

**ELŐZETES TÁJÉKOZTATÓ
MEZŐHEGYES VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ**



2023. október hó

Bevezetés:

Mezőhegyes Békés vármegyében, Mezőkovácsházai járásban, a román határ mellett található. Természeti adottságainak köszönhetően ősidők óta lakott, több száz éves múltta vissza tekintő növények és épületek találhatók itt, mint a világhírű Ménesbirtok és a népszerű halastavak. Éghajlata mérsékelt meleg – mérsékelt 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.

A főbb közlekedési útvonalak elkerülik Mezőhegyest, azonban mellékutakon a térség legtöbb városa felől könnyen elérhető. Gyula, Elek és Battonya irányából a 4444-es, Mezőkovács-háza 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 Város Helyi Építési Előírásairól szóló 8/2012. (III.28.) önkormányzati rendelete ismételt módosítása vált szükségessé a térségben meghatározó gazdaságélénkítő és munkahelyteremtő vállalkozás, a Nemzeti Ménesbirtok és Tangazdaság, illetve a Mezőhegyesi Vetőmagfeldolgozó Kft. területi bővítésének, valamint öntözőrendszer-fejlesztési terveinek támogatására.

1. részterület bemutatása:

A meglevő tangazdaság területének bővítése érdekében a település központjától délre, a bel- és külterület határán található 03/5 és 04/12 helyrajzi számú, a szerkezeti terven jelenleg gazdasági terület – ipari (tervezett erdőterület - gazdasági) besorolású, utóbbi részében mezőgazdasági terület – általános (tervezett erdőterület - gazdasági) besorolású is, melyek módosítása vált szükségessé egységesen gazdasági területté.

A szabályozási terven mindkét ingatlan beépítésre nem szánt gazdasági erdő (Eg) besorolású, a tervezett módosítás során beépítésre szánt nem jelentős zavaró hatású ipari gazdasági terület övezetté (Gip-3) kerülnek átsorolásra, mely besorolás megegyezik a szomszédos területekével, így azok a továbbiakban együtt kezelhetők.

Tekintettel arra, hogy a módosítás során a biológiai aktivitás érték nem csökkenhet, szükségessé válik csereterület kijelölése. Az ebből a célból kiválasztott, szintén társasági tulajdonban levő külterületi 05/12 (korábban 05/3) helyrajzi számú, jelenleg a szerkezeti terven mezőgazdasági terület – általános övezetbe sorolt ingatlan egy jelentős része erdőterület - védelmi (védett, védő) besorolást kap. A szabályozási terven ez, a jelenleg általános mezőgazdasági terület – szántók övezete (Má-1) besorolású terület védelmi erdő (Ev) övezetűre kerül módosításra.

A vetőmagüzemtől délre sertéstelep és annak fedetlen hígtrágya tárolói található, melynek erdősávval való lehatárolása a bűz csökkentése érdekében szintén kívánatos lehet.

Településszerkezeti terv kivágata – tervezett módosítás előtt:



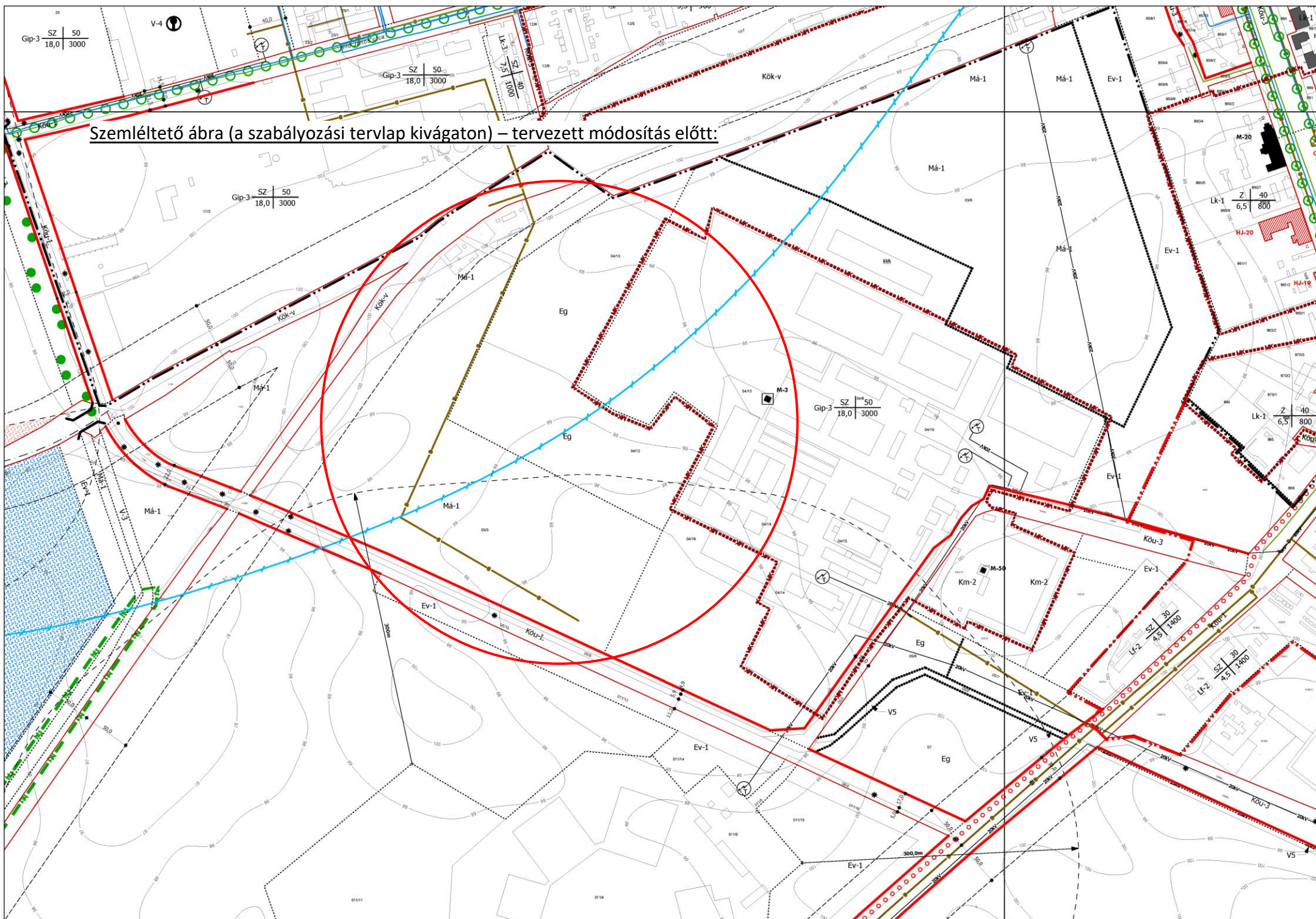
Településszerkezeti terv jelmagyarázata:

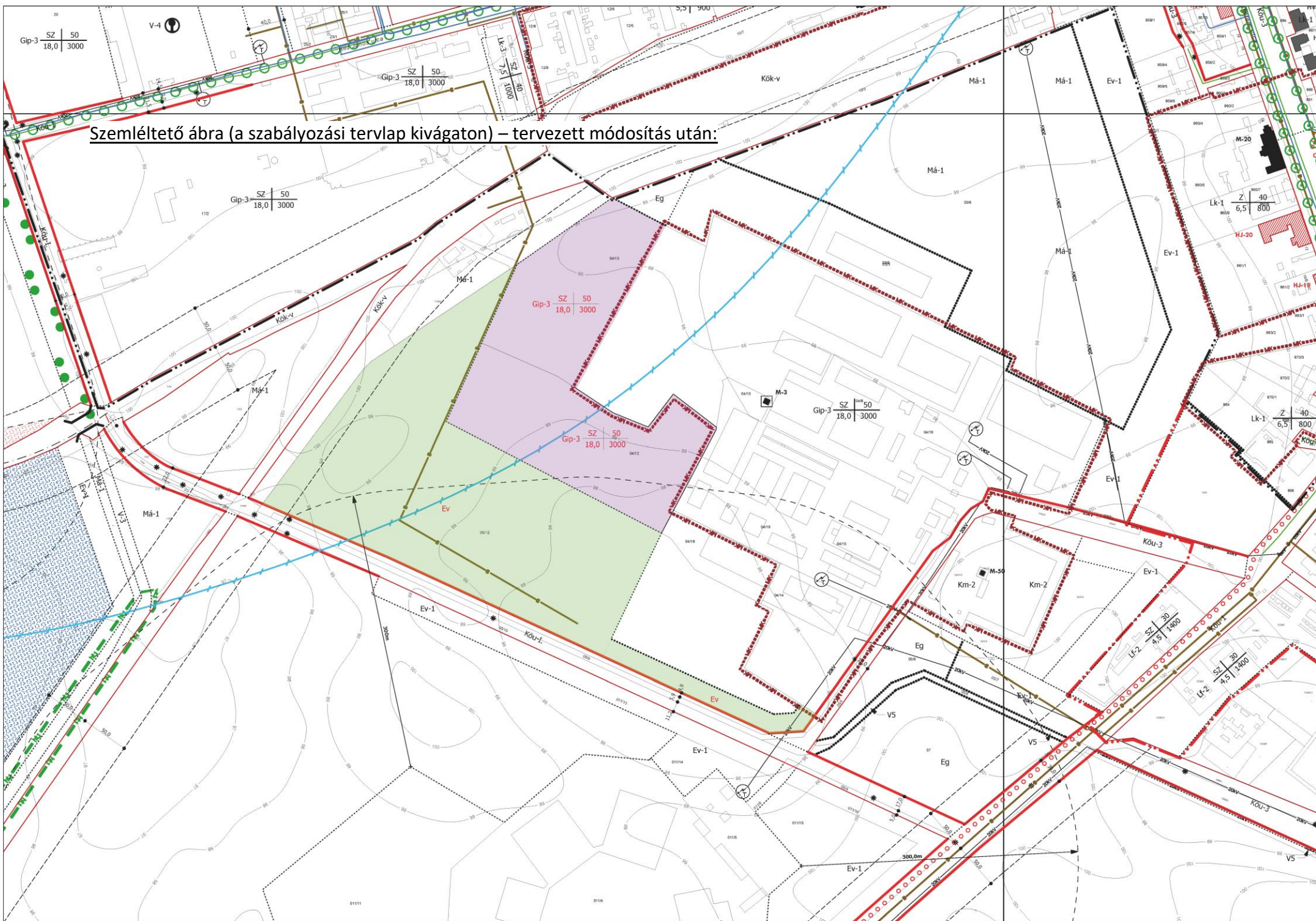
beépítésre szánt területek jelölései:

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

beépítésre nem szánt területek jelölései:

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

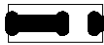
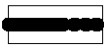
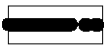
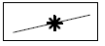
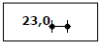
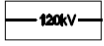
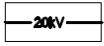
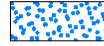
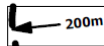
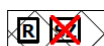




Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: **Trtv.**) 11. § b) pontja szerint a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes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

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

Szabályozási terv jelmagyarázata:

megelevő	tervezett		
		országhatár	
		igazgatási terület határa	
		belterület határa	
		szabályozási vonal	
			
			szabályozási szélesség
villamos energia, hírközlés jelölései			
		erősáramú 120kv-os hálózat	védőtáv: szélső vezetéktől 13m
		erősáramú 20kv-os hálózat	védőtáv: 7-7 m
		rádiótelefon átjátszó állomás	
		transzformátor állomás	
ívóvízellátás, öntözött területek jelölései			
		öntözhető területek (Ménésbirtok zrt. adatszolg. alapján)	
		ívóvízvezeték	
		ívóvíz kút	
		számított rétegbeli védőidom határa(50 év) 8-78 mBf közötti szint (5,6 és 10-es termelőkutak)	
környezetvédelmi jelölések			
		környezetvédelmi védőtávolság	
		rekultiválendő terület	

2. részterület:

A második részterület Mezőhegyes belterületének központi részén, a Kossuth utca, Hild János utca, Zala György Ltp. által határolt tömbben található, mely szintén a Nemzeti Ménésbirtok és Tangazdaság, illetve a Mezőhegyesi Vetőmagfeldolgozó Kft. tulajdonába tartozó ingatlan.

