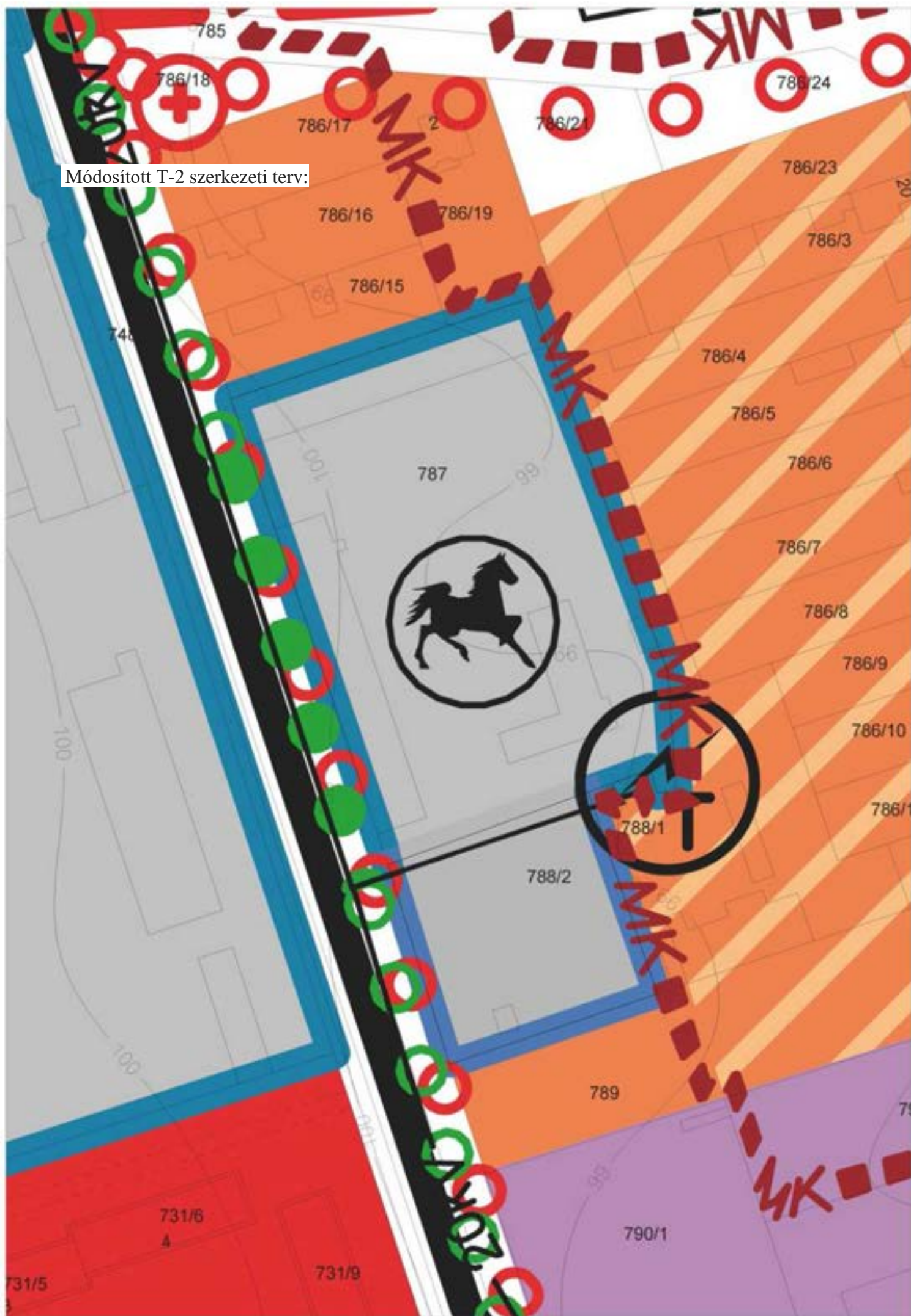
1. melléklet a/2026. (...) Kt. sz. határozathoz

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.

Hatályos T-2 szerkezeti terv:



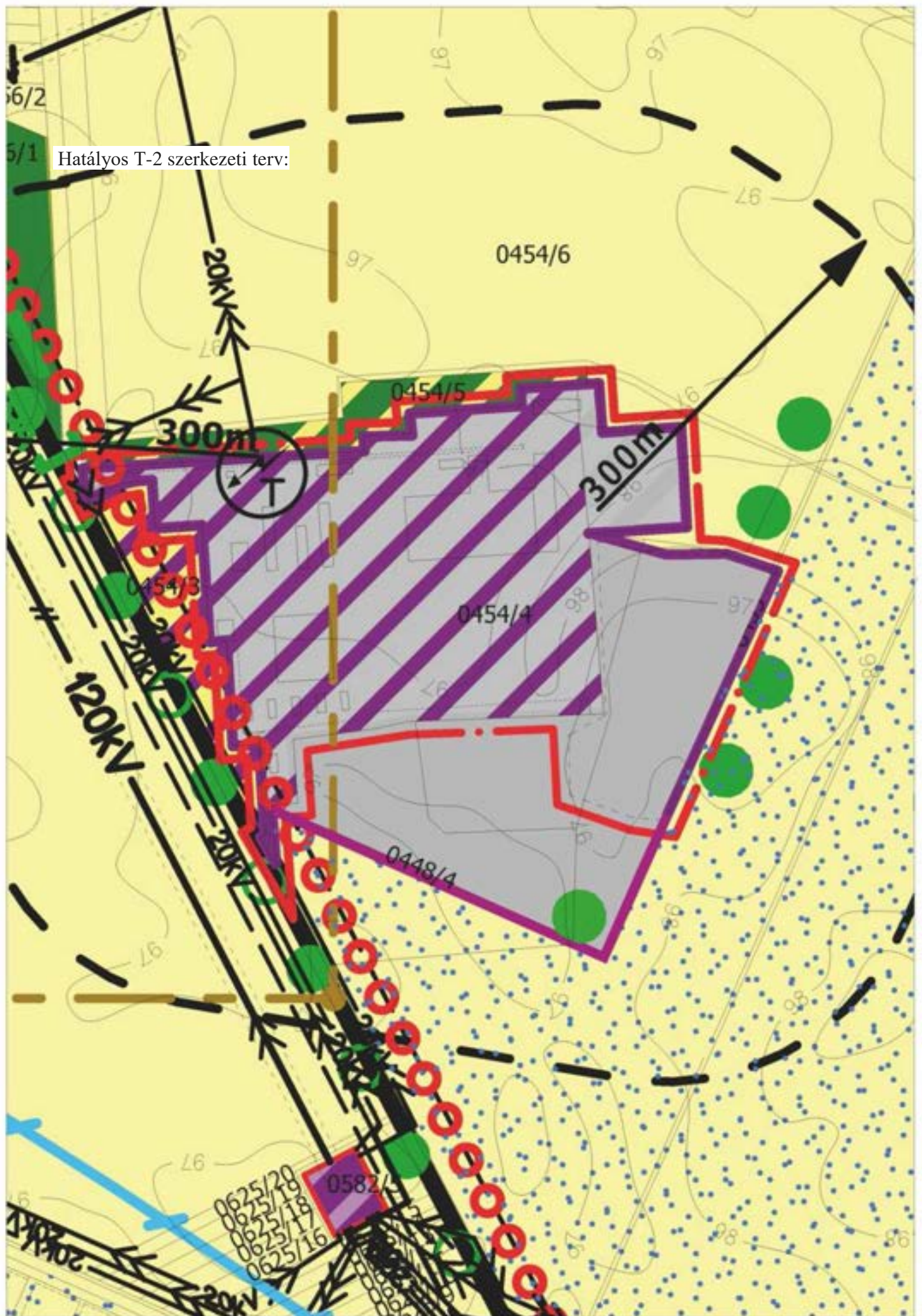
Módosított T-2 szerkezeti terv:

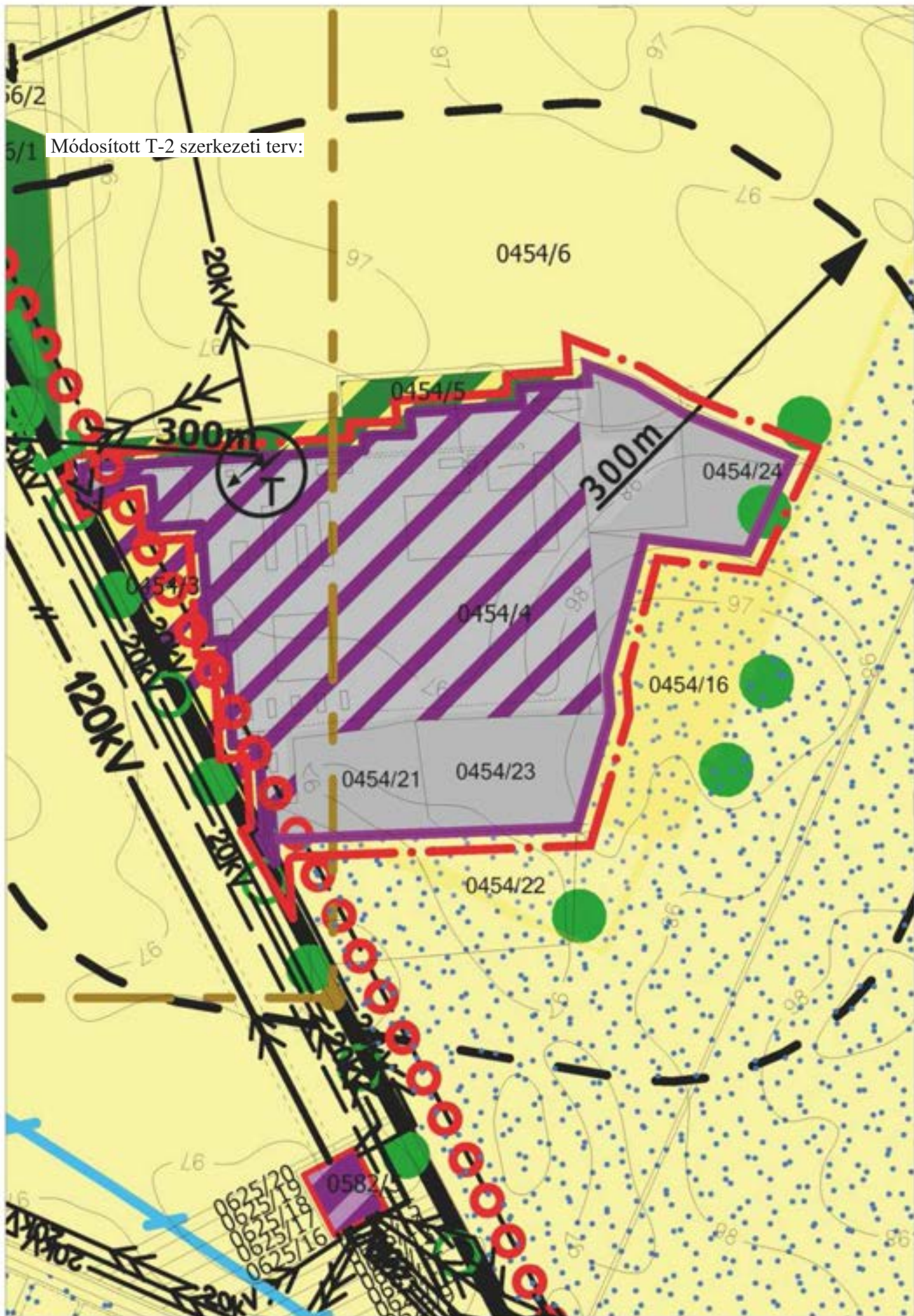


2. melléklet a/2026. (...) Kt. sz. határozathoz

A szarvasmarhatelep bővítése, rendezése kapcsán a 0454/15 (rendezve 0454/24) helyrajzi számú ingatlan egy részének módosítása tervezett **mezőgazdasági terület – általános** besorolásból **különleges terület – gazdasági funkcióval** (üzemi) besorolásba, valamint a 0454/16 és a 0454/14 (rendezve 0454/22) 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.

Hatályos T-2 szerkezeti terv:

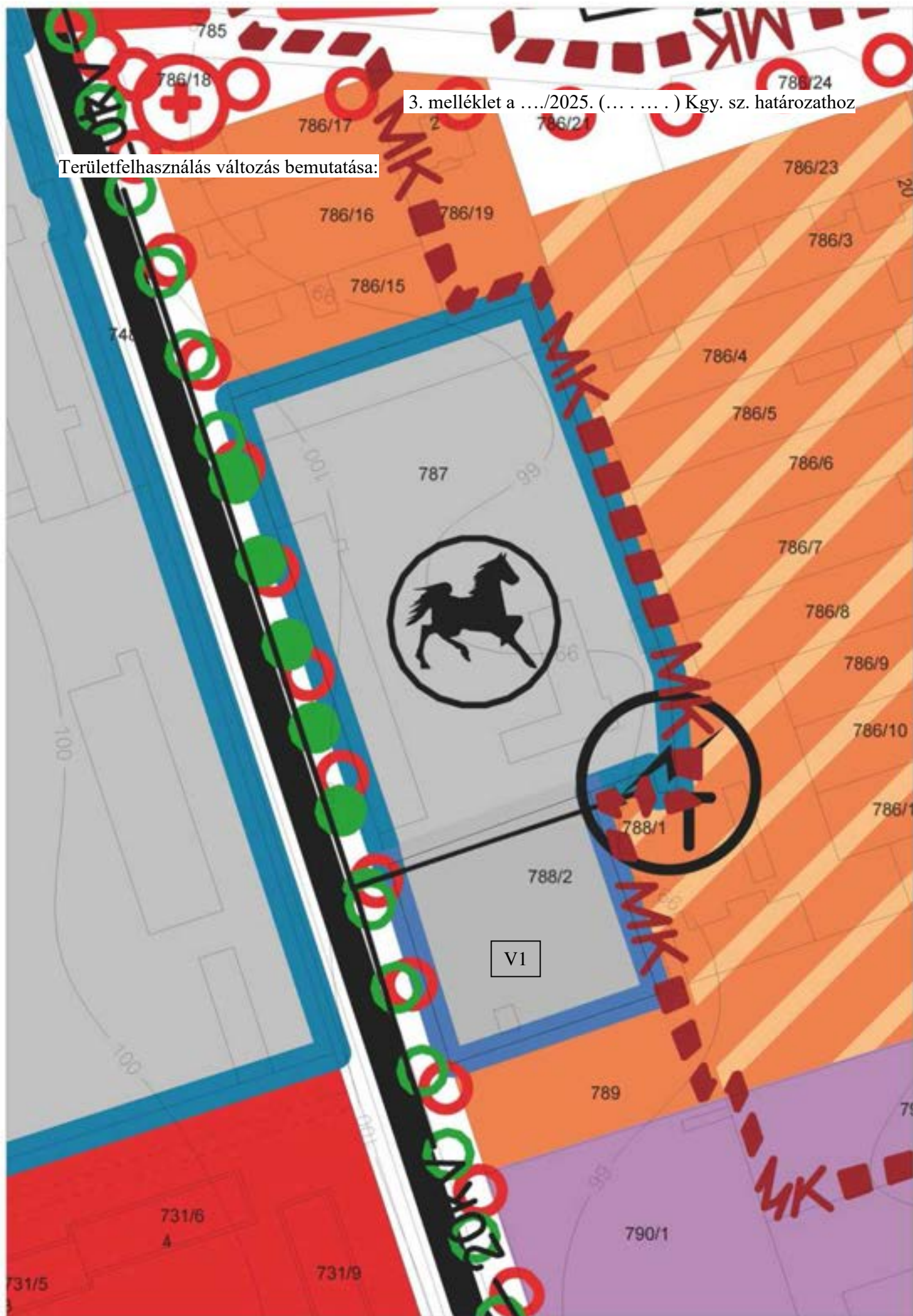


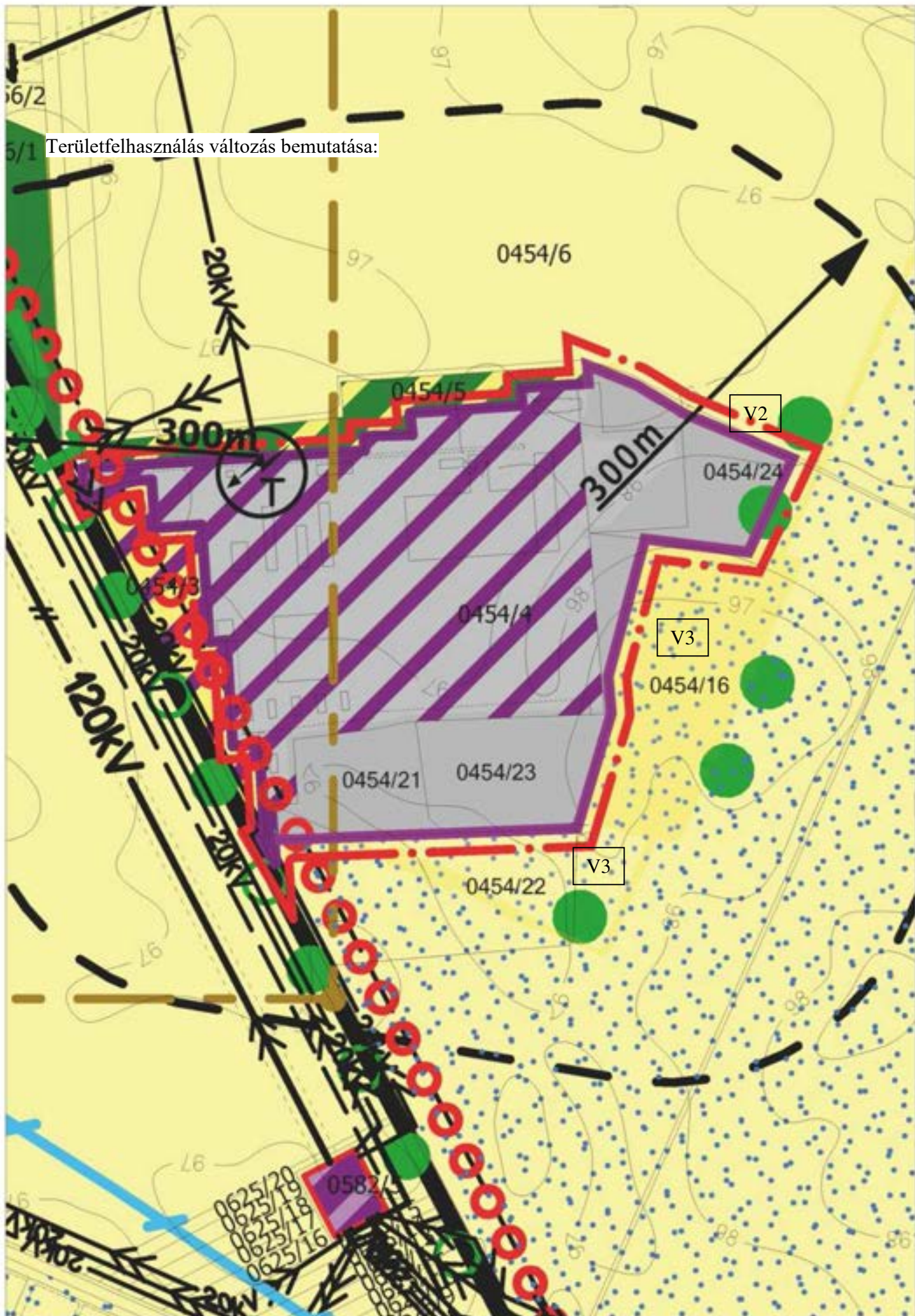


Módosított T-2 szerkezeti terv:

3. melléklet a .../2025. (... ..) Kgy. sz. határozathoz

Területfelhasználás változás bemutatása:





Területfelhasználás változás szöveges leírása:

Hatályos területfelhasználás			Tervezett területfelhasználás		
Sor-szám	Jele	Megnevezése	Telek-terület (m ²)	Jele	Megnevezése
V1.	Lke-1	lakóterület – kertvárosias	2 395	Kkl-3	Különleges terület – település-központi jellegű (lovasközpont)
V2.	Má-1	mezőgazdasági terület – általános	19 346	Km-3	különleges terület – gazdasági funkcióval (üzemi)
V3.	Km-3	különleges terület – gazdasági funkcióval (üzemi)	63 159	Má-1	mezőgazdasági terület – általános

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 8. § (3) bekezdés d) pontja szerint igazolni szükséges, hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelelne.

Az érintett, új beépítésre szánt földterület a meglevő, beépítésre szánt területen elhelyezkedő, szarvasmarhatelephez 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.

Településszerkezeti terv jelmagyarázata:

beépítésre szánt területek jelölései:

melevő	tervezett	
		lakóterület - nagyvárosias
		lakóterület - községi
		lakóterület - kertvárosias
		lakóterület - falusias
		vegyes terület - településközponti terület
		gazdasági terület - kereskedelmi szolgáltató
		gazdasági 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 funkcióval
		erdőterület - védelmi (védett, védő)
		mezőgazdasági terület - általános
		mezőgazdasági terület - kor.funk. öntöző rendszerrel ellátott
		mezőgazdasági terület - gyep
		szagellátási terület - út, csatorna, egyéb végpont, ter.
		központi közlekedési terület

területfelhasználások jelölései

tervezett területfelhasználás jelölésének magyarázata példával:



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 területfelhasználási térség

Műszaki infrastruktúra elemek

Országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények

- Gyorsforgalmi út - meglévő
- Gyorsforgalmi út - tervezett
- Főút - meglévő
- Főút - tervezett
- Nagynyelvi vasútvonal - tervezett
- Egyéb országos törvényszerű vasúti pálya - meglévő
- Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérrel fejlesztendő 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
- Földgázszállító vezeték - meglévő
- Földgázszállító 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
- Kompátkötőhely - meglévő
- Kompátkötőhely - tervezett
- Térségi logisztikai központ - meglévő
- 5-20 MW közötti névleges teljesítművel rendelkező 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 hulladékkezelő - meglévő

Alaptérképi elemek

- Vízfelület, vízfolyás
- Településhatár
- Megyehatár

Tájékoztató elemek

- Településrendszerelem
- 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. § (1-6. melléklete) alapján továbbá a tervezett módosítások során jó termőhelyi adottságú szántók övezete, erdőtelepítésre javasolt terület övezete, tájképvédelmi terület övezete, vízminőség-védelmi terület övezete, nagyvízi meder övezete, VTT-tározók övezete nem érintett, a vizsgálat megtörtént.

A rendelet 7-14. melléklete Budapesti agglomerációjára, illetve Balaton kiemelt üdülőkörzetére vonatkozik.

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

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 kijelölése nem történik, 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 övezetében 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.



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 három részterület módosítása nem változtat.

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 8. § (3) bekezdés d) pontja szerint igazolni szükséges, hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előirányzó rendeltetésnek és használatnak megfelelne. Ilyen esetben erről a település önkormányzata határozatban nyilatkozik.

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.

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 02. részterület esetén bár újonnan beépítésre szánt terület kerül kijelölésre (valójában a területek átcsoportosítása valósul meg), a beépítésre szánt területek aránya nem nő és a módosítás a szarvasmarhatelephoz kapcsolódóan, a működő technológiához, munkafolyamatokhoz kapcsolódóan, azok kiszolgálására vált indokolttá, ezért más terület erre a célra nem lehet megfelelő.

Infrastruktúra hálózatba illeszkedés, megfelelés bemutatása:

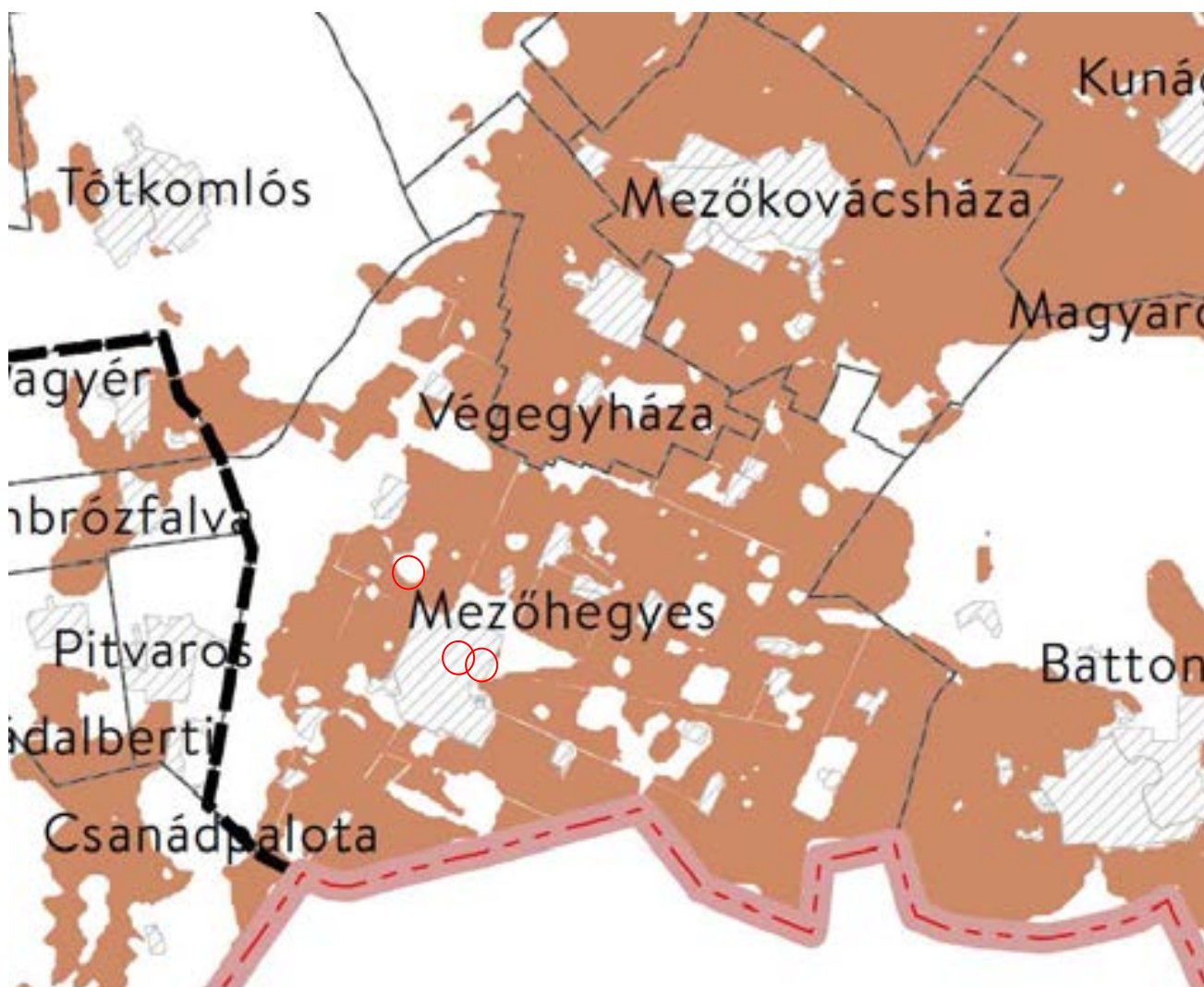
Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: **MaTrT.**) 4/5. melléklete tartalmazza a közúti, vasúti, kerékpáros, földgáz, stb. hálózatokat, melyek vizsgálata szükséges.

A bemutatásra kerülő részterületek tervezett módosítása a ezen hálózatokat, illetve a további meglevő és tervezett infrastruktúra elemeket az nem érinti, azok fenntartását, későbbi fejlesztését nem akadályozzák.

Érintettség:

Térképek, övezetek	Módosítás sorszáma		
	01.	02.	03.
3/1. melléklet: Ökológiai hálózat magterületének öv., az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának öv. és az ökológiai hálózat puffterületének övezete (OTrT)			
3/2. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (OTrT)			
3/3. melléklet: Erdők övezete (OTrT)			
3/4. melléklet: Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések (OTrT)	×	×	×
3/5. melléklet: Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések (OTrT)			
4/1. melléklet: ökológiai hálózat magterületének övezete, ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, ökológiai hálózat puffterületének övezete (BTrT)			
4/2. melléklet: kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (BTrT)		×	
4/3. melléklet: jó termőhelyi adottságú szántók övezete (BTrT)			
4/4. melléklet: erdők övezete, erdőtelepítésre javasolt terület övezete (BTrT)			
4/5. melléklet: tájképvédelmi terület övezete (BTrT)			
4/6. melléklet: világörökségi és világörökségi várományos területek övezete (BTrT)	×	×	×
4/7. melléklet: vízminőség-védelmi terület övezete (BTrT)			
4/8. melléklet: nagyvízi meder övezete (BTrT)			
4/9. melléklet: honvédelmi és katonai célú terület övezete (BTrT)			
4/10. melléklet: ásványi nyersanyagvagyon övezete (BTrT)	×	×	×
4/11. melléklet: rendszeresen belvízjárta terület övezete (BTrT)			
4/12. melléklet: tanyás területek övezete (BTrT)	×	×	×
4/13. melléklet: gazdaságfejlesztési és innovációs terület övezete (BTrT)	×	×	×
4/14. melléklet: kiemelt turisztikai terület övezete (BTrT)	×	×	×
4/15. melléklet: együtt tervezésre javasolt térség övezetek (BTrT)			

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 főépítési 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.

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.

- Közföldhasználati területek**

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

Közföldhasználati területek

 - Regionális térszervező központ
 - Térségi térszervező központ

Közlekedési hálózatok

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

Közlekedési hálózatok

 - 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

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 földgázszállító vezeték

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 jelölhető;

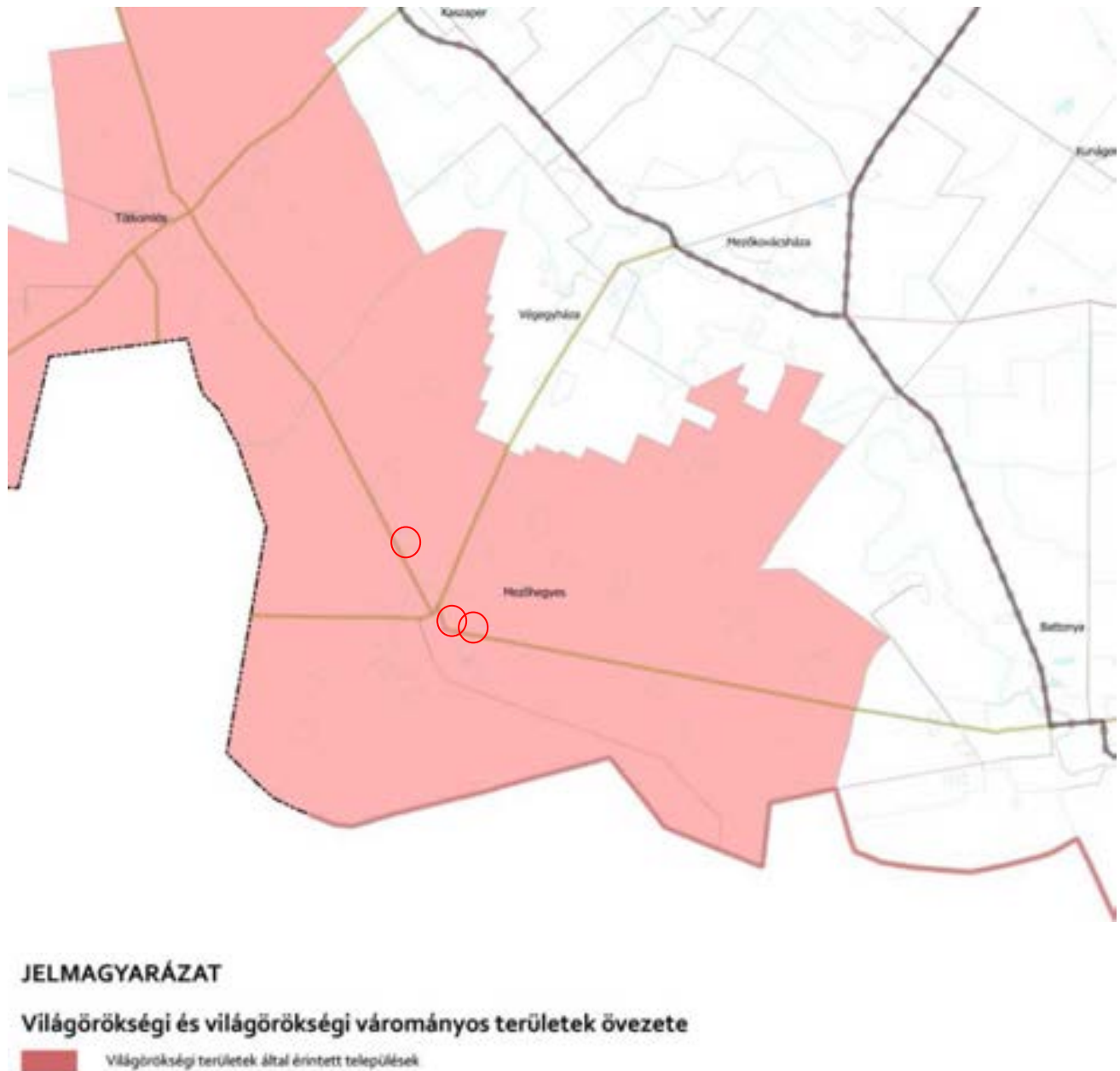
Ezen a tervezett három részterület módosítása nem változtat.

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

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

A bemutatásra kerülő részterületeken tervezett módosítások a fenti hálózatokat, illetve a további meglévő és tervezett infrastruktúra elemeket az nem érintik, azok fenntartását, későbbi fejlesztését nem akadályozzák.

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



Az övezettel a módosításra szánt területek érintettek, 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:

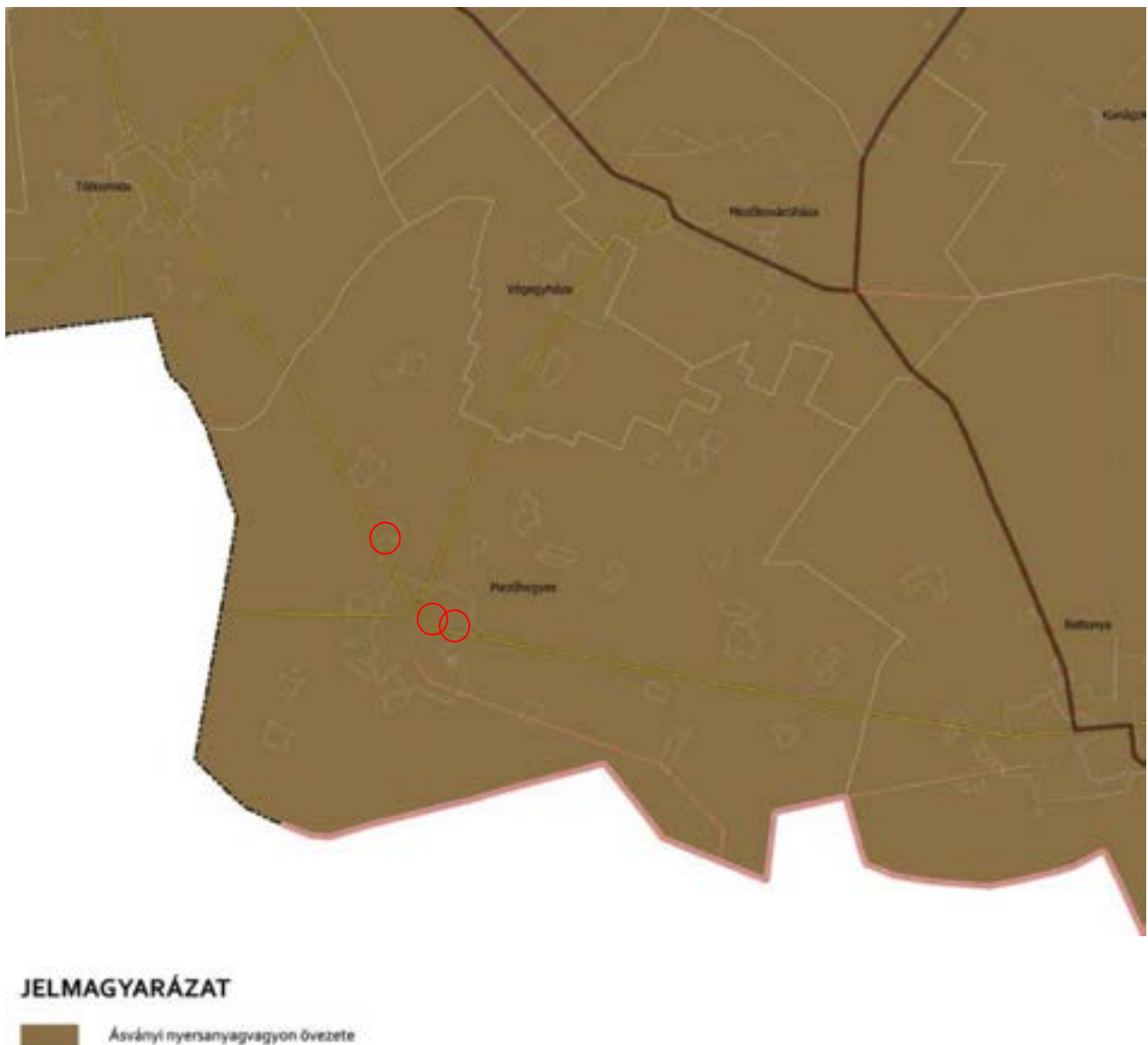
A Világörökségi Várományos Helyszínek Jegyzéke:

6. A Nemzeti Ménesbirtok és Tangazdaság:

	A A várományos helyszín megjelölése	B Település(ek) neve	C Helyrajzi szám	D Központi koordináta		E
				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.	Fecskés Puszta - Ómezőhegyes: Óregcsűr, 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.	Fecskés Puszta -Külsőfecsképuszta: Zabsilótorony (81-es major, esetleg 79-es major) 1830;)	Mezőhegyes	0563/24 (volt 038/1	785167, 115275	N46.368307, E20.80421	
13.	Fecskés Puszta - Komlósfecsképuszta: Magtár (6-os major), 1805 k., Hild János;	Mezőhegyes	0457/46	784898, 113254	N46.350191, E20.80012	
14.	Pereg Puszta - Árokpuszta: 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.	Pereg Puszta -Beisőperegpuszta: 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.	Pereg Puszta - Külsőperegpuszta: Istálló (48-as major),	Mezőhegyes	0121/6	794794, 107233	N46.293976, E20.92677	
20.	Kamarás Puszta - Csatókamarás: 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.

4/10. Ásványi nyersanyagvagyon övezete (BTrT):



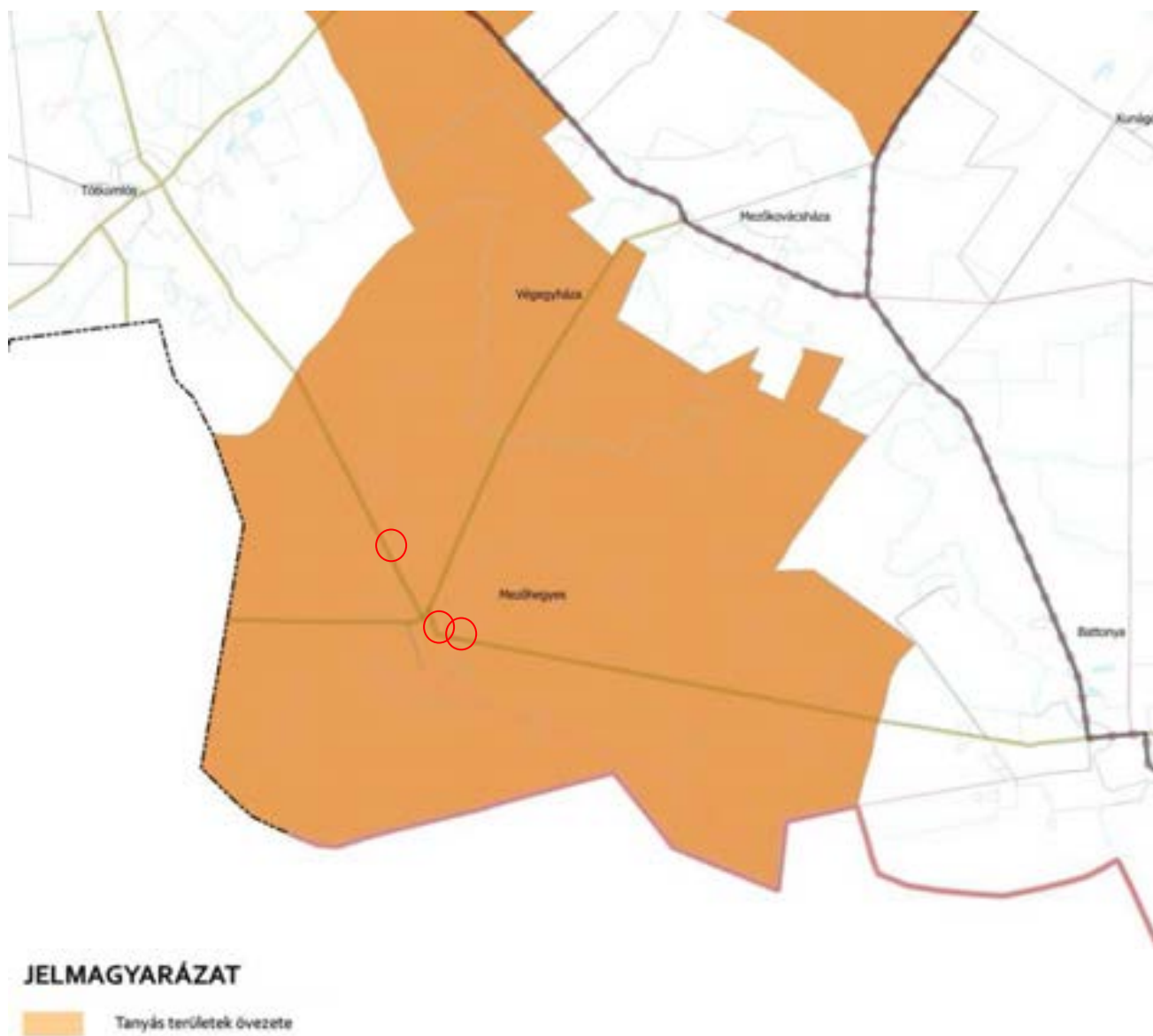
Az ásványi nyersanyagvagyon övezetével a módosításra szánt terület érintett, azonban a melléklet módosítása nem válik szükségessé, a területrendezési tervvel való összhang biztosított.

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 kijelölése, lehatárolása megtörtént a területileg illetékes Bányakapitányság által és a szabályozási terven ezek feltüntetésre került.

4/12. Tanyás területek övezete (BTrT):



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,

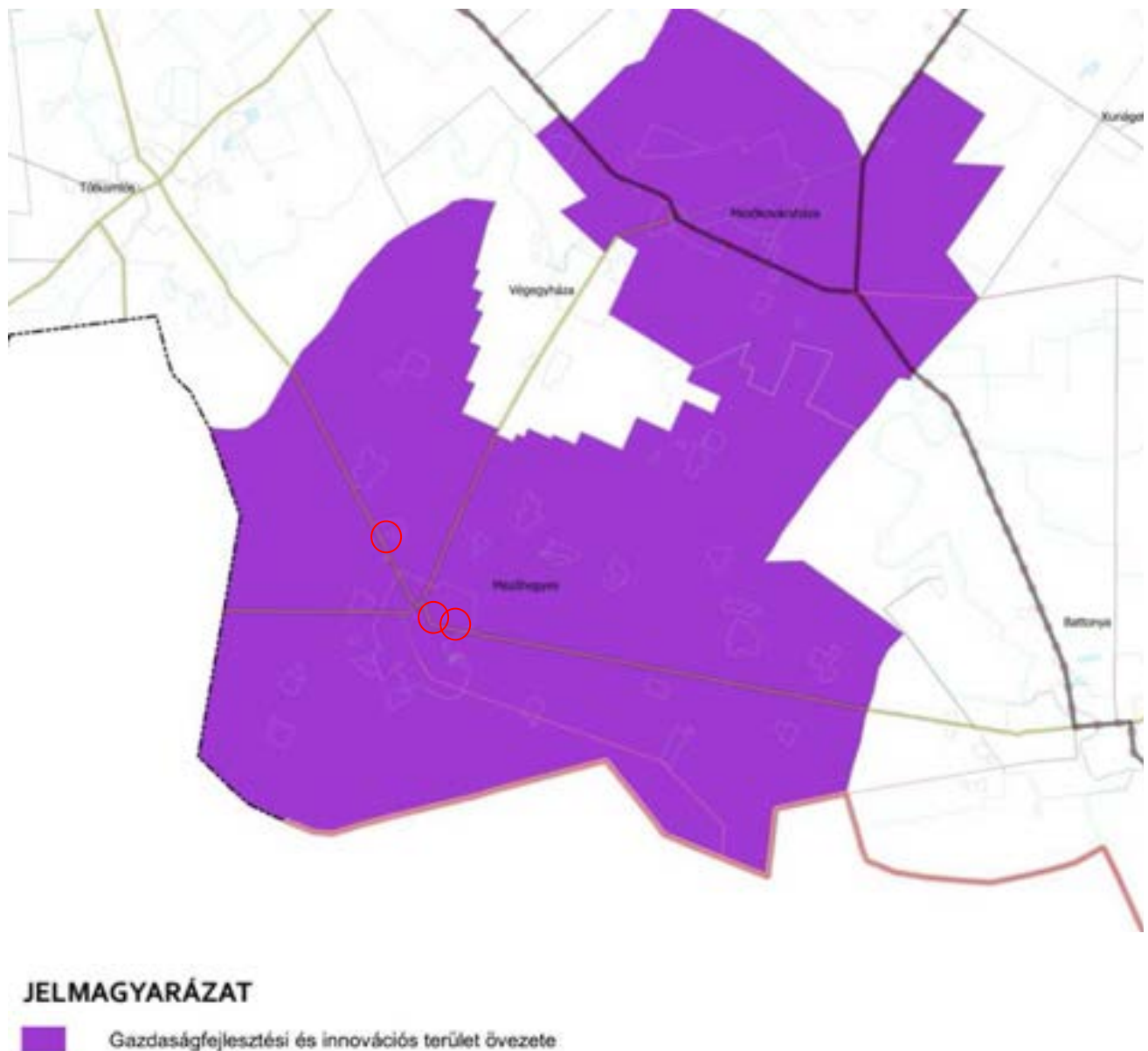
b) az a) pont szerinti egyedi szabályokkal érintett területre a településképi rendeletben a településképi követelményeket.

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):



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

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.

Biológiai aktivitás érték számítás:

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 8. § (3) bekezdés b) pontja alapján „új beépítésre szánt területek kijelölése során... igazolni kell számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken”.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.). 18. § - 9. A biológiai aktivitásérték fenntartása – bekezdései alapján:

- (1) Az egy hektár területnagyságot meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során, ideértve azt az esetet is, ha az új beépítésre szánt részterületek nagysága összesen haladja meg az egy hektárt, a Méptv. 8. § (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 településrendezési szabályzat a biológiai aktivitásérték számítására vonatkozó műszaki elvárásokat is tartalmaz.

Termőföld igénybevételével járó, új beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározott átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki.

Az 2. számú részterület, a 0454/15 (rendezve 0454/24) hrsz.-ú ingatlan módosítása során szérűskert művelési ágú terület érintett. A szérűskert a telek azon része, ahol kazlakban, boglyákban, takarmányféléket halmoznak fel, aktív mezőgazdasági termelés nem folyik.

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 hatósággként 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 igénybevételével történjen. A vélemény kialakítása során figyelemmel kell lenni továbbá arra, hogy az egyeztetési eljárás tárgyát képező földrészekkel **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 biztosított adatok alapján a módosítással érintett 0454/15 (rendezve 0454/24) helyrajzi számú ingatlan az ingatlan-nyilvántartás szerint szérűskert művelési ágú, aranykorona értéke 0.00 Ak/ha.

Az érintett, új beépítésre szánt földterület a meglevő, beépítésre szánt területen elhelyezkedő, szarvasmarhatelephoz 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.

A Méptv. 8. § - Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények - (3) bekezdés d) pontja alapján:

(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:

d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül **nincs olyan** szabad, építési tevékenységgel nem érintett **terület vagy barnamezős terület**, amely az új beépítést előirányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és

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 különleges terület – gazdasági funkcióval (Km) 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), a fenti előírásokat, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 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											
1.	788/2	0,2395	Lke-1	Kkl-3	-0,2874	-	-	-	-	-	-0,2874
2.	0454/15 (új hrsz: 0454/24)	1,9346	Má-1	Km-3	-5,80	0454/16	4,6729	Km-3	Má-1	3,7	-5,80 +14,02
						0454/14 (új hrsz: 0454/22)	1,6430	Km-3	Má-1	3,7	+4,929
Az új beépítésre szánt területek BIA érték egyenlege*											12,86

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

Lke – lakóterület – kertvárosias / kertvárosias lakóterület: 2,7 pont/ha

Kkl – különleges terület - településközponti jellegű övezet / különleges beépítésre szánt településközponti jellegű lovasközpont övezete (HÉSZ szerint): egyéb helyi sajátosságot hordozó terület: 1,5

Má – mezőgazdasági terület – általános / általános mezőgazdasági terület: 3,7 pont/ha

Km – különleges terület – gazdasági funkcióval (üzemi) / különleges, beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület övezete (HÉSZ szerint): 0,7

I/2.

ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Mezőhegyes Város Önkormányzata Képviselő-testületének
../2026. (.....) számú rendelete

A Település Építési Szabályzatáról (továbbiakban: HÉSZ) szóló 8/2012. (III.28.)
önkormányzati rendelet módosításáról

Mezőhegyes Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 225. § (8) 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében, illetve a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró *Békés Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda, Békés Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság, Békés Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Közép-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság, Békés Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütőgyi Osztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Közlekedési és Ütőgyi Osztály, Békés Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésfelügyeleti és Örökségvédelmi Osztály, Békés Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály, Nemzeti Földügyi Központ, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Békés Vármegyei Rendőr-főkapitányság, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Békés Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Békés Vármegyei Önkormányzat, valamint a szomszédos települések, Csanádpalota Város Önkormányzata, Pitvaros Község Önkormányzata, Ambrózfalva Község Önkormányzata, Tótkomlós Város Önkormányzata, Végegyháza Község Önkormányzata, Mezőkovácsháza Város Önkormányzata és Battonya Város Önkormányzata, véleményének kikérésével a következőket rendeli el.*

Jelen szabályozás célja az érintett három részterületre korábban meghatározott helyi építési előírások felülvizsgálata, módosítása a folyamatosan változó jogszabályi környezethez, valamint az aktuális beruházói elképzeléseknek, fejlesztési igényeknek megfelelően.

Az első részterület esetén a meglévő csikósudvar fejlesztése, további gépsín, raktárépület és kifutó létesítése a cél, illetve a 787 és 788/2 helyrajzi számú ingatlanok összevonása, melyhez azok különleges terület - településközponti jellegű lovasközpont (Kkl-3) övezetbe sorolása szükséges.

A második részterület esetén a Nemzeti Ménesbirtok és Tangazdaság Zrt. 11. számú majori tehenészetének fejlesztése érdekében szükséges a bel- és külterület határa és a beépítésre szánt terület, illetve az övezeti határ kismértékű módosítása a 0454/15 (rendezve 0454/24), valamint a 0454/16 és a 0454/14 (rendezve 0454/22) helyrajzi számú ingatlanokat érintően a technológiai igényeknek megfelelően. A módosítás során újonnan beépítésre szánt terület kerül kijelölésre.

A harmadik részterület esetén a **801/4** ingatlanon meglevő épületállomány fenntartása, korszerűsítése érdekében szükséges az építési szabályzatban rögzített beépítési mód megváltoztatása szabadon állóról oldalhatáron állóra, melyhez egy új kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-2*) alövezet létrehozása szükséges. A módosítás során érintett **801/4, illetve a szomszédos 796/68, 801/3, és 801/1** helyrajzi számú ingatlanok terület-felhasználása nem módosul.

1. §

A HÉSZ 1. melléklete – SZ1. Külterület szabályozási terv – helyébe jelen határozat 1. melléklete lép.

2. §

A HÉSZ 2. melléklete – SZ2. Belterület szabályozási terv – helyébe a jelen határozat 2. melléklete lép.

3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

4. §

A rendelet a hatályba lépésének napján folyamatban lévő ügyekben is alkalmazható abban az esetben, ha az ügyfél számára kedvezőbb előírásokat tartalmaz.

... s.k.
polgármester

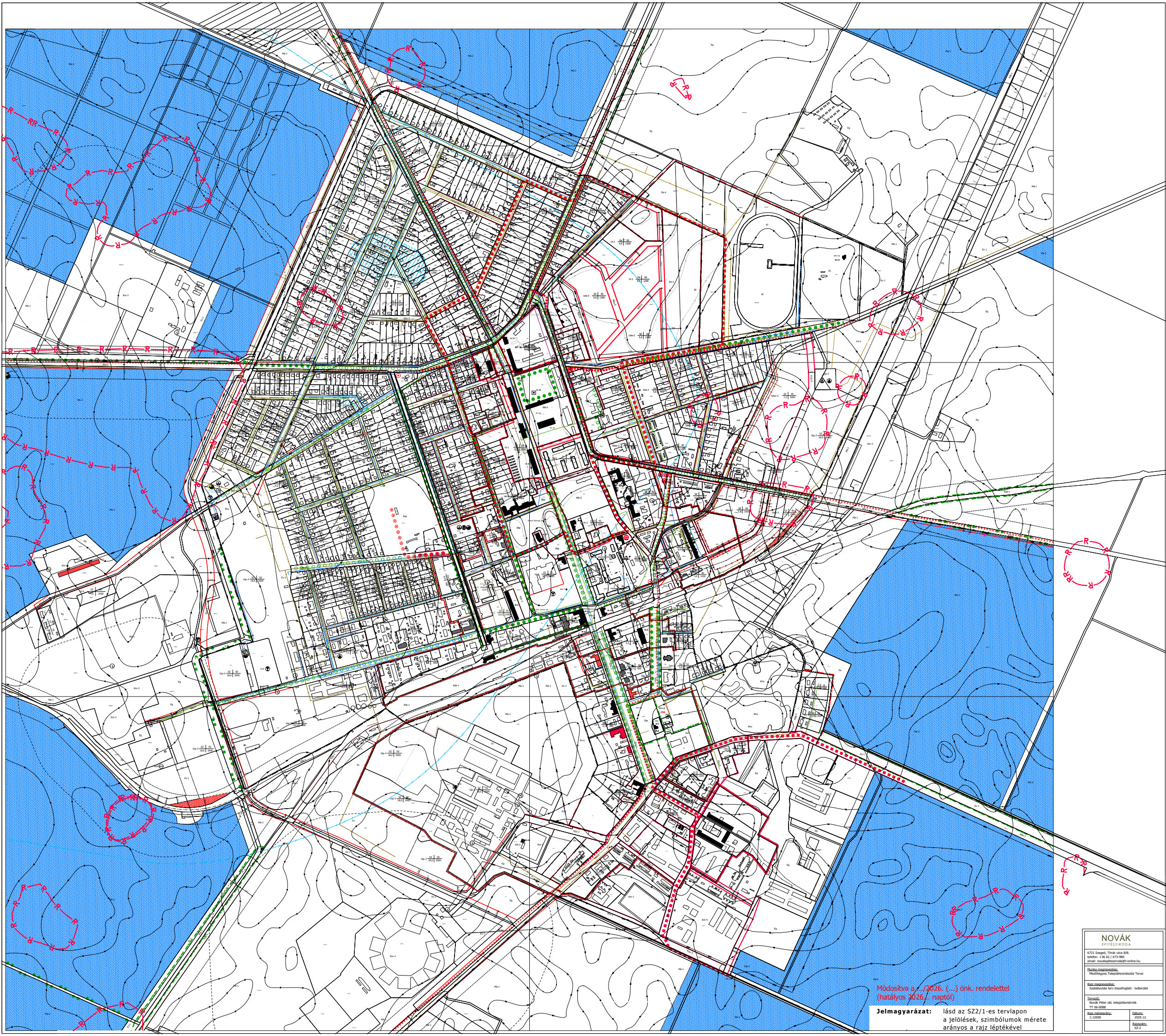
... s.k.
jegyző

A rendeletet megalkotta Mezőhegyes Önkormányzat Képviselő-testülete 2026. ...-én.
Kihirdetve Mezőhegyes város hirdetőtábláján.

1. melléklet a ../2026. (.....) számú rendelethez



2. melléklet a .. /2026. (.....) számú rendelethez



Módosítva a .../2026. (...) önk. rendelettel
(hatályos 2026... naptól)

Jelmagyarázat: lásd az SZ2/1-es tervlapon
a jelölések, szimbólumok mérete
arányos a rajz léptékével

NOVÁK ÉPÍTÉSI IRODA	
6721 Sompoti, Tímár utca 8/B. telefon: +36 62 679 960 email: novak@novakonline.hu	
Munka megnevezése: Működési Tervezési Terve	
Munka megnevezése: Stabilitási terv összeállítása - beábrázolás	
Tervező: Novák Péter önk. településtervező	
Munka megnevezése: 1:12000	Dátum: 2025. 12. Szerkesztés: SZ-2

II.
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK
MÓDOSÍTÁSA

Bevezetés, a rendezés alá vont terület és környezetének bemutatása:

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 épületek találhatók itt, mint a világhírű Ménesbirtok és a népszerű halastavak. Éghajlata mérsékelten meleg – mérsékelten száraz, a napsütések órák száma éves szinten 2000, az évi csapadékmennyiség pedig 600 mm körül van. 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. Gyula, Elek és Battonya irányából a 4444-es, Mezőkovácsháza és Makó felől a 4434-es utakon lehet eljutni a településre, Orosházával és Tótkomlóssal pedig a 4427-es út köti össze. Mezőhegyesnél két vasúti mellékvonal, a MÁV 121-es számú Békéscsaba–Kétegyháza–Mezőhegyes–Újszeged vasút-vonal és a 125-ös számú Mezőtúr–Orosháza–Mezőhegyes–Battonya vasútvonal találkozik, a megálló a városközpont déli szélén található.

A Település Helyi Építési Előírásairól szóló **8/2012. (III.28.) önkormányzati rendelete** – Mezőhegyes Város Településrendezési terve, Helyi építési szabályzat – ismételt módosítása vált szükségessé a Ménesbirtokhoz tartozó csikósudvar elnevezésű terület, illetve további két részterület fejlesztése érdekében.

A rendezés célja, rövid leírása:

A módosítás tehát három részterületet érint.

Az első részterület belterületen található. A tulajdonosok a csikósudvari **787**, valamint **788/2 helyrajzi számú** belterületi, jelenleg is részben beépített ingatlanok összevonását, fejlesztését tervezik.

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

A terület jelenleg is intenzíven beépített, valamint a nagy összefüggő homokos, illetve burkolt felületeknek (lovagló négyszög, napozókarámok, nyitott jártatók) köszönhetően alacsony az ingatlan zöldfelületi fedettsége, az előírt 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 az országos előírásoktól való eltérés, (OTÉK ill.) TÉKA alóli felmentés kérése vált szükségessé.

A fejlesztés során az épületelhelyezés és futtató, stb. kialakítás érdekében a legkisebb zöldfelület 40%-ról 30%-ra történő csökkentése, a megengedett legnagyobb beépítettség 40%-ról 50%-ra történő megemelése, illetve a hátsókert mértékének 0,0 m-ben való meghatározása tervezett.

A módosítás során újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

A második részterület a Mezőhegyest Tótkomlóssal összekötő út mentén külterületen, a 11. számú majori tehenészet szomszédságában található.

Korábban a **0454/14 (rendezve 0454/22), 0454/15 (0454/24) és 0454/16** helyrajzi számú ingatlanok egy részének övezeti besorolása 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 településrendezési eszközökben a megfelelő átvezetés elmaradt.

Jelen módosítás célja lényegében ennek a pótlására irányul, azonban az egyeztetés során szükségessé vált az övezeti határ kismértékű módosítása is.

A szarvasmarhatelep bővítése, rendezése kapcsán tehát a 0454/15 (rendezve 0454/24) helyrajzi számú ingatlan egy részének módosítása tervezett a szerkezeti terven mezőgazdasági terület – általános besorolásból különleges terület – gazdasági funkcióval (üzemi) besorolásba, valamint a 0454/16 és a 0454/14 (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 módosítás során egyéb változás nem történik.

Tekintettel arra, hogy újonnan beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, a módosítás során a biológiai aktivitás érték szinten tartásának igazolása, csereterület kijelölése válik szükségessé.

A harmadik részterület a belvárostól keletre, az Orgona utca magasságában, a Mezőhegyest Battonyával összekötő közút mentén belterületen található.

A **801/4** helyrajzi számú ingatlan a szerkezeti terven jelenleg gazdasági terület – kereskedelmi szolgáltató besorolású, illetve a szabályozási terven nagytelkes kereskedelmi szolgáltató (gazdasági) terület (Gksz-2) övezetbe tartozik.

Tekintettel a telek kialakult, jelenlegi és tervezett beépítésére, a beépítési mód változtatása indokolt szabadon állóról oldalhatáron álló beépítési módúra, melyhez egy új Gksz-2* övezet létrehozása szükséges.

A módosítás során az ingatlan terület-felhasználása nem módosul, a szerkezeti terven változtatás nem válik szükségessé.

Mivel a hasonló módosítások egy nagyobb területi egységre, tömbre javasolhatók, a 801/4 mellett a **796/68, 801/3, és 801/1** helyrajzi számú szomszédos ingatlanok övezeti besorolásának módosítása is szükséges a szabályozási terven útként kijelölt (Köu-3) szabályozási vonalig.

Egyéb, a településrendezési eszközöket érintő módosítás nem tervezett, újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

Az eljárás bemutatása:

Mezőhegyes Város Önkormányzat Képviselő-testülete ... sz. **határozatában** döntött a településrendezési eszközök módosításáról.

Az eljárás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet** (továbbiakban: Eljr.) 62. § szerint kerül lefolytatásra. A módosítás általános egyeztetési eljárásban kerül véleményeztetésre.

Az Eljr. 78. § (1a) bekezdése alapján továbbá:

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 [a továbbiakban: 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet] I–IV. Fejezetének és mellékleteinek tartalmi követelményeit kell alkalmazni

- a) az e rendelkezés hatálybalépésekor a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet tartalmi követelményei alapján folyamatban lévő településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök készítésénél,
- b) a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településszerkezeti terv módosításánál, valamint
- c) azon helyi építési szabályzatok módosításánál, amelyek elfogadására az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának vagy a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet tartalmi előírásainak és jelmagyarázatnak alkalmazásával került sor.

A tervezési munka a **Település Helyi Építési Előírásairól szóló 8/2012. (III.28.) önkormányzati rendelete** (HÉSZ) – Mezőhegyes Város Településrendezési terve, Helyi építési szabályzata, illetve településszerkezeti tervének módosítására irányul.

A környezeti vizsgálat lefolytatására az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló **2/2005. (I.11.) Korm. rendelet** vonatkozik. A rendelet hatálya a *környezet védelmének általános szabályairól* szóló 1995. évi LIII. törvény 43. § (4) és (5) bekezdése szerinti tervekre terjed ki.

Az Eljr. 75. § (1) bekezdése alapján a helyi partnerségi egyeztetés lefolytatása akkor kötelező, ha az önkormányzat partnerségi rendelete a partnerségi egyeztetést a településtervek, a kézikönyv, vagy a településképi rendelet készítés, módosítása tekintetében előírja. Mezőhegyes helyi partnerségi szabályait Mezőhegyes Város Önkormányzat Képviselő-testületének a **településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 7/2016. (IV.8.) önkormányzati rendelete** tartalmazza. A partnerségi rendelet 1. § (1) bekezdése alapján a nyilvánosság és közösségi ellenőrzés lehetőségének biztosítása érdekében a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök készítését, módosítását a Méptv. 225. § - 49. Felhatalmazó rendelkezések - (11) bekezdésben rögzített felhatalmazás alapján a polgármester partnerségi egyeztetés útján egyezteti a településen, illetve a tervezéssel érintett területen érintett 2. § szerinti partnerekkel.

A partnerségi egyeztetés előírásaiban meghatározott partnerek tájékoztatása az előírt módon és eszközökkel megtörtént, észrevétel, módosító javaslat nem érkezett.

Az eljárás során megkeresésre kerülnek továbbá a környezetvédelemben érintett szervek a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntéséhez, hogy szükség szerint teljesíthessék adatszolgáltatási kötelezettségüket, megfogalmazhassák észrevételeiket, illetve nyilatkozzanak arról, hogy szükségesnek tartják-e környezeti vizsgálat elkészítését. Mezőhegyes Város Önkormányzat

Képviselő-testülete .../2025. (.....) önk. rendeletében döntött arról, hogy szükségesnek tartja-e környezeti vizsgálat lefolytatását a megkeresettek véleményének megfelelően.

A beérkezett vélemények értékelését, arra adott válaszokat tartalmazó táblázatok – illetve egyeztetés esetén az emlékeztető és a jegyzőkönyv - a mellékletek között kerülnek szerepeltetésre, mely vélemények elfogadásáról, illetve el nem fogadásáról a képviselő-testület .../2025. (.....) önk. rendeletében döntött.

Jelen dokumentáció a véleményezési tervanyag, amely az Eljr. 66. §-a, valamint az *országos településrendezési és építési követelményekről* szóló **253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet** (továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos időállapotának megfelelő település-rendezési követelmények és jelmagyarázat alkalmazásával készült.

Várható hatások:

A tervezett módosítás a város, térség egyik jelentős mezőgazdasági, illetve állattenyésztési termelő, munkaadó vállalkozásának fenntartható irányba történő fejlesztését szolgálja lehetőséget teremtve új építmények kialakításához, meglevők korszerűsítéséhez.

A tervezett létesítmények illeszkednek a meglevő környezethez, valamint a település fejlesztési elképzeléseihez tekintettel a meglevő természeti-, építészeti értékekere, örökségekre különös tekintettel a világörökségi várományos építményekre elősegítve az esztétikus településkép kialakulását.

A tervezett módosítások során a zöldfelületben jelentős változás nem várható, újonnan beépítésre szánt terület, így csereterületek kijelölése ugyan szükségessé válik, a település egészére számított biológiai aktivitásérték szinten tartása biztosított lesz.

A szomszédos lakókörnyezetre káros hatású, intenzív zaj-, rezgés- vagy egyéb terhelés, ipari gazdasági tevékenység kialakítására a továbbiakban sem nyílik mód, a környezetre jelentős többletterhelést nem eredményez. A területek megújítása, egységes formanyelven történő beépítése, esztétikus és rendezett utcakép kialakítása településképi szempontból előnyös lehet.

A módosítások továbbá védett építészeti, valamint természeti értékeket nem veszélyeztetnek, azokra nincsenek káros hatással.

Összességében mindegyik módosítás a környezet rendezését, megítélésének javítását, a kapcsolódó beruházások új munkahelyek és adóbevételek formájában segíthetik elő a község fejlődését és további fejlesztéseket indukálhatnak.

Szeged, 2025. június hó



Novák Péter sk.

vezető településtervező

okl. építészmérnök TT 06-0088

IV.
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

IV/1.

HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

1.1. Területrendezési követelmények:

A területrendezés célja, hogy az ország egészére, valamint egyes kiemelt térségekre meghatározza a térségi területfelhasználás feltételeit, a műszaki infrastruktúra-hálózatok összehangolt térbeli rendjét, a terület- és gazdaságfejlesztés hatékony területi, területhasználati orientálása érdekében, tekintettel a fenntartható fejlődésre, valamint a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek, honvédelmi érdekek és a hagyományos tájhasználat megőrzésére, illetve erőforrások védelmére. A hatékony és korszerű területrendezés ennek érdekében folyamatos, rendszeresen megújuló, összehangolt rendszert alkot az ország területi képét megalkotó fejlesztési stratégiákkal.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló **2018. évi CXXXIX. törvény** (továbbiakban: **MaTrT.**) 2. melléklete: Az Ország Szerkezeti Terve - Ország Területrendezési Terv (továbbiakban: **OTrT**).

A MaTrT. 24. § (1) bekezdése szerint: A megyei önkormányzat a területrendezési tervéről szóló rendeletének részeként a megye területének természeti, épített környezeti és gazdasági adottságainak védelmére és fejlesztésére, a térszerkezet szervezésére, továbbá a területfejlesztési koncepciók és programok végrehajtására a 19. §-ban meghatározott térségi övezeteken túl egyedileg meghatározott övezeteket is megállapíthat.

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

A határozattervezet mellékleteiben igazoltak szerint (lásd. korábban) bár a módosítás során több övezet érintett, a változtatást követően a területrendezési tervek összhangja biztosított.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet - 9. A biológiai aktivitásérték fenntartása – 18. § (1) bekezdése szerint továbbá:

- (1) Az egy hektár területnagyságot meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során, ideértve azt az esetet is, ha az új beépítésre szánt részterületek nagysága összesen haladja meg az egy hektárt, a Méptv. 8. § (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.

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 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 terület nem kerül kijelölésre, így a terület biológiai aktivitásérték (BAÉ) számítás nem válik szükségessé, melyet valamennyi, területfelhasználás változással érintett területre, annak méretétől függetlenül együttesen lenne szükséges elvégezni.

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.

1.2. Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése:

Integrált településfejlesztési stratégia

Az Integrált Településfejlesztési Stratégia (továbbiakban: ITS), mely Békés Vármegye Integrált Településfejlesztési Stratégiájával összhangban készült, Mezőhegyes város középtávú fejlesztési irányait, célrendszerét és az ezek elérése érdekében tervezett lépéseket határozza meg az önkormányzat által akceptált jövőkép és hosszú távú (10-15 év) célkitűzések alapján.

Az ITS célja a területi alapú, területi szemléletű tervezés megszilárdítása, a területrészeire vonatkozó célok kitűzése, és azok középtávon való érvényesítése. Egy ilyen stratégia elkészítése önmagában is hasznos, ugyanakkor megléte feltétele egyes közösségi településfejlesztési közösségi (európai uniós) támogatások igénybevételeének is. A települési területek olyan integrált, akcióterületi alapú megújítása a cél, amely érdemben hozzájárul ahhoz, hogy a település gazdasági és társadalmi aktivitása élénküljön, a település vonzereje erősödjék mind a lakosság, mind a betelepülő vállalkozások, illetve intézmények, szervezetek számára

A stratégiában megfogalmazott célok között szerepel a város hátrányos helyzetének csökkentése a lakossági életminőség, és életkörnyezet javítása, valamint a gazdasági beruházások ösztönzése és növelése révén, a környezetvédelmi, energetikai és turizmus ágazat fejlesztése révén stabil, sok lábon álló gazdaság kialakítása.

Az önkormányzat, az állami szervezetek, a vállalkozások, a civil szervezetek, az egyházak és a magánszemélyek egymással együttműködve, összehangoltan tervezik meg és hajtják végre projektjeiket a város fenntartható jövője érdekében valamennyi városrész fejlesztése érdekében.

Az elérhetőség javítása:

A jobb közlekedési lehetőségek kistérségi szinten a mellékúthálózat szűk keresztmetszeteinek felszámolásával, továbbá a térségi alközponti szerep erősítésével érhető el. Nagy hangsúlyt kell fektetni arra, hogy a romániai országhatár megszűnését követően lehetőség nyílik a gyorsabb és egyszerűbb személy-és áruforgalom számára. Ennek érdekében az Arad felé vezető közút javítása elengedhetetlen. Hasonlóan fontos a növekvő teherforgalom negatív hatásaitól megvédeni a város turisztikai és lakóterületeit. A fizikai elérhetőség mellett kiemelt szerepet kap az információs elérhetőség (intelligens város) továbbfejlesztése is.

A fentiek mellett fontos cél a kerékpárutak és kerékpáros kiszolgáló infrastruktúra fejlesztése, a közműhálózat fejlesztése, úgy mint a burkolt utak számának növelése (elsősorban a külterületi majorokban), gyalogjárdák, lovasutak fejlesztése, egészséges ivóvíz közszolgáltatás és

szennyvízelvezetés/kezelés kiterjesztése, a csatornahálózatra való rácsatlakozás ösztönzése, a közvilágítási hálózat befejezése, a belvízelvezető és öntöző rendszerek, vízvisszatartás fejlesztése.

A környezet védelme és fejlesztése:

A környezet az egyik legfontosabb tényező egy város életében, hatással bír az emberek életminőségére, kihat teljesítőképességükre, amely nemcsak a munkaerőt, hanem adóbevételt és a helyi vállalkozások számára piacot is jelent. A természeti és az épített környezet értékei a turisztikai potenciál szempontjából szembetűnőek, ezért fontos ezek megóvása, helyreállítása illetve fejlesztése új hasznosítási forma kijelölésével. Cél a parkok, pihenőterületek, játszóterek, sportparkok fejlesztése (elsősorban őshonos, klíma-reziliens fák telepítésével) mellett a Világörökség Várományosi listáról a Világörökség részévé válni.

Az új beruházások vonzásában fontos tényező, hogy a vállalkozások elsősorban barnamezős területeken tudjanak fejleszteni és megfelelő kiépített infrastruktúrával rendelkezzenek az adott területen. Zöldmezős beruházás esetén fontos szempont a beruházás által kieső természeti terület ellensúlyozása környezetet javító beruházással. A versenyképesség növelése az innováció elterjesztése, a műszaki infrastruktúra környezetbarát fejlesztése során érhető el. A környezetbarát technológiák, a tisztább termelési rendszerek, a környezettudatos szervezeti és irányítási rendszerek, a körforgásos gazdaságba bekapcsolódás, a digitális technológiák, az automatizáció bevezetése a környezetbarát közlekedési módok mind hozzájárulnak ahhoz, hogy egy élhető települési környezet alakuljon ki. A gazdasági versenyképesség növelése, az átfogó környezetgazdálkodás és az integrált környezeti tervezés hozzájárulnak a környezeti állapot megőrzéséhez és javításához.

A klímaváltozás lassítását célzó és a klímaváltozás hatásaihoz alkalmazkodást elősegítő tevékenységeknek minden fejlesztésnél meg kell jelennie, ezzel javítva a város éghajlat-rezilienciáját.

Turisztikai infrastruktúra és szolgáltatások fejlesztése:

A turisztika területén való érvényesülés érdekében fontos a település turisztikai vonzerőéhez illeszkedő turisztikai infrastruktúra fejlesztése, és az ehhez kapcsolódó vendéglátói szolgáltatások rendszerének összehangolt fejlesztése. Meg kell erősíteni a különböző turisztikai szolgáltatások kistérségi, megyei minőségét, hogy Mezőhegyes versenyképes célterületként jelenjen meg a hazai és nemzetközi turisztikai piacon. A város adottságait figyelembe véve a lovas turizmusra lehet alapozni a turisztikai fejlesztéseket, amely mellett más területeknek is meg kell jelenniük, színesítve a helyi programkínálatot egész évben, időjárástól függetlenül.

Mind ezekhez hozzátartozik a műemlékek helyreállítása, új funkciókkal való ellátása, megközelítésük javítása, a fürdő esetleges újraindítása, szálláshelyek fejlesztése akár tanácsadással, támogatással és a Világörökség cím mihamarabbi elnyerése.

Üzleti környezet és szolgáltatások fejlesztése

A vállalkozói igényeket kielégítő üzleti környezet megteremtése lehetőséget biztosít az új vállalkozások letelepedéséhez. Az ösztönző üzleti környezet legfontosabb elemei a befektetőbarát önkormányzat, hatékony információs csatornák, lehetséges kooperációs partnerek, megfelelő telephelyi kínálat és a vállalkozások működését segítő intézmények szolgáltatások. A vállalkozások

versenyképességéhez, az egy munkavállaló által előállított hozzáadott érték növeléséhez elengedhetetlen a digitalizáció, az automatizálás és a körforgásos gazdálkodás bevezetése, amelyek segítik a vállalkozások közötti együttműködést.

Ehhez a hiányzó infrastruktúra kiépítése, a meglévő infrastruktúra célirányú fejlesztése szükséges.

Térségi hálózatok ösztönzése és a kis- és középvállalatok fejlesztése

A helyi-kistérségi társadalmi és gazdasági szereplők együttműködése, helyi adottságaik felismerése és azok együttes kihasználása a cél. Jelentős változást idézhet elő a város gazdasági életében, ha egy iparágban, egy értéklánc-rendszer mentén szerveződő gazdasági klaszterek, a beszállítói hálózatok jönnek létre. Ennek kialakítása az iparban és a mezőgazdaságban is egyaránt fontos. A mezőgazdasági termelésben a térség sajátosságaira való tekintettel a lótenyésztésben, a lovagoltatási lehetőségek közös marketingjében lehet együttműködést kiépíteni. Szem előtt kell tartani a Ménesbirtok Zrt. - mint a térség vezető mezőgazdasági nagyüzemének - meghatározó szerepét. A társaság nem csak méretében, hanem a fejlesztések és kutatások terén is kiemelkedő jelentőséggel bír a város életében. Továbbá jelentős a KKV szektor képzése, a piacépes termékstruktúra kialakulása, a vállalkozások exportképességének javítása. A város számára fontos, hogy a bevételeit diverzifikálja, azaz minél több gazdasági ágazatból érkezzon a bevétel. A Ménesbirtok Zrt. turisztikai beruházási tevékenysége is illeszkedik ezen irányba.

A város ezirányú céljai között szerepel ipari üzemek letelepedésének elősegítése, inkubátorház létrehozása és a vállalkozások között az információcsere segítése, a meglévő vállalkozásoknál a fejlesztés- és befektetésösztönzés, az automatizáció és digitalizáció bevezetése.

Helyi menedzsment szervezeti fejlődése, stratégia alkotása

A településfejlesztés stratégiai menedzselési és tervezési készségeinek, valamint a piacorientált versenyszemléletnek a megerősítése, az innovációs képességek fejlesztése. A települési marketing-kommunikáció erősítése. A kommunikációs és marketing eszközök megfelelő alkalmazása nélkülözhetetlen a befektetések ösztönzésében, a turizmus élénkítésében, a lakossági elégedettség, a pozitív megítélés kialakításában egyaránt (imázsépítés, helyi identitástudat erősítése). Elengedhetetlen a magyarul, angolul és németül egyaránt jól kommunikálható figyelemfelkeltő marketinganyag elkészítése, marketingért felelősszervezet felállítása, működtetése.

Tudástársadalom építése és az innováció területi terjesztése

A társadalom által kínált információs lehetőségek területi terjedésének támogatása kiemelten fontos, hiszen ennek révén a lakosság bevonható lesz a gazdaság vérkeringésébe. Az innovatív fejlesztési megoldások minden esetben előnyben részesülnek. Az innováció és a kutatás-fejlesztés területén meghatározó szerepe van a Ménesbirtok Zrt.-nek. Továbbá fontos, hogy a város kapcsolódhasson a Szegeden meglévő lehetőségekhez/fejlesztésekhez.

Életminőség

A város célja a jobb életminőség biztosítása, a hagyományok ápolása. A közterületeken megvalósuló minőségi fejlesztéseknek köszönhetően a lakóterületek általános állapota javul. Mezőhegyes élhető, magas minőségű szolgáltatásokkal rendelkező, megfelelő életminőséget biztosító város, amely

mindenki számára megfelelő szolgáltatást biztosít mind oktatási, mind egészségügyi és szociális ellátottság terén.

A jövőképpen és az átfogó célokban megfogalmazott tendenciák a városfejlesztés legfőbb kihívásaira és problémáira összpontosítanak. Ezek megvalósulását a stratégiai célokban megfogalmazott fejlesztési célok segítik elő.” Idézet Mezőhegyes város integrált településfejlesztési stratégiája c. értekezésekből (2017., 2022.)

Az érintett részterületek fejlesztése a Stratégiában megfogalmazottakkal nem ellentétes, azokkal összhangban áll.

1.3. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat:

Mezőhegyes 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 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 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 meglévő 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 történeti háttér miatt nincsenek egyedi tanyák a közigazgatási területen, továbbá egyáltalán nem jellemző a mezőgazdasági földterületek elaprózottsága. A településrendezési terv készítése során is az a cél, hogy ezt a sajátságos településszerkezetet megőrizzük.

1. részterület módosítása:

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

A csikósudvar egykor a ménesbirtok egyik központi elem volt, épületegyüttesen klasszicista stílusban készült, melyek mára köszönhetően a szerepvesztésének, 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.

A tervezett módosítás során tehát a 788/2 helyrajzi számú ingatlan jelenlegi kertvárosias lakóterület (Lke-1) övezetének módosítása tervezett a 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 meglevő 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. A felmentés összefoglalója a továbbiakban olvasható.

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.	hírvégi házas terület	20	<6,0	60
15.	különleges beépítésre szánt terület	40		40

Mezőhegyes város helyi építési előírásairól szóló 8/2012. (III.28.) önk. rendelet 28. § - Különleges területen betartandó beépítési paraméterek - (1) bekezdése szerint:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Különleges területek övezetei								
2	szabályozott mutatók megnevezése	építési övezetek							
3		Kkl-1	Kkl-2	Kkl-3	Kl	Khm	Kki	Ksf	Kg
4	megengedett legnagyobb beépítettség (%)	25	30	40	30	30	30	30	30
5	megengedett legnagyobb építménymagasság (m)	K * /7,5	6,5	7,0	7,5	történetileg kialakult/ 7,5	7,5	K * /7,5	4,0
6	megengedett legkisebb telekterület (m ²)	K * /10000	5000	K *	K * /10000	2500	6000	5000	3500
7	legkisebb zöldfelület (%)	60	40	40	40	40	40	50	40
8	beépítési mód	K * /SZ	Ou/SZ	Ou/SZ	O/SZ	sz	sz	sz	sz
9	előkert (m)	K *	0,0/5,0	0	O-0,0/ SZ-3,0	0,0	min. 5,0	5,0	5,0
10	legkisebb oldalkert (m)	K *	4,0	0	3,0	0,0	5,0	10,0	5,0
11	legkisebb hátsókert (m)	K *	10,0	-	0,0	0,0	10,0	10,0	5,0

K * : kialakult

A terület rendezéséhez az időközben az országos előírásokban végbemenő változások sem segítenek, a TÉKA szerint a homokos felületek (lovagló négyszög, napozókarámok, nyitott járatók) 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 (m ²)	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 (m ²)	K*	
legkisebb zöldfelület (%)	40	javasolt: 30 %
beépítési mód	Ou/SZ	
előkert (m)	0	
legkisebb oldalkert (m)	0	
legkisebb hátsókert (m)	-	javasolt: 0 m

A HÉSZ 21. § szerint:

Az egyes övezetekre vonatkozó előírások

21.§

- (1) A **Kkl** jelű övezet a településközponti jellegű lovasközpont övezete.
- (2) Az övezetben elhelyezhető épületek:
 - a) kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely szolgáltató épület,
 - b) vendéglátó épület,
 - c) egyéb közösségi szórakoztató épület,
 - d) sportépület és sportépítmény,
 - e) a lósport és lótartás épületei, építményei,
 - f) a mezőhegyesi ménesház birtoki hagyomány létesítményei.
- (3) A **Kkl-1** jelű övezet a történeti lovasközpont övezete.
 - a) Az övezetben a 21.§ (2) d), e) és f) pontjaiban felsorolt létesítményeket lehet elhelyezni.
 - b) Az övezetben minden tevékenységnél az örökségvédelmi szempontokat is vizsgálni kell.
 - c) Önálló trágyatároló nem létesíthető.
 - d) A közművesítettség mértéke teljes.
- (4) A **Kkl-2 és Kkl-3** jelű övezetek a fejleszthető településközponti lovasközpontok övezetei.
 - a) az övezetben valamennyi, jelen rendelet 21.§ (2) bekezdésében felsorolt épület, építmény elhelyezhető, továbbá telkenként egy szolgálati lakás létesíthető.
 - b) Trágyatároló csak zárt, fedett kivitelben építhető, melyet min. kétnaponta üríteni kell.
 - c) az övezetben a közművesítettség mértéke teljes.

A módosítás során továbbá az övezeteket elválasztó határvonal törlése, illetve áthelyezése szükséges a szabályozási terven, valamint a kertvárosias lakóterület és a településközponti jellegű lovasközpont terület határán ez telken belüli kötelező fásítás kerül feltüntetésre az állami főépítész javaslata alapján.

A módosítás során egyéb változás, újonnan beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, mind a szerkezeti, mind pedig a szabályozási terv módosításra kerül.

Telekterület változás: 788/2 hrsz.: 2 395 m²

Településszerkezeti terv jelmagyarázata:

beépítésre szánt területek jelölései:

melevő	tervezett	
		lakóterület - nagyvárosias
		lakóterület - kisvárosias
		lakóterület - kertvárosias
		lakóterület - falusias
		vegyes terület - településközponti terület
		gazdasági terület - kereskedelmi szolgáltató
		gazdasági 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 - korlátozott rendszerezett elátott
		mezőgazdasági terület - gyep
		vízgyűjtőterület - tá, csatorna, egyéb vízgazd. ter.
		központi közlekedési terület

zöldterületfejlesztés jelölései:

melevő	tervezett	
		Értékes fasor
		Egységes fasor
		Helyi jelentőségű védett fasor
		Helyi jelentőségű védett természeti emlék
		Javasolt tájfelújítás
		Helyi jelentőségű védett természeti terület
		transzformátor állomás

művi értékvédelem

		helyi védettségű épületek
		műemlékek
		műemléki környezet határa
		lovaspálya, lovasportot szolgáló egyéb létesítmény

közlekedési elemek jelölései

melevő	tervezett	
		országos mellékút
		helyi gyűtőút
		fontosabb közúti csomópont
		kerékpárút
		vasúti mellékvonal
		viszafutandó iparvágány
		vasútállomás
		szintbeni vasúti kereszteződés
		központi autóbusz megálló
		jelentősebb parkolóhely
		fő gyalogút
		üzemanyagtöltő állomás
		feltételhez kötött megszüntetés

A Ménesbirtok történeti gazdasági épületei nagyon magas építészeti színvonalat képviselve, az újabb kori épületekről ez azonban nem mondható el, ott a felújítások során törekedni kell a javításra, az anyaghasználatban az igazodásra.

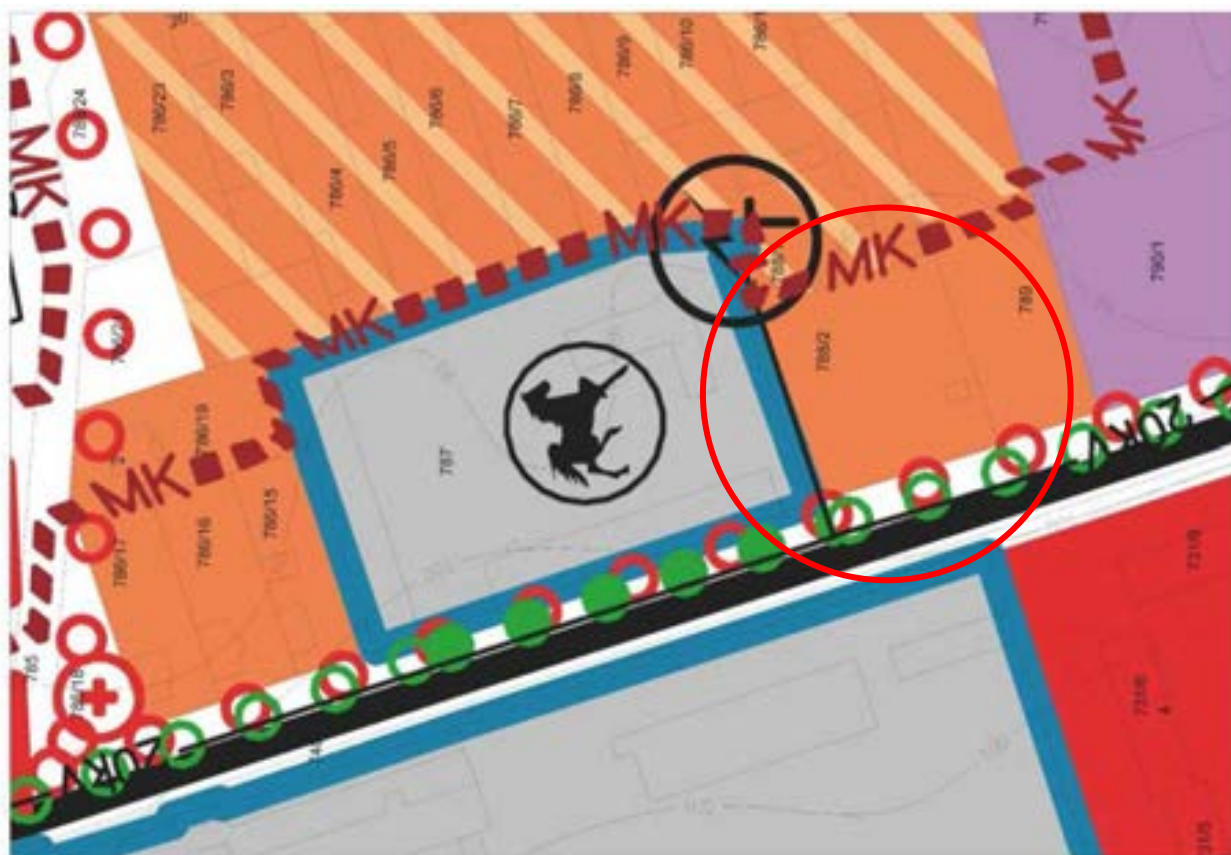
A város központi része műemléki környezetbe (Mk) tartozik, ezáltal az érintett terület szintén, azonban helyi, vagy műemléki védelem alatt álló épület, építmény az érintett ingatlanokon, közvetlen környezetükben nem található, illetve a Kossuth utca túloldalán található 730 helyrajzi számú ingatlanon álló épületek, építmények egy része szerepel a nyilvántartásban.

A módosítás során újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A tervezett módosítás során továbbá a jelenlegitől eltérő kedvezőtlen környezetre gyakorolt hatás nem várható.

Mezőhegyes Város Önkormányzata Képviselő-testületének **a településképi védelméről szóló 1/2020. (I. 30.) önkormányzati rendelete** (továbbiakban: településképi rendelet) 10. § - 9/A. (1) bekezdése alapján új építményeket, valamint melevő építmények átalakítását a város melevő 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 melevőket erre tekintettel kell használni, illetve fenntartani.

Szerkezeti tervlap kivágat - módosítás előtt:



Szerkezeti tervlap kivágat - módosítás után:



Szabályozási terv jelmagyarázata:

melevő	tervezett			
		országhatár		
		igazgatási terület határa		
		belterület határa		övezethatár
				megszüntetési jel
		szabályozási vonal		szabályozási szélesség

villamos energia, hírközlés jelölései

	erősáramú 120kV-os hálózat	vezeték: szelvény vastagság: 130 mm
	erősáramú 20kV-os hálózat	vezeték: 7-7 mm
	rádiótelefon átjátszó állomás	
	transzformátor állomás	

ivóvízellátás, öntözött területek jelölései

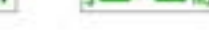
	öntözhető területek (Ménésbirtok zrt. adatszolg. alapján)
	vídvízvezeték
	vívíz kút
	számított rétegbeli védődíom határa(50 év) 8-78 mBf közötti szint (5,6 és 10-es termelőkutat)

környezetvédelmi jelölések





continued employment

		hacer plentilgeni wazir facir
		hacer pitililgeni wazir berimazir anazir
		Natura 2000 berizir
		hacer plentilgeni wazir berimazir berizir
		magimazir facir
		akimazir facir
		berimazir

Szabályozási tervlap kivágat - módosítás előtt:



Szabályozási tervlap kivágat - módosítás után:



„Országos előírások (OTÉK, ill. TÉKA) alóli felmentés

Eltérés iránti kérelem tárgya:

A felmentési kérelem arra irányul, hogy **Mezőhegyes Település Építési Szabályzatáról szóló 8/2012 (III.28.) önkormányzati rendelet** (továbbiakban: HÉSZ) időközi karbantartása keretében **az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet** (továbbiakban: OTÉK) 2. számú mellékletében a különleges beépítésre szánt területekre vonatkozó megengedett legnagyobb beépítettség (%) és legkisebb zöldfelület (%) határértékek módosíthatóvá váljanak.

Tervezett módosítás összefoglalója:

A tulajdonosok a csikósudvari **787**, valamint **788/2 helyrajzi számú** belterületi, jelenleg is részben beépített ingatlanok fejlesztését, illetve összevonását tervezik, azonban a helyi építési előírások ezt nem teszik lehetővé, a telkek eltérő övezetbe tartoznak.

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

A terület jelenleg is intenzíven beépített, valamint a nagy összefüggő homokos felületek (lovagló négyszög, napozókarámok, nyitott jártatók) 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.

Jogsabályi követelmények:

Az OTÉK 111.§ (2) bekezdése az alábbiakat rögzíti:

„(2) A II-III. fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha
a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá
b) közérdeket nem sért, valamint
c) biztosított, hogy a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.”

Az OTÉK 31.§ (1) bekezdés az alábbiakat rögzíti

„(1) Az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezet-, a táj- és természet- és a műemlékvédelmi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a táj-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat ne befolyásolják károsan.”

Ahhoz, hogy az OTÉK 2. számú mellékletében a különleges beépítésre szánt területekre vonatkozóan rögzített 40%-os megengedett legnagyobb beépítettség, valamint a 40%-os legkisebb zöldfelületi értéktől el lehessen térni, a fenti jogszabályi helyeket figyelembe vevő, azok mindegyikére reflektáló alátámasztó javaslatot kell megfogalmazni, amely az alábbiakban szerepel.

Alátámasztó javaslat, jogszabályi hivatkozások:

A kérelem tehát az OTÉK 2. számú mellékletében a különleges beépítésre szánt területekre vonatkozóan rögzített 40%-os megengedett legnagyobb beépítettség érték 50%-ra történő megemelésére, valamint a 40%-os legkisebb zöldfelületi érték 30%-ra való lecsökkentésére irányul.

Jelenleg az OTÉK 24. § az alábbiakat rögzíti:

Különleges beépítésre szánt terület

24. §

- (1) A különleges beépítésre szánt területbe azok a területek tartoznak, amelyeken
 - a) az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre,
 - b) a környezetük megengedett külső hatásaitól védelmet igényelnek, vagy
 - c) településrendezési adottságuk egyedi – a fejlesztési célok vagy a helyi sajátosságok figyelembevételével –, azzal, hogy a beépítésre szánt különleges terület célját és fajtáját a településtervben, a sajátos használat szerinti építési övezetet és a kapcsolódó beépítési előírásokat a helyi építési szabályzatban minden esetben meg kell határozni.
- (2) Különleges beépítésre szánt területként határozható meg
 - a) a nagy bevásárlóközpont és nagykiterjedésű kereskedelmi célú terület,
 - b) a nagy kiterjedésű szállítmányozási-, raktározási és logisztikai terület,
 - c) a vásár, kiállítás és kongresszus területe,
 - d) az oktatási központok területe,
 - e) az egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület,
 - f) 107 a nagykiterjedésű sportolási célú terület és kempingterület,
 - g) a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület,
 - h) az állat- és növénykert területe,
 - i) a nyersanyag kitermelés (bánya), nyersanyag feldolgozás céljára szolgáló terület,
 - j) a honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület,
 - k) a hulladékkezelő, -lerakó területe,
 - l) a közlekedéshez kapcsolódó épület elhelyezésére szolgáló terület, ha az nem a közlekedési területen belül kerül elhelyezésre, valamint a repülőtér területe,
 - m) a temető területe,
 - n) a mezőgazdasági üzemi terület,
 - o) az egyéb, a 10–23. §-ban foglaltak egyikébe sem sorolható, helyi sajátosságot hordozó terület.
- (3) Tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén az új ideiglenes befogadó állomások építésére irányuló beruházások számára kijelölt telkek különleges beépítésre szánt építési övezetbe tartozónak tekintendők.
- (4) A (3) bekezdésben meghatározott telkek beépítési feltételeinek meghatározásánál a kormányrendelet előírásaitól el lehet térni, a beépítés nagysága szükség esetén 100% is lehet.

Az OTÉK 25. § az alábbiakat rögzíti:

A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határa

25. §

- (1) Az építési övezetek építési használatának megengedett felső határértékeit a 2. számú melléklet tartalmazza.
- (2)

Az OTÉK 2. melléklete az alábbiakat rögzíti:

2. számú melléklet a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelethez⁴⁰

1. A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékei

A		B		C		D
Az egyes területek általános használata		Az építési telekre meghatározandó				
		Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb beépítési magasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)		
1.						
2.						
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 későbbiekben hatályba lépő **településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet** (továbbiakban: TÉKA) a vonatkozó részekben változás nem várható, az 1. melléklete – Beépítési határértékek szerint különleges beépítésre szánt terület esetén a megengedett legnagyobb beépítettség 40%, a legkisebb zöldfelület 40% marad.

Mezőhegyes város helyi építési előírásairól szóló 8/2012. (III.28.) önk. rendelet (továbbiakban: HÉSZ) 20. és 21. § bekezdése 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) 18 a **Kv** jelű településközponti jellegű különleges terület övezete.

Az egyes övezetekre vonatkozó előírások

21.§

- (1) A **Kkl** jelű övezet a településközponti jellegű lovasközpont övezete.
- (2) Az övezetben elhelyezhető épületek:
 - a) kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely szolgáltató épület,
 - b) vendéglátó épület,
 - c) egyéb közösségi szórakoztató épület,
 - d) sportépület és sportépítmény,
 - e) a lósport és lótartás épületei, építményei,
 - f) a mezőhegyesi ménesházok hagyomány létesítményei.
- (3) A **Kkl-1** jelű övezet a történeti lovasközpont övezete.
 - a) Az övezetben a 21.§ (2) d), e) és f) pontjaiban felsorolt létesítményeket lehet elhelyezni.
 - b) Az övezetben minden tevékenységnél az örökségvédelmi szempontokat is vizsgálni kell.
 - c) Önálló trágyatároló nem létesíthető.
 - d) A közművesítettség mértéke teljes.
- (4) A **Kkl-2** és **Kkl-3** jelű övezetek a fejlesztendő településközponti lovasközpontok övezetei.
 - a) az övezetben valamennyi, jelen rendelet 21.§ (2) bekezdésében felsorolt épület, építmény elhelyezhető, továbbá telkenként egy szolgálati lakás létesíthető.
 - b) Trágyatároló csak zárt, fedett kivitelben építhető, melyet min. kétnaponta üríteni kell.
 - c) az övezetben a közművesítettség mértéke teljes.

A HÉSZ 28. § (1) bekezdése szerint:

Különleges területen betartandó beépítési paraméterek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Különleges területek övezetei								
2	szabályozott	építési övezetek							
3	mutatók megnevezése	Kkl-1	Kkl-2	Kkl-3	Kl	Khm	Kki	Ksf	Kg
4	megengedett legnagyobb beépítettség (%)	25	30	40	30	30	30	30	30
5	megengedett legnagyobb építménymagasság (m)	K*/7,5	6,5	7,0	7,5	történetileg kialakult/7,5	7,5	K*/7,5	4,0
6	megengedett legkisebb telekterület (m ²)	K*/10000	5000	K*	K*/1000	2500	6000	5000	3500
7	legkisebb zöldfelület (%)	60	40	40	40	40	40	50	40
8	beépítési mód	K*/SZ	Ou/SZ	Ou/SZ	O/SZ	SZ	SZ	SZ	SZ
9	előkert (m)	K*	0,0/5,0	0	O-0,0/ SZ-3,0	0,0	min. 5,0	5,0	5,0
10	legkisebb oldalkert (m)	K*	4,0	0	3,0	0,0	5,0	10,	5,0
11	legkisebb hátsókert (m)	K*	10,0	-	0,0	0,0	10,0	10,	5,0

K*: kialakult

A megengedőbb követelményeket különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja?