A terület a szerkezeti terven gazdasági terület – kereskedelmi szolgáltató övezetbe sorolt meglévő lakóterület és vegyes terület – településközpont területek szomszédságában.

A 744 helyrajzi számú ingatlanon jelenleg a társaság ügyeit intéző irodai-, valamint tárolási funkciók működnek. A tevékenység fejlesztéséhez, a hatékonyabb üzemeléséhez a délnyugati telekhatáron álló, 80-100 éves raktárszárny felújítása, korszerűsítése, illetve gazdaságossági szempontok alapján annak újjáépítése vált indokolttá. Ennek korlátja azonban a jelenlegi szabályozási terv szerinti övezeti kód, illetve az abban rögzített szabadonálló beépítési mód. Tekintettel a kialakult beépítésre, a hatályos jogszabályok alapján az újjáépítés nem lehetséges, mivel az épület építési helyen kívül esik, ezért a szabályozási terv felülvizsgálata vált szükségessé.

Az érintett ingatlan övezeti besorolása a szabályozási terven Gksz-2, melynek jelentése:

Gksz – gazdasági terület

SZ – beépítési mód: szabadonálló

40 – megengedett legnagyobb beépítettség (%)

7,5 – megengedett legnagyobb építménymagasság (m)

2500 – megengedett legkisebb telekterület (m²)

A módosítás során a területfelhasználás változatlanul marad, azonban az övezeti kód módosítása tervezett Gksz-3 kódúra, melynek jelentése:

Gksz – gazdasági terület

Z/O – beépítési mód: zárt sorú és/vagy oldalhatáron álló

40 – megengedett legnagyobb beépítettség (%)

7,5 – megengedett legnagyobb építménymagasság (m)

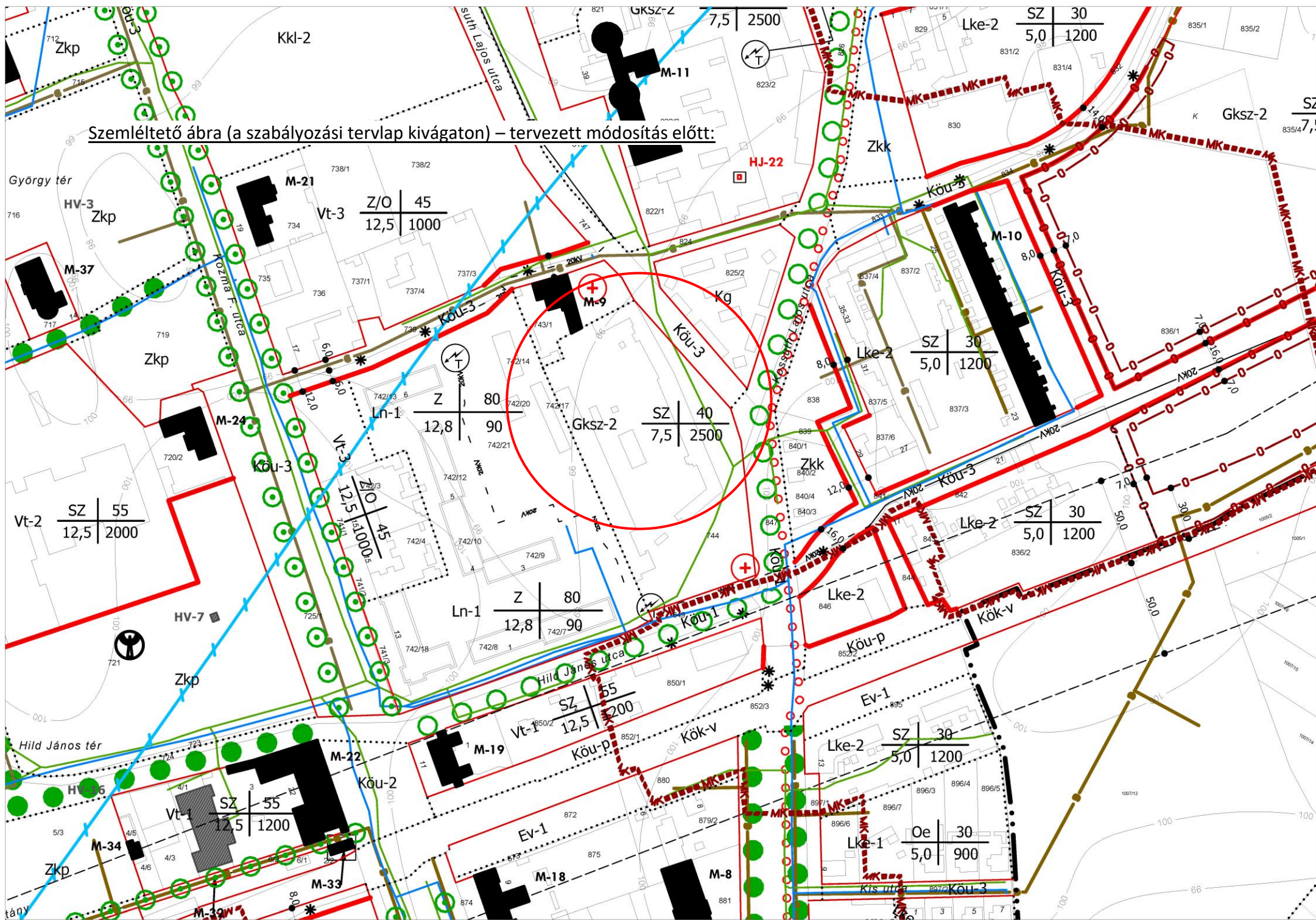
2500 – megengedett legkisebb telekterület (m²)

A tervezett módosítás a szerkezeti tervet nem érinti, az ingatlan gazdasági terület – kereskedelmi szolgáltató övezet besorolása változatlanul megmarad.