Mezőhegyes Békés vármegyében, Mezőkovácsházai járásban, a román határ mellett található. Természeti adottságainak köszönhetően ősidők óta lakott, több száz éves múltra visszatekintő növények és épületek találhatók itt, mint a világhírű Ménesbirtok és a népszerű halastavak. Éghajlata mérsékelt meleg – mérsékelt száraz, a napsütések órák száma éves szinten magasnak mondható, turisztikai szempontból ideális.

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 Ménesbirtok Zrt. a térség vezető mezőgazdasági nagyüzemének tekinthető, mely nem csak méretében, hanem a fejlesztések és kutatások terén is kiemelkedő jelentőséggel bír a város életében.

A város céljai között szerepel új vállalkozások letelepedésének elősegítése, inkubátorház létrehozása, valamint a meglévő meglévő társaságoknál a fejlesztés- és befektetésösztönzés, az automatizáció és digitalizáció bevezetése.

Mezőhegyes városában nagy hagyománya van a lótenyésztésnek, trenírozásnak, mely turisztikai látványosságot és sokaknak munkalehetőséget, megélhetést biztosít. A ménesbirtokhoz kapcsolódóan

számos védett épületegyüttest tartanak számon a településen, melyek egykoron nagyon magas építészeti színvonalat képviseltek.

A funkció frekvenciált elhelyezkedése, a kapcsolódó funkciók és a településközpont közelsége fontos, áthelyezése nem lenne szerencsés, az épületek funkciójukat vesztenék. A település belterületén található telepeket körbe nőtte a város, telekterület bővítésre jellemzően nincsen mód.

A hagyományok ápolása, megújítása, bemutathatósága fontos a felnövekvő ifjúság számára, nemzeti értéknek tekinthető.

A megengedőbb követelmények közérdeket nem sértenek?

A módosítást követően a telek fejlesztése várható, társasági tulajdonú ingatlanokról van szó. A kihasználatlanul álló terület fejlesztése a környezet képének javulását vonhatja maga után, egyéb fejlesztéseket indokolhat, mely javíthatja a környezet, település megítélését, vonzóbbá téve a turisták számára, ezzel további munkahelyet teremtve a helyi lakosság számára.

A környezetre tekintettel, mivel funkcióváltás nem történik, nagyobb terhelés (forgalom, zaj, káros anyag kibocsátás) nem várható.

A megközelítés, közművekkel való ellátás biztosított, jelentős többletigény nem keletkezik, az önkormányzat részéről fejlesztést nem igényel.

A megengedőbb követelmények mellett biztosított a 31. § (1) bekezdésben foglalt követelmények teljesülése, mely szerint az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezet-, a táj- és természet- és a műemlékvédelmi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a táj-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat ne befolyásolják károsan?

A csikósudvar a 18. század végén, a ménésintézet megalapításával egyidőben jött létre, a ménésbirtok egyik központi elem volt. Az csikósudvar Jung József tervei alapján klasszicista, 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 az eredeti építészeti karakter és funkcionális rend részleges helyreállítása, a kapcsolódó kiszolgáló funkciók átgondolása, elhelyezés, illetve az egykori keretes beépítés rekonstrukciója az eredeti tengelyek figyelembe vételével.

Az előírtaktól való eltérés egyebekben nem tervezett, megengedőbb, kedvezőbb helyzet nem teremthető, az egyéb előírások maradéktalan betartása, az azoknak való teljes megfelelés szükséges az esetleges beépítések, bővítések során, az egyéb, fent felsorolt követelmények teljesülése tehát biztosított.

Fentiek ismeretében megállapítható tehát, hogy a OTÉK 2. számú mellékletében a különleges beépítésre szánt területekre vonatkozóan rögzített megengedett legnagyobb beépítettség, és a legkisebb zöldfelületi értéktől való eltérés településrendezési indokoltsága fennáll, miközben közérdek nem sérül, így az eltérés jóváhagyásának nincs jogszabályi akadálya.”

2. részterület módosítása:

A második részterület a Mezőhegyest Tótkomlóssal összekötő út mentén külterületen, a Nemzeti Ménesbirtok és Tangazdaság Zrt. 11. számú tehenészetének szomszédságában található.

Korábban a **0454/14 (rendezve 0454/22)**, **0454/15 (rendezve 0454/24)** 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 településrendezési eszközökben az átvezetés részlegesen történt meg.

Jelen módosítás célja lényegében a szabályozási terven az Má-1 felirat törlésére irányult, azonban az egyeztetés során szükséges továbbá az övezeti határ kismértékű módosítása is az alábbiak szerint.

A szarvasmarhatelep bővítése, rendezése kapcsán a 0454/15 (rendezve 0454/24) helyrajzi számú ingatlan egy részének módosítása tervezett a szerkezeti terven mezőgazdasági terület – általános besorolásból különleges terület – gazdasági funkcióval (üzemi) besorolásba, valamint a 0454/16 és a 0454/14 (rendezve 0454/22) 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.

Érintett ingatlanok:

	hrszt.	művelési ág	min. o	terület ha m ²	kat. t. jöv. k. fill.
1.	0454/14 (0454/22)	legelő (L1)	1	6.3143	202.69
2.	0454/15 (0454/24)	kivett szérűskert, ívszita pódium és hígító medence	0	4.9994	0.00
3.	0454/16	szántó (Sz2)	2	25.0445	1044.36
			3	1.1717	40.78

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 hátsóker	6,0

HÉSZ 28. § - Különleges területen betartandó beépítési paraméterek – (2) bekezdése szerint:

(2)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Különleges területek övezetei							
2	szabályozott mutatók meg- nevezése	építési övezetek						
3		Ke	Km-1	Km-2	Km-3	Khu	Ká	Kszt
4	megengedett legnagyobb beépítettség (%)	25	30	40	40	20	25	25
5	megengedett legnagyobb építménymagasság (m)	7,5	5,0	7,5	7,5	7,5	15,0	7,5
6	megengedett legkisebb telekterület (m ²)	6000	2500	3000	5000	2000	1000	2000
7	legkisebb zöldfelület (%)	40	40	40	40	40	40	40
8	beépítési mód	SZ	SZ	SZ	SZ	SZ	SZ	SZ
9	előkert (m)	5,0	5,0	5,0	6,0	5,0	5,0	5,0
10	legkisebb oldalkert (m)	0,0	5,0	6,0	6,0	5,0	5,0	5,0
11	legkisebb hátsókert (m)	0,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0

HÉSZ 33. és 34. § szerint:

Mezőgazdasági területek

33.§

- (1) A mezőgazdasági rendeltetésű terület a település külterületének a növénytermesztés és az állattenyésztés céljára szolgáló része.
- (2) A mezőgazdasági rendeltetésű területen elhelyezhető:
 - a) a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, a külön jogszabályok keretei között,
 - b) a köztárgyak,
 - c) a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló, épületnek nem minősülő építmények,
 - d) a honvédelmet és a belbiztonságot szolgáló műtárgyak,
 - e) a nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők.
 - f) növénytermesztés céljára szolgáló növényház (üvegház) és fóliasátor;
 - g) biztonsági okokból szükséges őrház.
- (3) A tájszerkezet védelme érdekében a mezőgazdasági területeken általános előírások szerint egyébként elhelyezhető épületek csak a már kialakult majorsági területeken létesíthetők. Új birtokközpont kialakítása tilos!

Az egyes övezetekre vonatkozó előírások

Má-1 jelű övezet előírásai (általános használatú mezőgazdasági területek övezete)

34.§

- (1) Az **Má-1** jelű övezet az általános használatú (általában szántó művelési ágú) mezőgazdasági területek övezete. Az övezetben, ha azt biztonsági előírás vagy valamely létesítmény

védőterülete vagy látványvédelem nem tiltja, jelen rendelet 33.§ (2) bekezdésében felsorolt valamennyi létesítményt el lehet helyezni.

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 gépjávitás 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 hármassort 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 tetőtér beépítése megengedett.
 - d) Technológiai szükségszerűség esetén – pl. takarmánysiló – az építménymagasság 30,0 méterig növelhető.

Szabályozási tervlap kivágat - módosítás előtt:



Szabályozási tervlap kivágat - módosítás után:



3. részterület:

Az érintett terület a belvárostól keletre, az Orgona utca magasságában, a Mezőhegyest Battonyával összekötő közút mentén belterületen található.

A **801/4** helyrajzi számú ingatlan a szerkezeti terven jelenleg gazdasági terület – kereskedelmi szolgáltató besorolású, illetve a szabályozási terven nagytelkes kereskedelmi szolgáltató (gazdasági) terület (**Gksz-2**) övezetbe tartozik.

Tekintettel a telek kialakult, jelenlegi és tervezett beépítésére, a beépítési mód változtatása indokolt szabadon állóról oldalhatáron álló beépítési módúra, melyhez a Gksz-2* övezet létrehozása szükséges az alábbi táblázat kiegészítéseként. A módosítással terület-felhasználás változás nem történik.

Mivel a hasonló módosítások egy nagyobb területi egységre, tömbre javasolhatók, a 801/4 mellett a **796/68, 801/3, és 801/1** helyrajzi számú ingatlanok övezeti besorolásának módosítása is javasolt a szabályozási terven útként kijelölt (Köu-3) szabályozási vonalig.

Egyéb, településrendezési eszközöket érintő módosítás nem tervezett, újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

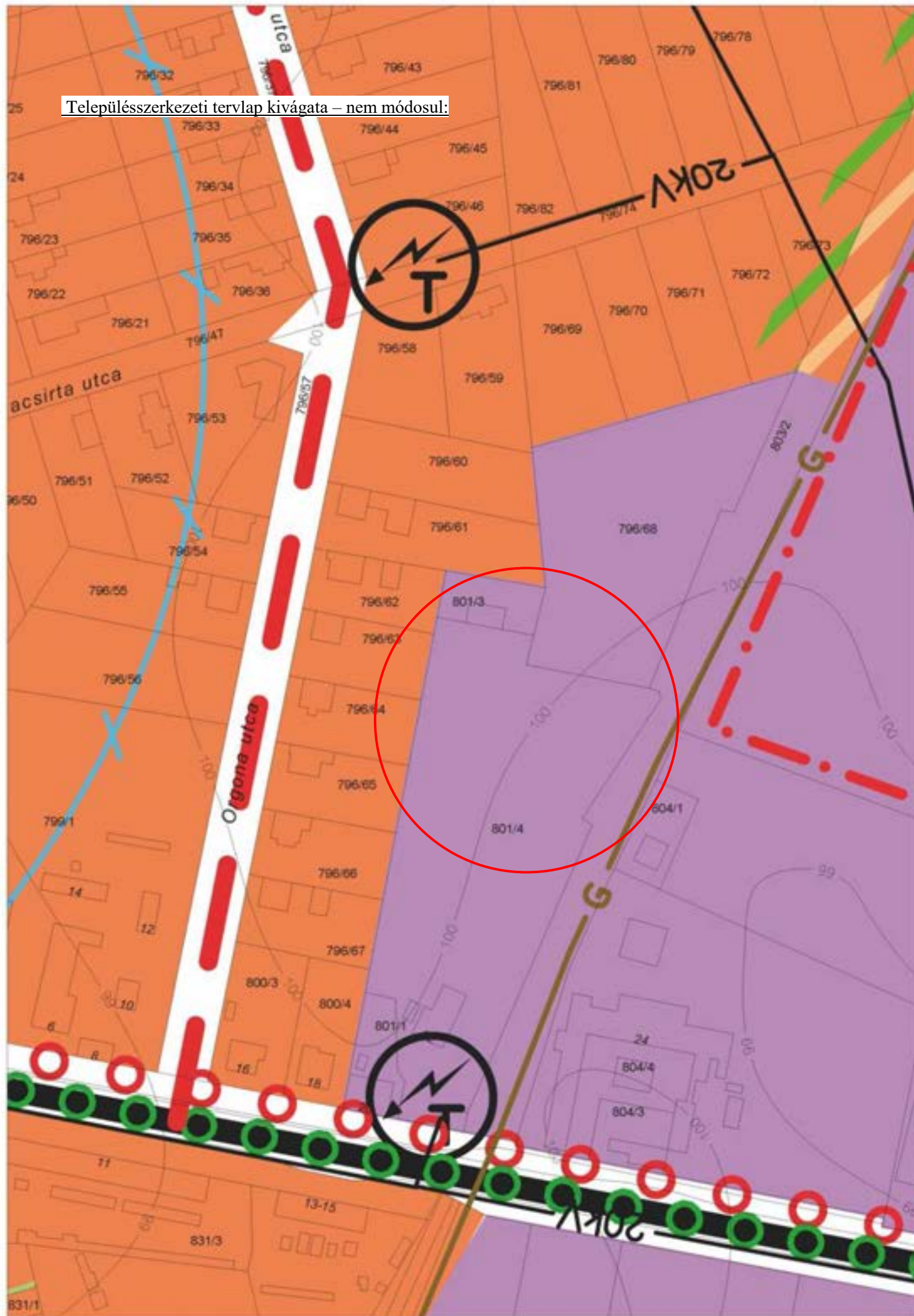
Javasolt módosított táblázat:

Gazdasági területeken betartandó beépítési paraméterek

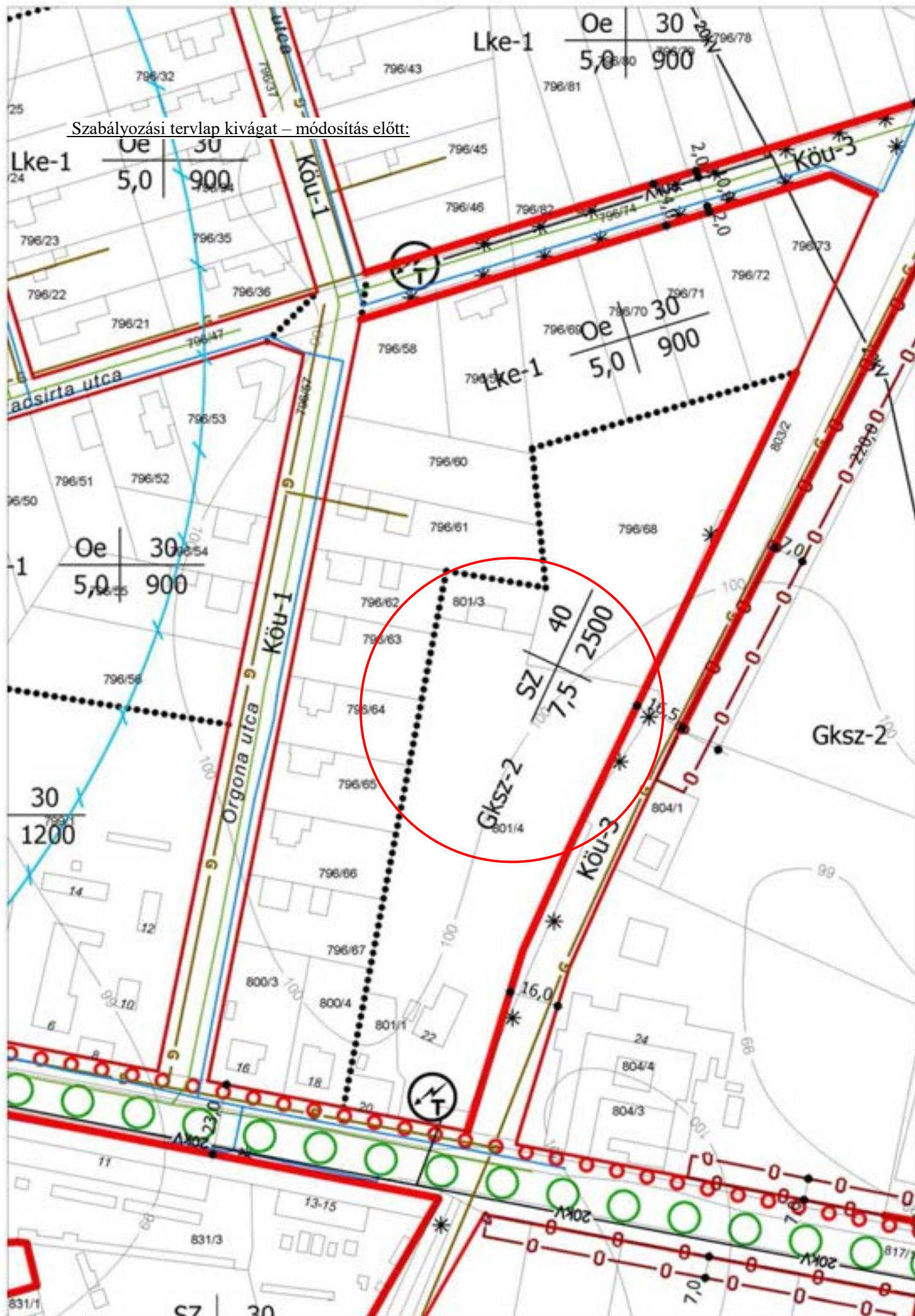
19. §

	A	B	C		D	E	F	G
1	Gazdasági területek övezetek							
2	szabályozott	építési övezetek						
3	mutatók	Gksz-1	Gksz -2	Gksz-2*	Gip-1	Gip-2	Gip-3	Gksz-3
	megnevezése							
4	megengedett legnagyobb beépítettség (%)	45	40	40	30	50	50	40
5	megengedett legnagyobb építmény-magasság (m)	5,5	7,5	7,5	10,5	7,5	18,0	7,5
6	megengedett legkisebb telekterület (m ²)	1000	2500	2500	3000	2000	3000	3000
7	legkisebb zöldfelület (%)	20	25	25	40	25	25	25
8	beépítési mód	SZ	SZ	O	SZ	SZ	SZ	SZ
9	előkert (m)	5,0	5,0/ beültetési kötelezés esetén 15,0	5,0/ beültetési kötelezés esetén 15,0	10,0	5,0	10,0	5,0/ beültetési kötelezés esetén 15,0
10	legkisebb oldalkert (m)	5,5	3,75	3,75	10,0	5,0	6,0	3,75
11	legkisebb hátsókert (m)	6,0	6,0	6,0	10,0	6,0	6,0	6,0

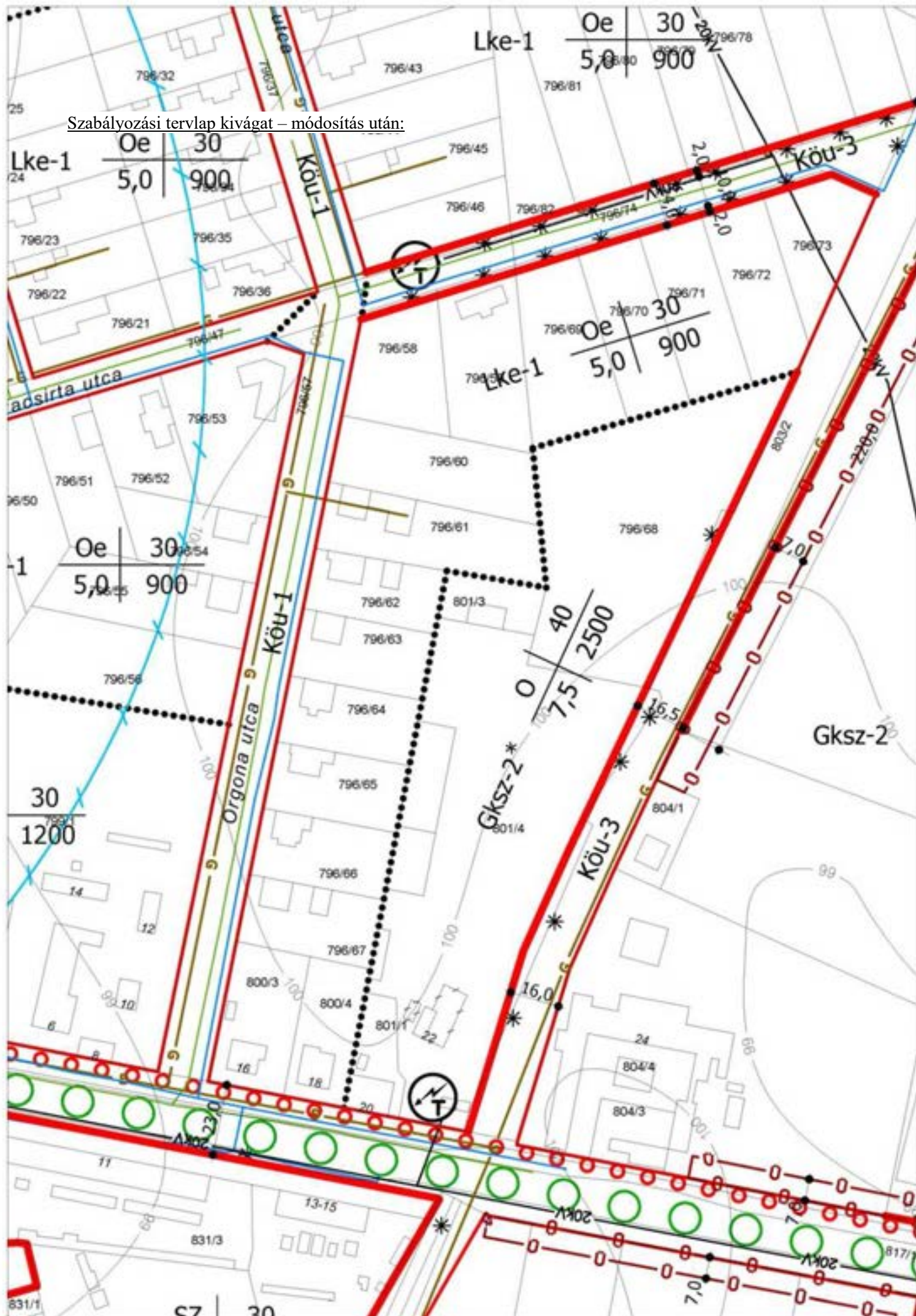
Településszerkezeti tervlap kivágata – nem módosul:



Szabályozási tervlap kivágat – módosítás előtt:



Szabályozási tervlap kivágat – módosítás után:



HÉSZ 14-16. § szerint:

Gazdasági területek

14.§

A gazdasági területek lehetnek:

- a) kereskedelmi, szolgáltató területek,
- b) ipari területek.

Kereskedelmi, szolgáltató terület

15.§

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhető épületek:
 - a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
 - b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
 - c) igazgatási, egyéb irodaépület,
 - d) parkolóház, üzemanyagtöltő,
 - e) sportépítmény a gazdasági célú épületben dolgozók számára,
 - f) oktatási, egészségügyi, szociális épület a gazdasági célú épületben dolgozók számára.

Gksz jelű építési övezetek (kereskedelmi, szolgáltató területek övezetei)

16.§

- (1) A **Gksz-1** jelű övezet a jellemzően kialakult, kistelkes kereskedelmi, szolgáltató területek övezete.
 - a) Az övezetben jelen rendelet 15.§ (2) a)-d) pontjaiban felsorolt épület, építmény helyezhető el.
 - b) Új telek kialakítása esetén a telkek átlagos szélessége nem lehet kevesebb, mint 18,0m.
 - c) Az övezetben a közművesítettség mértéke teljes.
- (2) A **Gksz-2** és a **Gksz-3** jelű övezetek a nagytelkes kereskedelmi szolgáltató területek övezete.
 - a) Az építési övezetekben jelen rendelet 15.§ (2) bekezdés szerinti bármilyen épület, építmény elhelyezhető.
 - b) A beültetési kötelezettséget a használatbavételi engedély megszerzéséig teljesíteni kell.
 - c) 5
 - d) Új telek kialakítása esetén a telkek átlagos szélessége nem lehet kevesebb, mint 30,0m.
 - e) Amennyiben technológiai szükségszerűség igazolja, a megengedett építménymagasság elérheti a 15,0m-t.
 - f) Az övezetben a közművesítettség mértéke teljes.

1.4. Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata:

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, ménesparancsnoki

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), Belsőperregpuszta zabsilótorony, Gluzek Gyula elevátor-magtár, magtár 57-es major, Külsőperregpuszta istálló, valamint a Kamarás Puszta zabsilótorony.

Mezőhegyes Város kialakulásának és fejlődésének története nagyon egyedi a magyarországi települések sorában, mivel kizárólagosan egy bizonyos célra hozták létre és fejlesztették a XVIII. és XIX. században.

A Mária Terézia kori örökösödési háborúban megritkult lóállomány frissítésére állami ménest kellett felállítani. II. József az állami ménes létrehozásával Csekonics József vértess kapitányt bízta meg, aki a teljesen elnéptelenedett mezőhegyesi pusztát javasolta az állami ménes helyéül.

1785-ben kezdődtek meg az építkezések a bécsi katonai Építészeti Igazgatóság tervei szerint. 1801-ig felépült a parancsnoki épület, mellette az árkádsoros laktanyák, törzs-ménistálló, fedett lovarda, pajták, malom, mészárszék és sütőde.

Mezőhegyes külterületét nyolc közel egyenlő részre osztották, nyolc kerületben láttak hozzá a fő majorok kiépítéséhez, amelyek mindig az istállók építésével kezdődött. 1814-1815-ben megindult a fásítás is, mely előbb fasorok telepítését, majd az istállók melletti védőfásítást, később erdők telepítését jelentette.

A szabadságharc és a kiegyezés után Mezőhegyes elhanyagolt állapotba került. 1869-ben Királyi Állami Ménesbirtok néven állami kezelés alá vonták. A reformintézkedések Kozma Ferenc minisztériumi osztályvezető és Gluzek Gyula jószágigazgató nevéhez fűződtek, munkájuk eredményeként az 1878. évi Párizsi Világkiállításon az egyik ló elnyerte a „Tökéletes Ló” címet. Gluzek Gyula szervezte meg a belterjes gazdálkodást (istállótrágya használata, cukorrépa, kender termelése). Megindult az iparosítás, cukorgyár és rostfeldolgozó üzem épült, így összekapcsolódott a termelés és feldolgozás. A Ménesbirtok 1867 után polgári vezetés alatt működött, de 1944-ig fennállott a katonai méntelep is. 1945 előtt az államon kívül másnak nem volt földje itt, 1945 után a Ménesbirtok földjének felét kiosztották, majd visszaállamosították. A hetvenes években a gazdaság a tipikus nagyüzem képét mutatta. 1989-ben Mezőhegyest várossá nyilvánították.

Napjainkban az itt működő lótenyésztést, és a hozzátartozó kiszolgáló háttér gazdaságot az állami tulajdonú szervezet, a Nemzeti Ménesbirtok és Tangazdasági Zrt. irányítja.

Ez, a több mint 200 éves lótenyésztés határozza meg Mezőhegyes építészeti arculatát, építészeti fejlődését, változásait, a település építészeti karakterét. A ménesbirtok és a tangazdaság jelen pillanatban is folyamatosan változik, fejlődik vagy átalakul.

A 2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről így fogalmaz:

A kulturális örökségünk hazánk múltjának és jelenének pótolhatatlan, egyedi és meg nem újítható forrása, a nemzeti és az egyetemes kultúra elválaszthatatlan összetevője, melynek feltárása, tudományos feldolgozása, megóvása, védelme, fenntartható használata és közkinccsé tétele országos érdek és feladat.

Mezőhegyes várost tehát majorok veszik körül, melyek jelentős részben a Ménesbirtokhoz tartoznak területig, tulajdonjogilag. Építészeti és környezetüket tekintve is nagyon lepusztult állapotban

vannak jellemzően, ezért fontos kérdés a továbbiakban állagmegóvásuk, fejlesztésük, funkcióval való ellátásuk.

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 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.

Mezőhegyes Város Önkormányzata Képviselő-testületének **a településkép védelméről szóló 1/2020. (I. 30.) önkormányzati rendelete** (továbbiakban: településképi rendelet) 10. § - 9/A. Településképi védelemmel kapcsolatos előírások - alapján:

- (1) Új építményeket, valamint meglévő építmények átalakítását a város meglévő építészeti és környezeti értékeihez igazodva kell megvalósítani. 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.
- (2) Kialakult beépítésű telektömbben új épület vagy épületrész elhelyezésénél az elő-, oldal- és hátsókert, tetőidom tömegformájának megtervezésénél a környezetében kialakult állapotot kell figyelembe venni, a HÉSZ-ben előírt méretein, kialakításán csak a terület építészeti karakterének megőrzése és védelme érdekében szabad változtatni amennyiben igazolható, hogy az így létrejött beépítésnek az adott telektömbben városképi értékű hagyománya van.

A településképi rendelet 11. § - 9/B. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó közös egyedi építészeti követelmények – alábbi bekezdései szerint:

- (1) Fő rendeltetés szerinti épület homlokzati anyaghasználata a hagyományos építészeti karakter megőrzése érdekében egyéb illeszkedési előírás hiányában jellemzően vakolt kivitelű kell, hogy legyen, amely nem teljes felületen téгла-, fa, illetve kő homlokzattal, nemes anyagú fémlemezburkolattal tagolható. Ettől a hagyományos anyaghasználattól csak a vegyes- illetve lakóterületekkel közvetlenül nem határos, fő közlekedési útvonalra nem eső gazdasági területeken szabad eltérni.

- (2) Kiegészítő épület egyéb illeszkedési előírás hiányában a fő rendeltetés szerinti épülethez illeszkedő anyaghasználattal, színezéssel alakítandó ki.
- (3) Magastetők esetén a tetőfedés anyagaként egyéb előírás hiányában téglavörös, antracit vagy természetes földszín-árnyalatú cserép, pala illetve műpala (szálcement), ezen kívül faszindely és illeszkedő sík fémlemezfedés alkalmazható.
- (5) A magastető előírt hajlásszögétől kizárólag az épület környezethez történő harmonikusabb illeszkedése, az utcakép kedvezőbb kialakítása érdekében szabad eltérni.

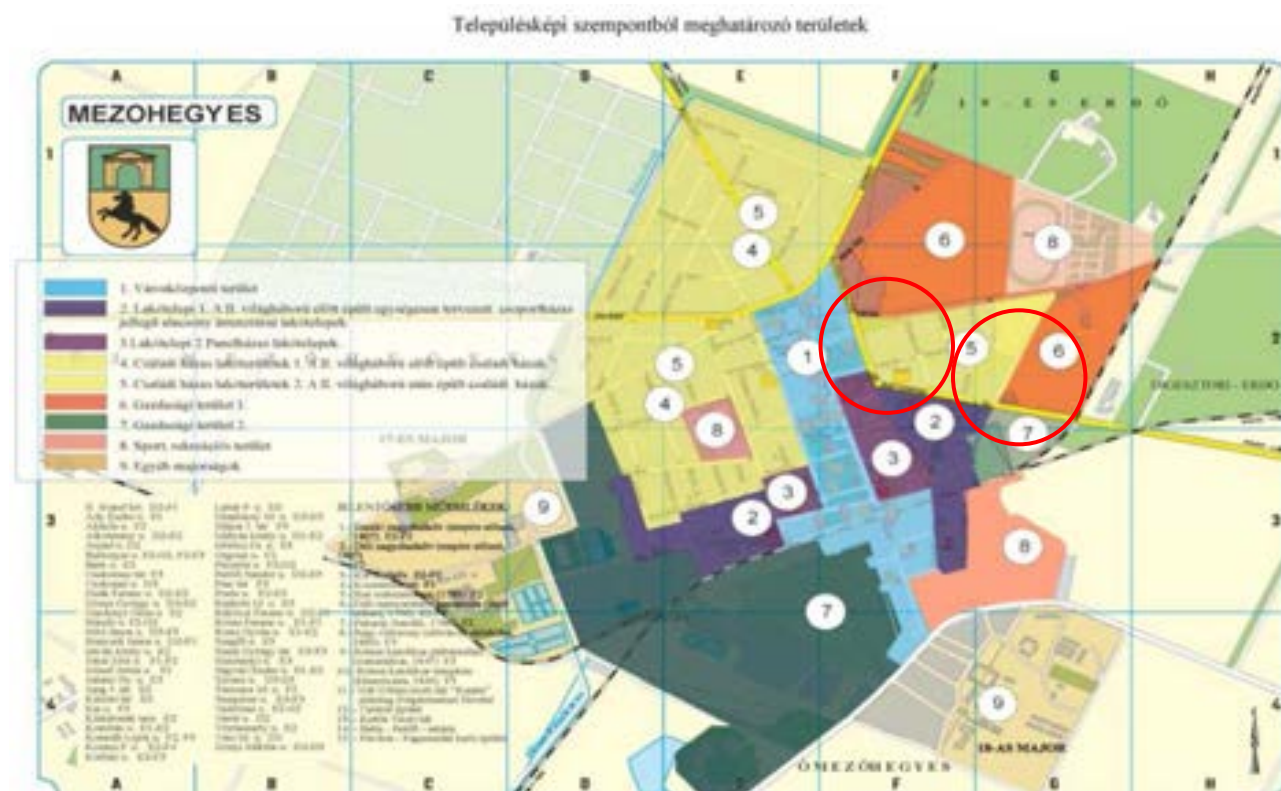
A településképi rendelet 12. § alábbi bekezdései szerint:

- (1) Közterületen meglévő, kiegészítendő fasor egyedeinek pótlása, kiegészítése a meglévő fajokkal azonos fajjal lehetséges a (2) bekezdés figyelembevételével.
- (2) A gyorsan öregedő, könnyen törő, szemetelő, illetve allergiakeltő fajok telepítése a település területén tilos.
- (4) Közterületen tervezett új fasor létesítésekor egy-egy utcaszakaszon azonos fajjal ültetendő. (5) Közutak fásítása csak előnevelt, többször iskolázott egyedekkel lehetséges.

A településképi rendelet 26. § - 23. A településképi véleményezési eljárás – (1) bekezdése szerint:

- (1) Az engedélyezési eljárást megelőzően településképi véleményezési eljárást (továbbiakban Véleményezési eljárást) kell kérelmezni valamennyi építési engedély köteles építmény tekintetében kivéve a meglévő épületek településképet nem érintő átalakítását, bővítését, valamint új építmények településképet nem érintő elhelyezését, létesítését.

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, téгла, 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 téгла lehet.
- (7) Áttört kerítés anyaga előregyártott betonelem nem lehet.

Az 1. részterület 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, valamint a Kossuth utca túloldalán található a Nemzeti Ménésbirtok és Tangazdaság Zrt. tulajdonába tartozó 730 helyrajzi számú ingatlanon a nyilvántartás szerint az alábbi védett épületek, építmények találhatóak:

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 „szélló” mutatja a szélirányt. A tető alatt helyezték el a toronyórát, mely negyedóránként hangos óraütéssel jelezte az idő múlását.

Műemléki védelem alatt álló épületek:

VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSNÉV)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE	TÖRZSSZÁM	AZONOSÍTÓ
Békés	Mezőhegyes	730	Ménstelep	műemlék	802	2524
Békés	Mezőhegyes	730	Lovarda	műemlék		12723
Békés	Mezőhegyes	730	Déli reprezentatív kaszárnya ex-lege műemléki környezete	műemléki környezet		19804
Békés	Mezőhegyes	730	Északi Diadalív és empire kapuk együttese ex-lege műemléki környezete	műemléki környezet		19808
Békés	Mezőhegyes	730	Északi reprezentatív kaszárnya (Hotel Noniusz) ex-lege műemléki környezete	műemléki környezet		19809
Békés	Mezőhegyes	730	Fa harangláb ex- lege műemléki környezete	műemléki környezet		19810
Békés	Mezőhegyes	730	Méneparancsnoki épület ex-lege műemléki környezete	műemléki környezet		19825

A második részterület a Mezőhegyest Tótkomlóssal összekötő út mentén külterületen, a Nemzeti Ménesbirtok és Tangazdaság Zrt. 11. számú majori tehenészetének szomszédságában található.

A szarvasmarhatelep bővítése, rendezése kapcsán a 0454/15 (rendezve 0454/24) helyrajzi számú ingatlan egy részének módosítása tervezett a szerkezeti terven mezőgazdasági terület – általános besorolásból különleges terület – gazdasági funkcióval (üzemi) besorolásba, valamint a 0454/16 és a 0454/14 (rendezve 0454/22) 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.

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.

A harmadik részterület a belvárostól keletre, az Orgona utca magasságában, a Mezőhegyest Battonyával összekötő közút mentén belterületen található. A módosítás során a **801/4** helyrajzi számú ingatlan terület-felhasználás nem, csupán a telken belüli építési hely meghatározása módosul, a környezet terhelésében jelentős változás nem történik.

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.

Természeti értékek jelölései

		közkert, közpark
		erdő - védelmi (védett)
		különleges terület - sportpálya, lovaspálya
		különleges terület - strand
		helyi jelentőségű védett fasor

		helyi jelentőségű védett természeti emlék
		helyi jelentőségű védett természeti terület

Épített értékek jelölései

		Helyi védettségű épületek
		Műemlékek

Mezőhegyes településfejlesztési koncepció kivágata – örökségvédelmi hatástanulmány – F2
belterületi örökségvédelmi tervlap:



F1 külterületi örökségvédelmi tervlap:



Mezőhegyes régészeti topográfiája szisztematikus terepbejárás hiányában korábban még nem volt ismert, csupán szórványos adatok álltak rendelkezésre a véletlenszerűen előkerült leletekhez kapcsolódó régészeti tevékenységekről.

A közelmúltban azonban feltűntetésre kerültek a településrendezési eszközökben az örökségvédelmi nyilvántartásban szereplő régészeti lelőhelyek.

Az épített és természeti örökségek felsorolását egyaránt a „Helyi jelentőségű természeti területek és értékek védetté nyilvánításáról szóló” módosított 13/2004. (IV.21.) Kt. számú rendelete tartalmazza.

A régészeti örökség védelme érdekében különös gonddal kell eljárni az építési és művelési ág változási engedélyek kiadásakor, mivel bármely, a föld felszíne alá mélyedő kivitelezési munkával a régészeti örökség elemei pusztulnak el.

Ha bármilyen tevékenység során régészeti emlék, illetve lelet kerül elő, a felfedező (kivitelező, beruházó) a köteles a tevékenységet azonnal abbahagyni, és az emlék, vagy lelet előkerülését az önkormányzat jegyzőjének haladéktalanul jelenteni és a helyszín, valamint a lelet őrzéséről gondoskodni. Mindemellett értesíteni kell a területileg illetékes múzeumot.

Mezőhegyes településfejlesztési koncepció kivágata – örökségvédelmi hatástanulmány – F2 belterületi örökségvédelmi tervlap:



1.5. Környezetiállapot-jellemzők:

Levegőminőség:

A mérsékelt éghajlati övben elhelyezkedő hazánk levegőtisztaságának állapotában az utóbbi időben kettős tendencia érvényesül. A nehézipar hanyatlásával a korábban súlyosan szennyezett térségekben javult a levegő minősége, míg a népesebb, forgalmasabb városokban a növekvő gépjárműforgalom miatt több káros anyag kerül a levegőbe. A nyolcvanas évek végétől folyamatosan csökkenő tendenciát mutat a kén-dioxid- és a nitrogén-dioxid-kibocsátása, stagnál a szén-monoxid-szint, emelkedik viszont a gépjárművek kipufogóiból származó nitrogén-oxid aránya. Megállapítható, hogy az ólommentes üzemanyag terjedésével, a járműpark korszerűsödésével csökkent az ólomszennyezettség.

További fontos szennyezőforrás a kommunális és a háztartásienergia-források, fűtési rendszerek. Utóbbi káros hatását növeli a nem környezetbarát energiahordozók használata, a szennyezőforrások kis magassága, korlátozott hígulása, lakókörnyezetre való káros hatása.

A levegőszennyezés egészségkárosító hatásait több felmérés bizonyítja. Elsősorban a levegőbe kerülő, rákkeltő hatású arzén, azbeszt, benzol, króm és nikkel veszélyes, de hasonló hatásúak egyes, a levegőből a vízből, táplálékainkból a szervezetbe kerülő kémiai anyagok (például szerves mikroszennyezők, ásványolaj-származékok, növényvédő szerek), amelyek más környezeti szennyezőkkel együtt megbetegedést okozhatnak.

A biológiai eredetű légszennyezők közé tartozó kórokozók közül számos vírus és baktérium terjed cseppfertőzéssel a levegőben, amelyek elsősorban a zárt terek légszennyezettségében játszanak szerepet. A biológiai kórokozók egy speciális csoportját jelentik a pollenek és a gombaszennyezők, amelyek a lakosság mind nagyobb hányadánál okoznak allergiás tüneteket.

Mezőhegyes alacsony lélekszáma és a nehézipar hiánya miatt itt nem számolhatunk jelentős veszélyforrásokkal, nem mérhetők határérték közeli károsanyag-koncentrációk, az uralkodó szél gyakran szállít friss levegőt a város utcáiba a környező erdős és mezőgazdasági területekről.

Jelentősebb szennyezőanyag források a kisebb forgalmú közutak, állattartó telepek, sertéstelep, illetve a szennyvíztisztító telep.

Vizek állapota:

Földrajzi helyzetéből, medencejellegéből következően az ország világviszonylatban is páratlan vízkészletekkel rendelkezik. Az elmúlt 40 évben azonban csökkenő tendenciát mutat nagy folyóink vízhozama, a Tisza mintegy 15 százalékkal apad.

Mivel a hazai folyók kivétel nélkül a határokon túl erednek, vízük minősége nagyban függ a szomszéd országokban tett beavatkozásoktól, míg a vízhozamokat elsősorban a vízgyűjtő területek meteorológiai viszonyai határozzák meg. Sokéves tapasztalat alapján elmondható, hogy a Tiszán általában a késő téli, kora tavaszi időszakban (február, március) folyik le a legtöbb víz, ezekben a hónapokban fordulnak elő az átlag tízévenkénti nagyobb áradások.

Magyarországon jelenleg 109 vízfolyás és négy tó minőségét összesen 241 helyen ellenőrzik rendszeresen. A környezetvédelmi felügyelőségek és az ÁNTSZ-ek évente több ezer vízmintát vesznek. A laboratóriumi analízisek során csaknem negyven komponens – a víz oxigénháztartásának (biokémiai és kémiai oxigénigény), tápanyag-háztartásának (ammónium, nitrit,

nitrát), mikrobiológiai (colifonszám) és egyéb (vas, mangán) jellemzőit, valamint a mikroszennyezők és a toxicitás (alumínium, arzén, cink, higany, nikkel, ólom, réz, fenolok, kőolajtermékek, radioaktív anyagok) mértékét ellenőrzik. Ezeken kívül – igaz, ritkábban, általában havonta egy alkalommal) – vizsgálják a felszíni vizek ionháztartását, lebegőanyag-tartalmát, továbbá egy-egy fontosabb szelvényben a bór-, a cianid-, a feofitin-, és az algaszám mértékét. Kontrollálják továbbá a fekális szennyezéseket, és néhány helyen a különféle növényvédő szerek mennyiségét is.

Az eredmények értékelésekor a szakemberek figyelembe veszik, hogy a nagy vízhozamú folyókban (Duna, Tisza, Dráva) könnyebben felhígulnak a fizikai és a kémiai komponensek, ezzel szemben a kisebb vízfolyásoknál viszonylag csekély szennyezés is károsan befolyásolhatja a víz minőségét.

Legjelentősebb felszíni vizeink közül a Dunán évtizedek óta végeznek méréseket. Az adatok drámaian romló állapotokat tükröznek, a folyó mára fürdésre alkalmatlanná vált. A kedvezőtlen helyzet mindenekelőtt a folyó parti települések szennyvíz csatornázatlanságából fakad, a legrosszabb adatokat a szennyvízproblémákkal küszködő nagyvárosok, az ott működő üzemek infrastrukturális elmaradottsága okán, illetve a szennyezett mellékfolyamok torkolata alatt mérik. A Tisza vízminősége az utóbbi években stagnál.

A Dunára és a Tiszára egyaránt érvényes, hogy a belépéshez képest szennyezettebb víz hagyja el az ország területét. A kedvezőtlen változásokért azonban nem csak a hazai negatív állapotok, hanem a szomszéd országokból érkező szennyezett vízfolyások is felelősek.

Az országban található számtalan kisebb állóvíz – bányatavak, holtágak, horgásztavak stb. – állapota nagy eltéréseket mutat. Ahol a vízkészlet képes megújulni, általában nem tapasztalni tartós károsodást. A csatornázatlanság, a rossz higiéniai viszonyok miatt gyorsan elszennyeződhetnek a csekély vízutánpótlással rendelkező tavak. Szennyezések elleni védelmük megoldása fontos feladat lenne.

A felszíni vizek állapotára kedvezőtlenül hat a szennyvízelvezetés elmaradása az ivóvízellátás szintjétől. Míg a közműves ivóvízellátásban részesülő lakosság aránya 95 százalék, csupán a népesség 55 százaléka él csatornázott területen, szakszerű közműpótlást a lakosság 15 százaléka alkalmaz. Sok helyen okoz problémát a települési és az ipari szennyvíztisztítók hiánya, valamint a mezőgazdaságban alkalmazott kemikáliák bemosódása.

Jelentős befolyást gyakorolnak folyóvizeinkre továbbá az éghajlati körülmények. A fellépő talajvízszint-csökkenés nemcsak a tartós szárazságnak, hanem a felszín alatti vizek túlzott kitermelésének is köszönhető, melyek a felszíni vízkészletekre is hatnak, hosszútávon pl. az alföldi szikes tavak fennmaradását veszélyezteti.

A felszíni vizekhez hasonlóan a Kárpát-medence a felszín alatti vízkészletek mennyiségét és minőségét tekintve a gazdag területek közé tartozik. A föld alatt a hideg vizek mellett jelentős mennyiségű hévíz (termálvíz) halmozódott fel. Ezek egy részét gyógyászati célokra hasznosítják, de egyes helyeken fűtésre is igénybe veszik.

A felszín alatti vizek jelentőségét növeli, hogy az ivóvizek csaknem 90 százalékát a föld mélyéből nyerjük. Ebből a szempontból különösen fontos a legtisztább ivóvízbázisok közé tartozó parti szűrésű vízkészletek megóvása. Komoly problémát jelent azonban, hogy az ivóvízellátásban döntő jelentőségű talaj-, a parti szűrésű és a karsztvízkészleteket könnyen és gyorsan elérhetik a felszíni szennyeződések. A felszín alatti vizek minőségéről – a közüzemi vízművek által használt bázisok kivételével – nem állnak megbízható adatok rendelkezésre. A hazai körülményeket ismerve

vízminőségi problémákat elsősorban a parti szűrésű kutaknál a folyók medrének, vízhozamának, sebességének megváltozása (lásd a Duna problémái), a bányák felhagyását követően a nehézfém kioldódás, a bányatavak elszennyezése, illetve a szabálytalan hulladékkezelés talajvizeket fenyegető következményei okozhatnak.

A talajvízszint nagyban befolyásolja a növénytermelést, és kihat a belőle táplálkozó patakok, csermelyek vízhozamára is. Az utóbbi évtizedekben tapasztalt szárazság, az éves csapadékmennyiség csökkenése jelentősen befolyásolta a felszín alatti vizeket.

A szolgáltatott ivóvíz minősége is jónak tekinthető Magyarországon, melyet az egészségügyi hatóság, az ÁNTSZ ellenőriz.

Mezőhegyes területét tekintve az ivóvízellátás megoldott, azonban a szennyvízcsatornázás, illetve az arra történő rácsatlakozás, valamint a szennyvíz-elvezetési és tisztítási főművek felülvizsgálata, szükség esetén fejlesztése szükséges a felszíni és felszín alatti vizek megóvása érdekében.

Talajok állapota:

Magyarország legfontosabb természeti erőforrása a talaj, hiszen ez a mezőgazdaság és az erdőgazdálkodás termelőeszköze és egyben alapvető közege. Európai viszonylatban kiemelkedően magas a termőterületek aránya (86,1 százalék), amelynek 66,2 százaléka mezőgazdasági terület, 18,9 százaléka pedig erdő.

A termőföldről szóló törvény értelmében a „termőföld termékenységének és minőségének megóvása, fizikai, kémiai és biológiai romlásának megelőzése, illetőleg elhárítása. A talaj védelme az állam és a földhasználó, illetve a beruházó és az üzemeltető közös feladata.”

Az európai tendenciáknak megfelelően az elmúlt évtizedekben Magyarországon is módosult a földhasznosítás aránya. a mezőgazdasági művelés alá vont terület (szántó, kert, szőlő, gyümölcsös, rét, legelő, nádas, halastó) megközelítőleg 10 százalékkal, 700 ezer hektárral csökkent.

A városiasodás, az ipar térnyerése jelentős területeken károsította a talajok minőségét, sok helyen degradálódás, szennyezés következett be a mélyebb földtani közegekben is. Lakott helyeken a szennyezések elsősorban a szabálytalan, megfelelő védelem nélküli hulladéktárolás, ipari környezetben az üzemek működésével, illetve a hulladékok, alapanyagok helytelen kezeléséből jelentkeztek. A hazai, megközelítőleg 2700 hulladéktároló többségéből megfelelő alsó szigetelés hiányában bemosódhatnak a talajba különféle szennyezések. Jelentős káros hatásai lehetnek a bányászatnak (Magyarországon közel 6000 bányaterület és mintegy 3000 meddőhányó található), illetve a szénhidrogén-kutatásnak is.

A termőtalaj a földkéreg legfelső, szilárd rétege, amelynek legfontosabb tulajdonsága a termékenysége, azaz hogy adott időben vízzel és tápanyaggal látja el a növényeket és a mikroorganizmusokat.

A nagyobb városokban a szennyvíztisztítás, a közlekedés, az ipar és az építési tevékenység okoz leggyakrabban talajdegradációt, illetve vált ki talajszennyezést, míg a kisebb településeken általában a csatornázatlanság, a szennyvizek elszikkasztása a leg súlyosabb probléma.

Mezőhegyes közigazgatási területének jelentős része mezőgazdasági művelés alatt álló terület, így ellátottsága jónak tekinthető.

Hulladékgazdálkodás:

Általánosan elfogadott meghatározás szerint hulladéknak tekinthető minden olyan, az emberi életet, termelő- és fogyasztótevékenysége során keletkező anyagot (keveréket, vegyületet, anyagmaradványt, terméket, tárgyat,) amely közvetlenül a keletkezés folyamatában nem hasznosítható, azaz a keletkezés helyéről (hasznosítás vagy ártalmatlanítás végett) el kell távolítani.

Magyarországon évente közel 109 millió tonna hulladék képződik. Az összes mennyiségből kb. évi 20 millió tonnát tesz ki a kezelt folyékony települési hulladék, a fennmaradó kb. évi 90 millió tonna az ipari, mezőgazdasági vagy más gazdasági tevékenységből származó termelési hulladék és kb. 4 millió tonna/év a települési szilárd hulladék, amelyből összesen évi 3,5 millió tonna a veszélyes hulladék.

Az ÁNTSZ intézetei környezet-egészségügyi szempontból nyilvántartják és ellenőrzik a települési hulladékok lerakótelepeit, leürítőhelyeit, a hulladékégetőket, a veszélyes hulladék telepeket a döngkutakat és más szennyező-forrásokat.

Az elmúlt években Magyarországon évente kb. 4 millió tonna, személyenként évi 400 kg háztartási hulladék keletkezik. A települési hulladékba kerülő veszélyes komponensek (elhasznált szárazelemek, gyógyszerek, olaj, olajos hulladék) mennyisége kb. 0,3-0,4 százalék.

A szelektíven gyűjtött települési szilárd hulladék aránya igen alacsony, a teljes mennyiség 2-3 százalékát (főként vasat, színesfémeket, papírt, üveget, textiliát) válogatják és adják el a hulladékforgalmazó szervezeteknek. Az új termékdíjak (csomagolóeszközök, gumi, hűtőszekrény, hűtőközeg, akkumulátor) bevezetése óta indított hulladékhasznosítási program kezdete óta emelkedett a külön gyűjtött hulladékok aránya.

A begyűjtött települési szilárd hulladék 91 százaléka, az országban található csaknem 2700 lerakóba kerül. Súlyos probléma, hogy ezek mintegy 70 százaléka nem felel meg a környezetvédelmi előírásoknak, 20-30 százalékukat vízjárta területeken alakították ki, és csupán 10 százalékuk rendelkezik szakszerű műveléssel, megfelelő védelmet nyújtó műszaki háttérrel. Gyakori az illegális hulladéklerakás, és előfordul, hogy elmarad egyes betelt lerakók rekultivációja.

Az országban csupán egy égetőmű üzemel Budapesten, amelynek korszerűsítésére, egy új füstgáztisztító építésére idén februárban kötött a főváros és a környezetvédelmi tárca megállapodást. A telepek több mint a fele csaknem betelt, ezért egy országos program indult, amely korszerű, regionális depóniák építését célozza.

Mezőhegyes településen korábban üzemelő szeméttelep bezárásra került, helyette hulladékátrakó állomás működik a településen, ahonnan a gyűjtött kommunális hulladékot, tömörítést követően a hódmezővásárhelyi regionális hulladékkezelő mű és lerakó fogadja.

Zajterhelés, zajvédelem

A felmérések egyértelműen azt bizonyítják, hogy a zaj jelentős mértékben befolyásolja, elsősorban a városi lakosság életminőségét, közérzetét. A WHO 1994-ben egy tanulmányában a 65 decibel feletti környezeti zajt egészségkárosító, mindenekelőtt alvászavaró hatásként értékelte. Más vizsgálatok azt mutatják, hogy az éjszakai nyugalmat már egészen kicsi, akár 30 decibel erősségű zajszint is károsan befolyásolhatja. A zavarási küszöb az egyéni érzékenység mellett a háttérzajtól és a hangfrekvenciától is nagyban függ.

A hazai települések nagy részén a légszennyezéshez hasonlóan az ipart és a szabadidős tevékenységeket megelőzve elsősorban a közlekedés felelős a zajterhelésért. Kirívóan rossz a helyzet a forgalmasabb főútvonalak menti egyutcás településeken. Robajyszerű, hirtelen fellépő hatása miatt a gépjárműforgalomnál is zavaróbban hat a vasút és a légi közlekedés okozta zaj. Pályaudvarok közelében a hangosbemondók is sok panaszra adnak okot.

A közúti közlekedés zajhatásának csökkentésére többféle módszerrel lehetséges. Sok helyen a főutak mellett zajelnyelő falakkal, zajvédő dombok kialakításával, sín-, illetve vágánycserékkel, macskakő helyett aszfalt leterítésével illetve önkormányzati támogatással ablakcserékkel, a házak zajszigetelésének a javításával próbálják a jelentős zajhatásnak kitett lakosság életét elviselhetőbbé tenni.

Mezőhegyes esetén közlekedési zajjal számolhatunk, mivel települést érinti vasúti nyomvonal, valamint a 4434 számú összekötő mellékút átszeli a várost.

1.6. A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat:

„Mezőhegyes természetföldrajzi szempontból az Alföld nagytájon belül a Körös-Maros köze középtáj Csanádi-hát és Csongrádi-sík kistájainak határán helyezkedik el. A vizsgált terület az alacsony ármentes síkságok domborzattípusba sorolható, a Maros hordalékkúp Magyarországra eső részének központi zónájához tartozik. A területet a löszös üledéken kialakult, vályog mechanikai összetétel, jó termékenység, kedvező vízgazdálkodású, kedvező mezőgazdasági adottságú (III. oszt.) alföldi mészlepedékes csernozjom talajok uralják.

A terület éghajlata meleg - mérsékelten száraz. A napsütéses órák évi összege kevéssel meghaladja a 2000 órát, az évi középhőmérséklet 10,6 °C. Évente 600 mm csapadék hull, a vegetációs időszakban átlag kb. 350 mm. A leggyakoribb szélirány az É-i, de elég nagy a D-i és a DK-i szél gyakorisága, az átlagos szélesebesség 2,5 - 3,0 m/s között alakul.

A terület vízrajzi adottságait vizsgálva megállapítható, hogy folyóvíz nincs a területen, egyetlen természetes vízfolyása a Száraz-ér, de vannak egyéb csatornák is. A csatornák általában hóolvadáskor vagy nyár elején áradnak meg, máskor alig vagy egyáltalán nincs vizük. Vízhőmérsékletük III. osztályú. A vizsgált térség száraz, gyérlefolysú, vízhiányos terület.

A talajvíz 5-15 m körüli mélységben található, mennyisége a felszín hordalékkúp jellege miatt tetemes. A rétegvíz mennyiségét átlagban valamivel 1 l/s.km alá becsülik.

A vizsgált terület növényföldrajzi szempontból a Tiszántúli flórajárásba tartozik. Potenciális erdőtársulásai a pusztai tölgyesek és a sziki tölgyesek, melyek azonban napjainkra a tölgyesek a mezőgazdaság térhódításával jórészt eltűntek.

A település kedvező természeti adottságai – elsősorban talaj- és éghajlati adottságai – a mezőgazdaság számára nyújtanak térnyerési lehetőséget. A táj arculatát évszázadok óta ez határozta meg, kezdetben főként az állattenyésztés, később az egyre nagyobb teret hódító földművelés. A földművelés fokozatos fejlődésével és terjeszkedésével egyre kevesebb gyepterület maradt az egykori pusztákból. Napjainkban - 2000. évi adatok szerint – a rét és legelő szinte teljesen eltűnt a közigazgatási területről, csak a vízfolyások, útszélek, vasút mentén, csatornapartokon fordul el. A mezőgazdasági területnek pedig több mint 95 %-át a szántóterület foglalja el.

A település zöldfelületi rendszerének alkotói a közhasználatú zöldfelületek, mint a közkertek, közparkok, út- és térfásítások; a korlátozott közhasználatú zöldfelületek, mint a templomkertek, intézménykertek, iskola és óvoda kertek; ill. a közhasználat elől elzárt magánkertek, ill. zárt vállalati kertek.

Mezőhegyes város zöldfelületi rendszere a szigetes rendszer sajátosságait hordozza. A város zöldfelületének elemei az újabb településrészekben kis területek és egymáshoz viszonyítva szórta helyezkednek el, azonban a településbelső (Kozma Ferenc utca mentén) sajátos zöldfelületi csoportosulása jelentős, itt találhatóak a közparkok, lakóterületi közkertek, zöldfelülettel rendelkező intézménykertek, lovaspályák többsége. Ezek területe viszonylag nagy, így jelentős ökológiai (mikroklíma javítás) és funkcionális-használati (rekreációs) értéket képviselnek.

A város lineáris zöldfelületi elemei közül kiemelkedő fontosságúak a város utca fasorai, melyek közül számos jelentős értéket képviselő helyi védelem alatt áll, illetve vannak helyi védelemre javasolt fasorok, ill. értékes fasorok, azonban további egységes utcafásításra volna szükség.

Mezőhegyes kisvárosi jellegének meghatározói a laza beépítésű lakóövezetek, ahol a telkeken viszonylag nagy zöldfelület alakult ki. A lakóterületi magánkertek a város zöldfelületi rendszerének igen fontos tagjai, hiszen összterületük a településen belül igen nagy arányú. A viszonylag kevés közhasználatú zöldfelület mennyiségét ellensúlyozza a korlátozottan közhasználatú zöldfelületek nagy területe (temető, sportpálya, lovaspálya stb.).

(felhasznált irodalom: Mezőhegyes Város Településrendezési terv felülvizsgálata környezeti vizsgálat c. értekezés – 2010.)

A település egész területe továbbá szélérózióknak kitéve. Ezt már a Méneparancsnokság telepítése után nem sokkal felismerték, ezért telepítettek erdőket, így a mai erdők jellemzően nem természetes, hanem telepített erdők. Ezek megtartásra, bővítésre érdemesek az út menti fasorokkal, erdősávokkal együtt, ezzel megőrizve a táj alapvető, kialakult karakterét.

1.7. Közlekedés:

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. A település lakosszáma megközelítőleg 5.000 fő, vasúti fő vonal sem érinti a térséget. A tervezett módosítások során a településszerkezetben jelentős változás nem várható, a tervanyaghoz önálló forgalomvizsgálat nem készült.

Autóbusz-közlekedés

A környező települések mindegyike elérhető autóbuszszal, így az ezen útvonalakon közlekedő járatok lefedik a város nagy részét a még elfogadható 500 m-es vonzáskörzetükkel. Ellátatlan területnek a szétszórta, 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 autóbuszszal 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.

Parkolás

A városban alapvetően nincs parkolóhelyhiány, nagyobb közterületi parkoló jelenleg a Hangai épülete mögött található a 620/6 hrsz-ú ingatlanon, a 689/1 hrsz-ú ingatlanon és a Kossuth Lajos utcában a 729 és 730 hrsz-ú ingatlanokon, mely alkalmas a forgalomvonzó események idején a megnövekedő gépkocsiszám elhelyezésére. További közparkoló kialakítása a 777 hrsz-ú ingatlanon tervezett.

Új beépítés esetén a parkolóhelyeket saját telken belül kell biztosítani a vonatkozó helyi- és országos előírások szerint.

Polgári légi és vízi közlekedés

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

Részterület módosítások közlekedési hatása és a szükséges fejlesztések:

Az 1. számú részterület esetén a belterületi **787 és 788/2 helyrajzi számú**, jelenleg is részben beépített ingatlanok fejlesztését, összevonását tervezik a tulajdonosok, melyet a jelenleg hatályos építési előírások nem tesznek lehetővé.

A területen további épületek, valamint kifutók kialakítása tervezett a meglévő közterületi kapcsolatok felhasználásával, új közútsatlakozás kialakítása nem tervezett.

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

A második részterület a Mezőhegyest Tótkomlóssal összekötő út mentén külterületen, a Nemzeti Ménesbirtok és Tangazdaság Zrt. 11. számú tehenészetének szomszédságában található. Az eljárás során a 0454/15 (rendezve 0454/24) helyrajzi számú ingatlan egy részének módosítása tervezett a szerkezeti terven mezőgazdasági terület – általános besorolásból különleges terület – gazdasági funkcióval (üzemi) besorolásba, valamint a 0454/16 és a 0454/14 (rendezve 0454/22) helyrajzi számú ingatlanok egy részének módosítása tervezett különleges terület – gazdasági funkcióval (üzemi) besorolásból mezőgazdasági terület – általános besorolásba, a településrendezési eszközökben egyéb változás nem tervezett.

A módosított használatú terület a meglévő marhatelephez kapcsolódik, megközelítése, ellátása a meglévő telken belüli utakon biztosított, közlekedés- és közműfejlesztés, forgalomátalakítás nem válik szükségessé.

Az érintett harmadik terület a belvárostól keletre, az Orgona utca magasságában, a Mezőhegyest Battonyával összekötő közút mentén belterületen található, ahol tekintettel a **801/4 helyrajzi számú** ingatlanon kialakult, jelenlegi és tervezett beépítésére, a beépítési mód változtatása indokolt oldalhatáron álló beépítési módúra. A módosítással terület-felhasználás változás nem történik.

Az ingatlan jelenleg is rendelkezik közúti kapcsolattal, közművekkel ellátott, így ilyen irányú fejlesztés nem válik indokolttá.

Egyéb, településrendezési eszközöket érintő módosítás nem tervezett, újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

A kapacitás fejlesztésének, újabb épületek elhelyezésének hatására kisebb mértékű gépjármű és teherszállító forgalom növekedéssel számolhatunk.

1.8. Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás:

Az érintett részterületek, ingatlanok bel- és külterületen, részben beépített, illetve beépítésre szánt területeken találhatók, közművesítésük eltérő mértékben kialakított az alábbiakban részletezettek szerint.

Vízellátás:

A belterület vízellátását a Maros hordalékkúp jó minőség vízkészletére alapozott közüzemi vízhálózat biztosítja. A Mezőhegyesi Városi Vízmű felszínhez legközelebbi vízkivételi helyei a közvetlen felszíni szennyező hatásokra nem érzékenyek, sem az egészségügyi védőterületeket, sem pedig a hidrogeológiai védőövezetek zónáit (A és B zónákat) nem kellett kijelölni. A rétegvizek szennyezettsége a belterületi részekben sem általános, részterületekre lokalizálódik. A szennyezett vizű vízkivételi helyek 30-50 m mélységűek, a 80 m alatt szűrőzött kutak vize nitrátmentes. A fedőréteg áttörésével járó területhasználatok során a felszín alatti vízkészletek védelmében maximális gondossággal kell eljárni. A felhagyott kutakat az MSZ szabványnak megfelelően el kell tömedékelni.

A vízművet az Alföldvíz Zrt. üzemelteti. Az utóbbi évek vízhasználata csökkent, ezért a vízmű víztartalék kapacitással rendelkezik, így a vízhálózat esetleges fejlesztése, utcanyitások esetén az új beépítés ellátása biztosítható.

Külterületi lakott helyeken, ahol nincs közvetlen belterületi kapcsolat, a hatóság által engedélyezett helyi vízellátó rendszerek épültek a vezetékes vízellátást biztosítására. A közüzem által szolgáltatott víz, rendeletnek megfelelő ivóvízminőségének megteremtése érdekében azonban további fejlesztések elvégzése szükséges.

Szennyvízkezelés:

A település 1974-re megvalósult és azóta több ütemben bővült szennyvízelvezető rendszerét és a szennyvíztisztító telepét az Alföldvíz Zrt. üzemelteti. A tisztító telep kapacitása 630 m³/d, bővítési lehetőségét biztosítani szükséges.

A lakott területeken a szennyvíz törzshálózat jellemzően kiépült, fejlesztését az új utcanyitásoknál és új beépítési területeken el kell végezni. A szennyvízcsatorna hálózat megépüléséig átmeneti jelleggel üzemeltethető a hatóságok által engedélyezett, korszerű és szakszerű közműpótló berendezés. Zárt szennyvízgyűjtőkből a szippantott szennyvizet engedéllyel rendelkező folyékony hulladék ártalmatlanító telepre kell szállítani.

Külterületen, majoroknál a szennyvízelvezető rendszer nem került kiépítésre, ezért szennyvíztisztító kisberendezések használata engedélyezett, ha a befogadó rendelkezésre áll, vagy ha a talaj–talajmechanikai szakvéleménnyel igazoltan alkalmas szikkasztásra - és a talajvízviszonyok lehetővé teszik a tisztított szennyvíz elhelyezését, a talajvíz-háztartást kedvezőtlenül nem befolyásolja, a talajt, talajvizet vagy más befogadót nem szennyez, valamint a szennyvíz elhelyezése vízgazdálkodási, környezetvédelmi vagy egyéb érdekeket nem sért, és megfelel az építmények kialakítására és elhelyezésére vonatkozó jogszabályoknak.

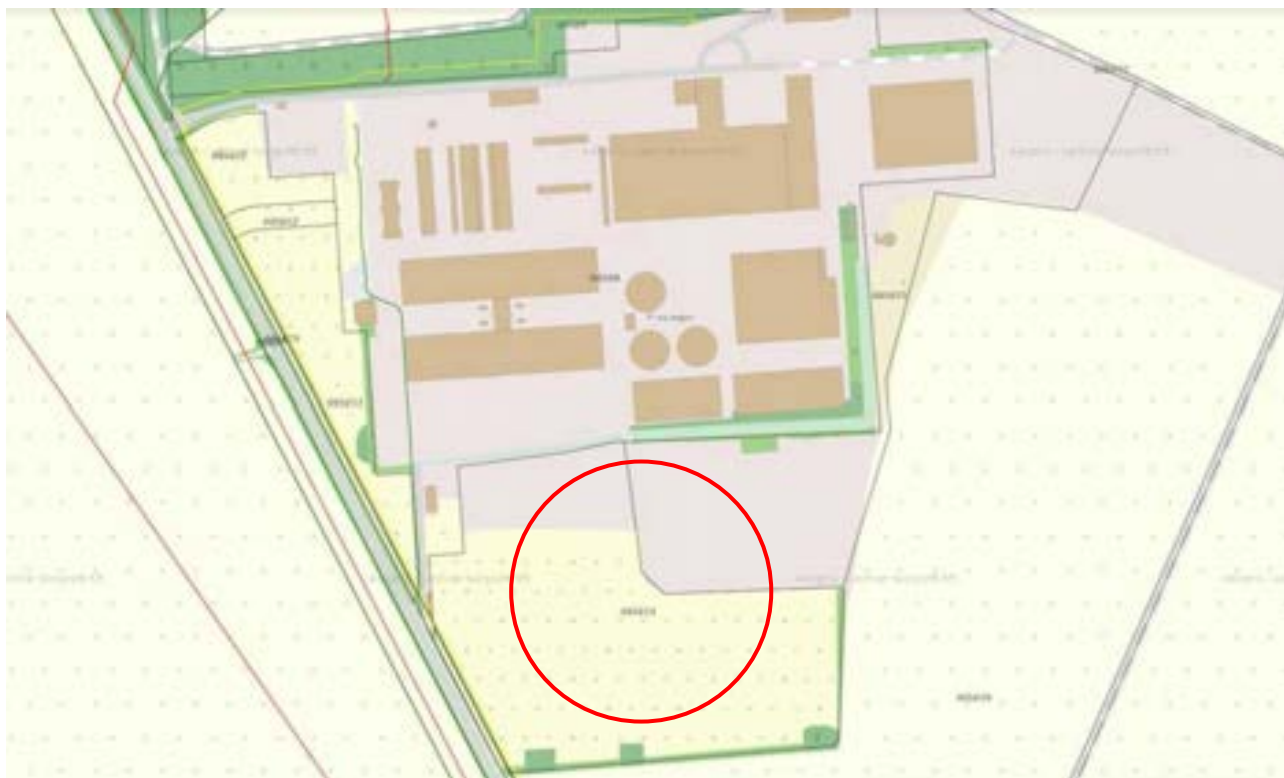
Állattartó telepeken keletkező hígtrágyák elhelyezése mechanikai előtisztítás után a mezőgazdasági és vízgazdálkodási érdekek figyelembe vétele mellett talajra történő kihelyezéssel történik. E-közmű térkép alapján - első részterület:



E-közmű térkép alapján - második részterület:



E-közmű térkép alapján:



Csapadékvíz elvezetés:

A közelmúltban fejeződött be Mezőhegyes csapadék- és belvízvédelmi rendszerének megújítása, mely a Területi- és Településfejlesztési Operatív Program (TOP) keretén belül valósult meg. A beruházás során több mint három kilométer hosszban építettek és újítottak fel csapadékcatornákat, emellett pedig három átemelő és egy szikkasztó mező nyújt majd segítséget a felgyülemlett víz elvezetésében.

A hirtelen lezúduló nagy mennyiségű csapadék gondot jelentett, a régi rendszer elavult volt, az elvezetni kívánt csapadék helyenként keveredett a szennyvízzel, mely egészségügyi kockázatot is jelentett. A fejlesztéshez kapcsolódóan közterület megújítás, járdafelújítás és kerékpárút kiépítés is kapcsolódott.

Földgázellátás:

A város beépített belterülete középnyomású vezetékhalózzal van ellátva, melyhez épületenként kapcsolódik nyomáscsökkentő berendezés. A lakott területeken és a belterületbe vont új lakóterületeken a földgáz elosztóhálózat fejlesztést az igényekhez igazodóan el kell végezni.

Külterületen, továbbá a majorok esetében a földgázellátás nem biztosított, új törzsvezeték kiépítése azok elérésére nem tervezett. Kivételt csupán a jelentős gazdasági célú felhasználás és a meglévő vezeték közelsége okán a gazdaságos kialakítás esete képezhet.

A nagyszámú szénhidrogén kútnak ill. bányaterületnek, az ezekhez kapcsolódó szállítóvezetéknek köszönhetően, a település a II. csoportba sorolt, mely a második legveszélyeztetettebb besorolás és ezek megmaradásával ill. az ebből származható veszéllyel a településnek számolnia kell.

Villamosenergia-ellátás:

A város közigazgatási területén az elektromos energia hálózatok ellátása a Mezőhegyes 120/20kV-os alállomásról kerül biztosításra.

A közép feszültségű hálózat túlnyomórészt szabadvezetékkel van kiépítve, a tartószerkezet vasoszlop, vasbeton oszlop, ill. betongyámos faoszlop. A város központi részen ill. a lakótelepen 20kV-os földkábel hálózat került kiépítésre. A transzformátorok vas- és vasbeton oszlopon szerelt típus kialakításúak, ill. épített és vaslemezházas kivitelűek.

A fogyasztók ellátása a transzformátoroktól kiinduló utcai kisfeszültségű (0,4kV-os) hálózaton történik. A kisfeszültség hálózat szabadvezeték, tartószerkezete vb. oszlop és betongyámos faoszlop. A lakótelepi és városközponti részen a kisfeszültségű hálózat földkábelrel van kiépítve. A kábelhálózat több transzformátor körzetet összekötő nyitott ívekből áll, biztosítva a könnyebb terhelés átcsoportosítást. Az Áramszolgáltatói irányelvek szerint az új fogyasztói rákötések földkábelrel készülhetnek.

A városközeli és külterületi majorok kisfeszültségű hálózata szabadvezeték.

A közvilágítás sugaras ágakkal épült a körzeti transzformátor állomásoktól táplálva. Hálózata a belváros földkábelrel ellátott területein és egyes ipari övezetekben kábel, másutt a kisfeszültség hálózattal megegyezően szabadvezeték. A világítótestek a kiemelt útvonalak mentén halogénlámpás 70-250W típusok, a további belső utak mentén kompaktfénycsöves 1x18-36W típusok. A kisebb forgalmú utak világítása irányfény jellegű.

A belvárosi parkokban és műemléki környezetben jelentős számú, változó állapotú öntvény kandeláber található. A kiszélesedő utcaszakaszokon az öntvény kandeláber és a szabadvezeteki oszlopokra szerelt világítás vegyesen fordul elő. A közvilágítás vezérlése központi, az egyes körzeteket vezérlő kábel köti össze.

A megvilágítás az útkategória alapján előírt.

Távközlés:

A vezetékes helyközi és helyi telefon ellátást, kapcsolatot a Battonya - Mezőhegyes optikai kábel és a Mezőkovácsháza - Mezőhegyes optikai és körzetkábel biztosítja. A telefonközpont a Munkácsy utca 2. telken helyezkedik el, az Orosháza góckörzethez kapcsolódik. A kiépített telefon hálózat a városban jelentkező igényeket teljesen lefedi.

A belterületi hálózat föld feletti és földbe fektetett kábelrel van kiépítve. A távközlési földkábelek közelében az 1-2méter távolságon belüli munkavégzés csak a szolgáltató szakfelügyelete jelenlétében történhet.

(Felhasznált irodalom: Mezőhegyes Város Településrendezési Terve alátámasztó munkarészek)

Az E-közmű térképeken látható módon tehát a módosítással érintett belterületi ingatlanok közül az 1. részterület, a 788/2 helyrajzi számú ingatlan közművesítettége részleges, víz és villany található meg telken belül. A hiányzó közművezetékek a telekhatárán futnak, melyekről a leágazás biztosítható, azonban a közművesített 787 helyrajzi számú ingatlannal tervezett összevonás miatt csupán a belső vezetékhálózat fejlesztése tervezett.

A településközponti jellegű lovasközpont övezetre (Kkl) vonatkozóan a HÉSZ 21. § (4) bekezdés c) pontja szerint az övezetben a közművesítettség mértéke teljes, mely a beépítés feltétele.

A 2. részterületnél érintett 0454/15 (rendezve 0454/24) helyrajzi számú ingatlan jelenleg nem közművesített, azonban itt is telekösszevonás tervezett a már közművesített (gáz, villany) 0454/8 helyrajzi számú major területével, a csatolt területek szükség esetén a belső hálózatról elláthatók.

A majorok vezetékes vízellátásának biztosítására a hatóság által engedélyezett helyi vízellátó rendszerek épültek. A közüzem által szolgáltatott víz, rendeletnek megfelelő ivóvízminőségének megteremtése érdekében azonban további fejlesztések elvégzése szükséges.

A régi majori rendszertől függetlenül kialakult mezőgazdasági üzemi területekre (Km-3) vonatkozóan a helyi építési szabályzatban külön előírások nem kerültek rögzítésre.

A 3. esetben teljes (víz, villany, gáz, hírközlés és csatorna), közművel ellátott.

A helyi építési szabályzat a Gksz jelű építési övezetekre vonatkozóan a 16. § (2) bekezdés f) pontjában szintén rögzítésre került, hogy a beépítés feltétele, illetve az övezetben a közművesítettség mértéke teljes, mely teljesül, így az épület, építmény elhelyezésnek ilyen akadálya nincs.

Az érintett területeken tehát a közművesítés a funkciók működtetéséhez szükséges mértékben kialakított, az előzetes vizsgálatok alapján fejlesztésük nem válik szükségessé.

1.9. Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők:

Rétegvízvédelem és fejlesztése:

A területen nincs állami kezelésű felszíni víz. A közigazgatási területen állami tulajdonú felszíni víz a Királyhegyes-Szárazéri főcsatorna, az Élővíz főcsatorna, valamint az Apátfalva-Mezőhegyes öntözőrendszerhez tartozó fő csatornák – részben az Élővíz fő csatorna is.

Felszín alatti vizek tekintetében a település a Maros-hordalékkúpon fekszik, a terület szennyeződés-érzékenységi besorolása érzékeny. A vízbázis védelme érdekében megtörtént a hidrogeológiai védőidom kijelölése, melynek felszíni vetülete nincs, azonban szükséges korlátozások bevezetése a területhasználatban. Veszélyforrást jelent a kül- és belterületi lakóházaknál meglevő nem vízzáró szennyvízgyűjtők, illegális szikkasztások, az állattartó telepek trágyatárolói, valamint a felhagyott hulladéklerakó is.

A fentiek megoldására szükséges a település belterületén a szennyvízrendszerre való rákötést teljessé kell tenni. Ó-mezőhegyes major szennyvizét a közcsatornába vezetéssel javasolt kezelni. A szennyvíztisztító telep korszerűsítése szükséges, területének bővítésével.

Szükséges a kockázatos anyagok kezelésénél, tárolásánál műszaki védelem, folyékony hulladékok esetén vízzáró gyűjtőaknák alkalmazása. Az állattartó telepeknél a szennyezést kizáró trágya és silótárolók alkalmazása elfogadható, valamint a trágyás csurgalék- és szennyvizek gyűjtése, kezelése a környezet-szennyezést kizáró módon. A hígtrágya elhelyezésénél továbbra is a szántóföldi hasznosítás a cél, de az elhelyező területek nem érinthetik a vízbázissal kapcsolatos védelmi övezetet. A kijuttatási technológiák fejlesztésével és az egységnyi területre jutó tápanyagbevitel korlátozásával biztosítani kell, hogy a felszín alatti vizek ne szennyeződjenek.

A felhagyott hulladéklerakó rekultivációjával a szennyezőforrás megszűnik.

Zaj- és rezgésvédelem:

A település belterületi kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű lakóterületein, az ipari és szolgáltató létesítményekből származó zaj- és rezgésterhelés a megengedett határértékeket nem lépheti túl. A vegyes (városközponti) területeken, a nagyvárosias lakóterületen és a városközponti vegyes terület jellegű különleges területen, az ipari és szolgáltató létesítményekből származó zajterhelés megengedett mértéke nappal is éjjel is magasabb.

A lakóterületen belüli szolgáltató létesítmények, ipari és szolgáltató telephelyek okoznak zajkibocsátást. A volt cukorgyár területe és a lakóterület egymáshoz közel helyezkedik el, de káros zajterhelést okozó létesítményről nincs tudomásunk. Lakossági szolgáltató létesítmények, a kereskedelmi és vendéglátó létesítmények határérték feletti zajterhelést jellemzően nem okoznak.

Átmenő járműforgalom a településen a József körút (4434 sz. út Mezökovácsháza-Pitvaros) és a Battonyai út (4444 sz. út) vonalán jelentkezik. A forgalom nem jelentős, 1900 – 2800 E/nap, így nem várható jelentős vagy határérték feletti zajterhelés.

A vasúti mellékvonal mentén nagyobb védőtávolság van a lakóépületek és a pálya között. A kis forgalomra és a beépítésre tekintettel itt sem várható határérték feletti zajterhelés.

Összességében megállapítható, hogy a települési környezet zajállapota kedvező, határérték feletti zajterhelés nincs, vagy csak alkalmilag fordul el.

Levegőtisztaság-védelem:

A településen elsősorban magánházak és intézmények tüzelőberendezései, mezőgazdasági tevékenységek és a közúti közlekedés okoz légszennyezést.

A településen a vezetékes gázellátás a belterületen biztosított. A gázellátásba bekötött kertes családi házak jelentős részénél jellemző a kiegészítő vegyes tüzelés. Az intézményeknél gáztüzelés van. A fűtésből adódóan gáz fűtőanyag esetén szénmonoxid (CO) és nitrogénoxidok (NO_x), vegyes tüzelésnél szénmonoxid (CO), nitrogénoxidok (NO_x), kén-dioxid (SO₂) és szilárd légszennyező anyagok (hamu, korom) kibocsátása jelentkezik.

Ipari, szolgáltató tevékenység által kibocsátott légszennyező anyagok tekintetében a településen néhány nagy telephely mellett számos, kisvállalkozás méretű telephely van, melyek azonban káros mértékű, azaz határérték feletti légszennyezést nem okoz.

A mezőgazdasági tevékenységből eredően a szántóföldi műveléshez kapcsolódó porképződés, a gabonaszárítás és – tisztítás során kibocsátott légszennyező anyagok okoznak légszennyezést.

A település külterületén számos állattartó telep működik, ill. néhány felhagyott vagy más célra használt. A Rendezési Tervben a nagyállattartó telepek, mint szag- és bűzhatást okozó létesítmények és szükséges védőtávolságai feltüntetésre kerültek.

A közúti közlekedés légszennyezését a település helyi forgalma és a 4427, 4434, 4444 sz. összekötő utak járműforgalma, valamint a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó teher- és nehézjármű forgalom határozza meg. A közúti forgalom nem jelentős.

A vasúti közlekedés légszennyező hatása nem jelentős, mivel csupán két kis forgalmú mellékvonal halad át a település közigazgatási területén.

A településen immissziós mérőállomás nem működik. A jelentős légszennyező források hiánya alapján becsülhető, hogy nem fordul elő határértéket meghaladó légszennyezettség, egyik

szennyezőanyag esetében sem. Ez alól kivételt a szálló, ill. ülepedő por képezhet, amire általánosan igaz, hogy az alföldi területen időnként meghaladja a határértéket. A levegő minőséget befolyásoló, legjelentősebb környezeti tényezőnek a közúti közlekedés tekinthet.

A területre általánosan jellemző levegő minőségi probléma az allergiát okozó pollenek időszakosan megemelkedő koncentrációja, melyek közül a parlagfű pollene az egyik kritikus anyag. A gyommentesítés, a dűlőutak, árkok környezetének rendben tartása enyhíthet a problémán.

Szaghatást az állattartó telepek okoznak, de a lakóterülettől való távolság és a tartási technológia miatt eddig lakossági panasz nem jelentkezett.

Mind ezek alapján összességében kijelenthető, hogy a településen a környezeti levegő nem minősül szennyezettnek. A légszennyező források közül a lakóterületre legjelentősebb hatást a település belterületén belüli közúti forgalom, a mezőgazdasági üzemek és a mezőgazdasági áruszállítás légszennyező anyag kibocsátása és a lakások fűtésénél meglevő vegyes tüzelés gyakorol. Emellett lényeges még a közlekedési és mezőgazdasági eredetű szálló por koncentrációja is, elsősorban szárazabb időjárási körülmények esetén.

A fenti tényezők ellensúlyozására belterületen fásítás, külterületi közlekedési és dűlő utak mentén a fasorok, a mezőgazdasági területet tagoló erdősávok, erdőfoltok helyreállítása, újak telepítése javasolható.

Hulladékelhelyezés, -gazdálkodás:

A településen korábban üzemelő szeméttelep bezárásra került. A felhagyott hulladéklerakóra rekultivációs terv készült, engedéllyel rendelkezik, azonban rekultivációja még nem történt meg. A rekultivációt követően, kb. 20 évig a terület még nem hasznosítható.

Hulladékátrakó állomás létesült a településen. A gyűjtött kommunális hulladékot, tömörítést követően a hódmezővásárhelyi regionális hulladékkezelő mű és lerakó fogadja.

Kommunális hulladékok kezelése:

Szervezett szemétszállítás heti rendszerességgel biztosított. A hulladékok gyűjtése a belterületen 110-120 literes műanyag kukákban, a lakott majoroknál kihelyezett konténerrel történik. Szelektív hulladékgyűjtő szigetek a település belterületén kerültek elhelyezésre.

Kommunális folyékony hulladékok:

A szennyvíz-rendszerbe be nem kötött telkek esetében a kommunális szennyvizet gyűjtő aknában gyűjtik, azonban előfordul szikkasztás is, a szippantással ürített folyékony kommunális hulladékokat a mezőhegyesi szennyvíztelepre szállítja be.

Inert hulladékok:

A bontási törmelékek vagy más inert hulladékok elhelyezése a közszolgáltató által biztosított konténerben lehetséges. Elszállítása és elhelyezése szintén a regionális hulladéklerakóra történik.

A keletkező veszélyes hulladékok alapvetően a mezőgazdasági üzemek, vállalkozások gépkarbantartási tevékenységéből, valamint elenyésző mennyiségben az egészségügyi ellátásból származnak. Az üzemi, szolgáltató tevékenységekből eredő veszélyes hulladékok gyűjtése, ártalmatlanítása, nyilvántartása a termelők feladata, amelyet az erre vonatkozó jogszabályi elírásoknak megfelelően végeznek is.

A területen veszélyes hulladékok nem megfelelő kezelése által okozott, vagy a korábbi termelési tevékenységekből hátrahagyott környezetszennyezés nem ismert.

A veszélyes hulladék termelők telephelyeiről a hulladékokat elszállítják, kezelés a településen nem történik. A lakosságnál képződő állati hulladékokat a Gyepmesteri szolgálat szállítja el és az ATEV biztosítja az ártalmatlanítást.

A táj használatát korlátozó tényezők között a meglévő, működő, jellemzően LINEAR típusú öntözőrendszer, a szénhidrogén-bányászat föld alatti vezetékei – főként a közigazgatási terület ÉK-i részében (73-as major környékén) -, ill. kútjai, ill. a természeti és táji értékek említendők.

Mezőhegyes természeti, táji értékeit a szántóterületek közé ékelődő, értékes erdő foltok, fasorok, vizes élőhelyek, valamint a gyepterület sávok jelentik, melyekre különös tekintettel kell lenni.

IV/2.
HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

2.1 A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése:

A helyzetfeltáró munkarészben részletezett módon megállapításra került, hogy a módosítások Mezőhegyes település közép- és hosszútávú fejlesztési terveivel összhangban vannak, az abban foglaltaknak megfelelnek. A tervezett módosítás a három részterületen részben a Nemzeti Ménesbirtok és Tangazdaság Zrt.-hez tartozó meglevő funkciók (csikósudvar, tehenészet) területi bővítését, valamint fejlesztési terveinek előmozdítását segíti elő, országhatáron átnyúló hatása nem várható, lokális viszonyok javítása érdekében történik. A tervezett módosításokkal a településrendezési eszközök kis mértékben kerülnek változtatásra, a településrendezési tervek összhangja továbbra is biztosított marad.

Az első részterületnél a meglevő csikósudvar fejlesztése, bővítése érdekében a **787 és 788/2 helyrajzi számú** belterületi ingatlan összevonása tervezett, melyhez azonban szükséges azonos övezetbe sorolásuk. A tervezett módosítás során tehát a 788/2 helyrajzi számú ingatlan jelenlegi kertvárosias lakóterület (Lke-1) övezetének módosítása tervezett a 787 helyrajzi számú ingatlannal azonos **különleges terület - településközponti jellegű lovasközpont (Kkl-3)** övezetbe.

A tervezett fejlesztés, épületelhelyezés és futtató, stb. kialakítás érdekében továbbá a legkisebb zöldfelület csökkentése szükséges 30%-ra, a megengedett legnagyobb beépítettség megemlése 50%-ra, melyhez azonban OTÉK (2. melléklet) alóli felmentést szükséges kérni.

A módosítás során csereterület kijelölése nem válik szükségessé, újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

Az érintett ingatlanokon a módosítást követően gépszín, raktárépület és kifutó, valamint a hozzájuk szükséges közlekedő területek létesítése tervezett a csikósudvarhoz kapcsolódóan.

A második részterület külterületen, a Nemzeti Ménesbirtok és Tangazdaság Zrt. 11. számú tehenészete mellett található. Ennek fejlesztése, hatékonyabb üzemelése érdekében korábban a **0454/14, 0454/15 és 0454/16** helyrajzi számú ingatlanokat érintően az övezeti besorolás módosításra került 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 településrendezési eszközökben az átvezetés részben elmaradt.

Jelen módosítás célja a 0454/15 (rendezve 0454/24) helyrajzi számú ingatlan egy részének módosítása tervezett a szerkezeti terven mezőgazdasági terület – általános besorolásból különleges terület – gazdasági funkcióval (üzemi) besorolásba, valamint a 0454/16 és a 0454/14 (rendezve 0454/22) helyrajzi számú ingatlanok egy részének módosítása tervezett különleges terület – gazdasági funkcióval (üzemi) besorolásból mezőgazdasági terület – általános besorolásba.

A településrendezési eszközökben egyéb változás nem tervezett, azonban újonnan beépítésre szánt terület kerül kijelölése.

A harmadik részterületnél érintett **801/4** helyrajzi számú ingatlan a szerkezeti terven jelenleg gazdasági terület – kereskedelmi szolgáltató besorolású, illetve a szabályozási terven nagytelkes kereskedelmi szolgáltató (gazdasági) terület (**Gksz-2**) övezetbe tartozik.

Tekintettel a telek kialakult, jelenlegi és tervezett beépítésére, a beépítési mód változtatása indokolt szabadon állóról oldalhatáron álló beépítési módúra, melyhez a Gksz-2* övezet létrehozása szükséges. Egyéb, településrendezési eszközöket érintő módosítás nem tervezett, területfelhasználás-változás, illetve újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

Mezőhegyes mezőgazdasági település, a mezőgazdasági termelés várhatóan a távlatokban is jelentős helyet foglal el a település életében, így a külterület fejlesztésére tett javaslataink mindenekelőtt a mezőgazdasági területek rendezésére, fejlesztésére irányulnak a meglévő értékes tájszerkezet megőrzésének igényével.

A mezőgazdasági területeken belül a termelési hagyományokhoz igazodó, a meglévő egyedülálló tájszerkezet megőrzését biztosító módosítások elfogadhatóak, melynél biztosítani kell az öntöző rendszerrel ellátott területek működését, a szénhidrogén bányászattal érintett területek védelmét, a természetvédelmi szempontból értékes mezőgazdasági területek (honos növényzettel borított gyepterület sávok), kunhalmok védelmét.

Javasolt a mezőgazdasági tevékenységekhez, mezőgazdasági termékek feldolgozásához szükséges létesítmények helyben történő fejlesztését, elhelyezését. Ezeknek mind megfelel a tervezett három részterület módosítása.

A mezőgazdasági és állattenyésztési tevékenységekhez kapcsolódó új létesítmények, épületek elhelyezésére a meglévő tájszerkezet megőrzése érdekében a meglévő kihasználatlan majorok területe javasolható, valamint a tájba illő, a kialakult hagyományokat tükröző építészeti formanyelv ajánlott az arculati kézikönyv szerint is.

Mezőhegyes közigazgatási területén az erdők területi részaránya magasnak mondható. Az erdőterületek kondicionáló, klímajavító és kedvező tájképi szerepe miatt a tájrendezés során a meglévő erdők, erdősávok megőrzése, új erdők létesítése természetvédelmi szempontból értékes erdők védelmének biztosítása, illetve a táj karakteresebbé tétele végett honos fafajokkal történő erdőfelújítás, erdőtelepítés javasolt

Mezőhegyes közigazgatási területén számos, kiemelkedő táji, természeti érték (Natura 2000 területek, idős fasorok, egyedi fák, kunhalmok) található, melyeket a tervezett módosítások nem érintenek.

A vízgazdálkodási területekhez tartoznak a település közigazgatási területén lévő vízfolyások, csatornák, tavak és egyéb vízfelületek. A vízfolyások közül legjelentősebb a Királyhegyesi-Szárazér, ill. az Élővíz-főcsatorna. A vízfolyások csak tavasszal áradnak meg jobban, az év többi szakában alig, vagy egyáltalán nincs vizük.

A vízfolyások medrében, ill. parti sávjában értékes természetközeli növényzet, nádas, zsombékos, magassásos társulások, gyepterületek alakultak ki. A vízfolyások a térség ökológiai hálózatának fontos részei, összekötő elemek. A Királyhegyesi-Szárazér környezete továbbá Natura 2000 terület. A vízminőség védelme érdekében a vízfolyások mentén tájfásítás (a fenntarthatóság érdekében egyoldali), környezetükben természetkímélő gazdálkodás folytatása, valamint a környezetvédelmi előírások betartása javasolt. A terület csatornahálózattal viszonylag sűrűn behálózott, ezek feladata az öntözőrendszerek vízzel való ellátása.

Tájtörténeti, tájképi, történelmi és kulturális szempontból értékes területek a kunhalmok, melyek a Természetvédelmi törvény erejénél fogva országos jelentőség védett területnek minősül.

A kunhalmok a legrégebbi ember alkotta kultúrtörténeti emlékeink. Az Alföld e sajátos tájképi elemei olyan kúp vagy félgömb alakú képződmények, melyek legtöbbször víz mellett, de vízmentes helyen épültek és temetkezési helyként, településhelyként, őrhelyként vagy határjelzőként szolgáltak.

Mezőhegyes külterületén egy jelentős kunhalom található, mely a Csongrád és Békés megye határán fekvő Barta-halom (EOV koordinátái: 781352, 114281), határhalom lévén csak egy része nyúlik át Mezőhegyes külterületére.

A zöldfelületre vonatkozó vizsgálataink alapján megállapítható, hogy Mezőhegyes zöldfelületi rendszerében inkább minőségi, mint mennyiségi fejlesztésre van szükség.

A feltáró munkarészben a módosításokat akadályozó tényező nem merült fel. Az érintett, jellemzően kihasználatlanul álló ingatlanok beépítése településképi szempontból támogatható a településképi rendelet előírásainak megfelelően, belterületen az utcakép, illetve a településképi egységesebbé válik.

A módosítás során védett építészeti-, valamint természeti érték nem érintett, nem sérül, bemutathatósága nem csorbul. A védelem alá helyezés célja a település egyedi építészeti arculatának, sajátos megjelenésének, jellegzetességeinek, építészeti, településképi, településszerkezeti értékeinek, a térség kiemelkedő hagyományainak, az ott élő emberek munkáját és kultúráját híven tükröző épített környezetének megőrzése, mely továbbra is biztosítható.

Az érintett területek megközelítése jelenleg is biztosított, a belterületi ingatlanok burkolt úton elérhetők, közművekkel elláthatók, illetve ellátottak, így a beépíthetőségüknek ilyen jellegű akadálya nincs.

A tervezett módosítások jellemzően illeszkednek közvetlen környezetükhöz, azok további használatára nincsen korlátozó hatással.

IV/3.

HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

3.1 A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis:

Az átfogó vizsgálatok és elemzések alapján megállapítható, hogy a jelenleg kialakult településrendezési eszközök, az azokban rögzített keretek, kötelezések nem teszik lehetővé a fejlesztési elképzelések megvalósíthatóságát, ezért szükségessé vált azok felülvizsgálata, módosítása.

Az előirányzott módosítások nincsenek káros hatással a környezetre, nem befolyásolják jelentős mértékben a kialakult állapotokat, a környezet képének egységességére javító hatással vannak, továbbá összhangban vannak a község távlati céljaival, elképzeléseivel, az épített, illetve a természeti környezettel.

A módosítás során mind a szerkezeti, mind pedig a szabályozási terv módosításra kerül, azonban a településrendezési tervek összhangja továbbra is biztosítható. A második részterület esetén újonnan beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, azonban a biológiai aktivitás érték szinten tartása biztosítható csereterület kijelölésével.

Mezőhegyes jellege, alföldi, sík domborzata és kontinentális éghajlata a magas napsütéses órák számával kiválóan alkalmas a mezőgazdasági, illetve állattenyésztési tevékenységek végzésére.

A módosítani kívánt három részterületből kettő belterületen, illetve belterület határán található, a burkolt közlekedési utak, közművek megléte, valamint a beépített környezet elérhető intézményekkel, szolgáltatásokkal megfelelő a tervezett fejlesztések kialakításának.

A harmadik, külterületi módosítás során pedig egy korábbi módosítás átvezetése történik, illetve szükségessé vált továbbá az övezeti határ kismértékű módosítása is az alábbiak szerint.

A szarvasmarhatelep bővítése, rendezése kapcsán a 0454/15 (rendezve 0454/24) helyrajzi számú ingatlan egy részének módosítása tervezett a szerkezeti terven mezőgazdasági terület – általános besorolásból különleges terület – gazdasági funkcióval (üzemi) besorolásba, valamint a 0454/16 és a 0454/14 (rendezve 0454/22) helyrajzi számú ingatlanok egy részének módosítása tervezett különleges terület – gazdasági funkcióval (üzemi) besorolásból mezőgazdasági terület – általános besorolásba a meglévő állapotoknak és a tervezett fejlesztéseknek megfelelően.

A tervezett módosítások tehát a meglévő, térségben meghatározó, gazdaságélénkítő és munkahelyteremtő vállalkozások fejlődését, korszerűsítését segíti elő, többek között a Nemzeti Ménesbirtok és Tangazdaság Zrt. 11. számú marhatelepének, valamint a csikósudvar területének bővítésével, melyek hosszabb távon biztosíthatják a gazdaságos működést, a település fejlődését, rendezését az adóbevételeken keresztül, valamint megélhetést és munkahelyet a környékben élők számára. A tervezett módosításokat akadályozó, veszélyeztető tényező nem merült fel, a beruházásoknak ilyen akadálya sincs.

Összességében megállapítható, hogy a javasolt fejlesztések számos pozitív hatással járnak, amelyek javíthatják a helyiek életminőségét, erősítik a társadalmi kohéziót és a környezeti gondolkodást. Az egységes településkép, élhetőbb, rendezett környezet kialakulása növelheti a betelepülő, beruházói kedvet, ezzel a község fejlődését további adóbevételek és munkalehetőségek formájában segítheti elő. A tervezett módosítások a fenntartható fejlődés szempontjából is támogatásra érdemesek.

IV/4.

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

MEZŐHEGYES VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA
- ÁLTALÁNOS ELJÁRÁSSAL -

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

Katona András
Mezőhegyes – települési főépítész

TERVEZŐ: Novák Építésziroda Kft.
székhely: 6721 Szeged, Tímár u. 8/B.
képviselő: Novák Péter okl. építész, településtervező
É 06-0088, TT 06-0088

Településtervezés: Novák Péter 
okl. építészmérnök, településtervező
É 06-0088, TT 06-0088
Novák Építésziroda Kft. - 6720 Szeged, Tímár utca 8/B.

Altörjay Domonkos Pál 
okl. építésztervező művész, okl. településmérnök
É 06-0447
6725 Szeged, Veres ács utca 20.

4.1. Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása):

A tervezett módosításban három részterület érintett, melyeknél a fejlesztési tervek nincsenek összhangban, illetve nem megvalósíthatók a hatályos rendezési előírások szerint, ezért ezek felülvizsgálata vált szükségessé.

Az első részterületnél a meglevő csikósudvar fejlesztése, bővítése érdekében a **787 és 788/2 helyrajzi számú** belterületi ingatlan összevonása tervezett, melyhez azonban szükséges azonos övezetbe sorolásuk. A 788/2 helyrajzi számú ingatlan jelenleg kertvárosias lakóterület (Lke-1) övezetbe sorolt, melynek módosítása tervezett a 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 meglevő 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.

A tervezett övezeti kód Kkl-3, melynek jelentése:

Kkl – településközponti jellegű lovasközpont terület	
megengedett legnagyobb beépítettség (%)	50
megengedett legnagyobb építménymagasság	7,0
megengedett legkisebb telekterület (m ²)	K*
legkisebb zöldfelület (%)	30
beépítési mód	Ou/SZ
előkert (m)	0
legkisebb oldalkert (m)	0
legkisebb hátsókert (m)	0

A módosítás során csereterület kijelölése nem válik szükségessé, újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így a biológiai aktivitásérték szinten tartásának igazolás sem készült.