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

Településszerkezeti terv kivágata:





Szemléltető ábra (a szabályozási tervlap kivágaton) – tervezett módosítás előtt:

Szemléltető ábra (a szabályozási tervlap kivágaton) – tervezett módosítás után:

Mezőhegyes külterületén szintén a Nemzeti Ménesbirtok és Tangazdaság Zrt. érdekeltségébe tartozó területek öntözésének fejlesztése céljából továbbá szükségessé vált három kisebb, saját tulajdonú részterület övezeti besorolásának felülvizsgálata, módosítása az alábbiak szerint.

3. részterület:

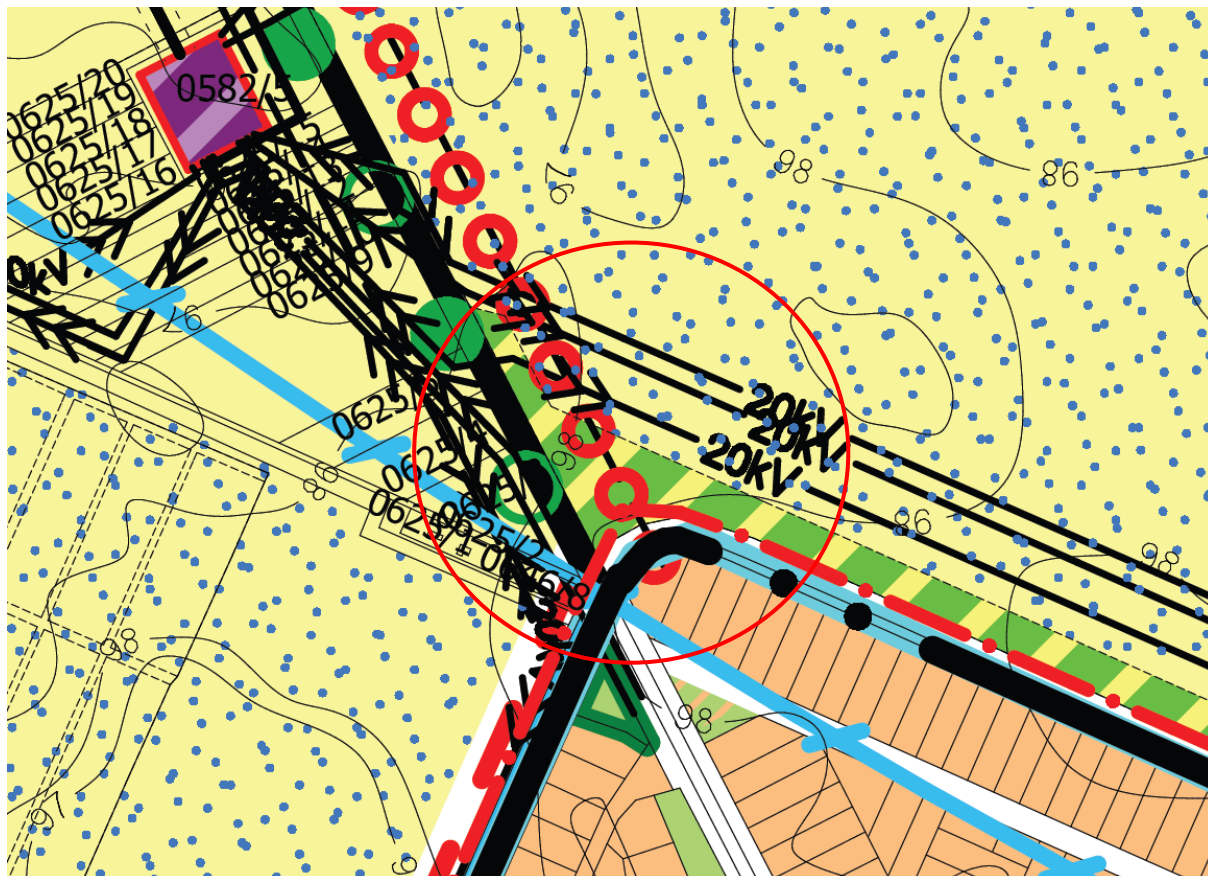
Az érintett 0448/3 helyrajzi számú ingatlan területe 197.6210 ha (m²), melyből 869 m² érintett, ahol az erdő termelésből kivonás, végleges más célú használat tervezett.

A kerítéssel körbevett területen öntözőtelep, nyomásközpont fejlesztése, kialakítása valósult meg szűrőakna, szivattyúakna, köztük csőátereszek elhelyezésével, melyeken keresztül kerülhet ellátásra az 1. és 2. sz. öntöző fővezeték (Ø 500 KPE), ezek mellett a felügyeleti és karbantartási munkák elvégzéséhez szórt köves parkoló készült.

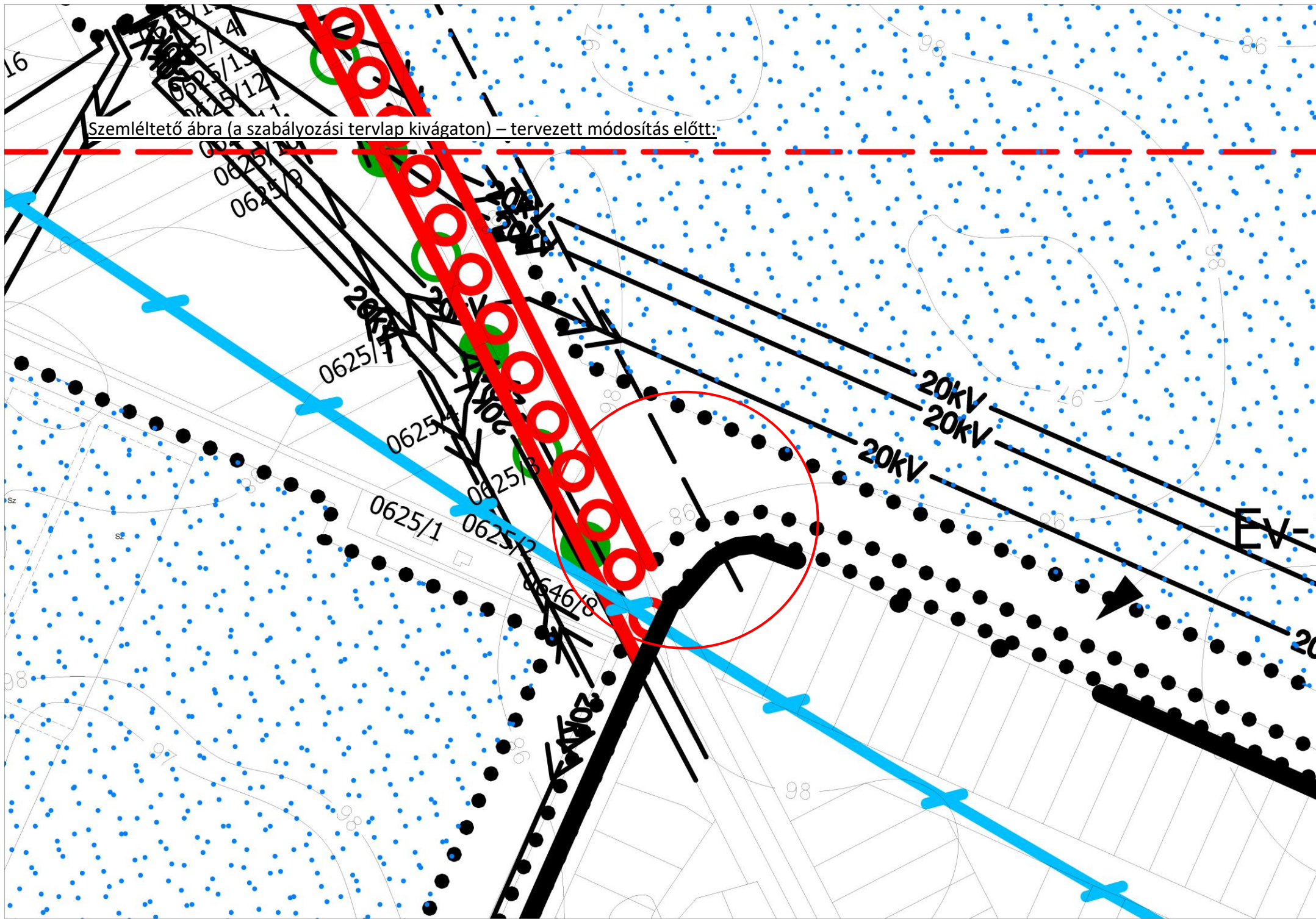
A szerkezeti terven az érintett ingatlanrész erdőterület - védelmi (védett, védő) besorolású, melynek módosítása tervezett vízgazdálkodási terület – tó, csatorna, egyéb vízgazdálkodási terület besorolásúra a valós használatnak megfelelően.

A szabályozási terv szerinti besorolása jelenleg védelmi erdőterület (Ev-1), mely a módosítást követően vízgazdálkodási területre (V) változik. Egyéb módosítás, szabályozási elem feltüntetése nem válik szükségessé.

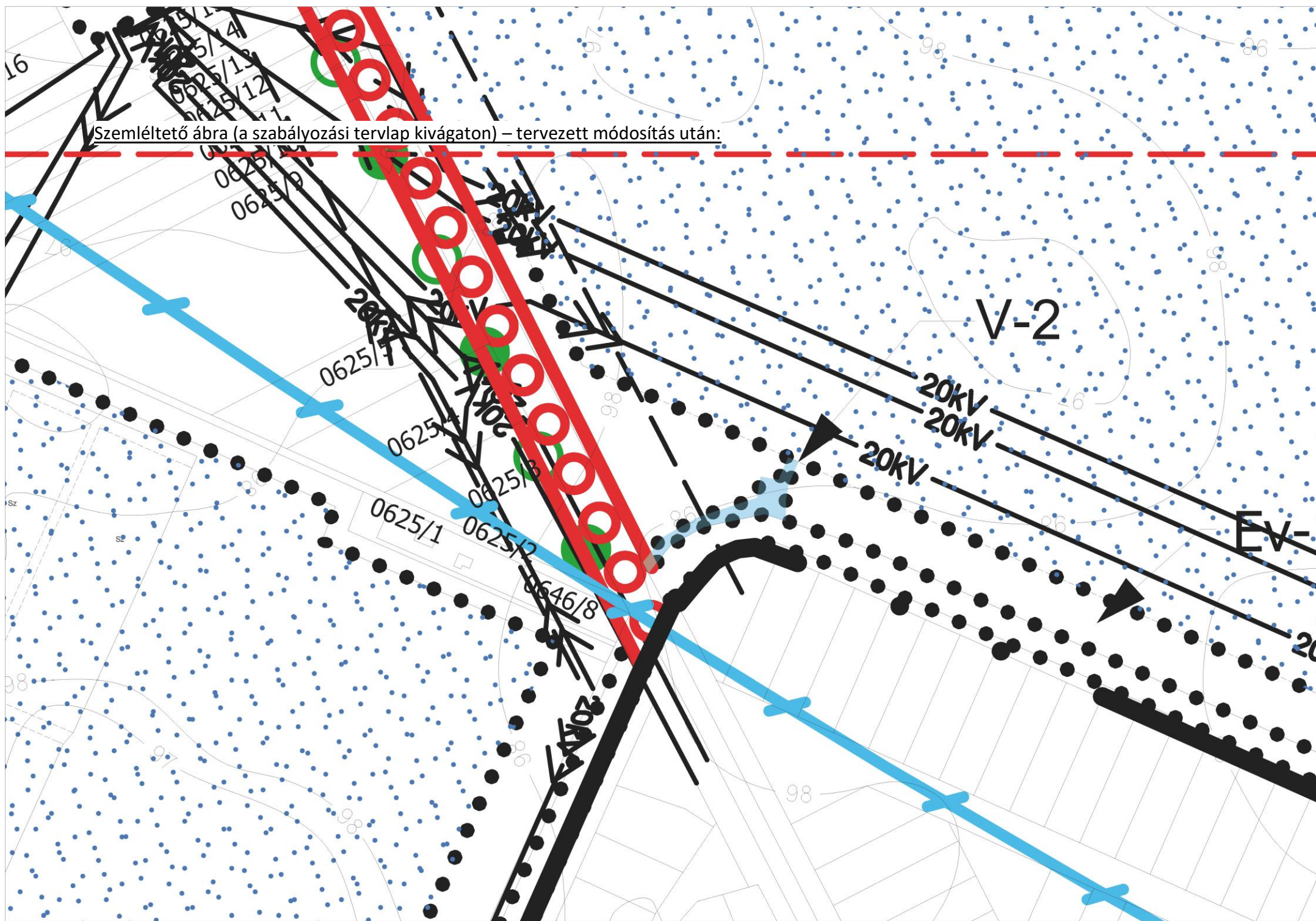
Szerkezeti terv kivágata – tervezett módosítás előtt:



Szemléltető ábra (a szabályozási tervlap kivágaton) – tervezett módosítás előtt:



Szemléltető ábra (a szabályozási tervlap kivágaton) – tervezett módosítás után:



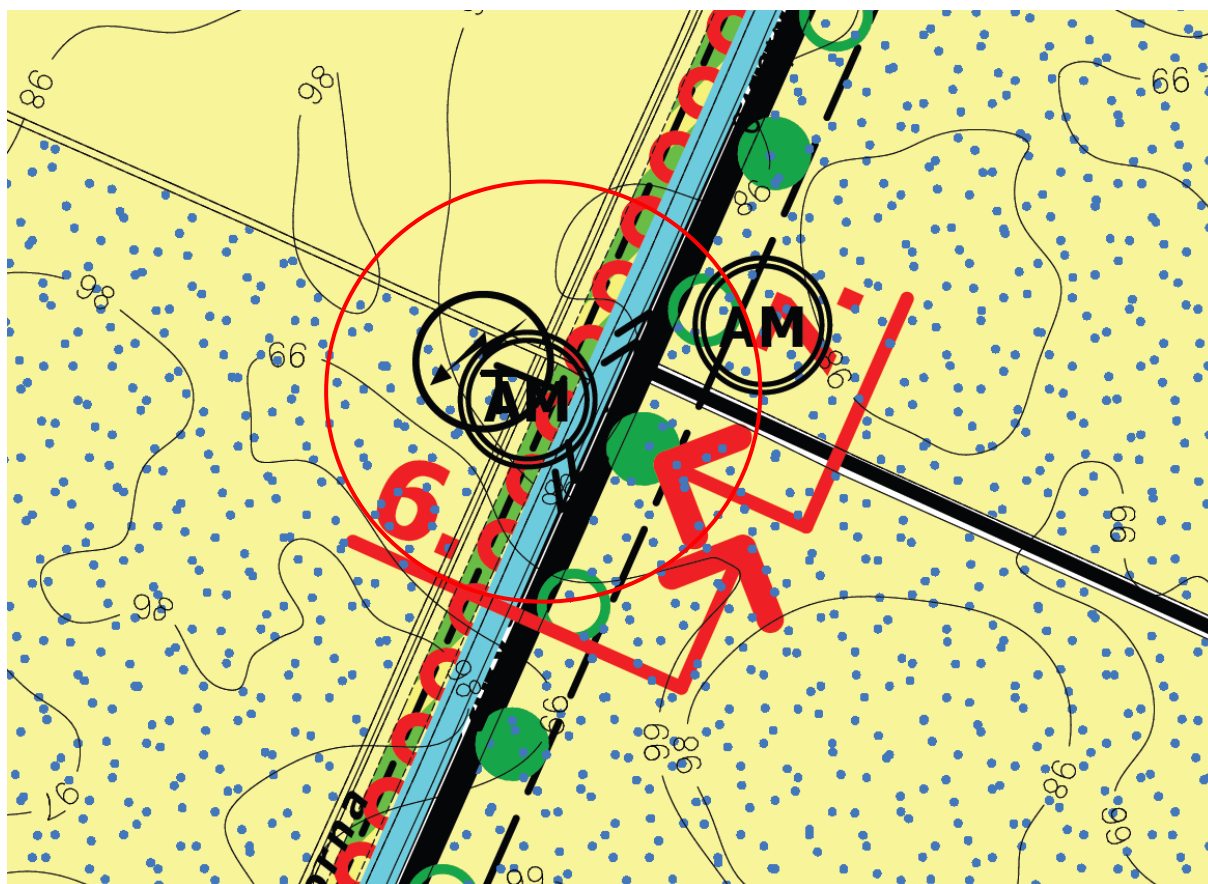
4. részterület:

A tervezett módosítás szintén a 0448/3 helyrajzi számú külterületi ingatlant, annak további 499 m² területű részét érintett, ahol átemelő- és csillapító aknák elhelyezése, átalakítása valósult meg a lineár rendszerű öntözőtelep (csatorna) vízkivételi helyéhez kapcsolódóan a 4434 sz. közút mentén (I. sz. öntözőtelep).