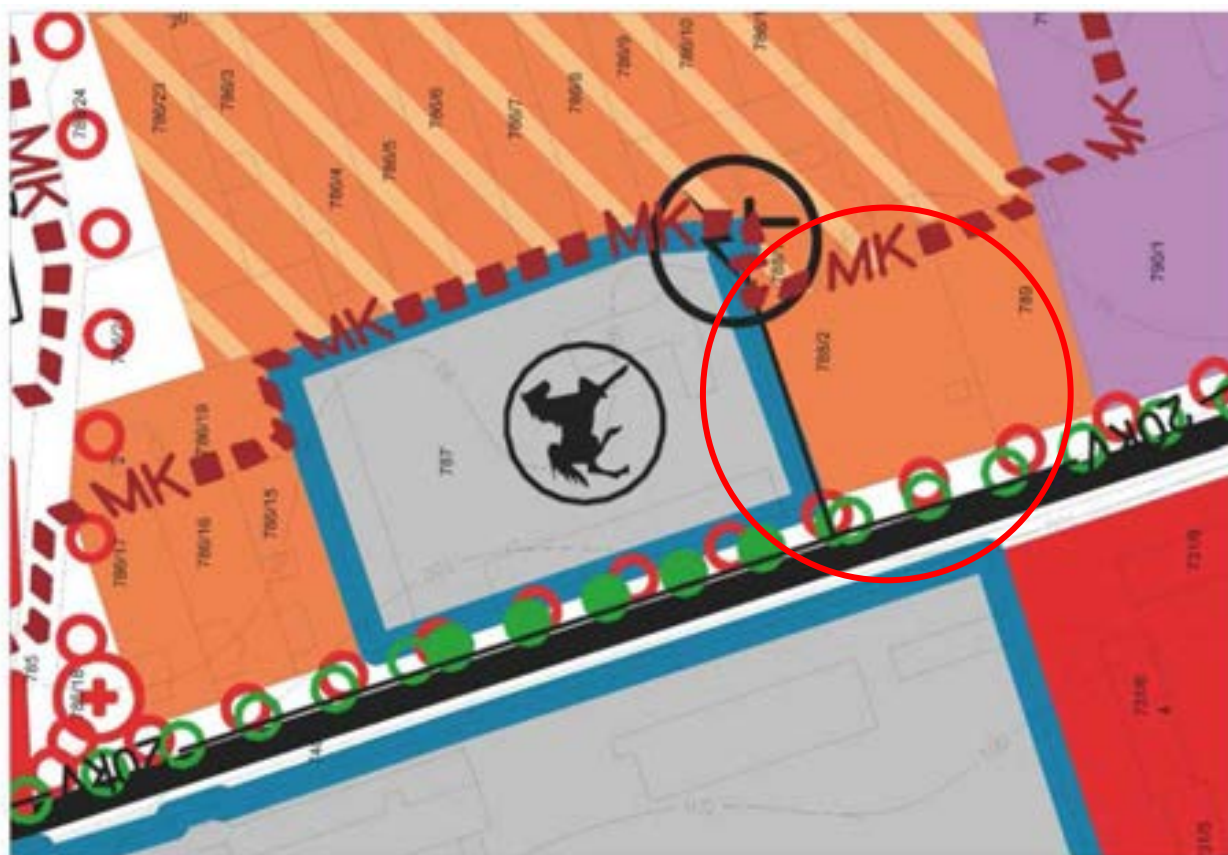
Az érintett ingatlanokon a módosítást követően gépszín, raktárépület és kifutó, valamint a hozzájuk szükséges közlekedő területek létesítése tervezett a csikósudvarhoz kapcsolódóan.

Az E-közmű térképeken feltüntetettek szerint a 788/2 helyrajzi számú ingatlan közművesítettsége részleges, víz és villany található meg telken belül. A hiányzó közművezetékek a telekhatárán futnak, melyekről a leágazás biztosítható, azonban a közművesített 787 helyrajzi számú ingatlannal tervezett összevonás miatt csupán a belső vezetékhálózat fejlesztése tervezett.

A településközponti jellegű lovasközpont övezetre (Kkl) vonatkozóan a HÉSZ 21. § (4) bekezdés c) pontja szerint az övezetben a közművesítettség mértéke teljes, mely a beépítés feltétele.

Az ingatlan megközelíthetősége, közúti kapcsolata biztosított, illetve a valós használat szerint a 787 helyrajzi számú ingatlan felől biztosítható, közterület-fejlesztésre nincs szükség. A jelenlegi funkció lényegében nem bővül, csupán nagyobb helyet kap, így jelentős forgalom növekedéssel, többlet zajterheléssel nem számolhatunk.

Módosítás előtt:



Módosítás után:



Módosítás előtt:



Módosítás után:



Kezdetek, történelmi összefoglaló:

A török elleni, majd osztrák örökösödési háborúk következtében az ország lóállománya mind számban, mind minőségben jelentősen leromlott.

A mezőhegyesi ménesintézet megalapításában Csekonics József (1757-1824) vértés huszár közreműködött, aki katonai szolgálatának kezdetétől kapcsolatban volt a korszak lótenyésztőivel és szakembereivel, beutazta az országot, hogy felmérje a lótenyésztés állapotát és részletes tervet dolgozott ki a lótenyésztés felvirágoztatására állami intézkedések bevonásával. A mezőhegyesi területen a környező tenyésztők nemes lóállománya, valamint a terület jó minőségű legelői ígéretes adottságok voltak.

II. József 1784. december 20-án aláírt és 1785-ben kiadott rendeletével hagyta jóvá a ménesbirtok elindítását Mezőhegyesen annak érdekében, hogy a lótenyésztés felvirágozzon a hadsereg ellátására.

Csekonics József irányításával az első épületek igen rövid idő alatt meg is épültek és az intézet feladatai már 1787-ben jelentősen bővültek, miután kitört az újabb Habsburg-török háború. Mivel Mezőhegyes a harcok helyszínéhez közel feküdt, a hadsereg lószükségletének biztosítása, illetve Magyarország egész területére pótlólovak és vágómarhák beszerzésének feladata a birtokra hárult.

1815-es eseményeket következő évtizedekről Fényes Elek így írt:

„A ménest tápláló mezei gazdaság 200 ökörfogatot, s nyáron át 7000 embert foglalataskodtat. (...) A ménesbeli lovak száma már 30 évek óta 3000 körül van, melyek közt rendszeren 700 egynéhány anyakancza. Az itt leírt nemesítés eredményeként három elismert lótörzset tenyésztettek ki Mezőhegyesen: a Noniust, a Gidránt és a Félvért.

Az 1848-1849-es események után az osztrák császári sereg megszállta Mezőhegyest és az elmenekült személyzet hiánya, valamint a táborozó csapatok beteg lovai újra fertőző betegségeket hurcoltak a ménesbe, aminek eredményeként az állomány 25%-a elpusztult.

Az 1850-es évek közepén indult meg az újjászervezés, a hatvanas években megkezdődött a gulya- és az angol telivér-, majd a mangalicatenyésztés. A kiegyezést követően, 1867 körül a mezőhegyesi lakosság száma 1643 fő volt, ebből 1200 katona.

1876-ban Gluzek Gyula (1847-1894) jószágigazgatója az egyoldalú, kizárólag a lótenyésztést szolgáló működés helyett tehenészetet alapítottak, megindult a cukorrépa termesztés, a juhtenyésztés, vasút, szeszgyár és gőzmalom, sütőház, mészárszék és körfűrész épült, folyamatos infrastruktúra-fejlesztés mellett.

1885-ben már 435 épület állt a birtokon, ebből 139 lakóház és kaszárnya, 2 templom, 1 kórház és gőzfürdő, 4 állatkórház, 3 lovaglóiskola, 30 kocsiszin, 5 vendéglő és kaszinó, 83 istálló, 13 gyümölcs- és gabonarakta. A lakosság száma 3500 fő körüli, ebből 588 katonai személy. A szarvasmarha, sertés és juh mellett, a ménesnek öt törzse volt: Gidrán, Nagy Nonius és Kis Nonius, Angol félvér és Norfolk ménes.²³

A birtok az első világháborúig töretlenül fejlődött, s háborús károkat sem szenvedett. A munkaerőhiány ellenére szinte zavartalanul működött. 1919 tavaszán azonban a román és cseh haderő magyarországi terjeszkedésének árnyékában Mezőhegyest kiürítette a Vörös Hadsereg. A tizenegy hónapos megszállás, és szinte teljes kiürítés után öt évbe telt a gazdaság újraindítása.

A második világháború évei alatt elsősorban a hadigazdálkodással járó költőségek hátráltatták. Végül, amikor a front a határ közelségébe került, a magyar kormány elrendelte a Tiszántúl kiürítését,

ezzel együtt a mezőhegyesi törzsállományt, illetve a birtok felszerelését Dunántúlra telepítését, így a Mezőhegyes központú mezőgazdaság körzet elvesztette központját.

A lakosság elbontotta a birtoktestet körbezáró kerítést, ezzel formailag is megszűnt Mezőhegyes zártága. 1945-ben a katonai ménes működése végleg megszűnt.

1950-ben viharos idők következtek, egymást váltották a civil és központosított vezetések, összevonások egyéb állami gazdaságokkal. 1992 végén a kombinát többségi állami tulajdonban lévő részvénytársasággá alakult. 1994-re, a birtok vezetésének meghatározott céljaihoz nem illeszkedő tevékenységektől és létesítménytől megvált, a birtok gazdálkodása normalizálódott.

Végül 2016. év végén a magyar állam a szétdarabolt tevékenységeket újra egyesítette és megalakult a Nemzeti Ménesház és Gazdaság Zrt.

Épületállomány fejlődése:

A csikós udvar az 1790-es évek első felében épülhetett Jung József tervei alapján. Mezőhegyes reprezentatív központjáról 1810-ben készült felmérés, melyen 21-es számmal jelölve szerepel a négy csikóállás. Az L alakú épületek között, az udvar tengelyeinek végében gémes kutakat jelöl az ábrázolás, melyeket vályúk kötnék össze.

A ménesudvar felé eső két épület között áll egy kisebb építmény 40-es számmal jelölve, ezt építőanyag lerakatként jelöli a jelmagyarázat.

A csikós udvaron 1900-ban kezdték meg a második mezőhegyesi artézi kút fúrását, melynek vizét kezdetben vízvezetékekkel elvezették, gázhozamával pedig a ménesparancsnokság udvarát és irodahelyiségeit világították meg.

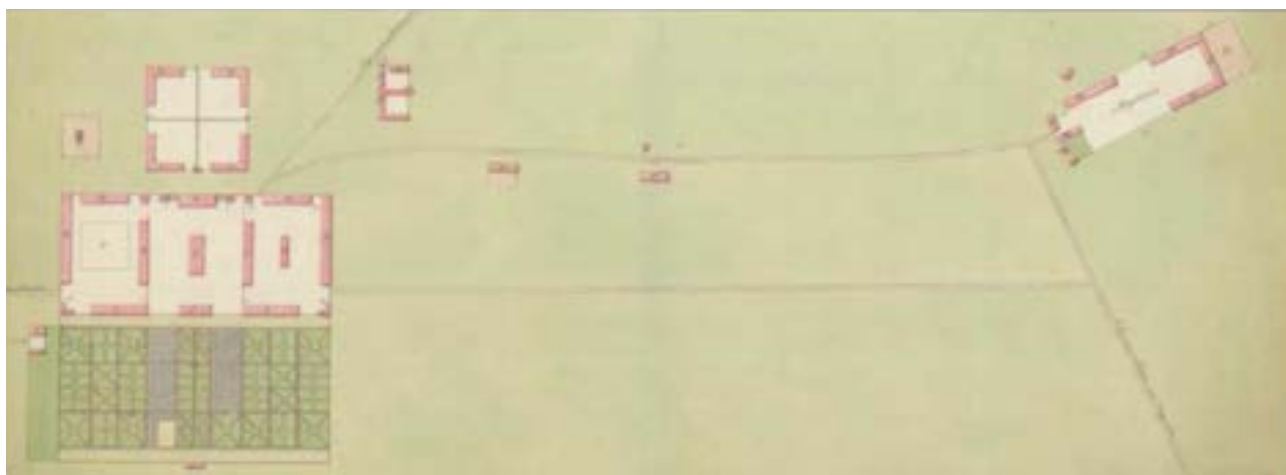
Egyes források szerint 1913-ban épült fel az artézi kút felett egy fürdőépület, mely a második világháború alatt feltehetően részben megsemmisült.

1945 után a csikóállásokat elbontották (kivéve a víztornyot és a délnyugati szárny egyes részeit), építőanyagukat felhasználták, alapfalaik azonban megmaradtak, az új épületek ezen épültek fel.

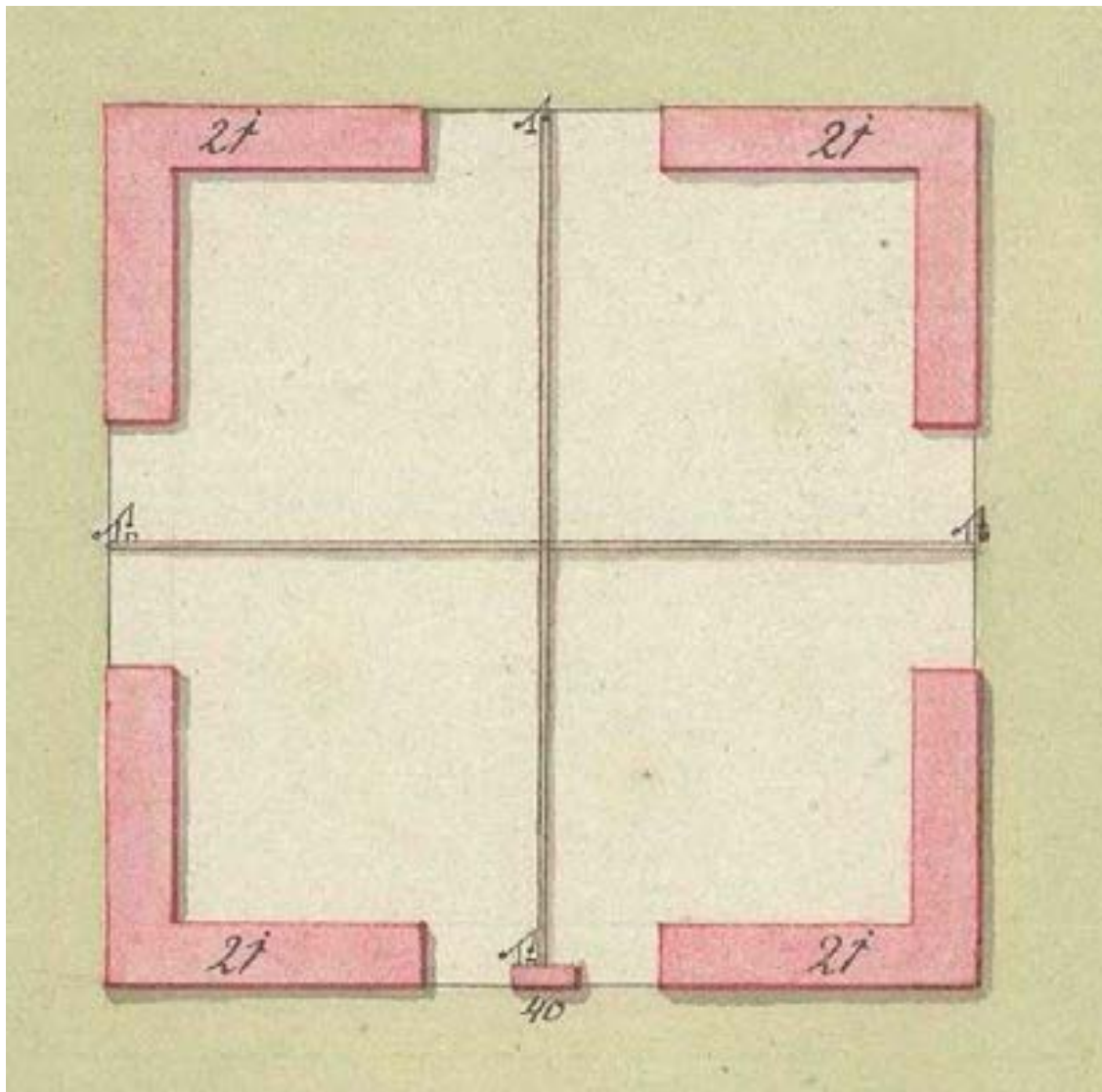
Feltehetően 1953-ban (de legkésőbb 1959-ig) megépült a két mai épület (istálló és kocsiszín), melyet alátámasztanak az épületekben alkalmazott szerkezetek, szerkezeti megoldások.

A telken álló harmadik épület (eredeti funkciójában keltető) 1959 és 1962 között épült az egykori fürdőépület helyén, vagy annak szerkezeteinek felhasználásával. 1969-re épült meg a két nyeregvető épületet összekötő nyaktag.

A ménestelep „helyszínrajza” – részlet (1810) (Forrás: HM Hadtörténeti Intézet és Múzeum)



A csikós udvar épületei (Forrás: HM Hadtörténeti Intézet és Múzeum)



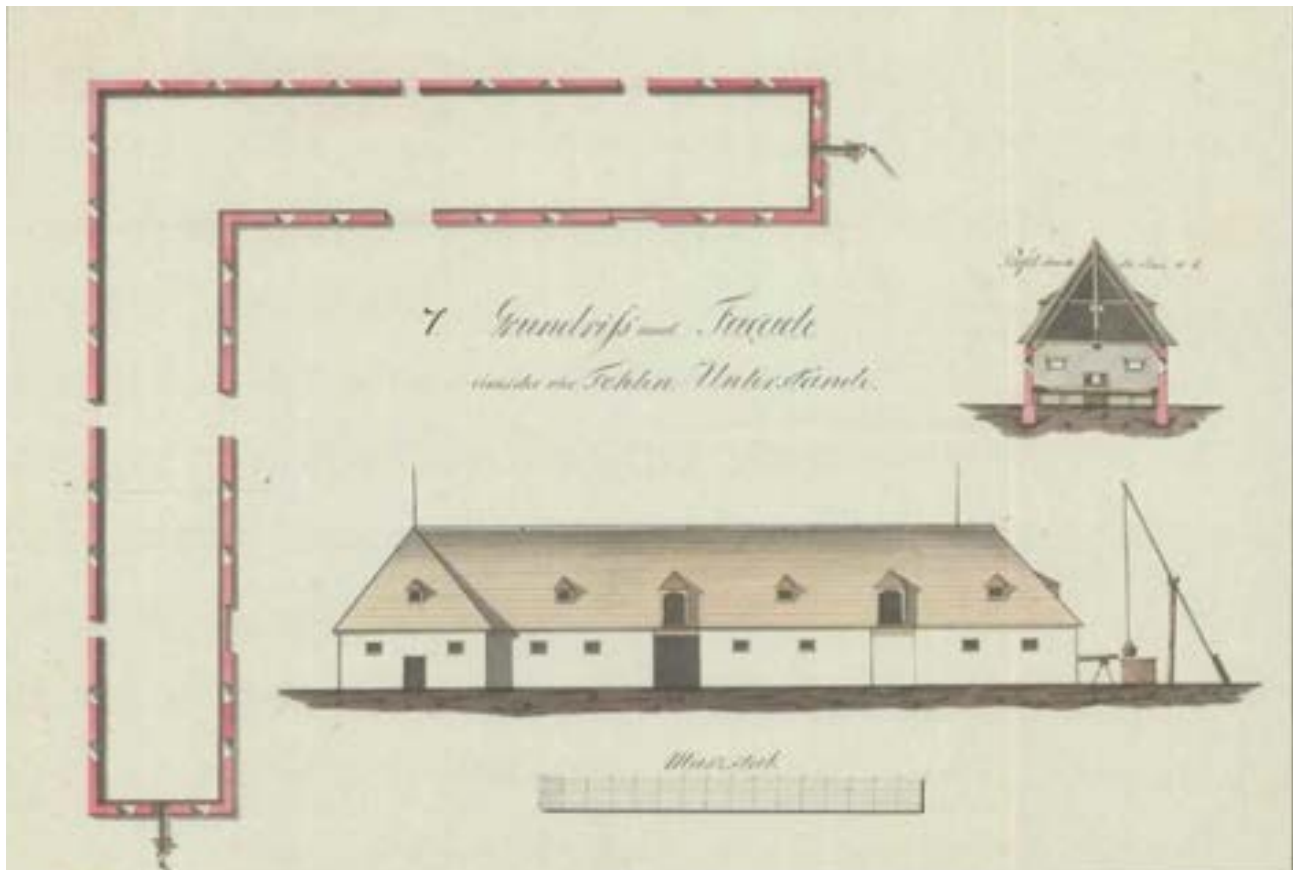
A következő tervlapokon a csikóállás rajzai láthatók.

Az alaprajzon egy egyterű, L alaprajzú épületet látunk, melyen az udvar felé száranként 2-2 (ebből 1-1 befalazott) nagy méretű bejáratot, „kifelé” ezek tengelyében 2-2 kisebb bejáratot látunk. Az udvari nyílások fölötti tetőmegnyitások jellege arra utal, hogy az épület padlása szénapadlásként funkcionálhatott. A homlokzaton további kisméretű, magas parapetű ablakok és tetőszellőzők látszanak.

Ezen az ábrázoláson is szerepelnek kutak, ezek azonban az épület végeiben állnak és az alaprajz és metszet tanúsága szerint az épület falainak belső oldalán körbefutó vályúrendszert látják el vízzel.

A nagy meredekségű, kontyolt fedélszék függesztőműves szerkezetű, a homlokzati ábrázolás alapján villámhárítóval ellátott.

A csikóállások 1810-es állapota (Forrás: HM Hadtörténeti Intézet és Múzeum)



Mezőhegyes a második katonai felmérésen (1819-1869) (Forrás: Arcanum Térképek):



A csikós udvar kiterjedése ma lényegesen kisebb, mint amekkora még a 20. század első felében is volt. A telken három épület áll: kettő téglalap alaprajzú, közel azonos kialakítású nyeregvetős épület, az egykori csikóállások helyén. Az egyik istállóként, a másik kocsiszíniként, tárolóként és irodaként szolgál. Ezeket a méntelep felszámolása után egy ideig tyúktelepnek alakították át, tenyészttelepként funkcionáltak.

A harmadik, emeletes épület az egykori udvar közepén található, mely fürdőépületnek készült, később keltetőállomásként funkcionált..

A volt fürdőépület adta a keltetőállomás kiszolgáló helyiségeit (tojás tároló, osztályozó, előkészítő, csibekiadó, személyzeti szoba, tisztálkodási helyiség zuhanyzóval). A régi épülethez épült egy új, összesen 80000-es keltető, külön áramfejlesztővel.

Az 1951. évben készültek tervek, melyeken az egykori csikós udvartól északra került volna elhelyezésre a tornáztató- és futópálya, az udvaron belülre pedig a kifutókarám, ez azonban végül nem valósult meg.

Az 1960-as években az északi és a nyugati istállóépület összekötésre került, illetve a déli épületrészt elbontották, helyére épült a mai víztorony.

A Ménesbirtok történeti gazdasági épületei (Ménesparancsnoki épület, déli kaszárnya, központi magtár, diadalívek) nagyon magas építészeti színvonalat képviselve, az újabb kori épületekről ez azonban nem mondható el, ott a felújítások során törekedni kell a javításra, az anyaghasználatban az igazodásra.

A város központi része műemléki környezetbe (Mk) tartozik, ezáltal az érintett terület szintén, azonban helyi, vagy műemléki védelem alatt álló épület, építmény az érintett ingatlanokon, közvetlen környezetükben nem található, illetve a Kossuth utca túloldalán található 730 helyrajzi számú ingatlanon álló épületek, építmények egy része szerepel a nyilvántartásban.

Mezőhegyes Város Önkormányzata Képviselő-testületének **a településképi 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.

Fejlesztési szándék

A csikósudvari **787 és 788/2 helyrajzi számú** belterületi, jelenleg is részben beépített ingatlanok fejlesztését, összevonását tervezik a tulajdonosok, majd ezt követően a baromfitelep helyén csikósistálló a hozzá csatlakozó napozókarámokkal, kocsiszín, raktárépület, gépszín, fedett karám és járató, és lovaspálya kialakítása tervezett.

Az érintett épületek a helyi építési szabályzat szerint sem helyi, sem országos védelem alatt nem állnak.

Felhasznált irodalom:

Harmath-Gyetvay Enikőépítész, műemlékvédelmi szakmérnök:

Építéstörténeti összefoglaló – Mezőhegyes Csikós-udvar (2025. február)

A Helyi építési szabályzat Szabályozási terv – Belterület 1. kivágata szerint:



Fotók a helyszínről – a Kossuth utca felől:



Fotók a helyszínről – a Kossuth utca felől:



Fotók a helyszínről – a Kossuth utca felől:



Fotók a helyszínről – a belső udvar felől:



A második részterület külterületen, a Nemzeti Ménesbirtok és Tangazdaság Zrt. 11. számú tehenészete mellett található.

Ennek fejlesztése, hatékonyabb üzemelése érdekében korábban a **0454/14 (rendezve 0454/22), 0454/15 (rendezve 0454/24) és 0454/16** helyrajzi számú ingatlanokat érintően az övezeti besorolás módosításra került 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 településrendezési eszközökben az átvezetés pontosítást igényel.

Jelen módosítás célja lényegében ennek a pótlására irányul, azonban az egyeztetés során szükségessé továbbá az övezeti határ kismértékű módosítása is.

A szarvasmarhatelep bővítése, rendezése kapcsán tehát a 0454/15 (rendezve 0454/24) helyrajzi számú ingatlan egy részének módosítása 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 területre készült legfrissebb beépítési terv e tervanyag végén található (lásd. 129. oldal).

Az érintett ingatlanok jelenleg nem közművesítettek, azonban telekösszevonás tervezett a már közművesített (gáz, villany) 0454/8 helyrajzi számú major területével, a csatolt területek szükség esetén a belső hálózatról elláthatók. A majorok vezetékes vízellátásának biztosítására a hatóság által engedélyezett helyi vízellátó rendszerek épültek.

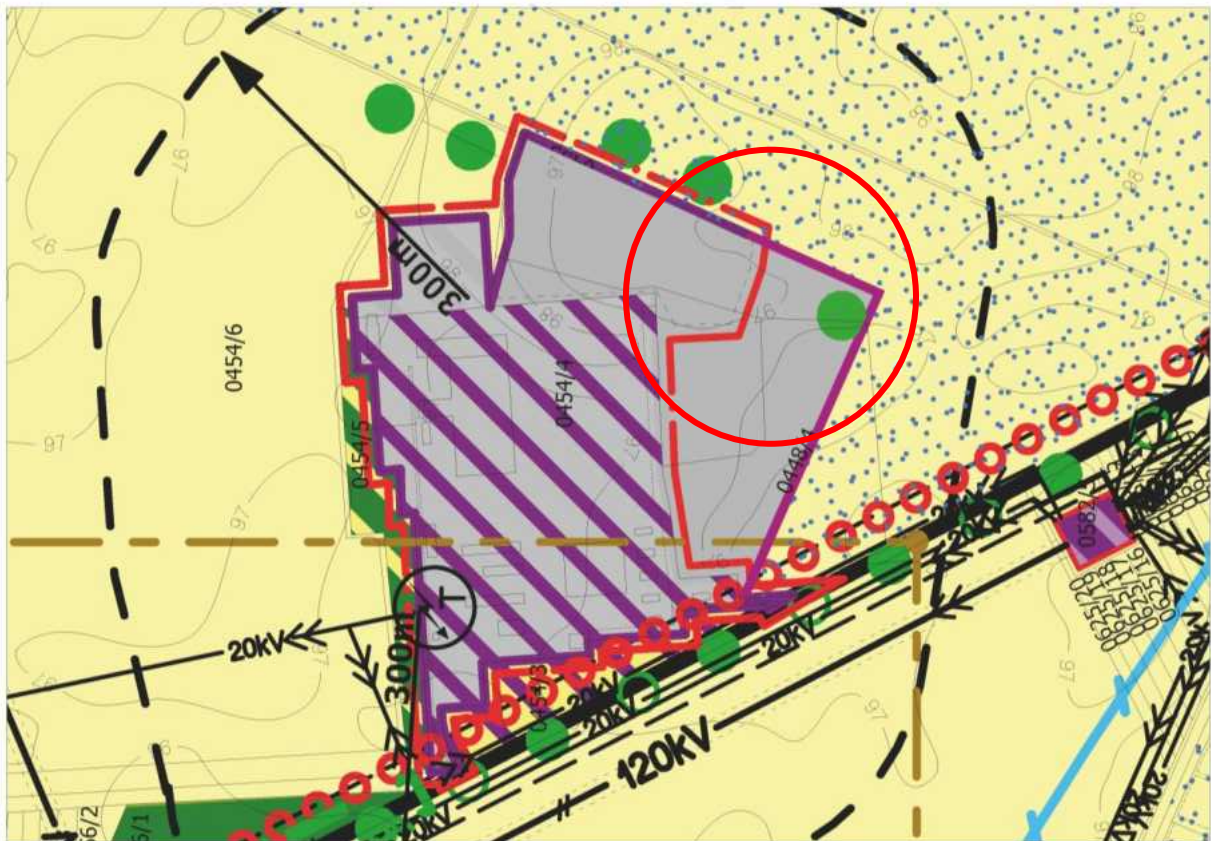
A terület tervezett övezeti besorolás Km-3, melynek jelentése:

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

Tekintettel arra, hogy újonnan beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, a módosítás során a biológiai aktivitás érték szinten tartásának igazolása válik szükségessé.

Ez biztosítható a 0454/16 és a 0454/14 (rendezve 0454/22) helyrajzi számú ingatlanok egy részének különleges terület – gazdasági funkcióval (üzemi) besorolásból mezőgazdasági terület – általános besorolásba történő visszasorolásával.

Szerkezeti tervlap kiváгат - módosítás előtt:



Szerkezeti tervlap kiváгат - módosítás után:



Szabályozási tervlap kivágat - módosítás előtt:



Szabályozási tervlap kivágat - módosítás után:



MEGFELELTETÉS

Mezőhegyes 0454/14 (rendezve 0454/22), 0454/15 (rendezve 0454/24) és 0454/16 helyrajzi számú ingatlanok módosításához kapcsolódóan most következzen Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 12. § (3) bekezdésnek való megfelelés részletezése.

Tekintettel az új beépítésre szánt terület kijelölésére, **igazolni szükséges** a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 8. § (3) bekezdésében foglaltaknak.

Méptv. **8. §** [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények]

- (1) A zöldterület övezet nagysága
 - a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és
 - b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.
- (2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:
 - a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,
 - b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres **zöldgyűrűvel kell körbevenni**, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és
 - c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.
- (3) Az **új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni**, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:
 - a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,
 - b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,
 - c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,
 - d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és
 - e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.

Méptv. 7. § [A természeti rendszerek megőrzésének elve]

- (2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább **az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre** az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közparki vagy közparki funkció ellátására.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 12. § szerint:

8. Új beépítésre szánt terület kijelölése

12. § (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.

- (2) 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 területnővekmény 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.
- (3) 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 területnővekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.
- (4) 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.

13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

- (2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

IGAZOLÁS

Érintett ingatlanok - területkimutatás:

	hrszt.	művelési ág	min. o	terület ha m ²	kat. t. jöv. k. fill.	Mód. előtt	Mód. után
1.	0454/14 (0454/22)	legelő (L1)	1	16.430	202.69	Km-3	Má
2.	0454/14 (0454/21)	legelő (L1)	1	1.729		Má	Km-3
3.	0454/15 (0454/24)	kivett szérűskert, ívszita pódium és hígító medence	0	19.346	0.00	Má	Km-3
4.	0454/16	szántó (Sz2)	2	46.729	1044.36	Km-3	Má

Má – általános használatú mezőgazdasági területek övezete

Km-3 – a régi majori rendszertől függetlenül kialakult mezőgazdasági üzemi területek övezete

Kimutatás:

Km-3 → Má: $6.3143 + 25.0445 = \mathbf{60.159\ m^2}$ (csereterület)

Má → Km-3: $4.9994 + 1.1717 = \mathbf{21.075\ m^2}$ (új beépítésre szánt terület)

A módosítás során az új kijelölésnél jóval nagyobb terület kerül beépítésre szántból beépítésre nem szánt általános használatú mezőgazdasági területbe (vissza)sorolásra a település közigazgatási területén belül.

A módosítás során a **biológiai aktivitás érték továbbá nem csökken**, hanem többlet keletkezik az alábbiak szerint.

Biológiai aktivitás érték (BAÉ) kimutatás:

	hrszt.	Mód. előtt	Mód. után	terület ha / m ²	BAÉ érték pont/ha	BAÉ érték pont/ha	Változás BAÉ pont
1.	0454/14 (0454/22)	Km-3	Má	1.6430	0,7	3,7	+4,929
2.	0454/14 (0454/21)	Má	Km-3	1729	3,7	0,7	-0,519
3.	0454/15 (0454/24)	Má	Km-3	1.9346	3,7	0,7	-5,804
4.	0454/16	Km-3	Má	4.6729	0,7	3,7	+14,019
	BAÉ érték összesítés:						+12,625

A település már beépítésre kijelölt területén belül bár fellelhető, akad olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelelne, azonban a módosítás az érintett telkekkel szomszédos 11. sz. majorsági tehenészet fejlesztés érdekében történik, ezért **másik, távolabb elterülő ingatlan nem lehet megfelelő.**

Új **lakóterület kijelölése nem történik**, illetve a beépítésre szánt terület körül a zöld gyűrű továbbra is biztosított marad.

A Méptv. 8. § (1) bekezdése szerint a **zöldterület** övezet nagysága a településen továbbá nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.

Zöldterület:

Az OTÉK 27. § - A közpark zöldterület és a közkert zöldterület - szerint:

- (1) A zöldterület állandóan növényzettel fedett közterület, amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja. **A zöldterület általános használata szerint közpark vagy közkert.**
- (2) A zöldterület övezeteinek közútról, köztérről közvetlenül – kerekesszékekkel és gyermekkocsival is – megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.
- (3) A közpark zöldterületen a rendeltetésszerű használathoz szükséges építmény és vendéglátó, kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el.
- (4) A közkert zöldterületen a rendeltetésszerű használathoz szükséges építmény helyezhető el.
- (5)

Mezőhegyes teljes közigazgatási területe:	155.175.538 m ²
Belterületi beépítésre szánt terület:	2.676.380 m ²
Külterületi beépítésre szánt terület:	4.335.798 m ²
Tervezett belterület – beépítésre szánt területei:	281.339 m ²
Zöldterület:	132.269 m ²

Százalékos kimutatás:

Teljes beépítésre szánt terület: 7.293.517 m² (= 100%)

Zöldterület aránya: 132.269 m² (= 1,81%) < 3%

A fentiek alapján a **zöldterület (közpark, közkert) övezet nagysága** jelenleg is kevesebb a település beépítésre szánt területeinek 3 százalékánál (lásd. továbbiakban), ezen azonban **a tervezett módosítás nem változtat**, illetve **módosítás során nem csökken** a zöldterületek aránya.

A módosítás során csak külterületi beépítésre szánt, illetve beépítésre nem szánt terület érintett.

Területkimutatás – módosítás előtt:



Területkimutatás – módosítás után:



Átnézeti térkép – Mezőhegyes teljes közigazgatási területére:



Átnézeti térkép – Mezőhegyes belterülete:



A harmadik részterületnél érintett **801/4** helyrajzi számú ingatlan a szerkezeti terven jelenleg gazdasági terület – kereskedelmi szolgáltató besorolású, illetve a szabályozási terven nagytelkes kereskedelmi szolgáltató (gazdasági) terület (**Gksz-2**) övezetbe tartozik.

Tekintettel a telek kialakult, jelenlegi és tervezett beépítésére, a beépítési mód változtatása indokolt szabadon állóról oldalhatáron álló beépítési módúra, melyhez a Gksz-2* övezet létrehozása szükséges.

Egyéb, településrendezési eszközöket érintő módosítás nem tervezett, területfelhasználás-változás, illetve újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

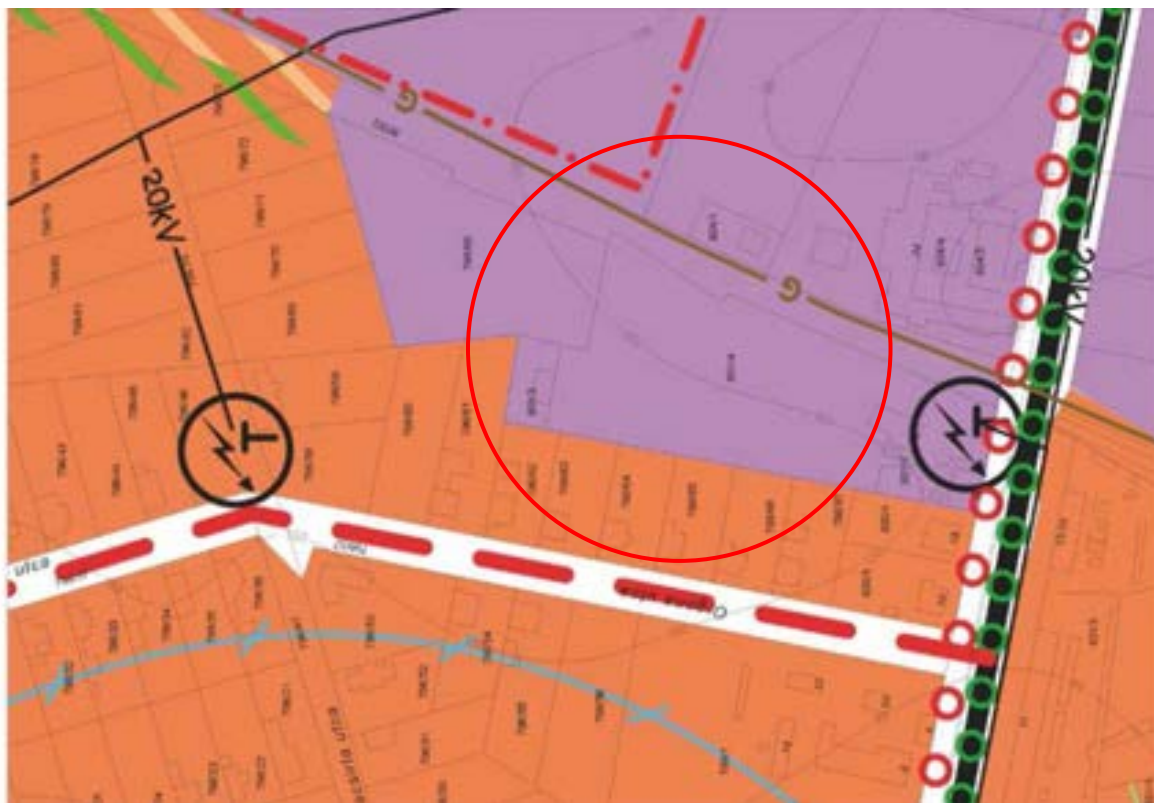
A terület övezeti besorolás Gksz-2*, melynek jelentése:

Gksz – nagytelkes kereskedelmi szolgáltató (gazdasági) terület övezete	
megengedett legnagyobb beépítettség (%)	40
megengedett legnagyobb építménymagasság	7,5
megengedett legkisebb telekterület (m ²)	2500
legkisebb zöldfelület (%)	25
beépítési mód	O
előkert (m)	5,0 /beültetési kötelezés esetén 15,0
legkisebb oldalkert (m)	3,75
legkisebb hátsókert (m)	6,0

Az érintett ingatlan teljes (víz, villany, gáz, hírközlés és csatorna), közművel ellátott, mely a helyi építési szabályzat 16. § (2) bekezdés f) pontjában rögzítettek szerint a beépítés feltétele, további építmény elhelyezésnek ilyen akadályja nincs.

Az ingatlan jelenleg is beépített, közvetlen közterületi kapcsolata van, melynek módosítása nem tervezett.

Településszerkezeti tervlap kivágat – nem módosul:



3. részterület szabályozási terv kivágata – módosítás előtt:



3. részterület szabályozási terv kivágata – módosítás után:



4.2. Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére:

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.

Napjainkban az itt működő lótenyésztést, és a hozzátartozó kiszolgáló háttér gazdaságot az állami tulajdonú szervezet, a Nemzeti Ménesbirtok és Tangazdasági Zrt. irányítja.

Ez, a több mint 200 éves lótenyésztés határozza meg Mezőhegyes építészeti arculatát, építészeti fejlődését, változásait, a település építészeti karakterét. A ménesbirtok és a tangazdaság jelen pillanatban is folyamatosan változik, fejlődik vagy átalakul.

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.

Az 1. részterület belterületen, a ménesbirtokhoz tartozó csikósistállóval szomszédos, mely jelenleg kihasználatlanul áll. 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 kútrendszerral 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, valamint a Kossuth utca túloldalán található 730 helyrajzi számú ingatlanon a nyilvántartás szerint védett épületek, építmények találhatók, melyek azonban nem érintettek.

A második részterület esetén egy korábbi módosítás átvezetésének pontosítása vált szükségessé a településrendezési eszközökben, illetve az egyeztetés során az övezeti határ kismértékű módosítása is az alábbiak szerint.

A szarvasmarhatelep bővítése, rendezése kapcsán tehát a 0454/15 (rendezve 0454/24) helyrajzi számú ingatlan egy részének módosítása 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.

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.

A részterület fejlesztésére továbbá beépítési terv is készült, melyben a meglevő épületállományhoz, funkcióhoz illeszkedő, megfelelő építészeti színvonalú építmények elhelyezése javasolt az egységes és esztétikus településkép kialakulása érdekében, illetve a világörökségi várományos helyszínhez illeszkedően (lásd. később).

A módosítással érintett harmadik helyszín a belvárostól keletre található gazdasági környezetben belterületen.

A módosítás során a **801/4** helyrajzi számú ingatlan terület-felhasználás nem, csupán a telken belüli építési hely meghatározása módosul a szomszédos ingatlanok bevonásával, a környezet terhelésében azonban jelentős változás nem történik.

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.

A terület kialakított, közművesített, aszfaltozott útról megközelíthető, a további beépítésnek tehát ilyen akadálya nincsen, a település részéről többlet beruházást nem igényel. A módosítás telken belül történik, az épített környezet rendezettebbé válik, mely városképi szempontból előnyös.

A közelmúltban kerültek feltüntetésre a településrendezési eszközökben az örökségvédelmi nyilvántartásban szereplő régészeti lelőhelyek, melyek egyike sem érintett a tervezett módosítások során, azonban a régészeti örökség védelme érdekében különös gonddal kell eljárni az építési és művelési ág változási engedélyek kiadásakor, mivel bármely, a föld felszíne alá mélyedő kivitelezési munkával a régészeti örökség elemei pusztulnak el.

Ha bármilyen tevékenység során régészeti emlék, illetve lelet kerül elő, a felfedező (kivitelező, beruházó) a köteles a tevékenységet azonnal abbahagyni, és az emlék, vagy lelet előkerülését az önkormányzat jegyzőjének haladéktalanul jelenteni és a helyszín, valamint a lelet őrzéséről gondoskodni. Mindemellett értesíteni kell a területileg illetékes múzeumot.

4.3. Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás:

Az 1. részterület parlagon hagyott cserjés terület a csikósudvar szomszédságában, a 2. hasonló felhasználású a marhatelep mellett. A 3. részterület jelenleg is beépített, melynek fejlesztése tervezett.

A tervezett új beépítéssel egyidejűleg mindhárom területen zöldterület fejlesztés, növénytelepítés várható többszintes növényállománnyal, mely javítja a területek megjelenését. A tervezett növénytelepítésekkel javul a zöldfelületi rendszer, illetve a lehulló csapadékvíz gyűjtése, helyszínen tartása és elszikkasztása is megoldott lesz.

A biológiai aktivitásérték szinten tartása:

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 9. A biológiai aktivitásérték fenntartása pont 18. § (1) bekezdése alapján, mivel 1 hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölése történik, aktivitás érték szinten tartásának igazolására volt szükség, mely során megállapítást nyert, hogy az biztosított, csökkenés nem történik.

Az érintett földterületek a meglevő csikósudvarhoz, marhatelephez kapcsolódóan kerülnek kijelölésre, a rajtuk elhelyezni kívánt építmények a meglevő, működő munkafolyamatokhoz kapcsolódóan, azok kiszolgálására kerülnek kialakításra, ezért távolabbi területen nem lenne megfelelő, a szükséges feltételek, körülmények nem biztosíthatók.

Amennyiben újonnan beépítésre szánt terület kerülne kijelölésre, szükséges tehát BIA érték számítás elkészítése, mely számítást valamennyi, területfelhasználás változással érintett területre, annak méretétől függetlenül együttesen lenne szükséges elvégezni.

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, a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény által előírtakat teljesítette (lásd. korábban).

A közelmúltban fejeződött be a település csapadék- és belvízvédelmi rendszerének megújítása, több mint három kilométer hosszban építettek és újítottak fel a csapadékcatornákat, emellett pedig három átemelő és egy szikkasztó mező nyújt majd segítséget a felgyülemlett víz elvezetésében, így annak fejlesztése egyelőre nem indokolt.

Az utcák, utak mentén jellemzően nyílt, burkolt illetve burkolat nélküli szikkasztó árkok szolgálnak a csapadékvizek fogadására, elvezetésére.

Az érintett ingatlanokon az zöldfelületek fenntartását segítve a csapadékvíz helyszínen tartása, telken belüli elszikkasztásra tervezett, nagy burkolt felületek esetén javasolt a vízáteresztő burkolat kialakítása.

Az új növénytelepítések, felújítások esetén a honos fajok alkalmazása javasolt javasolt.

4.4. Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat:

Közlekedési javaslatok

A tervezett fejlesztések okán jelentős többletforgalom nem várható, a meglevő utak és közútkapcsolatok kiszolgálják a kismértékben növekvő igényeket, azok fejlesztése nem válik szükségessé. Az érintett ingatlanok közterületi kapcsolata, csatlakozása jellemzően kiépítésre került.

Közművesítési javaslatok

Az érintett ingatlanok közművesítése jellemzően megtörtént, illetve ellátásuk biztosítható a települési közműhálózatokról a korábbiakban részletezett módon. A fejlesztés kapcsán közműhálózat bővítése, közvilágítás kiépítése nem tervezett.

4.5. Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei):

„Mezőhegyes természetföldrajzi szempontból az Alföld nagytájon, a Körös-Maros köze középtáj Csanádi-hát és Csongrádi-sík kistájainak határán helyezkedik el. A vizsgált terület az alacsony ármentes síkságok domborzattípusba sorolható, a Maros hordalékkúp Magyarországra eső részének központi zónájához tartozik.

A terület vízrajzi adottságait vizsgálva megállapítható, hogy a település közigazgatási területén folyóvíz nincs, azonban vízfolyások, csatornák, tavak és egyéb vízfelületek megtalálhatók. A vízfolyások csak tavasszal áradnak meg jobban, az év többi szakában alig, vagy egyáltalán nincs vizük, melyek közül a legjelentősebb a Királyhegyesi-Szárazér és az Élővíz-főcsatorna, előbbi Natura 2000 terület. A vízfolyások medrében, ill. parti sávjában értékes természetközeli növényzet, nádas, zsombékos, magassásos társulások, gyepterületek alakultak ki. A vízfolyások a térség ökológiai hálózatának fontos részei, összekötő elemei.

A vízminőség védelme érdekében a vízfolyások mentén tájfasítás, környezetükben természetkímélő gazdálkodás folytatása, valamint a környezetvédelmi előírások betartása javasolt.

A település talaj és éghajlati adottságai a mezőgazdaság és állattenyésztés számára kedveznek. A földművelés fokozatos terjeszkedésével egyre kevesebb gyepterület maradt az egykori pusztákból. Napjainkban a rét és legelő szinte teljesen eltűnt a közigazgatási területéről, csak a vízfolyások, útszélek, vasút mentén, csatornapartokon fordul el. A mezőgazdasági területnek pedig több mint 95 %-át a szántóterület foglalja el.

Mezőhegyes közigazgatási területén az erdők területi részaránya magas. Az erdőterületek kondicionáló, klímajavító és kedvező tájképi szerepe miatt a tájrendezés során a meglévő erdők, erdősávok megőrzése, új erdők létesítése honos fafajokkal javasolt.

Mezőhegyes város zöldfelületi rendszere a szigetes, az újabb településrészekben kis területek és egymáshoz viszonyítva elszórtan helyezkednek el, azonban a településbelsőben a közparkok, lakóterületi közkertek, zöldfelülettel rendelkező intézménykertek, lovaspályák csoportjának köszönhetően jelentős. A város kiemelkedő fontosságúak elemei az utcai fasorok, melyek közül számos helyi védelem alá helyezésre is került. Mindezen zöldfelületek folyamatos fejlesztése, karbantartása tehát fontos feladat.

A település egész területe szélróziónak kitett, ezért telepítettek erdőket, melyek megtartásra, bővítésre érdemesek az út menti fasorokkal, erdősávokkal együtt.

A településen 53 db országosan védett műemléképület, valamint számos helyi védettségű és helyi védettségre javasolt épület, építmény található. A város területén lévő Ménesbirtok épületei továbbá felvételre kerültek a Világörökségi Várományos Helyszínek Jegyzékébe, mivel kiemelkedő, egyetemes értékű elemei a nemzetközi építészeti örökségnek.

A kulturális örökségünk hazánk múltjának és jelenének pótolhatatlan, egyedi és meg nem újítható forrása, a nemzeti és az egyetemes kultúra elválaszthatatlan összetevője, melynek feltárása, tudományos feldolgozása, megóvása, védelme, fenntartható használata és közkinccsá tétele országos érdek és feladat.

Mezőhegyes város központjának építészeti hangulatát a 200 éves hagyományokra visszatekintő Ménesbirtok épületei határozzák meg, egy egységes építészeti karaktert, örökséget jelenítenek meg. A felújításra kerülő modern épületeknél ezért anyaghasználatban, színezésben, kiegészítő részletekben vissza kell nyúlni a település arculati kézikönyv iránymutatásai szerint a Ménesbirtok építészeti örökségéhez, ezzel egységesebb, esztétikusabb városképet kialakítani.

Mezőhegyes város területét majorok veszik körül, melyek építészeti és környezetüket tekintve lepusztult állapotban vannak jellemzően, ezért fontos a továbbiakban állagmegóvásuk, fejlesztésük, funkcióval való ellátásuk.

A Ménesbirtok virágzása idején a közterek is illeszkedtek a magas építészeti minőséghez gondosan tervezett és rendben tartott kertekkel, parkokkal, melyeknek helyreállítása volna kívánatos megfelelően és kiszolgálva a mai kor igényeit, felhasználási szokásait, ide vonzva a látogatók sokaságát. A város terek rehabilitációjának részét kell képezze az utcabútorok, buszvárók megújítása is.

Mezőhegyes területére szisztematikus terepbejárás hiányában csak szórványos adatokkal rendelkezik a véletlenszerűen előkerült leletekhez kapcsolódó régészeti tevékenységekről. Ennek ellenére bizonyosan állítható, hogy Mezőhegyes területén a lelőhelyek sűrűsége igen nagy mértékű mind bel-, mind külterületen, illetve a Száraz-érhez kapcsolódó területek.

Ennek megfelelően egy szisztematikus régészeti terepbejárás és feltérképezés volna szükséges Mezőhegyes teljes igazgatási területén a régészeti lelőhelyek feltérképezésére, rögzítésére.

Jelen módosításhoz kapcsolódóan az érintett területeket illetően előzetes régészeti hatástanulmány nem készült.

A táj használatát korlátozó tényezők között megemlítenő a meglévő, működő öntözőrendszer és a szénhidrogén-bányászat föld alatti vezetékei – a közigazgatási terület ÉK-i részében (73-as major környékén) –, ill. kútjai, melyek körültekintéssel kezelendők.

4.6. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása:

A módosításra szánt területek több kiemelt övezettel érintettek az országos területfelhasználási kategóriák mellett a megyei területfelhasználási kategóriákkal, módosításra azonban nincs szükség, a területrendezési tervek összhangja az átvezetést követően is biztosított marad a korábbiakban részletezett (lásd. határozat tervezet) módon.

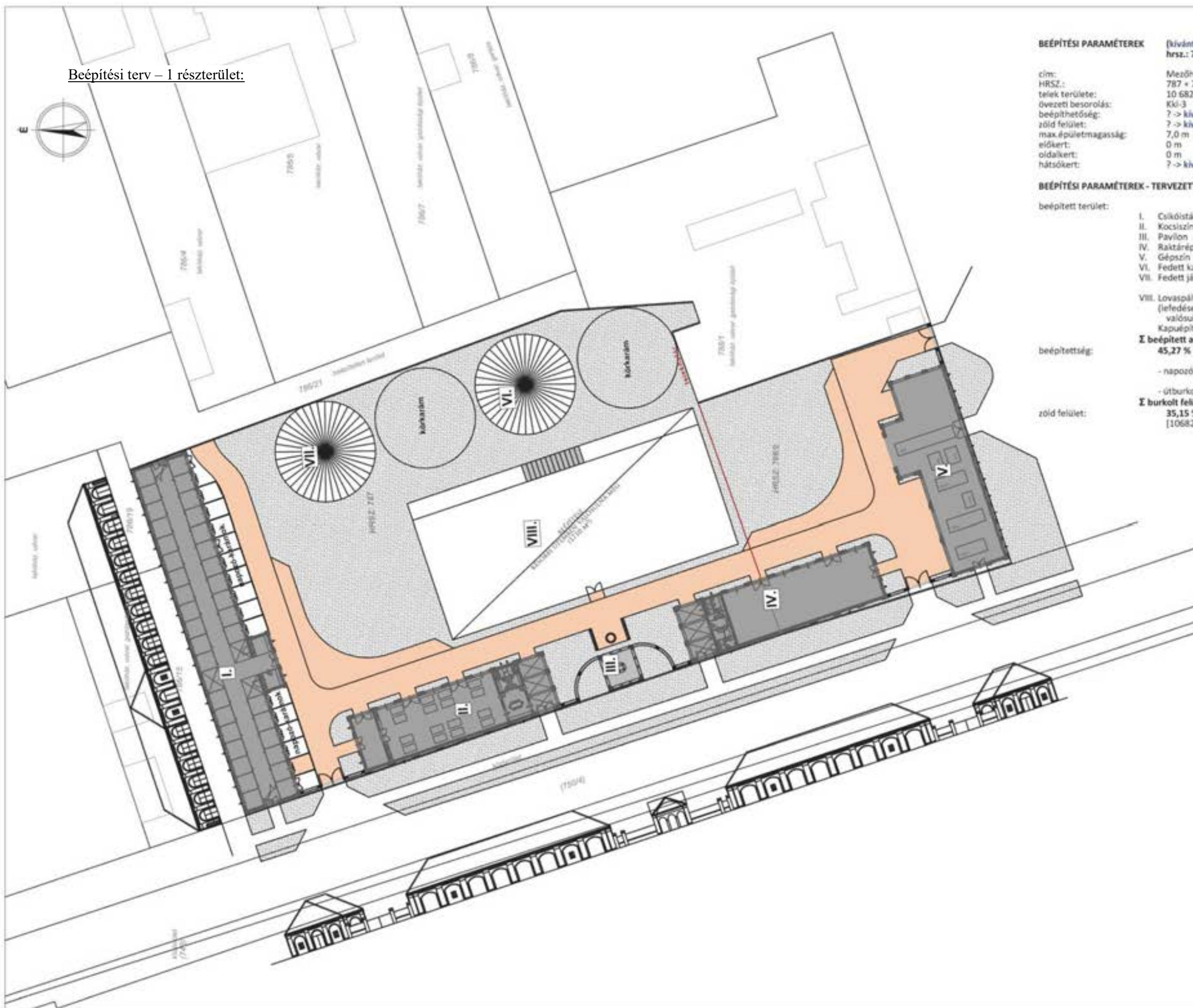
A terület érintett a világörökségi és világörökségi várományos területek övezetével (BTrT), azonban világörökségi várományos helyszín megjelölése, lehatárolása megtörtént a településrendezési eszközökben.

Ásványi nyersanyagvagyon övezete (BTrT) érinti a város területét, azonban a lelőhelyek, bányaterületek helyének kijelölése, lehatárolása megtörtént a területileg illetékes Bányakapitányság által és az adatszolgáltatásnak megfelelően a szabályozási terven ezek feltüntetésre került.

Tanyás területek övezetével (BTrT) a módosításra szánt terület érintett, azonban a tervezett módosítás ténylegesen tanyás területet, tanyaközpontot, vagy épületet nem érint. A történeti háttér miatt nincsenek egyedi tanyák a közigazgatási területen, továbbá egyáltalán nem jellemző a mezőgazdasági földterületek elaprózottsága.

A terület érintett továbbá a gazdaságfejlesztési és innovációs terület övezettel (BTrT), azonban a tervezett módosítások gazdaságfejlesztési szempontból előre mutatóak, a melléklet módosítása nem válik szükségessé.

Kiemelt turisztikai terület övezettel (BTrT) 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.



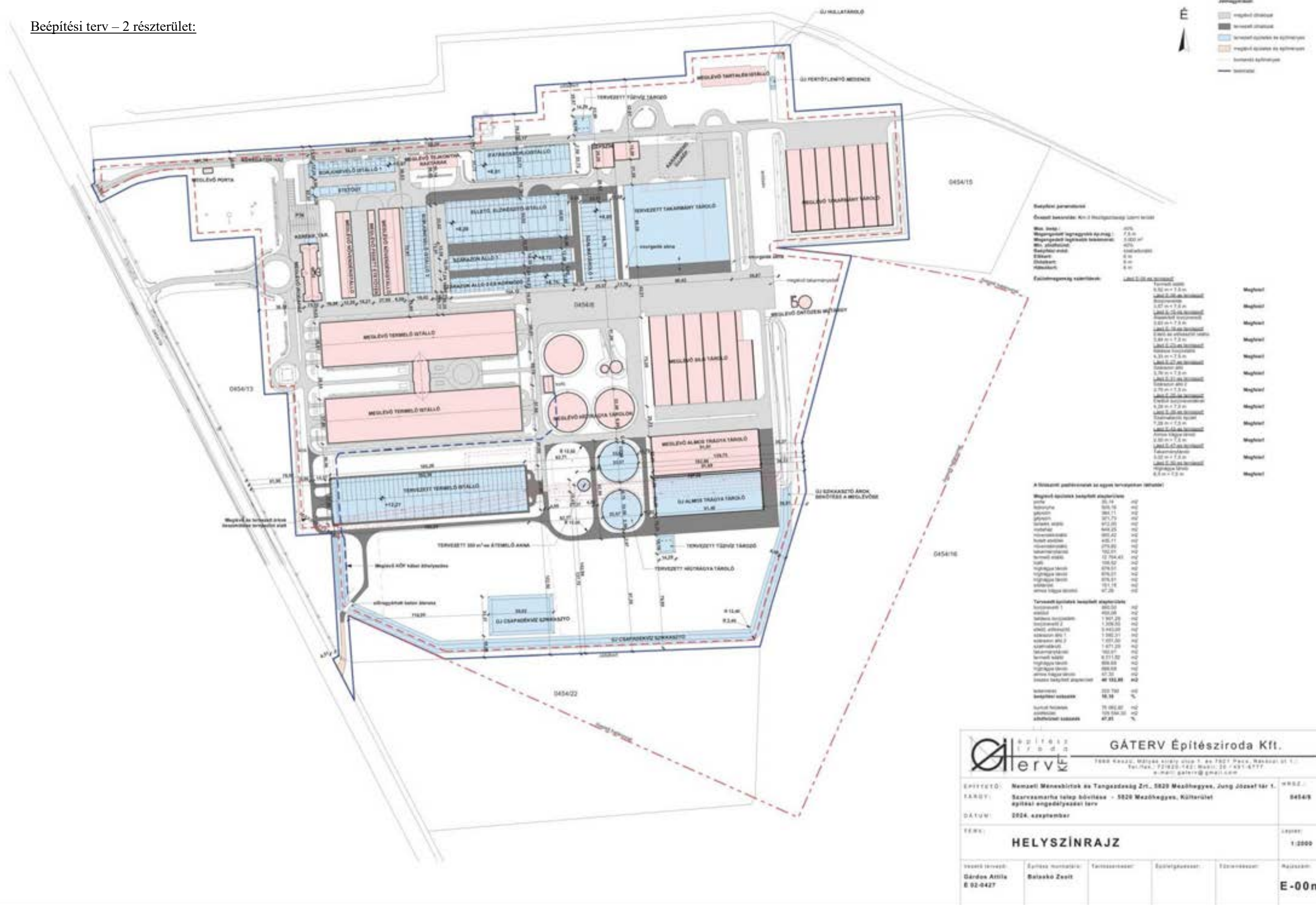
Σ burkolt felületek: 2091 m²
35,15 %
[10682 m² - (4836 m²+2091 m²) = 3755 m²]

[illegible]

Se a sua empresa não possui uma política de segurança, é preciso criar uma.

Lépték:	1:500
Dátum:	2025.06.12.
Artszám:	Revizó

Beépítési terv – 2 részterület:



V. MELLÉKLETEK

**A MÓDOSÍTÁSI ELJÁRÁS SORÁN KIKÜLDÉSRE KERÜLT,
VALAMINT BEÉRKEZETT ÜGYIRATOK,
SZAKVÉLEMÉNYEK**

Településfejlesztési döntés:

Településrendezési terv részleges módosítása	62/2025. (V.6.) Kt. sz. hat.
A Településrendezési terv részleges módosítása II.	111/2025. (VI.25.) Kt. sz. hat.
A Településrendezési terv részleges módosítása III.	191/2025. (XII.3.) Kt. sz. hat.
Főépítési feljegyzés	
Telepítési tanulmánytervek	

Beérkezett vélemények a környezeti vizsgálat szükségességéről:

01. Békés Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály	BE/34/789-2/2025.
02. Békés Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	BE/10/891-4/2025
03. Békés Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Hatósági és Komplex Engedélyezési Osztály	BE/38/01570-4/2025.
04. Békés Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	10.043-4/2025.
05. Békés Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda	BE/12/361-2/2025.
06. Békés Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály	BE/NEF/573-5/2025.
07. Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály	BP/2602/00505-6/2025
08. Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1.	BP/FNEF/03824-4/2025.
09. Körös-Maros Nemzeti Park Igazgatóság	1508-3/2025.ikt.sz.
10. Csongrád-Csanád Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	MPH/4094-20/2025
11. Békés Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató	MPH/4094-20/2025.
12. Békés Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály	MPH/4094-20/2025.
13. Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály	MPH/4094-20/2025

Táblázat

Beérkezett vélemények:

01. Békés Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztály	BE/36/UO/00291-2/2025
02. Békés Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály	BE/34/1311-2/2025.,
03. Békés Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	BE/10/1670-4/2025
04. Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály mint honvédelmi szakhatóság	15272-2/2025/h
05. Békés Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda	BE/12/550-3/2025.
06. Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály	BP/0801/00712-4/2025
07. Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1.	BP/FNEF/06040-2/2025.
08. Békés Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató	-
09. Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály	KÖFÁT/64831-1/2025/VHF
10. Alsó-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság Szeged Települési vízgazdálkodási Osztály	010731-198/2025
11. Országos Vízügyi Igazgatóság	25778-830/2022
12. Békés Vármegyei Kormányhivatal Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály	30403/3453-1/2025.ált.
13. Mezőkovácsháza Városi Önkormányzat Polgármestere	II/102-21/2025.
14. Békés Vármegye Közgyűlés Elnöke	E-tér

Táblázat a válaszokkal

Elfogadó döntés



7/R/2025.

JEGYZKÖNYV - KIVONAT

Készült: Mezőhegyes Város Képviselő-testülete 2025. május 6. napján megtartott rendkívüli nyílt üléséről.

62/2025. (V.6.) Kt. számú határozat

A Településrendezési terv részleges módosítása

Mezőhegyes Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/A. §-ban foglaltak alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva úgy határozott, hogy módosítsa a Település helyi építési előírásairól szóló 8/2012. (III. 28.) önkormányzati rendeletét annak érdekében, hogy a Nemzeti Ménesbirtok és Tangazdaság Zrt. a tervezett fejlesztési feladatait megvalósíthassa.

Módosítandó területek:

- a) Mezőhegyes belterület 787 és 788/2 hrsz-ú ingatlanok - településközpont vegyes terület (Vt-4) övezetbe átsorolás, valamint
- b) Mezőhegyes külterület 0454/8, 0454/14 és 0454/15 hrsz-ú ingatlanok - Km-3 övezetbe sorolás.

Felhatalmazza a polgármestert arra, hogy a településrendezési eszközök módosításaihoz szükséges intézkedéseket tegye, illetve a településrendezési tervező és a Nemzeti Ménesbirtok és Tangazdaság Zrt. részvételével a településrendezési terv módosítására háromoldalú településrendezési szerződést kössön úgy, hogy a módosítási eljárással kapcsolatos valamennyi költséget a Nemzeti Ménesbirtok és Tangazdaság Zrt. viselje.

Felhatalmazza a polgármestert arra, hogy a háromoldalú településrendezési szerződésben a testület 172/2024. (IX.25.) Kt. számú határozatával a Magyar Államnak felajánlott 725/3 hrsz.-ú ingatlan és a 725/2 hrsz.-ú ingatlan esetében annak megosztása után, a Déli Vaskapuig keletkező útszakasz sorsát is rendezze abban az esetben, ha a Magyar Állam jelzi az ingatlanok átvételi szándékát.

Felelős: Pap István Tibor polgármester

Határidő: folyamatos

K.m.f.

Pap István Tibor
polgármester

Szentmihályi Ferenc
jegyző



10/2025.

Jegyzőkönyv - kivonat

Készült: Mezőhegyes Város Képviselő-testülete 2025. június 25. napján megtartott nyílt üléséről.

111/2025. (VI.25.) kt. sz. határozat A
Településrendezési terv részleges módosítása II.

Mezőhegyes Város Képviselő-testülete úgy határozott, hogy a 62/2025. (V.6.) Kt. számú, „A településrendezési terv részleges módosítása” elnevezésű határozatát módosítja az alábbiak szerint:

„Mezőhegyes Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/A. §-ban foglaltak alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva úgy határozott, hogy módosíttatja a Település helyi építési előírásairól szóló 8/2012. (III. 28.) önkormányzati rendeletét annak érdekében, hogy a Nemzeti Ménesbirtok és Tangazdaság Zrt., **valamint Mezőhegyes Városi Önkormányzat** a tervezett fejlesztési feladatait megvalósíthassa. Módosítandó területek:

- a) Mezőhegyes belterület 787 és 788/2 hrsz-ú ingatlanok - településközpont vegyes terület (Vt-4) övezetbe átsorolás, valamint
- b) Mezőhegyes külterület 0454/8, 0454/14 és 0454/15 hrsz-ú ingatlanok - Km-3 övezetbe sorolás.
- c) **Mezőhegyes belterület 801/4 hrsz-ú ingatlan – Szabadon álló beépítési mód helyett Oldalhatáron álló beépítési módba sorolás.**

Felhatalmazza a polgármestert arra, hogy a településrendezési eszközök módosításaihoz szükséges intézkedéseket megtegye, illetve a településrendezési tervező és a Nemzeti Ménesbirtok és Tangazdaság Zrt. részvételével a településrendezési terv módosítására háromoldalú településrendezési szerződést kössön úgy, hogy a módosítási eljárással kapcsolatos valamennyi költséget a Nemzeti Ménesbirtok és Tangazdaság Zrt. viselje.”

Felelős: Pap István Tibor polgármester

Határidő: azonnal

K.m.f.

Pap István Tibor
polgármester

Szentmihályi Ferenc
jegyző



18/2025.

KIVONAT

Készült Mezőhegyes Város Képviselő-testülete 2025. december 3.-án megtartott ülésének, nyílt ülési jegyzőkönyvéből:

191/2025. (XII.3.) Kt. sz. határozat **A Településrendezési terv részleges módosítása III.**

Mezőhegyes Város Képviselő-testülete úgy határozott, hogy a 62/202. (V.6.) Kt. számú „A településrendezési terv részleges módosítása” elnevezésű és a 111/2025. (VI.25.) Kt. számú, „A településrendezési terv részleges módosítása II.” elnevezésű határozatait kiegészíti az alábbiak szerint:

„Mezőhegyes Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) és (2) bekezdése alapján, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva úgy határozott, hogy **módosítani kívánja a 8/2012. (III.28.) Kt. számú határozatával elfogadott településszerkezeti tervet, valamint az Mezőhegyes város helyi építési szabályzatáról szóló 8/2012. (III.28.) önkormányzati rendeletét, a határozati javaslat 1. sz. melléklet szerinti telepítési tanulmánytervek és 2. sz. melléklet főépítési feljegyzés alapján** annak érdekében, hogy a Nemzeti Ménesbirtok és Tangazdaság Zrt., valamint Mezőhegyes Városi Önkormányzat a tervezett fejlesztési feladatait megvalósíthassa.

Módosítandó területek:

1. Mezőhegyes belterület 788/2 helyrajzi számú ingatlan átsorolása tervezett a 787 helyrajzi számú ingatlannal azonos különleges terület - településközponti jellegű lovasközpont (Kkl-3) övezetbe.
2. Mezőhegyes külterület 0454/14 és 0454/15, 0454/16 hrsz-ú ingatlanok egy részének - Km-3 övezetbe sorolása, valamint 0454/16 és a 0454/14 hrsz-ú ingatlanok egy részének Má-1 övezetbe való sorolása.
3. Mezőhegyes belterület 801/4 hrsz-ú ingatlan és a 796/68, 801/3, és 801/1 hrsz-ú ingatlanok – Gksz-2 jelű nagytelkes kereskedelmi, szolgáltató (gazdasági) területek övezetéből Gksz-2* jelű övezetbe sorolása, ahol a beépítési mód változtatása indokolt szabadon álló beépítési mód helyett oldalhatáron álló beépítési módra.

Az új beépítésre szánt terület kijelölésével járó módosítás miatt (a Mezőhegyes külterület 0454/15 hrsz-ú ingatlan, a Tehenészeti telep területe):

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 8.§ (2) bekezdésében foglaltak az alábbiak szerint teljesülnek:

- 5 km-es környezetében nincs barnamezős terület,
- számítás igazolása, a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,
- a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelelne.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményei az alábbiak szerint teljesülnek:

- új beépítésre szánt terület a közigazgatási határtól 250 m-nél távolabb van,
- az új beépítésre szánt terület területével legalább megegyező nagyságú beépítésre szánt terület visszasorolására kerül sor.

Az 1. és 2. pont szerinti, építési beruházással járó módosításhoz az előterjesztés 1. sz. mellékletét képező tanulmánytervet Képviselő-testület elfogadja.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdés szerint a megalapozó vizsgálatra és alátámasztó javaslatra vonatkozó 2.sz. melléklet szerinti települési főépítési feljegyzést jóváhagyja.

Felhatalmazza a polgármestert arra, hogy a településrendezési eszközök módosításaihoz szükséges intézkedéseket megtegye, illetve a településrendezési tervező és a Nemzeti Ménesbirtok és Tangazdaság Zrt. részvételével a településrendezési terv módosítására háromoldalú településrendezési szerződést kössön úgy, hogy a módosítási eljárással kapcsolatos valamennyi költséget a Nemzeti Ménesbirtok és Tangazdaság Zrt. viselje.”

Felelős: Pap István Tibor polgármester

Határidő: folyamatos

k.m.f.

Pap István Tibor sk.
polgármester

Szentmihályi Ferenc sk.
jegyző

A kivonat hiteles: Dr. Szabados Éva aljegyző

Dr. L. L. L. d





BÉKÉS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: BE/34/789-2/2025.

Tárgy: Mezőhegyes Város Önkormányzata;
TRT módosításhoz talajvédelmi
vélemény

Ügyintéző: Bobvos Mariann

Hiv. sz.: -

Telefon: (66) 529-274

Melléklet: -

Mezőhegyes Város Polgármestere

**Pap István Tibor részére
polgármester**

Mezőhegyes

Kozma Ferenc u. 22.

5820

Tisztelt Polgármester Úr!

Mezőhegyes Város hatályos településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatosan benyújtott megkeresésére az alábbi **talajvédelemre kiterjedő véleményt** adom.

A csatolt dokumentációban megjelölt módosítási célokkal kapcsolatban talajvédelmi követelmény, hogy a tervezett beruházások nem okozhatják a környező termőföldek minőségének és a talajvédő gazdálkodás feltételeinek romlását.

A településrendezési terv módosításai jelentős környezeti hatást nem jelentenek, így környezeti vizsgálat készítése — talajvédelmi szempontból — nem szükséges.

Indokolás

Mezőhegyes Város Polgármestere megkereste a hatóságomat Mezőhegyes településrendezési eszközeinek módosítása kapcsán a környezeti vizsgálat szükségességének véleményezési eljárásához.

A benyújtott dokumentáció alapján megállapítottam, hogy az érintett területek szabályozásában tervezett változások a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény III. fejezetének rendelkezéseivel nem ellentétesek, azoktól talajvédelmi szempontból jelentős környezeti hatások nem várhatók, így környezeti vizsgálat készítése — talajvédelmi szempontból — nem indokolt.

A tervezett beruházások érintett és környező termőföldekre gyakorolt hatására vonatkozó talajvédelmi feltételt a Tfv. 43. § (1) és (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően írtam elő.

Talajvédelemre kiterjedő véleményemet az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (1) és (2) bekezdése, továbbá a 3. sz. melléklet II. 2. d) pontja alapján adtam ki.

Talajvédelmi hatósági jogkörömet a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 52. § (1) bekezdése biztosítja.

Békéscsaba, időbélyegző szerint

Dr. Takács Árpád

főispán

nevében és megbízásából:

Dr. Bacsa Zoltán

osztályvezető

Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály

5600 Békéscsaba, Szabolcs u. 34., Telefon: (+36 66) 529-270

E-mail: noveny@bekes.gov.hu Honlap: <https://kormanyhivatalok.hu/>

KÉR-azonosító: KHIV BEK AF NTO Hivatali kapu: BEMKHFMI, KRID: 714051735

Kapják:

1. Címzett (elektronikusan)
2. Irattár



BÉKÉS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: BE/10/891-4/2025	Tárgy	Nyilatkozattételre vonatkozó megkeresés megküldése Mezőhegyes Város Önkormányzat Településrendezési eszközeinek módosításához kapcsolódó környezeti vizsgálat készítésének szükségessége ügyében.
Ügyintéző: Bencsik-Vári Anita Tel.: 66 795 832	Hiv. sz.: - Melléklet: Megkeresés, előzetes környezeti tájékoztató	

Kosztlyu Anikó
Főosztályvezető

Budapest Főváros Kormányhivatala
Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály

Budapest
Teve utca 1/a-c.
1139

Tisztelt Főosztályvezető Asszony!

Mezőhegyes Város Polgármestere megkereséssel fordult a Békés Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztályához (a továbbiakban: örökségvédelmi hatóság), melyben nyilatkozatot kért arra vonatkozóan, hogy Mezőhegyes Város Településrendezési eszközeinek a megkeresés mellékleteként megküldött dokumentáció szerinti módosításához szükséges-e környezeti vizsgálatot készíteni.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 2. Kr.) határozza meg azon tervek, programok körét, melyek készítése során kötelezően vagy külön vizsgálati szempontok figyelembevételével környezeti vizsgálati eljárás lefolytatása szükséges, illetve a 2. Kr. határozza meg azt is, hogy a környezeti vizsgálat szükségességének meghatározásában mely szervek vesznek részt.

A 2. Kr. 1. § (3) bekezdés a) pontja szerint a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál, továbbá olyan más, a (2) bekezdés b) pontjába tartozó tervnél, illetve programnál, amely helyi szinten kis terület használatát határozza meg, a várható környezeti hatások jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége.

A 2. Kr. 3. melléklet II.2. h) pontja alapján a környezeti vizsgálat szükségességének meghatározása tekintetében nem országos hatáskörű szerv által kidolgozott terv, illetve program esetén, a kulturális örökség (műemlékvédelem, régészet) védelmére kiterjedően érintettség esetén Budapest Főváros Kormányhivatala vesz részt az eljárásban.

A megkeresés mellékleteként megküldött dokumentumok alapján megállapítottam, hogy a készítendő terv Mezőhegyes három részterületére készülő településrendezési eszköz, a terv kidolgozója nem országos hatáskörű szerv, ezért a kulturális örökség (műemlékvédelem, régészet) védelmére kiterjedően érintettség esetén Budapest Főváros Kormányhivatala jogosult nyilatkozni arra vonatkozóan, hogy szükséges-e környezeti vizsgálat készítése a tervek kidolgozása során.

Fentiekre tekintettel Mezőhegyes Város Polgármesterének megkeresését – a megkereső polgármester egyidejű értesítésével - megküldöm Budapest Főváros Kormányhivatalának, hogy a 2. Kr. 4. § (2) és (4) bekezdése alapján környezeti vizsgálat készítése ügyében a nyilatkozatát meg tudja tenni.

Kelt: Békéscsaba, "az időbélyegző szerint"

Dr. Takács Árpád
főispán
nevében és megbízásából:

Király János
osztályvezető

Erről értesül:

1. Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály (elektronikus úton, hivatali kapun keresztül)
2. Mezőhegyes Város Polgármestere (elektronikus úton, hivatali kapun keresztül)
3. Irattár



BÉKÉS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: BE/38/01570-4/2025.

Ügyintéző: Merényi-Németh Angéla Klára

Telefon: 66 362 944

Tárgy: Mezőhegyes településrendezési tervének és Helyi Építési Szabályzatának részleges módosításához vélemény környezeti vizsgálattal kapcsolatban

Ügyfél: Mezőhegyes Városi Önkormányzat
5820 Mezőhegyes, Kozma Ferenc utca 22.

KÜJ: 103386887

Pap István Tibor részére
polgármester

Mezőhegyes Városi Önkormányzat

Székhelyén

Tisztelt Polgármester Úr!

Mezőhegyes Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 62/2025. (V.6.) Kt. határozatával, valamint az azt módosító 111/2025. (VI. 25) Kt. számú határozatával elindult a településrendezési eszközök részleges módosításának tervezése településfejlesztés érdekében.

A módosítás a Nemzeti Ménesbirtok és Tangazdaság Zrt. és az Önkormányzat fejlesztési feladatainak megvalósítása érdekében, a Ménesbirtok és az Önkormányzat közös kezdeményezésére indult. A módosítási eljárást általános rendben folytatják le.

Polgármester úr 2025. június 27. napján érkezett levelében kérte a Békés Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály véleményét arra vonatkozóan, hogy – az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) alapján – a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban szükséges-e környezeti vizsgálat lefolytatása.

A tervezett módosítások az alábbiak:

1. A Mezőhegyes, belterület 787 és 788/2 helyrajzi számú ingatlanok fejlesztését, összevonását tervezik, ezért a Mezőhegyes, belterület 788/2 helyrajzi számú ingatlant kertvárosias lakóterület (Lke-1) övezetből – a Mezőhegyes, belterület 787 helyrajzi számú ingatlannal azonos – különleges területbe – településközponti jellegű lovasközpont (Kkl-3) övezetbe kívánják sorolni.
2. A Mezőhegyes, külterület 0454/14, 0454/15 és 0454/16 helyrajzi számú ingatlanokat érintően az övezeti besorolás korábban 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. Az eljárás során a szükséges igazolások, csereterület kijelölése, stb. megtörtént, azonban a szabályozási terven a Má-1 felirat törlése elmaradt, melyet jelen módosítás során kívánnak pótolni.
3. A Mezőhegyes, belterület 801/4 helyrajzi számú ingatlan a szerkezeti terven jelenleg gazdasági terület – kereskedelmi szolgáltató besorolása, illetve a szabályozási terven nagytelekes kereskedelmi

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály

Hatósági és Komplex Engedélyezési Osztály

5700 Gyula, Megyeház u. 5–7., Pf.: 99. Telefon: (+36 66) 362-944

E-mail: zoldhatosag@bekes.gov.hu <https://www.kormanyhivatalok.hu>

KÉR-azonosító: KHIV BEK KVTVHF HKEO; Hivatali kapu: BEMKHKTF, KRID: 220613118

szolgáltató (gazdasági) terület (Gksz-2) övezetbe tartozik. A módosítás során a beépítési mód változtatását tervezik szabadon állóról oldalhatáron álló beépítési módúra, melyhez a Gksz-2* övezet létrehozása szükséges. A terület-felhasználás nem módosul. Mivel a hasonló módosítások egy nagyobb területi egységre, tömbre javasolhatók, a Mezőhegyes, belterület 801/4 mellett a 796/68, 801/3, és 801/1 helyrajzi számú ingatlanok övezeti besorolásának módosítása is javasolt a szabályozási terven útként kijelölt (Köu-3) szabályozási vonalig.

A dokumentáció áttanulmányozását követően a tervezett módosítás vonatkozásában az alábbiakat állapítom meg:

- Levegőtisztaság-védelmi szempontból a tervezett településrendezési eszköz módosításokkal kapcsolatban környezeti vizsgálat nem szükséges.
Felhívom a figyelmet, hogy a Mezőhegyes, belterület 787 és 788/2 helyrajzi számú ingatlanokon tervezett tevékenység során a terület üzemeltetőjének meg kell akadályozni, hogy lakosságot zavaró bűz kerüljön a környezetbe, különös figyelemmel a trágyatárolásra.
- Földtani közeg védelmi szempontból megállapítottam, hogy a módosítással érintett területeken nincs aktív kármentesítési eljárás, az ingatlanok nem érintenek szennyezett területeket.
A tervezett módosítások kapcsán földtani közeg védelmi szempontból nem várható jelentős környezeti hatás, környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.
- Táj- és természetvédelmi szempontból megállapítottam, hogy a módosítással érintett ingatlanok nem érintenek védett természeti területet, Natura 2000 területet, egyedi tájértéket.
A tervezett módosítások során táj- és természetvédelmi szempontból nem várhatók jelentős környezeti hatások, környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.
- Zajvédelmi szempontból megállapítottam, hogy a tervezett módosítás a zajvédelmi hatásokat nem befolyásolja, jelentős környezeti hatás nem várható, így környezeti vizsgálati eljárás, illetve környezeti értékelés lefolytatása nem szükséges.
- Hulladékgazdálkodási szempontból a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban környezeti vizsgálat nem szükséges.
- Komplex hatósági engedélyezés szempontjából – a dokumentáció alapján – a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban környezeti vizsgálat nem szükséges.

Fentiekre tekintettel a Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése alapján megállapítom, hogy – a hatáskörünkbe tartozó szakterületet illetően – a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.

Gyula, időbélyegző szerint

Dr. Takács Árpád
főispán
nevében és megbízásából:

Dr. Bárány Katalin Emese
osztályvezető



BÉKÉS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám:	10.043-4/2025.	Tárgy:	vélemény megküldése
Ügyintéző:	Burda Béla	Hiv. sz.:	MPH/4094-20/2025.
Telefon:	(66) 795-150	Melléklet:	-

Pap István Tibor részére

polgármester

Mezőhegyes Város Önkormányzata

Mezőhegyes

Kozma István utca 22.

5820

Tisztelt Polgármester Úr!

A településrendezési eszközök fenti számon megküldött módosításával, illetve a környezeti vizsgálat szükségességével kapcsolatban a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvényen (továbbiakban: Tftv.) alapuló alábbi véleményt fogalmazom meg:

A Tftv. 6/B. § alapján érvényre kell juttatni, hogy a településrendezési eszközök módosítása során a beépítésre szánt területek kijelölése lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételeével történjen. A módosítással érintett földrészletekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti területfelhasználás nem akadályozhatja.

Az ingatlanügyi hatóságnak kifogást kell emelni, ha a településrendezési eszköz 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.

A Tftv. 2. § 19. pontja szerint *termőföldnek minősül* az a földrészlet, amely a település külterületén fekszik, és az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas vagy

Földhivatali Főosztály

5600 Békéscsaba, Hunyadi tér 1., Pf.: 66. Telefon: (+36 66) 795-150
E-mail: megye.foldhivatal@bekes.gov.hu, Honlap: <https://kormanyhivatalok.hu/>
KÉR-azonosító: KHIV BEK FHF; Hivatali kapu: BEMKHFH, KRID: 400945955

fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, kivéve, ha a földrészlet az Evt.-ben meghatározott erdőnek minősül.

A Tftv. 1. § (3) bekezdése alapján a termőföldre vonatkozó rendelkezéseket – a földvédelemre, valamint a mellékhasznosításra e törvényben megállapított szabályok kivételével – alkalmazni kell a mező-, erdőgazdasági művelés alatt álló belterületi földre is.

A megküldött dokumentáció alapján megállapítottam, hogy a módosítás termőföldre nem gyakorol olyan hatást, amely miatt a termőföld mennyiségi védelmével összefüggésben a környezeti vizsgálat elkészítése szükségessé válna.

Békéscsaba, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Dr. Takács Árpád
főispán nevében és megbízásából

Dr. Sóvári Tibor
főosztályvezető

Értesül:

1. Fenti címzett (elektronikusan)
2. Irattár



BÉKÉS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: BE/12/361-2/2025. Tárgy: Mezőhegyes város
településrendezési terv módosítása
kapcsán előzetes vélemény
környezeti vizsgálat
szükségességéről (Mezőhegyes, 3
módosítási területen)
Ügyintéző: Laurinyeczné Gebei Hiv. szám: MPH/4094-20/2025.
Hella
Telefon: 66/622-034

Pap István Tibor
polgármester
részére

Mezőhegyes Város Önkormányzata

Mezőhegyes
Kozma Ferenc utca 22.
5820

Tisztelt Polgármester Úr!

Mezőhegyes Város Polgármestere a hatályos településrendezési terv módosításra vonatkozóan az MPH/4094-20/2025. ügyiratszámú megkeresésében nyilatkozatot kért hivatalomtól, hogy a környezet védelmének általános szabályairól szóló **1995. évi LIII. törvény** és az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló **2/2005. (I.11.) Korm. rendelet** (továbbiakban: **Rend.**) előírásai szerint összeállított környezeti vizsgálat szükségességének eseti meghatározására irányuló dokumentáció alapján szükségesnek tartom-e környezeti vizsgálat lefolytatását.

A fentiekre vonatkozó szakmai véleményemet a következőkben adom meg.

A településrendezési terv módosítás tárgya:

1. módosítási terület: Csikós udvar, a Mezőhegyes belterület 787 és 788/2 hrsz-ú ingatlanok összevonása, majd fejlesztése érdekében a 788/2 hrsz-ú jelenleg Lke-1 jelű kertvárosias lakóterület övezetbe sorolt ingatlan átminősítése tervezett Kkl-3 jelű különleges terület – településközponti jellegű lovasközpont övezetbe.
2. módosítási terület: a Mezőhegyes külterület 0454/14, 0454/15 és 0454/16 hrsz-ú ingatlanokat érintően az Má-1 övezet megszűnését követően az övezeti jel törlése, (a szerkezeti tervhez való igazodás), az ingatlanok Km-3 jelű beépítésre szánt a régi majori rendszertől függetlenül kialakult mezőgazdasági üzemi területbe való besorolása.
3. módosítási terület: a Mezőhegyes belterület 801/4 hrsz-ú, valamint a 796/68, 801/3 és 801/1 hrsz-ú ingatlanok átminősítése Gksz-2 jelű nagytelkes kereskedelmi szolgáltató területek övezetről Gksz-2* jelű nagytelkes kereskedelmi szolgáltató területek övezetre, melyben a beépítési mód oldalhatáron állóra tervezett.

A **Rend.** 3. számú melléklet II. 2. pontja szerint, az épített környezetre vonatkozóan kell véleményét nyilvánítanunk a környezeti vizsgálat kidolgozásáról.

Állami Főépítési Iroda

5600 Békéscsaba, Derkovits sor 2., Pf.: 389. Telefon: (+36 66) 622-000
E-mail: allami.foepitesz@bekes.gov.hu Honlap: <https://kormanyhivatalok.hu/>
KÉR-azonosító: KHIV BEK ÁFI; Hivatali kapu: BEMKHAFOEP, KRID: 163068108

A várható környezeti hatás jelentőségének eldöntésére megküldött megkeresés szerinti településrendezési terv módosításban foglaltakra vonatkozóan megállapítom, hogy az épített környezet szempontjából hatást gyakorol a környezetre, így a környezeti vizsgálat lefolytatását az épített örökségre tekintettel szükségesnek tartom. Egyebek tekintetében a környezet védelméért felelős szervek álláspontját tartom irányadónak.

Tájékoztatom, hogy a **Rend. 5. § (2)- (3)** bekezdései alapján „a kidolgozó hivatalos értesítőjében vagy más, a nyilvánosság tájékoztatására alkalmas egyéb módon, továbbá ha van honlapja, azon is nyilvánosságra hozza döntését és annak indokait, továbbá, ha a környezet védelméért felelős szervek 4. § szerint megkapott véleményétől eltérően úgy döntött, hogy a környezeti vizsgálat nem szükséges, az eltérés tényét is.

(3) Döntéséről és indokairól a kidolgozó értesíti a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésébe bevont környezet védelméért felelős szerveket.”

A településrendezési terv módosításával kapcsolatos felhívás:

Az 1. részterületet érintően a Kkl-3 jelű különleges terület - a fejleszthető településközponti jellegű lovasközpont övezet – megtartása az érintett ingatlanok rendeltetését, valamint funkcióját tekintve indokolt.

Tájékoztatom, hogy az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 111. § (2) bekezdése alapján az II–III. fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési terv akkor állapíthat meg, ha

- a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá
- b) közérdeket nem sért, valamint
- c) * a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.

Megfelelően kidolgozott alátámasztó munkarészben bemutatva, a kialakult állapot igazolhatja a magasabb beépítési százalékot és a kevesebb zöldfelületet, mint amit az OTÉK előír a különleges területre, így biztosítva a fejlesztési célt.

A módosításhoz készülő véleményezendő dokumentáció összeállításakor kérem, hogy a tervkivonatokat vonatkozásában a hatályos állapotokat vegyék figyelembe.

A Világörökségi Várományos Helyszínek Jegyzékéről szóló **27/2015. (VI. 2.) MvM rendelet** alapján a Mezőhegyesi Állami Ménesbirtok világörökségi várományos helyszín.

Az 1. számú módosítási terület a műemléki környezet határán helyezkedik el.

A 787 és 788/2 hrsz-ú ingatlan környezetében helyezkedik el a Mezőhegyes 729 és 730 hrsz-ú műemléki környezetben lévő ingatlanok, melyeken a Mezőhegyes Város Önkormányzata Képviselő-testületének a település helyi építési előírásairól szóló **8/2012.(III.28.) önkormányzati rendelete** és annak mellékletét képező belterületi szabályozási tervlapján jelölt M-30 jelű, és M-16 jelű műemléki védelem alatt álló épületek találhatóak.

Az ingatlanok címe, Kozma Ferenc utca, melyek KÖH törzsszáma: 802, 9315.

A Mezőhegyesi Állami Ménesbirtok helyszíne világörökségi védelem alatt áll, melynek 30491 az azonosító száma, érintett ingatlanok 729, 730 hrsz. A várományos helyszín megjelölése: központi méntelep:központi istálló, fedett lovarda.

A **Rend. 4. számú melléklete** tartalmazza a környezeti értékelés általános tartalmi követelményeit.

Felhívom a figyelmet a 3.6 pontban foglaltakra, és a tervmódosítás épített környezetre gyakorolt következményeinek feltárása munkarészben kérem kidolgozni az alábbiakat:

a terv, illetve program megvalósítása esetén várható, a környezetet érő hatások, környezeti következmények előrejelzése:

3.6.1. jól azonosítható környezet igénybevétel vagy terhelés esetén különös tekintettel:

3.6.1.1. a környezeti elemekre (földre, levegőre, vízre, élővilágra, épített környezetre, ez utóbbi részeként az építészeti és régészeti örökségre).

3.6.1.4. az előbbi hatások következtében az érintett emberek egészségi állapotában, valamint társadalmi, gazdasági helyzetében – különösen életminőségében, kulturális örökségében, területhasználata feltételeiben – várhatóan fellépő változásokra;

3.6.2. a közvetett módon hatást kiváltó tényezők fellépése esetén különös tekintettel:

3.6.2.1. új környezeti konfliktusok, problémák megjelenésére, meglévők felerősödésére,

3.6.2.3. a helyi adottságoknak megfelelő optimális térszerkezettől, területfelhasználási módtól való eltérés fenntartására vagy létrehozására.

A 2. részterületet érintően, a 0454/14, 0454/15 hrsz-ú ingatlanokon az Má-1 övezeti jel törlésével egyidejűleg célszerű lenne a Km-3 jelű mezőgazdasági üzemi terület övezeti határvonalának vonalvezetését a meglévő állapotnak, valamint a rendeltetésszerű használatnak megfelelően pontosítani, figyelembe véve a tervezett állapotot is. Ismerve a beruházói szándékot a telep bővítésére vonatkozóan, beépítési terv birtokában célszerű kijelölni a mezőgazdasági üzemi terület övezetét.

Szükséges rajzosan bemutatni, hogy a 0454/16 hrsz-ú ingatlan mennyiben érintett a 2. módosítás vonatkozásában. Az érintett terület a szerkezeti terven mezőgazdasági területfelhasználásban van, a szabályozási tervlapon Má-2 jelű öntözőrendszerrel ellátott általános mezőgazdasági övezetbe sorolt. Pontosítandó, hogy Km-3 jelű övezetbe való besorolása során keletkezik-e új beépítésre szánt terület és ha igen, akkor az milyen mértékben.

A 3. részterületet érintően, a 803/2 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában szükséges a szerkezeti terv és a szabályozási terv közötti összhang megteremtése.

A nyilvános felületeken lévő Mezőhegyes Város Önkormányzat Képviselő-testületének a település helyi előírásairól szóló 8/2012. (III.28.) önkormányzati rendelete és annak mellékletét képező szabályozási tervlapokat kronológiai sorrendben a korábbi módosítások beépítésével, önálló mellékleteként szükséges megjeleníteni.

Tájékoztatom, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet** (továbbiakban: **Elj rend.**) 61.§ (2) bekezdése alapján az egyeztetési eljárásban részt vevő állami főépítész hatáskörében eljáró Békés Vármegyei Kormányhivatal részére a településtervek módosításakor **adatszolgáltatási kötelezettség nem került megállapításra.**

Állásfoglalásomat a **Rend.** 3. melléklet II.2. b) pontja és a főépítész tevékenységről szóló **190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet** 2. § (1) bekezdései alapján adtam meg.

Békéscsaba, „időbélyegző szerint”

Tisztelettel:

Dr. Takács Árpád

főispán

nevében és megbízásából:

Gömöri Beatrix

állami főépítész

Erről értesül:

1. Mezőhegyes Város Polgármestere (ÖNK BÉM 5820)
2. Irattár



BÉKÉS VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám:	BE/NEF/573-5/2025.	Tárgy:	Mezőhegyes Város Településrendezési tervének és Helyi Építési Szabályzatának részleges módosítása során népegészségügyi vélemény megküldése
Ügyintéző:	Szabó Mónika	Hiv. szám:	MPH/4094-20/2025.
		Ügyintéző:	Karancsi Norbert
Telefon:	(66) 795-037	Melléklet:	-

Pap István Tibor részére

Polgármester

Mezőhegyes Városi Önkormányzat

Mezőhegyes

Kozma Ferenc u. 22.

5 8 2 0

Tisztelt Polgármester Úr!

Mezőhegyes Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 62/2025. (V.6.) Kt. határozatával, valamint az azt módosító 111/2025. (VI.25.) Kt. számú határozatával - elindult a Településrendezési Eszközök részleges módosításának tervezése a településfejlesztés érdekében -, az alábbiak szerint:

A módosítás a Nemzeti Ménesbirtok és Tangazdaság Zrt. és az Önkormányzat fejlesztési feladatainak megvalósítása érdekében, a Ménesbirtok és az Önkormányzat közös kezdeményezésére indult. A termódosítás Mezőhegyes közigazgatási területét, azon belül három részterületet érint.

- Az 1. részterület módosítása:

A csikósudvari **787 és 788/2 helyrajzi számú** belterületi, jelenleg is részben beépített ingatlanok fejlesztését, összevonását tervezik. A tervezett módosítás során a 788/2 helyrajzi számú ingatlan jelenlegi kertvárosias lakóterület (Lke-1) övezetének módosítás tervezett a 787 helyrajzi számú ingatlannal azonos **különleges terület – településközponti jellegű lovas központ (Kkl-3)** övezetbe.

- A 2. részterület módosítása:

Korábban a **0454/14, 0454/15 és 0454/16 helyrajzi számú** ingatlanokat érintően az **Má-1** felirat törlése szükséges, amely korábban elmaradt.

- A 3. részterület módosítása:

A **801/4 helyrajzi számú** ingatlan a szerkezeti terven jelenleg gazdasági terület – kereskedelmi szolgáltató besorolású, illetve a szabályozási terven nagytelkes kereskedelmi szolgáltató (gazdasági) terület (Gksz-2) övezetbe tartozik. Tekintettel arra, hogy a hasonló módosítások egy nagyobb területi egységre, tömbre javasolhatók, a 801/4 mellett a **796/68, 801/3, és 801/1 helyrajzi számú** ingatlanok

Népegészségügyi Főosztály

5600 Békéscsaba, Derkovits sor 2., Pf.: 389. Telefon: (+36 66) 540-690

E-mail: titkarsag.nepeu@bekes.gov.hu Honlap: <https://kormanyhivatalok.hu>

KÉR-azonosító: KHIV BEK NÉF; Hivatali kapu: ANTSZDAR, KRID: 506231901

övezeti besorolásának módosítása is javasolt a szabályozási terven útként kijelölt (Köu-3) szabályozási vonalig.

**a tervezett módosítás tárgyát illetően település- és környezet-egészségügyi szempontból
környezeti vizsgálat készítése nem szükséges.**

Véleményem az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (3) és (4) bekezdésén alapul.

Az ügyben hatáskörömet az egészségügyi hatósági és igazgatási tevékenységről szóló 1991. évi XI. törvény, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. § (2) bekezdése és 11. számú melléklet 12. pontja állapítja meg.

Illetékességem a fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről szóló 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésén alapul.

Békéscsaba, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Dr. Takács Árpád
főispán
nevében és megbízásából

Dr. Sárosi Tamás
vármegyei tiszti főorvos

Erről értesül:

- 1, Mezőhegyes Városi Önkormányzat 5820 Mezőhegyes, Kozma Ferenc utca 22.
kézbesítés módja: hivatali kapu
- 2, Irattár



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám: BP/2602/00505-6/2025
Ügyintéző neve: dr. Tóth János Attila, Király Judit

Tárgy: Mezőhegyes településrendezési eszközeinek módosítása 3 pontban – örökségvédelmi vélemény környezeti vizsgálat szükségességének meghatározásáról

Telefon: 061/795-9045, 061/795-9047
E-mail: toth.janos.attila@bfkh.gov.hu
kiraly.judit@bfkh.gov.hu

Melléklet: —
Hiv. szám: MPH/4094-20/2025
Ügyintézőjük: Karancsi Norbert

Pap István Tibor polgármester részére

Mezőhegyes Város Önkormányzata
8820 Mezőhegyes, Kozma Ferenc u. 22.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester úr!

A fent megjelölt tárgyban és hivatkozási számon érkezett megkeresésre *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében, továbbá a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján műemlékvédelmi és régészeti szempontból

az alábbi megjegyzésekkel nem tartom szükségesnek

a környezeti vizsgálat lefolytatását.

A tervezett módosítás az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján régészeti lelőhelyet nem érint.

Tájékoztatom, hogy amennyiben a tervezett módosítások valamelyike ún. nagyberuházáshoz kapcsolódik a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 23/C. § (1) bekezdése szerint, úgy nagyberuházás esetén előzetes régészeti dokumentációt kell készíteni. Fenti jogszabály 7. § 20. pontja alapján nagyberuházásnak minősül a földmunkával járó a) bruttó 500 millió forintot meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás, c) a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. által kezelt beruházás [jogutód 2023. január 1-től: Építési és Közlekedési minisztérium], e) azon közérdekű célú beruházás, amelynek megvalósítása érdekében a kisajátításról szóló törvény szerint kisajátítást végeztek. Fenti jogszabály 7. § 3. pontja szerint az előzetes régészeti dokumentáció valamely terület régészeti érintettségének tisztázására, a régészeti örökség elemeire vonatkozó ismeretek (különösen a lelőhely jellegének, korának, kiterjedésének és intenzitásának) megszerzésére és pontosítására szolgáló, valamint az ebből következően elvégzendő régészeti feladatellátás formájának, idő- és költségvonzatainak meghatározásához hozzájáruló, az ismert adatok és források feldolgozásával, a

Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály

Cím: 1105 Budapest, Körösi Csoma Sándor út 53–55. Postacím: 1475 Budapest, Pf.: 103. – Telefon: +36 (1) 79-59050

KRID: 422374158

E-mail: oroksegmasodfok@bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

lelőhely állapotában maradandó változással nem járó műszeres lelőhely-, illetve leletfelderítés, terepbejárás és próbafeltárás alkalmazásával készült dokumentum.

Megállapítottam továbbá – a csatolt Előzetes tájékoztatóban foglaltakkal megegyezően –, hogy az 1. számú módosítási terület (787 és 788/2 hrsz.-ú ingatlanok) a Nyilvántartás aktuális adatai alapján része a *Méntelep ex-lege műemléki környezetének* (törzsszám: 802, azonosító: 19826), valamint a *Fa harangláb ex-lege műemléki környezetének* (törzsszám: 9315, azonosító: 19810).

Fentiekre tekintettel – műemléki szempontból – felhívom a figyelmet az alábbiakra:

- **Műemlékvédelem vonatkozásában 2024. október 1-ei hatállyal a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) előírásai az irányadóak. A kulturális örökség védelméről szóló LXIV. törvény (Kötv.) műemlékvédelemre vonatkozó előírásai és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) hatálytalanok 2024. október 01-től. A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet továbbra is hatályban van.**
- **Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) hatálytalan 2025. január 1-től. 2025. január 1-én a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) lépett hatályba. A TÉKA rendelkezéseit annak XII. fejezete (Záró rendelkezések) szerint kell alkalmazni.**
- **A Méptv. 109. § (6) bekezdése előírja: *A műemlékek védelme érdekében a köz- és magáncélú fejlesztéseket – így különösen a terület- és településfejlesztés, terület- és településrendezés, környezet-, természet- és tájvédelem és az ezzel kapcsolatos beruházások tervezését – a műemlékvédelemmel összhangban kell végezni.***
- **A Méptv. 117. § (1) és (2) bekezdései szerint: (1) *Műemléki sajátos helyszín a) a történeti kert, b) a történeti temetkezési hely, c) a műemléki terület, amely lehet ca) történeti táj, cb) műemléki jelentőségű terület, cc) műemléki környezet.* (2) *A műemléki sajátos helyszínnek körében védelem alatt álló valamennyi ingatlan esetében biztosítani kell az építészeti, településképi, valamint környezeti, természeti értékek fenntartható használatát és a hagyományos tájhasználat megőrzését.***
- **A Méptv. 124. § (1) bekezdése értelmében: *Műemlék telkén és a műemléki területen a területet érintő beavatkozást a műemléki érték településképi, illetve tájképi megjelenésének és érvényesülésének kell alárendelni.***
- **Műemléki értéket illetően a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet vonatkozó előírásai az alábbiak: *A MŰEMLEKI ÉRTÉK VÉDELME (56-81. §§).***
- **A 787 és 788/2 hrsz.-ú ingatlanok esetlegesen tervezett telekalakítását (fejlesztés, összevonás) illetően tájékoztatom, hogy az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/C. § (1)-(2) bekezdései szerint: (1) *A telekalakítási engedélyezési eljárásokban, ha a telekalakítás olyan ingatlant érint, amelynek helyrajzi száma a) a nyilvántartott vagy védetté nyilvánított régészeti lelőhelyeket, régészeti védőövezeteket tartalmazó kulturális örökségvédelmi hatósági nyilvántartásban szerepel, b) műemléki területeket és műemlékeket tartalmazó kulturális és örökségvédelmi hatósági nyilvántartásban szerepel, a (2) bekezdésben meghatározott kulturális örökségvédelmi szakkérdést is vizsgálni kell.* (2) *A kulturális örökségvédelmi szakkérdés vizsgálata annak megállapítására irányul, hogy a telekalakítás a kulturális örökség védelmével kapcsolatos jogszabályokban rögzített követelményeinek a kérelemben foglaltak szerint vagy további feltételek mellett megfelel-e.* A 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 89. § (4)-(6) bekezdései**

szerint: (4) *Műemlék ingatlanán, műemléki környezetben, műemléki jelentőségű területen telekalakítás akkor engedélyezhető, ha azzal a védett érték nem sérül.* (5) *Az (1) bekezdésben meghatározottakat kell alkalmazni telekalakítás során, ha a) a műemlék ingatlant érintően a tervezett telekalakítás következtében az egy telken fekvő védett érték, a telekalakítást követően több telekre kerülne, b) a műemléki jelentőségű területet, műemléki környezetet érintően a tervezett telekalakítás, telekhatár-rendezés nem veszi figyelembe a történeti településszerkezetet, a telekosztási struktúrát, a telekméretet és telekformát, a megközelítési lehetőséget, a történeti utcavonalat.* (6) *A telekalakítás a védettség hatályát nem érinti, a telekalakítással érintett telek általános vagy a műemlékké nyilvánítással keletkező védelme a telekalakítás folytán létrejött telkekre is vonatkozik.*

- Fentieken túl a Méptv. 74. § (1) bekezdése és (2) bekezdésének b), c) pontjai előírják az alábbiakat: (1) *A településfejlesztés és a településrendezés célja a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében a) a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása, b) a közérdek érvényesítése az országos, a térségi és a települési érdek, valamint a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával, c) a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.* (2) *A településtervek megalkotása és módosítása során, valamint a településrendezési sajátos jogintézmények alkalmazásakor figyelemmel kell lenni b) a helyi népesség identitásának erősítésére, kulturális örökségük sokféleségének és gazdagságának megőrzésére, c) a történeti vagy településképi jelentőségű építészeti örökség és településrész védelmére, megőrzésére és méltó hasznosítására.*

Ezúton tájékoztatom, hogy a további hatósági eljárások során **a területileg illetékes vármegyei örökségvédelmi hatóság**, a Békés Vármegyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály, 5600 Békéscsaba, Derkovits sor 2.) **a Kötv. 62. § a) pontja, valamint a Méptv. 132. § a) pontja szerinti állásfoglalását ki kell kérni.**

Jelen irat kiadmányozására Budapest Főváros Kormányhivatala kiadmányozási rendjéről szóló 11/2024. (X.30.) utasítás 1. számú melléklete 307.5-307.8 pontjai alapján történt kijelölés szerint került sor.

Budapest, dátum: *elektronikus aláírás szerint*

Tisztelettel,

a BFKH feladat- és hatáskörében eljáró
dr. Sára Botond főispán megbízásából:

dr. Zelenyánszki Éva
ügyintéző

Erről értesül:

1. Címzett – HK
2. Békés Vármegyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály, 5600 Békéscsaba, Derkovits sor 2.) – HK



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Pap István Tibor polgármester
részére

Mezőhegyes Város Önkormányzata

Iktatószám: BP/FNEF/03824-4/2025.
Ügyintéző: Orosz Éva
Telefonszám: 06 (1) 465-3866
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy: Véleményezés természetes gyógytényező
érintettség szempontjából.
Hiv. szám: MPH/4094-20/2025.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

Mezőhegyes város településrendezési eszközeinek módosítása és ehhez kapcsolódó környezeti vizsgálat szükségessége tárgyában, hivatkozott számú levelében történt megkeresésére a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) az alábbi tájékoztatást adja:

A településen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.

Érintettség esetén a BFKH, mint a környezet védelméért felelős szerv feladatát az egyes tervek, illetve *programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 3. számú melléklete II.2. pontjának g) bekezdése állapítja meg.

A BFKH jelen iratot a *digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól* szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján elektronikus úton küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

A BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, – dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866

Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Melléklet: –

Kapja:

1. Címzett – Hivatali kapu
2. Irattár

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866

Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu



Körös-Maros Nemzeti Park Igazgatóság

5540 Szarvas, Anna-liget 1.

Levél cím: 5541 Szarvas PF.: 72. Tel.: 66/313-855, Fax: 66/311-658, E-mail: kmnp@kmnp.hu

1508-3/2025.ikt.sz.
Üi.: Greksza János

Tárgy: Mezőhegyes Város TESZK és
HÉSZ módosítása
– természetvédelmi szakmai
vélemény
Hiv.sz: MPH/4094-20/2025.

Pap István Tibor úr
polgármester

Mezőhegyes Városi Önkormányzat

Mezőhegyes
Kozma F. u. 22.

5820

Tisztelt **Polgármester Úr!**

A Körös-Maros Nemzeti Park Igazgatóság részéről mint a védett természeti területek és a természeti értékek, valamint a Natura 2000 területek természetvédelmi kezelője egyben a 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet által a területfejlesztési programok, területrendezési tervek és a helyi építési szabályzatok véleményezésére kijelölt szervezet az alábbi véleményt adom.

A rendelkezésre bocsátott MPH/4094-20/2025. számú megkeresés és annak melléklete alapján, a tervezési terület természet- és tájvédelmi szempontból kiemelt területet nem érint, ezért a Körös-Maros Nemzeti Park Igazgatóság részéről természet- és tájvédelmi szempontú észrevétel, javaslat nem merült fel.

A fentiek alapján, Körös-Maros Nemzeti Park Igazgatóság meglátása szerint a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat elvégzése nem szükséges.

Tájékoztatásomat az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet, illetve a 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 19. §. alapján biztosított hatáskörömben adtam ki.

Szarvas, elektronikus bélyegző szerint

Tisztelettel:

Dr. Tirják László
igazgató

Kapják:

1. Címzett (KRID: 230314133)
2. Irattár



CSONGRÁD-CSANÁD VÁRMEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG

Tárgy: hatáskör hiánya miatt iratok áttétele

Iratazonosító: MPH/4094-20/2025

Ügyintéző: Környei Béla tű. alezredes

Telefon: 62/621-295

e-mail: bela.kornyei@katved.gov.hu

V É G Z É S

Mezőhegyes Város Önkormányzata által kiadott megkeresést, az MPH/4094-20/2025 azonosító számú dokumentumot áteszem az eljárásra hatáskörrel és illetékességgel rendelkező Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztályhoz.

A végzés ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye.

I N D O K O L Á S

Mezőhegyes Város Önkormányzata Igazgatóságunkat kereste meg Mezőhegyes Város Településrendezési tervének és Helyi Építési Szabályzatának részleges módosítása ügyében.

2024. október 1-től hatályba lépnek *az állam működését érintő egyes törvények módosításáról* szóló 2024. évi XXIX. törvény (továbbiakban: 2024. évi XXIX. törvény), valamint az *egyes hatósági hatáskörök változásáról* szóló 257/2024. (VIII. 29.) Korm. rendelet azon rendelkezései, amelyek a hivatásos katasztrófavédelmi szervek egyes hatósági hatáskörei a kormányhivatalokhoz kerülnek át.

A területi vízügyi hatóság hatáskörét a *vízgazdálkodásról* szóló 1995. évi LVII. törvény 1. § (1) bekezdése, a területi vízvédelmi hatóság hatáskörét a *vízügyi igazgatási és a vízügyi, valamint a vízvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 223/2014. Korm. rend.) 10. § (1) bekezdése, a területi vízügyi és vízvédelmi hatóság illetékességét a 223/2014. (IX.4.) Korm. rend. 10. § (2) bekezdése és 2. melléklete állapítja meg.

Az iparbiztonsági hatóság hatáskörét a *katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról* szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: Kat.) 25. § (1) bekezdése, valamint a *veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről* szóló 219/2011. (X. 20.) Korm. rendelet 4. § (3) bekezdése határozza meg.

Fentiekre tekintettel tárgyi ügyben megállapítottam hatásköröm és illetékességem hiányát, ezért Mezőhegyes Város Önkormányzata által megküldött iratokat a hatáskörrel rendelkező, és az ügyben eljárni illetékes Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztályra áttettem, melyről a megkereső hatóságot értesítettem.

A végzést az *általános közigazgatási rendtartásról* szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 17. §-a és 80. § (1) bekezdése, valamint 81. § (3) bekezdése alapján hoztam meg.

A végzés elleni önálló jogorvoslat lehetőségét az Ákr. 112. §-a és 116. §-a alapján zártam ki.

Kelt: Szeged, *elektronikus bélyegző szerint*

Rókus Imre tő. ezredes
igazgató

Melléklet: 1 pld. megkeresés
Terjedelem: 2 oldal (a kiadmányozó pótlap nélkül)
Kapják: 1. Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal – Nova Szeűsz
2. Mezőhegyes Város Önkormányzata – Hivatali kapu
3. Irattár

Cím: 6721 Szeged, Berlińi krt. 16-18. ✉: 6701 Szeged, Pf. 414
Telefon: +36-62/621-280 Fax: +36-62/621-750
E-mail: csongrad.titkarsag@katved.gov.hu
Hivatali kapu azonosító: 109255138



BÉKÉS VÁRMEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG
IGAZGATÓ

Tárgy: Mezőhegyes város HÉSZ módosítása
– környezeti értékelés eseti eldöntése
Hiv. szám: MPH/4094-20/2025.
Ügyműködő: Karancsi Norbert
Ügyműködő: Marton Gergely tő. alezredes
Telefon: 06-66-549-480

Pap István Tibor Polgármester
Mezőhegyes Város Önkormányzata

Tisztelt Pap István Tibor Polgármester Úr!

Mezőhegyes város HÉSZ módosítása – környezeti értékelés eseti eldöntése ügyében érkezett megkeresésére hivatkozva az alábbi tájékoztatást adom:

2024. október 1-től hatályba lépett jogszabály módosítás értelmében az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. melléklet II.1. pont d) alpontja értelmében a felszíni és a felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelmére kiterjedően véleményező szerv a vízvédelmi és vízügyi hatóság valamint a II.2 j) alpontja értelmében a súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően véleményező szerv a vármegyei iparbiztonsági hatóság, jelen esetben a Békés Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály (Hivatali Kapu azonosító: BEVKHTIV, KRID: 476143343).

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásulvételét.

Kelt: Békéscsaba, elektronikus bélyegző szerint

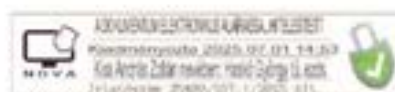
Tisztelettel:

Kiss András tő. dandártábornok
tűzoltósági főtanácsos
igazgató

Melléklet: –
Terjedelem: 1 oldal
Kapja: címzett (biztonságos kézbesítési szolgáltatás útján – Hivatali kapun keresztül)

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített
35400/557-1/2025. ált.





BÉKÉS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyintéző: Dombóvári Viktória tü. főhadnagy Tárgy: Mezöhegyes Város településrendezési eszközök módosításához környezeti hatásvizsgálat szükségességének véleményezése

Telefon: 66/795-583 Hiv. sz.: MPH/4094-20/2025.

Pap István Tibor részére

polgármester

Mezöhegyes Városi Önkormányzat

Székhelyén

Tisztelt Polgármester Úr!

Mezöhegyes Város Önkormányzata által megküldött MPH/4094-20/2025. iktatási számú levélben foglaltakkal kapcsolatosan az alábbiakról tájékoztatom:

A tervezett településrendezési eszközök módosítása – a Nemzeti Ménesbirtok és Tangazdaság Zrt. fejlesztési feladatainak megvalósítása érdekében – az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 1. § (2) bekezdés b) pontja alá tartozik.

Tekintettel arra, hogy a terv csak a település egy kis részét érinti és helyi szinten kis terület használatát határozza meg, a Rendelet 1. § (3) bekezdés a) pontja szerint a tevékenység várható környezeti hatása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége.

A súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően tájékoztatom, hogy Mezöhegyes város területén a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: Kat.) 3. § 28. pontja szerinti felső vagy alsó küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem nem üzemel, így a Kat. 3. § 32. pontja szerinti veszélyességi övezet sem került kijelölésre. Fentiekre tekintettel a módosítások ellen kifogást nem emelek, illetve **környezeti vizsgálat készítése nem indokolt.**

Békéscsaba, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Dr. Takács Árpád

főispán

nevében és megbízásából:

Gombkötő Zoltán

főosztályvezető

Erről értesül:

1. Mezöhegyes Városi Önkormányzat [Hivatali Kapu]

Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály
5600 Békéscsaba, Derkovits sor 2., Telefon: (+36 66) 795-583

E-mail: tivhfo@bekes.gov.hu, Honlap: <https://kormanyhivatalok.hu/>

KÉR-azonosító: KHIV BEK TIVHF, Hivatali kapu: BEVKHTIV, KRID: 476143343

Ügyintézés helye: Tűzvédelmi, Iparbiztonsági, Vízügyi és Vízvédelmi Osztály, 5600 Békéscsaba, Derkovits sor 2.



CSONGRÁD-CSANÁD VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Tárgy: Mezőhegyes Város
településrendezési tervének és
Helyi Építési Szabályzatának
részleges módosítása – környezeti
vizsgálat szükségességének
el döntése

Hiv szám, ŐL: MPH/4094-20/2025

Karancsi Norbert

Ügyintéző: Martonosi Ádám

Telefon: 62/553-040

E-mail: martonosi.adam@csongrad.gov.hu

Papp István Tibor
Polgármester Úr részére

Mezőhegyes Városi Önkormányzat

Mezőhegyes

Kozma Ferenc utca 22.

5820

Tisztelt Papp István Tibor Polgármester Úr!

Tájékoztatom, hogy a részemre fenti hivatkozási számon megküldött megkeresését kézhez kaptam.

Mezőhegyes Városi Önkormányzata a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 68. § (1) bekezdés b) pont ba) és bb) alpontja szerint kezdeményezte a településrendezési eszközeinek részleges módosítását.

Hatóságomra megküldött tervdokumentáció, valamint a Rendelet 64. § (2) bekezdése alapján Mezőhegyes Városi településrendezési eszközeinek – a megküldött véleményezési tervdokumentációban foglalt – részleges módosításával szemben vizsgáldalkodási és vízvédelmi, valamint iparbiztonsági szempontból kifogást nem emelek.

Hatóságunk a tervmódosítással kapcsolatban, a hatáskörébe tartozó vízügyi és vízvédelmi szakterületet érintően megállapítja, hogy nem szükséges a 2/2005. (I. 11.) Kormány rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatása.

Kelt, Szeged, elektronikus bélyegző szerint

Tisztelettel:

dr. Salgó László Péter főispán
nevében és megbízásából:

Látos István tű. alezredes
főosztályvezető

Terjedelem: 2 oldal (a kiadmányozó pótlap nélkül)

Kapják: 1. Mezőhegyes Városi Önkormányzat
2. Elektronikus irattár

Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal
Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály
Cím: 6728 Szeged, Napos út 4., Telefon: 06-62/553-040
KÉR azonosító: KHV CSK TIVHF
KRID azonosító: 470079944
E-mail: katved.szeged@csongrad.gov.hu
www.kormanyhivatalok.hu

Mezőhegyes Város Településrendezési eszközeinek módosítása - környezeti vizsgálat szükségességéről:

	Név	ügyiratszám	szükségesnek tartja?	Vélemény	Válasz
01.	Békés Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály	BE/34/789-2/2025.	nem	A csatolt dokumentációban megjelölt módosítási célokkal kapcsolatban talajvédelmi követelmény, hogy a tervezett beruházások nem okozhatják a környező termőföldek minőségének és a talajvédő gazdálkodás feltételeinek romlását. A településrendezési terv módosításai jelentős környezeti hatást nem jelentenek, így környezeti vizsgálat készítése — talajvédelmi szempontból — nem szükséges.	Tudomásul vétel.
02.	Békés Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	BE/10/891-4/2025	nem	A megkeresés mellékleteként megküldött dokumentumok alapján megállapítottam, hogy a készítendő terv Mezőhegyes három részterületére készül településrendezési eszköz, a terv kidolgozója nem országos hatáskörű szerv, ezért a kulturális örökség (műemlékvédelem, régészet) védelmére kiterjedően érintettség esetén Budapest Főváros Kormányhivatala jogosult nyilatkozni arra vonatkozóan, hogy szükséges-e környezeti vizsgálat készítése a tervek kidolgozása során. Fentiekre tekintettel Mezőhegyes Város Polgármesterének megkeresését – a megkereső polgármester egyidejű értesítésével - megküldöm Budapest Főváros Kormányhivatalának, hogy a 2. Kr. 4. § (2) és (4) bekezdése alapján környezeti vizsgálat készítése ügyében a nyilatkozatát meg tudja tenni.	Tudomásul vétel.
03.	Békés Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Hatósági és Komplex Engedélyezési Osztály	BE/38/01570-4/2025.	nem	A dokumentáció áttanulmányozását követően a tervezett módosítás vonatkozásában az alábbiakat állapítom meg: • Levegőtisztaság-védelmi szempontból a tervezett településrendezési eszköz módosításokkal kapcsolatban környezeti vizsgálat nem szükséges. Felhívom a figyelmet, hogy a Mezőhegyes, belterület 787 és 788/2 helyrajzi számú ingatlanokon tervezett tevékenység során a terület üzemeltetőjének meg kell akadályozni, hogy lakosságot zavaró bűz kerüljön a környezetbe, különös figyelemmel a trágyatárolásra. • Földtani közeg védelmi szempontból megállapítottam, hogy a módosítással érintett területeken nincs aktív kármentesítési eljárás, az ingatlanok nem érintenek szennyezett területeket. A tervezett módosítások kapcsán földtani közeg védelmi szempontból nem várható jelentős környezeti hatás, környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges. • Táj- és természetvédelmi szempontból megállapítottam, hogy a módosítással érintett ingatlanok nem érintenek védett természeti területet, Natura 2000 területet, egyedi tájértéket. A tervezett módosítások során táj- és természetvédelmi szempontból nem várhatók jelentős környezeti hatások, környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges. • Zajvédelmi szempontból megállapítottam, hogy a tervezett módosítás a zajvédelmi hatásokat nem befolyásolja, jelentős környezeti hatás nem várható, így környezeti vizsgálati eljárás, illetve környezeti értékelés lefolytatása nem szükséges.	Tudomásul vétel.
				• Hulladékgazdálkodási szempontból a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban környezeti vizsgálat nem szükséges. • Komplex hatósági engedélyezés szempontjából – a dokumentáció alapján – a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban környezeti vizsgálat nem szükséges. Fentiekre tekintettel a Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése alapján megállapítom, hogy – a hatáskörünkbe tartozó szakterületet illetően – a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.	
04.	Békés Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	10.043-4/2025.	nem	A megküldött dokumentáció alapján megállapítottam, hogy a módosítás termőföldre nem gyakorol olyan hatást, amely miatt a termőföld mennyiségi védelmével összefüggésben a környezeti vizsgálat elkészítése szükségessé válna.	Tudomásul vétel.
05.	Békés Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda	BE/12/361-2/2025.	igen	A várható környezeti hatás jelentőségének eldöntésére megküldött megkeresés szerinti településrendezési terv módosításban foglaltakra vonatkozóan megállapítom, hogy az épített környezet szempontjából hatást gyakorol a környezetére, így a környezeti vizsgálat lefolytatását az épített örökségre tekintettel szükségesnek tartom. Egyebek tekintetében a környezet védelméért felelős szervek álláspontját tartom irányadónak. Felhívom a figyelmet a 3.6 pontban foglaltakra, és a tervmódosítás épített környezetre gyakorolt következményeinek feltárása munkarészben kérem kidolgozni az alábbiakat: a terv, illetve program megvalósítása esetén várható, a környezetet érő hatások, környezeti következmények előrejelzése: 3.6.1. jól azonosítható környezet igénybevétel vagy terhelés esetén különös tekintettel: 3.6.1.1. a környezeti elemekre (földre, levegőre, vízre, élővilágra, épített környezetre, ez utóbbi részeként az építészeti és régészeti örökségre), 3.6.1.4. az előbbi hatások következtében az érintett emberek egészségi állapotában, valamint társadalmi, gazdasági helyzetében – különösen életminőségében, kulturális örökségében, területhasználata feltételeiben – várhatóan fellépő változásokra; 3.6.2. a közvetett módon hatást kiváltó tényezők fellépése esetén különös tekintettel: 3.6.2.1. új környezeti konfliktusok, problémák megjelenésére, meglévők felerősödésére, 3.6.2.3. a helyi adottságoknak megfelelő optimális térszerkezettől, területfelhasználási módtól való eltérés fenntartására vagy létrehozására.	

				A 2. részterületet érintően, a 0454/14, 0454/15 hrsz-ú ingatlanokon az Má-1 övezeti jel törlésével egyidejűleg célszerű lenne a Km-3 jelű mezőgazdasági üzemi terület övezeti határvonalának vonalvezetését a meglévő állapotnak, valamint a rendeltetésszerű használatnak megfelelően pontosítani, figyelembe véve a tervezett állapotot is. Ismerve a beruházói szándékot a telep bővítésére vonatkozóan, beépítési terv birtokában célszerű kijelölni a mezőgazdasági üzemi terület övezetét. Szükséges rajzosan bemutatni, hogy a 0454/16 hrsz-ú ingatlan mennyiben érintett a 2. módosítás vonatkozásában. Az érintett terület a szerkezeti terven mezőgazdasági területfelhasználásban van, a szabályozási tervlapon Má-2 jelű öntözőrendszerrel ellátott általános mezőgazdasági övezetbe sorolt. Pontosítandó, hogy Km-3 jelű övezetbe való besorolása során keletkezik-e új beépítésre szánt terület és ha igen, akkor az milyen mértékben. A 3. részterületet érintően, a 803/2 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában szükséges a szerkezeti terv és a szabályozási terv közötti összhang megteremtése. A nyilvános felületeken lévő Mezőhegyes Város Önkormányzat Képviselő-testületének a település helyi előírásairól szóló 8/2012. (III.28.) önkormányzati rendelete és annak mellékletét képező szabályozási tervlapokat kronológiai sorrendben a korábbi módosítások beépítésével, önálló mellékleteként szükséges megjeleníteni.	
06.	Békés Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály	BE/NEF/573-5/2025.	nem	a tervezett módosítás tárgyát illetően település- és környezet-egészségügyi szempontból környezeti vizsgálat készítése nem szükséges.	Tudomásul vétel.
07.	Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály	BP/2602/00505-6/2025	nem	...nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján műemlék-védelmi és régészeti szempontból az alábbi megjegyzésekkel nem tartom szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását. A tervezett módosítás az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján régészeti lelőhelyet nem érint. Tájékoztatom, hogy amennyiben a tervezett módosítások valamelyike ún. nagyberuházáshoz kapcsolódik a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 23/C. § (1) bekezdése szerint, úgy nagyberuházás esetén előzetes régészeti dokumentációt kell készíteni. Ezúton tájékoztatom, hogy a további hatósági eljárások során a területileg illetékes vármegyei örökségvédelmi hatóság, a Békés Vármegyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály, 5600 Békéscsaba, Derkovits sor 2.) a Kötv. 62. § a) pontja, valamint a Méptv. 132. § a) pontja szerinti állásfoglalását ki kell kérni.	A tervezett módosítások nem kapcsolódnak ún. nagyberuházásokhoz.
08.	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1.	BP/FNEF/03824-4/2025.	nem	A településen természetes győgytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.	Tudomásul vétel.
09.	Körös-Maros Nemzeti Park Igazgatóság	1508-3/2025.ikt.sz.	nem	A rendelkezésre bocsátott MPH/4094-20/2025. számú megkeresés és annak melléklete alapján, a tervezési terület természet- és tájvédelmi szempontból kiemelt területet nem érint, ezért a Körös-Maros Nemzeti Park Igazgatóság részéről természet és tájvédelmi szempontú észrevétel, javaslat nem merült fel. A fentiek alapján, Körös-Maros Nemzeti Park Igazgatóság meglátása szerint a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat elvégzése nem szükséges.	Tudomásul vétel.
10.	Csongrád-Csanád Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	MPH/4094-20/2025	nem	Fentiekre tekintettel tárgyi ügyben megállapítottam hatásköröm és illetékességem hiányát, ezért Mezőhegyes Város Önkormányzata által megküldött iratokat a hatáskörrel rendelkező, és az ügyben eljárni illetékes Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztályra áttettem, melyről a megkereső hatóságot értesítettem.	Tudomásul vétel.
11.	Békés Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató	MPH/4094-20/2025.	nem	2024. október 1-től hatályba lépett jogszabály módosítás értelmében az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. melléklet II.1. pont d) alpontja értelmében a felszíni és a felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelmére kiterjedően véleményező szerv a vízvédelmi és vízügyi hatóság valamint a II.2 j) alpontja értelmében a súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően véleményező szerv a vármegyei iparbiztonsági hatóság, jelen esetben a Békés Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály (Hivatali Kapu azonosító: BEVKHTIV, KRID: 476143343). Kérem tájékoztatásom szíves tudomásulvételét.	Tudomásul vétel.
12.	Békés Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály	MPH/4094-20/2025.	nem	Tekintettel arra, hogy a terv csak a település egy kis részét érinti és helyi szinten kis terület használatát határozza meg, a Rendelet 1. § (3) bekezdés a) pontja szerint a tevékenység várható környezeti hatása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. A súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően tájékoztatom, hogy Mezőhegyes város területén a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: Kat.) 3. § 28. pontja szerinti felső vagy alsó küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem nem üzemel, így a Kat. 3. § 32. pontja szerinti veszélyességi övezet sem került kijelölésre. Fentiekre tekintettel a módosítások ellen kifogást nem emelek, illetve környezeti vizsgálat készítése nem indokolt.	Tudomásul vétel.
13.	Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály	MPH/4094-20/2025	nem	Hatóságomra megküldött tervdokumentáció, valamint a Rendelet 64. § (2) bekezdése alapján Mezőhegyes Városi településrendezési eszközeinek – a megküldött véleményezési tervdokumentációban foglalt – részleges módosításával szemben vízgazdálkodási és vízvédelmi, valamint iparbiztonsági szempontból kifogást nem emelek. Hatóságunk a tervmódosítással kapcsolatban, a hatáskörébe tartozó vízügyi és vízvédelmi szakterületet érintően megállapítja, hogy nem szükséges a 2/2005. (I. 11.) Kormány rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatása.	Tudomásul vétel.



BÉKÉS VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: BE/36/UO/00291-2/2025
Ügyintéző: Dani Zsanett Evelin
Telefon: (66) 549 317
E-mail: dani.zsanett@bekes.gov.hu

Tárgy: Mezőhegyes város településrendezés
eszközeinek módosítása
Közlekedési szakági vélemény

Pap István Tibor
polgármester és
Szentmihályi Ferenc
jegyző részére
Mezőhegyes Városi Önkormányzat

Székhelyén

Tisztelt Címzett!

A Békés Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztályhoz (5600 Békéscsaba, Szarvasi út 107., továbbiakban: Hivatal) 2025. november 4-én érkezett megkeresésükre – Mezőhegyes város Településtervének készítése tárgyban – az alábbi véleményt adom:

A tervezett módosítás:

- *Mezőhegyes belterület 787 és 788/2 hrsz-ú ingatlanok - településközpont vegyes terület (Vt-4) övezetbe átsorolás, valamint*
- *Mezőhegyes külterület 0454/8, 0454/14 és 0454/15 hrsz-ú ingatlanok - Km-3 övezetbe sorolás.*
- *Mezőhegyes belterület 801/4 hrsz-ú ingatlan - Szabadon álló beépítési mód helyett Oldalhatáron álló beépítési módba sorolás.*

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 32. §-a szerinti egyszerűsített eljárásban a következő előzetes véleményt adom:

A megkereséshez mellékelt dokumentumok alapján megállapítottam, hogy a tervezett módosítások ügyi érdeket nem sértenek, közlekedésbiztonsággal összefüggő változást nem eredményeznek; így azokkal kapcsolatban közúti közlekedési szakági szempontból kifogást nem emelek.

Érintett államigazgatási szervként szakági véleményemet az Eljr. 37. § (4) bekezdés b) pontjában, valamint e rendelet 9. számú melléklet 15. pontjában biztosított hatáskörben, az ügyi érdekek és a közúti közlekedés biztonsági követelményeinek érvényre juttatása érdekében adtam meg.

Illetékességem a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII.23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésén alapul.

Békéscsaba, *időbélyegző szerint*

Dr. Takács Árpád főispán
nevében és megbízásából:

Nagy Sándor
osztályvezető



BÉKÉS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám:	BE/34/1311-2/2025.	Tárgy:	Mezőhegyes Város Önkormányzata; TRT módosításhoz talajvédelmi vélemény
Ügyintéző:	Bobvos Mariann	Hiv. sz.:	-
Telefon:	(66) 529-274	Melléklet:	-

Mezőhegyes Város Polgármestere

**Pap István Tibor részére
polgármester**

Mezőhegyes

Kozma Ferenc u. 22.
5820

Tisztelt Polgármester Úr!

Mezőhegyes Város hatályos településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatosan benyújtott megkeresésére az alábbi **talajvédelemre kiterjedő véleményt** adom.

A csatolt dokumentációban megjelölt módosítási célokkal kapcsolatban talajvédelmi követelmény, hogy a tervezett beruházások nem okozhatják a környező termőföldek minőségének és a talajvédő gazdálkodás feltételeinek romlását.

A beruházás megvalósításához szükséges településrendezési eszközök módosításával a benyújtott dokumentáció alapján egyetértek, azzal szemben talajvédelmi szempontból kifogást nem emelek.

Indokolás

Mezőhegyes Város Polgármestere megkereste a hatóságomat Mezőhegyes Város településrendezési eszközeinek részleges módosítása kapcsán indult véleményezési eljárásban.

A tervezett beruházások érintett és környező termőföldekre gyakorolt hatására vonatkozó talajvédelmi feltételt a Tftv. 43. § (1) és (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően írtam elő.

A benyújtott dokumentáció alapján megállapítottam, hogy a beruházással érintett területek vonatkozásában tervezett településrendezési termódosítás a Tftv. III. fejezetének rendelkezéseivel nem ellentétes, ezért azzal szemben kifogást nem emeltem.

Talajvédelemre kiterjedő véleményemet az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (1) és (2) bekezdése, továbbá a 3. sz. melléklet II. 2. d) pontja alapján adtam ki.

Talajvédelmi hatósági jogkörömet a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 52. § (1) bekezdése biztosítja.

Békéscsaba, időbélyegző szerint

Dr. Takács Árpád
főispán
nevében és megbízásából:

Dr. Bacsa Zoltán
osztályvezető

Kapják:

1. Címzett (elektronikusan)
2. Irattár



BÉKÉS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: BE/10/1670-4/2025 Tárgy: Nyilatkozat Mezőhegyes város településrendezési eszközeinek módosítása ügyében.

Ügyintéző: Török-Botyánszki Anna, Hiv. szám: –
Ökrös Zoltán Melléklet: –

Telefon: +36-66-795-832

Pap István Tibor
polgármester

Mezőhegyes Város Önkormányzata

Mezőhegyes
Kozma Ferenc u. 22.
5820

Tisztelt Polgármester Úr!

A 2025. november 4-én a Lechner Tudásközpont Nonprofit Kft. által üzemeltetett E-TÉR (Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer) felületen véleménykéréssel fordult a Békés Vármegyei Kormányhivatalhoz Mezőhegyes város településrendezési eszközeinek módosítása ügyében. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419. Kr.) 66. § (1)-(2) bekezdése szerinti véleményezési szakaszban a megküldött dokumentumokra a 419. Kr. 66. § (3) bekezdése szerinti véleményemet az alábbiakban adom meg.

A 419. Kr. 62. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott véleményezési feladatomra figyelemmel a megküldött dokumentumok, és a rendelkezésre álló adatok áttanulmányozása alapján nyilatkozom, hogy a településrendezési eszközök módosításával érintett területek közül a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 149. § (1)-(3) bekezdése, valamint a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.) 71. § (1) és a 72. § (1) bekezdése szerinti egységes, központi közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás az 1. számú területen műemléki környezetet, míg a 2. számú területen régészeti lelőhelyet tart nyilván, az alábbiak szerint.

1. számú területen:

- a 787 hrsz.-ú telken:
 - Fa harangláb ex-lege **műemléki környezete** (műemléki törzsszáma: 9315, azonosítója: 19810),
 - Méntelep ex-lege **műemléki környezete** (műemléki törzsszáma: 802, azonosítója: 19826),
- a 788/2 hrsz.-ú telken a Méntelep ex-lege **műemléki környezete** (műemléki törzsszáma: 802, azonosítója: 19826).

2. számú területen:

- a 0454/14 (telekalakítás után: 0454/22) hrsz.-ú telken:
 - Mezőhegyes 52. sz. **régészeti lelőhely**, azonosító: 93163,
 - Mezőhegyes 56. sz. **régészeti lelőhely**, azonosító: 93171.

A Méptv. 146. § (1) bekezdése alapján:

„Műemlékvédelmi hatástanulmányt kell készíteni a település településfejlesztési tervének kidolgozása során. Ha a településfejlesztési terv készítésekor nem készült, vagy a rendezés alá vont területre nincs műemlékvédelmi hatástanulmány, vagy van, de az tíz évnél régebbi, akkor azt a rendezés alá vont

Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály

5600 Békéscsaba, Derkovits sor 2. Pf.: 389. Telefon: (+36-66) 795-631

E-mail: bekes.epitesugy@bekes.gov.hu; Honlap: <https://kormanyhivatalok.hu>

KÉR azonosító: KHIV BEK ÉÖF, Hivatali kapu: JH04BCSEOH, KRID: 413940919

Ügyintézés helye: Örökségvédelmi Osztály, címe: 5600 Békéscsaba, Derkovits sor 2.

területre el kell készíteni. Nem kell műemlékvédelmi hatástanulmányt készíteni, ha az e törvény szerinti véleményezési eljárásban az illetékes államigazgatási szerv véleménye szerint a rendezés alá vont terület nem érintett műemlékkel vagy sajátos műemléki helyszínnel.”

A Kötv. 85/A. § (1)-(2) bekezdése alapján:

„(1) Örökségvédelmi hatástanulmányt kell készíteni a település településfejlesztési koncepciójának kidolgozása során. Ha a településfejlesztési koncepció készítésekor nem készült, vagy a rendezés alá vont területre nincs örökségvédelmi hatástanulmány, vagy van, de az tíz évnél régebbi, akkor azt a rendezés alá vont területre el kell készíteni. Nem kell örökségvédelmi hatástanulmányt készíteni, ha az Étv. 8. § (2) bekezdése szerinti véleményezési eljárásban az illetékes államigazgatási szerv véleménye szerint a rendezés alá vont terület örökségvédelmi szempontból nem érintett.

(2) Az örökségvédelmi hatástanulmányban megfogalmazott értékvédelmi terv szerint kell meghatározni az örökségvédelemmel érintett területekre vonatkozó településfejlesztési és településrendezési eszközöket.”

Az örökségvédelmi nyilvántartás alapján megállapítható, hogy **a településrendezési eszközök módosításával érintett 1–2. számú részterületek örökségvédelmi szempontból érintettek.**

A településrendezési eszköz módosításához kapcsolódóan örökségvédelmi szempontból az alábbi észrevételeket teszem:

Műemléki érték védelme:

A 2025. november 4-én az E-TÉR rendszerbe feltöltött véleménykéréshez csatolt Alátámasztó Munkarészáttekintve megállapításra került, hogy az Alátámasztó Munkarészben külön fejezet foglalkozik tervezés alá vont 1. területen belül, valamint az 1. terület környezetében lévő építészeti örökség védelmével, amely tartalmában megfelel a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 68.) 83-84. §-a szerinti örökségvédelmi (műemlékvédelmi) hatástanulmánynak.

A kérelemhez csatolt településrendezési tervanyagban lévő 1. számú területre vonatkozó hatályos és tervezett településszerkezeti, és szabályozási tervlapokat áttekintve megállapításra került továbbá az, hogy a műemléki környezet lehatárolása nem egyezik az örökségvédelmi nyilvántartás adataival, mivel mind a hatályos, mind a tervezett módosítást tartalmazó, tervlapon a műemléki környezet lehatárolása olyan telkeket is jelöl, ahol a nyilvántartás alapján nincs műemléki környezeti védelem (például 789, 790/1, és 790/3 hrsz.-ú telkek), ezért a műemléki környezet lehatárolásának felülvizsgálata javasolt a Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása alapján.

Régészeti örökség védelme:

Megállapításra került, hogy a 2. számú területen a megküldött dokumentációban nem kerültek feltüntetésre a fent említett régészeti lelőhelyek, továbbá az érintett részterületre vonatkozó örökségvédelmi hatástanulmány sem került megküldésre. A Kötv. 85/A. § (1) bekezdése alapján, amennyiben a 2. számú területre vonatkozóan nem áll rendelkezésre tíz éven belüli régészeti szempontból készített örökségvédelmi hatástanulmány, abban az esetben **szükséges** a 2. számú részterületre is a jelenleg hatályos jogszabályoknak megfelelő **örökségvédelmi (régészeti örökségre vonatkozó) hatástanulmány** készítése, illetve a szabályozási tervlapokra is fel kell tüntetni a lelőhelyek pontos kiterjedését.

Az örökségvédelmi hatástanulmány és értékvédelmi terv részletes tartalmi követelményeit a 68. Kr. 83-84. §-a és 14. melléklete tartalmazza.

A fentiek figyelembevételével a hatályos örökségvédelmi jogszabályok (a Méptv., a Kötv., a 68. Kr.) **betartása, valamint a településrendezési eszközök fentiekben leírtaknak megfelelő kiegészítése, kijavítása esetén a településrendezési eszközök elfogadása ellen kifogást nem emelek.**

A hatásköröm és illetékességem a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésén, valamint a 68. Kr. 3. § (1) bekezdés a) pontján alapul.

Békéscsaba, "az időbélyegző szerint"

Tisztelettel:

Dr. Takács Árpád
főispán
nevében és megbízásából

Király János
osztályvezető

Erről értesül:

1. Pap István Tibor polgármester, Mezőhegyes Város Önkormányzata 5820 Mezőhegyes, Kozma Ferenc u. 22. szám *(elektronikus úton, E-TÉR-en keresztül)*

Nyilvántartás:

2. Irattár *(helyben)*

**HONVÉDELMI MINISZTERIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY**

mint honvédelmi szakhatóság

1055 Budapest, Balaton u. 7-11. • Postacím: 1555 Budapest Pf.: 70.

Telefon: 06 (1) 474-1680 • HM 215-12 • Fax: 06 (1) 474-1467 • HM 21-740

Hivatali Kapu: HMHH (KRID: 210267399), e-mail: hm.hf@hm.gov.hu, web: <http://hm.hatosagihivatal.kormany.hu>

Nyt. szám: 15272-2/2025/h

Hiv. szám: 10/2025

. számú példány
„Elektronikusan továbbítandó!”

Pap István Tibor
Mezőhegyes Városi Önkormányzat
polgármester

5820 Mezőhegyes
Kozma Ferenc u. 22.

Tárgy: Mezőhegyes Város Településrendezési eszközeinek módosítása,
általános eljárás, véleményezési szakasz

Tisztelt Polgármester Úr!

Megkeresésükre értesítem, hogy a tárgyi dokumentációt megvizsgáltattam és azzal kapcsolatban az alábbi állásfoglalást adom:

A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem teszek.

Jelen állásfoglalást, mint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021 Korm. rendelet 11. melléklet táblázat 21. sorában megjelölt államigazgatási szerv adtam ki, figyelemmel a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 74. § (2) bekezdés h) pontjára.

Tájékoztatom, hogy jelen állásfoglalásom, nem helyettesíti a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. sz. melléklet 15. sor b) pontjában nevesített katonai légügyi hatóság állásfoglalását.

Jelen állásfoglalást a Honvédelmi Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 30/2022. (VII. 29.) HM utasítás 1. melléklet 6. függelék B) táblázat 56. sorában foglaltak alapján a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály Településrendezési és Térképészeti Hatósági Osztály vezetőjeként a miniszter nevében és megbízásából kiadmányozom.

Budapest, „időbélyegző szerint”

Tisztelettel:

Szalay-Bobrovniczky Kristóf
honvédelemért felelős miniszter
névében és megbízásából

Koós Tamás alezredes
településrendezési és térképészeti hatósági
osztályvezető

Készült: 2 példányban

Egy példány: 3 lap

Ügyintéző (tel/fax): Bécsi Géza ha. (tel.:+36 (1) 474-1111/22-549; HM 022-22-549; fax: +36 (1) 474-1467)

Kapják:

1. sz. pld.: Irattár

2. sz. pld.: Címzett

HONVÉDELMI MINISZTERIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

E-ALÁÍRÓÍV



BÉKÉS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám:	BE/12/550-3/2025	Tárgy:	Mezőhegyes város Település- rendezési tervének általános egyeztetési eljárás véleményezési szakaszában adott észrevételek (3 módosítási területen)
Ügyintéző:	Laurinyeczné Gebei Hella	E-TÉR azonosító:	30856
Telefon:	66/622-067		

Pap István Tibor részére
polgármester

Mezőhegyes Város Önkormányzata

Mezőhegyes

Kozma Ferenc u. 22.
5820

Tisztelt Polgármester Úr!

Az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszeren (E-TÉR) 2025. október 29. napján érkezett, 30856 E-TÉR azonosító számú kérelmében foglaltakra hivatkozással a településrendezési tervmódosításra vonatkozó tervezetet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint **egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet** - (továbbiakban: **419. Kr.**) 66. §-ában foglaltak szerint áttekintettem, és az alábbi észrevételeket teszem.

Véleményezés tárgya:

1. módosítási terület: Csikós udvar, a Mezőhegyes belterület 787 és 788/2 hrsz-ú ingatlanok összevonása, majd fejlesztése érdekében a 788/2 hrsz-ú jelenleg Lke-1 jelű kertvárosias lakóterület övezetbe sorolt ingatlan átminősítése tervezett Kkl-3 jelű különleges terület – településközponti jellegű lovasközpont övezetbe, az országos településrendezési és építésügyi követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) vonatkozó rendelkezéseinél megengedőbb követelmény meghatározása iránti kérelemmel.
2. módosítási terület: a Mezőhegyes külterület 0454/14, 0454/15 és 0454/16 hrsz-ú ingatlanokat érintően a szabályozási tervlapon az Má-1 övezetet jelölő téves övezeti jel törlése, a szerkezeti tervhez való igazodás figyelembe vételével, az ingatlanok Km-3 jelű beépítésre szánt a régi majori rendszertől függetlenül kialakult mezőgazdasági üzemi területbe való besorolása. A szarvasmarhatelep bővítése érdekében a 0454/15 hrsz-ú ingatlan egy részének módosítása tervezett, a szerkezeti terven mezőgazdasági terület-általános besorolásból különleges terület - gazdasági funkcióval (üzemi) besorolásba. A Mezőhegyes külterület 0454/14 és 0454/16 hrsz-ú ingatlanok egy részének tervezett módosítása különleges terület - gazdasági funkcióval (üzemi) besorolásból mezőgazdasági terület-általános területbe a tervezett fejlesztéseknek megfelelően.

Állami Főépítési Iroda

5600 Békéscsaba, Derkovits sor 2., Telefon: (+36 66) 622-000

Email: allami.foepitesz@bekes.gov.hu Honlap: <https://kormanyhivatalok.hu/>

KÉR-azonosító: KHIV BEK ÁFI; Hivatali kapu: BEMKHAFOEP; KRID: 163068108

3. módosítási terület: a Mezőhegyes belterület 801/4 hrsz-ú, valamint a 796/68, 801/3 és 801/1 hrsz-ú ingatlanok átminősítése Gksz-2 jelű nagytelkes kereskedelmi szolgáltató területek övezetről Gksz-2* jelű nagytelkes kereskedelmi szolgáltató területek övezetre, melyben a beépítési mód oldalhatáron állóra tervezett.

Előzmények:

- Mezőhegyes Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 62/2025. (V.6.) képviselő-testületi határozatával döntött a településrendezési terv részleges módosításáról.
- Mezőhegyes Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 111/2025. (VI.25.) képviselő-testületi határozatával döntött arról, hogy a 62/2025. (V.6.) „A településrendezési terv részleges módosítása” határozatát módosítja, annak érdekében, hogy a Nemzeti Ménesbirtok és Tangazdaság Zrt., valamint a Mezőhegyesi Városi Önkormányzat a tervezett fejlesztési feladatait megvalósíthassa.

A partnerségi egyeztetésről szóló dokumentációk

Mezőhegyes Város Önkormányzat Képviselő-testületének a településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetés szabályairól szóló **7/2016. (IV.8.) önkormányzati rendelete** szabályozza a partnerségi egyeztetési szabályokat.

A **419. Kr. 65. § (6)** bekezdése alapján (4) bekezdés szerinti lakossági fórumot és a lakossági fórum helyett összehívott 75. § szerinti helyi partnerségi egyeztetést úgy kell megtartani, hogy a 66. § (2) bekezdése szerinti határidőn belül az észrevételeket és javaslatokat fel lehessen tölteni az E-TÉR felületre. Azt a partnert, akinek a véleménye határidőn belül az E-TÉR felületre nem kerül feltöltésre, kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.

A **419. Kr. 66. § (7)** szerint a véleményezést követően a beérkezett véleményeket - egyeztetés esetén az emlékeztetőt és a jegyzőkönyvet - ismertetni kell a képviselő-testülettel, a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület, illetve átruházás esetén a döntésre jogosult dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell.

- Kérem, hogy a záró véleményezési dokumentáció megkérdésekor töltsse fel az E-TÉR egyeztető felületre a véleményezési szakaszban a partnerségi egyeztetést követően a lezárásához készült a képviselő-testület, illetve átruházás esetén a döntésre jogosult döntését.
- Valamint 111/2025. (VI.25.) képviselő-testületi határozat kiegészítését, melyben az 1. módosítási tétel helyesen Kkl-3 jelű különleges terület szerepel, valamint a főépítési feljegyzés és telepítési tanulmány tervek elfogadásáról is dönt.

A **419. Kr. 75. § (1)** bekezdése alapján a helyi partnerségi egyeztetés lefolytatása akkor kötelező, ha az önkormányzat partnerségi rendelete a partnerségi egyeztetést a településtervek, a kézikönyv vagy a településképi rendelet készítése, módosítása tekintetében előírja.

A **419. Kr. 75. § (2)** bekezdése alapján az (1) bekezdés szerinti esetben, a 67. § szerinti záró szakasz kezdeményezését megelőzően, a helyi partnerségi egyeztetésen a település polgármestere

- a) javaslatokat kér – a településtervezés megkezdésekor – a településterv, a kézikönyv, a településképi rendelet és azok módosítása vonatkozásában,
- b) tájékoztatást ad a településterv, a kézikönyv, a településképi rendelet és azok módosításának tervezett tartalmáról, és
- c) a településterv, a kézikönyv, a településképi rendelet és azok módosításának elkészült tervezetét véleményezteti a partnerekkel.

A **419. Kr. 75. § (5)** bekezdése alapján a partnerségi egyeztetés során érkezett észrevételeket az önkormányzat feltölti az E-TÉR által biztosított digitális egyeztetőfelületre.

A településrendezési terv módosításához megküldött dokumentációra adott állami főépítési vélemény, észrevételek:

Képviselő-testületi döntések pótlólagos megküldése, az alábbiak szerint:

1. Az 1. módosításban a Vt övezeti besoroláshoz kapcsolódóan marad Kkl-3 övezetben, ehhez kapcsolódik a Lk övezetből a hozzákapcsolódó terület is.
2. A **419. Kr. 59. § (2)** bekezdése alapján **a településterv módosítását az önkormányzat képviselő-testületének**
 - a) a készítés vagy módosítás tényét,
 - b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,
 - c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és
 - d) a 7. § (7) bekezdése szerinti önkormányzati főépítési feljegyzés elfogadását tartalmazó **döntése alapozza meg.**

A véleményezésre benyújtott dokumentációhoz az E-TÉR felületen nem került feltöltésre a település önkormányzati főépítésének a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó feljegyzése. A feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi.

A megküldött iratanyagban lévő képviselő-testületi indító határozat nem tartalmazza az önkormányzati főépítési feljegyzés képviselő-testület általi jóváhagyását.

Az E-TÉR felületre „A településrendezési terv részleges módosítása II.” megnevezésű 111/2025. (VI.25.) képviselő-testületi módosító határozat került feltöltésre, a hivatkozott „A településrendezési terv részleges módosítása” elnevezésű 62/2025. (V.6.) képviselő-testületi határozat nem. A záró vélemény megkéréséhez ezt a képviselő-testületi döntést is csatolni szükséges.

3. A **419.Kr. 19.§ (2)** bekezdése értelmében *„Építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.”*

Az 1. és 2. módosítás építési beruházással jár, ezért ahhoz 419. Kr. 7. melléklete és a települési főépítész feladat meghatározása alapján a 1. számú melléklet szerinti telepítési tanulmányterv készült. A telepítési tanulmányterv tartalmi elemeit a 419.Kr. 7. melléklete határozza meg. A képviselő-testület dönt a Telepítési tanulmányterv elfogadásáról.
4. A **Méptv. 8. § (3)** bekezdés alapján az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:

Mezőhegyes Településrendezési eszközeinek módosítása -általános eljárással- dokumentáció val kapcsolatos észrevételek:

1. A **419.Kr. 7. § (1)** bekezdése alapján a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat is tartalmazza az aláíró lapot, amelyen szerepelnie kell az önkormányzati főépítész, a felelős tervező és a szakági tervezők aláírásának.

Az E-TÉR egyeztető felületre feltöltött megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat nem tartalmazza **az önkormányzati főépítész aláírását**, melyet a záró véleményezésig kérek pótolni.

2. A véleményezésre megküldött, a Novák Építésiroda Kft. által 2025. szeptember hónapban készített „Mezőhegyes Város Településrendezési eszközeinek módosítása – Általános eljárással-„elnevezésű dokumentáció több helyen hivatkozik épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997.évi LXXVIII. törvényre (**Étv.**). A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: **Méptv.**) 252. §-a azonban 2024. október 1-től hatályon kívül helyezte az **Étv.-t.**

A **419.Kr. 59. § (4)** bekezdése alapján a településterv készítése és módosítása a (2) bekezdés szerinti indításra vonatkozó képviselő-testületi döntés meghozatalától tekinthető folyamatban lévőnek.

Tekintettel a módosítás megindítását megalapozó 62/2025. (V.6.) számú képviselő-testületi döntésre az eljárás 2025. május 6-án indult.

A fentiek alapján a véleményezési dokumentációt a Méptv. érintett rendelkezéseinek megfelelően szükséges aktualizálni és kidolgozni. A 419.Kr. rendelet 78. § (1a) bekezdése alapján a településrendezési eszközök tartalmi követelményeit a 2024. szeptember 30-án hatályos településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet) I–IV. Fejezetének és mellékleteinek felhasználásával kell meghatározni.

Az 1. számú módosítási terület:

- A Mezőhegyes 788/2 hrsz-ú jelenleg Lke-1 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetbe sorolt ingatlan átminősítése tervezett **Kkl-3 jelű** különleges terület – településközponti jellegű lovasközpont építési övezetbe.
A **Kkl-3 jelű** övezetet javasolt a szabályozási terven jelölt telken belüli kötelező fásítással elválasztani a lakóterületektől.
- A tervezett fejlesztés a meglévő csikósudvarhoz kapcsolódóan gépszín, raktárépület és kifutó, kapcsolódó közlekedő területek megvalósíthatósága érdekében az OTÉK 2. mellékletében meghatározott mutatóktól, az alábbiak szerint kívánnak eltérni. 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 szükséges meghatározni. Az érintett módosítás vonatkozásában OTÉK 111. § (2) bekezdése alapján az egyes előírásoktól való eltérés szükséges, melynek tervdokumentáció szintű kidolgozása a véleményezési dokumentációban megtörtént.

A 2. számú módosítási terület:

- A módosítással új beépítésre szánt terület keletkezik a 0454/15 hrsz-ú ingatlanon, ahol a szerkezeti terven a terület mezőgazdasági terület – általános besorolásból különleges terület – gazdasági funkcióval (üzemi) besorolású lesz.
- A benyújtott dokumentáció 19. oldalán a tervező azt fogalmazza meg, hogy „a módosítás során újonnan zöldterület nem kerül kijelölésre (csupán erdőterület)...”, valamint „...illetve kijelölése a meglévő gazdasági területhez kapcsolódóan, a Vetőmagfeldolgozó üzem meglévő ingatlanaihoz, építményeihez kapcsolódóan lehet megfelelő...”
- Kérem a dokumentáció áttekintését, a 2. számú módosítási tételnek megfelelően történő kidolgozását, a téves bekezdések törlését és javítását.

Az új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó észrevétel:

A Méptv. 7. § (2) bekezdése alapján zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkeri vagy közparki funkció ellátására.

A Méptv. 8. § (1) bekezdése alapján a zöldterület övezet nagysága a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.

A Méptv. 8. § (3) bekezdés alapján az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:

a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,

b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,

d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és

e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló **2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.)** új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.

- Az Új beépítésre szánt terület kijelölése miatt, a képviselő-testületi indító határozatban a képviselő-testületnek igazolnia kell a Méptv. 8. § (3) bekezdésében foglaltakat.

A **Trtv. 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

A **Trtv. 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.

- Kérem, a **Trtv. 12. § (3)** bekezdésében foglaltaknak való megfeleltetés kidolgozását, annak bemutatásával, hogy a korábban beépítésre szánt területként – Km-3 jelű 0454/16 hrsz-ú ingatlan – kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv mezőgazdasági területbe sorolja vissza és a visszasorolt terület nagysága (az érintett területek m²-ben való pontos kifejezésével) eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését.
- A 2. sz. módosítási tétel vonatkozásában tervezett T-2 jelű szerkezeti tervi kivágaton a piros színű pont vonallal jelölt beépítésre szánt terület határát módosítani szükséges a fejlesztési szándéknak megfelelően. A tervezési terület D-i oldalán a tervezett telekalakítási helyszínrajz szerinti 0454/21 hrsz-ú és 0454/23 hrsz-ú ingatlan D-i telekhatárához igazodóan. A beépítésre szánt terület határt jelölő szimbólumot a szabályozási terv jelmagyarázatában fel kell tüntetni.
- A D-i határvonalon a tervezett építési övezeti jelet, egyben a tervezett 0454/21 hrsz-ú és 0454/23 hrsz-ú ingatlanok telekhatárát egyenes vonalban törés nélkül javasolt kialakítani a 0454/8 hrsz-ú ingatlanhoz tartozó út területéhez csatlakoztatva. Javasolva, hogy az építési övezeti határvonal, a telkek telekhatáraival egyezzenek meg.
- A szerkezeti terven a fenti módosítás kis mértékben új beépítésre szánt területet keletkeztet, az érintett terület mezőgazdasági terület-általános besorolásból különleges terület -gazdasági funkcióval (üzemi) területbe való besorolásával.
- Kérem az új beépítésre szánt terület pontos területét m²-ben meghatározni.

Biológiai aktivitásérték számítás:

A **419. Kr. 18. § (1)** bekezdése alapján az egy hektár területnagyságot meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során, ideértve azt az esetet is, ha az új beépítésre szánt részterületek nagysága összesen haladja meg az egy hektárt, a **Méptv. 8. § (3)** bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték

a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarészében kell igazolni, és

b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia.

A **419. Kr. 18. § (3)** bekezdése alapján az (1) bekezdés a) pontja szerinti alátámasztó munkarész a biológiai aktivitásérték számítás során keletkezett növekmény (a továbbiakban: növekmény) mértékét is tartalmazhatja.

A növekmény a teljes közigazgatási területre készülő új településterv elfogadásáig felhasználható, amennyiben a felhasználás módját az alátámasztó javaslat biológiai aktivitásérték számítási eredménye és a helyi építési szabályzat tartalmazza.

- A Miniszterelnökség által közzétett Településtervezési Szabályzat 8.§ és 9.§-ai figyelembevételével a biológiai aktivitásérték egyenleget a helyi építési szabályzat mellékleteként kell nyilvántartani.

Felhívom a figyelmet, hogy az 1. és 2. módosítási területre a 419. Kr. 19. § (2) bekezdése alapján telepítési tanulmánytervet kell készíteni, mivel a módosítás építési beruházás érdekében történik.

419. Kr. 18. (2) bekezdése alapján építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.

A **419. Kr. 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 **419. Kr. 19. § (7)** bekezdése alapján a telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés mellékletét képezi.

A **419. Kr. 56/A. § (3)** bekezdése alapján a telepítési tanulmánytervet a (2) bekezdés szerinti véleményezést követően a település polgármestere véleményezteteti a partnerekkel. A véleményezésre legalább 15 napos határidőt kell biztosítani.

A **419. Kr. 56/A. § (4)** bekezdése alapján az önkormányzati főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét a település képviselő-testületének a településrendezési szerződés megkötése előtt érdemben vizsgálnia kell. E dokumentumok, valamint a beérkezett véleményekre adott és a képviselő-testület által elfogadott válaszok is a településrendezési szerződés mellékletét képezik.

A **419. Kr. 56/A. § (5)** bekezdése alapján a településrendezési szerződést mellékleteivel együtt – a személyes adatok védelméhez való jog biztosítása mellett – a feladatkörében eljáró állami főépítész kérelmére részére meg kell küldeni.

A telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeit a **419. Kr. 7. melléklete** tartalmazza.

Helyi építési szabályzat rendelet-tervezet:

Hatályos rendelet Mezőhegyes Város Önkormányzat Képviselő-testületének a település helyi építési előírásairól szóló 8/2012. (III.28.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ).

- Megállapítottam, hogy a HÉSZ módosító rendeletének preambulumban az **Étv.**-re, mint felhatalmazó rendelkezésre való hivatkozás téves. A **Méptv. 225. § (8)** bekezdés 1. pontja alapján „felhatalmazást kap a települési önkormányzat – fővárosban a kerületi önkormányzat –, hogy rendeletben állapítsa meg a helyi építési szabályzatot...”

A **419. Kr. 62. § (1)** a településtervet a polgármester az elfogadás előtt az E-TÉR felületen egyeztetési eljárásban véleményezteteti a 11. melléklet szerinti érintett államigazgatási, önkormányzati és egyéb szervezetekkel (véleményezésre jogosult szerv), a lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel (partner). A **419. Kr. 11. mellékletében** foglalt véleményezésre jogosultak által adott véleményének kikérésével rendeli el a HÉSZ szabályait.

- Felhívom szíves figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (továbbiakban: **Jat.**) 2. § (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat képviselő-testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe, ennél fogva az, más jogszabállyal nem lehet ellentétes.

Továbbá felhívom a figyelmet, hogy a **Jat. 18. § (1)** bekezdése alapján a jogszabály tervezete preambulumban tartalmaz, amelyben a szabályozás célját minden esetben meg kell határozni. A jogszabály tervezetének preambulumban a jogszabály előkészítője szükség szerint rögzítheti a

szabályozással összefüggő azon elvi, elméleti tételeket, amelyeket a jogszabály tervezetének szerkezeti egységeiben a normatív tartalom hiánya miatt nem lehet rendezni.

- A módosító rendelet tervezet 1. § és 2. §-ban megfogalmazottakat szükséges átgondolni. A megalapozó munkarész 37.-39. oldalain lévő kivágatok, mint mellékletek nem léphetnek a hatályos SZ1. jelű külterületi és SZ2. belterületi szabályozási tervlapok helyébe, azonban a módosulások szabályozási tervlapra való szerkesztésével a meglévő tervlapok cseréje szükséges. Az érintett tervlapokon szükséges feljegyezni a képviselő-testületi jóváhagyás után a módosító rendelet számát. A véleményezési dokumentációnak tartalmaznia szükséges a jóváhagyásra kerülő dokumentumokat.
- **A HÉSZ 1. § (2) bekezdése alapján** jelen rendelet mellékletét képezik a 2011. évben készített SZ-1 jelű, M=1:10000, SZ-2 jelű és SZ-3 jelű M=1:2000 méretarányú szabályozási tervek; az SZ-1 jelű mint 1.számú, az SZ-2 jelű mint 2. számú, az SZ-3 jelű mint 3.számú melléklet, továbbá a szöveges 4-8. számú mellékletek.
A www.njt.hu oldalára feltöltött 3. melléklet az SZ2/2 szelvényű belterületi szabályozási tervlap. A 2012. évben elfogadott rendelet alapján az 3. mellékletnek a Majorok szabályozási tervlapjait kell tartalmaznia. A Nemzeti Jogszabálytár (www.njt.hu) oldalán lévő hatályos HÉSZ mellékleteket szükséges áttekinteni. Az elfogadott rendeletnek megfelelően kell a mellékleteket a Nemzeti Jogszabálytár oldalán a LocLex rendszerrel feltölteni, valamint az Önkormányzat hivatalos honlapján szerepeltetni, figyelembe véve a 2012. évtől lezajlott módosítások során bekövetkezett változásokkal együtt.

Tájékoztatás a véleményezési eljárás további lefolytatásáról:

- A véleményezési szakaszban a **419. Kr. 65. § (1)** bekezdése alapján, a partner az adott eljárási szakasz szabályai szerint ad véleményt, és biztosít egyeztetési lehetőséget a tervezőnek és az egyeztetésért felelős önkormányzati kapcsolattartónak.
- A **419. Kr. 65. § (2)** bekezdése alapján, a partner a közösségi érdekre vagy a jogos magánérdekre vonatkozóan ad véleményt, és tesz a módosításra javaslatot. A partner véleménye a véleményezett tervezet tartalmára terjedhet ki, a vélemény és a tervezet között közvetlen összefüggésnek kell lennie. A partner kifogást emelő véleményét indokolással támasztja alá.
- A **419. Kr. 65. § (3)** bekezdése alapján, a partner véleményének megismerése céljából – a 66. § (1) bekezdése szerinti feltöltéssel egyidejűleg, de az E-TÉR felületen kívül – az önkormányzat polgármestere lakossági fórumot hív össze, amelynek meghívóját az önkormányzat honlapján és a közterületi hirdetőfelületen közzéteszi, egyúttal gondoskodik arról, hogy az elkészült tervdokumentáció az önkormányzati hivatalban megtekintető legyen. A lakossági fórum meghívóját annak időpontja előtt legalább 5 nappal közzé kell tenni.
- A **419. Kr. 65. § (4)** bekezdése alapján, a lakossági fórumon a polgármester és a tervező ismerteti a településterv, a kézikönyv és a településképi rendelet tervezetének tartalmát, a lényeges változásokat, és lehetőséget biztosít a megjelent partnereknek észrevételeik és javaslataik elmondására.
- A **419. Kr. 65. § (5)** bekezdése alapján a partner az észrevételét és javaslatát a (4) bekezdés szerinti lakossági fórumon szóban adja elő, amelyet a lakossági fórumról készült jegyzőkönyvbe foglalnak, és az észrevételt, javaslatot az önkormányzat feltölti az E-TÉR felületre, a (4) bekezdés szerinti lakossági fórumot követő 5 napon belül írásban teszi meg, amelyet a lakossági fórumról készült jegyzőkönyvhöz csatolnak, és az észrevételt, javaslatot az önkormányzat feltölti az E-TÉR felületre, vagy közvetlenül az E-TÉR felületre tölti fel.

A véleményezési szakaszban a **419. Kr. 66. § (7a)** szerint a vélemények értékelését a főépítész a tervező bevonásával készíti elő a (7) bekezdés szerinti döntésre.

Kérem, hogy a záró véleményezési dokumentáció megkérésekor csatolja a **419. Kr. 66. § (7a)** bekezdése szerinti **vélemények értékelését tartalmazó dokumentumot** az egyeztetési eljárás jogszerűségének érvényesítése érdekében. A dokumentum táblázatos formában értékelje a

véleményezési szakaszban megkeresett és közreműködő összes véleményezésre jogosult szerv és partner (véleményt adók, véleményt nem adók) véleményét, a véleményük mellékletével, valamint a véleményekben adott észrevételek esetén azokra adott önkormányzati válaszokat.

419. Kr. 66. § (7b) bekezdése alapján a véleményezési szakasz lezárásáról a képviselő-testület, átruházott hatáskör esetén a döntésre jogosult dönt.

A 419. Kr. 66. § (8) bekezdése alapján a vélemények kiértékeléséről szóló (7) bekezdés szerinti döntést és a vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntés indokolását az E-TÉR felületre fel kell tölteni.

A 419. Kr. 66. § (9) bekezdés alapján a (2) bekezdés szerinti vélemény 6 hónapig érvényes.

A **Méptv. 75. § (1) bekezdése** alapján a településtervet a területfejlesztési dokumentumokkal és a területrendezési tervekkel összhangban, az országos, általános településrendezési és építési követelmények figyelembevételével, a **Méptv.** felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet szerinti tartalommal és eljárásrendben és országos digitális nyilvántartásra alkalmas módon kell elkészíteni.

Tájékoztatom, hogy a **419. Kr. 67. § (1) bekezdése** alapján az általános egyeztetési eljárásban a záró szakasz kezdeményezéséhez a polgármester az E-TÉR felületre feltölti az alábbi dokumentumokat:

- a) az 59. § (2) bekezdése szerinti döntéseket,
- b) a 7. § (7) bekezdése szerinti főépítési feljegyzést,
- c) a véleményezési eljárás során keletkezett iratanyagot, ideértve az SKVr. szerinti eljárásban keletkezett iratanyagot is, valamint
- d) a véleményezésre jogosult szervek és a partnerek elfogadott véleménye alapján **véglegesített tervezetet** .pdf/A formátumban, amelynek részét képezi a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat is.

Továbbá a **Méptv. 76. § (1) bekezdése** alapján az Új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló településterv készítése vagy módosítása esetén – ide nem értve, ha a szabályozási vonal vagy közlekedési terület változása miatt keletkezik új beépítésre szánt terület, vagy ha az új beépítésre szánt terület nagysága nem éri el az egy hektárt – az állami főépítész az egyeztetés záró szakaszában a településterv tervezetét köteles véleményezésre megküldeni az országos főépítésznek.

A **Méptv. 229. § (6) bekezdése** alapján az e rendelkezés hatálybalépése előtt elfogadott településképi rendeletet 2027. június 30-ig kell a helyi építési szabályzatba beépíteni.

Kérem fentiek szíves tudomásul vételét és az észrevételeknek megfelelően a dokumentáció kiegészítését, javítását a záró szakasz kezdeményezése előtt elvégezni.

Véleményemet az **Méptv. 55. § (2) bekezdés b) pontja** valamint a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdés c) pontjában és 7. § h) pontjában kapott felhatalmazás alapján adtam ki.

Békéscsaba, „időbélyegző szerint”

Tisztelettel:

Dr. Takács Árpád
főispán
nevében és megbízásából:

Gömöri Beatrix
állami főépítész

E-TÉR alkalmazás útján értesül:

1. Mezőhegyes Város Polgármestere 5820 Mezőhegyes, Kozma Ferenc u. 22. (E-TÉR felületen keresztül)
2. Irattár



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ORSZÁGOS KÖZÚTI ÉS HAJÓZÁSI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

Pap István Tibor polgármester úr
részére

Mezőhegyes Város Önkormányzata

Mezőhegyes
Kozma Ferenc u. 22.
5820

Iktatószám: BP/0801/00712-4/2025
Ügyintéző: Bánhidi Viktória
Telefon: +36 1 815 9633
Tárgy: Mezőhegyes város településrendezési
eszközeinek módosítása (3 részterület) –
véleményezési szakasz

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre! KRID: 230314133

Tisztelt Polgármester Úr!

Mezőhegyes város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos kísérőlevél nélküli – Hivatalomhoz 2025. november 3-án E-TÉR-en keresztül érkezett – megkeresésére a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet alapján az alábbi tájékoztatást adom.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet 13. pontja szerint Budapest Főváros Kormányhivatala gyorsforgalmi utat, közúti határátkelőhelyet, szintbeli közúti-vasúti áttjárást érintő településrendezési eszköz esetében vesz részt a véleményezési eljárásban.

Fentiekre tekintettel, a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban, hatáskör hiányában észrevételt nem teszek. Az eljárás további szakaszában nem kívánok részt venni.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Tisztelettel:

dr. Sára Botond főispán megbízásából:

Koszéj Adél
osztályvezető

Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály

Cím: 1124 Budapest, Németvölgyi út 37-39. - 1525 Budapest, Pf. 39 – Telefon: +36 (1) 474-1770 – KRID: 645240704
E-mail: uto@bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Pap István Tibor polgármester
részére

Mezőhegyes Város Önkormányzata

Iktatószám:	BP/FNEF/06040-2/2025.
Ügyintéző:	Pankotai Hanna Lilla
Telefonszám:	06 (1) 465-3866
E-mail:	kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy:	Véleményezés természetes gyógytényező érintettség szempontjából.
Hiv. szám:	–

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

Mezőhegyes város településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában, az E-TÉR rendszerén keresztül történt megkeresésére a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) az alábbi tájékoztatást adja.

A település területén belül természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.

Érintettség esetén a BFKH, mint államigazgatási szerv feladatát a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. számú mellékletének 26. pontja állapítja meg.

A BFKH jelen iratot a *digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól* szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján elektronikus úton küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866

Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

A BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, – dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető
helyett

Melléklet: –

Kapja:

1. Címzett – E-TÉR
2. Irattár



BÉKÉS VÁRMEGYEI
KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG
IGAZGATÓ

Tárgy: Országos sugárhelyzet jelentés
Ügyintéző: Kisgyurka Sándor tű. őrnagy
Telefon: 24-116

Hajdu Gábor tű. alezredes
TVB titkár
részére

Békés Vármegyei Területi Védelmi Bizottság Titkárság

Székhelyén

Tisztelt Titkár Úr!

Mellékelten megküldöm Önnek, a BM OKF által megküldött 2025. október hónapra vonatkozó országos sugárhelyzeti jelentést, további felhasználásra.

Békéscsaba, *elektronikus bélyegző szerint*

Tisztelettel:


Kiss András Zoltán tüzoltó dandártábornok
tüzoltósági főtanácsos
igazgató

Készült: *1 példányban*
Egy példány: *1+2 lap*
Melléklet: *országos sugárhelyzeti jelentés – 2 lap*
Kapja: *Irattár*
BVM TVB Titkárság



ÉPÍTÉSI ÉS KÖZLEKEDÉSI MINISZTERIUM

VASÚTI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

Iktatószám: KÖFÁT/64831-1/2025/VHF
Ügyintéző: Tóth-Németh Szilvia
Telefonszám: +36 1 814 1842
E-mail: orszagos.vasutinfra@ekm.gov.hu
Postacím: 1442 Budapest Pf.: 89.
KRID: 162737765 EKMVHF
Hiv.sz.: E-TÉR 31151

Mezőhegyes Város Önkormányzata
5820 Mezőhegyes, Kozma Ferenc u. 11.

Tisztelt Polgármester Úr!

A **Mezőhegyes Város Önkormányzata** (5820 Mezőhegyes, Kozma Ferenc u. 11.) E-TÉR 31151 hivatkozott számon az **Építési és Közlekedési Minisztérium Közlekedési Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkárság Vasúti Hatósági Főosztályhoz** (1138 Budapest, Váci út 188., a továbbiakban: **vasúti közlekedési hatóság**) megküldött „Mezőhegyes város településrendezési eszközeinek módosítása -általános eljárással” tárgyú megkeresésére az alábbi tájékoztatást adom:

A közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 6. § (5) alapján a vasúti közlekedési hatóság a településfejlesztési terv és a településrendezési terv a vasúti pályahálózattal érintett település esetében történő egyeztetési eljárásai során, mint kijelölt hatóság jár el.

Mezőhegyes Város településrendezési eszközeinek módosítása vonatkozásában a vasúti közlekedési hatóság észrevételt nem tesz.

Egyebekben tájékoztatom, hogy a fejlesztés megvalósítási szakaszában az *egyres közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről* szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. melléklet 4. Építésügyi ügyek 21. pontjában foglaltak teljesülése esetén az építetőnek a vasúti közlekedési hatóságot, mint szakhatóságot kell megkeresnie.

Budapest, *elektronikus bélyegző szerint*

Rácz Imre
osztályvezető

A tájékoztatást E-TÉR rendszerben kapják:

1. **Mezőhegyes Város Önkormányzata**
5820 Mezőhegyes, Kozma Ferenc u. 11.
2. **Irattár**



ALSO-TISZA-VIDÉKI
VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG
SZEGED

TELEPÜLÉSI VÍZGAZDÁLKODÁSI OSZTÁLY

Dátum:
2025. 11. 17.

Tárgy: Mezőhegyes településrendezési dokumentumai – tervi vélemény

Ügyiratszám:
010731-0198/2025

Novák Péter
tervező

Előadó:
Hornák Sándor
(TVO)

E-TÉR rendszeren keresztül küldve

Köteles József
(VRÖÖ)

Tisztelt Tervező Úr!

Az Alsó-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatósághoz értesítés érkezett az OÉNY rendszeren keresztül Mezőhegyes településrendezési dokumentumainak módosítása tárgyában. Igazgatóságunk a rendszeren keresztül megküldött tervdokumentumokat áttekintette, azokkal kapcsolatban az alábbi észrevételeket tesszük.

Az 1-es számú módosítás érinti az Igazgatóságunk kezelésében álló Déli-ág összekötő csatorna parti sávját a 0+150 és a 0+770 cskm között.

A 3-as, 4-es és 5-ös számú módosítás az Igazgatóságunk kezelésében álló Élővíz-főcsatorna a Mezőhegyes város északi külterületein haladó szakaszát.

A módosítási tétel ellen kifogást nem emelünk.

A településrendezési terv módosítása során kérjük az alábbi vízrendezés jellegű feltételeket, előírásokat, tapasztalatokat figyelembe venni:

- Az érintett csatornák esetében felhívjuk a tervező és a beruházó figyelmét a vízelétesítmények megközelítésére vonatkozó 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet előírásaira: a Déli-ág összekötő csatorna és az Élővíz-főcsatorna esetében is 3-3 méteres parti sáv fenntartási, karbantartási munkák számára szabadon hagyandó. Parti sávon belül építmény, napelem, kerítés nem helyezhető el, fásítás nem engedélyezett.

- A beépítéssel esetleg érintett területen javasoljuk zárt burkolatok helyett a beszivárogtatást lehetővé tevő, hézagos, vízáteresztő burkolt felületek kialakítását.

Nyilatkozunk, hogy az eljárás esetleges további szakaszában is részt kívánunk venni. Igazgatóságunk szakemberei - előzetes időpont egyeztetés alapján - segítséget nyújtanak a tervezőnek a vízügyi munkarész kidolgozásához. Jelezzük, hogy Igazgatóságunk számára az elektronikusan hozzáférhető (világhálóról letölthető) dokumentáció megfelelő, CD-re írt vagy kinyomtatott példányt nem igénylünk.

Üdvözlettel:

Némethy Timea Zsuzsanna





ORSZÁGOS VÍZÜGYI
FŐIGAZGATÓSÁG

FŐIGAZGATÓ

Dátum:
2022.10.25.

Tárgy: Meghatalmazás

Ügyiratszám:
25778-0830/2022

E-TÉR rendszerbe kézbesítendő

Előadó:
Asztalos-Deme Petra

Tisztelt Önkormányzat!

Melléklet: -

Tájékoztatom Önt, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet kapcsán az Országos Vízügyi Főigazgatóság (a továbbiakban: OVF) véleményezésre minden esetben a 12 Vízügyi Igazgatóság (a továbbiakban: VIZIG) közül a működési területtel érintett VIZIG-et/VIZIG-eket kéri fel, mivel megfelelő részletezettségű információval és helyismerettel csak a területileg illetékes VIZIG-ek rendelkeznek.

Kérem a VIZIG/VIZIG-ek által benyújtásra kerülő véleményt az OVF véleményének is tekintsék.

Tisztelettel:



Láng István



BÉKÉS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: 30403/3453-1/2025.ált.
Ügyintéző: Dombóvári Viktória tű. főhadnagy
Telefon: 66/795-583

Tárgy: Mezőhegyes Város településrendezési
eszközök módosítása környezeti
vizsgálat szükségességéről.

Pap István Tibor részére

Polgármester

Mezőhegyes Város Önkormányzata

Székhelyén

Tisztelt Polgármester Úr!

Mezőhegyes Város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban megvizsgáltam az E-Tér rendszeren megküldött dokumentációt, és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet 11a. sora alapján az alábbi tájékoztatást adom.

A tervezett településrendezési eszközök módosítása – a 62/2025. (V.6.) kt. számú határozat módosítása – az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 1. § (2) bekezdés b) pontja alá tartozik.

Tekintettel arra, hogy a terv csak a település egy kis részét érinti és helyi szinten kis terület használatát határozza meg, a Rendelet 1. § (3) bekezdés a) pontja szerint a tevékenység várható környezeti hatása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége.

A súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően tájékoztatom, hogy Mezőhegyes Város területén a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 3. § 28. pontja szerinti alsó vagy felső küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem nem találhatóak, ezért a település településrendezési eszközeinek tervezett módosítása ellen **kifogást nem emelek.**

Fentiekre tekintettel a módosítások ellen **kifogást nem emelek.**

Békéscsaba, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Dr. Takács Árpád

főispán

nevében és megbízásából:

Gombkötő Zoltán

főosztályvezető

Városi Önkormányzat Polgármesterétől

5801 Mezőkovácsháza, Árpád u. 176.

Tel.: 68 /381-011 Fax: 68/381-656

e-mail: titkarsagpolghiv@mezokovacshaza.hu

Iktató szám: II/102- 21 /2025.

Ügyintéző: Sóki Zoltán

Tárgy: Mezőhegyes város
településrendezési eszközei
módosításának véleményezése

Mezőhegyes Város Önkormányzata

Pap István Tibor polgármester részére

Mezőhegyes

Kozma Ferenc u. 11.

5820

Tisztelt Polgármester Úr!

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 64. § alapján véleményemet az alábbiak szerint adom meg:

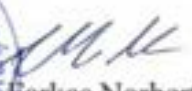
Önkormányzatunk részéről Mezőhegyes város Településrendezési eszközeinek 2025. évi - „**Mezőhegyes Település Településrendezési eszközök módosítása általános egyeztetési eljárással v9**” - megnevezésű módosításával kapcsolatban Mezőkovácsháza város közigazgatási területét érintő infrastrukturális kapcsolatok, valamint egyéb környezeti hatások tekintetében kifogást nem emelek, eltérő véleményem nincs az elkészült munkarészekkel kapcsolatban.

Kérem véleményem szíves tudomásul vételét.

Mezőkovácsháza, 2025. november 14.

Tisztelettel:




Farkas Norbert
polgármester

Az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszerben (E-TÉR) véleményezésre önkormányzatunkhoz eljuttatott, Mezőhegyes város településrendezési eszközeinek részleges, 3 települési részterületre kiterjedő, a 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet szerinti általános eljárás keretében történő módosításának tervezetével kapcsolatos véleményünkről – a vármegyei önkormányzatnak a területfejlesztésről szóló 2023. évi CII. törvény (Tftv.) 26. § d) pontjában meghatározott feladatkörében, Békés Vármegye Önkormányzata Közgyűlésének a Békés Vármegye Önkormányzata Közgyűlése és szervei szervezeti és működési szabályzatáról szóló 7/2024. (X. 17.) önkormányzati rendelete (SzMSz) 3. melléklet 5.10. pontjában a Közgyűlés elnökére átruházott hatáskörben eljárva – az alábbiakban tájékoztatom. Véleményünk alapja az E-TÉR-ben elérhetővé tett dokumentáció, kelt: 2025. szeptember hó, tervező: Novák Építésziroda Kft., településtervező: Novák Péter, okl. építészmérnök (TT 06-0088). A településrendezési eszközök módosításának tárgya: 1. részterület: A meglevő csikósudvar fejlesztése, bővítése érdekében a 787 és 788/2 helyrajzi számú belterületi ingatlanok összevonása, amelyhez szükséges azonos építési övezetbe sorolásuk. A 788/2 helyrajzi számú ingatlan jelenleg kertvárosias lakóterület (Lke-1) építési övezetbe sorolt, amely besorolás módosításra kerül a 787 helyrajzi számú ingatlannal azonos különleges terület - településközponti jellegű lovasközpont (Kkl-3) építési övezetbe. 2. részterület: A Nemzeti Ménesbirtok és Tangazdaság Zrt. 11-es majori tehenészetének fejlesztése, hatékonyabb üzemelése érdekében a 0454/15 (rendezve 0454/24) helyrajziszámú ingatlan egy részének módosítása 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 különleges terület – gazdasági funkcióval (üzemi) besorolásból mezőgazdasági terület – általános besorolásba a meglevő állapotoknak és a tervezett fejlesztéseknek megfelelően. 3. részterület: Az érintett földrészlet a 801/4 helyrajzi számú ingatlan, amely a településszerkezeti terven jelenleg gazdasági terület – kereskedelmi szolgáltató besorolású, illetve a szabályozási terven nagytelkes kereskedelmi szolgáltató (gazdasági) terület (Gksz-2) építési övezetbe tartozik. A telek kialakult, jelenlegi és tervezett beépítéséhez a beépítési mód változtatása szabadon állóról oldalhatáron álló beépítési módra, amelyhez a Gksz-2* építési övezet létrehozása történik. A módosításra kijelölt területek érintettsége a hatályos vármegyei területrendezési tervben 1. részterület: Területfelhasználási kategóriák: települési térség. Térségi övezetek: - Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete, - Tanyás területek övezete, - Kiemelt turisztikai terület övezete, - Gazdaságfejlesztési és innovációs terület övezete, - Ásványi nyersanyagvagyron övezete, 2. részterület: Területfelhasználási kategória: települési térség, mezőgazdasági térség Térségi

övezetek: - Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete, - Tanyás területek övezete, - Kiemelt turisztikai terület övezete, - Gazdaságfejlesztési és innovációs terület övezete, - Ásványi nyersanyagvagyon övezete, 3. részterület: Területfelhasználási kategória: települési térség Térségi övezetek: - Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete, - Tanyás területek övezete, - Kiemelt turisztikai terület övezete, - Gazdaságfejlesztési és innovációs terület övezete, - Ásványi nyersanyagvagyon övezete, Vármegyei önkormányzati vélemény A véleményezési dokumentáció vizsgálata alapján – figyelemmel az érintett vármegyei területrendezési tervi elemekre vonatkozó jogszabályi rendelkezésekre – megállapítjuk, hogy Mezőhegyes város településrendezési eszközeinek jelen eljárásban tervezett módosítása megfelel Békés megye területrendezési tervéről szóló 6/2020 (VII.2.) önkormányzati rendeletnek.

Mezőhegyes Város Településrendezési eszközeinek részleges módosítása:

	Név	ügyiratszám	Kifogást emel/nem emel?	Vélemény	Válasz
01.	Békés Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütgyi Osztály	BE/36/UO/00291-2/2025	nem emel	A megkereséshez mellékelte dokumentumok alapján megállapítottam, hogy a tervezett módosítások ütügyi érdeket nem sértenek, közlekedésbiztonsággal összefüggő változást nem eredményeznek; így azokkal kapcsolatban közüti közlekedési szakági szempontból kifogást nem emelek.	Tudomásul vétel
02.	Békés Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály	BE/34/1311-2/2025.	nem emel	A beruházás megvalósításához szükséges településrendezési eszközök módosításával a benyújtott dokumentáció alapján egyetérték, azzal szemben talajvédelmi szempontból kifogást nem emelek.	Tudomásul vétel
03.	Békés Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	BE/10/1670-4/2025	emel	Az örökségvédelmi nyilvántartás alapján megállapítható, hogy a település-rendezési eszközök módosításával érintett 1–2. számú részterületek örökségvédelmi szempontból érintettek. ...megállapításra került, hogy az Alátámasztó Munkarészben külön fejezet foglalkozik tervezés alá vont 1. területen belül, valamint az 1. terület környezetében lévő építészeti örökség védelmével, amely tartalmában megfelel a... örökségvédelmi (műemlékvédelmi) hatástanulmányoknak. A kérelemhez csatolt településrendezési tervanyagban lévő 1. számú területre vonatkozó hatályos és tervezett településszerkezeti, és szabályozási tervlapokat áttekintve megállapításra került továbbá az, hogy a műemléki környezet lehatárolása nem egyezik az örökségvédelmi nyilvántartás adataival, mivel mind a hatályos, mind a tervezett módosítást tartalmazó, tervlapon a műemléki környezet lehatárolása olyan telkeket is jelöl, ahol a nyilvántartás alapján nincs műemléki környezeti védelem (például 789, 790/1, és 790/3 hrsz.-ú telkek), ezért a műemléki környezet lehatárolásának felülvizsgálata javasolt a Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása alapján.	A véleményben megfogalmazottaknak megfelelően a tervanyag kiegészítésre, módosításra került.
				Megállapításra került, hogy a 2. számú területen a megküldött dokumentációban nem kerültek feltüntetésre a fent említett régészeti lelőhelyek, továbbá az érintett részterületre vonatkozó örökségvédelmi hatástanulmány sem került megküldésre. A Kötv. 85/A. § (1) bekezdése alapján, amennyiben a 2. számú területre vonatkozóan nem áll rendelkezésre tíz éven belüli régészeti szempontból készített örökségvédelmi hatástanulmány, abban az esetben szükséges a 2. számú részterületre is a jelenleg hatályos jogszabályoknak megfelelő örökségvédelmi (régészeti örökségre vonatkozó) hatástanulmány készítése, illetve a szabályozási tervlapokra is fel kell tüntetni a lelőhelyek pontos kiterjedését. A fentiek figyelembevételével a hatályos örökségvédelmi jogszabályok (a Méptv., a Kötv., a 68. Kr.) betartása, valamint a településrendezési eszközök fentiekben leírtaknak megfelelő kiegészítése, kijavítása esetén a településrendezési eszközök elfogadásá ellen kifogást nem emelek.	
04.	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály mint honvédelmi szakhatóság	15272-2/2025/h	nem emel	A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem teszek. Tájékoztatom, hogy jelen állásfoglalásom, nem helyettesíti a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. sz. melléklet 15. sor b) pontjában nevesített katonai légügyi hatóság állásfoglalását.	Tudomásul vétel
05.	Békés Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda	BE/12/550-3/2025.	emel	Kérem, hogy a záró véleményezési dokumentáció megkérésekor töltse fe l az E-TÉR egyeztető felületre a véleményezési szakaszban a partnerségi egyeztetést követően lezárásához készült a képviselő-testület, illetve átruházás esetén a döntésre jogosult döntését. Valamint 111/2025. (VI.25.) képviselő-testületi határozat kiegészítését, melyben az 1. módosítási tétel helyesen Kkl-3 jelű különleges terület szerepel, valamint a főépítési feljegyzés és telepítési tanulmány tervek elfogadásáról is dönt. Képviselő-testületi döntések pótlólagos megküldése... A véleményezésre benyújtott dokumentációhoz az E-TÉR felületen nem került feltöltésre a település önkormányzati főépítésének a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó feljegyzése. A megküldött iratanyagban lévő képviselő-testületi indító határozat nem tartalmazza az önkormányzati főépítési feljegyzés képviselő-testület általi jóváhagyását. „A településrendezési terv részleges módosítása” elnevezésű 62/2025. (V.6.) képviselő-testületi... döntést is csatolni szükséges. A 419.Kr. 19.§ (2) bekezdése értelmében „Építési beruházás esetén a településtervezési módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.” A Méptv. 8. § (3) bekezdés alapján az új beépítésre szánt területek kijelölése során a... feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell Az E-TÉR egyeztető felületre feltöltött megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat nem tartalmazza az önkormányzati főépítés aláírását, melyet a záró véleményezésig kérek pótolni.	A véleményben megfogalmazottaknak megfelelően a tervanyag kiegészítésre, módosításra került.
				A fentiek alapján a véleményezési dokumentációt a Méptv. érintett rendelkezéseinek megfelelően szükséges aktualizálni és kidolgozni. A Kkl-3 jelű övezetet javasolt a szabályozási terven jelölt telken belüli kötelező fásítással elválasztani a lakóterületektől. A benyújtott dokumentáció 19. oldalán... Kérem a dokumentáció áttekintését, a 2. számú módosítási tételnek megfelelően történő kidolgozását, a téves bekezdések törlését és javítását. A Méptv. 8. § (3) bekezdés alapján az új beépítésre szánt területek kijelölése során a... feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell Kérem, a Trtv. 12. § (3) bekezdésében foglaltaknak való megfeleltetés kidolgozását... A 2. sz. módosítási tétel vonatkozásában tervezett T-2 jelű szerkezeti tervi kivágaton a piros színű pont vonallal jelölt beépítésre szánt terület határát módosítani szükséges a fejlesztési szándéknak megfelelően. A beépítésre szánt terület határt jelölő szimbólumot a szabályozási terv jelmagyarázatában fel kell tüntetni. A D-i határvonalon a tervezett építési övezeti jelet, egyben a tervezett 0454/21 hrsz-ú és 0454/23 hrsz-ú ingatlanok telekhatárát egyenes vonalban törés nélkül javasolt kialakítani a 0454/8 hrsz-ú ingatlanhoz tartozó út területéhez csatlakoztatva. A szerkezeti terven a fenti módosítás kis mértékben új beépítésre szánt területet keletkezett, az érintett terület mezőgazdasági terület-általános besorolásból különleges terület - gazdasági funkcióval (üzemi) területbe való besorolásával.	

				Kérem az új beépítésre szánt terület pontos területét m²-ben meghatározni. A Miniszterelnökség által közzétett Településtervezési Szabályzat 8.§ és 9.§-ai figyelembevételével a biológiai aktivitásérték egyenleget a helyi építési szabályzat mellékleteként kell nyilvántartani. Felhívom a figyelmet, hogy az 1. és 2. módosítási területre a 419. Kr. 19. § (2) bekezdése alapján telepítési tanulmánytervet kell készíteni, mivel a módosítás építési beruházás érdekében történik. Megállapítottam, hogy a HÉSZ módosító rendeletének preambulumban az Étv.-re, mint felhatalmazó rendelkezésre való hivatkozás téves. Felhívom szíves figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (továbbiakban: Jat.) 2. § (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat képviselő-testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe, ennél fogva az, más jogszabállyal nem lehet ellentétes. Továbbá felhívom a figyelmet, hogy a Jat. 18. § (1) bekezdése alapján a jogszabály tervezete preambulumban tartalmaz, amelyben a szabályozás célját minden esetben meg kell határozni. A módosító rendelet tervezet 1. § és 2. §-ban megfogalmazottakat szükséges átdolgozni. A megalapozó munkarész 37.-39. oldalain lévő kivágatok, mint mellékletek nem léphetnek a hatályos SZ1. jelű külterületi és SZ2. belterületi szabályozási tervlapok helyébe, azonban a módosulások szabályozási tervlapra való szerkesztésével a meglévő tervlapok cseréje szükséges. Az érintett tervlapokon szükséges feljegyezni a képviselő-testületi jóváhagyás után a módosító rendelet számát.	
				A HÉSZ 1. § (2) bekezdése alapján jelen rendelet mellékletét képezik a 2011. évben készített SZ-1 jelű, M=1:10000, SZ-2 jelű és SZ-3 jelű M=1:2000 méretarányú szabályozási tervek; az SZ-1 jelű mint 1.számú, az SZ-2 jelű mint 2. számú, az SZ-3 jelű mint 3.számú melléklet, továbbá a szöveges 4-8. számú mellékletek. A www.njt.hu oldalára feltöltött 3. melléklet az SZ2/2 szelvényű belterületi szabályozási tervlap. A 2012. évben elfogadott rendelet alapján az 3. mellékletnek a Majorok szabályozási tervlapjait kell tartalmaznia. Kérem, hogy a záró véleményezési dokumentáció megkérdésekor csatolja a 419. Kr. 66. § (7a) bekezdése szerinti vélemények értékelését tartalmazó dokumentumot az egyeztetési eljárás jogszerveinek érvényesítése érdekében. A dokumentum táblázatos formában értékelje... Kérem fentiek szíves tudomásul vételét és az észrevételeknek megfelelően a dokumentáció kiegészítését, javítását a záró szakasz kezdeményezése előtt elvégezni.	
06.	Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály	BP/0801/00712-4/2025	nem emel	A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet 13. pontja szerint Budapest Főváros Kormányhivatala gyorsforgalmi utat, közúti határátkelőhelyet, szintbeli közúti-vasúti átjárót érintő településrendezési eszköz esetében vesz részt a véleményezési eljárásban. Fentiekre tekintettel, a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban, hatáskör hiányában észrevételt nem teszek. Az eljárás további szakaszában nem kívánok részt venni.	Tudomásul vétel
07.	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1.	BP/FNEF/06040-2/2025.	nem emel	A település területén belül természetes győgytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.	Tudomásul vétel
08.	Békés Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató	-	nem emel	Mellékeltet megküldöm Önnek, a BM OKF által megküldött 2025. október hónapra vonatkozó országos sugárhelyzeti jelentést, további felhasználásra.	Tudomásul vétel
09.	Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály	KÖFÁT/64831-1/2025/VHF	nem emel	Mezőhegyes Város településrendezési eszközeinek módosítása vonatkozásában a vasúti közlekedési hatóság észrevételt nem tesz.	Tudomásul vétel
10.	Alsó-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság Szeged Települési vízgazdálkodási Osztály	010731-198/2025	nem emel	A módosítási tételek ellen kifogást nem emelünk.	Tudomásul vétel
11.	Országos Vízügyi Igazgatóság	25778-830/2022	nem emel	Kérem a VIZIG/VIZIG-ek által benyújtásra kerülő véleményt az OVf véleményének is tekintésnek.	Tudomásul vétel
12.	Békés Vármegyei Kormányhivatal Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály	30403/3453-1/2025.ált.	nem emel	Tekintettel arra, hogy a terv csak a település egy kis részét érinti és helyi szinten kis terület használatát határozza meg, a Rendelet 1. § (3) bekezdés a) pontja szerint a tevékenység várható környezeti hatása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. A súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően tájékoztatom, hogy Mezőhegyes Város területén a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 3. § 28. pontja szerinti alsó vagy felső küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem nem találhatóak, ezért a település településrendezési eszközeinek tervezett módosítása ellen kifogást nem emelek.	Tudomásul vétel
13.	Mezőkovácsháza Városi Önkormányzat Polgármestere	II/102-21/2025.	nem emel	...Mezőkovácsháza város közigazgatási területét érintő infrastrukturális kapcsolatok, valamint egyéb környezeti hatások tekintetében kifogást nem emelek, eltérő véleményem nincs az elkészült munkarészekkel kapcsolatban.	Tudomásul vétel
14.	Békés Vármegye Önkormányzata Közgyűlés Elnöke		nem emel	A véleményezési dokumentáció vizsgálata alapján – figyelemmel az érintett vármegyei területrendezési tervi elemekre vonatkozó jogszabályi rendelkezésekre – megállapítjuk, hogy Mezőhegyes város településrendezési eszközeinek jelen eljárásban tervezett módosítása megfelel Békés megye területrendezési tervéről szóló 6/2020 (VII.2.) önkormányzati rendeletnek.	Tudomásul vétel