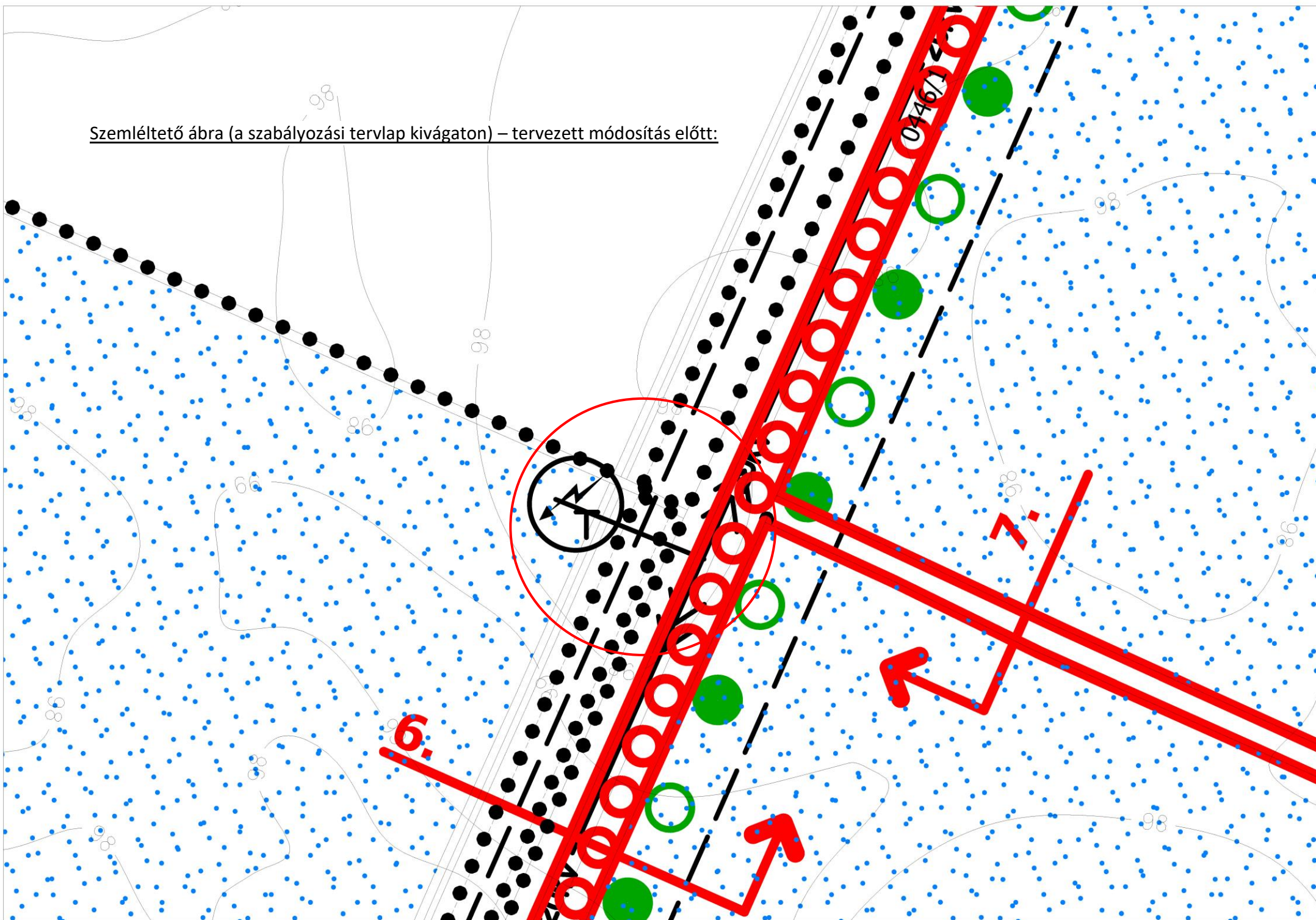
A szerkezeti terven az érintett ingatlanrész erdőterület - védelmi (védett, védő) besorolású, melynek módosítása szükséges vízgazdálkodási terület – tó, csatorna, egyéb vízgazdálkodási terület besorolásúra a valós használatnak megfelelően.

A földterület szabályozási terv szerinti besorolása jelenleg védelmi erdőterület (Ev-1), mely a módosítást követően vízgazdálkodási területre (V) változik. Egyéb módosítás, szabályozási elem feltüntetése nem válik szükségessé.

Szerkezeti terv kivágata – tervezett módosítás előtt:



Szemléltető ábra (a szabályozási tervlap kivágaton) – tervezett módosítás előtt:



Szemléltető ábra (a szabályozási tervlap kivágaton) – tervezett módosítás után:

5. részterület:

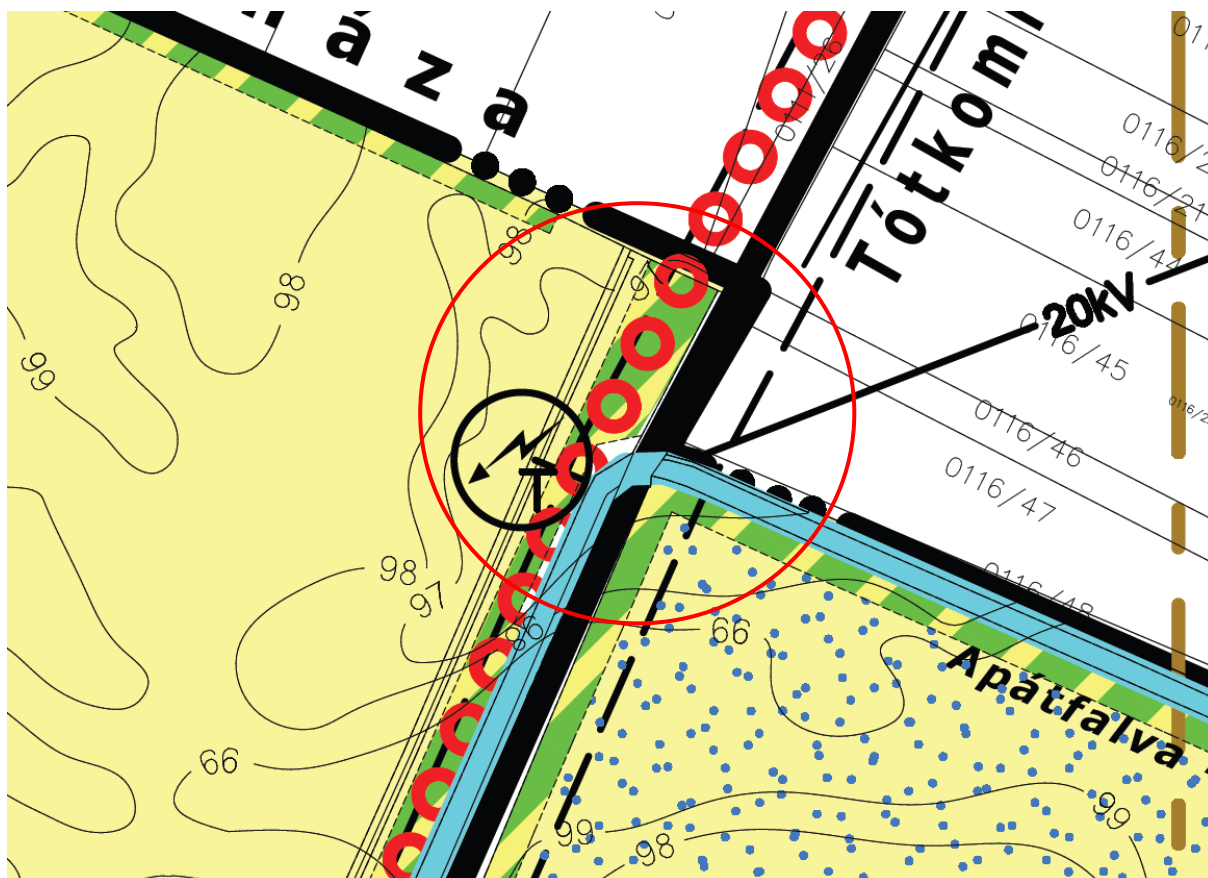
Az érintett 0462/6 helyrajzi számú ingatlan területe 6.6429 ha (m²), melyből ezúton 293 m² érintett, ahol az erdő rendeltetésszerű használata megszűnik, végleges más célú használata, üzemi (hígrágya) öntözés kialakítása tervezett.

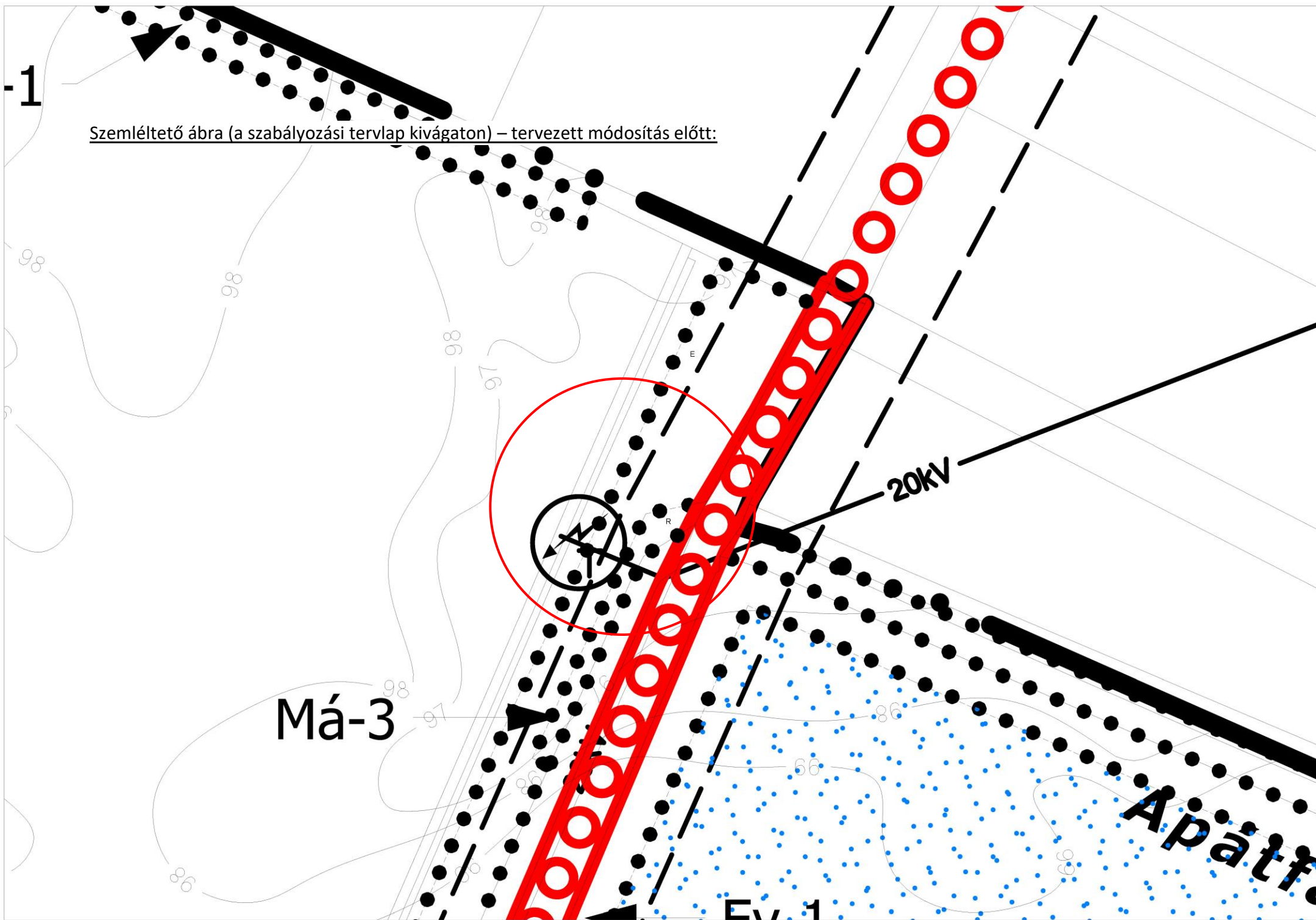
Az élővíz fűcsatorna mellett vízkivételi hely, vb. szivattyútelep került kialakításra a hozzá tartozó szűrővel, aknával, csőáteresszel, előregyártott kitorkolló tiltós előfejjel, a felügyeleti és karbantartási munkák elvégzéséhez burkolt (beton) felületekkel, valamint kerítéssel körülvette, melyhez egy Ø 250 KPE tápvezeték csatlakozik. A létesítmény kialakítása, átalakítása lényegében megvalósult.

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

A szabályozási terv szerinti besorolás jelenleg védelmi erdőterület (Ev-1), mely a módosítást követően vízgazdálkodási területre (V) változik. Egyéb módosítás, szabályozási elem feltüntetése nem válik szükségessé.

Szerkezeti terv kivágata – tervezett módosítás előtt:





Szemléltető ábra (a szabályozási tervlap kivágaton) – tervezett módosítás után:

