

MIKEPÉRC

KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

LAKÓTERÜLET KIJELÖLÉSE

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ – ZÁRÓ SZAKASZ

(ÁLTALÁNOS ELJÁRÁSMÓD A 419/2021. (VII.15.) KORM. RENDELET

ELJÁRÁSI SZABÁLYAI SZERINT)



DEBRECEN

2025. SZEPTEMBER

MIKEPÉRC S KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA
LAKÓTERÜLET KIJELÖLÉSE
VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ
(ZÁRÓ SZAKASZ)
ALÁÍRÓLAP

GENERÁL TERVEZŐ:

T4TERV Bt.

Székhely: 4029 Debrecen, Lorántffy utca 25.

Tel.: +36 20 384 38 50

e-mail: t4terv@gmail.com

T4 Terv Bt.
4029 Debrecen, Lorántffy u. 25.
Adószám: 22865876-1-09
Cégjegyzékszám: 09-06-004732

ÖNKORMÁNYZATI FŐÉPÍTÉS:

KŐSZEGHY ÉVA

09-0007

Kőszeghy Éva

FELELŐS TELEPÜLÉSTERVEZŐ; TELEPÜLÉSMÉRNÖK SZAKÉRTŐ:

KŐSZEGHY ÁBEL

TT 09-0655; SZTT 06-0655

Kőszeghy Ábel

TELEPÜLÉSTERVEZŐ MUNKATÁRS:

FÜZESI ATTILA

Füzesi Attila

Tartalom

1. Tervi előzmények – A módosítás bemutatása	6
1.1. Településrendezési előzmények.....	7
1.2. Tervezési előzmények	20
1.3. A módosítási területek vizsgálata	21
1.3.1. I. tervezési terület – 1. módosítási pont	21
1.3.2. II. tervezési terület – 2.a) módosítási pont.....	31
1.3.3. III. tervezési terület – 2.b) módosítási pont.....	42
1.4. Módosítás bemutatása	52
1.5. Tervezői nyilatkozat.....	78
1.6. Környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntésére irányuló eljárás	78
1.7. Partnerségi egyeztetés	79
2. Jóváhagyandó munkarészek.....	81
2.1. A településszerkezeti terv módosításának határozat-tervezete	81
2.2. Rendelettel jóváhagyandó munkarészek	83
1. melléklet a(z) .../2025. (.....) önkormányzati rendelethez	87
2. melléklet a(z) .../2025. (.....) önkormányzati rendelethez	88
3. melléklet a(z) .../2025. (.....) önkormányzati rendelethez	89
2.3. Helyi építési szabályzat normaszövege – jelölve a tervezett változtatásokat.....	90
3. Önkormányzati és egyéb döntések	115
3.1. Önkormányzati képviselő-testületi döntés – együttes döntés	115
3.2. Határozat a módosítás megindításáról – csereterület kijelölésről.....	116
3.3. Önkormányzati főépítész feljegyzése	117
3.4. Határozat a környezeti vizsgálatról	119

3.5. Határozat a véleményezési szakasz és a partnerségi egyeztetés lezárásáról	120
4. Alátámasztó munkarészek	121
4.1. Tájérendezési munkarész	121
Biológiai aktivitásérték számítás	123
4.2. Környezetalakítási munkarész	126
Hulladékgazdálkodás	126
Levegőtisztaság-védelem	127
Zaj- és rezgésvédelem	127
Földtani közeg védelme	127
Természet- és környezetvédelem	129
Közegészségügy	129
Kulturális örökség védelme	130
Felszíni és felszín alatti vizek védelme	131
4.3. Közlekedési munkarész	132
4.4. Közművek	134
4.5. Magasabb rendű tervekhez való igazodás bemutatása	137
4.6. Hírközlési munkarész	153
4.7. Örökségvédelmi hatástanulmány régész szakterületi munkarésze	154
5. Környezeti vizsgálat	179
6. Terviratok	207
6.1. Környezetvédelmi hatóság előzetes véleménye	207
6.2. Környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntésére irányuló eljárás véleményei és kiértékelése	209
6.3. Hiánypótlás – 1.	234

6.4. Partnerségi hirdetés.....	236
6.5. Véleményezési szakaszra beérkezett vélemények és kiértékelésük	237
7. Tervlapok	272

1. TERVI ELŐZMÉNYEK – A MÓDOSÍTÁS BEMUTATÁSA

Mikepércs külterületén lakóterület kijelölését tervezi az önkormányzat. A terület tulajdonosa 2023-ban elkészítette az önkormányzat képviselő-testülete részére a településrendezési szerződés megalapozásához szükséges telepítési tanulmánytervet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) alapján. Az önkormányzat a fejlesztési szándékot előzetesen már 2022-ben támogatta a 39/2022. (VI.28.) sz. k.t. határozatával, a településrendezési eszközök módosításáról, a telepítési tanulmányterv elfogadásáról a 66/2023. (XII.15.) sz. k.t. határozatában hozta meg döntését. Ugyanezen döntésben a képviselő-testület az új beépítésre szánt terület kijelöléséről is döntött az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (Étv.) 7.§ (3) bekezdés e) pontja értelmében, valamint a települési főépítész tartalmat meghatározó feljegyzését is jóváhagyta. 2024 év elején életbe lépő magasabb rendű tervi változások alapján az új beépítésre szánt területek kijelölésének szabályai megváltoztak. A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. tv. (a továbbiakban: OTvT) új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó szabályai 2024-től csereterület biztosítását írták elő, illetve amennyiben az nem áll rendelkezésre, úgy más előírásokat támasztottak. Az önkormányzatnak a fejlesztés megvalósításához álltak rendelkezésre korábban beépítésre szánt területnek kijelölt, beépítetlen területek, így azok beépítésre nem szánt területbe való visszatorlasztásáról határozott a képviselő-testület a 25/2024. (IX.03.) sz. K.t. határozatában. A tervezett lakóterület kijelölés során a külterületi 071/20 hrsz-ú ingatlan részterületei érintettek. A módosítás során kertvárosias lakóterület (Lke2) kijelölése tervezett általános mezőgazdasági terület (Má) területfelhasználásból 14,6352 ha területen, 0,8503 ha kisvárosias lakóterület (Lk) kijelölése tervezett általános mezőgazdasági terület (Má) területfelhasználásból, 2,2928 ha zöldterület (Z) kijelölése tervezett általános mezőgazdasági terület (Má) területfelhasználásból. A csereterületek egyrészt a 0162,

0163, 0164, 0170/1-16 hrsz-ú ingatlanok 10,8361 ha területen különleges (beépítésre szánt) intézményi terület (Ki) területfelhasználásból általános mezőgazdasági terület (Má) területfelhasználásba, másrészt a 050/3 és 022/6 hrsz-ú ingatlan 2,4714 ha és 3,1058 ha területen különleges (beépítésre szánt) hulladék elhelyezésére szolgáló terület (Kh) területfelhasználásból általános mezőgazdasági terület (Má) területfelhasználásba kerülnek módosításra.

1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELŐZMÉNYEK

A község jelen településrendezési tervdokumentációját a T4Terv Bt. készítette. (Felelős tervező: Kőszeghy Ábel – okleveles településmérnök, településmérnök szakértő). A településen az önkormányzati főépítési feladatokat Kőszeghy Éva (09-0007) látja el megbízással jogviszonyban.

A településre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

Településszerkezeti terv:	133/2005. (XI.28.)	KT határozat
Szabályozási terv és helyi építési szabályzat:	26/2005. (XI.28.)	önkormányzati rendelet

A hatályos tervek jóváhagyásuk óta többször is módosításra kerültek. A jelen módosítás során a község külterületének északkeleti területei érintettek a lakóterület kijelöléssel. A csereterületek egyrészt a központi belterülettől déli irányban elhelyezkedő idősek otthona melletti kijelölt tartalék intézményi területeket érintik, másrészt az állomáshoz vezető út állomáson túl vezető közlekedési terület jobb és bal oldalán elhelyezkedő egykori folyékony hulladék kezelésére szolgáló terület rekultivált területit érintik.

A tervezett fejlesztés megvalósítása érdekében a hatályos településrendezési eszközök módosítása válik szükségessé, mely alapján egy laza beépítésű lakóterületi egység alakulhat ki a település belterületéhez közvetlenül kapcsolódva.

A Rendelet 60.§ (6) bekezdése alapján általános eljárásmodban kerül lefolytatásra. A településrendezési eszközök módosítása egyszerűsített és rövid eljárásban jelen módosítás

során nem egyeztethetők, tekintettel a módosítás jellegére (nem kiemelt fejlesztési területen, nem nemzetgazdasági szempontból kiemelt ügy, új beépítésre szánt terület kijelölés).

A településrendezési eszközök jelen módosítása során a partnerségi egyeztetés a Rendelet előírásai szerint történt, figyelemmel a veszélyhelyzet ideje alatt egyes szervezetek működésére vonatkozó, továbbá egyes közigazgatási eljárási szabályok megállapításáról szóló 146/2023. (IV.27.) Korm. rendelet 2.§-ának előírásaira.

A partnerségi egyeztetés így egyszerre történt az E-TÉR felületén, valamint a helyben szokásos módon történő kifüggesztés szerinti elektronikus úton.

A helyi partnerségi egyeztetés megkezdése előtt az E-TÉR felületéről letöltésre kerültek a legfrissebb adatok.

A véleményezési szakasz s a partnerségi egyeztetést a képviselő-testület, átruházás esetén a döntésre jogosult zárhatja le. Az el nem fogadott észrevételeket indokolni szükséges.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntésére irányuló véleményezési eljárás megindítása is a korábbi eljárásrendhez hasonlóan hivatali kapun történő megkereséssel történik. A környezet védelméért felelős szervek véleményeinek ismeretében a képviselő-testület dönt a környezeti vizsgálat készítéséről. A környezet védelméért felelős szervek véleménynyilvánításra rendelkezésre álló határidő jelen tervdokumentáció készítése idején letelt. A képviselő-testületnek a határidő letelte előtt beérkező véleményeinek figyelembevételével szükséges döntést hoznia a környezeti vizsgálatról. Döntését minden esetben indokolnia kell. A döntés meghozatalát követően a tervdokumentáció részét kell, hogy képezze.

A beérkezett vélemények alapján az egyik környezet védelméért felelős szerv szükségesnek ítélte meg a környezeti vizsgálat elkészítését. A véleményezési szakasz tehát az elkészült környezeti vizsgálattal együtt került lefolytatásra.

A Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya 10017-28/2025 számú véleményében a módosításokhoz feltételekkel hozzájárult. A legtöbb feltétel esetében kijelenthető, hogy a rendezési terv jóváhagyását követő hatósági eljárásra vonatkozik (pl.: termőföld művelésből való kivonása, művelésbe visszaadása). A földhivatal felhívta a figyelmet, hogy az új beépítésre szánt terület kijelölésével érintett ingatlan esetében a más célú hasznosítás csak a **mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról** 2013. évi CXXII. tv. (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek valamelyikének fennállása esetén engedélyezhető, hivatkozva a tulajdonszerzés időpontjára.

A Földforgalmi Törvény 13. § (1) bekezdése alapján a tulajdonszerzési jogosultságnak nem feltétele, hogy a szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben vállalja, hogy a földek használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja, mivel a 36.§ (1) bek. d) pontjában foglaltak szerint jelen terület **adásvételi szerződése** a közeli hozzátartozók közötti tulajdonjog átruházást eredményezte. Földforgalmi törvény 13.§ (1) bek. rendelkezése:

*„13. § (1) * A tulajdonszerzési jogosultság feltétele – ide nem értve a 11. §-ban, a 17. §-ban, valamint a 36. § (1) bekezdés d) pontjában foglalt eseteket –, hogy a szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.”*

Földforgalmi törvény 36.§ (1) bek. rendelkezése:

„36. § (1) Nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása
a) az állam tulajdonszerzéséhez;

b) az állam, illetve az önkormányzat tulajdonában álló föld elidegenítéséhez; c) a föld tulajdonjogának ajándékozás jogcímén történő átruházásához;

d) a közeli hozzátartozók közötti tulajdonjog átruházásához;"

A fentiek alapján a más célú hasznosítás a 071/20 hrsz-ú földrészleten tervezett új beépítésre szánt területek esetében nem jár korlátozással.

A földhivatal tájékoztat továbbá az átlagosnál jobb minőségű termőföldről, illetve azok művelésből való kivonásának feltételeiről továbbá a csereterület újrahasznosításával kapcsolatos teendőkről, azok jövőbeni hatósági engedélyezéséről. Az új beépítésre szánt terület kijelölés átlagosnál jobb minőségű termőföldet, alrészletet nem érint. A környezeti vizsgálat szükségességéről a földhivatal nem nyilatkozott véleményében.

A véleményezési szakaszban beérkezett államigazgatási szervek véleményeit az önkormányzati főépítész kiértékelte. Önkormányzatok részéről vélemény nem érkezett. A partnerek részéről észrevétel, hozzászólás nem érkezett.

A településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban egyik véleményt adó sem emelt kifogást, azonban a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Irodának és a Budapesti Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztályának véleménye miatt a tervek korrekciója vált szükségessé.

Az alábbiakban megválaszolásra kerülnek tételesen a véleményekben megfogalmazott javaslatok:

Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály BP/2602/00256-4/2025 hiv. számú véleménye:

„A település régészeti örökségének felmérése újonnan beépítésre szánt területnek kijelölt terület esetén terepbejárással” végzendő, ezért a terepbejárást, amint erre a terepviszonyok lehetőséget adnak be kell fejezni! A terepbejárás elvégzéséről szóló dokumentumot kérem, hogy hatóságomnak – Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály – küldjék meg. A további eljárások, fejlesztés tervezése során az abban foglaltakat be kell tartani.

Amennyiben a tervezett beruházás ún. nagyberuházás, úgy elegendő a terepbejárást az előzetes régészeti dokumentáció részeként elvégezni"

Tervezői válasz: A régészeti terepbejárás megtörtént. A terület egy része alkalmatlan volt a bejárásra. A tervezett beruházás várhatóan meghaladja nagyberuházás bekerülési összköltségének meghatározott 500 millió forintos értékét, így ERD köteles lesz, így az engedélyeztetés során el fog készülni a régészeti dokumentáció. Jelen tervezési fázisban nem indokolt újabb bejárás, mivel a tervezéskor készült a jogszabályi előírásoknak megfelelően.

„Továbbá, meg kívánom jegyezni, hogy a III. számú tervezési területen ábrázolt lelőhely kiterjedése (Környezeti értékelés 10. ábra.) a Nyilvántartás adatai szerint a napokban, 2025. július 3-án, módosult, így kérem, hogy lehetőség szerint aktualizálják a lelőhely ábrázolását. A konkrét módosítás a régészeti lelőhelyet továbbra sem érinti."

Tervezői válasz:

Köszönjük az észrevételt. A terveken frissítésre került a legfrissebb adatok szerint a régészeti lelőhely kiterjedése.

Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda HB/14-ÁF/00075-7/2025 hiv. számú véleménye:

- *„A vármegyei önkormányzat véleményét a záró szakmai véleményezés során be kell nyújtani."*

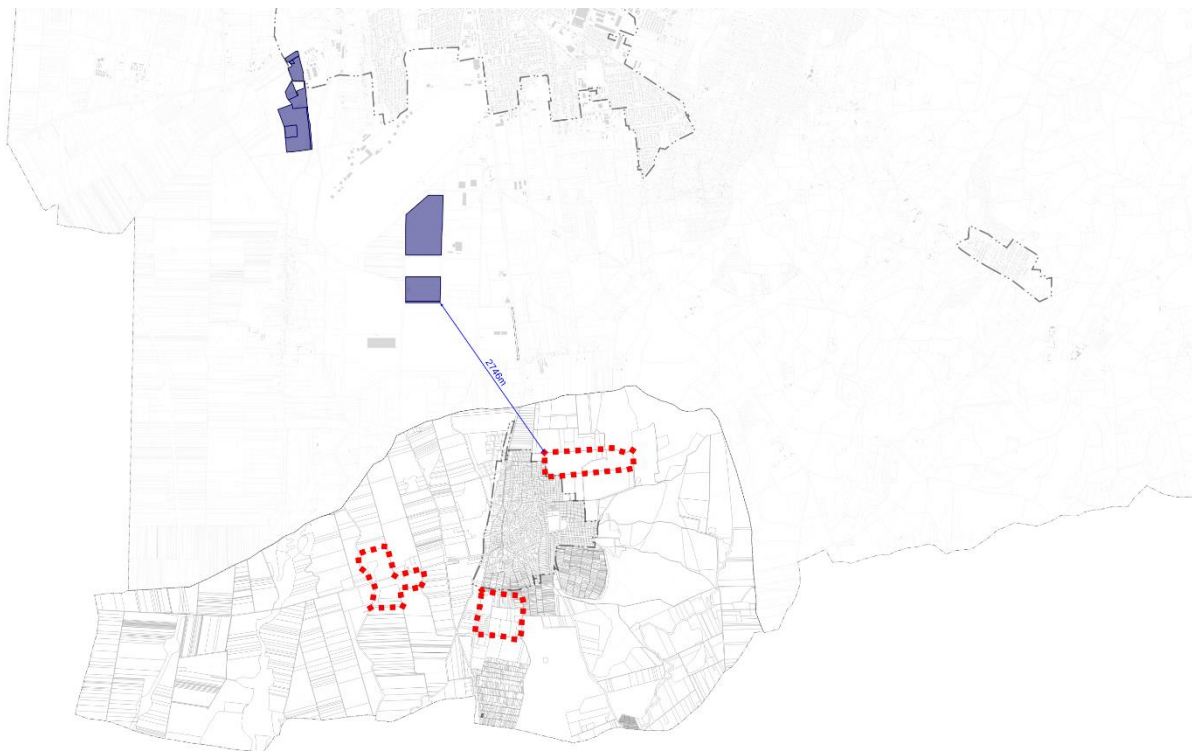
Tervezői válasz: Köszönjük az észrevételt. A véleményezési eljárást a Rendelet szabályozza, attól az önkormányzat nem térhet el. A vármegyei önkormányzat a véleményezési szakaszban az E-TÉR által bevont véleményező. A vármegyei önkormányzat nem adott véleményt az E-TÉR felületén, sem hivatali kapun keresztül. Az eljárásrendet szabályozó kormányrendelet nem hatalmazza fel az önkormányzatot más úton történő megkeresésre a véleményezési szakaszban. Amennyiben mégis szükséges a vélemény bekérése, úgy az Állami Főépítész Iroda teheti meg annak bekérését a Korm. rendelet 64.§ (4) bekezdése alapján.

- *„Kérjük, a záró szakaszban szíveskedjenek tájékoztatást adni arra vonatkozóan, hogy a tárgyi településrendezési eszközök módosításához történt-e településrendezési szerződés megkötése. Hivatkozás: Korm. rendelet 19. §”*

Tervezői válasz: Történt. A tervdokumentáció 2. mondatában szerepel is.

- *„Igazolni szükséges, hogy a Debrecen MJV Déli Gazdasági Övezetének üzei, valamint a telephelyek veszélyességi zónái érintik-e a tervezett lakóterületet. Ezen vizsgálat elvégzése szükséges a mezőgazdasági területek és lakóövezetek viszonyának tisztázása érdekében, különösen Debrecen MJV és Mikepércs község érintett részeinek közvetlen és közvetett befolyásolása esetén. Hivatkozás: OTÉK 38. § Amennyiben az Önkormányzat rendelkezésére nem áll elegendő információ, adat, abban az esetben az érintett környezetvédelmi hatóságokkal történő egyeztetés javasolt, illetve ezek birtokában a megalapozó-, alátámasztó munkarészek kiegészítése, illetve amennyiben szükséges a szabályozási terven történő átvezetése indokolt.”*

Tervezői válasz: A tervezési területeket nem érintik sem a debreceni ipari park meglévő üzei, telephelyeinek veszélyességi övezetei, sem a mikepércsi üzemek védőterületei. A meglévő és érvényben lévő védőtávolságokat a tervek feltüntetik, a tervek ismertetik. A környezetvédelmi és minden más Rendeletben rögzített illetékes hatóság a tervet megvizsgálta és szakterületeik alapján nem találta aggályosnak. A környezeti vizsgálatban külön kitér a megbízott szakértő a kért vizsgálatra. A kijelölésre kerülő lakóterületől veszélyességi övezet Debrecen MJV közigazgatási területén található legközelebb. Itt mintegy 2,7 km-es távolságra található a legközelebbi veszélyességi övezet a lakóterület határától.



1. ábra Veszélyes üzemek és környezetvédelmi engedéllyel rendelkező üzemek elhelyezkedése a tervezési területekről

- „A dokumentáció 63. és 180. oldalán törölni szükséges azt, hogy a településszerkezeti tervlapon a parti sáv feltüntetése is megtörténik, mivel annak szerkezeti terven való feltüntetése nem szükséges, azt a szabályozási tervlapon szükséges tájékoztató jelleggel feltüntetni. Továbbá a véleményezési dokumentáció további részében megjelenő szerkezeti tervlapokon, vagy kivágatokon sem szerepel a parti sáv.”

Tervezői válasz: Köszönjük az észrevételt. Javítása megtörtént.

- „Szíveskedjenek bemutatni, hogy a tervezet összhangban áll-e a hatályos településfejlesztési koncepcióval (pl. iskola, óvoda ellátottság, közlekedési kapcsolatok, tömegközlekedés stb.) Hivatkozás: tekintettel a Korm. rendelet 78. §(4) bek. előírásában foglaltakra a Korm. rendelet 4. § (3) bekezdés”

Tervezői válasz: Köszönjük az észrevételt. A tervdokumentáció kiegészítésre került:

A módosítás a hatályos településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott lakóterület-fejlesztési igényekre reagál.

A koncepció és a tervezett módosítás közti összhang:

- Lakóterület-fejlesztési szándék: Mindkét dokumentum alapvetése, hogy Mikepércs Debrecen vonzáskörzetében elhelyezkedő, növekvő népességű település, ahol indokolt új lakóterületek kijelölése. A koncepció ezt még "alvóvárosi" szerepkörrel indokolja, míg a módosítás a térségi gazdasági fejlesztések által generált általános lakásigényre hivatkozik. A cél tehát közös.
- Helyszínekijelölés: A koncepció több potenciális fejlesztési területet is megnevez (pl. Bodóháza, belterületi telkek megosztása, a belterülettől északra elhelyezkedő területek). A mostani módosítás egy konkrét, nagyméretű, külterületi ingatlanra (071/20 hrsz.) fókuszál, ami a jelenlegi tulajdonviszonyok és fejlesztői szándékok mentén egy reális, megvalósítható irányt jelöl ki – a jelenlegi belterülettől északi, északkeleti irányban
- Jogszabályi megfelelés: A legfontosabb különbség a két dokumentum között, hogy a tervmódosítás már a 2024-től hatályos, jelentősen szigorodott jogszabályi keretek között készült. Kiemelendő a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) és a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (OTrT) előírásainak való megfelelés kényszere. Ennek leglátványosabb eleme a csereterület biztosításának kötelezettsége, amelyről a koncepció még nem rendelkezhetett. A módosítás ezt a kötelezettséget kezeli azzal, hogy korábban beépítésre szánt, de fel nem használt területeket (volt intézményi és hulladéklerakó) visszasorol beépítésre nem szánt területbe.

A tervmódosítás tehát nem egyszerűen a koncepció végrehajtása, hanem annak adaptálása a mai jogi és társadalmi-gazdasági valósághoz.

1. Humán infrastruktúra (iskola, óvoda ellátottság)

- Településfejlesztési koncepció: A koncepció (II/5.40/3. pont) az intézményhálózat korszerűsítését tűzi ki célul, megemlítve az iskola és óvoda telekbővítésének, valamint a főzőkonyha és tornaterem megvalósításának szükségességét. A dokumentum a meglévő hálózat fejlesztésére koncentrálna.
- Településrendezési terv módosítása: A módosításnak már kötelezően meg kell felelnie a Méptv. 8. § (3) bekezdés c) pontjának, amely előírja, hogy új lakóterület kijelölése esetén az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátást biztosítani kell. A dokumentáció ennek megfelelően igazolja, hogy ezek az ellátások a településen belül, illetve Debrecen 5 km-es közelsége miatt rendelkezésre állnak. A módosítás tehát nem tervez új intézményeket, de igazolja, hogy a meglévő kapacitások (a településen és a nagyváros közelségével) képesek a növekvő lakosságszám ellátására, ezzel teljesítve a hatályos törvényi előírást és a koncepció általános célját.

Összhang: Megállapítható. A módosítás a koncepcióban is felismert igényre reagál, de már a Méptv. konkrét előírásainak megfelelően igazolja az ellátás biztosíthatóságát.

2. Közlekedési kapcsolatok

- Településfejlesztési koncepció: A Koncepció (II/5.10/1. pont) kiemelt feladatként kezeli a 47. sz. főút elkerülő szakaszának megvalósítását és egy belső "kis elkerülő út" (gyűjtőút) megépítését a településközpont tehermentesítésére. Javasolja a meglévő gyűjtőutak fejlesztését és egy keleti gyűjtőúti gyűrű kialakítását.
- Településrendezési terv módosítása: A módosítás egy új belső úthálózatot tervez a fejlesztési területen belül, amely a Széchenyi utca folytatásaként gyűjtőútként csatlakozik a meglévő hálózathoz – ezen gyűjtőút a meglévő, hatályos terveken is szerepel. A tervezett utak 12 méteres szabályozási szélességgel biztosítják a kétirányú forgalmat és a gyalogos közlekedést. A dokumentáció elismeri, hogy távlatban a koncepcióban is vázolt keleti gyűjtőút megvalósítása elengedhetetlen lesz a teljes feltáráshoz.

Összhang: Megállapítható. A módosítás a koncepcióban felvázolt hálózatfejlesztés egy logikus, első ütemét valósítja meg az új lakóterület feltárással, és illeszkedik a távlati gyűjtőúthálózatba.

3. Tömegközlekedés

- Településfejlesztési koncepció: A koncepció (II/5.10/1. pont) megállapítja, hogy a község keleti része tömegközlekedéssel alul-ellátott, és javasolja helyi járatok indítását a tervezett gyűjtőúti gyűrűn.
- Településrendezési terv módosítása: A dokumentáció rögzíti a jelenlegi állapotot és a koncepcióval összhangban "távlati célként megfontolandónak" tartja új autóbuszmegálló és menetrendszerinti járatok indítását a keleti gyűjtőút megvalósulását követően.

Összhang: Megállapítható. A módosítás közvetlenül nem fejleszt tömegközlekedést, de a tervezett úthálózati fejlesztésekkel megteremti a koncepcióban vázolt távlati célok fizikai alapjait.

4. Területfelhasználás és zöldterületek

- Településfejlesztési koncepció: A koncepció (II/5.20 pont) javasolja a belterülethez csatlakozó kertségek lakóterületi hasznosítását, valamint új ipari-raktárterületek kijelölését. Kiemelten kezeli a természeti értékek és a táj védelmét (II/2.00 pont).

- Településrendezési terv módosítása: A módosítás egy nagyméretű, korábban általános mezőgazdasági területet (Má) jelöl ki kertvárosias (Lke) és kisvárosias (Lk) lakóterületnek. Ezzel egyidejűleg, a Méptv. és az OTvT előírásainak megfelelően, korábban beépítésre szánt, de beépítetlen területeket (különleges intézményi - Ki, különleges hulladék elhelyezésére szolgáló - Kh) sorol vissza általános mezőgazdasági területbe (Má). A biológiai aktivitásérték számítása igazolja, hogy a beavatkozás összességében nem csökkenti, sőt, 16,176 egységgel növeli a település ökológiai értékét. Ezen felül a fejlesztési területen belül 2,293 ha új zöldterület (Z) is kijelölésre kerül.

Összhang: Megállapítható. A módosítás a koncepció lakóterület-bővítési szándékát valósítja meg, de a korábban tervezett ipari funkció helyett a jelenlegi igényeknek megfelelő lakófunkciót preferálja. A zöldterületek védelmére és a biológiai aktivitás szinten tartására vonatkozó új, szigorú jogszabályi előírásoknak a csereterületek kijelölésével és új zöldfelületek létesítésével teljes mértékben megfelel, ami a koncepció általános környezetvédelmi céljaival is összhangban van.

Konklúzió

A Mikepércs község településrendezési tervének módosítására készült véleményezési dokumentáció szakszerűen és a hatályos jogszabályi előírásoknak megfelelően lett összeállítva. A dokumentum a korábbi településfejlesztési koncepció alapvető fejlesztési irányait – különösen a lakóterület-bővítési igényt – figyelembe veszi, miközben a konkrét beavatkozásokat már a jelentősen megváltozott, szigorúbb törvényi keretek (Méptv., OTvT) között tervezi meg.

A módosítás összhangja a koncepcióval a stratégiai célok szintjén teljesül, a konkrét megoldásokban pedig a mai kor követelményeihez és lehetőségeihez való szakszerű és jogszerű alkalmazkodás tükröződik.

- *„A településszerkezeti terven és szabályozási terven a település 47 számú fkl. út K-i területén több kijelölt, azonban nem beépített, nem igénybevett kisvárosias lakóterület és kertvárosias lakóterület található. Szíveskedjenek igazolni tételesen, hogy a kijelölések miért nem kerültek igénybevételre.”*

Tervezői válasz: A hatályos terv által feltüntetett területek azok telektulajdonosi szerkezete miatt jelenleg nem használhatók a tervezett fejlesztéshez, megszüntetésük

sem lehetséges, mivel az új jogszabályi előírások a közigazgatási határ közelében már nem tenné lehetővé beépítésre szánt területként történő kijelölésüket. A település északi részén kijelölt lakóterületek elhelyezkedéséből adódóan is kevésbé alkalmasak lakóterületi fejlesztésre – a 47. sz. főút közelségéből adódóan. A tulajdonosi hálózat közös összefogása, a fejlesztés megvalósításához jelenleg nem lehetséges – mely állapot már évtizedek óta változatlan. Ezért helytálló a testületi határozat azon része, mely alapján hasonló adottságokkal rendelkező beépítetlen területekkel jelenleg a település nem rendelkezik. A kijelölésre kerülő új lakóterületek egyedi, a már meglévő beépítetlen területektől eltérő szabályokkal kerülnek szabályozásra, melyek figyelembe veszik a terület adottságait, a környezeti állapotot, a környező területek beépítettségét és a beruházói igényeket is. A korábban kijelölt lakóterület hasznosítása a térségben jelentkező lakásigény kiszolgálására annak növekedése sürgőssé teszi a fejlesztést, így újabb évtizedeket nem lehet várni a kijelölt lakóterület hasznosítására. A tulajdonosi szerkezet megváltozását a településrendezési eszközökkel nehéz elősegíteni, ezért a már kijelölt, de még be nem épített lakóterületek hasznosítása jelen fejlesztés során nem volt alkalmazható.

- *„Indokolás szükséges arra vonatkozóan, hogy a település peremén miért kisvárosias lakóterület kijelölése és miért 40%-os beépíthetőség szabályozása tervezett.”*

Tervezői válasz: A tervezett új lakóterület közepén tervezett kisvárosias lakóterület elhelyezése települési alközpontként is funkcionálhat, ezért indokolt a 40%-os beépíthetőségi szabályozás is, mely jóval szigorúbb az OTÉK által a kisvárosias lakóterületre előírtnál (60%). A kisvárosias jelleg a vármegyeszékhely szomszédságában nem kirívó, és a 40%-os beépíthetőségi korlát sem okoz jelentős beépítési sűrűsödést figyelembe véve a kialakítható telekméreteket (2000 m²). A kisvárosias lakóterületen belül társasházi beépítési is lehetségessé válhat, így a terület szabályozása megfelelő és indokolt szakmailag, továbbá magasabb rendű előírásokkal sem ellentétes. Fontos kiemelni, hogy a 40%-os beépíthetőséghez a tervezett szabályozás szerint 40% zöldfelület is társul, mely a kisvárosias lakóterület esetében jóval több zöldfelületet eredményez, mint az OTÉK által előírt érték (20%), annak duplája. A tervezett szabályozás szerint minőségi kisvárosias

lakóterület alakítható ki, mely a városi klímára, biodiverzitásra is pozitív hatással lehet. A legideálisabb a településközponti vegyes területfelhasználás kijelölése lenne, mellyel települési alközpontként lenne hasznosítható a terület, azonban annak törvényi akadálya van. (Hiv.: OTvT 11.§ bekezdésének b) pontja).

- *„A határozati javaslat tervezetében a hatályos településszerkezeti terv határozat számát szükséges feltüntetni.”*

Tervezői válasz: Köszönjük az észrevételt. A határozati javaslat módosítása megtörtént.

- *„A Rendelettervezet 3. mellékletét képező szabályozási tervlapon a parti sáv feltüntetése nem egyértelmű, hogy mihez viszonyítva került feltüntetésre, tekintettel arra, hogy a véleményezési dokumentációban is leírták, hogy nem ismert a parti sáv pontos helyzete. Ilyen esetben a jogszabály szerinti 6-6 méteres parti sáv feltüntetését javasolt telekhatártól viszonyítva, méretezve feltüntetni.”*

Tervezői válasz: Köszönjük az észrevételt. A parti sáv feltüntetése a telekhatárhoz került igazításra.

- *„Az új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó munkarészt a dokumentáció tartalmazza, amennyiben a fenti észrevételekből következően változás történik, szíveskedjenek ezen a munkarészen is átvezetni.”*

Tervezői válasz: Köszönjük az észrevételt. Nem vált szükségessé változtatni ezen a munkarészen.

Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda HB/14-ÁF/00075-8/2025 hiv. számú véleménye:

- *„A benyújtott dokumentáció alapján megállapítást nyert, hogy a környezeti értékelés munkarész nem a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 2. melléklet 2. pont szerinti tartalmi követelményeknek megfelelően készült, továbbá olyan jogszabályi hivatkozásokat alkalmaz, melyeket már hatályon kívül*

helyeztek (pl. eljárásrendre vonatkozóan a 314/2021. (XI. 8) Korm. rendeletre, új beépítésre szánt területek kijelölése kapcsán pedig az Étv.-re hivatkozik)."

Tervezői válasz: Köszönjük az észrevételt. A környezeti értékelés átdolgozásra került a 419/2021. Korm. rendelet tartalmának megfelelően. A pontatlan jogszabályok javítása megtörtént. Megjegyzés: A módosítás megindításakor még hatályos jogszabályi előírások voltak a tervdokumentációban szereplő Étv. és a 314/2012-es korm. rendelet rendelkezései. A gyorsan változó jogszabályi környezet nem teszi egyszerűvé a folyamatban lévő tervek naprakészen tartását. Az új beépítésre szánt területek kijelölése kapcsán meghozott testületi határozat idejében még az Étv. volt hatályban, ezért arra vonatkozóan kerül a testületi határozat is meghozatalra.

- *„Fentiekén túl a dokumentáció 19. oldalán a Heves Megyei Integrált Területi Programjára hivatkozik, a 420. oldalon pedig a Külső-Mérgező patakra (Heves Vármegye területén található), mely nem releváns a tervezési területekre vonatkozóan, valamint a 40. oldalon telephelyfejlesztésre, a 43. oldalon pedig kereskedelmi építési övezet kijelölésére vonatkozó megállapításokat tesz, mely a tárgyi tervezési területen szintén nem releváns.”*

Tervezői válasz: Köszönjük az észrevételt. Az elírások javítása megtörtént.

Tervezési feladatok:

1. A új kertvárosias és kisvárosias lakóterület, valamint zöldterület kijelölése a Mikepércs külterületi 071/20 hrsz-ú földrészleten.

2. Magasabb rendű jogszabályi előírások miatt csereterület biztosítása

a) az idősek otthona melletti tartalék területek különleges intézményi területek és

b) az egykori TSZ telephely melletti rekultivált folyékony hulladék elhelyezésére szolgáló területek általános mezőgazdasági területbe történő módosításával.

3. Helyi építési szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) módosítása a megrendelővel egyeztetve amennyiben szükséges.

1.2. TERVEZÉSI ELŐZMÉNYEK

A településrendezési terv módosításának közvetlen célja a 071/20 hrsz-ú földrészleten megvalósítani szándékozott lakóterületi fejlesztéshez szükséges jogszabályi háttér megteremtése. A térségben jelentkező gazdasági fejlesztések jelentős népességnövekedést idéznek elő a környező településeken, mely már Mikepércsen, mint Debrecen agglomerációs területén is jelentős lakásigényt támaszt. A meglévő lakóterületi tartalékterületek tulajdonosi jellegét tekintve megnehezítik azok hasznosítását és lakáscélú beruházások megvalósítását, ezért a 071/20 hrsz-ú tulajdonosa a terület lakóterületi célú felhasználása mellett döntött. A kialakult piaci helyzet alapján a mezőgazdasági művelésnél kedvezőbb hasznosítást tűzött ki célul, mely a jelenlegi és jövőbeni igényeket jobban szolgálja. A tervezett változtatások alapján a terület hasznosítása a megnövekedett lakásigényt kiszolgálhatja – részben. A környező településeken is jelentős lakásigény jelentkezik, melyek kiszolgálásának egyenletes eloszlata a települések közös érdeke.

A fentiekben bemutatott fejlesztések vonatkozásában a települést érintően a külterületi 071/20 hrsz-ú földrészlet egy részének kertvárosias lakóterület területfelhasználásba, egy részének kisvárosias területfelhasználásba, egy részének zöldterület területfelhasználásba

míg más részeinek változatlanul hagyásával megvalósíthatóvá válnak a tervezett fejlesztések. A tervezett fejlesztéssel összefüggésben a településen csereterületek kerülnek kijelölésre, melyek a település beépítésre szánt területeinek optimálisabb kihasználását segítik elő azon túl, hogy megfelelnek a magasabb rendű törvényi kötelezettségnek is. A megvalósítandó beruházásokhoz illeszkedő szabályozás kialakítása a cél, mellyel elérhető a településrendezési eszközök és a tervezett beruházás összhangja, figyelemmel a fenntartható fejlődés, környezetvédelmi, természetvédelmi értékekre, megóvva a település épített örökségi elemeit.

A beruházással kapcsolatban új beépítésre szánt terület kijelölése miatt régészeti terepbejárás történt, mely alapján új régészeti lelőhely nem került azonosításra. A terepbejárást végző régész szakember az örökségi értékek további védelme érdekében megfogalmazta a szükséges intézkedéseket, melyek betartása esetén a védett, védendő értékek sérülése elkerülhető.

1.3. A MÓDOSÍTÁSI TERÜLETEK VIZSGÁLATA

1.3.1. I. tervezési terület – 1. módosítási pont

A településrendezési terv módosítása során kijelölt tervezési területek Mikepércs község külterületének helyezkednek el. A terület lehatárolása az érintett telektömbre került meghatározásra, figyelemmel az alábbiakban ismertetett jogszabályhelyeket.

A Rendelet 11.§ (5) bekezdése alapján: „Egy adott területre csak egy helyi építési szabályzat állapítható meg, amelynek módosítását legalább telektömbre kell készíteni.”

A telektömb fogalmát a magyar építészetről szóló 2023. évi C. tv. (a továbbiakban: Méptv.) definiálja az alábbiak szerint:

„telektömb: valamennyi oldalról közterület, közlekedési terület, közforgalom elől el nem zárt magánút, egyéb beépítésre nem szánt terület, közigazgatási határvonal, kivételesen belterületi határvonal által határolt telek, telekcsoport, tömbtelek, méretbeli és számbeli korlátozás nélkül;”

Ezáltal Mikepércs község közigazgatási területén tervezett településrendezési módosítással kapcsolatban az I. tervezési területtel összefüggésben **a következő tervezési terület** kerül lehatárolásra:

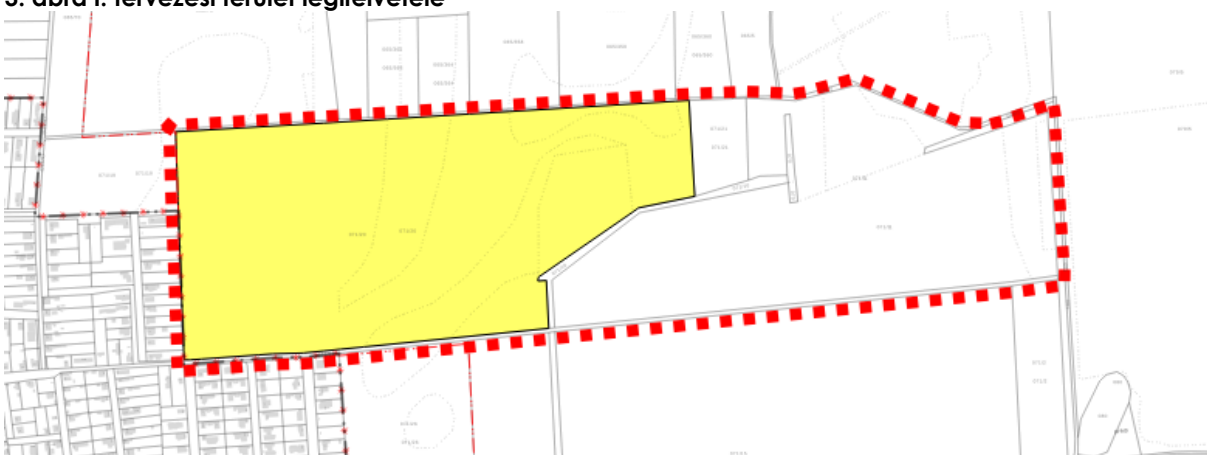
A **meglévő belterületi határ** – 071/12 hrsz-ú közlekedési terület (Rákóczi utca folytatása)
– 072/1 hrsz-ú **erdőterület** – 069/2 hrsz-ú közlekedési terület – 069/1 hrsz-ú közlekedési terület – tervezett belterületi határ által határolt telektömb.



2. ábra I. tervezési terület elhelyezkedése a közigazgatási területen



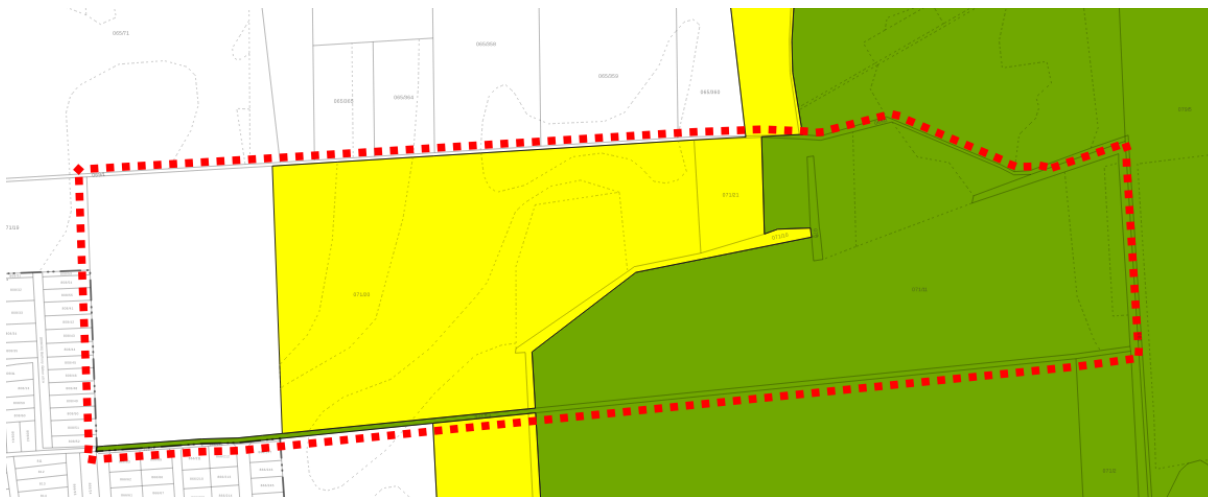
3. ábra I. tervezési terület légifelvétele



4. ábra A módosítással érintett földrészlet elhelyezkedése az I. tervezési területen

Táj- és természetvédelmi érintettség:

A tervezési terület Natura 2000 védelem alatt álló területeket nem érint. Országos jelentőségű védett természeti területet, értéket a tervezési terület nem érint. A módosítással érintett földrészlet egy része az OTTrT által meghatározott Országos Ökológiai Hálózat Pufferterület övezetének részét képezi. A tervezési területet a magterület övezete is érinti, azonban a tervezett módosítások a magterület területét nem érintik.



3. ábra A tervezési terület Országos Ökológiai Hálózattal való érintettsége (citromsárga - pufferterület övezete, zöld - magterület övezete)

Az Országos Ökológiai Hálózat Pufferterület övezetre vonatkozó előírásokat az OTrT 27.§-a határozza meg az alábbiak szerint.

„27. § (1) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében – a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével – a településrendezési terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.

(3) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a (2) bekezdésben meghatározott feltételektől függetlenül is kijelölhető.

(4) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető.”

Az (1) bekezdés alapján csak olyan területfelhasználási kategória jelölhető ki, mely a természetközeli élőhelyeket, azok kapcsolatait nem károsítja. A javasolt

területfelhasználás jelentős zöldfelületi előírással jár, mely talán még a természetközeli élőhelyek javát is szolgálhatja. A puffterület övezete a lakóterületi kijelöléssel csak részben érintett. A terv szerint 15,48 ha új beépítésre szánt területből 8,76 ha érinti az övezetet. Amennyiben a szakhatóságok indokoltnak tartják, úgy ezen területre szigorúbb előírások is szabályozhatók.

A (2) bekezdés szerint beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, amennyiben a szomszédos magterület természeti értékeit, biológiai sokféleségét és táji értékeit nem veszélyezteti. A szomszédos magterülettől a beépítésre szánt terület kijelölése cca 32 méterre helyezkedik el a legközelebbi ponton (amennyiben a déli határoló 071/12 hrsz-ú földrészletet nem vesszük figyelembe – mivel az is a magterület része). A lakóterület építési szakaszában és az ott élők által sem várható a magterület övezete felé történő közlekedés, vagy másfajta hatásgyakorlás.

A (3) bekezdés alapján beépítésre szánt terület kijelölhető a (2) bekezdéstől függetlenül is ott, ahol az OTtT térségi szerkezeti tervlapja települési térséget határoz meg. Ez jelen tervezési terület esetén nem áll fenn.

A (4) bekezdésben meghatározott előírások a bányászatra vonatkoznak. A tervezési területen belül bányászati tevékenység nem tervezett.

Az E-TÉR adatszolgáltatása alapján a módosítással érintett földrészlet közepén védett tájelem található. Az adatszolgáltatásban megjelölt objektum védett tájelem, fa- és bokorcsoport a településrendezési segédlet alapján. A tervezett módosítás a jelölt poligont kis mértékben érint. E területen zöldterület kijelölése tervezett. Az egységes területalapú támogatások és egyes vidékfejlesztési támogatások igényléséhez teljesítendő *„Helyes Mezőgazdasági és Környezeti Állapot” fenntartásához szükséges feltételrendszer, valamint az állatok állategységre való átváltási arányának meghatározásáról szóló 50/2008. (IV.24.) FVM rendelet 2.§ c) pontja alapján a fa és bokorcsoport: a Mezőgazdasági Parcella Azonosító Rendszerben (a továbbiakban: MePAR) meghatározott és feltüntetett, 100 négyzetméternél nagyobb, legfeljebb 5000 négyzetméter, jellemzően nem vonalas kiterjedéssel rendelkező,*

legalább 50%-ban fás szárú növényekkel borított terület, amely legalább 20%-ban, gyeper felszínborítással is történő érintkezés esetén pedig legalább 50%-ban szántóval van körülvéve."

Ugyanezen rendelet 1. mellékletének 7.1 pontjában kerültek meghatározásra az előírások: *„A védett tájképi elemek megőrzése: A MePAR-ban rögzített védett tájképi elemek megőrzése kötelező. Kunhalom, valamint a fa- és bokorcsoport területén gyeper felszínborítás helyreállítása érdekében történő előkészítő beavatkozások kivételével bármilyen mezőgazdasági talajmunka végzése tilos...*

Fa- és bokorcsoportra vonatkozó fahasználat, illetve a kis kiterjedésű tavak megőrzése érdekében a teljes naptári évben biztosítani kell, hogy a fa- és bokorcsoport megfeleljen az 50/2008. (IV. 24.) FVM rendelet 2. § c) pontjában, ... foglaltaknak. A magányosan álló fát kivágni nem lehet."

A tervezett módosítás a fa- és bokorcsoportra mint védett tájelemre nem fejt ki hatást. A tervezett módosítást követően is teljesül a fenti rendelet 2.§ bekezdésének c) pontjában meghatározott kritérium.



4. ábra Fa- és bokorcsoportok, mint védett tájelemek a tervezési területen és annak környezetében

Az OTvT által meghatározott, a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet által lehatárolt tájképvédelmi terület övezete a tervezési terület délkeleti sarkát érinti kis mértékben. A tervezett módosítás a tájképvédelmi övezettel nem érintett.



5. ábra Tájképvédelmi terület övezete és a tervezési terület

Örökségvédelmi érintettség

A tervezési terület örökségvédelmi szempontból nem érintett. Sem nyilvántartott régészeti lelőhely, sem országosan védett műemlék, műemléki környezet nem található a tervezési területen, vagy annak puffterületén belül. A településrendezési eszközök módosítása során a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV.9.) Korm. rendelet 84.§-a alapján az újonnan beépítésre szánt területnek kijelölt területek régészeti szempontú terepbejárását el kell végeztetni az arra jogosult régész szakemberrel. A terület tulajdonosa a régészeti terepbejárást elvégeztette. Új régészeti lelőhely azonosítására nem került sor. Az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása alapján sem érintett a módosításra tervezett terület.

Település (Településrész)

Mikepércs

Helyrajzi szám

071/20

☐ Keresés képpel

Lekérdezés

Falálatok:

Műemléki védelem (0 db)

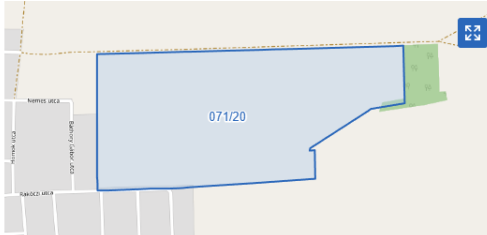
Régészeti védelem (0 db)

Világörökségi védelem (0 db)

Műemléki védelem (0 db)

Régészeti védelem (0 db)

Világörökségi védelem (0 db)



5. ábra Védett ingatlanok jegyzéke - OENY

A régészeti vizsgálat alapján a beruházás megvalósítása során legalább régészeti megfigyelést kell végezni a területen.

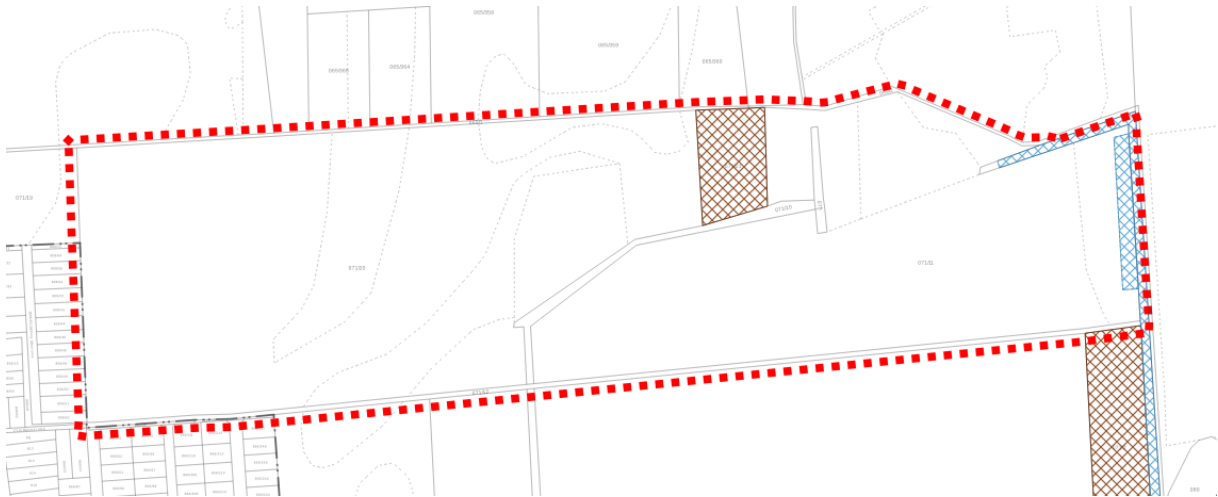
Környezetvédelmi érintettség

A területen környezetvédelmi szempontból védendő objektum, terület nem helyezkedik el.

A terület nem érintett vízbázis védőidommal, és nem érintett rendszeresen belvízjárta terület övezetével sem. A tervezési területet élővízfolyás, tó és ezek parti sávja nem érinti.

A területen ásványi nyersanyaglelőhely, nyilvántartott bányatelek nem található.

A tervezési területen belül az Országos Erdőállomány Adattárában szereplő erdőterület is található. Ezen területeket a hatályos tervek erdőterületbe sorolják. Ugyanezen területeket az OTTrT és a Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Hajdú-Bihar Megye Területrendezési Tervéről szóló 3/2020. (VI.29.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: MTrT) is erdőgazdálkodási térségbe, erdők övezetébe sorolja. A tervezett módosítás ezeket a területeket nem érintik a tervezési területen belül. A tervezési terület **jellemzően mezőgazdasági térségbe sorolt az országos- illetve vármegyei területrendezési tervek térségi területfelhasználást meghatározó tervlapjain.**



6. ábra Erdők övezete - Országos Erdőállomány Adattára szerinti erdőterületek

A módosítással érintett földrészlet jellemzően szántó művelési ágban helyezkedik el, melynek minőségi osztálya 4,5,6. A módosítással érintett terület nem átlagosnál jobb minőségű termőföld. A telek egy része rét művelési ágú, mely átlagosnál jobb minőségű termőföldnek minősül. A rét művelési ág azonban módosításra nem tervezett.

A hatályos településrendezési eszközök a területre vonatkozó megállapításai:

Településszerkezeti terv:



6. ábra Hatályos településszerkezeti terv - részlet a tervezési területre vonatkozóan

A tervezési területen belül a módosítással érintett földrészlet jellemzően Má jelű általános mezőgazdasági területfelhasználásban helyezkedik el. Ezen túl a területfelhasználás közötti

közlekedési területet (Köu) – mint tervezett gyűjtőút, gazdasági erdőterületet (Eg) és különleges mezőgazdasági területet (Mk) is meghatároz a 071/20 hrsz-ú ingatlant érintően.

A hatályos építési szabályzat az alábbi megállapításokat tartalmazza az Ma övezetekre:

„11. §

(2) *Mezőgazdasági általános terület (Ma)*

a) *A területbe jellemzően az előző mezőgazdasági területbe nem sorolt, természeti védelem alatt nem álló mezőgazdasági területek tartoznak.*

b) *A területen a legalább 30 m szélességű telkeken a növénytermesztés, az állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei és lakóépületek helyezhetők el az alábbiak szerint:*

1. *Gazdasági épületek:*

- *szántó, kert, rét, legelő (gyep) művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 3 hektár,*
- *nádas, vízállásos terület művelési ág területén épület nem helyezhető el.*

2. *Lakóépület gazdasági épületekkel:*

- *szántó, kert, rét, legelő (gyep) művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 5 hektár,*
- *nádas, vízállásos terület művelési ág területén nem helyezhető el.*

c) *A telek beépítettsége nem haladhatja meg a 3 %-ot. Önálló lakóépülettel a telekterület legfeljebb 1,5 %-a, de legfeljebb 300 m² építhető be.*

d) *hk.*

e) *Önálló lakóépületet 35-45 -os hajlású magas-tetővel kell fedni, épületmagassága legfeljebb 4,5 m lehet.*

f) *Egy telken újonnan csak egy tanyaudvar alakítható ki, amelynek területe:*

1. *nem lehet nagyobb, mint 5.000 m², és a telekterület 50 %-a,*
2. *utólag sem alakítható önálló telekké, ha a megosztás következtében az építési előírásoknak nem felel meg.*

g) *A dűlőutak mentén az úttal határos ingatlanok tulajdonosait az önkormányzat (határozatban) az út mentén védő fasor telepítésére kötelezheti.*

h) A területen a meglévő tanyaépületek, illetőleg idegenforgalmi, vendéglátó és szolgáltató célokat szolgáló épületek – függetlenül a teleknagyságtól – átalakíthatók, korszerűsíthetők, felújíthatók, valamint egy alkalommal, legfeljebb 50 m²-rel bővíthetők.”



7. ábra Hatályos szabályozási terv – részlet

A tervezett változtatások az Ma övezetben lévő területeket érintik a tervezési területen belül.

1.3.2. II. tervezési terület – 2.a) módosítási pont

A II. tervezési területen belül kerül biztosításra a magasabb rendű jogszabályi előírások szerinti csereterület egy része.

A II. tervezési terület a 47-es számú Debrecen-Szeged másodrendű főút – 0153/2 hrsz-ú közlekedési terület – 0152 hrsz-ú közlekedési terület – 0159 hrsz-ú közlekedési terület – 0146/2 hrsz-ú közlekedési terület – 1346/18 hrsz-1346/20 hrsz-1346/36 hrsz-1346/39 hrsz-1346/44 hrsz – 1346/51 hrsz földrészleteket érintő tervezett gyűjtőút által határolt telektömb.



8. ábra II. tervezési terület elhelyezkedése a közigazgatási területen belül



9. ábra II. tervezési terület légifelvétele



10. ábra A II. tervezési területen belül módosítással érintett földrészletek elhelyezkedése

Táj- és természetvédelmi érintettség:

A tervezési terület Natura 2000 védelem alatt álló területeket nem érint. Országos jelentőségű védett természeti területet, értéket a tervezési terület nem érint. A módosítással érintett földrészletek a tervezési területen belül nem érintettek az OTRT által meghatározott Országos Ökológiai Hálózat övezeteivel. A tervezési terület és a módosítással érintett földrészletek sem érintettek a tájképvédelmi terület övezetével.

Az E-TÉR adatszolgáltatása alapján a módosítással érintett földrészletek közül a 0170/13-16 és 0163 hrsz-ú földrészletet érintően védett tájelem található. Az adatszolgáltatásban megjelölt objektum védett tájelem, fa- és bokorcsoport a településrendezési segédlet alapján, illetve a tervezési területet határoló 1346/2 hrsz-ú közlekedési területen két védett tájelem (gémeskút) található az adatszolgáltatás alapján. A gémeskutakat a

módosítással érintett területek nem érintik. A tervezett módosítás a jelölt poligont teljes területén érinti. E területen általános mezőgazdasági terület kijelölése tervezett, mely nem ellentétes a jogszabályi előírásokkal. Az egységes területalapú támogatások és egyes vidékfejlesztési támogatások igényléséhez teljesítendő *„Helyes Mezőgazdasági és Környezeti Állapot” fenntartásához szükséges feltételrendszer, valamint az állatok állategységre való átváltási arányának meghatározásáról* szóló 50/2008. (IV.24.) FVM rendelet 2.§ c) pontja alapján *a fa és bokorcsoport: a Mezőgazdasági Parcella Azonosító Rendszerben (a továbbiakban: MePAR) meghatározott és feltüntetett, 100 négyzetméternél nagyobb, legfeljebb 5000 négyzetméter, jellemzően nem vonalas kiterjedéssel rendelkező, legalább 50%-ban fás szárú növényekkel borított terület, amely legalább 20%-ban, gyeppel felszínborítással is történő érintkezés esetén pedig legalább 50%-ban szántóval van körülvéve.*

Ugyanezen rendelet 1. mellékletének 7.1 pontjában kerültek meghatározásra az előírások: *„A védett tájképi elemek megőrzése: A MePAR-ban rögzített védett tájképi elemek megőrzése kötelező. Kunhalom, valamint a fa- és bokorcsoport területén gyeppel felszínborítás helyreállítása érdekében történő előkészítő beavatkozások kivételével bármilyen mezőgazdasági talajmunka végzése tilos....*

Fa- és bokorcsoportra vonatkozó fahasználat, illetve a kis kiterjedésű tavak megőrzése érdekében a teljes naptári évben biztosítani kell, hogy a fa- és bokorcsoport megfeleljen az 50/2008. (IV. 24.) FVM rendelet 2. § c) pontjában, ... foglaltaknak. A magányosan álló fát kivágni nem lehet.”

A tervezett módosítás a fa- és bokorcsoportra, mint védett tájelemre nem fejt ki negatív hatást. A tervezett módosítást követően is teljesül a fenti rendelet 2.§ bekezdésének c) pontjában meghatározott kritérium.



4. ábra Fa- és bokorcsoportok, mint védett tájelemek a tervezési területen és a tervezési terület határá mentén két gémeskút látható a keleti határban

Örökségvédelmi érintettség

A tervezési terület örökségvédelmi szempontból nem érintett. Sem nyilvántartott régészeti lelőhely, sem országosan védett műemlék, műemléki környezet nem található a tervezési területen. A tervezési terület déli határában több régészeti lelőhely is található (ezek közül a legközelebb esők a Mikepércs III. homok/A, Mikepércs III. homok/E megnevezésű régészeti lelőhelyek). A módosítással érintett ingatlanok legkevesebb 275 méteres távolságban helyezkednek el. A módosítás során a beépítésre szánt ingatlanok kerülnek

vissza beépítésre nem szánt terület területfelhasználásba, így földmunkával járó beruházás nem tervezett a módosításra tervezett területeken.

Az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása alapján sem érintettek a módosításra tervezett területek.



11. ábra A II. tervezési terület és környezetének örökségvédelmi érintettsége

Település (Településrész)

Mikepércs

Helyrajzi szám

0170

☐ Keresés képpel

Lekérdezés

Találatok:

Műemléki védelem (0 db) Régészeti védelem (0 db) Világörökségi védelem (0 db)

Műemléki védelem (0 db)

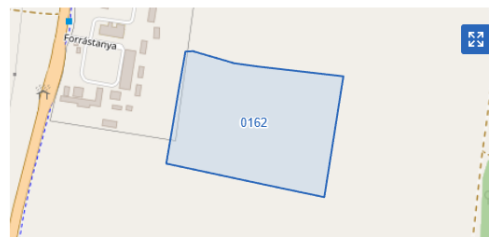
Régészeti védelem (0 db)

Világörökségi védelem (0 db)

Település (Településrész) Helyrajzi szám

Mikepércs 0162 ☐ Keresés képpel

Lekérdezés



Találatok:

Műemléki védelem (0 db) Régészeti védelem (0 db) Világörökségi védelem (0 db)

Műemléki védelem (0 db)

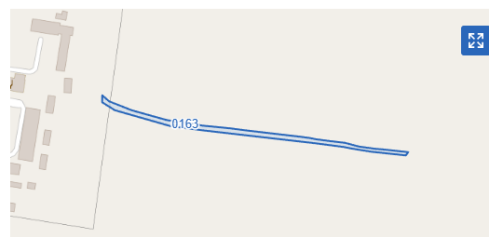
Régészeti védelem (0 db)

Világörökségi védelem (0 db)

Település (Településrész) Helyrajzi szám

Mikepércs 0163 ☐ Keresés képpel

Lekérdezés



Találatok:

Műemléki védelem (0 db) Régészeti védelem (0 db) Világörökségi védelem (0 db)

Műemléki védelem (0 db)

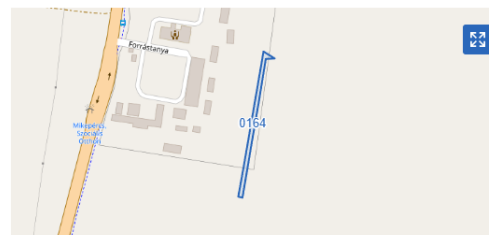
Régészeti védelem (0 db)

Világörökségi védelem (0 db)

Település (Településrész) Helyrajzi szám

Mikepércs 0164 ☐ Keresés képpel

Lekérdezés



Találatok:

Műemléki védelem (0 db) Régészeti védelem (0 db) Világörökségi védelem (0 db)

Műemléki védelem (0 db)

Régészeti védelem (0 db)

Világörökségi védelem (0 db)

12. ábra Védeft ingatlanok jegyzéke - OENY

Az örökségvédelmi jogszabályok betartása mellett ezen a tervezési területen sem várható az örökségvédelmi értékek sérülése.

Környezetvédelmi érintettség

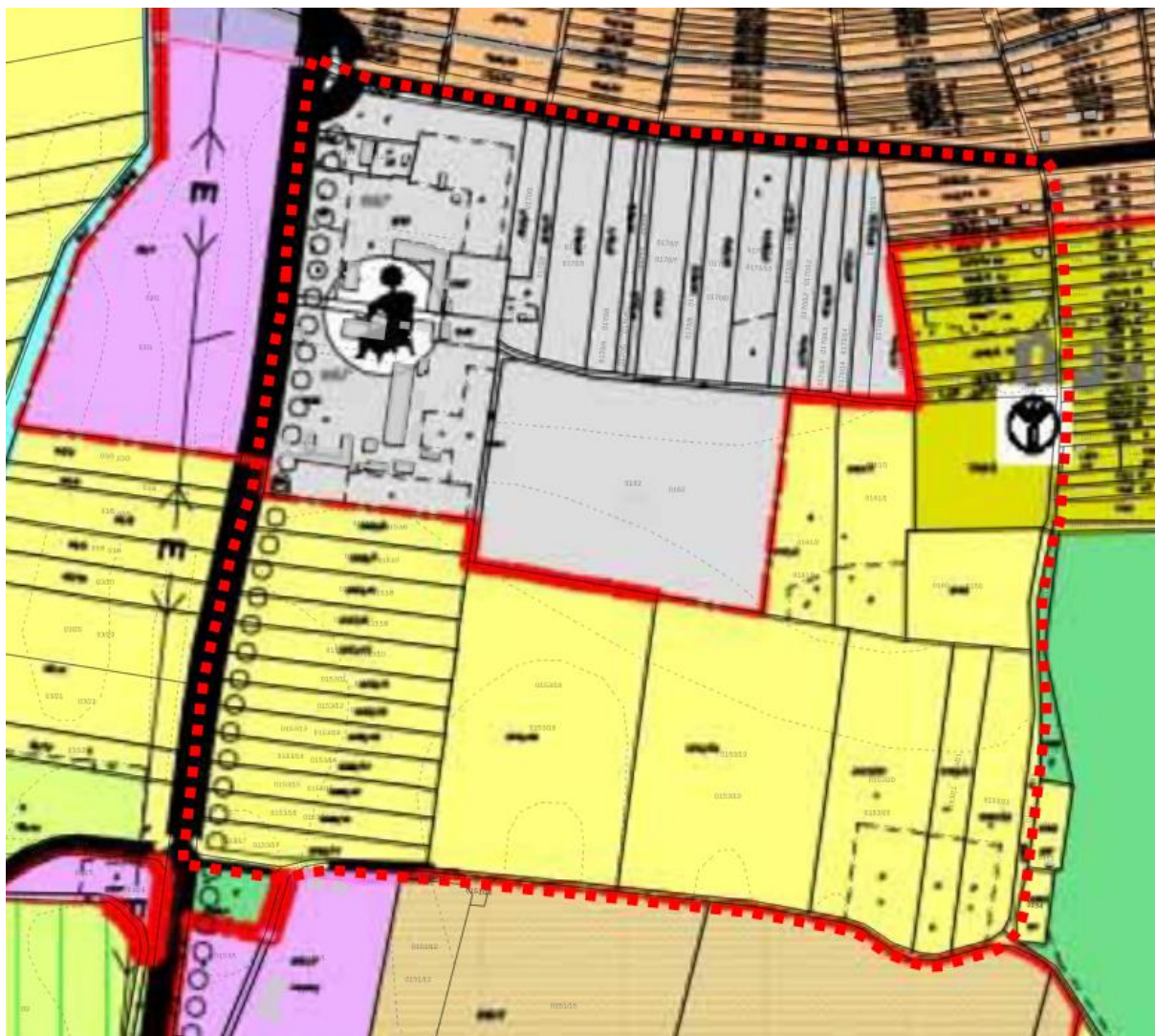
A tervezési területet érinti a „Sáránd I. - konvencionális eljárással termelhető szénhidrogén földgáz” bányatelek, melyen fúrásponatok létesítése történhet. A hatályos tervek a bányatelek határát nem jelölik, a korábbi adatszolgáltatás nem tartalmazta. A bányatelek adatszolgáltatás szerinti területének feltüntetése a terveken szükséges.



13. ábra Bányatelkek elhelyezkedése a településen és a II. tervezési terület

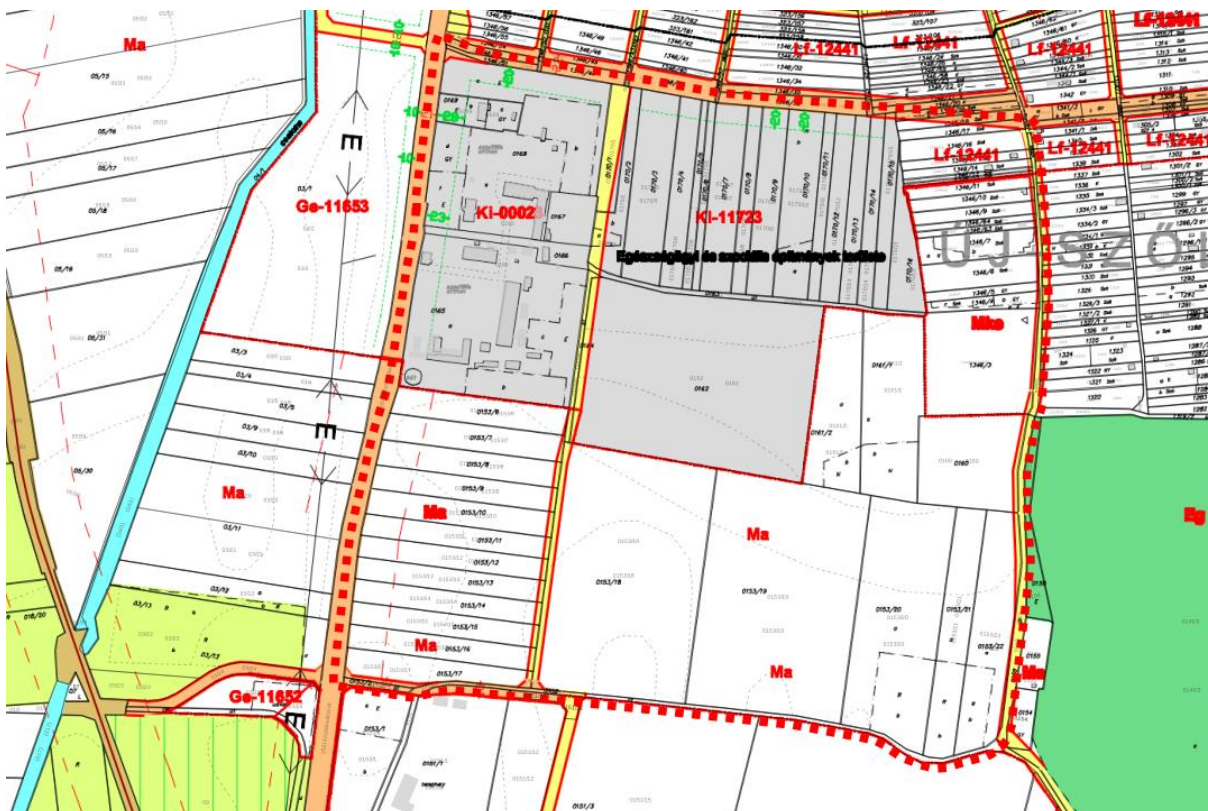
Az OTrT és az MTrT térségi tervlapjain tervezett 400 kV-os átviteli hálózat távvezeték elemét rögzíti (Hajdúböszörmény-Létavértes-(Románia)) a tervezési területet érintően. A módosítással érintett ingatlanok a tervezett távvezeték-től távolabb helyezkednek el, így azokat nem érinti a tervezett nyomvonal.

Településszerkezeti terv:



15. ábra Hatályos településszerkezeti terv - részlet

A hatályos településszerkezeti terv az érintett ingatlanokat Ki jelű különleges beépítésre szánt intézményi területbe sorolja. A módosítás során a terület általános mezőgazdasági területbe kerül (Má). Ennek megfelelően a településszerkezeti terven meghatározott beépítésre szánt területek határának vonala is módosításra szorul.



16. ábra Hatályos szabályozási terv – részlet

A Ki-11723 építési övezetben elhelyezkedő területek a fenti kivágat szerint általános mezőgazdasági terület övezetbe kerülnek majd módosításra.

A HÉSZ a Ki építési övezetre az alábbi előírásokat rögzíti:

„7. §

(1) Különleges intézményi terület (Ki)

a) A terület különleges célokat szolgáló közhasználatú, egészségügyi és szabadidős építmények elhelyezésére szolgál.

b) A területen csak a szabályozási tervlapon megnevezett funkciójú építménycsoportok és az azok rendeltetésszerű működéséhez szükséges egyéb építmények helyezhetők el.

c) A szociális intézményterületen

1. az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe 5000 m² lehet,

2. az épületet szabadonálló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül kell elhelyezni,

3. *az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 15 %, az elhelyezhető legnagyobb építmény magassága 7,5 méter, a legkisebb zöldfelülete 65 % lehet.*

d) *A sportolási célú (sporttelep, vízi-sporttelep) területen az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 15 %, az elhelyezhető legnagyobb építmény magassága 6,0 méter lehet.*

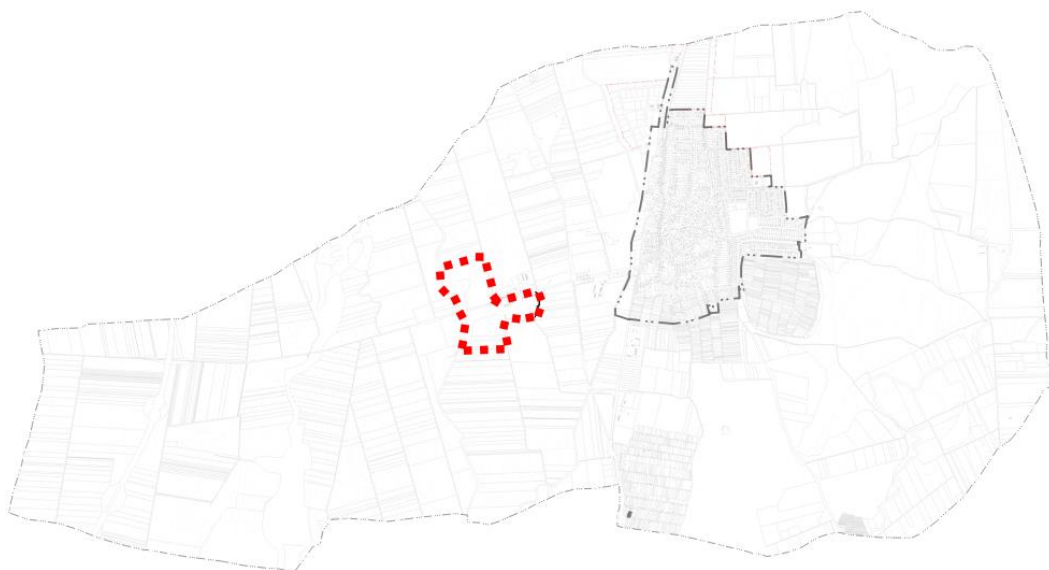
e) *A temető területén épület, építmény csak a temető működése érdekében helyezhető el, legfeljebb 6 méter épületmagassággal.*

f) *A szabadidő központok (lovak- és horgászsporttal és turizmussal kapcsolatos, stb.) területén az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 15 %, az elhelyezhető legnagyobb építmény magassága 6,0 méter, a legkisebb zöldfelülete 65 % lehet."*

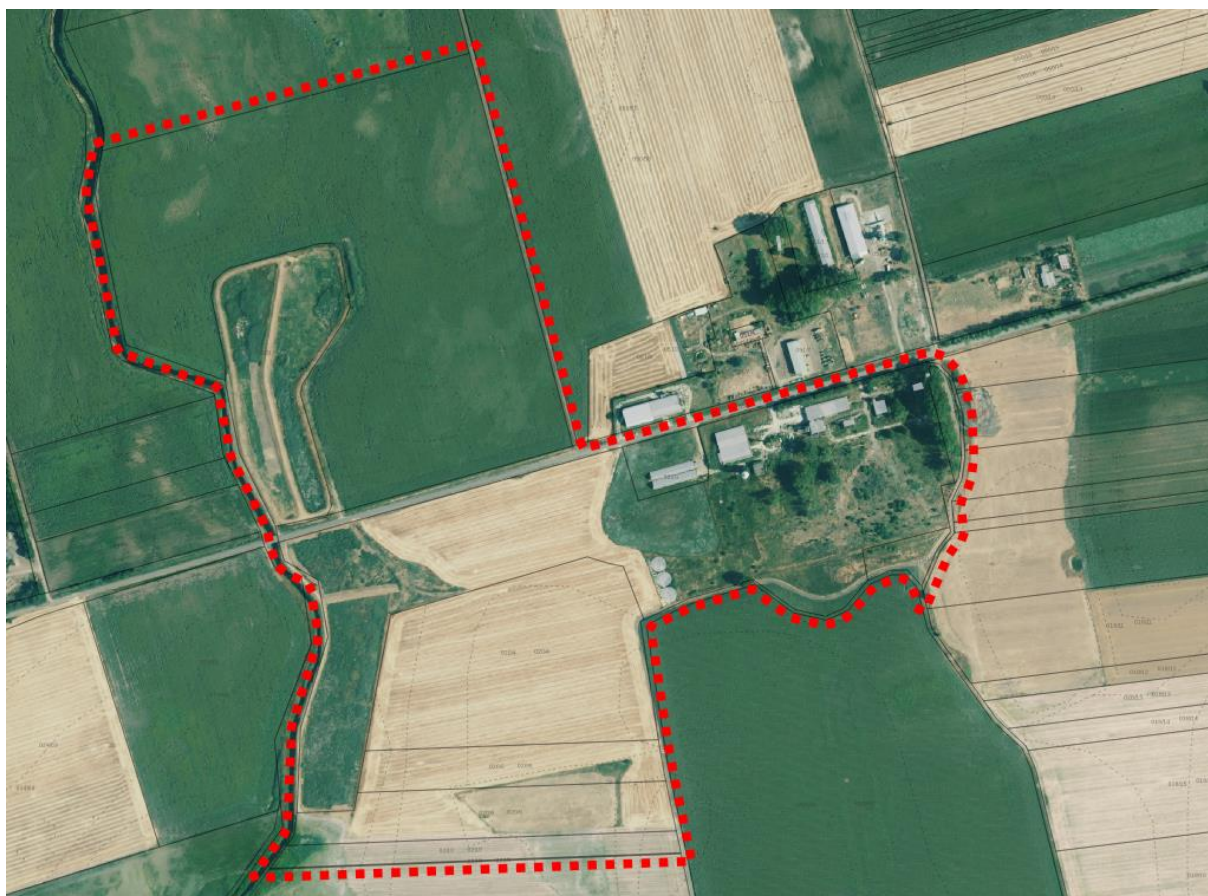
1.3.3. III. tervezési terület – 2.b) módosítási pont

A III. tervezési területen belül kerül biztosításra a magasabb rendű jogszabályi előírások szerinti csereterület másik része.

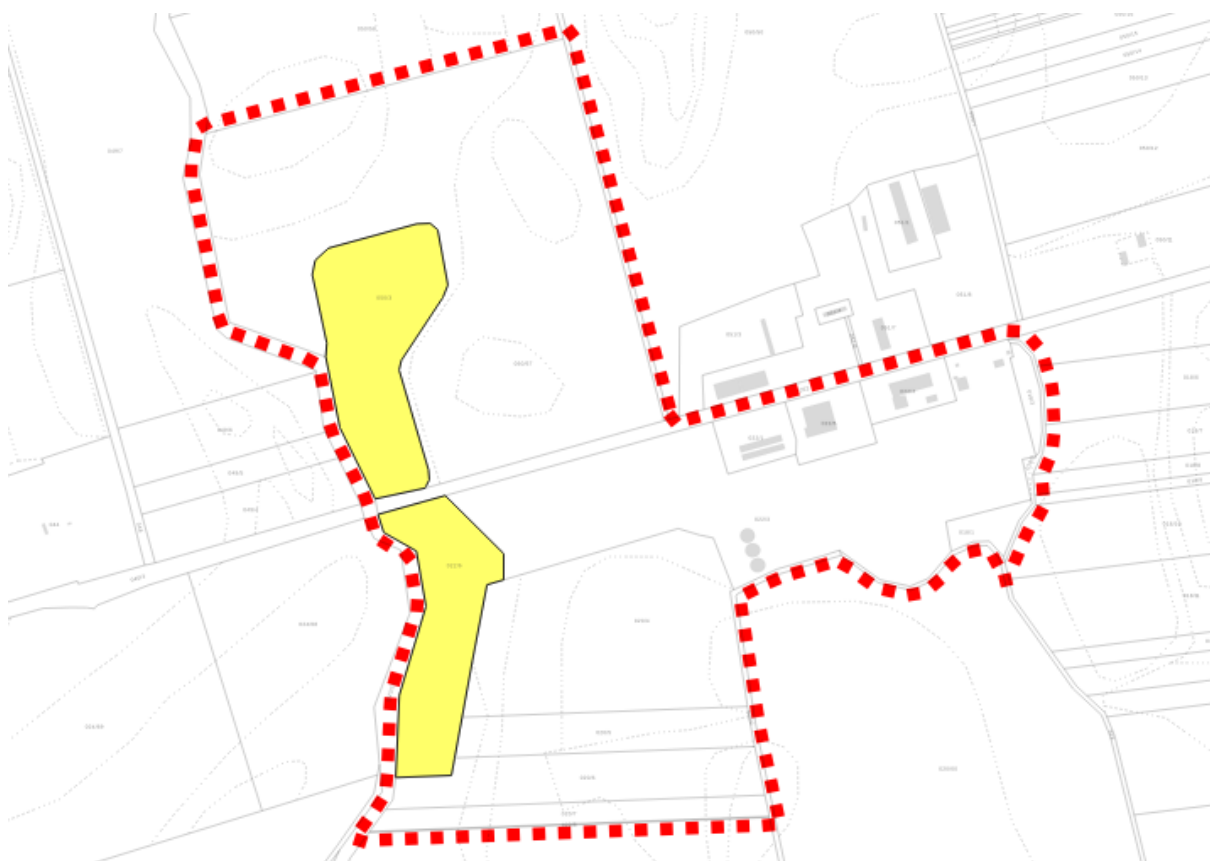
A III. tervezési terület a Tócsa-csatorna – 020/8 hrsz-ú mezőgazdasági terület – 020/2 hrsz-ú közlekedési terület – 019 hrsz-ú közlekedési terület – 018/2 hrsz-ú közlekedési terület – 052 hrsz-ú közlekedési terület – 050/5 hrsz-ú közlekedési terület – 050/58 hrsz-ú mezőgazdasági terület által határolt telektömb.



17. ábra A III. tervezési terület elhelyezkedése a közigazgatási területen belül



18. ábra A III. tervezési terület légifelvétele

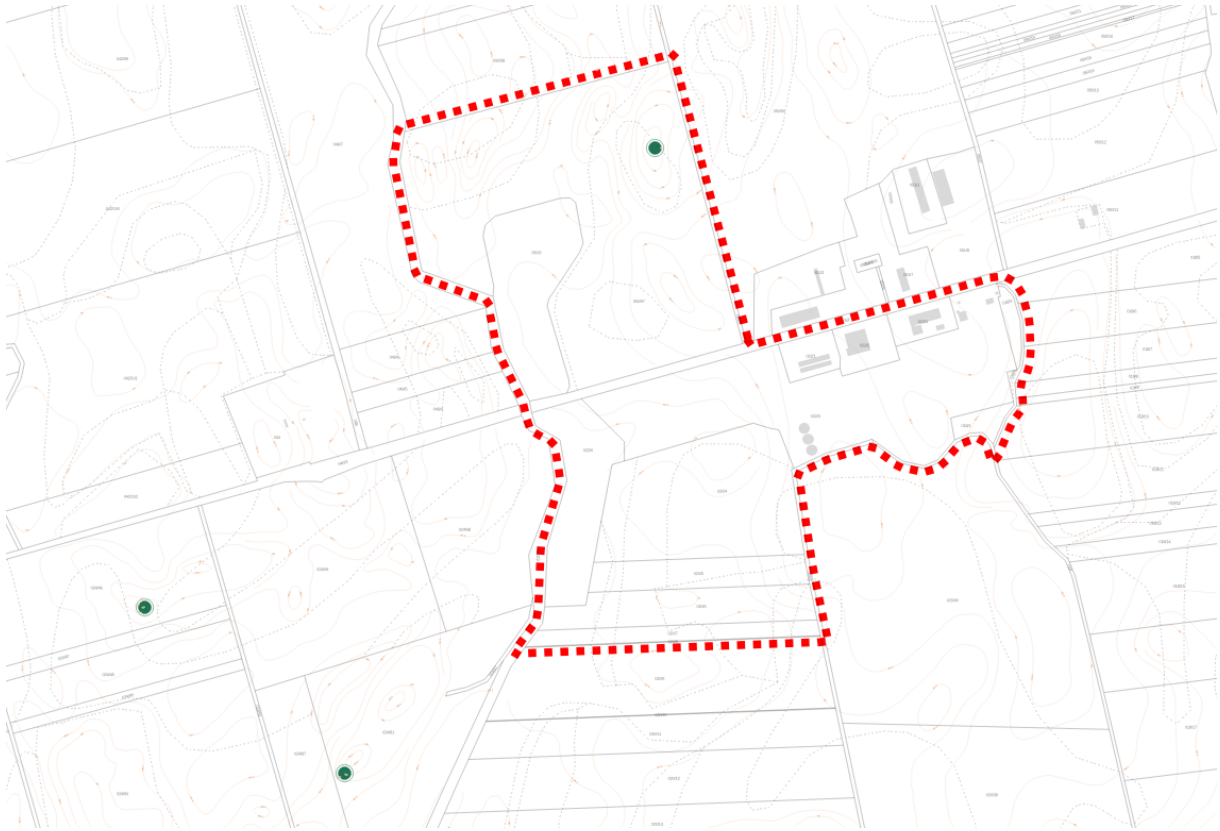


19. ábra A módosítással érintett földrészek elhelyezkedése a III. tervezési területen belül

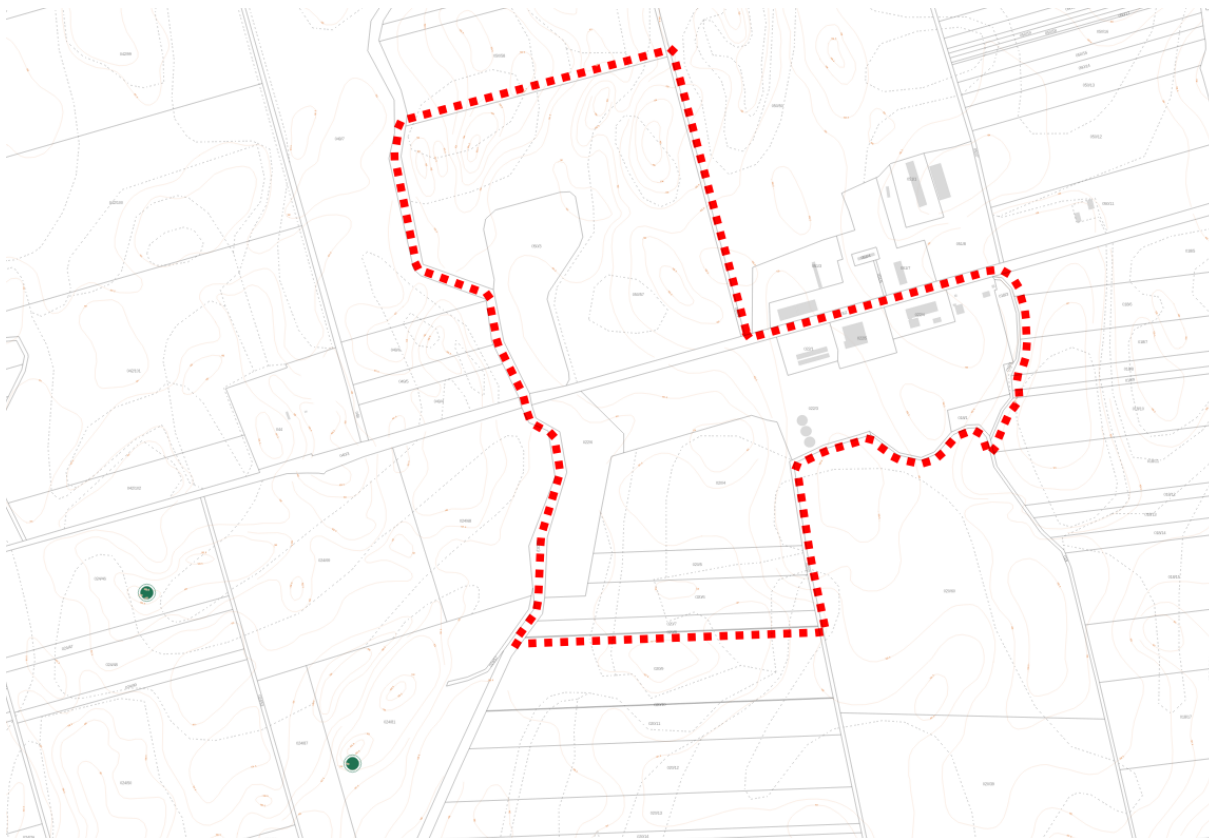
Táj- és természetvédelmi érintettség:

A tervezési terület Natura 2000 védelem alatt álló területeket nem érint. Országos jelentőségű védett természeti területet, értéket a tervezési terület nem érint. A módosítással érintett földrészek a tervezési területen belül nem érintettek az OTTr által meghatározott Országos Ökológiai Hálózat övezeteivel. A tervezési terület és a módosítással érintett földrészek sem érintettek a tájképvédelmi terület övezetével. A tervezési területen egyedi tájérték, védett tájelem nem található. A hatályos tervek a tervezési terület északkeleti részén kunhalmot jelölnek, azonban az E-TÉR adatszolgáltatás nem tartalmazza azt, sem a Mepar térképén nem látható. A településképi arculati kézikönyv készítése idején az akkori adatszolgáltatásban szereplő Nagy-tanyai-halom megnevezésű kunhalom pontos elhelyezkedése ezáltal nem ismert. Az illetékes téradatgazda a véleményezési eljárásban is véleményező szerv, ezért, amennyiben a kunhalom még nyilvántartásukban szerepel, úgy arról véleményében nyilatkozzon. A tervlapokról egyenlőre nem kerül törlésre, mivel a módosítás során a 050/3 hrsz-ú és a

022/6 hrsz-ú földrészlet érintett területfelhasználás változással, a kunhalom pedig a 050/57 hrsz-ú földrészletet érinti.



20. ábra Ex-lege védett kunhalmok a tervezési területen belül és annak környezetében - HNPI adatszolgáltatás 2017 (3940-2/2017)

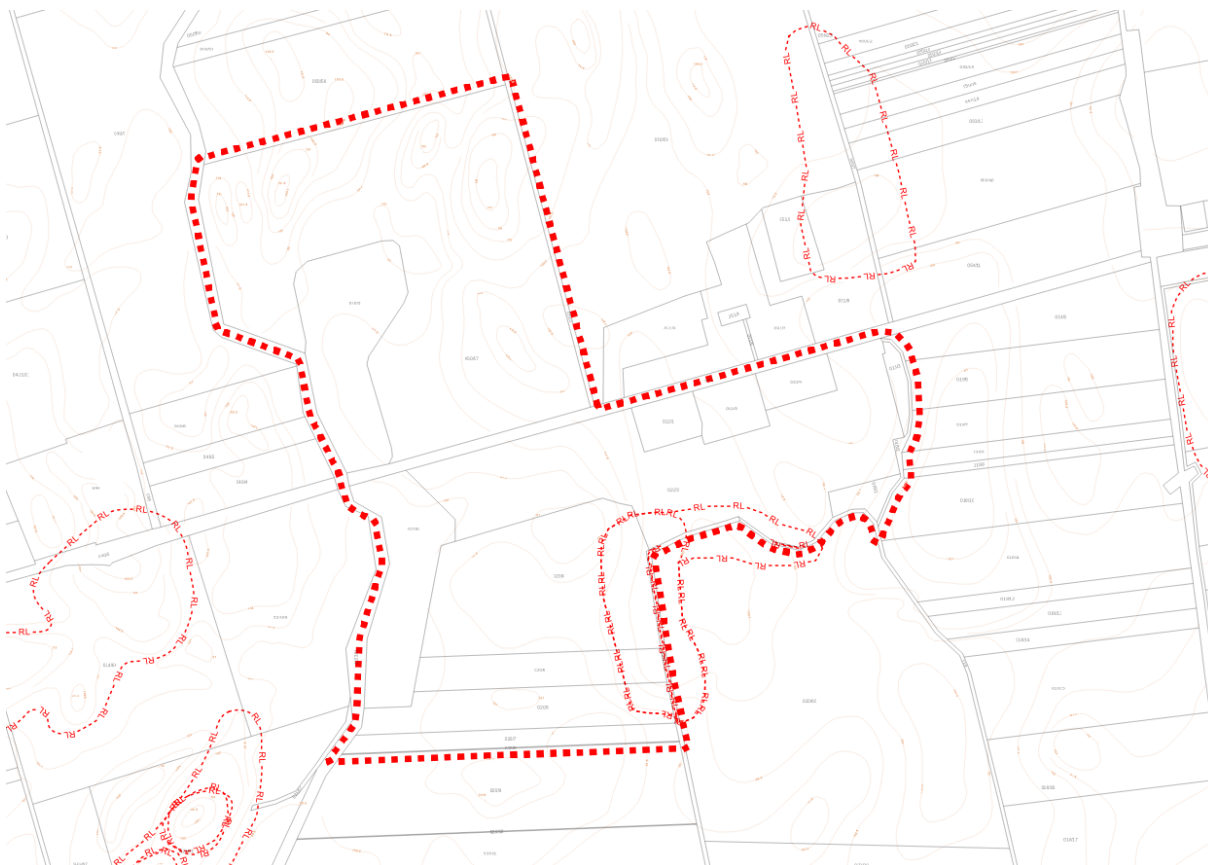


21. ábra Ex-lege védett kunhalmok a tervezési terület környezetében - E-TÉR adatszolgáltatás 2025-01

Örökségvédelmi érintettség

A tervezési terület déli részét nyilvántartott régészeti lelőhely érinti. A módosítással érintett földrészeket a régészeti lelőhelyek poligonjai nem érintik, legközelebbi lelőhely 142 méteres távolságban helyezkedik el. A tervezési területet érintő lelőhely a Bodóháza 2. megnevezésű 100231 azonosítószámú lelőhely. A tervezési területen kívül, a Tócsatorna nyugati oldalán több lelőhelyet is találhatunk. Ezek közelebb esnek a módosítással érintett földrészlethez, mint az ami a tervezési területet érinti. A legközelebb eső a Dócsidűlő É megnevezésű (82735) lelőhely. A módosítás során a beépítésre szánt ingatlanok kerülnek vissza beépítésre nem szánt terület területfelhasználásba, így földmunkával járó beruházás nem tervezett a módosításra tervezett területeken.

Az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása alapján sem érintettek a módosításra tervezett területek.



22. ábra A III. tervezési terület és környezetének örökségvédelmi érintettsége

Település (Településrész)	Helyrajzi szám	<input type="checkbox"/> Keresés képpel
Mikepércs	022/6	
Lekérdezés		



Találatok:

Műemléki védelem (0 db) Régészeti védelem (0 db) Világörökségi védelem (0 db)

Műemléki védelem (0 db)
Régészeti védelem (0 db)
Világörökségi védelem (0 db)

Település (Településrész)	Helyrajzi szám	<input type="checkbox"/> Keresés képpel
Mikepércs	050/3	
Lekérdezés		



Találatok:

Műemléki védelem (0 db) Régészeti védelem (0 db) Világörökségi védelem (0 db)

Műemléki védelem (0 db)
Régészeti védelem (0 db)
Világörökségi védelem (0 db)

23. ábra Védett ingatlanok jegyzéke - OENY

Az örökségvédelmi jogszabályok betartása mellett ezen a tervezési területen sem várható az örökségvédelmi értékek sérülése. **Országosan védett műemlék, műemléki környezet** a tervezési területen, annak környezetében nem található.

Környezetvédelmi érintettség

A módosítással érintett földrészletek mellett folyik a Tóció-csatorna, mely kizárólagos állami tulajdonú vízfolyás. A nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III.14.) Korm. rendelet 2.§ (3) bekezdése alapján Tóció-csatorna parti sávja 6-6 méter, melyet a hatályos tervek nem tüntetnek fel. Az E-TÉR adatszolgáltatása nem tartalmaz információt a parti sáv pontos elhelyezkedéséről, sem a partvonal pontos helyzetéről, azonban a szabályozási terveken javasolt tájékoztató jelleggel szerepeltetni a parti sávot.

Az OTrT és az MTrT térségi tervlapjain tervezett 400 kV-os átviteli hálózat távvezeték elemét rögzíti (Hajdúböszörmény-Létavértes-(Románia)) a tervezési területet érintően. A módosítással érintett ingatlanok a tervezett távvezeték~~től~~ távolabb helyezkednek el, így azokat nem érinti a tervezett nyomvonal.



24. ábra Tervezett 400 kV-os távvezeték az OTrT és MTrT térségi szerkezeti tervlapjain

A hatályos tervek a tervezett távvezeték elemét nem ábrázolják, így a módosítás során a tervezési területen belül feltüntetésre kerül a védőtávolsággal együtt.

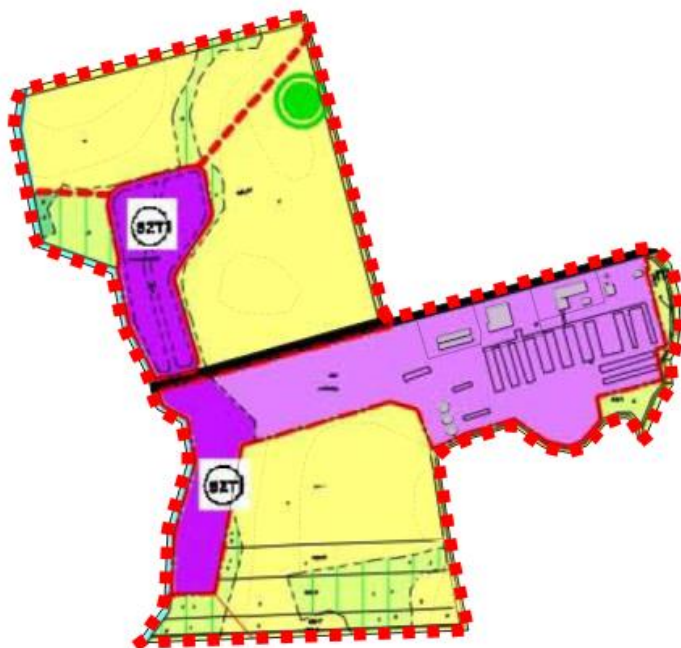
A terület nem érintett vízbázis védőidommal, és nem érintett rendszeresen belvízjárta terület övezetével sem.

A tervezési területet érinti a „Sáránd I. - konvencionális eljárással termelhető szénhidrogén földgáz” bányatelek, melyen fúrásponatok létesítése történhet. A hatályos tervek a bányatelek határát nem jelölik, a korábbi adatszolgáltatás nem tartalmazta. A bányatelek adatszolgáltatás szerinti területének feltüntetése a terveken szükséges.

A tervezési területen belül az Országos Erdőállomány Adattárában szereplő erdőterület nem található. A tervezett módosítás során megváltoztatásra tervezett területfelhasználások az OTrT és MTrT térségi tervlapjain települési térségben helyezkednek el. Azon kívül, a nem változó területek települési és mezőgazdasági térségben helyezkednek el.

A hatályos településrendezési eszközök a területre vonatkozó megállapításai:

Településszerkezeti terv:



25. ábra Hatályos településszerkezeti terv - részlet

A hatályos településszerkezeti terv az érintett ingatlanokat Kh jelű különleges beépítésre szánt hulladék elhelyezésére szolgáló területbe sorolja. A módosítás során a terület általános mezőgazdasági területbe kerül (Má). Ennek megfelelően a településszerkezeti terven meghatározott beépítésre szánt területek határának vonala is módosításra szorul.



26. ábra Hatályos szabályozási terv – részlet

A Kh-00011 építési övezetben elhelyezkedő területek a fenti kivágat szerint általános mezőgazdasági terület övezetbe kerülnek módosításra. Az építési övezet nem csak itt található meg a településen, így a módosítás során a HÉSZ vonatkozó rendelkezéseinek hatályon kívül helyezése nem szükséges.

A HÉSZ a Kh építési övezetre az alábbi előírásokat rögzíti:

„7.§

(3) *Különleges hulladék elhelyezésére szolgáló terület (Kh)*

a) *A terület a hulladékok elhelyezésére, ártalmatlanítására és hasznosítására szolgáló telephelyek kialakítására szolgál,*

b) *A területen csak a hulladékok elhelyezésére, ártalmatlanítására és hasznosítására szolgáló építmények létesíthetők."*

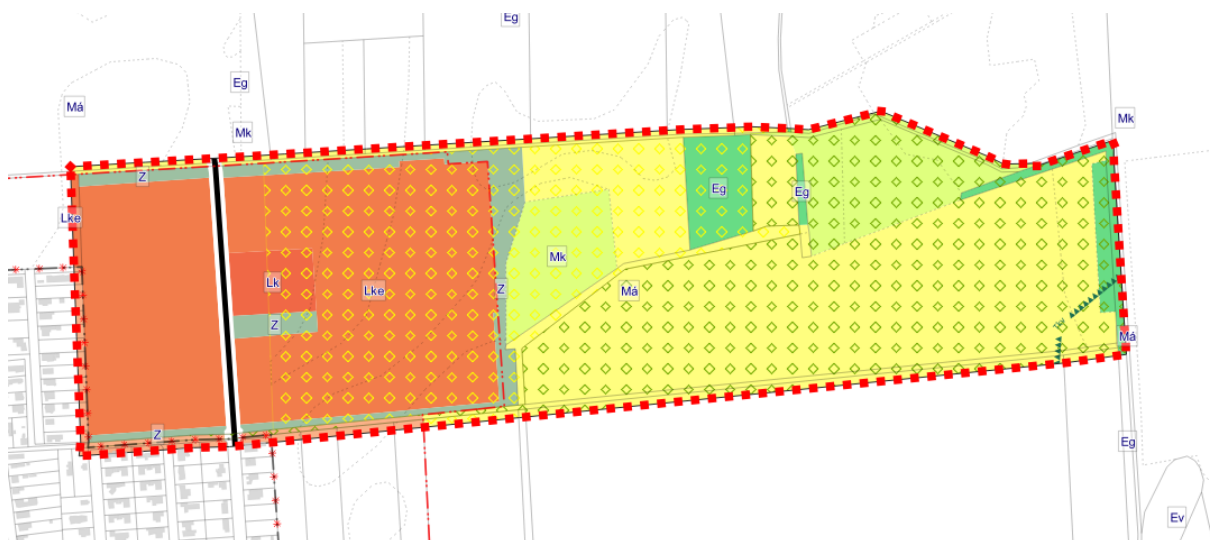
1.4. MÓDOSÍTÁS BEMUTATÁSA

A módosítás az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos tartalmi követelményeinek megfelelően (Hiv.: a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Téka) 135.§ (1) bekezdése), a Rendelet eljárási szabályai szerint készült.

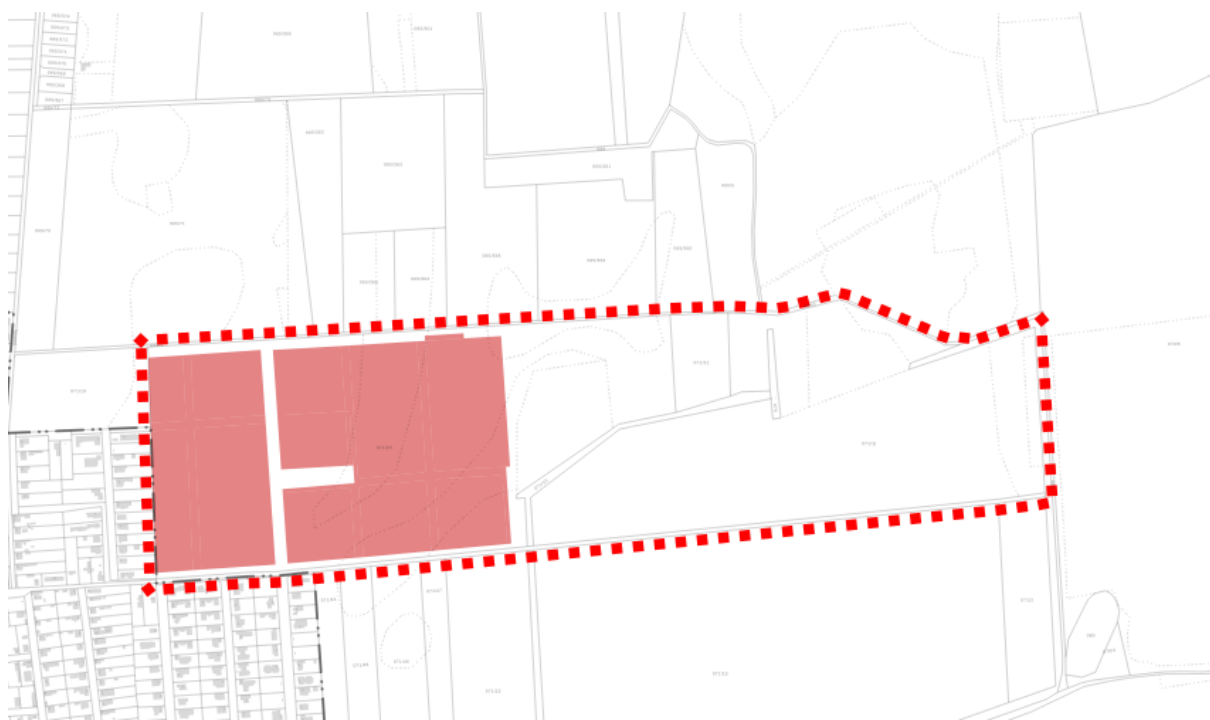
A jelenleg hatályos településrendezési eszközök már bemutatásra kerültek, ezért most a változások leírása, térképi ábrázolása következik.

A településszerkezeti terven a területfelhasználás változások átvezetése történik a tervezett beruházáshoz kapcsolódóan a területigénybevétel mértékéig. Az I. tervezési területen belül 071/20 hrsz-ú földrészleten 14,635 ha kertvárosias lakóterület (Lke2) és 0,85 ha kisvárosias lakóterület (Lk) kerül kijelölésre általános mezőgazdasági terület (Má) területfelhasználásból. Ugyanezen földrészleten zöldterület (Z) kerül kijelölésre 2,293 ha területen. A fennmaradó terület közúti közlekedési terület (Köu), általános mezőgazdasági terület (Má) és különleges mezőgazdasági terület (Mk) területfelhasználásban marad a hatályos állapot szerint. A tervlapokon az E-TÉR adatszolgáltatása szerinti védelmet igénylő elemek, magasabb rendű jogszabály által meghatározott korlátozások feltüntetésre kerülnek (pl.: ökológiai hálózat övezetei, védett tájelem).

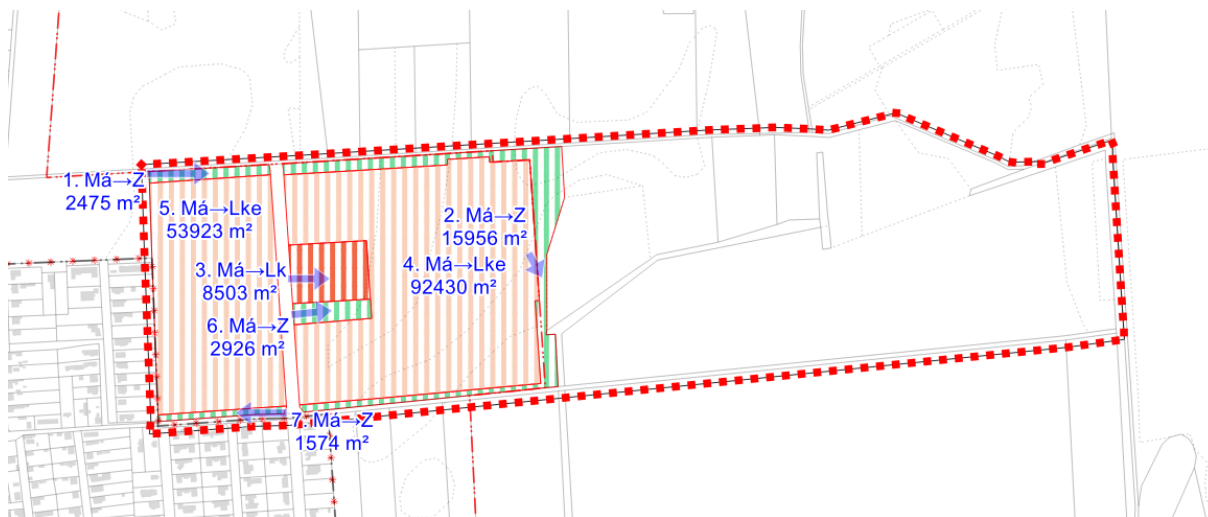
A településszerkezeti terven új beépítésre szánt terület kijelölése is történik ezen a tervezési területen 15,485 ha területen.



27. ábra Tervezett településszerkezeti terv – részlet

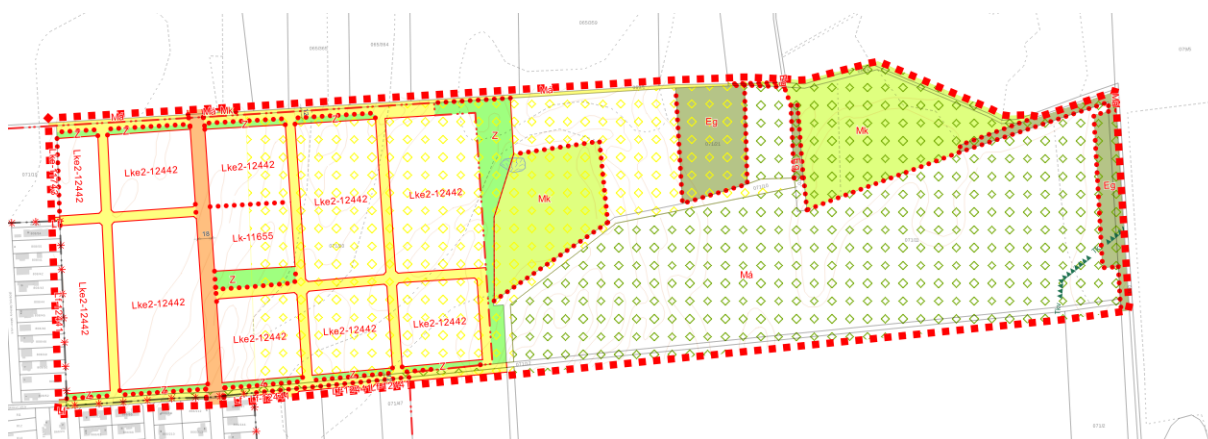


28. ábra Újonnan beépítésre szánt területek kijelölése az I. tervezési területen belül



29. ábra Területfelhasználás változások az I. tervezési területen

A településszerkezeti változásokat a szabályozási terven is át szükséges vezetni. A nem településszerkezeti elemként megjelenő tervezett úthálózat az OTÉK által előírt szélességű kiszolgáló és lakóutcákként (12 méter szélességben) jelennek meg a szabályozási terven, melyek biztosítják a kétirányú forgalmat, gyalogos közlekedés, közmű- és biztonságisáv biztosítását. Különválasztott kerékpáros közlekedésre szolgáló terület nem tervezett.



30. ábra Tervezett szabályozási terv - I. tervezési terület

A tervezett építési övezetek a kisvárosi lakóterület területfelhasználás esetében az Lk-11655 építési övezetjellel kapja. Ahol a jelölés a következőket jelenti:

Lk: kisvárosias lakóterület építési övezet

1: nem kialakult kategóriába tartozik

1: szabadonálló beépítési mód

6: legkisebb kialakítható építési telek mérete 2000 m²

5: 40% legnagyobb beépíthetőség

5: 10 m megengedett legnagyobb építménymagasság

A kisvárosias lakóterület építési övezetre a következő előírások szerepelnek a jelenleg hatályos építési szabályzatban. A tervezett módosítás során egyes rendelkezések módosítása válik szükségessé, melyeket piros színnel jelöltünk a rendelkezésekben.

"(1) *Kisvárosias lakóterület (Lk)*

a) *A terület jellemzően közepes laksűrűségű, közepesen sűrű beépítésű, legfeljebb nyolc önálló rendeltetési egységet magába foglaló, ~~7,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó~~ jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgál.*

b) *A területen elhelyezhető:*

1. *lakóépület,*
2. *a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,*
3. *egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.*

c) *A területen kivételesen elhelyezhető:*

1. *szálláshely szolgáltató épület,*
2. *igazgatási épület.*

d) *A területen nem helyezhető el:*

1. *sportépítmény,*
2. *kézműipari épület,*
3. *termelő kertészeti építmény,*
4. *üzemanyagtöltő állomás,*
5. *egyéb gazdasági építmény,*
6. *önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.*

e) *A kisvárosias lakóterület építési övezetében*

~~1. — az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége 25 m, mélysége 40 m, területe 1000 m² lehet,~~

- ~~2. az épületet szabadonálló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül kell elhelyezni;~~
3. az építési helyen csak egy épület helyezhető el, kivéve a 2000m²-t elérő telekméretű építési telkeken,
- ~~4. az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 30 %, a minimális zöldfelületi fedettsége 50 % lehet;~~
5. az építés feltétele a teljes közművesítettség,
6. a lakó rendeltetési egységenként legalább 150 m² telekhányadot kell biztosítani.
- ~~Nem lakás esetén minden megkezdett 50 m² nettó épület-szintterület egy rendeltetési egységnek számít;~~
7. a gépjármű elhelyezési igény 100 %-át a saját építési telken belül kell kielégíteni,
8. ha a szabályozási tervlap másként nem rendelkezik új építés esetén 5 m előkert létesítése kötelező,
9. az építési telken, az építési telken álló épület mellett a telek beépített területébe be nem számítóan elhelyezhető: közműcsatlakozási műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúzda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a ~~telepszintnél terepszintnél~~ 1 méternél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m²-es vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, zászlótartó oszlop."

A fenti szabályozás módosításának hatását a település többi kisvárosias lakóterületein is vizsgáltuk. A szabályozási tervlap övezetkódjai a kialakítható telekméretet, megengedett legnagyobb építménymagasságot és megengedett beépíthetőséget szabályozzák, melyek egyértelműek a szabályozási tervlapról, ezért kettős szabályozásuk, a HÉSZ-ben szövegesen is rögzíteni nem szükséges. Az egyes telkek kialakítható legkisebb telekszélességi és mélységi méretét a 13.§ táblázatai szabályozzák. A rendeltetési

egységek fogalmát az OTÉK határozza meg, melynek másként szabályozására nem rendelkezik felhatalmazással az önkormányzat. A zöldfelület legkisebb mértékének szabályozását is meghatározzák a 13.§ táblázatai, így külön rendelkezni nem szükséges róluk. Az OTÉK által meghatározott minimális értékektől **nagyobb zöldfelületi szabályozás** tervezett, mely a település zöldfelületi fedettségét **jelentős mértékben növeli**.

A tervezett építési övezetek a kertvárosias lakóterület területfelhasználás esetében az Lke2-12442 építési övezetjelet kapja egységesen. **Ahol a jelölés a következőket jelenti:**

Lke2: kertvárosias lakóterület építési övezet

1: nem kialakult kategóriába tartozik

2: oldalhatáron álló beépítési mód

4: legkisebb kialakítható építési telek mérete 800 m²

4: 30% **legnagyobb beépíthetőség**

2: 6,0 m megengedett legnagyobb építménymagasság

A kertvárosias lakóterület építési övezetre a következő előírások szerepelnek a jelenleg hatályos építési szabályzatban. A tervezett módosítás során egyes rendelkezések módosítása válik szükségessé, melyeket piros színnel jelöltünk a rendelkezésekben.

„(2) *Kertvárosias lakóterület (Lke, **Lke2**)*

a) *A terület jellemzően alacsony laksűrűségű, összefüggő kertes, legfeljebb két önálló rendeltetési egységet magába foglaló, **6.0 m-es épületmagasságot meg nem haladó** jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgál.*

b) *A területen elhelyezhető:*

1. *legfeljebb kétlakásos lakóépület,*
2. *a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,*
3. *egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.*
4. *a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.*

c) *A területen kivételesen elhelyezhető:*

1. *a helyi lakosság közbiztonságát szolgáltató építmény,*
2. *sportépítmény,*
3. *a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.*

d) *A területen nem helyezhető el:*

1. *üzemanyagtöltő állomás,*
2. *szálláshely szolgáltató épület – a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely épület kivételével,*
3. *egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,*
4. *önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.*

f) *A kertvárosias lakóterület építési övezetében*

- ~~1. — az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége 16 m, mélysége 40 m, területe 800 m² lehet,~~
- ~~2. — az épületet oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül kell elhelyezni,~~
3. *az építési helyen csak egy épület helyezhető el,*
- ~~4. — az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 30 %, a minimális zöldfelületi fedettsége 50 % lehet,~~
5. *hk.*
6. *a gépjármű elhelyezési igény 100 %-át a saját építési telken belül kell kielégíteni,*
7. *az építési telken, az építési telken álló épület mellett a telek beépített területébe be nem számítóan elhelyezhető: közmű-csatlakozási műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúzda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a telepszintnél 1 méternél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, lábon álló*

kerti tető legfeljebb 20 m²-es vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, zászlótartó oszlop.

g) Az „Lke2-.....” építési övezetekben

ga) az épületek teljes közművesítettség biztosítása esetén helyezhetők el,

gb) a szennyvízhálózat kiépítéséig a teljes közművesítettség helyett a részleges közművesítettség is elfogadható, a bűzhatás és a szivárgás megakadályozására alkalmas módon megvalósított és üzemeltetett szennyvíztároló elhelyezésével. Ahol a szennyvízcsatorna kiépült, ott az ingatlanokat egy éven belül kötelezően rá kell kötni.

gc) teljes közművesítés előírása esetén a vezetékes gáz egyéb energiahordozó alkalmazásával kiváltható.”

A rendelkezések módosítása során az Lke építési övezetre a szabályozási terv által meghatározott beépítési paramétereket a HÉSZ normaszövegében megismételni nem szükséges, így ezen rendelkezések, rendelkezésrészek hatályon kívül helyezése szükséges. A kertvárosias lakóterületre vonatkozó közművesítettség mértékét a hatályos HÉSZ nem határozza meg, azonban az új lakóterület kijelölése során a teljes közművesítettség meglétének biztosítása elvárt és mindenképp szükséges. A telepítési tanulmányterv is teljes közművesítettséget határozott meg az új beépítésre szánt területek esetében, ezért annak előírása szükséges. A szennyvízhálózat kiépítéséig a keletkező kommunális szennyvíz zárt tárolókban történő gyűjtése megengedhető, azonban a törzshálózat megvalósulását követően arra az ingatlanokat szükséges csatlakoztatni. A megújuló energiaforrások alkalmazásával, vagy más energiahordozók hasznosításával a vezetékes gázellátás kiváltható.

A kijelölésre kerülő zöldterületek esetében megállapítható, hogy azok a lakóterületet körülölelik, illetve két nagyobb területen is biztosítják az idetelepülő lakosság részére a közösségi pihenés és kikapcsolódás lehetőségét. Az OTÉK 4. melléklete alapján a közhasználatú parkok területének minden megkezdett 500 m²-re után egy

személygépkocsi várakozóhely. Ez a szabályozási terven kijelölt zöldterületek alapján számítandó, hiszen ezek a területek határozzák meg az egyes zöldterületek tényleges méretét az övezethatárok, szabályozási vonalak menti telekrendezést követően.

A szabályozási terv szerint kialakításra kerülő 10 telektömb mentén kijelölt zöldterületek az alábbi ábra szerint helyezkednek el.



31. ábra Tervezett zöldterületek elhelyezkedése a tervezési területen

Az 1. telektömb északi oldalán kijelölt zöldterület 387,58 m², - 1 db személygépjármű várakozóhely biztosítandó.

A 2. telektömb északi oldalán kijelölt zöldterület 697,1 m², - 2 db személygépjármű várakozóhely biztosítandó.

A 3. telektömb déli oldalán kijelölt zöldterület 325,53 m², - 1 db személygépjármű várakozóhely biztosítandó.

A 4. telektömb déli oldalán kijelölt zöldterület 662,39 m², - 2 db személygépjármű várakozóhely biztosítandó.

Az 5. telektömb északi oldalán kijelölt zöldterület 738,95 m², - **2 db személygépjármű** várakozóhely biztosítandó, míg az 5. telektömb déli oldalán kijelölt zöldterület 2145,43 m² – **5 gépjármű várakozóhely biztosítandó legalább.**

A 6. telektömb déli oldalán kijelölt zöldterület 670,54 m², - **2 db személygépjármű** várakozóhely biztosítandó.

A 7. telektömb északi oldalán kijelölt zöldterület 739,44 m², - **2 db személygépjármű** várakozóhely biztosítandó.

A 8. telektömb déli oldalán kijelölt zöldterület 620,44 m², - **2 db személygépjármű** várakozóhely biztosítandó.

A 9. telektömb északi és keleti oldalán kijelölt zöldterület 8553,85 m², - **18 db személygépjármű várakozóhely biztosítandó.**

A 10. telektömb déli oldalán kijelölt zöldterület 623,25 m², - **1 db személygépjármű** várakozóhely biztosítandó.

A zöldterületek mindegyike kapcsolódik tervezett közlekedési területhez és az OTÉK, így **azon parkolóterületek kialakíthatók és megközelíthetők.** A zöldterületeken összesen 38 új közterületi parkoló kialakítása szükséges, amely így összességében több, mint amennyit a zöldterületek összessége (16164,5 m² => 33 db) megkövetel.

A zöldterületek és a közlekedési területek az önkormányzat tulajdonába szükséges kerüljenek. A zöldterületek birtokba adásáról az OTtT 12.§ (4) bekezdése is rendelkezik. A közlekedési területek átadásáról is megállapodást kötött az önkormányzattal a terület tulajdonosa. A 9. sz. telektömbben egy magánút kialakítása tervezett, mely nem kerül átadásra az önkormányzat részére.

A közúti közlekedési területek kijelölése során a 12 méteres szélesség mindenhol biztosított lesz, valamint a telektömbök határában kijelölt zöldterületek és a csomópontok **lekerekített szabályozása a kereszteződések beláthatóságát segíti elő.** A közlekedési területek II. rendű közlekedési célú közterületként kerül szabályozásra a Széchenyi utca folytatásán kívül. Ez utóbbi gyűjtőútként I. rendű közlekedési célú közterületként

változatlanul marad. A II. rendű közlekedési célú közterületek a területen 23885,89 m² érintően kerülnek kijelölésre, melyek kapcsolódnak a meglévő közlekedési területekhez északi és déli oldalon, valamint a Rákóczi és Nemes (Pipacs) utcákhoz és a Búzavirág utca folytatásához nyugati irányba.

Új beépítésre szánt terület kijelölésével összefüggő előírások teljesülése

OTrT

Az OTrT 12.§-a az alábbi előírásokat támasztja az új beépítésre szánt területekkel kapcsolatban, melyek egyenként tételesen megválaszolásra, igazolásra kerülnek:

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

Az új beépítésre szánt terület a közigazgatási határtól legkevesebb 773,9 m távolságra helyezkedik el, tehát megfelel.

„(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 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.”

A tervezett új beépítésre szánt terület nem eredményezi a zöldterület vagy erdőterület átsorolását így ez a bekezdés a módosítás során nem releváns.

„(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"

Az új beépítésre szánt terület mezőgazdasági általános területet érint, és a kijelöléssel egy időben a terv meglévő be nem épített beépítésre szánt területeket sorol vissza beépítésre nem szánt területbe (általános mezőgazdasági területbe) az új beépítésre szánt terület kijelölést meghaladó mértékben. A beépítésre nem szánt területek összesen 0,9278 ha területtel haladják meg az új beépítésre szánt terület kijelölésének mértékét. 15,4855 ha < 16,4133 ha tehát megfelel.

„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 a) pont szerinti csereterület rendelkezésre áll, ennek helyszínéről az önkormányzat képviselő-testülete határozatban döntött 25/2024. (IX.03) K.t. határozat, ezért a bekezdés b) pontja nem releváns.

„(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."

A módosítás során kijelölésre kerülő zöldterület nem csereterületként kerül kijelölésre. A csereterületet mezőgazdasági területbe sorolja a terv a (2) bekezdés a) pontja alapján. A zöldterület kijelölése a lakókörnyezet minőségi alakítását szolgálja, mely önkormányzati tulajdonba kerülése a közterületi jelleg feltétele. Erről az önkormányzat és a módosítást kérelmező külön megállapodást köt, ezért a (4) bekezdés a módosítás során nem releváns.

Az OTTrT 13.§-a alapján a következő előírások betartása kötelező:

„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.”

A település nem tartozik a borvidéki települések közé, a módosítással érintett ingatlanok borszőlő és gyümölcs termőhelyi kataszter területeihez nem tartoznak.

Az OTrT térségi szerkezeti tervlapja a kijelölés helyszínéül szolgáló területeket mezőgazdasági térség térségi területfelhasználási kategóriába sorolja. A mezőgazdasági térségre a 11.§ az alábbi előírásokat rögzíti:

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

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

A MTrT 1/2. melléklete alapján 2389 ha területet jelöl ki Mikepércs közigazgatási területén. A módosítás előtt 2190,79 ha mezőgazdasági terület területfelhasználásban helyezkedik el, mely a teljes mezőgazdasági térség 91,69%-a. A módosítást követően 17,78 ha terület kerül módosításra a mezőgazdasági térségből, így a mezőgazdasági területbe sorolt terület 2173,01 ha-ra csökken. A megfelelés 90,96% mértékben biztosított, tehát megfelel.

Méptv.

A Méptv. 7.§ és 8.§ határoz meg előírásokat az új beépítésre szánt területek kijelölésének vonatkozásában.

„7.§ [A természeti rendszerek megőrzésének elve]

(1) A településtervezés, az építészeti örökség méltó hasznosítása és az új építmények elhelyezése során tiszteletben kell tartani a természeti környezetet és annak elért védettségi szintjét. A tervezés során kiemelt figyelmet kell fordítani a tájkarakter megőrzésére, valamint a zöldinfrastruktúra-elemek minőségének és összekapcsoltságának javítására."

A tervezett fejlesztések figyelemmel vannak a tájkarakter megőrzésére, és javítják a település zöldinfrastruktúra minőségét és mennyiségét a településen.

„(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 közkerti vagy közparki funkció ellátására."

Az új beépítésre szánt terület kijelölésének mértéke 15,49 ha, melyhez csereterület biztosítása történik 16,41 ha mértékben, mely csereterület általános mezőgazdasági területként kerül kijelölésre korábban már beépítésre szánt területből. A biológiai aktivitásérték csak a beépítésre szánt területkijelölést és a csereterületet figyelembe véve +10,902 egység növekményt eredményez, így az előírásnak való megfelelés teljesül.

„(3) Az építészeti-műszaki tervezés és az építési tevékenység során törekedni kell a meglévő növényállomány megtartására, valamint a zöld védjeggyel ellátott termékek alkalmazására."

Az előírásnak való megfelelés az építészeti műszaki tervezés során figyelembe vehető és teljesíthető.

„(4) A jogszabályokban és a hatósági eljárások során a környezetvédelmi, természetvédelmi, területfejlesztési és területrendezési előírások betartásával kell az építésügyi előírásokat meghatározni."

A tervezés több szakaszban, a szakhatóságok véleményezési lehetőségének biztosításával szigorú szabályozási keretek között történik. Az egyes hatóságok szakmai és jogszabályon alapuló véleményei a tervezés során figyelembevételre kerülnek.

„(5) Ha a környezetvédelmi, természetvédelmi, területfejlesztési vagy a területrendezési szabályozás az azonos szintű jogszabályban megállapított építésügyi követelménynél szigorúbb vagy ezzel ellentétes előírást tartalmaz, a környezetvédelmi, természetvédelmi, területfejlesztési vagy a területrendezési követelményt kell figyelembe venni az építési tevékenység folytatása során.”

A módosítás során nem merült fel jogszabályi ellentmondás.

„8. § [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények]

(1) A zöldterület övezet nagysága

a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és”

A település közigazgatási területén belül összességében növekszik a zöldterület mértéke 2,293 ha mértékben, tehát az **előírásnak megfelel a módosítás.**

„b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.”

A hatályos településrendezési eszközök nem teljesítik a beépítésre szánt területek 3%-ának megfelelő zöldfelületi fedettséget. A módosítás során zöldterület nem kerül megszüntetésre, azonban új zöldterületek kerülnek kijelölésre, az új beépítésre szánt területek 13%-nak megfelelő mennyiségben, valamint további beépítésre szánt területek kerülnek megszüntetésre csereterületként, mely az új kijelöléstől közel egy hektárral csökkentik a beépítésre szánt területek összességét. A módosítás során elmondható, hogy az előírásnak való kedvezőbb megfelelés irányába mozdul el a zöldterület övezetének mérlege, mely idővel elérheti a 3%-os törvénybe rögzített kritériumnak való megfelelést. A jelenlegi zöldterület 0,75%-a a beépítésre szánt területeknek, mely a változtatások hatályosulása során 1,08%-ra emelkedik. Fontos hangsúlyozni azonban, hogy a jelenlegi módosítás a zöldterületi arányt nem csökkenti, sőt, a biológiai aktivitásérték számítás

alapján a település ökológiai állapota összességében javul. Az Önkormányzat elkötelezett a zöldinfrastruktúra fejlesztése mellett, és a Méptv. 229. § (3) bekezdése szerinti, legkésőbb 2027. július 1-ig elkészítendő új településtervében gondoskodni fog a három százalékos zöldterületi arány eléréséről.

„(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;”

A tervezett lakóterület kijelölése szerkezetileg kapcsolódik a meglévő települési területhez. A Széchenyi István út folytatásaként tervezett gyűjtőút két oldalára fűződik fel a tervezett lakóterület, ezáltal nyugati irányban és déli irányban is lakóterületek veszik körbe. Vegyes terület kijelölése nem tervezett.

„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”

Az új beépítésre szánt terület a közigazgatási határtól legalább cca. 780 méterre helyezkedik el. A szomszédos települések közül Debrecen Megyei Jogú Város közigazgatási területéhez esik legközelebb az új beépítésre szánt terület. Debrecen MJV. közigazgatási területén a 0516/2 hrsz-ú földrészleten helyezkedik el beépítésre szánt terület, annak északi felén, melynek határa az új beépítésre szánt mikepércsi lakóterülettől cca. 1120 méterre fekszik.

„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.”

A település közigazgatási területén olyan barnamezős terület, mely az adott fejlesztés megvalósítására alkalmas lenne nem áll rendelkezésre.

„(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,”

A 7.§ (2) és az (1)-(2) bekezdések már korábban bemutatásra kerültek. A biológiai aktivitásérték az új beépítésre szánt területek kijelölésével nem csökken. A korábbi számítás az új beépítésre szánt terület és a csereterület közötti összefüggésben vizsgálta a biológiai aktivitásértéket, mert a jogszabály is ezt írja elő. A teljes módosítás összes változó területét figyelembe véve is pozitív irányba változik a biológiai aktivitás értéke. A hatályos terv szerinti aktivitásérték a 3 módosítási területre 98,8468 egység aktivitásértéket eredményez, míg a tervezett területfelhasználás alapján 115,0232 egység aktivitásértékű lesz a 3 terület módosítással érintett része. A változásból eredő 16,1764 egység többlet keletkezik tehát az **előírásnak megfelel.**

„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,”

A lakóterület kijelölése során az egyes lakótelkek szilárd burkolatú úton megközelíthetők lesznek, a szükséges közművesítettség rendelkezésre állását a beruházó egyeztetette a szolgáltatókkal. A szennyvíz gerincvezeték kiépítéséig zárt tárolókban történő gyűjtés és elszállítás biztosítandó. A közműpótló műtárgyak elhelyezhetőségét a HÉSZ lehetővé teszi. Az egyéb humáninfrastruktúra szükséglet, egészségügyi alapellátás a településen, illetve Debrecen területén rendelkezésre áll.

„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”

A település már beépítésre szánt területén nincs megfelelő a tervezett rendeltetésnek és használatnak megfelelő területe és barnamezős terület sem használható a tervezett területfelhasználás céljára. A kijelölésre kerülő terület elhelyezkedése, mérete és más településrendezési szempontból fontos tulajdonságai egyedülállóvá teszik a tervezett fejlesztés szempontjából.

„e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.”

Az OTvT-nek az új beépítésre szánt területekre vonatkozó előírásainak megfelelését a Méptv. előírásainak való megfelelés előtti fejezetben ismertette a terv. A megfelelés biztosított.

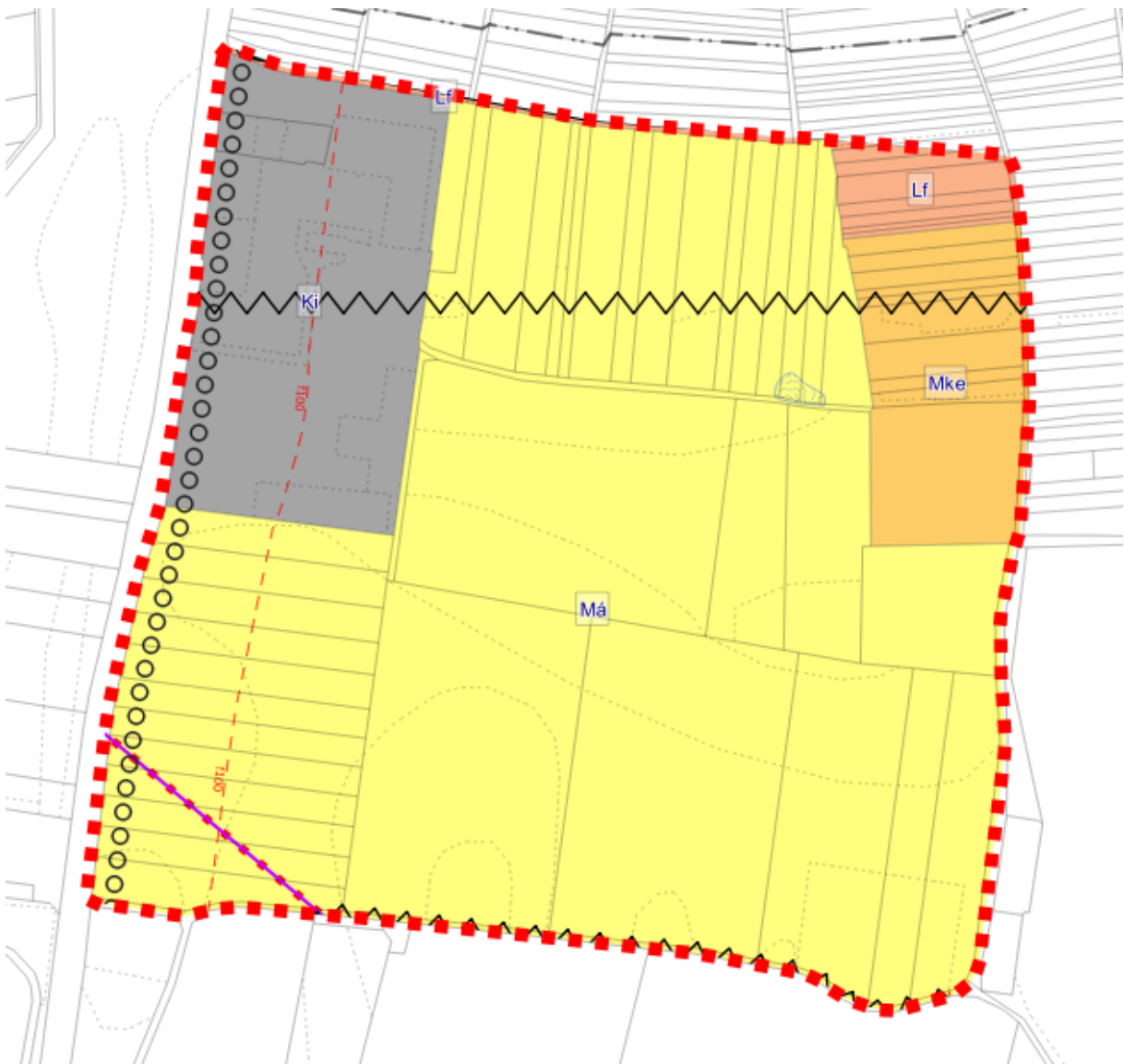
„(4) Kiemelt közérdek esetében az (1) bekezdés b) pontjában, a (2) bekezdésben és a (3) bekezdés c) és e) pontjában foglaltak teljesülése alól az országos főépítész országos főépítési véleményében – részletes indoklás mellett – felmentést adhat, amellyel szemben az önkormányzati rendelet elfogadását követően, egyéni jogsérelem esetén az érintett bírósághoz fordulhat vagy a törvényességi felügyeletet gyakorló kormányhivatalnál eljárást kezdeményezhet.”

A tervezett fejlesztés nem kiemelt közérdek, és nem kiemelten közérdekű beruházás.

A település önkormányzata a Rendelet szerinti együttes döntését 2023. év végén illetve 2024 év közepén hozta meg. A Méptv. a döntések meghozatala után lépett hatályba. Ettől függetlenül a figyelembe veendő jogszabályi előírások betarthatók.

A II. tervezési területen a hatályos terv által kijelölt különleges intézményi terület (Ki) kerül beépítésre nem szánt területbe, általános mezőgazdasági terület (Má) területfelhasználásba 10,84 ha területmértékben. A csereterület biztosítása miatt az önkormányzat részben ezen terület visszasorolását jelölte ki, mely fejlesztés az elmúlt

évtizedekben nem valósult meg. A módosítás során a településszerkezeti tervlapra jelölésre kerül az OTrT és MTrT által meghatározott 400 kV-os tervezett elektromos vezeték is. A módosítással érintett földrészeket jelenlegi használatukat tekintve mezőgazdasági művelés alatt állnak, mely alapján elmondható, hogy a módosítás a jelenlegi területhasználathoz jobban igazodó területfelhasználást, és szabályozást valósít meg a területen.

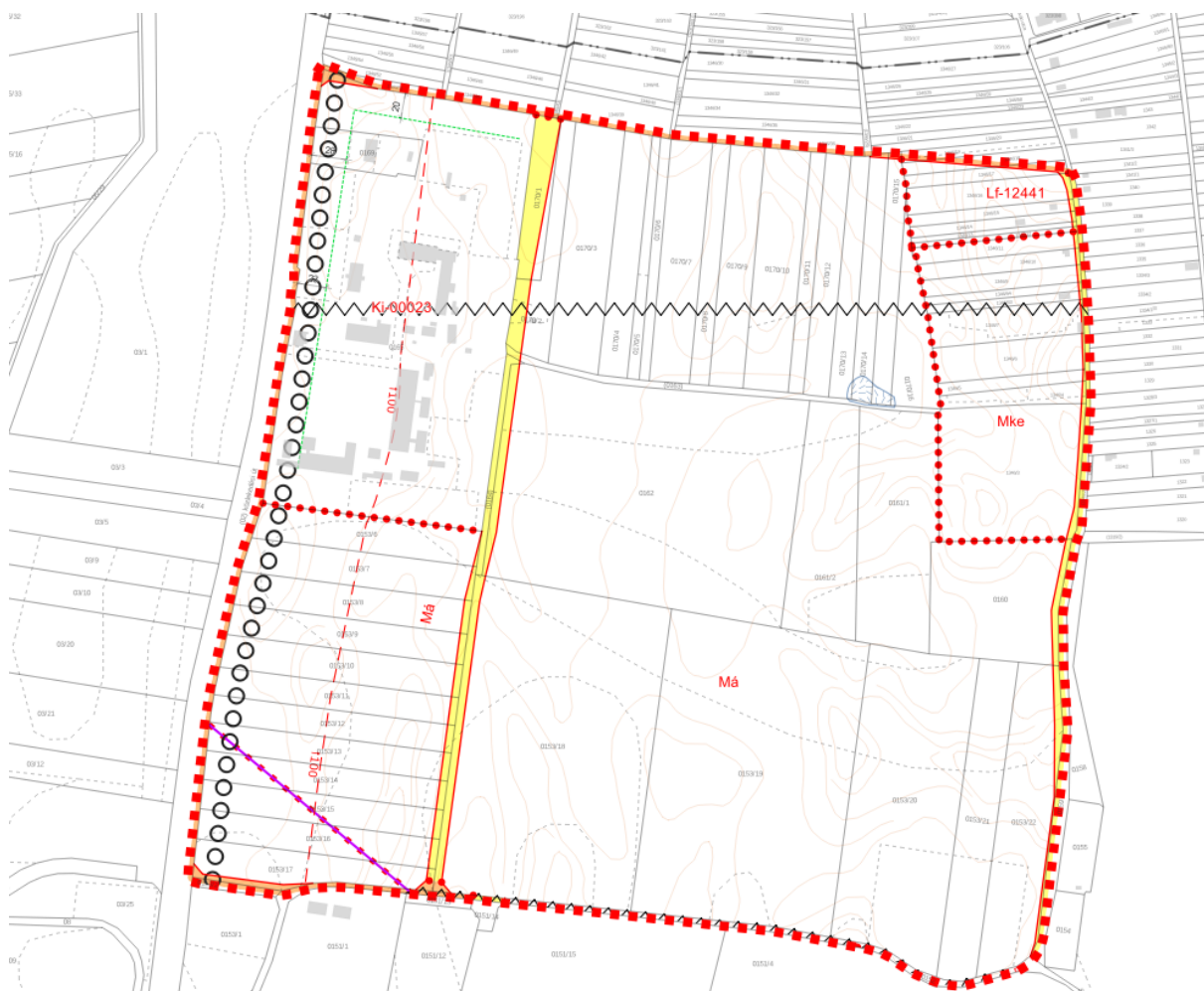


32. ábra II. tervezési terület tervezett településszerkezeti tervlapja



33. ábra Terüleffelhasználás változások a II. tervezési területen

A szabályozási terv követi a településszerkezeti terv változásait. A tervezett 400 kV-os elektromos vezeték nyomvonalát a szabályozási tervre is szükséges átvezetni megegyező nyomvonalon az MTrT által ábrázolt nyomvonal szerint. A településszerkezeti és a szabályozási terven is módosítani szükséges a beépítésre szánt terület határát jelző jelölést a tervezési terület északi határát képező tervezett közlekedési terület határához.



34. ábra II. tervezési terület tervezett szabályozási tervlapja

A szabályozási terven a megszűnő beépítésre szánt Ki-11723 jelű építési övezet helyett Má övezet kerül jelölésre. A tervezési terület északi határát képező I. rendű közlekedési terület felől a hatályos terv 20 méteres előkertet szabályoz, mely a beépítésre nem szánt területbe való módosítás során törlendő az érintett szakaszon.

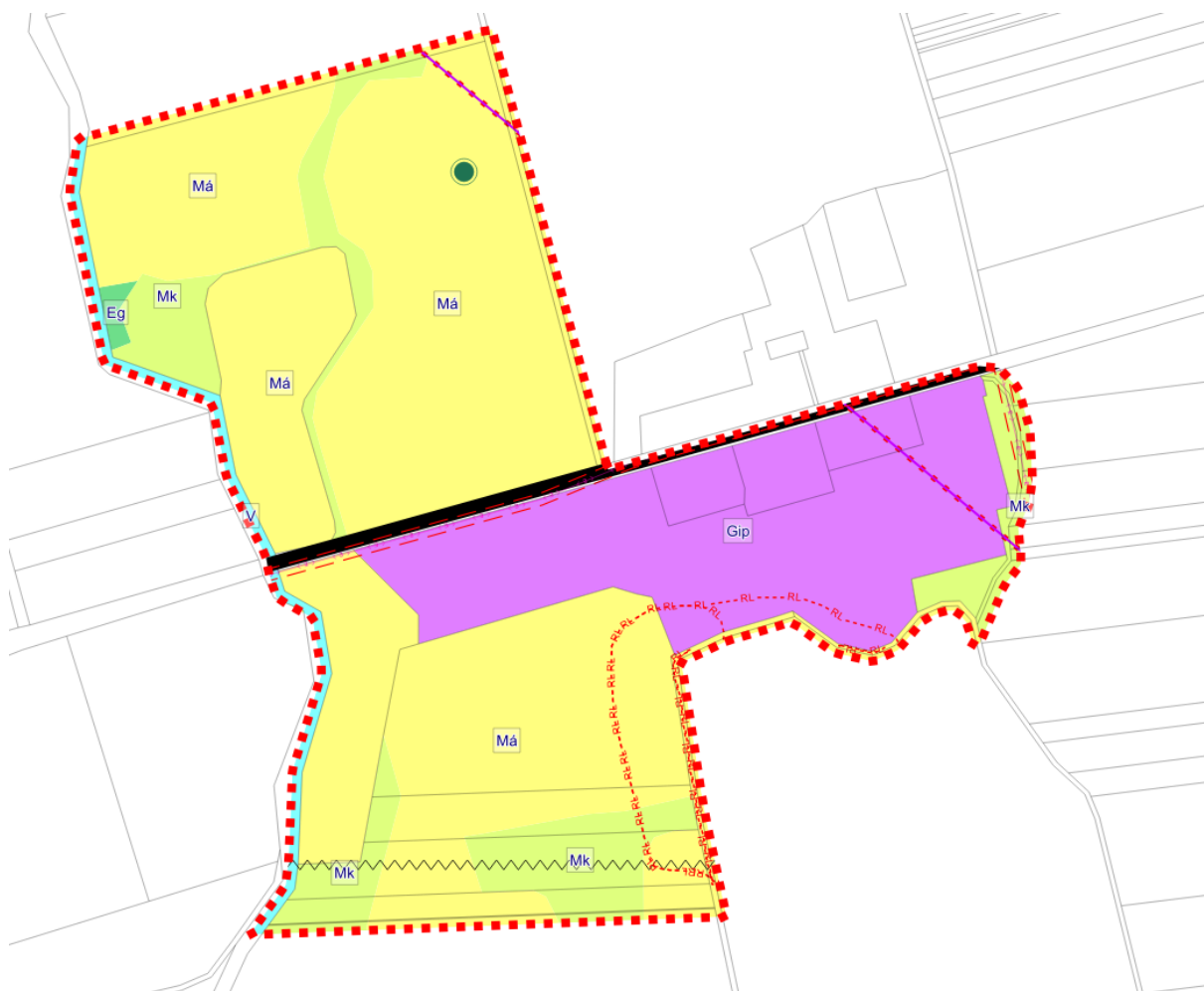
A szabályozási terven a meglévő idősek otthona keleti oldalában tervezett közlekedési terület a szabályozási terven változatlanul megmarad. Az újonnan Má övezetbe átsorolt területek mindegyike megközelíthető marad a meglévő illetve tervezett közlekedési területek felől.

Területfelhasználás változás sorszáma	Hatályos területfelhasználás	Terület (m2)	Terület (ha)	Tervezett területfelhasználás	Érintett földrészlet

10.	Különleges beépítésre szánt intézményi terület (Ki)	108361,246	10,836	Általános mezőgazdasági terület (Má)	0170/1 - 0170/16, 0162, 0163, 0164
-----	--	------------	--------	--	--

Az OTrT és az MTrT a területet települési térségben határozza meg, melyben bármilyen területfelhasználási egység, övezet, építési övezet kijelölhető. A bányatelek érintettségét a településszerkezeti tervlapon fel kell tüntetni, de egyéb szabályozási előírás rögzítése nem válik szükségessé.

A III. tervezési területen a szintén mezőgazdasági terület területfelhasználás kijelölése történik az egykori TSZ hulladéklerakó rekultivált területén. A terület Kh beépítésre szánt különleges terület építési övezetből Má jelű beépítésre nem szánt övezetbe sorolásáról az önkormányzat képviselő-testülete határozott. E terület is az új beépítésre szánt terület által biztosítandó csereterületek részét képezi. A 050/3 hrsz-ú földrészlet teljes területe, 3,106 ha míg a 022/6 hrsz-ú földrészlet teljes területe 2,471 ha kerül vissza beépítésre nem szánt területbe a településszerkezeti terven. A településszerkezeti tervlapon a parti sáv feltüntetése **nem történik meg az Állami Főépítési Iroda kérésének megfelelően**, az csak a szabályozási terven kerül feltüntetésre telekhatártól mérten – tájékoztató jelleggel.



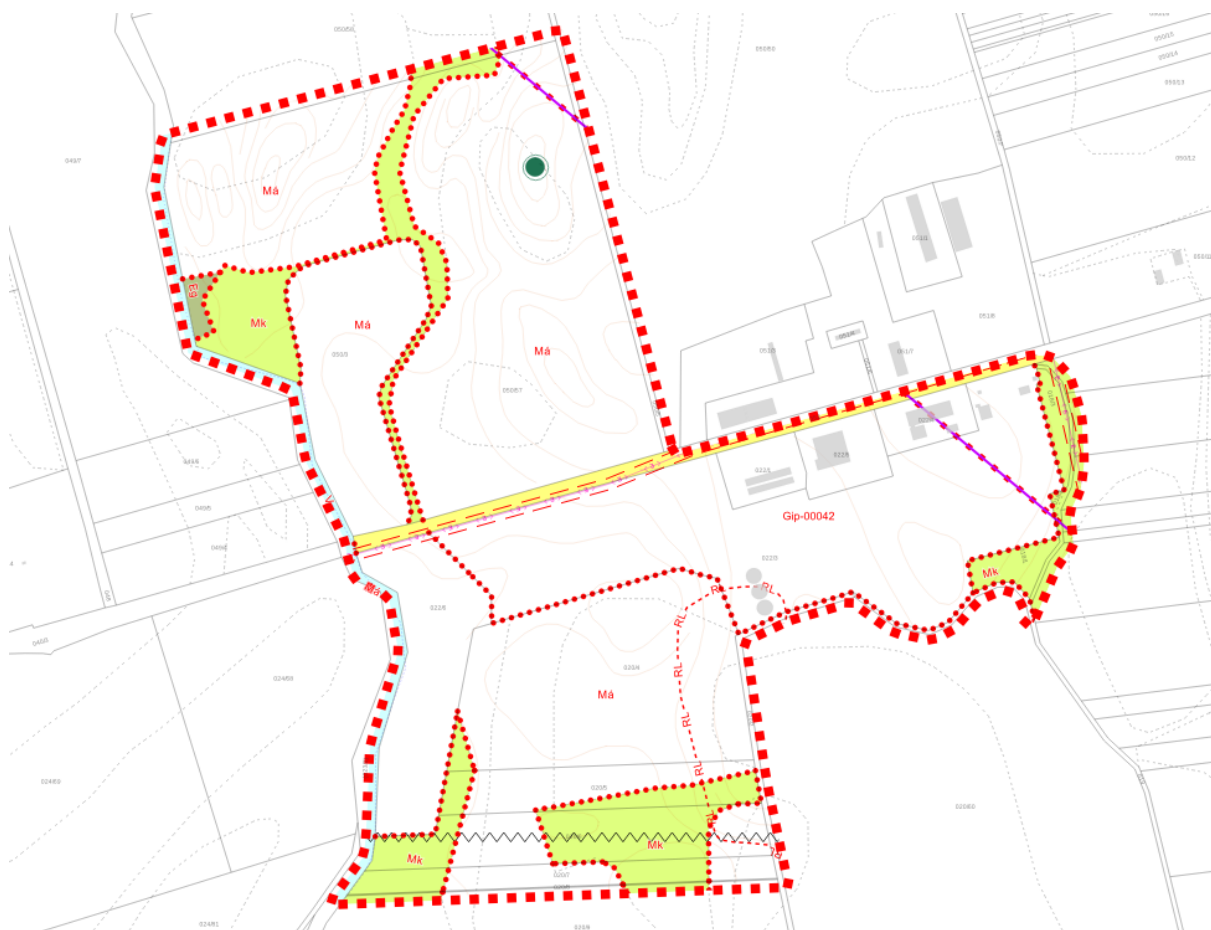
35. ábra III. tervezési terület tervezett településszerkezeti tervlapja



36. ábra Területfelhasználás változások a III. tervezési területen

A módosítás során az alábbi táblázat szerint kerülnek módosításra a földrészletek a településrendezési eszközökben:

Területfelhasználás változás sorszáma	Hatályos területfelhasználás	Terület (m2)	Terület (ha)	Tervezett területfelhasználás	Érintett földrészlet
8.	Különleges beépítésre szánt hulladék elhelyezésére szolgáló terület (Kh)	31057,945	3,106	Általános mezőgazdasági terület (Má)	050/3
9.	Különleges beépítésre szánt hulladék elhelyezésére szolgáló terület (Kh)	24713,801	2,471	Általános mezőgazdasági terület (Má)	022/6



37. ábra III. tervezési terület tervezett szabályozási tervlapja

A módosítás során az érintett ingatlanok megközelíthetősége megmarad, közlekedési terület kijelölése nem válik szükségessé.

Az OTrT és az MTrT a területet települési térségben határozza meg, melyben bármilyen területfelhasználási egység, övezet, építési övezet kijelölhető. A bányatelek érintettségét a településszerkezeti tervlapon fel kell tüntetni, de egyéb szabályozási előírás rögzítése nem válik szükségessé.

A településszerkezeti változásokat illetve magát a tervlapot nagyobb felbontásban a tervdokumentáció végén szereplő tervlapok tartalmazzák. A tervezett településszerkezeti tervlap ábrázolja a különböző korlátozásokat, korlátozó elemeket.

Az önkormányzat településképi védelmi rendeletével a módosítás összhangban van. A I. tervezési terület az un. Beépítésre nem szánt egyéb terület megnevezésű karakterű településrészhez tartozik az önkormányzat képviselő-testületének Mikepércs Község településképi védelméről szóló 6/2021. (V.4.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Tkr.) alapján. A tervezési terület nem érint településképi szempontból meghatározó területeket. A Beépítésre nem szánt egyéb terület rész a településképi szempontból egyéb területekhez tartozik a Tkr. 2. melléklete alapján. Javasolt a településrendezési eszközök eredményes módosítását követően a területre meghatározni a településképi követelményeket. A Tkr. tartalmaz jelenleg is előírásokat a tájba illeszthetőség szempontjából a területen elhelyezni kívánt építményekre vonatkozóan, melyek a módosítás során is betarthatóak, azokkal nem ellentétes. A II. tervezési területet a Tkr. szintén településképi szempontból egyéb területek közé sorolja, melyek nem meghatározó területek. A Tkr. 2. melléklete falusias lakóterület településrész néven ábrázolja a módosítással érintett földrészeket. A Tkr. tartalmaz előírásokat a területre, melyek megegyeznek jelenleg az I. területre érvényes szabályokkal. A módosítást követően azok továbbra is betarthatóak maradnak, ezért a módosítás a Tkr. előírásaival nem ellentétes. A III. tervezési területen történő beavatkozás az I. tervezési területtel megegyező Tkr-ben meghatározott területegységet érint, melyre a vonatkozó előírások továbbra is betarthatóak maradnak, így nem ellentétes a módosítás a Tkr.-ben rögzített előírásokkal.

Összefoglalás

A tervezett módosítások az épített környezet szempontjából a meglévő lakóterületi sejthez kapcsolódóan nem okoznak jelentős változást a település megjelenésében, a települést körülvevő tájképben. A jelentős zöldterületek melyek kialakítása a beruházó feladata a település meglévő zöldterületi állományát jelentős mértékben növeli. A magas zöldfelületi fedettségű, igényesen kialakított lakóterületi egység a településrészt vonzóvá változtatja. A közlekedési területek menti zöldsávok helyigényét a kapcsolódó zöldterületek

megfelelően biztosíthatják. A település beépítésre szánt területei a tervezett módosítással csökkennek, azok optimálisabb, a jövőképhez jobban illeszkedő módon biztosítják a területfelhasználási lehetőségeket.

1.5. TERVEZŐI NYILATKOZAT

Mikepércs község településrendezési tervének módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) szerinti eljárásrend alkalmazásával, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) kormányrendelet (OTÉK) tartalmi követelményeinek megfelelően készült.

Kőszeghy Ábel

okleveles településmérnök

TT 09-0655

1.6. KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ESETI ELDÖNTÉSÉRE IRÁNYULÓ ELJÁRÁS

A község településrendezési eszközeinek módosítása az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4.§-a szerinti környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntésére irányuló eljárással kezdődik. Az önkormányzat a Kormányrendelet előírásai szerint hivatali kapun kereste meg az érintett környezet védelméért felelős szerveket a tervmódosítás várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése érdekében, hogy nyilatkozzanak a megküldött dokumentumok alapján szükségesnek tartják-e a környezeti vizsgálat elkészítését.

A környezet védelméért felelős szervek nyilatkozatai alapján dönthető el, hogy az általuk vizsgált szakterületek tekintetében szükséges-e a környezeti vizsgálat elkészítése. A

véleményezésre rendelkezésre álló idő alatt beérkezett vélemények kerülnek figyelembevételre. Az eljárás lezárásaként a beérkezett vélemények ismeretében a képviselő-testület vagy a döntésre jogosult hozza meg a határozatot. A döntését indokolni szükséges és azt a tervdokumentációba kell csatolni legkésőbb a záró szakasz megkezdéséig. A véleményezésre rendelkezésre álló határidő letelt. Az állami főépítész hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Állami főépítésze a HB/14-ÁF/00075-4/2025 hivatkozási számú véleményében indokoltnak tartotta a környezeti vizsgálat elkészítését a módosítás környezetében lévő beépítésekre. Az önkormányzat képviselő-testülete a véleményben foglaltakat megismerte, és a környezeti vizsgálat elkészítése mellett határozott. Az elkészült környezeti vizsgálat a tervdokumentáció része és azzal együtt véleményeztetendő.

1.7. PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS

A folyamatosan változó jogszabályi környezet meglehetősen nehéz feladat elé állítja az önkormányzatot és a tervezőket. A Rendelet eljárásrendjének alkalmazásával (2022. július 1-től) a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (Régi R.) eljárási szabályai alapján megalkotott helyi partnerségi rendeletek nem alkalmazhatók az eljárásrendbeli különbségek miatt sem. Az önkormányzat képviselő-testülete figyelemmel a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV tv. változásaira a településfejlesztési, településrendezési és településképi feladataival összefüggő partnerségi egyeztetések szabályairól szóló 14/2017. (V. 30.) önkormányzati rendeletét (helyi partnerségi rendeletét) hatályon kívül helyezte. A Rendelet előírásai alapján továbbra is szükséges a partnerségi egyeztetés, melynek szabályairól rendelkezik is. A módosítás során a Rendelet előírásainak megfelelően kihirdetésre kerülnek a tervdokumentációk, melyre elektronikus módon és papír alapon is lehet véleményt nyilvánítani a partnereknek és az elektronikus úton

megtartandó lakossági fórumon is adhatnak véleményt a veszélyhelyzet ideje alatt egyes szervezetek működésére vonatkozó, továbbá egyes közigazgatási eljárási szabályok megállapításáról 146/2023. (IV.27.) Korm. rendelet 2.§-ának figyelembevételével.

A partnerségi egyeztetésre az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntésére irányuló eljárást követően, az E-TÉR rendszerben történő véleményezési szakasszal egy időben kerül sor. A véleményezési szakaszt a képviselő-testületnek szükséges lezárnia, továbbá a helyi partnerségi egyeztetésről is ekkor dönthetnek a beérkezett véleményekről a döntéshozók.

2. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

A jóváhagyandó tervlapok nagyobb felbontásban a tervdokumentáció végén kerülnek dokumentálásra. Jóváhagyásukkor azon tervlapok kerülnek a képviselő-testület elé.

2.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK HATÁROZAT-TERVEZETE

HATÁROZATI JAVASLAT:

Mikepércs Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (.....) K.T. sz.
határozata Mikepércs község településszerkezeti tervéről szóló 133/2005. (XI.28.) sz.
határozat módosításáról

Mikepércs Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontja, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22.§ (1) bekezdése szerinti feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 59.§ (1) bekezdés d) pontja alapján Mikepércs község településszerkezeti tervéről szóló 133/2005. (XI.28.) sz. határozatát az alábbiak szerint módosítja:

1. Mikepércs Község Településszerkezeti tervének módosítását az 1. melléklet szerint jóváhagyja. A Településszerkezeti terv módosítással nem érintett részei hatályban maradnak.
2. Jelen határozat 1. mellékletét képezi a „Tm-3T” jelű „Településszerkezeti terv” elnevezésű településszerkezeti tervlap.

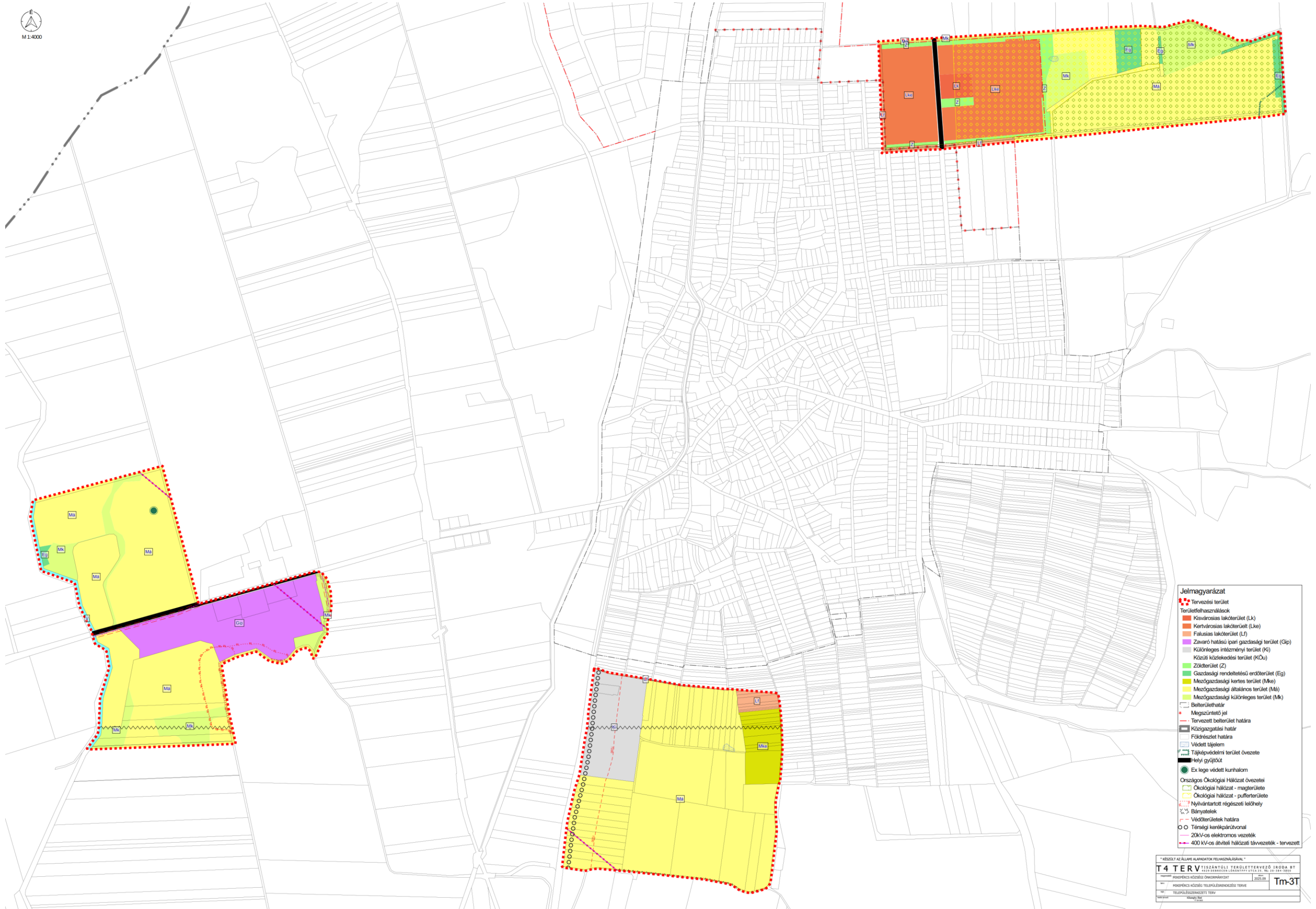
Felelős: Tímár Zoltán polgármester

Határidő: azonnal

Mikepércs, 2025.....

Tímár Zoltán
polgármester

1. melléklet a(z) .../2025. (.....) sz. K.T. határozathoz



2.2. RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Mikepércs **Községi Önkormányzat Képviselő**-testületének
../2025. (xx.xx.) önkormányzati rendelete
Mikepércs helyi építési szabályzatáról szóló 26/2005. (XI.28.)
önkormányzati rendelet módosításáról

[1] E rendelet célja a Mikepércs község egyes településrendezési eszközeinek módosítása annak érdekében, hogy az önkormányzat és a településen beruházásokat megvalósítani kívánó személyek, szervezetek által tervezett fejlesztések egyeztetett jogi kereteit megteremtse, új lakóterületet jelöljön ki a térség növekvő lakásigényeinek kiszolgálására és biztosítsa a törvényben előírt csereterületeket, valamint hozzájáruljon a fejlesztések élhető és településkép szempontjából is elfogadható módon történő megvalósításához.

[2] Mikepércs Községi Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 62.§ (1) bekezdése szerinti az állami főépítési, népegészségügyi, ingatlanügyi, örökségvédelmi, környezet-, természetvédelmi és hulladékgazdálkodási, közlekedési, talajvédelmi, erdészeti, iparbiztonsági, vízügyi, vízvédelmi és polgárvédelmi hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal, közlekedési, népegészségügyi hatáskörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága, Építésügyi és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, Építésügyi és Közlekedési Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály, Építésügyi és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság, Hajdú-Bihar

Vármegyei Rendőr-főkapitányság, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Hajdú-Bihar Vármegyei Önkormányzata, Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata, Ebes Községi Önkormányzat, Hajdúszoboszló Város Önkormányzata, Hajdúbagos Község Önkormányzata, Sáránd Község Önkormányzata és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 62.§ (2) bekezdés b) pontjában meghatározott partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§

(1) Mikepércs helyi építési szabályzatáról szóló 26/2005. (XI.28.) önkormányzati rendelet 4.§ (1) bekezdésében az e) pontjának 3. alpontjában a „helyezhető el,” szövegrész helyébe a „helyezhető el, kivéve a 2000 m²-t elérő telekméretű építési telken,” szöveg lép.

(2) Mikepércs helyi építési szabályzatáról szóló 26/2005. (XI.28.) önkormányzati rendelete 4.§ (1) bekezdésében az e) pontjának 9. alpontjában a „telepszintnél” szövegrész helyébe a „terepszintnél” szöveg lép.

2.§

(1) Mikepércs helyi építési szabályzatáról szóló 26/2005. (XI.28.) önkormányzati rendelet 4.§ (2) bekezdésében a „lakóterület (Lke)” szövegrész helyébe a „lakóterület (Lke, Lke2)” szöveg lép.

3.§

(1) Mikepércs helyi építési szabályzatáról szóló 26/2005. (XI.28.) önkormányzati rendelet 13.§ 3. táblázata helyébe az 1. melléklet táblázata lép.

4.§

(1) Mikepércs helyi építési szabályzatáról szóló 26/2005. (XI.28.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

5.§

(1) Mikepércs helyi építési szabályzatáról szóló 26/2005. (XI.28.) önkormányzati rendelet 4.§ (2) bekezdése a következő g) ponttal egészül ki:

„g) Az „Lke2-.....” építési övezetekben

ga) az épületek teljes közművesítettség biztosítása esetén helyezhetők el,

gb) a szennyvízhálózat kiépítéséig a teljes közművesítettség helyett a részleges közművesítettség is elfogadható, a bűzhatás és a szivárgás megakadályozására alkalmas módon megvalósított és üzemeltetett szennyvíztároló elhelyezésével. Ahol a szennyvízcsatorna kiépült, ott az ingatlanokat egy éven belül kötelezően rá kell kötni és

gc) teljes közművesítés előírása esetén a vezetékes gáz egyéb energiahordozó alkalmazásával kiváltható.”

6.§

(1) Mikepércs helyi építési szabályzatáról szóló 26/2005. (XI.28.) önkormányzati rendelet 24.§-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) 4. melléklet Tm-3Sz jelű szabályozási terv M= 1:4000 (Szabályozási terv)”

7.§

Mikepércs helyi építési szabályzatáról szóló 26/2005. (XI.28.) önkormányzati rendelet a 3. melléklettel egészül ki.

Záró rendelkezések

8.§

(1) Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

9.§

(1) Hatályát veszti a Mikepércs helyi építési szabályzatáról szóló 26/2005. (XI.28.) önkormányzati rendelet

- a) 4.§ (1) bekezdésének a) pontjában a „7,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó” szövegrész,
- b) 4.§ (1) bekezdés e) pontjának 1. alpontja,
- c) 4.§ (1) bekezdés e) pontjának 2. alpontja,
- d) 4.§ (1) bekezdés e) pontjának 4. alpontja,
- e) 4.§ (1) bekezdés e) pontjának 6. alpontjában a „Nem lakás esetén megkezdett 50 m² nettó épület szintterület egy rendeltetési egységnek számít,” szövegrész,
- f) 4.§ (2) bekezdés a) pontjában a „6,0 m-es épületmagasságot meg nem haladó” szövegrész,
- g) 4.§ (2) bekezdés f) pontjának 1. alpontja,
- h) 4.§ (2) bekezdés f) pontjának 2. alpontja,
- i) 4.§ (2) bekezdés f) pontjának 4. alpontja.

Mikepércs, 2025.

Tímár Zoltán
polgármester

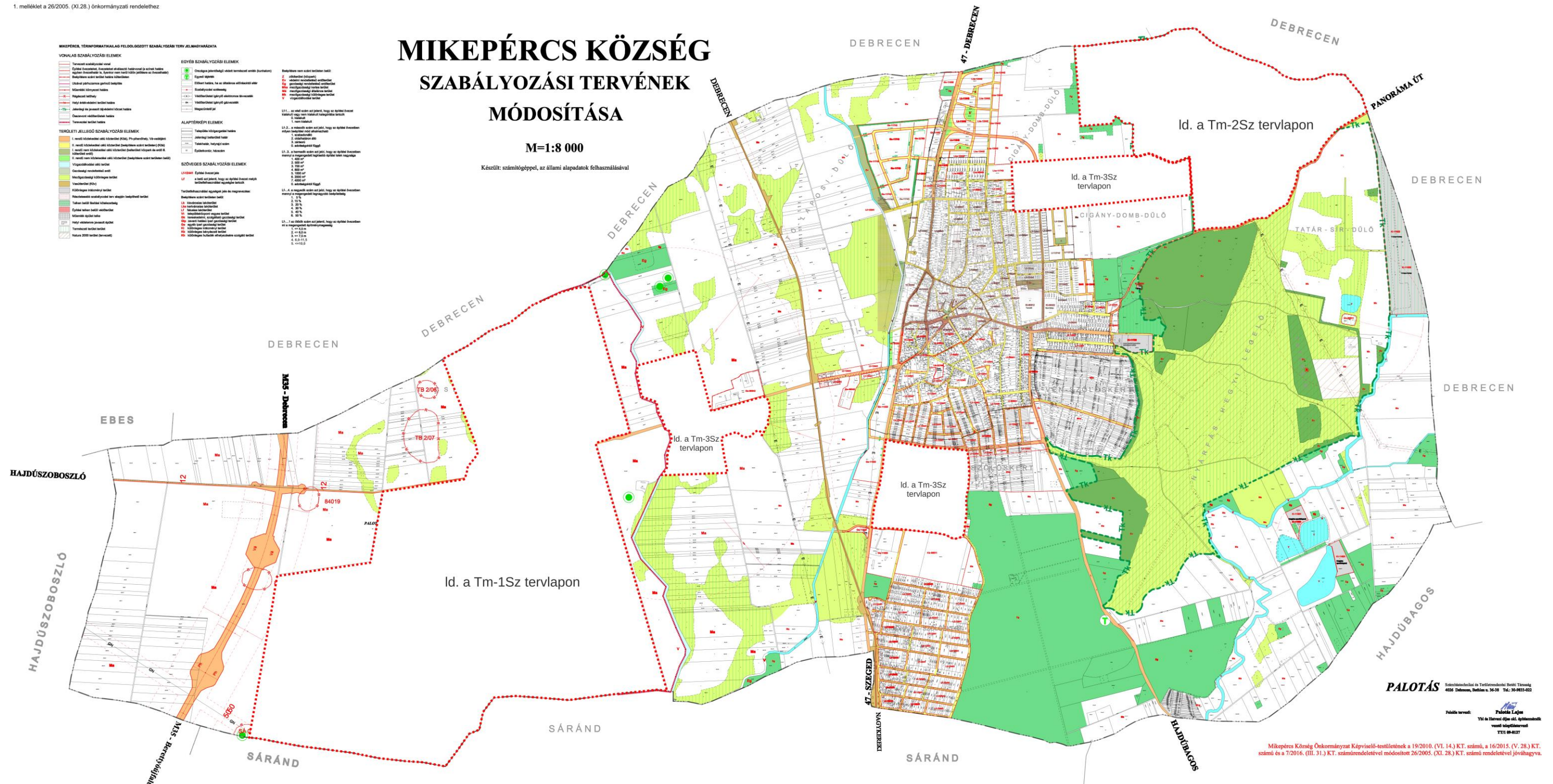
.....

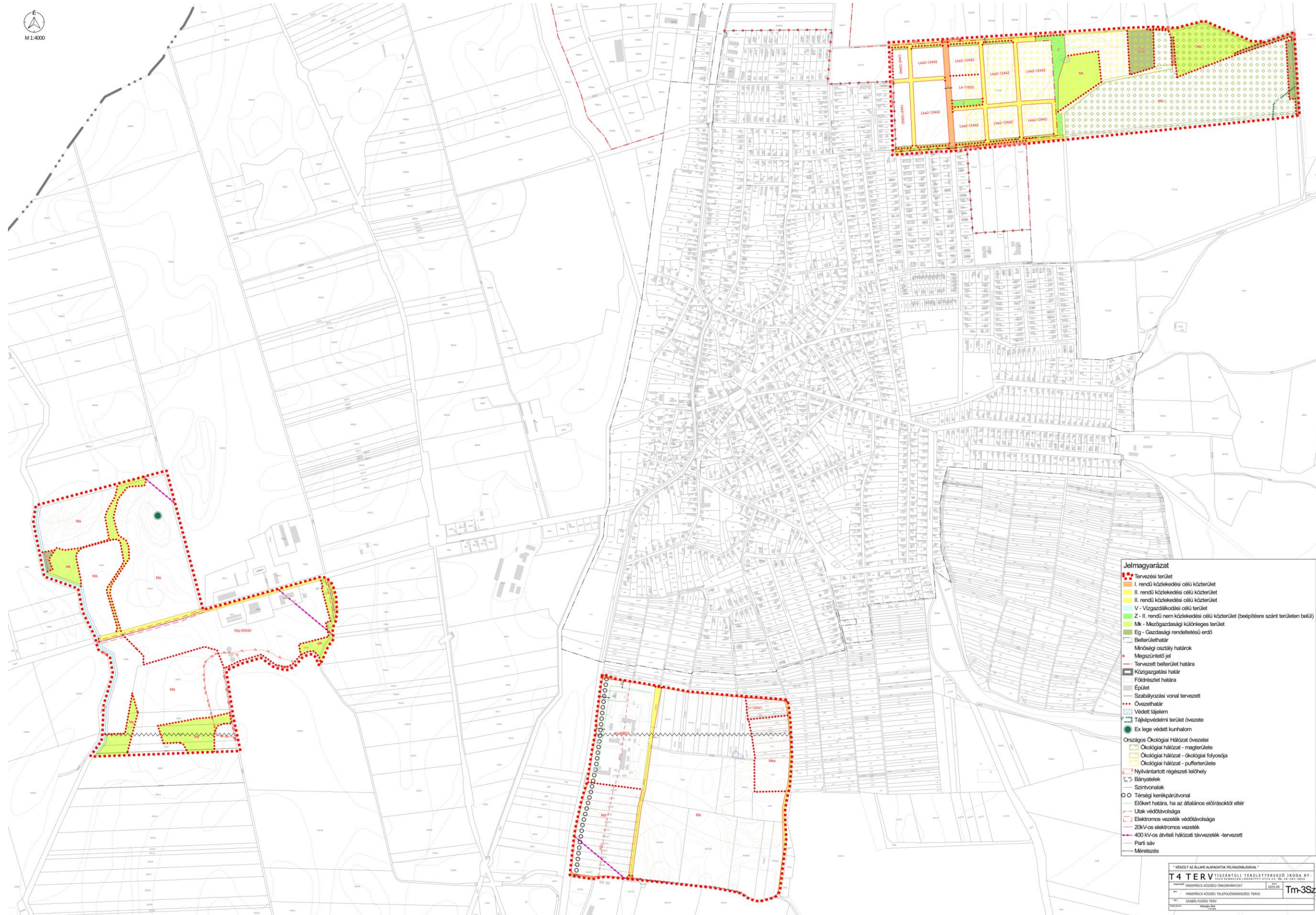
jegyző

1. melléklet a(z) .../2025. (.....) önkormányzati rendelethez

Épületmagasság 3. táblázat

	A	B
1	Kód	Előírt megengedett legnagyobb épületmagasság m
2	1	$\leq 4,5$
3	2	$\leq 6,0$
4	3	$\leq 7,5$
5	4	6,0-11,5
6	5	$\leq 10,0$







MIKEPÉRCRS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

26/2005. (XI.28.) SZÁMÚ RENDELET

amelyet módosított az 1/2010. (II.01.) számú, a 15/2010. (V. 06.) számú, 19/2010. (VI. 14.) számú, a 12/2011. (XII.08.) számú KT rendelet, a 16/2015. (V.28.) sz. KT rendelet, a 7/2016. (III.31.) sz. KT rendelet, a 12/2016. (VIII.17.) sz. KT rendelet, 23/2016. (XII.08.) sz. KT rendelet, 4/2019. (III.04.) sz. KT rendelet, 18/2019. (XI.29.) sz. KT, 15/2023. (VIII.21.) sz. KT rendelet, 20/2023. (XI.24.) sz. KT rendelet és az 5/2024. (V.29.) sz. KT. rendelet

Mikepércs helyi építési szabályzatáról

Mikepércs Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 13. §. (1) bekezdése szerinti hatáskörben, továbbá az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (a továbbiakban: OTÉK) szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésében biztosított felhatalmazásával élve, az alábbi rendeletet alkotja:

I. fejezet

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

Az előírások hatálya

1. §

- (1) Az előírások hatálya Mikepércs község közigazgatási területre terjed ki.
- (2) A község közigazgatási területén területet felhasználni, telket alakítani,

építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni (továbbiakban együtt: építési munkát folytatni) és ezekre hatósági engedélyt adni a vonatkozó egyéb jogszabályok és jelen előírás és rajzi mellékletei szerint szabad.

A szabályozási elemek típusai és alkalmazásuk

2. §

- (1) A szabályozási terv, valamint a jelen szabályozási előírások helyi I. és II. rendű kötelező elemeket tartalmaznak.
- (2) I. rendű kötelező szabályozási elemek:
 - építési övezetek illetőleg övezetek határai és az övezeti előírások, kivéve az építési övezetek betűjelén és első számkódján túli előírásokat,
 - az I. rendű elemekhez kötődő szabályozási vonalak és kötelező telekhatárok
 - a kottákkal rögzített elemek méretei.
- (3) II. rendű kötelező szabályozási elemek:
 - a (2) bekezdésben nem említett kötelező szabályozási elemek.
- (4) Az I. rendű szabályozási elemek módosítására csak a településszerkezeti terv felülvizsgálata és módosítása keretében kerülhet sor.
- (5) A II. rendű szabályozási elemek módosítása belterületen és külterületi beépítésre szánt területen legalább a (közterületek, vagy beépítésre nem szánt területek által lehatárolt) tömb egésze, külterületen beépítésre nem szánt területen vagy a tömb egészére, vagy a terület-felhasználási egységre kiterjedő szabályozási terv készítésével történhet meg.
- (6) A szabályozási tervlapon kottákkal nem rögzített egyéb tervezett szabályozási elemek ± 2 méterrel - a szabályozási terv módosítása nélkül - módosíthatók.
- (7) A szabályozási beavatkozások mértékét, ahol azt a terv numerikusan nem tünteti fel, a digitális terven méréssel kell megállapítani.

II. Fejezet

TERÜLETFELHASZNÁLÁS

3. §

- (1) A szabályozási terv a község igazgatási területén
 - beépítésre szánt (beépített, továbbá beépítésre kijelölt) területet és
 - beépítésre nem szánt területet jelöl ki.
- (2) A község igazgatási területén az általános és sajátos építési használat szerint

az alábbi területfelhasználási egységeket kell alkalmazni a szabályozási terv szerinti térbeli rendben:

a) beépítésre szánt területen:

1. lakóterület (L),
 - 1.1 kisvárosias lakóterület,
 - 1.2 kertvárosias lakóterület,
 - 1.3 falusias lakóterület,
2. vegyes terület (V),
 - 2.1 településközpont vegyes terület,
3. gazdasági terület (G),
 - 3.1 kereskedelmi, szolgáltató terület,
 - 3.2 jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület,
 - 3.3 egyéb ipari terület,
4. különleges terület (K),
 - 4.1 különleges intézményi terület,
 - 4.2 különleges bányászati terület,
 - 4.3 különleges hulladék elhelyezésére szolgáló terület

~~b) beépítésre nem szánt területen:~~

- ~~1. közlekedési és közmű-elhelyezési terület (Kö),
 - 1.1 közúti közlekedési terület,
 - 1.2 vasúti közlekedési terület,~~
- ~~2. zöldterület (Z),~~
- ~~3. erdőterület (E),
 - 3.1 védelmi rendeltetésű (védett és védő) erdőterület,
 - 3.2 gazdasági rendeltetésű erdőterület,~~
- ~~4. mezőgazdasági terület (M),
 - 4.1 mezőgazdasági kertes terület,
 - 4.2 mezőgazdasági általános terület,
 - 4.3 mezőgazdasági különleges terület,~~
- ~~5. vízgazdálkodási terület (V).~~

b) beépítésre nem szánt területen:

- ba) közlekedési- és közmű-elhelyezési terület (Kö),
 1. közúti közlekedési terület,
 2. vasúti közlekedési terület,
- bb) zöldterület (Z),
- bc) erdőterület (E),
 1. védelmi rendeltetésű (védett és védő) erdőterület,
 2. gazdasági rendeltetésű erdőterület,
- bd) mezőgazdasági terület (M),
 1. mezőgazdasági kertes terület,
 2. mezőgazdasági általános terület,
 3. mezőgazdasági különleges terület,
- be) vízgazdálkodási terület (V),
- bf) különleges beépítésre nem szánt bányaterület (Kbb).

ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

Lakóterületek

4. §

(1) Kisvárosias lakóterület (Lk)

- a) A terület jellemzően közepes laksűrűségű, közepesen sűrű beépítésű, legfeljebb nyolc önálló rendeltetési egységet magába foglaló, ~~7,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó~~ jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- b) A területen elhelyezhető:
 - 1. lakóépület,
 - 2. a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - 3. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.
- c) A területen kivételesen elhelyezhető:
 - 1. szálláshely szolgáltató épület,
 - 2. igazgatási épület.
- d) A területen nem helyezhető el:
 - 1. sportépítmény,
 - 2. kézműipari épület,
 - 3. termelő kertészeti építmény,
 - 4. üzemanyagtöltő állomás,
 - 5. egyéb gazdasági építmény,
 - 6. önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- e) A kisvárosias lakóterület építési övezetében
 - ~~1. az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége 25 m, mélysége 40 m, területe 1000 m² lehet,~~
 - ~~2. az épületet szabadonálló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül kell elhelyezni,~~
 - 3. az építési helyen csak egy épület helyezhető el, kivéve a 2000 m²-t elérő telekméretű építési telken,
 - ~~4. az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 30 %, a minimális zöldfelületi fedettsége 50 % lehet,~~
 - 5. az építés feltétele a teljes közművesítettség,
 - 6. a lakó rendeltetési egységenként legalább 150 m² telekhányadot kell biztosítani. ~~Nem lakás esetén minden megkezdett 50 m² nettó épület-szintterület egy rendeltetési egységnek számít,~~
 - 7. a gépjármű elhelyezési igény 100 %-át a saját építési telken belül kell kielégíteni,
 - 8. ha a szabályozási tervlap másként nem rendelkezik új építés esetén 5 m előkert létesítése kötelező,
 - 9. az építési telken, az építési telken álló épület mellett a telek beépített területébe be nem számítóan elhelyezhető: közműcsatlakozási műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),

kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúzda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a ~~telepszintnél terepszintnél~~ 1 méternél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m²-es vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, zászlótartó oszlop.

(2) Kertvárosias lakóterület (Lke, **Lke2**)

- a) A terület jellemzően alacsony laksűrűségű, összefüggő kertes, legfeljebb két önálló rendeltetési egységet magába foglaló, ~~6,0 m-es épületmagasságot meg nem haladó~~ jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- b) A területen elhelyezhető:
 1. legfeljebb kétlakásos lakóépület,
 2. a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 3. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.
 4. a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.
- c) A területen kivételesen elhelyezhető:
 1. a helyi lakosság közbiztonságát szolgáltató építmény,
 2. sportépítmény,
 3. a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.
- d) A területen nem helyezhető el:
 1. üzemanyagtöltő állomás,
 2. szálláshely szolgáltató épület – a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely épület kivételével,
 3. egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
 4. önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- f) A kertvárosias lakóterület építési övezetében
 - ~~1. az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége 16 m, mélysége 40 m, területe 800 m² lehet,~~
 - ~~2. az épületet oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül kell elhelyezni,~~
 3. az építési helyen csak egy épület helyezhető el,
 - ~~4. az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 30 %, a minimális zöldfelületi fedettsége 50 % lehet,~~
 5. hk.
 6. a gépjármű elhelyezési igény 100 %-át a saját építési telken belül kell kielégíteni,
 7. az építési telken, az építési telken álló épület mellett a telek beépített területébe be nem számítóan elhelyezhető: közmű-csatlakozási műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúzda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a telepszintnél 1 méternél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, kerti épített

tűzrakóhely, kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m²-es vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, zászlótartó oszlop.

g) Az „Lke2-.....” építési övezetekben

ga) az épületek teljes közművesítettség biztosítása esetén helyezhetők el,

gb) a szennyvízhálózat kiépítéséig a teljes közművesítettség helyett a részleges közművesítettség is elfogadható, a bűzhatás és a szivárgás megakadályozására alkalmas módon megvalósított és üzemeltetett szennyvíztároló elhelyezésével. Ahol a szennyvízcsatorna kiépült, ott az ingatlanokat egy éven belül kötelezően rá kell kötni és

gc) teljes közművesítés előírása esetén a vezetékes gáz egyéb energiahordozó alkalmazásával kiváltható.

(3) Falusias lakóterület (Lf)

a) A terület jellemzően alacsony laksűrűségű, összefüggő kertes, legfeljebb két önálló rendeltetési egységet magába foglaló, újonnan legfeljebb 4,5 m-es épületmagasságú lakóépületek, a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi és kézműipari építmények, továbbá a mező- és az erdőgazdasági építmények elhelyezésére szolgál. (A magassági korlátozás csupán a lakóépületekre vonatkozik.)

b) A területen elhelyezhető:

1. lakóépület,
2. helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
3. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
4. szálláshely szolgáltató épület,
5. kézműipari építmény,
6. hk.

c) A területen kivételesen elhelyezhető:

1. sportépítmény,
2. mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény.

d) A területen nem helyezhető el:

1. üzemanyagtöltő állomás,
2. olyan épület, ahol a tevékenység tűzveszélyes, bűzzel, zajjal jár, a keletkező szennyvíz az összetétele miatt nem vezethető közvetlenül a közcatornába.

e) A falusias lakóterület építési övezetébe a kialakult, illetve nem kialakult területek tartoznak.

f) A falusias lakóterület építési övezetében

1. az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe zárt sorú beépítési mód esetén 400 m², oldalhatáron álló beépítési mód esetén 500 m² lehet,
2. az új építményeket zárt sorú illetve oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül kell elhelyezni,
4. az építési telek újonnan legfeljebb 30 %-ig építhető be, de az 1000 m²-t meghaladó részre csak 20 %-os beépítettség számítható,
5. ha a szabályozási tervlap másként nem rendelkezik, a már beépült területeken 3 méter, új beépítésre szánt területen pedig 5 m előkert létesítése kötelező,

6. a lakóépületeket (a főépületeket) a szabályozási vonaltól merőlegesen mért 30 méter mélységű lakózónában, az állattartó és a mezőgazdasági termékfeldolgozáshoz és tároláshoz kapcsolódó épületeket az előkert határától mért 30-60 méter mélységű gazdasági zónában kell elhelyezni.
7. hk.
8. a gépjármű elhelyezési igény 100 %-át a saját építési telken belül kell kielégíteni,
9. valamennyi melléképítmény elhelyezhető, kivéve ha az állattartási rendelet ettől eltérően rendelkezik
10. Az önkormányzat által megvalósítandó szociális és nevelési célú közintézmény (pl óvoda, bölcsőde) építése esetén nem kell alkalmazni az 1-9. pontokban, valamint a 13.§-ban foglalt előírásokat, amelyekről történő eltérés megengedett.

Vegyes terület

5. §

(1) Településközpont vegyes terület (Vt))

- a) A területen több önálló rendeltetési egységet magába foglaló 6,0 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakó- és olyan helyi, vagy települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- b) A területen elhelyezhető:
 - 1. lakóépület,
 - 2. igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - 3. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
 - 4. sportépítmény.
- c) A területen kivételesen elhelyezhető:
 - 1. egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
 - 2. mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
 - 3. nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
- d) A területen nem helyezhető el:
 - 1. parkolóház, üzemanyagtöltő állomás,
 - 2. termelő kertészeti építmény,
 - 3. önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- e) A településközpont vegyes terület építési övezetébe a kialakult, illetve nem kialakult területek tartoznak.
- f) A településközpont vegyes terület építési övezetében
 - 1. az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe 500 m² lehet,
 - 2. az új építményeket az adottságokhoz igazodóan jellemzően zárt sorú és oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül kell elhelyezni,
 - 3. az építési telek újonnan legfeljebb 40 %-ig építhető be,
 - 4. ha a szabályozási tervlap másként nem rendelkezik, új építés esetén a

- szomszédos telkeken, illetőleg a tömboldalon kialakult jellemző előkert méretet kell figyelembe venni,
5. újonnan csak magastetős épületek helyezhetők el,
 6. az utcával párhuzamos gerincű beépítés a jelölt utcaszakaszokon – az adottságokhoz igazodóan - kötelező,
 7. építési telkenként legfeljebb 6 lakás építhető úgy, hogy lakásonként legalább 150 m² telekhányadot kell biztosítani,
 8. hk.
 9. a gépjármű elhelyezési igény 100 %-át a saját építési telken belül kell kielégíteni,
 10. az építési telken, az építési telken álló épület mellett a telek beépített területébe be nem számítóan elhelyezhető: közműcsatlakozási műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúzda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a telepszintnél 1 méternél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m²-es vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, zászlótartó oszlop.

Gazdasági terület

6. §

(1) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gk))

- a) A terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- b) A területen elhelyezhető:
 1. mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
 2. a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de csak a bruttó beépíthető terület 10 %-a mértékéig,
 3. igazgatási, egyéb irodaépület,
 4. parkolóház, üzemanyagtöltő,
 5. sportépítmény.
- c) A területen kivételesen elhelyezhető:
 1. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 2. egyéb közösségi szórakoztató épület
- d) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetében
 1. az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége 20 m, mélysége 40 m, területe 1000 m² lehet,
 2. az épületet szabadonálló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül kell elhelyezni,
 3. az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 40 %, a minimális zöldfelületi fedettsége 40 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,5 méter lehet,
 4. a telek beépítésének feltétele új beépítésre szánt területen a teljes közművesítettség, egyéb esetekben a közmű kiépítéséig a közműpótló a szakhatóságok által elfogadott módon,
 5. a gépjármű elhelyezési igény 100 %-át a saját építési telken belül kell kielégíteni,

(2) Jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület (Gip)

- a) A terület a jelentős mértékű zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú ipari építmények, valamint a védőtávolságot igénylő mezőgazdasági majorok, állattartó telepek elhelyezésére szolgál,
- b) A területen a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények helyezhetők el.

(3) Egyéb ipari terület (Ge)

- a) A terület elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei, továbbá a védőtávolságot nem igénylő mezőgazdasági majorok elhelyezésére szolgál.
- b) A területen az a) pontban felsoroltakon túlmenően kivételesen elhelyezhetők gazdasági célú épületeken belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de legfeljebb a bruttó beépíthető terület 10 %-a mértékéig.
- c) Az egyéb ipari terület építési övezetében
 1. az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége 30 m, mélysége 45 m, területe 2000 m² lehet,
 2. az épületet szabadonálló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül kell elhelyezni,
 3. az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 40 %, a minimális zöldfelületi fedettsége 40 % lehet,
 4. a megengedett legnagyobb épületmagasság 7,5 méter lehet,
 5. a telek beépítésének feltétele új beépítésre szánt területen a teljes közművesítettség, egyéb esetben a közmű kiépítéséig a közműpótló a szakhatóságok által elfogadott módon.
 6. a gépjármű elhelyezési igény 100 %-át a saját építési telken belül kell kielégíteni,

Különleges terület

7. §

(1) Különleges intézményi terület (Ki)

- a) A terület különleges célokat szolgáló közhasználatú, egészségügyi és szabadidős építmények elhelyezésére szolgál.
- b) A területen csak a szabályozási tervlapon megnevezett funkciójú építménycsoportok és az azok rendeltetésszerű működéséhez szükséges egyéb építmények helyezhetők el.
- c) A szociális intézményterületen
 1. az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe 5000 m² lehet,
 2. az épületet szabadonálló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül kell elhelyezni,
 3. az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 15 %, az elhelyezhető legnagyobb építmény magassága 7,5 méter, a legkisebb zöldfelülete 65 % lehet.
- d) A sportolási célú (sporttelep, vízi-sporttelep) területen az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 15 %, az elhelyezhető legnagyobb építmény magassága 6,0 méter lehet.

- e) A temető területén épület, építmény csak a temető működése érdekében helyezhető el, legfeljebb 6 méter épületmagassággal.
- f) A szabadidő központok (lovak- és horgászsporttal és turizmussal kapcsolatos, stb.) területén az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 15 %, az elhelyezhető legnagyobb építmény magassága 6,0 méter, a legkisebb zöldfelülete 65 % lehet.

(2) Különleges bányászati terület (Kb)

- a) A terület a nyersanyaglelőhelyek (bányák) telkeinek kialakítására, építményeinek elhelyezésére szolgál,
- b) a területen csak a bányászattal kapcsolatos üzemi építmények helyezhetők el.

(3) Különleges hulladék elhelyezésére szolgáló terület (Kh)

- a) A terület a hulladékok elhelyezésére, ártalmatlanítására és hasznosítására szolgáló telephelyek kialakítására szolgál,
- b) A területen csak a hulladékok elhelyezésére, ártalmatlanítására és hasznosítására szolgáló építmények létesíthetők.

Közlekedési terület

8. §

(1) Általános közlekedési terület (Kőá)

- a) A közúti közlekedés és a közműelhelyezés céljára kijelölt terület.
- b) A területén elhelyezhetők
 - 1. az országos és helyi közutak, kerékpárutak, járművek várakozóhelyei, járdák, gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közművek és a hírközlés építményei,
 - 2. a közlekedést kiszolgáló közlekedési építmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és gazdasági tevékenységi célú épület.
- c) Az elhelyezhető építmények által elfoglalt terület a közlekedési és közműterület 2 %-át, az újonnan elhelyezendő építmények magassága a 4,5 métert nem haladhatja meg.
- d) I. rendű közlekedési célú közterület a gyűjtőút. Gyűjtőút Mikepércs közigazgatási területén: Óvoda utca, Szabadság tér, Orosz István utca, Rózsás utca, Erdő utca, Damjanich utca, Csapó utca, Szőlőskert utca és a Széchényi István utca.

(2) Vasúti közlekedési terület (Köv)

- a) A zóna a vasúti közlekedés céljára szolgáló terület.
- b) A területén a vasutak és a működésükhöz szükséges közlekedési és környezetvédelmi célú építmények, és a vasúti üzemhez kapcsolódó épületek és építmények helyezhetők el.
- c) A területén a telek beépítettsége legfeljebb 2 % lehet.

Zöldterület

9. §

(1) Zöldterület – közpark- (Z)

- a) A zöldterületet min. 75 %-át növényzettel, illetve vízfelülettel fedetten kell kialakítani.
- b) A zöldterületnek közútról közvetlenül, kerekesszékekkel és gyermekkocsival is megközelíthetőnek kell lennie,
- c) A zöldterületen épület nem, csak a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér stb.) helyezhető el.

Erdőterület

10. §

(1) Védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev)

- a) A terület elsődlegesen védelmi (környezetvédelmi és természetvédelmi) rendeltetésű célokat szolgál,
- b) A területen épület újonnan nem helyezhető el.

(2) Gazdasági rendeltetésű erdőterület (Eg)

- a) A területbe a védelmi rendeltetésűbe nem sorolható erdők területei tartoznak.
- c) A területen a 100.000 m²-t meghaladó területnagyságú telken legfeljebb 0,5 %-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.
- d) Az újonnan elhelyezhető építmények magassága nem haladhatja meg a 4,5 métert.
- e) A területen a meglévő épületek –függetlenül a teleknagyságtól – átalakíthatók, korszerűsíthetők, felújíthatók, valamint egy alkalommal legfeljebb 50 m²-rel bővíthetők.

Mezőgazdasági terület

11. §

(1) Mezőgazdasági kertes terület (Mke)

- a) A területbe a volt zártkertek, illetve zártkert jellegű kisüzemi művelésű, jellemzően kistelkes területek tartoznak
- b) A területen a növénytermesztés és az ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el az alábbi feltételekkel:
 - 1. a 720 m²-t el nem érő területű telken építmény nem helyezhető el.
 - 2. a 720 m²-nél nagyobb területnagyságú és legalább 15 m szélességű -

- szőlő, gyümölcs, vagy kertművelési ágban nyilvántartott - telken a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,
3. A telek beépítettsége nem haladhatja meg a 3 %-ot, és a beépített terület a 25 m²-t sem,
 4. A telken újonnan elhelyezett építmény oldalhatáron állóan, 10m-es előkerttel, legfeljebb 3 méter épületmagassággal és magas-tetővel telepíthető.
- c) A területen állattartó telep nem létesíthető.

(2) Mezőgazdasági általános terület (Ma)

- a) A területbe jellemzően az előző mezőgazdasági területbe nem sorolt, természeti védelem alatt nem álló mezőgazdasági területek tartoznak.
- b) A területen a legalább 30 m szélességű telkeken a növénytermesztés, az állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei és lakóépületek helyezhetők el az alábbiak szerint:
 1. Gazdasági épületek:
 - szántó, kert, rét, legelő (gyep) művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 3 hektár,
 - nádas, vízállásos terület művelési ág területén épület nem helyezhető el.
 2. Lakóépület gazdasági épületekkel:
 - szántó, kert, rét, legelő (gyep) művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 5 hektár,
 - nádas, vízállásos terület művelési ág területén nem helyezhető el.
- c) A telek beépítettsége nem haladhatja meg a 3 %-ot. Önálló lakóépülettel a telekterület legfeljebb 1,5 %-a, de legfeljebb 300 m² építhető be.

d) hk.

- e) Önálló lakóépületet 35-45°-os hajlású magas-tetővel kell fedni, épületmagassága legfeljebb 4,5 m lehet.
- f) Egy telken újonnan csak egy tanyaudvar alakítható ki, amelynek területe:
 1. nem lehet nagyobb, mint 5.000 m², és a telekterület 50 %-a,
 2. utólag sem alakítható önálló telekké, ha a megosztás következtében az építési előírásoknak nem felel meg.
- g) A dűlőutak mentén az úttal határos ingatlanok tulajdonosait az önkormányzat (határozatban) az út mentén védő fasor telepítésére kötelezheti.
- h) A területen a meglévő tanyaépületek, illetőleg idegenforgalmi, vendéglátó és szolgáltató célokat szolgáló épületek – függetlenül a teleknagyságtól – átalakíthatók, korszerűsíthetők, felújíthatók, valamint egy alkalommal, legfeljebb 50 m²-rel bővíthetők.

(3) Mezőgazdasági különleges terület (Mk)

- a) A területbe a gyepek (legelő, rét), nádas területek, a természeti területek, a natura 2000 területek és a tájvédelmi körzet területei tartoznak.

- b) A területen nyomvonal jellegű építményeken és műtárgyakon, a külön jogszabályok keretei között a köztárgyakon, a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló épületnek nem minősülő építményeken, a honvédelmet és a belbiztonságot szolgáló műtárgyakon, a nyilvános illemhelyeken, hulladékgyűjtőkön túl csak a természetvédelmi fenntartást, kutatást és bemutatást, illetve a legeltetési állattartást szolgáló legfeljebb 3 méter épületmagasságú épület létesíthető, minimum 5 hektár nagyságú telken, telkenként egy db. legfeljebb 200 m²-es épület elhelyezésével.

Vízgazdálkodási terület

12. §

- (1) A területébe a folyó- és állóvizek, közcélú nyílt csatornák medre és parti sávjai, a vízbeszerzési és kezelési területek, valamint ezek védőterületei tartoznak.
- (2) A területen építményt elhelyezni csak a külön jogszabályban foglaltaknak megfelelően szabad.

Állóvizek medre és parti sávja (V-1) részletes előírásai

12/A.§¹

- (1) V-1 jelű övezetbe a településszerkezeti jelentőségű, természetes és mesterséges tavak, tározók, valamint a fenntartási területeik tartoznak.
- (2) Az övezetben vonalas közmű- és közlekedési létesítmények, árvízvédelmi, vízgazdálkodási, vízkárelhárítási műtárgyak, építmények, közhasználatú építmények és természetvédelemmel kapcsolatos építmények helyezhetők el.

Különleges beépítésre nem szánt bányaterület

12/B.§

- (1) A különleges beépítésre nem szánt bányaterület a bányatelek területének a bányaművelés és ezzel közvetlenül összefüggő tevékenység céljára kijelölt része.
- (2) Az övezetben elhelyezhető építmények:
 - a) a bányauzemeltetéshez szükséges gazdasági épületek,
 - b) a bányauzemeltetéshez szükséges irodai és szociális igényeket kiszolgáló épületek,
 - c) porta és mérleg épület,
 - d) a kitermeléshez, a kitermelt anyag kezeléséhez, szállításához (aprítás, osztályozás, rakodás, szállító szalag, stb.) szükséges építmények,
 - e) a felszíni és felszín alatti vizek elvezetését, előírt kezelését szolgáló közműlétesítmények.
- (3) Az övezetben bányászati tevékenység az érvényes engedélyekben meghatározott mélységig végezhető.

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK KÖZÖS ELŐÍRÁSAI

¹ A 12/A. §-t a Mikepércs Község Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2023. (XI. 24.) önkormányzati rendelete 1. §-a iktatta be.

A nem kialakult szabályozási kategóriába sorolt építési övezetek közös előírásai

13. §

- (1) A még nem, vagy jellemzően nem beépített, illetőleg átalakításra szánt, nem kialakult szabályozási kategóriába sorolt (a továbbiakban: nem kialakult) területeken az új építési telkek kialakításának előírásait, a beépítettség és a zöldfelületi fedettség mértékét, a beépítési módot és az épületmagasságot az 1-3. táblázatok határozzák meg.

A választható beépítési módok és telekméretek (X = választható)

1/a táblázat

Beépítési mód és kódja	Teleknagyság kód	Kialakult o	Nem kialakult (tervezett) 1
1 szabadon álló	5		X
	6		X
	7		X
2 oldalhatáron álló	2		X
	3		X
	4		X
3 zárt sorú	1		X
o adottságoktól függő	o	X	

1/b táblázat

A legkisebb		Telek- nagys- ág kód	Újonnan kialakítható legkisebb telekszélesség beépítési mód szerint			
telek- nagyság m ²	telek- mélység m		szabadon álló 1	oldalhatár on álló 2	Zárt sorú 3	adottságokt ól függő o
400	30	1			10	X
500	30	2		14		X
700	35	3		15		X
800	35	4		16		X
1000	40	5	20			X
2000	45	6	30			X
5000	50	7	40			X
Adottságtól függő		o	X	X	X	X

A saroktelek legkisebb szélességi mérete 20 méter alatti telekszélesség esetén + az előkert mérete. Oldalhatáron álló beépítési mód esetén olyan építési telek esetben kell alkalmazni, amikor az építési határvonal nem az oldalhatáron van.

Beépítési százalék és a zöldfelületi fedettség

2. táblázat

Épületmagasság 3. táblázat

Kód	Megengedett legnagyobb beépítési %	Előírt legkisebb zöldfelületi fedettség %
1	<= 5	80
2	<= 15	65
3	<= 20	60
4	<= 30	50
5	<= 40	40
6	<= 50	30

Kód	Előírt – megengedett legnagyobb épületmagasság m
1	<= 4,5
2	<= 6,0
3	<= 7,5
4	6,0-11,5
5	<=10,0

A sarok telek beépítettsége szabadon álló és oldalhatáron álló beépítési mód esetén 10 %-kal növelhető az előírt zöldfelületi fedettség terhére. A zöldfelületi fedettségbe a fásított parkolók területe 20 %-ban beszámíthatók.

(2) HK.

(3) Ha a telek, vagy beépítés jellemzői az (1) bekezdésben rögzített előírásoknak nem felelnek meg, de az eltérés a korábbi előírások szerint alakult ki, akkor az alábbi szabályok szerint lehet építési munkát, illetve telekalakítást végezni:

- Ha a telek beépítettsége nem felel meg az előírásoknak, a meglévő épület felújítható, de a beépítettség nem növelhető, és az épület(ek) magassági értelemben sem bővíthetők, kivéve a tetőtér-beépítést, ami az épületmagasság megtartása mellett megengedhető. Ha az épület(ek) lebontásra kerül(nek), a telket beépítetlen teleknek kell tekintetni, és az (1) bekezdés előírásait kell alkalmazni.
- Ha a telek méretei nem felelnek meg az építési előírásoknak, akkor a telekméretek – a szabályozási terv alapján történő közterületi határrendezést kivéve – tovább nem csökkenthetők és a telek beépíthető, ha a telekre vonatkozó egyéb országos és építési előírások betarthatók.
- Ha a telek jelenlegi beépítési módja és az előkert nagysága nem felel meg az építési előírásoknak, az előírástól eltérő beépítési mód megtartható, de az épületek csak a telekre vonatkozó egyéb országos és építési előírások betartása esetén és az előírások szerinti építési helyen belül bővíthetők.
- Ha a telek jelenlegi építményeinek magassága meghaladja az építési előírásokban előírt értéket, a meglévő építmények bővíthetők, de a bővítmények épületmagassága az előírt értéket nem haladhatja meg. Ha a meglévő építmények lebontására kerülnek, a telket beépítetlen teleknek kell tekintetni és a vonatkozó épületmagassági előírásokat kell érvényesíteni.

(4) A tömbösített telekalakítás alól felmentés adható, ha az érintett tömbben legalább hat, egymással szomszédos építési telek alakul ki és az érintett tulajdonosok megkötik Mikepércs Polgármesteri Hivatalával az önálló rendeletben szabályozott szerződést. A megkötendő szerződés tartalmi elemeit a képviselő-testület rendelete állapítja meg.

(5) A tömbösített telekalakítás alóli felmentés esetén is meg kell építeni a R.-ben meghatározott közműveket és műtárgyakat, kivéve az aszfaltozott utat, feltéve, ha az érintett telekalakító (4) bekezdés szerinti szerződésben megállapodik a Polgármesteri Hivatallal az aszfaltozott út megépítésének meghatározott idejű elhalasztásáról.

(6) A (4)-(5) bekezdésben meghatározott felmentésről a Mikepércs Polgármesteri Hivatal hozzájáruló nyilatkozatot állít ki, amelynek tartalmaznia kell:

- a) az önkormányzat polgármesterének, mint a közút tulajdonosának, vagy leendő tulajdonosának hozzájáruló nyilatkozatát,
- b) az önkormányzat jegyzőjének, mint a közút kezelőjének, vagy leendő kezelőjének hozzájáruló nyilatkozatát,
- c) a mentesítés nevesítését és teljesítésének időtartamát.

(7) A (5) bekezdés szerinti nyilatkozatot a telekalakító köteles beszerezni és köteles a telek alakítási kérelemhez mellékelni, illetőleg a telekalakítási kérelem benyújtásával egyidejűleg megküldeni az illetékes és hatáskörrel rendelkező építésügyi hatóságnak.

A kialakult szabályozási kategóriába sorolt övezetek közös előírásai

14. §

(1) Az átalakításra nem szánt, kialakult szabályozási kategóriába sorolt (a továbbiakban: kialakult) területeken a beépítési módot, az előkert szükségességét és mértékét, az építési hely területét, a hátsókert mértékét és a telek alakításának, beépítésének feltételeit a szomszédos telkeken vagy a tömboldalon kialakult adottságok, jellemzők, és az egyéb országos érvényű előírások alapján, valamint az 1. számú táblázatban meghatározott keretek között az építési hatóság határozza meg, esetenként a főépítész, vagy az Építészeti Tervtanács állásfoglalásának figyelembe vételével. A szabályozási tervben a legnagyobb megengedett beépítettséget és az épületmagasságot minden esetben számszerűen meg kell határozni a 2. és a 3. táblázat keretei között.

(2) hk.

(3) Beépítési módnak az OTÉK 34. és 35. §-ban foglaltak által kijelölhető építési hely területén elhelyezkedő épületek együttesét lehet csak figyelembe venni. Az előírásoktól eltérő beépítés (pl. a jelen előírások szerint el nem helyezhető rendeltetés, építési helyen kívüli épületek, közterületet részben elfoglaló garázslehajtók, rámpák, a beépítettség túlzott mértéke, nagyobb épületmagasság, a hagyományoktól eltérő tetőhajlásszög, rikító színezés stb.) nem tekinthető kialakult beépítésnek.

(4) A beépíthető építési teleknek az Étv. 2. § 6. pontjában és az OTÉK 33. § előírásában foglaltakon túlmenően az alábbiaknak is meg kell felelnie:

1. A szükséges rendezett terep kialakítása, különös figyelemmel a belvízre és a belvízelvezetés és/vagy elszikkasztás lehetőségének biztosítására,
2. hk.

Az építési övezetek általános előírásai

15. §.

- (1) Új telek alakításakor a telket a területének megfelelő teleknagyság kategóriába tartozónak kell tekinteni, és szélessége és mélysége vonatkozásában azokat a méreteket kell alkalmazni, amelyeket az 1/b. táblázat a teleknagyság kategóriára előír. Nyeles telek csak településközpont vegyes területen alakítható ki.
- (2) Pinceszinti építményrészek és terepszint alatti építmények az előkertben nem helyezhetők el.
- (3) Az előírt legnagyobb épületmagasság az épület utcai homlokzatánál nem léphető túl.
- (4) Az épületeken legfeljebb 1,5 m² felületű reklám-, információs táblák helyezhetők el úgy, hogy felületük nem haladhatja meg az érintett homlokzat vagy tető felületének a 10 %-át.
- (5) I. rendű közterületről garázsok közvetlenül nem nyithatók.
- (6) Ha az építmények között a tűztávolság a kialakult állapot miatt nem tartható be, úgy azt az A-C tűzveszélyességi osztályba tartozó és/vagy IV-V tűzállósági határértékű épületek esetében a tűzvédelmi hatóság egyedileg is meghatározhatja.
- (7) Terepszint alatti építmények csak az építési helyen belül helyezhetők el.
- (8) hk.
- (9) Ha az építési hely szélessége 6 m-nél kisebb, a telek nem építhető be.
- (10) Melléképület és rámpa (lejtő kivételével) az elő- és az oldalkertben nem helyezhető el.
- (11) Építési telket érintő nyílt árok vagy vízfolyás mederrézsűjének élétől 6-6 m-es sávban, közmű esetén annak védőtávolságán belül építmény nem helyezhető el.
- (12) Új épület építése csak rendezett telken engedélyezhető.
- (13) Az építési hely közterület felőli határvonalát – ha a szabályozási tervlap másként nem intézkedik – kötelező építési vonalként kell kezelni.
- (14) Az építési helyen kívül álló, vagy azon túlnyúló épület, illetőleg épületrész rendeltetése nem módosítható. Az ilyen épületen csak az életveszély elhárítását szolgáló építési munka végezhető.

- (15) A kivételesen elhelyezhető építményekre építési engedély csak az építési feltételeit és a környezetbe illeszkedést igazoló elvi építési engedély alapján adható.
- (16) hk.
- (17) A kialakult előkert méretet legalább 2-2 szomszédos telek előkerti méretének figyelembevételével kell megállapítani.
- (18) Az épületek színezésénél – a környezethez illeszkedően és ahhoz harmonizálón
– jellemzően csak pasztel színek alkalmazhatók
- (19)² Amennyiben a telek és annak gépjárművel való megközelítését szolgáló közterület vagy magánút terület között árok, vízfolyás, vízmosás, víztározó, patak, csatorna művelési ágban nyilvántartott ingatlan vagy vasúti terület található, akkor a telek megközelítését lehetővé tevő műszaki műtárgy (híd, vasúti átjáró) közbe iktatásával is közterület kapcsolattal rendelkezőnek minősül.

KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

Zaj- és rezgésvédelem

16. §

Levegőtisztaság-védelem

17. §

Talaj- és vízvédelem

18. §

Egyéb előírások

18/B. §

AZ ÉRTÉKVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

² A 15. § (19) bekezdését a Mikepércs Község Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2023. (XI. 24.) önkormányzati rendelete 2. §-a iktatta be.

A települési értékvédelem

19. §

- (1) Az országos védelem alatt álló műemléki környezetben építési, felújítási, átalakítási munkát végezni, rendeltetést módosítani csak az országos előírások megtartásával, az országos műemlékvédelmi hatóság engedélyével lehet.
- (2) Helyi értékvédelmi terület a Varjas utca – Kiss Endre utca – Deák Ferenc utca – József Attila utca – Sirály utca és folytatása által határolt történeti településmag.
- (3) A helyi védettségű területre eső telkeken építés, felújítás, átalakítás csak az illeszkedési szabályoknak megfelelően, alábbiak szerint végezhető:
 - a) a meglévő, kialakult utcák szabályozási szélessége a terv szerintieken túlmenően – nem változtatható,
 - b) a telekstruktúra- a Varjas utcához csatlakozók kivételével – jellemzően megtartandó,
 - c) csak magastetős, a terven jelölt helyeken csak utcával párhuzamos gerincű épületek helyezhetők el és csak a jellemző (cserép) tetőfedő anyag használható,
 - d) épületeken hirdető berendezés csak építési engedély alapján helyezhető el.

Táj- és természetvédelem

20. §

- (1) A természeti, a tervezett tájvédelmi körzet, a natura 2000 területeken és az országos jelentőségű védett természeti emlékek területén bármilyen gazdasági tevékenység, művelési ágváltozás, építmények elhelyezése, bővítése csak az országos természetvédelmi hatóság hozzájárulásával történhet.
- (2) Országos jelentőségű egyedi tájérték az un. „ezeréves tölgy”.

TILALMI ÉS KORLÁTOZÁSI ELŐÍRÁSOK

21. §.

- (1) A közcélú tilalmi területre (az első rendű közlekedési célú közterületek tervezett szakaszainak területére) eső telkekre a tervezett közcélú felhasználás megvalósíthatósága érdekében a jelen rendelet hatályba lépésétől számított 10 évig terjedő építési és telekalakítási tilalmat kell elrendelni.
- (2) A bűzös, fertőzésveszélyes telephelyek szabályozási tervlapon jelölt védőterületébe eső telkeken, illetőleg telekrészekben szállás jellegű, pihenési

célú, intézményi, élelmiszer feldolgozó- és raktározó építmény, valamint üzemi méretű állattartó telep nem helyezhető el.

- (3) Országos közút védőterületén – a szabályozási terven jelölt telkeken, illetve telekrészekén – az országos közút védőtávolsága miatt – építmény csak az OTÉK 36. § (6) bekezdésében, valamint a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 42/a §-ában előírt feltételek szerint helyezhető el.
- (4) A vasút szabályozási tervlapon jelölt védőterületén építmény csak az OTÉK 36. § (7) bekezdésében, valamint a vasútról szóló 1993. évi XCV. Törvény 10. §-ában előírtak figyelembevételével helyezhető el.
- (5) A közművek szabályozási terven jelölt védőterületén építmény csak az építés feltételeit tisztázó elvi építési engedély alapján helyezhető el.

III. Fejezet

EGYÉB ELŐÍRÁSOK

22. § hk.

22/A. §

- (1) Ha a 22. § (4) bekezdés a) és b) pont esetében útalap megépítésére már sor került, úgy a telekalakító a kétrétegű aszfalt (teherhordó és kopó) megépítésének költségét köteles megfizetni, feltéve, hogy a megépített útalap alkalmas arra a funkcióra, amelyre a rendeltetésénél fogva alkalmasnak kell lennie. Az alkalmasságot szakértő bevonásával kell megállapítani, akinek személyét az önkormányzat határozza meg. A szakértő díjazását az önkormányzat végzi úgy, hogy a díjat a telekalakítók kötelesek megfizetni az önkormányzatnak.
- (2) A 22. § (4) bekezdés a) és b) pont esetében az út megépítésének tervezési és hatósági eljárási költsége részben vagy egészben a telekalakítót terheli. A terveztetést és engedélyeztetést az önkormányzat által meghatározott tervezői névsorból, a telekalakító által kiválasztott tervező végezheti.
- (3) A 22. § (4) bekezdés a) és b) pont esetében a telekalakító kötelessége megépíteni a kialakított építési telkek előtti közterületen a vízszikkasztó árkot úgy, hogy az építési telkek kapubejáróinak tervezett helyét betongyűrűvel köteles kialakítani. Amennyiben a közterületen már van kialakult szikkasztó, vagy vízelvezető árok, a telekalakító köteles a kapcsolatot megteremteni az újonnan létrehozott és a meglévő árok között úgy, hogy biztosítva legyen az akadálymentes vízlefolyás vízelvezető árok esetén.

22/B. §

- (1) A 22. § (4) bekezdésében és a 22/A. §-ban meghatározottak teljesítése feltétele a közterület átvételének, illetve a telekalakításhoz szükséges tulajdonosi és közútkezelői hozzájárulás kiadásának.
- (2) A telekalakító és az önkormányzat a 22. § (4) bekezdésében és a 22/B. §-ban meghatározottak teljesítési feltételeit szerződéses formában rögzítik.

IV. Fejezet

VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

Fogalom-meghatározások

23. §

- (1) Adottságoktól függő, kialakult beépítési mód: A kialakult szabályozási besorolású építési övezetekben alkalmazott fogalom, mely az építési övezetre jellemző beépítési módra utal. Az ilyen övezetbe eső telkeken az adott tömbben vagy tömboldalon kialakult és jellemzővé vált beépítési módot kell alkalmazni. A beépítési mód meghatározásánál azt is figyelembe kell venni, hogy az épület(ek) milyen legkisebb építési helyre esnek.
- (2) Állatkifutó: Az állatoknak mozgási lehetőséget adó bekerített terület az állattartó építmény előtt az építési helyen belül, amely általában 2x3 m-nél nem nagyobb.
- (3) Építmény-szintterület:
nettó: egy építményszint valamennyi helyiségének összes alapterülete,
bruttó: egy építményszint külső falsíkok által határolt területe,
összes: valamennyi építményszint alapterületének összege. Az összes építmény-szintterület egyaránt lehet nettó vagy bruttó.
- (4) Kialakult szabályozási kategóriájú terület: Ez olyan építési terület, amelynek építészeti karaktere pozitív módon kialakult és az ahhoz történő további igazodás követelménye, mint építés előírás, elfogadható. Ilyen helyen a normatív építési szabályozás kevesebb elemet tartalmaz, mint a nem kialakult területen.
- (5) Közlekedési célú közterület: Az a közterület, amely általában a közlekedés célját szolgálja (gépkocsi-, kerékpáros-, gyalogos közlekedés).
- (6) Kötelező erejű szabályozás (kötelező szabályozási elemek): A szabályozási

tervben alkalmazott jogi eszköz, amely építéssel összefüggő jogokat, kötelezettségeket rögzít.

- (7) Központi települési terület: A központi belterület és a közvetlen hozzá csatlakozó külterületi beépítésre szánt területek együttes területe.
- (8) Közösségi cél (köz cél): A település közösségének közös érdekeit szolgáló célkitűzés. A közösségi célok érdekében lehet köz célú tilalmakat, korlátozásokat elrendelni. Ilyen közösségi célt szolgáló tilalom pl. a közutak, a zöldfelületek létesítése, vagy a közösségi intézmények építése területbiztosítása.
- (9) Külterület: A település közigazgatási területének belterületnek nem minősülő, elsősorban mezőgazdasági, erdőművelési, vízügyi, illetőleg különleges (pl. bányá, vízmeder, hulladéktelep) célra szolgáló része. Az OTÉK megengedi, hogy a településrendezési terv külterületen beépítésre szánt területet kijelöljön.
- (10) Melléképületek: A jelen rendeletben használt fogalom. Az építmények azon csoportja, amelyek a megnevezett építmények használatát kiegészítik, különállóan épülnek és nem minősülnek melléképítménynek.
- (11) Mezőgazdasági építmény: A növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építménye.
- (12) Nem kialakult szabályozási kategóriájú terület: Olyan építési övezet, amely vagy beépítetlen, vagy a kialakult építészeti karakter jobbítására, illetve változtatására szorul. Az utóbbi általában a beépítési mód, a beépítési % és/vagy épületmagasság változtatásával jár. Ilyen helyen a normatív építési szabályozás több elemet tartalmaz, mint a kialakult területen.
- (13) Oldalhatáron álló beépítési mód: Olyan beépítési mód, ahol újonnan építmény csak oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül helyezhető el. Az oldalhatáron álló építési hely a telektömb utcavonalán jellemzően a jobb vagy baloldali telekhatárhoz csatlakoztatva úgy helyezkedik el, hogy:
- vagy elő- és hátsókerttel, valamint egy oldalról oldalkerttel,
 - vagy elő- és oldalkerttel,
 - vagy hátsókerttel, és egy oldalról oldalkerttel
- határos, és a szomszédos telek építési helyével nem érintkezik.
- (14) Ömlesztett anyagtároló: Ömlesztett anyag tárolása céljára létesített olyan melléképítmény, amelynek területe a 2,0 x 2,0 m alapterületet és a 2,5 m magasságot nem haladhatja meg.
- (15) Pavilon: Olyan építmény, amely huzamos tartózkodásra alkalmas helyiséget foglal magában, épületszerkezete könnyűszerkezet, nem nagyobb, mint 10 m², valamint az építmény magassága legfeljebb 3 méter.
- (16) Rendezett építési telek: az olyan építési telek, amely megfelel az OTÉK 33. § 1.-5. pontja rendelkezéseinek és a jelen rendelet 13.§ (2) és a 14.§ (4)

bekezdésében előírtaknak

(17) Saroktelek: Az a telek, amely a közterülettel egynél több, egymással 0 foktól nagyobb szöget bezáró határvonallal érintkezik.

(18) Siló: Takarmány-tárolásra szolgáló, légmentesen elzárt tartály vagy verem.

(19) Szabadon álló beépítési mód: Olyan beépítési mód, ahol újonnan az építmény csak a szabadon álló beépítési módhoz rendelt építési helyen vagy helyeken belül helyezhető el. A szabadon álló építési hely vagy helyek a telken belül úgy helyezkednek el, hogy azok

- vagy elő- és hátsókerttel, valamint mindkét oldalról oldalkerttel,
- vagy a hátsókerttel és mindkét oldalról oldalkerttel, határosak.

(20) Szabályozási elem: A rendelet előírásainak egységei (elemei). A szabályozási elemek csoportosíthatók témakörönként, illetve aszerint, hogy

- szövegben, vagy csak
- rajzilag rögzíthetők.

A szöveges szabályozási elemeket Mikepércs Község Helyi Építési Szabályzata, a rajzi szabályozási elemeket pedig a mellékleteként a szabályozási tervlap rögzíti.

(21) Szabályozási szélesség: az utca két oldalán az egymással szemben lévő telkek között megengedett legkisebb távolság; a közút építési területének megengedett legkisebb szélessége, a közterület szélessége a nem közterületek között.

(22) Szabályozási terv: a szabályozási terv a Helyi Építési Szabályzat rajzi kiegészítése és így annak elválaszthatatlan része.

(23) Tanyaudvar: Mezőgazdasági területbe sorolt telken kialakított, albetétben elhatárolt telekrész, amelyet a mezőgazdasági művelésből kivontak. A tanyaudvaron az előírások szerinti építés engedélyezhető.

(24) Telek homlokvonala: Az utca vagy közterület felőli telekhatár.

(25) Telektömb. A telkek olyan csoportja, amelyet minden oldalról közterület vagy beépítésre nem szánt terület határol.

(26) Tervezett beépítésre szánt terület: A területbe azok a telkek tartoznak, melyek a jelen előírás jóváhagyása előtt külterületbe és beépítésre nem szánt területbe tartoztak és a jelen szabályzat beépítésre szánt területbe sorolja.

(27) Utcai épület, épületrész: A telek homlokvonalától 15,0 m-en belül álló épület, illetve épületrész.

(28) Védőterület, védősáv: A védelmet igénylő építmények, illetőleg környezetük védelmére, a környezeti károk mérséklésére szolgál. A védőterületet valamely építmény körül, míg a védősávot valamely építmény, objektum mentén kell kialakítani. Az előbbieket kiterjedését a védőtávolság határozza meg.

- (29) Zárt sorú beépítési mód: Olyan beépítési mód, ahol újonnan építmény csak zárt sorú beépítési módhoz tartozó építési helyen belül helyezhető el. A zárt sorú építési hely a telken belül úgy helyezkedik el, hogy a telek oldalhatáraival érintkezik és az előkerttel, illetőleg a hátsókerttel vagy a hátsó telekhatárral határos.
- (30) Nem zavaró hatású építmény: Olyan építmény, amely jellemzőiben az adott övezetben megszabott általános követelményektől nem tér el, az övezet alapfunkciói szerinti építményekre, azok rendeltetés szerinti használatára korlátozó hatást bizonyítottan nem jelent.
- (31) Települési terület: az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény fogalom meghatározása szerint a beépítésre szánt területek közül a belterületen lévő és az ahhoz közvetlenül csatlakozó beépítésre szánt területek együttese.
- (32) Mezőgazdasági major: meglevő volt TSZ (gépjavító, állattartó stb) telep.

Mikepércs Építési Szabályzatának mellékletei:^[1]

24. §³

- (1) 1. melléklet Szabályozási terv M=1:8000 (Teljes igazgatási területre),
- (2) 2. melléklet Tm-1Sz jelű szabályozási terv M=1:8000 (Külterületi tórendszer szabályozása).
- (3) 3. melléklet Tm-2Sz jelű szabályozási terv M=1:8000 (Külterületi bányatelek és környezete szabályozása).
- (4) 4. melléklet Tm-3Sz jelű szabályozási terv M=1:4000 (Szabályozási terv)

Rendelkezések az egyes területekre önállóan készülő szabályozási tervek

jóváhagyásáról

25. §⁴

Záró rendelkezések

26. §

- (1) E rendelet a kihirdetése napján lép hatályba. A rendelet kihirdetéséről a jegyző

³ A 24. § címe a Mikepércs Község Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2023. (XI. 24.) önkormányzati rendelete 3. §-ával megállapított szöveg.

⁴ A 25. §-t a Mikepércs Község Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2023. (XI. 24.) önkormányzati rendelete 6. §-a hatályon kívül helyezte.

gondoskodik.

- (2) Ezen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a többször módosított 8/2001. (IV. 23.) számú rendelet hatályát veszti.

Tímár Zoltán sk.
polgármester

ph.

Dr. Dászkál Tibor Ákos sk.
jegyző

Alaprendelet kihirdetve: 2005. november 28-án.

Az alaprendeletet módosító 1/2010. (II.01.) sz. KT rendelet kihirdetve: 2010. február 10-én.

Az alaprendeletet módosító 15/2010. (V.06.) sz. KT rendelet kihirdetve: 2010. május 06-án.

Az alaprendeletet módosító 19/2010. (VI.14.) sz. KT rendelet kihirdetve: 2010. június 14-én.

Az alaprendeletet módosító 12/2011. (XII.08.) sz. KT rendelet kihirdetve: 2011. december 08-án.

Az alaprendeletet módosító 16/2015. (V.28.) sz. KT rendelet kihirdetve: 2015. május 28-án.

Az alaprendeletet módosító 7/2016. (III.31.) sz. KT rendelet kihirdetve: 2016. március 31.

Az alaprendeletet módosító 12/2016. (VIII.17.) sz. KT rendelet kihirdetve: 2016. augusztus 17.

Az alaprendeletet módosító 23/2016. (XII.08.) sz. KT rendelet kihirdetve: 2016. december 08.

Az alaprendeletet módosító 4/2019. (III.04.) sz. KT rendelet kihirdetve: 2019. március 04.

Az alaprendeletet módosító 18/2019. (XI.29.) sz. KT rendelet kihirdetve: 2019. november 29.

Az alaprendeletet módosító 15/2023. (VIII.21.) sz. KT rendelet kihirdetve: 2023. augusztus 22.

Az alaprendeletet módosító 20/2023. (XI.24.) sz. KT rendelet kihirdetve: 2023. november 25.

Az alaprendeletet módosító 5/2024. (V.29.) sz. KT rendelet kihirdetve: 2024. május 29.

3. ÖNKORMÁNYZATI ÉS EGYÉB DÖNTÉSEK

3.1. ÖNKORMÁNYZATI KÉPVISELŐ-TESTÜLETI DÖNTÉS – EGYÜTTES DÖNTÉS



Mikepércs Községi Önkormányzat
4271 Mikepércs, Kossuth u. 1. sz.
Tel.: 06-52/398-101, 06-52/398-111; Fax: 06-52/569-006
E-mail: onkormanyzat@mikepercs.hu;

HATÁROZATI KIVONAT

Mikepércs Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
2023. december 15-én tartott rendes ülésének jegyzőkönyvéből

66/2023. (XII.15.) SZÁMÚ KÉPVISELŐ-TESTÜLETI HATÁROZAT

Mikepércs Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 16.§ alapján, Mikepércs község településszerkezeti tervének, szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának (HÉSZ) a külterületi 071/20 hrsz-ú földrészletet érintő módosításával egyetért, elkészítéséhez hozzájárul, az alábbiak szerint:

- I. A településrendezési eszközök módosításának tárgya:
 1. A Mikepércs külterületi 071/20 hrsz-ú földrészlet egy részének módosítása lakóterület kijelölése céljából. A magasabb rendű jogszabályok által előírtak teljesítése ugyanezen földrészleten belül.
 2. A HÉSZ módosítása a megrendelővel egyeztetve.
- II. A Képviselő-testület elfogadja az önkormányzati főépítész által meghatározott tartalmi követelményekről készült feljegyzését.
- III. A Képviselő-testület elfogadja a Célmegvalósító által készített telepítési tanulmánytervet.
- IV. A Képviselő-testület igazolja, hogy az új beépítésre szánt területek vonatkozásában a településen hasonló adottságokkal rendelkező beépítésre szánt terület jelenleg nincs, így az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 7.§ (3) bekezdésének e) pontja alapján az új beépítésre szánt terület kijelölése indokolt.
- V. A Képviselő-testület a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 78.§ (1) bekezdés b) pontja alapján a Rendelet VIII. és XI. Fejezetének eljárási szabályai szerint kívánja véleményeztetni az elkészült terveket.
- VI. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a Célmegvalósítóval a településrendezési szerződés megkötésére az alábbi tartalommal:
A Célmegvalósító a településrendezési terv módosításáért a kialakuló területen utcánként egy darab építési telek tulajdonjogát az Önkormányzatra köteles átruházni.

Határidő: A döntés közzététele: Haladéktalanul

Felelős: Tímár Zoltán polgármester


Tímár Zoltán sk.
polgármester

kmf.

dr. Illés-Tóth Zoltán sk.
jegyző

A kiadmány hitelül:
Mikepércs, 2024. május 02.




dr. Illés-Tóth Zoltán
jegyző

3.2. HATÁROZAT A MÓDOSÍTÁS MEGINDÍTÁSÁRÓL – CSERETERÜLET KIJELÖLÉSÉRŐL



Mikepércs Községi Önkormányzat
4271 Mikepércs, Kossuth u. 1. sz.
Tel.: 06-52/398-101, 06-52/398-111; Fax: 06-52/569-006
E-mail: onkormanyzat@mikepercs.hu;

HATÁROZATI KIVONAT

Mikepércs Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
2024. szeptember 03-án tartott rendes ülésének jegyzőkönyvéből

25/2024. (IX.03.) SZÁMÚ KÉPVISELŐ-TESTÜLETI HATÁROZAT

Mikepércs Községi Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a „Döntés Mikepércs Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 66/2023. (XII.15.) sz. K.t. határozatának módosításáról” című előterjesztést és a következő határozatot hozza:

Mikepércs Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a Mikepércs Községi Önkormányzat Képviselő-testületének a 66/2023. (XII.15.) számú önkormányzati határozatát a következő VII. ponttal egészíti ki:

„VII. A Képviselő-testület az új beépítésre szánt terület kijelölése során a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló CXXXIX. Törvény 12.§ (3) bekezdés a) pontjában meghatározott csereterületet az idősek otthona (0165/2 hrsz.) környezetében elhelyezkedő beépítetlen különleges intézményi területek, valamint a „volt TSZ sertéstelep” (022/2 hrsz) környezetében található, rekultivált különleges hulladék elhelyezésére szolgáló területek – a szükséges mértékben történő – mezőgazdasági általános területbe való módosításával kívánja biztosítani.

Határidő: azonnal

Felelős: Tímár Zoltán polgármester

kmf.

Tímár Zoltán sk.
polgármester

dr. Illés Tóth Zoltán sk.
jegyző

A kiadmány hitelül:
Mikepércs, 2024. szeptember 06.



dr. Illés Tóth Zoltán
jegyző

3.3. ÖNKORMÁNYZATI FŐÉPÍTÉSZ FELJEGYZÉSE

ÖNKORMÁNYZATI FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Tisztelt Képviselő-testület!

Mikepércs község településrendezési eszközeinek a külterületi 071/20 hrsz-ú földrészleten tervezett lakóterület kijelölésével kapcsolatban készülő tervdokumentációval kapcsolatban önkormányzati főépítészként az alábbi nyilatkozatot teszem.

Jelen településrendezési eszközök módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 78.§ (1) bekezdés b) alpontja szerint a Korm. rendeletben meghatározott eljárási szabályok szerint, 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: Rendelet) átmeneti rendelkezései szerint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) 2012. augusztus 6-án hatályos állapotának megfelelő tartalmi követelményeinek megfelelően kell készülni. (Hiv.: Rendelet 45.§ (2) a) pont) A Rendelet 3/A. § (3) bekezdése értelmében a településrendezési eszköz módosítása során nem szükséges új megalapozó vizsgálat készítése.

Jelen nyilatkozatomban kijelentem, hogy Mikepércs Községi Önkormányzat Képviselő-testülete által jóváhagyott településrendezési eszközeinek módosítása során a Rendelet átmeneti rendelkezései alapján a Rendelet tartalmi előírásai szerinti megalapozó vizsgálat készítése nem válik szükségessé.

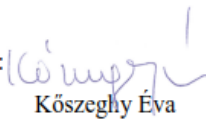
A Rendelet 9.§ (6) bekezdésében foglaltakra figyelemmel kijelentem, hogy a készülő településrendezési eszköz módosításának vonatkozásában az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos állapotának megfelelő tartalmi követelményei szerinti alátámasztó munkarészek a terv mélységéig kidolgozandók, melyekhez felhasználhatók a már elkészült beruházással kapcsolatos tervanyagok. A módosítás által nem érintett területrészekre az alátámasztó munkarészek mellőzhetők, azokat új településterv készítése során javasolt a teljes közigazgatási területre elkészíteni. A módosítás során szükségesnek tartom a változásokat bemutató leírás, és a helyi építési szabályzat tervezetének elkészítését. Az új beépítésre szánt területek vonatkozásában a külön jog-

szabályokban előírt munkarészekkel történő kiegészítését (Hiv.: OTTrT 12.§ (3)). Az új beépítésre szánt területek kijelölése kapcsán a terület közművesítésének, közlekedési feltárhatóságának alátámasztó munkarészeit kérem a tervezési terület vonatkozásában kidolgozni.

Önkormányzati főépítésként a Rendelet 7.§ (7) bekezdése értelmében nyilatkozom, hogy a telepítési tanulmányterv teljes tartalma a településrendezési eszközök módosítási dokumentációjához felhasználható.

Mikepércs, 2023. november 21.

Tisztelettel:



Kőszeghy Éva

megbízott önkormányzat főépítész

3.4. HATÁROZAT A KÖRNYEZETI VIZSGÁLATRÓL



Mikepércs Községi Önkormányzat
4271 Mikepércs, Kossuth u. 1. sz.
Tel.: 06-52/398-101, 06-52/398-111; Fax: 06-52/569-006
E-mail: onkormanyzat@mikepercs.hu

HATÁROZATI KIVONAT

Mikepércs Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
2025. május 30-án tartott rendes ülésének jegyzőkönyvéből

21/2025. (V.30.) SZÁMÚ KÉPVISELŐ-TESTÜLETI HATÁROZAT

Mikepércs Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a Mikepércs község településrendezési eszközeinek – Lakóterület és csereterület kijelöléssel kapcsolatos módosításával kapcsolatban a következő döntést hozza:

1. Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) kormányrendelet 4.§-ában foglaltak szerint Mikepércs község településrendezési eszközeinek – Lakóterület és csereterület kijelölésével kapcsolatos módosításához, az államigazgatási szervek által megküldött vélemények alapján megállapítja, hogy a környezeti vizsgálat elkészítése szükséges.
2. A Képviselő-testület az egyes tervek illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) kormányrendelet 5.§-ában foglaltaknak megfelelően felhatalmazza a kidolgozót, hogy tájékoztassa az érintett környezet védelméért felelős szerveket a Képviselő-testület döntéséről.

Határidő: azonnal

Felelős: Tímár Zoltán polgármester

kmf.

Tímár Zoltán sk.
polgármester

Vida Gáborné sk.
aljegyző

A kiadmány hitelélül:
Mikepércs, 2025. június 17.



dr. Peni-Tóth Erzsébet
dr. Peni-Tóth Erzsébet
jogász

3.5. HATÁROZAT A VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ ÉS A PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS LEZÁRÁSÁRÓL



Mikepércs Községi Önkormányzat
4271 Mikepércs, Kossuth u. 1. sz.
Tel.: 06-52/398-101, 06-52/398-111; Fax: 06-52/569-006
E-mail: onkormanyzat@mikepercs.hu;

HATÁROZATI KIVONAT

Mikepércs Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
2025. szeptember 22-én tartott ülésének jegyzőkönyvéből

38/2025. (IX.22.) SZÁMÚ KÉPVISELŐ-TESTÜLETI HATÁROZAT

Mikepércs község településrendezési eszközeinek 2025. évi 1. részbeni – lakóterület kijelölésével és csereterületek biztosításával összefüggő – módosításával kapcsolatos véleményezési szakasz és partnerségi egyeztetés lezárásáról

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy:

1. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) kormányrendelet (a továbbiakban: Rendelet) eljárási szabályai alapján készülő Mikepércs község településrendezési eszközeinek –) 2025. évi 1. részbeni – lakóterület kijelölésével és csereterületek biztosításával összefüggő – módosításához készített véleményezési dokumentációjával kapcsolatban a véleményezési szakaszban a Rendelet 66.§ (2) bekezdés b) pontja és a 64.§ (1) bekezdés szerinti véleményeket megismerte, azokkal és az önkormányzat főépítész által adott válaszokkal egyetért.
2. A Rendelet 65. §-a alapján partneri vélemény nem érkezett.
3. A Rendelet 66.§ (7) bekezdése szerint a véleményezési szakaszt és a partnerségi egyeztetést lezárja és egyidejűleg felkéri a polgármestert a Rendelet szerinti záró szakasz kezdeményezésére.

Határidő: azonnal

Felelős: Tímár Zoltán polgármester

kmf.

Tímár Zoltán sk.
polgármester

Iklódiné Szilágyi Katalin Róza sk.
címzetes főjegyző

A kiadmány hiteléül:
Mikepércs, 2025. szeptember 23.




Iklódiné Szilágyi Katalin Róza
címzetes főjegyző

4. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

4.1. TÁJRENDEZÉSI MUNKARÉSZ

Jelen módosítási területek vizsgálatával kapcsolatban megállapítható, hogy a területekre már elkészített tájrendezési szakági alátámasztó vizsgálatot nem szükséges módosítani, kiegészíteni.

Mikepércs földrajzi környezete sok tekintetben napjainkig magán viseli a korábbi évszázadok természetföldrajzi adottságait. A község a Duna-Tisza-medence nagytáj, Alföld nagytájrészlet, Nyírség középtájon belül a Dél-Nyírség és a Dél-Hajdúság kistájak találkozási pontján fekszik. A Dél-Nyírség szélhordta homokkal fedett, tengerszint felett 100-162 méter magas hordalékkúp-síkság. A kistáj felszínén az északi irányú szelek a folyók hordalékkúpjaiból szélbarázdákat alakítottak ki. A délnek lejtő területet a Berettyóhoz lefolyó párhuzamos vízfolyások hálózják be. A terület száraz, gyér lefolyású, vízhiányos; a mérsékelten hűvös és a mérsékelten meleg éghajlati öv határán fekszik. Talajtani viszonyait a csaknem terméketlen futóhomok, a gyenge termékenységű humuszos homok és a kovárványos barna erdőtalajok jellemzik. A csapadék területi eloszlása igen változatos, évi összege a területen 560-590 mm között változik.

A tervezett lakóterületi fejlesztés a 071/20 földrészleten tervezett. A terület összterülete 22,39 ha, melyből 20,56 ha átlagostól rosszabb minőségű szántóként, míg 1,83 ha átlagostól jobb minőségű rétként szerepel a nyilvántartásban. A módosítás területe csak átlagostól rosszabb minőségű szántóterületet érint.

A tervezési területen belül a módosítás helyszíne nem érint:

- **Natura 2000 Különleges természetmegőrző területet**
- Natura 2000 Különleges madárvédelmi területet
- Ex lege védett területet
- **Kiváló termőhelyi adottságú szántó területet**
- Felszíni vizek szempontjából fokozottan érzékeny területet

- Kiemelten fontos érzékeny területet
- Országos Erdőállomány Adattárában nyilvántartott erdőterületet
- Országos komplex tájrehabilitációt igénylő területet
- Országos ökológiai hálózat magterület és ökológiai folyosó övezetét
- Vízhínytérület-védelmi területet
- Kulturális örökség szempontjából kiemelten kezelendő területet
- Országos jelentőségű tájképvédelmi területet
- Ásványi nyersanyag-gazdálkodási területet
- Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezetét

A tervezett települési szinten meghatározó mértékű zöldterület kijelölés és a tervezett lakóterületek magas zöldfelületi aránya a település biológiai aktivitásértékét növelni fogja. A módosítás érinti az ökológiai hálózat puffertérületének övezetét, melyre vonatkozó szabályok betarthatók, a szomszédos magterület övezetre a tervezett fejlesztésnek negatív hatása nem valószínűsíthető. A magterület természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit a módosítás nem veszélyezteti. Ökológiai folyosó az érintett puffertérület környezetében nem található.

A tervezési terület jelenlegi korábbi, valóságos használata mezőgazdasági jellegű, ez a használat évtizedes távlatban fennállt, és a területen jelenleg is alapvetően mezőgazdasági tevékenység folyik.

A jelenlegi mezőgazdasági használat tevékenységek gyenge termőképességű, homokos talajon folynak.

A tervezési terület zöldfelületi állapota értelmezhetetlen, mivel zöldfelületi elemek alig találhatók.

A tervezési területen általában, a valódi biológiai potenciál értékek, a biodiverzitás alacsony.

Biológiai aktivitásérték számítás

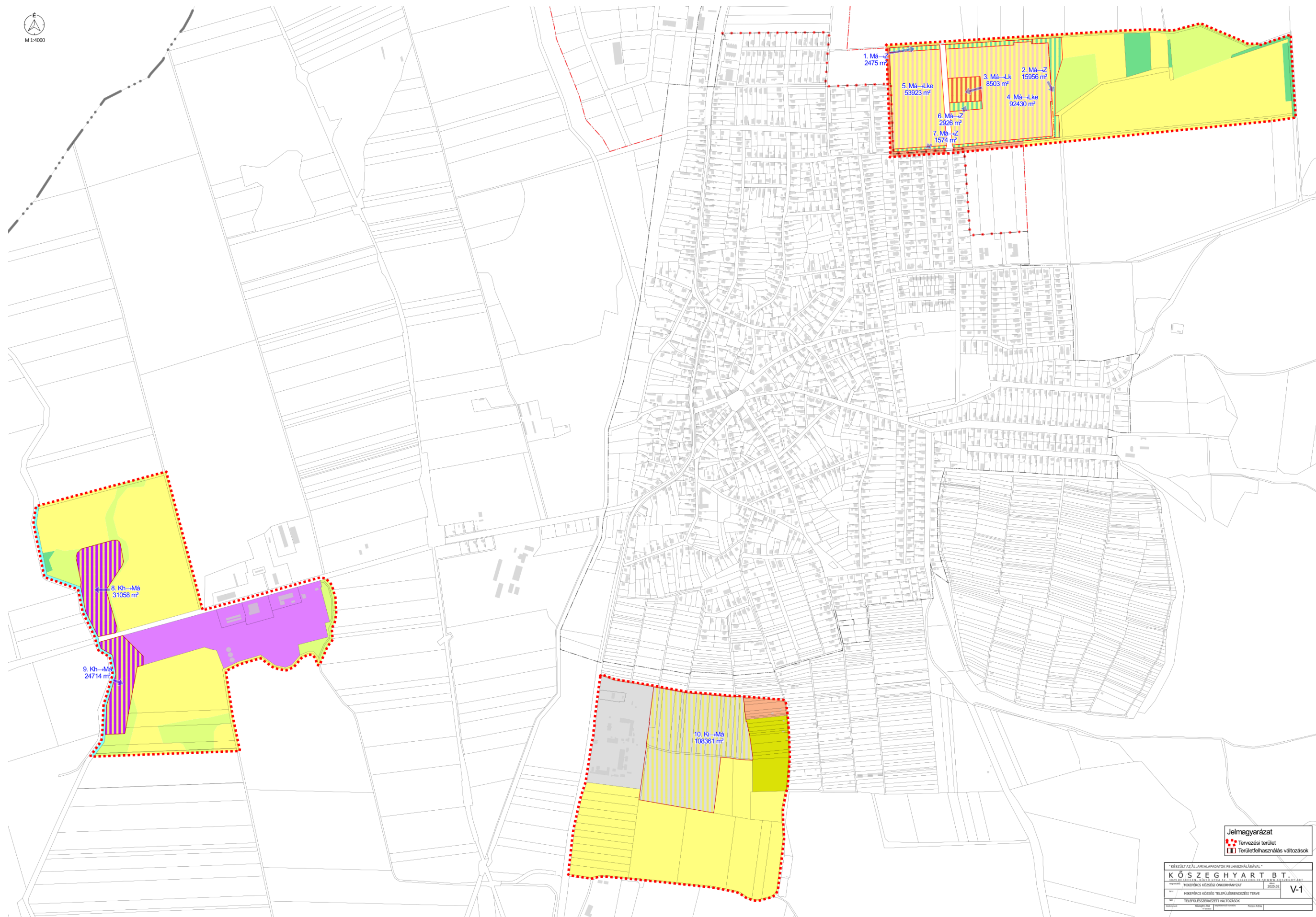
A településrendezési eszközök módosítása során a biológiai aktivitásérték szinten tartásáról gondoskodni kell. A Méptv. 8.§ (3) bekezdésének b) pontja alapján az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet. A településszerkezeti tervben újonnan kijelölésre tervezett beépítésre szánt terület, ezért a számítás-igazolás elkészítése kötelező.

A Rendelet 9.mellékletének figyelembevételével szükséges az aktivitásértéket meghatározni. A számításhoz tartozó térképi melléklet nagyobb felbontásban a tervdokumentáció végén található.

Területfelhasználás változás sorszáma	Hatályos területfelhasználás	Terület (m ²)	Terület (ha)	BAÉ szorzó	BAÉ érték	Tervezett területfelhasználás	BAÉ szorzó	BAÉ érték
1.	Általános mezőgazdasági terület (Má)	2475,331	0,248	3,7	0,916	Zöldterület (Z)	6	1,485
2.	Általános mezőgazdasági terület (Má)	15955,870	1,596	3,7	5,904	Zöldterület (Z)	6	9,574
3.	Általános mezőgazdasági terület (Má)	8502,615	0,850	3,7	3,146	Kisvárosias lakóterület (Lk)	1,2	1,020
4.	Általános mezőgazdasági terület (Má)	92429,500	9,243	3,7	34,19 9	Kertvárosias lakóterület (Lke)	2,7	24,956
5.	Általános mezőgazdasági terület (Má)	53922,563	5,392	3,7	19,95 1	Kertvárosias lakóterület (Lke)	2,7	14,559
6.	Általános mezőgazdasági terület (Má)	2926,323	0,293	3,7	1,083	Zöldterület (Z)	6	1,756

7.	Általános mezőgazdasági terület (Má)	1573,555	0,157	3,7	0,582	Zöldterület (Z)	6	0,944
8.	Különleges beépítésre szánt hulladék elhelyezésére szolgáló terület (Kh)	31057,945	3,106	0,1	0,311	Általános mezőgazdasági terület (Má)	3,7	11,491
9.	Különleges beépítésre szánt hulladék elhelyezésére szolgáló terület (Kh)	24713,801	2,471	0,1	0,247	Általános mezőgazdasági terület (Má)	3,7	9,144
10.	Különleges beépítésre szánt intézményi terület (Ki)	108361,24 6	10,83 6	3	32,50 8	Általános mezőgazdasági terület (Má)	3,7	40,094
Összes aktivitásérték:					98,84 7	Összes aktivitásérték:	115,02 3	
Különbözet:							+	16,176

A tervezett módosítások során a biológiai aktivitásérték növekmény értéke 16,176 egység. Ez a növekmény megfelel 3,05 ha mezőgazdasági szántóterület beerdősítésével nyerhető aktivitásértéknek. A magasabb rendű jogszabályi előírásoknak megfelel a tervezett módosítás, mert a korábbi állapothoz képest az aktivitásérték nem csökken.



38. ábra Településszerkezeti területfelhasználás változások

4.2. KÖRNYEZETALAKÍTÁSI MUNKARÉSZ

A tervezett módosítások a település északkeleti részén új lakóterület kijelölésével állnak összefüggésben. A csereterületek biztosításával mind a biológiai aktivitásérték szinten tartása megvalósul, mind a beépítésre szánt területek arányának növekedése is megvalósul. A települések összenövése elkerülhető azonban a lakóterület közelebb esik a megyeszékhelyhez, mint a megszüntetésre kerülő beépítésre szánt területek, ezáltal a közlekedési kényszer is csökken.

Hulladékgazdálkodás

A tervezett lakóterület megvalósulása esetén a kommunális hulladékgyűjtő hálózatba azonnal szükséges bekapcsolni a területet. A kivitelezés során keletkező hulladékok gyűjtéséről a beruházónak szükséges gondoskodnia. További általános előírások az alábbi jogszabályokban találhatók, melyekre figyelemmel kell lennie a beruházónak:

2012. évi CLXXXV. törvény a hulladékról

225/2015. (VIII.7.) Korm. rendelet a veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól

72/2013. (VIII.27.) VM rendelet a hulladékok jegyzékéről

309/2014. (XII.11.) Korm. rendelet a hulladékkal kapcsolatos nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettségekről

45/2004. (VII.26.) BM-KvVM együttes rendelet az építés és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól

A 2012. évi CLXXXV. törvény 2.§ értelmében hulladékbirtokos a hulladéktermelő, továbbá bármely jogalany, akinek vagy amelynek a hulladék a birtokában van. Ennek megfelelően az építő feladata az építés során keletkező hulladékoknak a vonatkozó jogszabályok szerinti minősítése, kezelése és ártalmatlanítása.

Az építkezés során elhelyezett illemhelyek, települési hulladéknak minősülő szennyvizeinek elszállítása – szükség szerinti gyakorisággal – jogosultsággal bíró külső vállalkozóval kötött szerződés keretében történhet. A keletkezett építési és bontási hulladékokra be kell tartani

a 45/2004 (VII.26.) BM-KvVM együttes rendelet nyilvántartási és adatszolgáltatási előírásait. Építési és bontási hulladék elhelyezése kizárólag erre engedéllyel rendelkező befogadó telepen lehetséges.

Amennyiben az építési munkák során a 72/2013. (VIII. 27.) VM rendelet 1.sz. mellékletében felsorolt hulladékok keletkeznek az építési területen, úgy a 225/2015. (VIII.7.) Korm. rendeletben leírtak szerint kell eljárni.

Levegőtisztaság-védelem

A tervezett lakópark szerinti tervezett állapot nem változtatja meg a levegő minőségét. A kivitelezés során az országos érvényű szabályok betartása a beruházó/kivitelező feladata. Összességében a település levegőkörnyezeti állapota megfelelő, a tervezett módosítások nem merítik ki a terhelhetőséget.

Zaj- és rezgésvédelem

A települést érő zaj legfőképp a közlekedésből és a szabadidős tevékenységből származik. A 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelete alapján a zajtól védendő területek többsége kertvárosias lakó, valamint az üdülőtérületek és temetők, zöldterületek.

A nagyobb forgalmú utak mentén jelentősebb zöldterület, fasor telepítése javasolt. A közlekedési területek mentén kijelölt zöldterületeken javasolt fasor kialakítása, mely által biztosítottá válhat a kiszolgáló utak menti kétoldali zöldsáv. A lakóterület beépítése során szükséges a szomszédos lakóterületekre figyelemmel a zajvédelmi határértékek betartatása.

Földtani közeg védelme

A tevékenység nem eredményez sem a földtani közegben, sem a felszín alatti vízben a földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről szóló 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM

együttes rendeletben meghatározott „B” szennyezettségi határértéknél kedvezőtlenebb állapotot.

Amennyiben a kivitelezési tevékenység során bármilyen, felszíni vagy felszín alatti vizet és/vagy földtani közeget veszélyeztető esemény történik, vagy válik ismertté, arról a vízvédelmi hatóságot haladéktalanul értesíteni kell. Az értesítéssel egyidőben kivitelezőnek haladéktalanul intézkednie kell a szennyezés megelőzésére, valamint már bekövetkezett szennyezés esetén meg kell kezdenie az esetleges szennyezés lokalizálását, kárelhárítást. A területen megvalósuló beruházás előkészítése, az építés ideje vagy üzemelés során a környezetvédelmi szempontból megfelelő állapotú munkagépek, anyagok használatával nem várható a talajt, mint földtani közeget érintő szennyező hatás.

A talajszennyezést esetleg a munkagépek üzemanyaggal-, kenőanyaggal való helyszíni utántöltése során kicsöpögő gázolaj okozhat. A veszélyes anyagokkal végzett tevékenység normál esetben, nem járhat a földtani közeg szennyezésével, melyek biztosítása érdekében a következőket kell figyelembe venni:

A keletkező fáradt olajat, olajos hulladékokat az erre a célra kijelölt veszélyes hulladékgyűjtő edényben, a napi szükséges üzemanyagot, illetve kenőanyagokat pedig elkülönített tárolóban kell elhelyezni úgy, hogy a csapadékvíz által az esetleges szennyeződés talajba való bejutása megakadályozásra kerüljön.

Egyéb általános érvényű javaslatok:

- a kialakításra kerülő létesítmények, utak, a mezőgazdasági területek meglévő terep és vízlefolyás viszonyait, valamint azok megközelíthetőségét kedvezőtlenül nem befolyásolhatják, illetve nem módosíthatják
- a csapadékvíz elvezetésének nem lehet kedvezőtlen hatása a mezőgazdasági területekre
- a tervezett fejlesztések a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsák és az érintett termőföldek minőségében kárt ne okozzanak

A tervezett lakóterülethez teljes közművesítettség biztosítása szükséges, tehát vezetékes ivóvíz-hálózat bővítése, szennyvízhálózat és csapadékvíz elvezetés kialakítás is szükséges

a közterületeken. Ezek együttes megléte esetén a felszín alatti vizekre gyakorolt hatás semlegesnek mondható.

Természet- és környezetvédelem

A település különböző szintű természeti védettség alatt álló területeinek adatszolgáltatását az E-TÉR felületéről letöltötték és a tervezés során figyelembe vették a tervezők. A tervezett módosítások természetvédelmi területet nem érintenek. A környezetvédelmi korlátozások a tervlapokon feltüntetésre kerültek, így azok a további tervezési szakaszban figyelembe vehetők.

A továbbtervezés és ütemezés során javasolt az alábbi természetvédelmi szempontok figyelembevétele:

- A kivitelezési munkálatokat a természeti értékek legnagyobb kíméletével kell végezni.
- A kivitelezés során amennyiben szükségessé válik cserjeirtást, fakivágást fészkelési időszakon kívül, augusztus 15. és március 15. között kell végezni.
- A beavatkozás során bolygatott felszíneket a munkák befejezése után helyre kell állítani. A bolygatott felszínek helyreállítása után az inváziós és allergén növényfajok megjelenését, megtelepedését, terjedését a beavatkozási területen, szükség esetén, kaszálással meg kell akadályozni.
- Az özönnövények kaszálását a növények terméseinek (magjainak) beérése előtt, július, augusztus hónapra időzítetten kell elvégezni, a további területek megfertőzésének elkerülése érdekében. A levágott virágzó hajtások kényszer magérlelését is szükséges megakadályozni (pl. földtakarás alkalmazásával).

Közegészségügy

1. A kivitelezés során meg kell akadályozni a talaj, a felszíni és felszín alatti vizek, valamint a levegő szennyeződését.

2. A talaj, a felszíni és felszín alatti vizek szennyeződésének elkerülésre érdekében káresemény esetén, amennyiben veszélyes anyag folyik el, annak azonnali összegyűjtéséről gondoskodni kell.
3. A kivitelezés során a dolgozók részére ivóvíz minőségű vizet, továbbá az illemhely használatot biztosítani kell a talaj, valamint a felszín alatti vízkészlet szennyezését kizáró módon. Az üzemeléshez teljes közművesítés biztosítandó.
4. A munkaterületen képződő, különböző típusú hulladékok szelektív gyűjtéséről, valamint azok rendszeres elszállításáról minden esetben gondoskodni kell.
5. A tervezett beruházások kapcsán vizsgálni szükséges a védendő környezetre gyakorolt zaj- és rezgésvédelmi intézkedések szükségességét.

Kulturális örökség védelme

A tervezési területen belül és annak környezetében, 200 méteres pufferterületén belül nyilvántartott régészeti lelőhely a közhiteles nyilvántartás alapján nem található. Országos védelem alatt álló művi érték, helyi egyedi védelem alatt álló épített örökségi elem a tervezési területen belül, sem annak környezetében nem található. A Tkr. területi egyedi védelmet nem határoz meg. A Tkr. alapján a tervezési területek településképet nem meghatározó területeként szabályozottak. A tervezett módosítás és a tervezett lakóépületek az előírásoknak megfelelnek. További előírás megfogalmazása, a Tkr. módosítása a településrendezési eszközök módosítását követően szükségessé válhat. Az I. tervezési területen új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, ami alapján a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV.9.) Korm. rendelet alapján régészeti terepbejárást szükséges készíttetni az arra jogosult régész szakemberrel. Az örökségvédelmi hatástanulmány régészeti szakterületi munkarészét a területen beruházni szándékozó elkészítette. A terepbejárás során új régészeti lelőhely nem került azonosításra a területen. A bejárást végző régész a hatástanulmányban meghatározta az örökségvédelmi szempontból szükséges további teendőket, melyeket a beruházónak figyelembe kell vennie.

Az egyes engedélyezési eljárások keretében az örökségvédelmi hatóság a külön jogszabályban meghatározott esetekben külön előírásokat tehet, melyek betartásával az örökségvédelmi érdekek sérelme elkerülhető. Amennyiben nem engedélyköteles építmények elhelyezése tervezett attól a külön jogszabályban meghatározott előírásokra figyelemmel kell lennie a beruházónak.

Felszíni és felszín alatti vizek védelme

A tervezési terület a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet alapján „Érzékeny” szennyeződéserősségi besorolása miatt, továbbá mivel a megjelölt terület nitrát érzékeny terület, a létesítmények kialakítását úgy kell megoldani, hogy a 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet 1.számú mellékletében felsorolt anyagoknak (pl. ammónia, nitritek, nitrátok, stb.) a felszín alatti víztérbe történő közvetlen bevezetése elkerülhető legyen. A talajba és a vízfolyásokba szennyezett csapadékvíz vagy egyéb szennyvíz nem kerülhet.

A kivitelezési munkák során a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII.21.) Kormányrendelet előírásait is érvényesíteni fogják. A létesítés során saját vízkút létesítése, illetve felszíni víz használata nem tervezett.

A vizeket és talajt terhelő tevékenységek esetében a következő jogszabályokat is figyelembe kell venni:

219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet a felszín alatti vizek védelméről

27/2006. (II.7.) Korm. rendelet a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről

50/2001. (IV.3.) Korm. rendelet a szennyvizek és szennyvíziszapok mezőgazdasági felhasználásának és kezelésének szabályairól

Az új beépítésre szánt terület esetében előírásra került a teljes közművesítettség kiépítésének kötelezettsége. A közüzemi szennyvízcsatorna hálózat kiépítéséig a zárt tárolóban való szennyvízgyűjtés megvalósítható. A területek vízrendezése a beépítése előtt

megoldandó, valamint a lehulló csapadékvíz helyben tartása, háztartási, kertészeti célú hasznosítása javasolt a beépítést követően.

4.3. KÖZLEKEDÉSI MUNKARÉSZ

A tervezési terület Mikepércs, észak-keleti területén található, melyet jelenleg országos közút nem határol. A legközelebbi országos közút a 47. sz. főút, mely Mikepércs község településén halad keresztül a nyomvonala. A tervezési terület környezetében helyi közutak találhatóak. Ezen útszakaszok szilárd burkolattal egészben/részben kiépítettek, főként a lakóingatlanok kiszolgálását látják el jelenleg, jellemzően 2x1 forgalmi sáv kialakításúak 5,5-6,0 m szélességgel, 1,0-1,0 m földpadkával.

A tervezett lakóterülettel – a tervezési területen – belső úthálózat kerül kialakításra. A területen a szabályozási terv szerint a Széchenyi utca folytatásaként halad át a terület gyűjtőútja. A beépítési terv ezen út nyomvonalához illeszkedik, ez biztosítja távlatban a fő közlekedési kapcsolatot.

Tehát a tervezési terület jelenleg a meglévő helyi közúthálózat bővítésével feltárható (Széchenyi utca további szakaszának megépítésével), ellenben távlatban a keleti gyűjtőút teljes nyomvonalának megvalósítása elengedhetetlen, hiszen az itt kialakítására kerülő ingatlanokhoz közlekedők, ne a helyi lakófunkciójú utakon többlet forgalmi terhelést eredményezve kerüljön biztosításra.

A keleti gyűjtőút 18,0 m szabályozási szélességgel van jelenleg kialakítva, melyhez jelen beépítési terv illeszkedik és figyelembe veszi. Innen kerül a belső útkapcsolatok kialakításra 12 m szabályozási szélességgel, mely elégséges lehet kétoldalon gyalogos létesítmény kialakítására és kétirányú közlekedésre alkalmas szilárd burkolattal ellátott út kialakítására. A Széchenyi utcán kívül még a Teleki Pál utca, Rákóczi utca és Nemes utca folytatásaként kerülnek az ingatlanok feltárára, szintén 12 m szabályozási szélességgel, a korábban leírtak szerinti javaslattal.

Közösségi közlekedés

Mikepércs településen jelenleg nem közlekedik helyi közösségi közlekedés, a 47. sz. főúton van jellemzően a fő tömegközlekedési kapcsolat/megállóhely kialakítva, ahol távolsági autóbuszjáratokon keresztül lehetséges a környező települések irányába való eljutás. Távlati célként megfontolandó a keleti gyűjtőút megvalósítását követően, a települést érintő helyeket autóbuzsmegálló helyek kialakítását és menetrendszerinti autóbuszjárat indítását.

Gépjármű elhelyezés, parkolás

A tervezési terület belső úthálózat mentén parkolók kialakítása nem szükséges, a gépjárművek elhelyezését az ingatlanokon belül szükséges megoldani és kell tárolni. Ez igaz az esetlegesen távlatban kialakításra kerülő szolgáltató létesítményekre is. A zöldterületeken az OTÉK által előírt parkolómennyiség biztosítható.

Gyalogos és kerékpáros közlekedés

A település rendelkezik önállóan kiépített kerékpáros létesítménnyel, mely elsődlegesen a megyeszékhellyel való összeköttetést biztosítja. A helyi közutakon jellemzően gyalogos létesítmények találhatóak, a kerékpározás az alacsony forgalom miatt az úttesten biztosított.

A tervezési területen a gyalogosok biztonságos közlekedését az út két oldalán (de legalább az egyik oldalon) önálló létesítménnyel biztosítani szükséges. A keleti gyűjtőút mentén javasolt távlatban önálló kerékpáros létesítmény megvalósításra az úttal párhuzamosan. A belső úthálózatok várható alacsony forgalmi miatt kerékpározásra alkalmas.

4.4. KÖZMŰVEK



39. ábra A tervezett lakóterület és környezetének jelenlegi közműellátottsága - eközmű

Ivóvíz – szennyvíz

ALAPADATOK					IVÓVÍZ			SZENNYVÍZ		
Épü- tek szám a	Lakás onkén ti lakók száma	Várható lakosszá m	Fajlag os vízigé ny	Évsza kos egyenl őtlens égi tényez ő	Ellátandó lakópark átlagos napi vízigénye		Vízigény óracsúcs *	Keletkező napi átlagos szennyvízmennyiség		Keletkező szennyvíz mennyisé g óracsúcs
[db]	[fő]	[fő]	[l/fő/d]	[β]	[m³/d]	[m³/h]	[m³/h]	[m³/d]	[m³/h]	[m³/h]
148	3	444	220	1,5	146,52	6,11	11,72	131,87	5,49	10,55

A vízigény számításához az MSZ-10-158-1:1992 szabvány helyett kiadott MI-10-158-1 műszaki irányelv szerinti értékeket vettük figyelembe, mely alapján:

Lakáshasználattal összefüggő vízigény összesítve: 150-300 l/fő/d, melyből tapasztalati úton adódik a 220 l/fő/d, amely fajlagos érték a biztonság javára ez egyes lakások, illetve a lakóparki környezet tekintetében a minimális zöldfelületi öntözési tartalékot is hordoz.

Tekintettel arra, hogy a Mikepércsi lakosság nagy része Debrecenben dolgozik/tanul ezért a kapacitásigények meghatározásakor a debreceni idősorokat vettük alapul a biztonság javára.

A napi vízfogyasztás idősorából Debrecen a 100 ezer feletti kategóriába esik, ahol az ivóvíz óracsúcs a napi átlagos vízfogyasztás 6%-a lenne, de a lakópark jellemzően "alvóváros" funkciót lát el, ezért a napi vízfogyasztási görbét feltételezhetjük úgy, mint egy 10-50 ezer fős településnek, melynél az óracsúcs a napi átlagos vízfogyasztás 8%-a.

Évszakos egyenlőtlenségi tényező $[\beta]$ értéke 1,5-re került kiválasztásra tekintettel arra, hogy a település jellege vegyes, lakosszám alapján pedig a következők az ajánlott értékek: 100 ezer feletti lakosnál 1,2 - 1,5 az ajánlott érték, 10-50 ezer lakosnál pedig 1,4 - 1,7.

Lakásonkénti lakók száma: a KSH adatai szerint 2023-ban Magyarországon egy átlagos lakásban 2,11 fő él. Debrecenben ez átlagosan 2,3 felett van, azon belül is az összkomfortos lakásoknál 2,4. A lakóparki ingatlanokban jellemzően ez az érték magasabb tekintettel arra, hogy ezen lakások jellemzően a családok lakosoknak kedveznek, valamint a pozitív népességi tendenciát feltételezve került meghatározásra a 3 fő/ingatlan átlagérték.

Nincsenek figyelembe véve a közösségi zöldterületi, közterületi és oltóvíz jellegű, valamint közintézményi vagy egyéb nem közvetlenül lakossági igények, melyek potenciálisan felmerülhetnek. A biztonság javára választottuk meg a fajlagos vízigényt és a csúcstényezőket, de pontosabb számítás csak teljesebb körű vízigény számítás alapot képező adatszolgáltatás alapján lehet elvégezni, a gazdasági, kereskedelmi, intézményi vagy egyéb közcélú vízhasználatra hatással lévő paraméterek ismeretében (parkok területe, üzlethelyiségek, oktatási vagy egyéb közcélú intézmény vagy szolgáltatás, stb.).

A vízigények mennyiségi igényével együtt értelmezett nyomástartomány azonos a víziközmű hálózat által szolgáltatási ponton biztosított értékkel. Ezt meghaladó nyomásigény esetén a szolgáltatási pontot követő belső hálózaton egyedi nyomásfokozás műszaki megoldása alkalmazandó épületgépészeti munkarészként.

A tűzivíz igény a települési víziközmű hálózatban az adott területen rendelkezésre álló kapacitás (mennyiség, nyomás és időtartam) erejéig áll rendelkezésre, melyre nézve a

vízközmű szolgáltató adatszolgáltatása, valamint a környezetben rendelkezésre álló tűzcsapokon mért vízhozam a mérvadó. Amennyiben a területen megvalósuló vagy tervezett létesítmény tűzivíz igénye meghaladja a közhálózatról vételezhető vízmennyiséget, akkor a helyi pótlásról, helyi tűzivíz tároló medence létesítéséről kell gondoskodni.

A szennyvízelvezetés jellemzően gravitációs úton történik. A tereprendezést követően, valamint a részletes tervezés során állapítható meg, hogy szennyvíz átemelés, illetve nyomott rendszer alkalmazása szükséges-e.

Csapadékvíz-elvezetés

A tervezési terület nagysága közel 15,5 hektár, melyből 2,3 hektár útcélú terület. A nem útcélú területen keletkező csapadékvíz kiadása közterületi elvezető rendszerbe nem lehetséges, ezért annak kezelése (szikkasztása/párologtatása/locsolási célú tározása) ingatlanon belül történhet.

Az útcélú területen keletkező csapadékvíz összegyűjtése jellemzően nyílt, földmedrű szikkasztó/párologtató árkok segítségével történik, a VGT (vízgyűjtő-gazdálkodási terv) irányelveinek (a vizek helybentartásának) megfelelően. Az elkészült beépítési terv alapján jelenlegi gyakorlatnak megfelelően 10 év gyakoriságú 10 perces mértékadó csapadékmaximumra ellenőrzésre került.

A méretezés alapján ~400 l/s mértékadó csapadékból származó vízhozam keletkezik az útcélú területeken.

A vizek helybentartását érvényesíteni lehet szikkasztó boxokkal, valamint lokális tározók kialakításával is, amennyiben azt a helyszíni adottságok indokolják.

Elektromos energia-ellátás

A szükséges elektromos energia-ellátás kapacitásigény fedezete biztosítható. A szükséges fejlesztéshez a beruházó biztosítja az anyagi forrásokat. Az OPUSZ-TITÁSZ-szal folytatott előzetes egyeztetés alapján a szolgáltató a fejlesztés megvalósításától nem zárkózik el, azt

támogatja. Konkrét energiaigény a beruházás engedélyezési terveinek készítése során ismerhető meg, ezért rendelkezésre álló kapacitásról is ekkor tud nyilatkozni a szolgáltató. Javasolt az elektromos vezetékek földbe fektetett elvezetése, és a lakóterület épületeihez is föld alatti vezetékek alkalmazása.

Földgáz ellátás

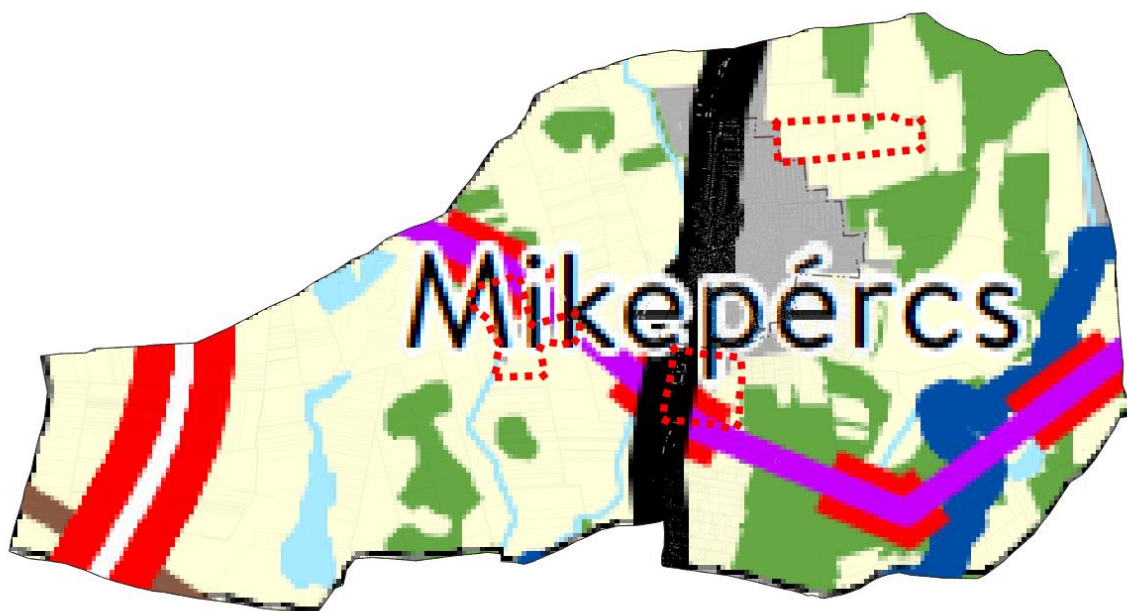
A fejlesztési területen középnyomású gázelosztó rendszert kell kiépíteni egyedi nyomásszabályozással. A területen megépülő 140-150 lakás egyidejű gázigénye cca. 75-105 m³/h, tekintettel az alacsony energiaigényű épületekre, és a megújuló energia használatára. El kell dönteni, hogy a főzési igényeket, és a fűtési, megújulóval nem kielégíthető igényeket (nagy hideg esetén), elektromos energiával, vagy földgázzal elégítik ki. Ha döntés az elektromos energia, akkor a földgázellátó rendszer kiépítésére nincs szükség. Ezzel a döntéssel a nyílt égésterű készülékek friss levegő ellátása (levegőbevezetés a helyiségbe) is okafogyottá válik.

A középnyomású földgázvezetéket az útburkolat széle mellett kell megépíteni a szükséges védőtávolságok betartásával az ivóvízzel ellentétes oldalon.

4.5. MAGASABB RENDŰ TERVEKHEZ VALÓ IGAZODÁS BEMUTATÁSA

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (OTrT) 2019. január 1-én lépett hatályba. Az OTrT jelentős része 2019. március 15-én, míg az OTrT kiegészítésére kiadott miniszteri rendelet – a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet (a továbbiakban: MVM rendelet) – 2019. június 22-én lépett hatályba. A Hajdú-Bihar Megye Területrendezési Tervének (továbbiakban: MTrT) OTrT-vel való összhangba hozatala 2020 júniusában megtörtént. A következőkben a területrendezési tervekben meghatározott területfelhasználási kategóriák, az országos és térségi övezetek, valamint az országos jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok Mikepércs községre vonatkozó előírásait ismertetjük az OTrT az MVM rendelet és az MTrT rendelkezéseit

figyelembe véve. A tervhierarchia legmagasabb szintjén az Ország Területrendezési Terve (a továbbiakban: OTrT) áll, amely meghatározza az ország egyes térségeinek térbeli rendjét, az országos térségi övezeteket és az ezekre vonatkozó szabályokat.



40. ábra Mikepércs és a tervezési terület az OTrT szerkezeti tervlapján

<p>Vízi létesítmények</p> <ul style="list-style-type: none"> VTT-tározó (meglévő) VTT-tározó (tervezett) Országos vízkár-elhárítási célú tározó (meglévő) Országos vízkár-elhárítási célú tározó (tervezett) Kiemelt jelentőségű vízi építmény (meglévő) Országos jelentőségű csatorna (meglévő) Országos jelentőségű csatorna (tervezett) Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő) Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (tervezett) <p>Hulladékgazdálkodási létesítmények</p> <ul style="list-style-type: none"> Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő) Veszélyeshulladék-égetőmű (meglévő) Radioaktív hulladék-tároló (meglévő) <p>Alaptérképi elemek</p> <ul style="list-style-type: none"> Országhatár Megyehatár Település közigazgatási határa 	<p>Közlekedési hálózatok és egyedi építmények</p> <ul style="list-style-type: none"> Gyorsforgalmi út (meglévő) Gyorsforgalmi út (tervezett) Főút (meglévő) Főút (tervezett) Nagysebességű vasútvonal (tervezett) Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő) Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett) Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő) Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérre fejleszthető repülőtér (meglévő) Országos kerékpárút Országos kikötő (meglévő) Határkikötő (meglévő) <p>Országos területfelhasználási kategóriák</p> <ul style="list-style-type: none"> Erdőgazdálkodási térség Mezőgazdasági térség Vízgazdálkodási térség Települési térség 	<p>Energetikai hálózatok és egyedi építmények</p> <ul style="list-style-type: none"> Atomerőmű (meglévő) Atomerőmű (tervezett) Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő) Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (tervezett) 750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő) 750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett) 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő) 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett) 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő) 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett) Földgázszállító vezeték (meglévő) Földgázszállító vezeték (tervezett) Kőolajszállító vezeték (meglévő) Termékvezeték (meglévő)
--	--	--

Az OTrT szerkezeti terve mezőgazdasági, erdőgazdálkodási, vízgazdálkodási, illetve települési térséget jelöl. Az OTrT az MTrT és a településrendezési tervek irányába határoz meg betartandó előírásokat, valamint kijelöli a legfontosabb közlekedési vonalakat, valamint azokat az ellátó vezetékeket, melyeknek országos hatásuk van.

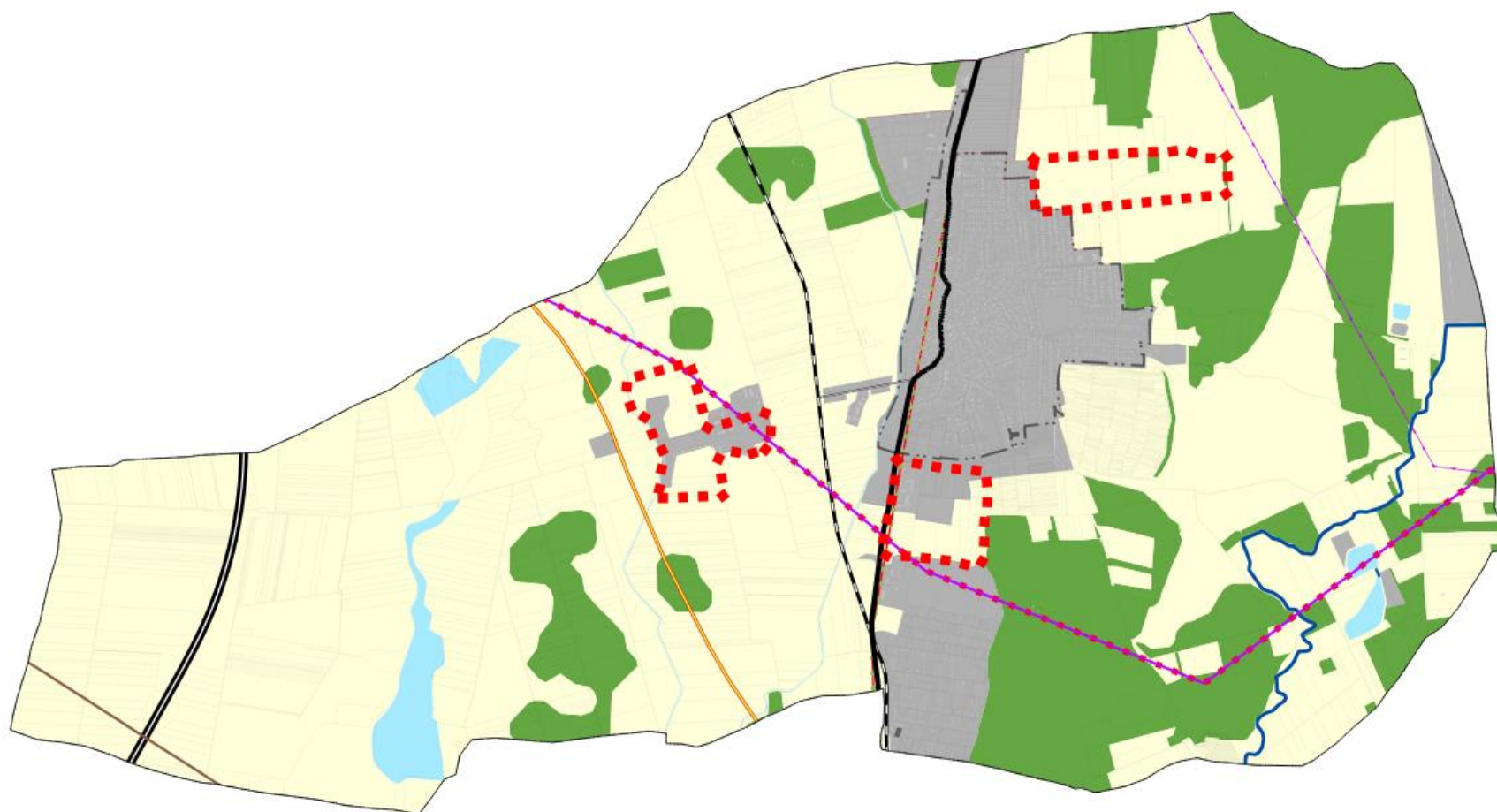
Az OTrT 11.§ (1) bekezdésében fogalmazza meg a térségi területfelhasználások településrendezési tervekben való alkalmazásának szabályait.

Az MTrT térségi szerkezeti terve alapján erdőgazdálkodási-, mezőgazdasági-, vízgazdálkodási-, sajátos területfelhasználású- és települési térség határozza meg a község területfelhasználásait.

Az Ország Szerkezeti Terve által kijelölt országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatokat és egyedi építményeket a 15.-18. § előírásainak alkalmazásával, valamint az Ország Szerkezeti Tervében meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell kijelölni, - a megyei területrendezési tervben megállapított térségi területfelhasználási kategóriákon belül a 11. § előírásait kell alkalmazni,

A megyei terv térségi szerkezeti tervében megállapított térségi területfelhasználási kategóriák a következők:

- a) erdőgazdálkodási térség,
- b) mezőgazdasági térség,
- c) vízgazdálkodási térség,
- d) települési térség,
- e) (sajátos területfelhasználású térség).



JELMAGYARÁZAT

TERÜLETSZERKEZET, TERÜLETHASZNÁLAT

Térségi területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség

Településrendszer elemei

- Regionális térszervező központ
- Térségi térszervező központ

TÉRSÉGI JELENTŐSÉGŰ MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZAT ÉS EGYEDI ÉPÍTMÉNYEK

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

Gyorsforgalmi út

- Meglévő
- Tervezett

Főút

- Meglévő
- Tervezett

Térségi szerepű összekötő út

- Meglévő
- Tervezett

Mellékút

- Meglévő egyéb mellékút
- Tervezett egyéb mellékút

Közüti híd

- Meglévő

Közüi határátkelő

- ◆ Meglévő
- ◆ Tervezett

Nagysebességű vasútvonal

- Tervezett

Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya

- Meglévő

Országos vasúti mellékvonal

- Meglévő
- Tervezett

Vasúti határátkelő

- Meglévő

Nemzetközi kereskedelmi repülőtér

- Meglévő

Országos kerékpárútvonal

- Meglévő
- Tervezett

Térségi kerékpárútvonal

- Meglévő térségi kerékpárútvonal
- Tervezett térségi kerékpárútvonal

Kompátkelőhely

- Meglévő

Térségi logisztikai központ

- Meglévő térségi logisztikai központ
- Tervezett térségi logisztikai központ

Energetikai hálózatok és egyéb építmények

5-50 MW névleges teljesítőképességű erőmű

- Meglévő
- Tervezett

50MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű

- Meglévő

Kőolajszállító vezeték

- Meglévő

Földgázszállító vezeték

- Meglévő

Földgázelosztó vezeték

- Meglévő

Termékvezeték

- Meglévő

750 kV-os átviteli hálózati távvezeték

- Meglévő

400 kV-os átviteli hálózati távvezeték

- Meglévő
- Tervezett

220 kV-os átviteli hálózati távvezeték

- Meglévő

Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat

- Meglévő
- Tervezett

Átvitelt befolyásoló 132 kV-os elosztó hálózat

- Tervezett

Vízi létesítmények

Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal

- Meglévő

Országos jelentőségű csatorna

- Meglévő

Térségi csatorna

- Meglévő
- Tervezett

Országos vízkár-elhárítási célú tározó

- Meglévő

VTT-tározó

- Tervezett

1 millió m³-t meghaladó térfogatú vízkár-elhárítási célú tározó

- Meglévő

Kiemelt jelentőségű vízi építmény

- Meglévő

Hulladékgazdálkodás

Térségi hulladékkezelő

- Meglévő térségi hulladékkezelő

Veszélyeshulladék lerakó

- Meglévő

ALAPTÉRKÉPI ELEMOK

- Országhatár

- Település közigazgatási határa

- Megyehatár

Térségi repülőtér

- Meglévő térségi repülőtér

- Tervezett térségi repülőtér

41. ábra Az MTrT térségi szerkezeti tervének kivágata

Az I. tervezési terület jellemzően mezőgazdasági térségben helyezkedik el, kisebb részben erdőgazdálkodási térséget is érint. A konkrét módosítás a mezőgazdasági térséget érinti. Az erdőgazdálkodási térségben elhelyezkedő Országos Erdőállomány Adattárában nyilvántartott erdőterület a településrendezési eszközökben erdőterület területfelhasználásban helyezkedik el, azt a módosítás nem érinti. A II. tervezési terület települési- és mezőgazdasági térség térségi területfelhasználásban helyezkedik el. A konkrét módosítás a települési térségben elhelyezkedő területegységet érinti. A III. tervezési terület a II. tervezési területhez hasonlóan felosztott és a módosítással érintett terület itt is települési térségben helyezkedik el.

Az OTrT 11.§ b) és d) pontjában meghatározott előírás a módosítást követően is betartásra került.

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

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


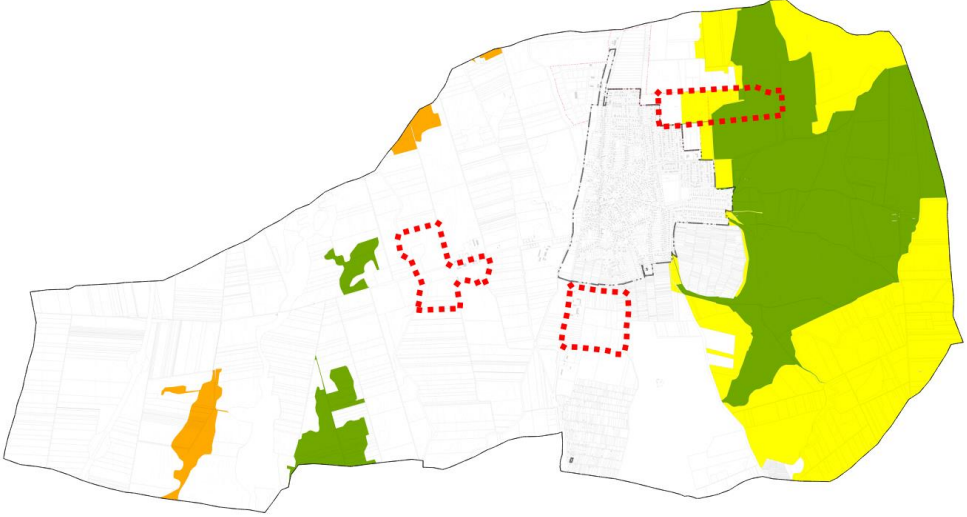

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;”

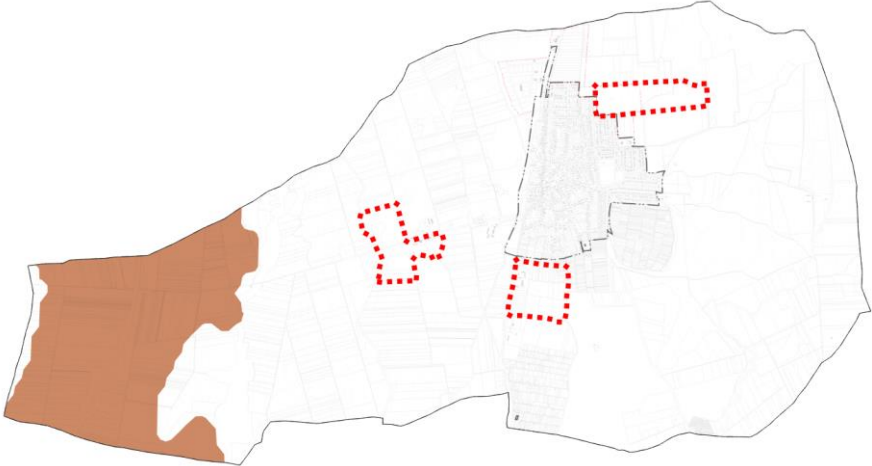

A település közigazgatási területén kijelölt mezőgazdasági térségben kijelölt mezőgazdasági területfelhasználás aránya a módosítást követően 91,69%-ról 90,96%-ra csökken, de továbbra is megfelel az OTrT előírásának.

A műszaki infrastruktúra elemek közül a hatályos terv által nem ábrázolt, II. és III. tervezési területet érintő tervezett 400 kV-os átviteli hálózat távvezeték eleme feltüntetésre kerül a terveken. Az MTrT 1/12. melléklet 3.2. alpontjában nevesíti a távvezeték elemet: Hajdúböszörmény-Létavértes-(Románia). A II. tervezési területet határoló Berettyóújfalú-Derecske-Sáránd-Mikepércs megnevezésű térségi kerékpárút tervezett elemét ábrázolja (mely a valóságban már a tervezési terület határa mentén már megvalósult), illetve a 47.

sz. Debrecen (4. sz. főút) – Berettyóújfalú – (Mezőberény – Békéscsaba – Hódmezővásárhely – Szeged) meglévő főutat ábrázolja. E műszaki infrastruktúra elemekben változás nem tervezett a módosítás során – azokat a hatályos tervek feltüntetik.

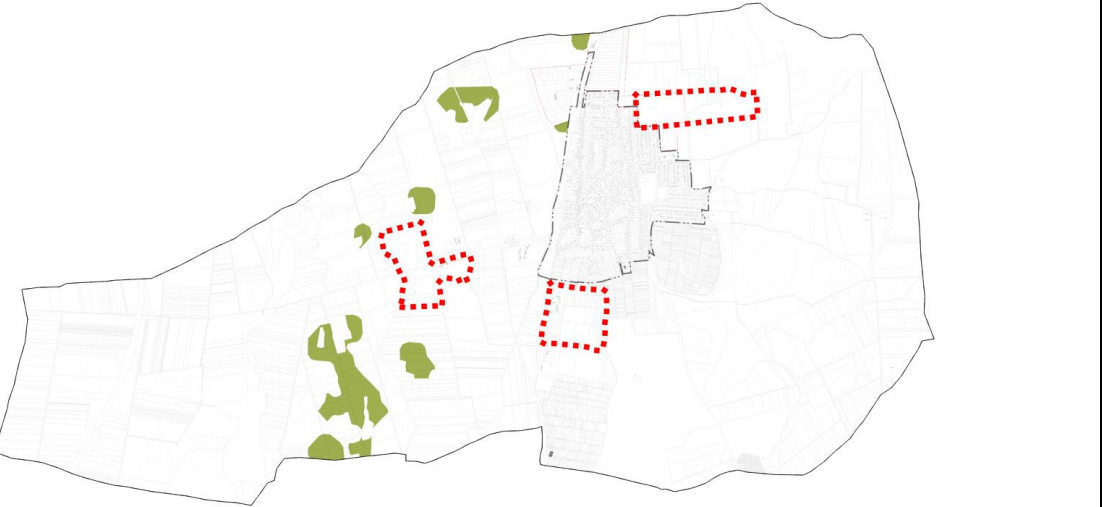
A módosítással érintett földrészletek a műszaki infrastruktúra elemeket és azok védőtávolságát nem érintik.

Országos övezetek	Mikepércs község érintettsége	Tervezési terület érintettsége	A konkrét módosítások érintettsége	Lehatárolás	Térképi megjelenítés
ökológiai hálózat magterületének övezete	igen	igen – I. tervezési terület	nem	E-TÉR szerint adatszolgáltatás	
ökológiai hálózat ökológiai folyósó övezete	igen	nem	nem	E-TÉR szerint adatszolgáltatás	
ökológiai hálózat pufferterületének övezete	igen	igen – I. tervezési terület	igen – 1. módosítási pont	E-TÉR szerint adatszolgáltatás	

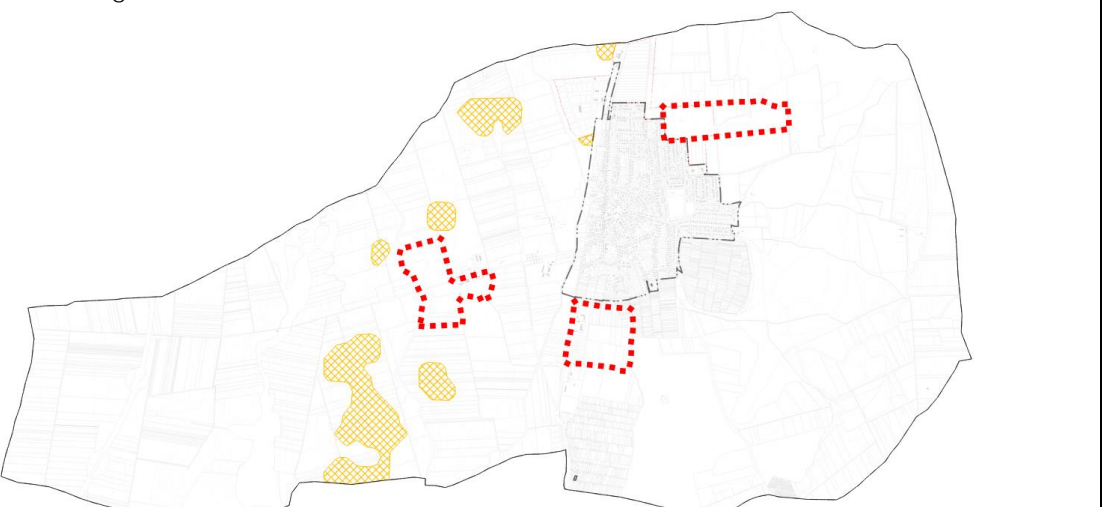
kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	igen	nem	nem	E-TÉR szerint	adatszolgáltatás	
jó termőhelyi adottságú szántók övezete	igen	nem	nem	E-TÉR szerint	adatszolgáltatás	
erdők övezete	igen	igen – I. tervezési terület	nem	E-TÉR szerint	adatszolgáltatás	<p>MTrT szerint:</p>  <p>Adatszolgáltatás szerint:</p>

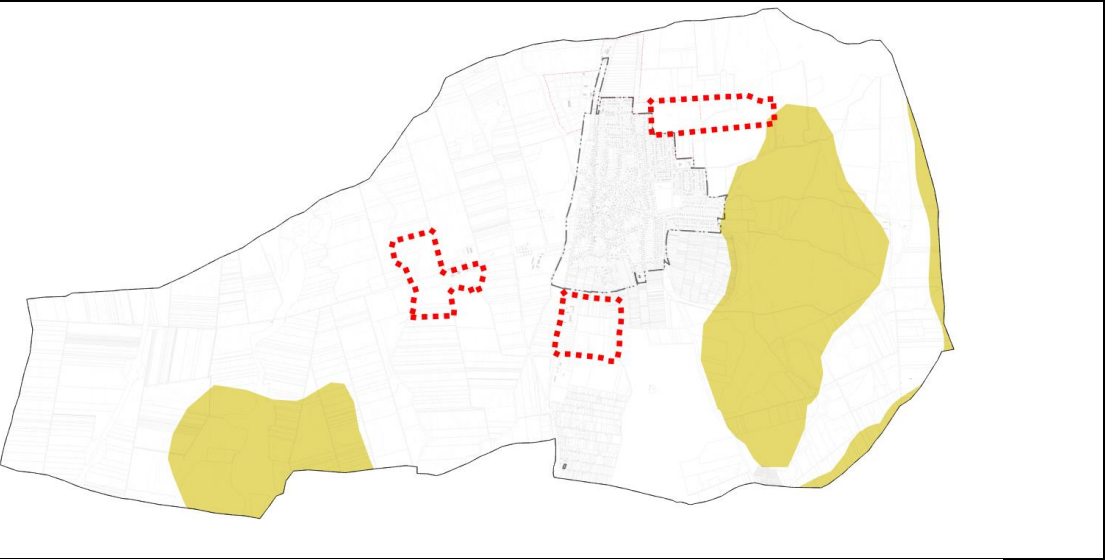
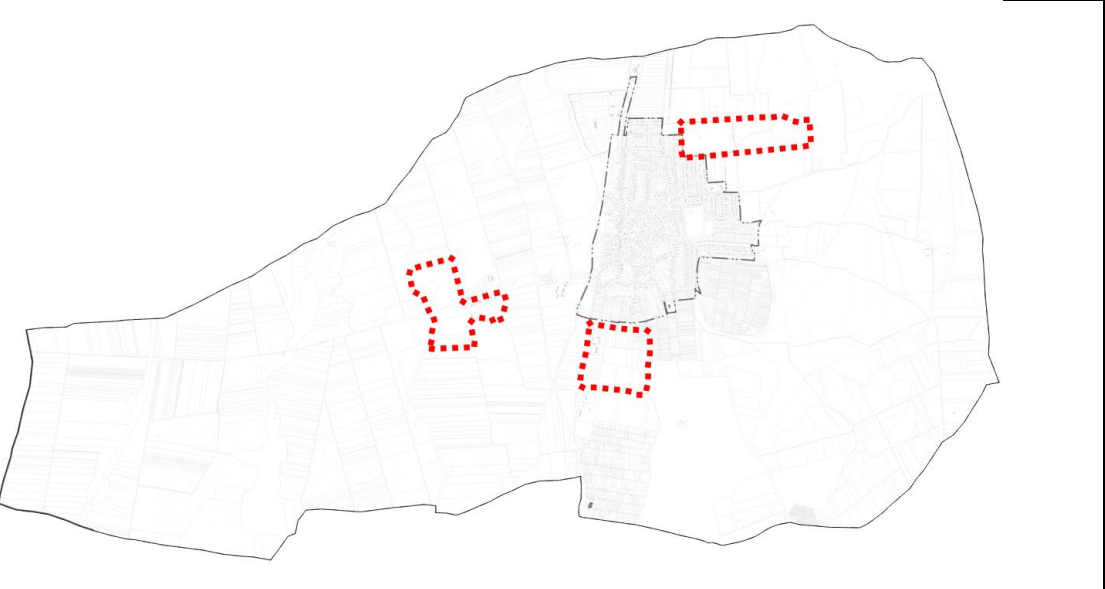
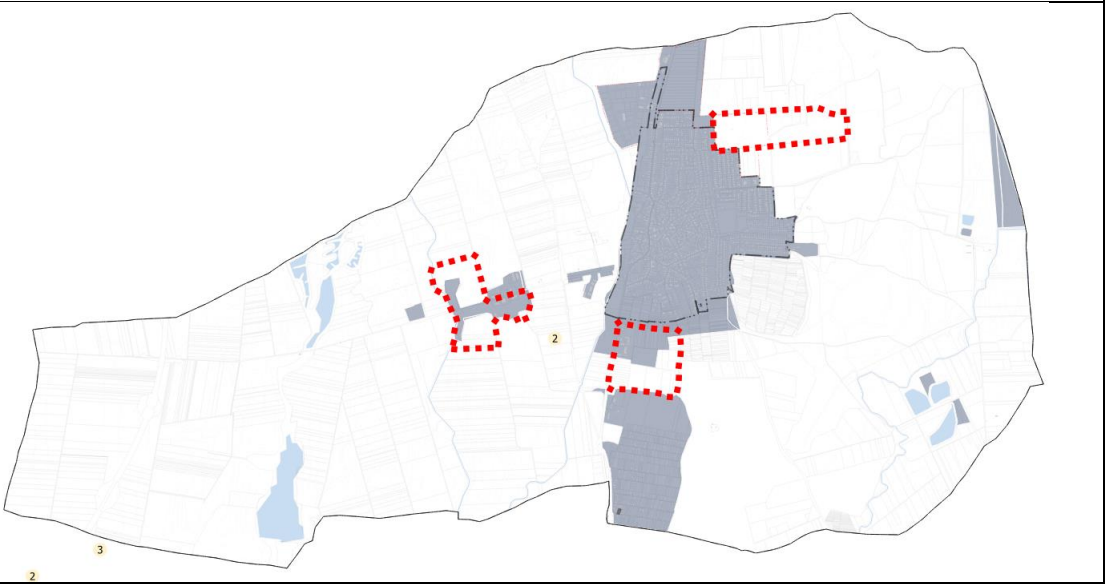
					
erdőtelepítésre övezete	javasolt terület	nem	nem	nem	E-TÉR szerint adatszolgáltatás

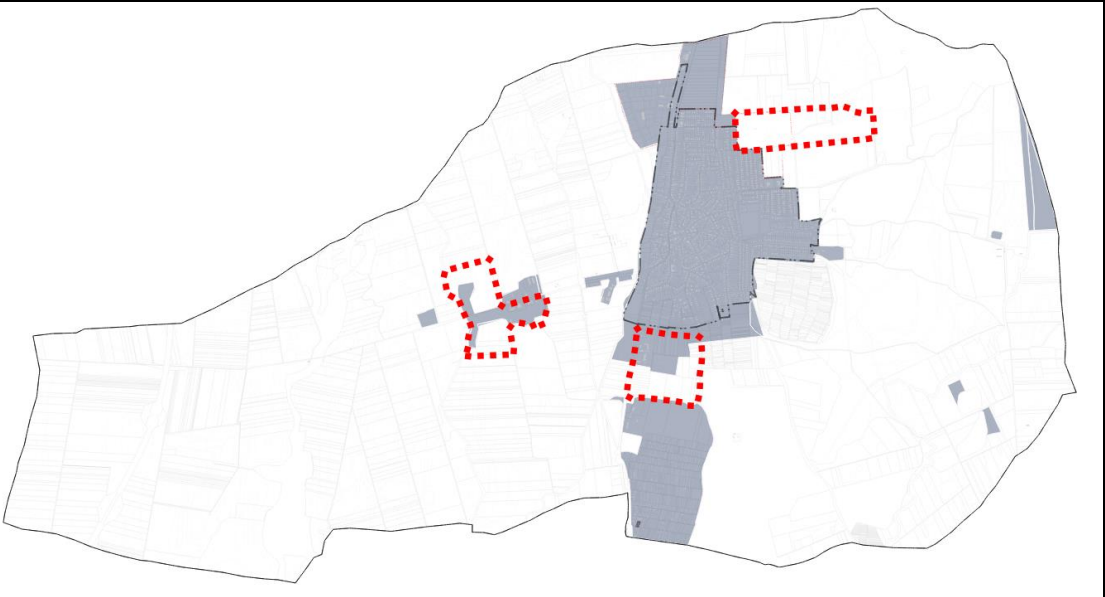
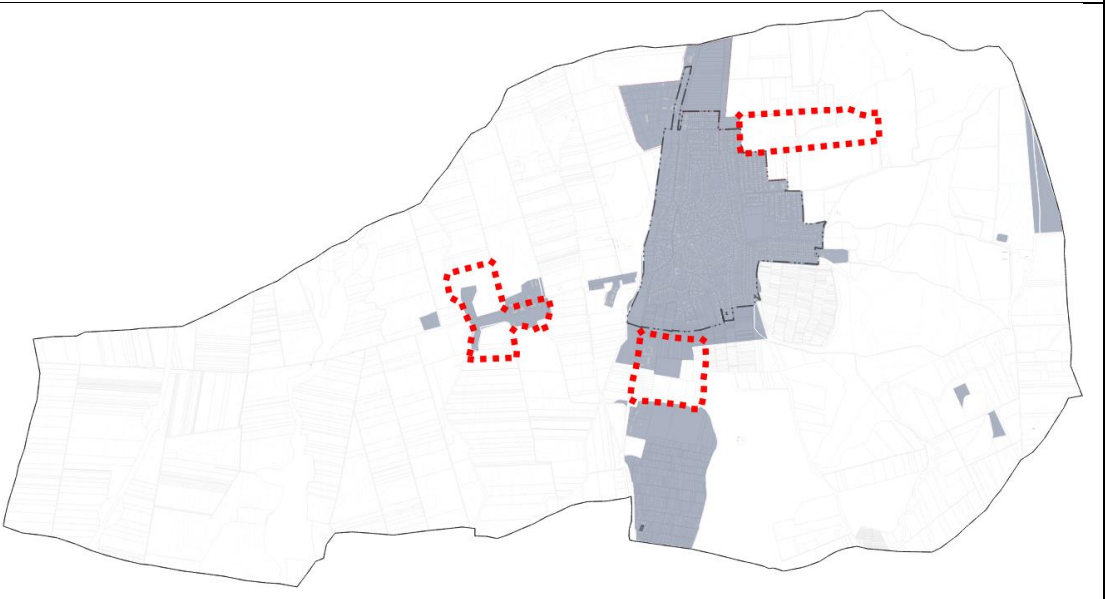
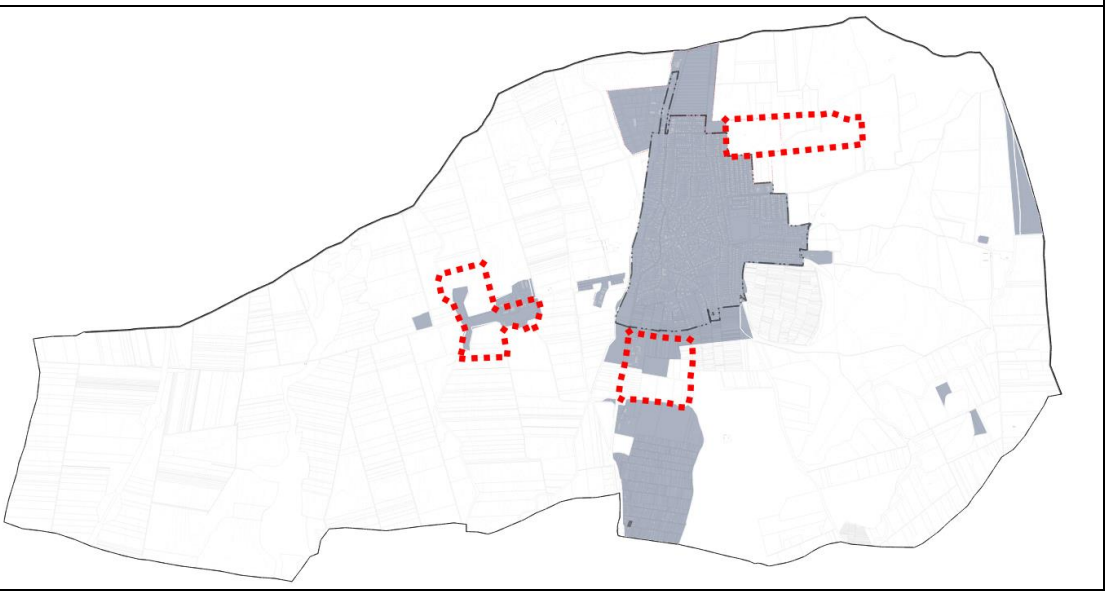
MTrT szerint:



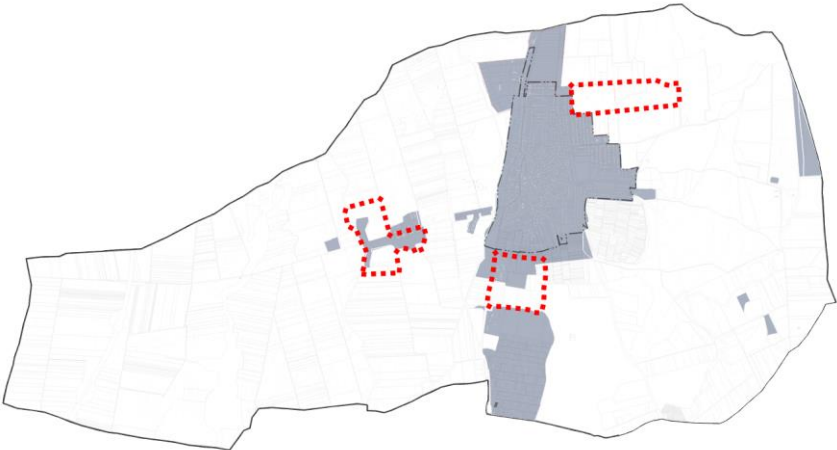


Adatszolgáltatás szerint:

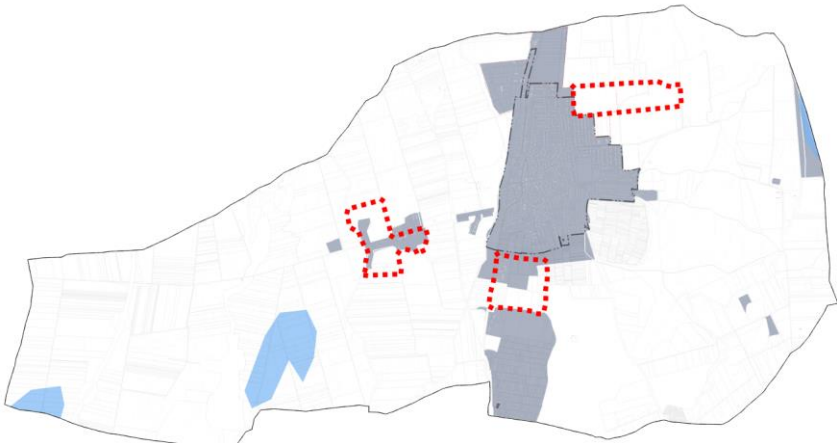
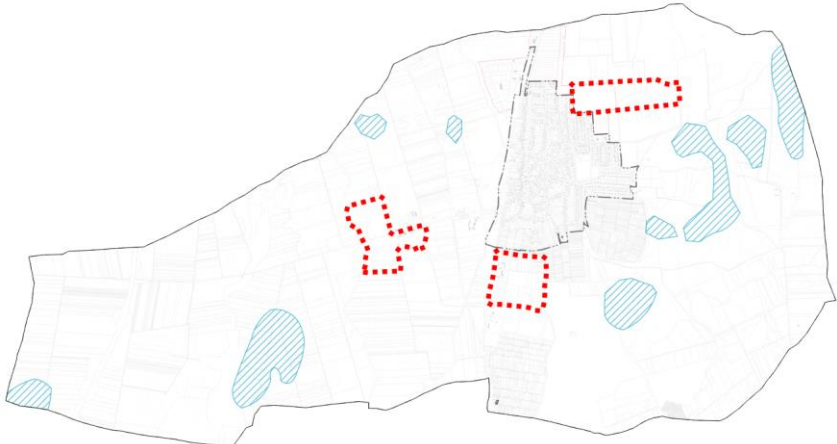
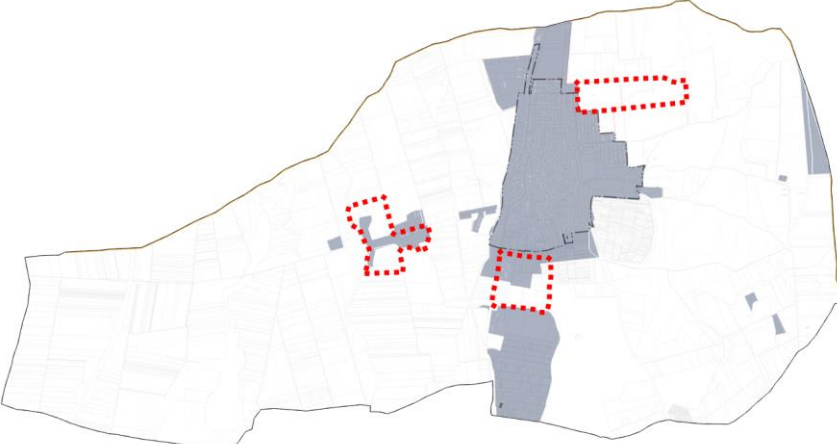


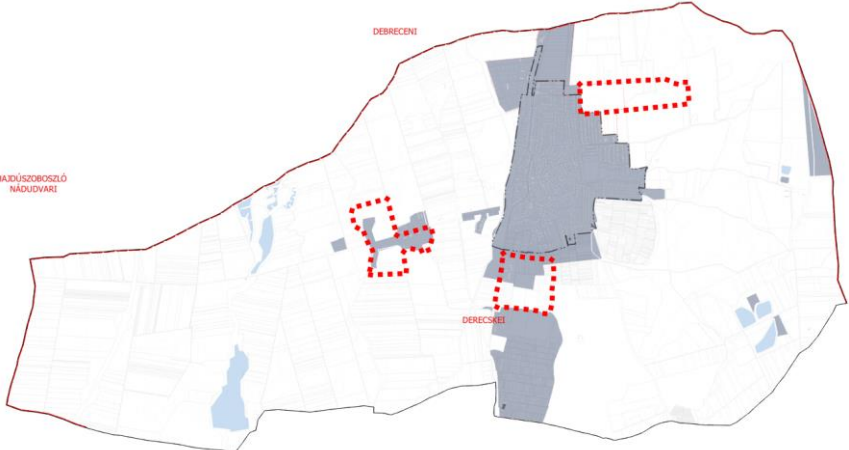
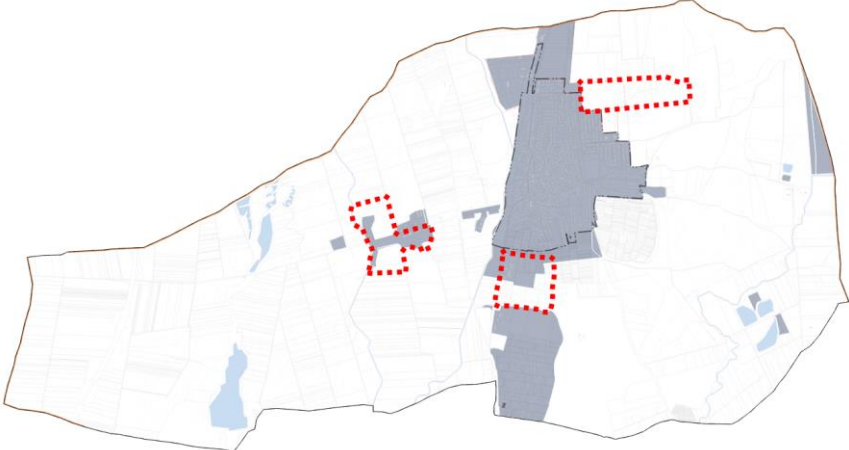
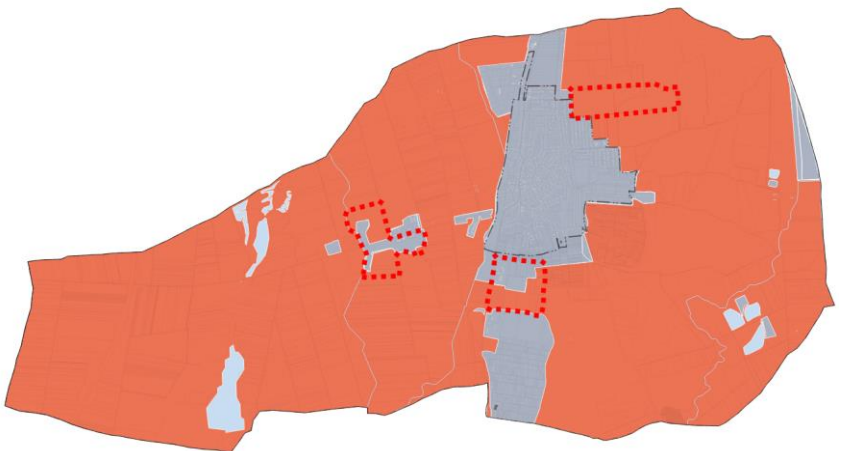
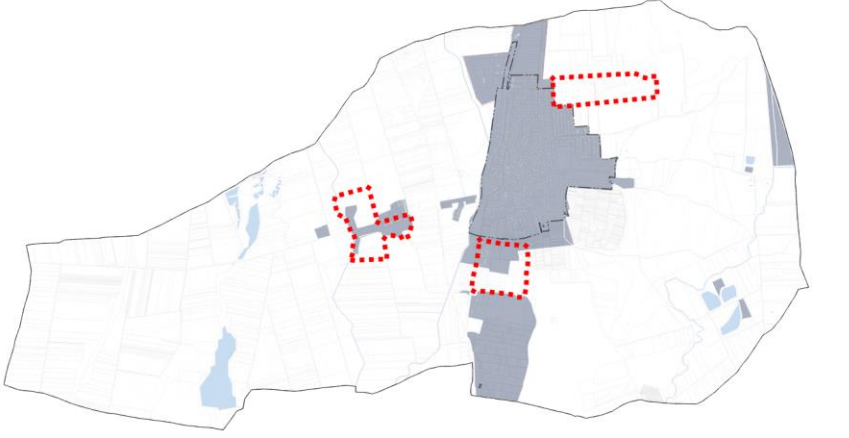
tájképvédelmi terület övezete	igen	igen – I. tervezési terület	nem	E-TÉR szerint	adatszolgáltatás	
világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	nem	nem	nem	E-TÉR szerint	adatszolgáltatás	
vízminőség-védelmi terület övezete	nem	nem	nem	E-TÉR szerint	adatszolgáltatás	

nagyvízi meder övezete	nem	nem	nem	E-TÉR szerint	adatszolgáltatás	
VTT-tározók övezete	nem	nem	nem	E-TÉR szerint	adatszolgáltatás	
honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem	nem	nem	E-TÉR szerint	adatszolgáltatás	

A tervezési területek és a konkrét módosítások érintettsége a korábbi fejezetekben már ismertetésre kerültek. Az országos ökológiai hálózat pufferterületére vonatkozó szabályok betartottak maradnak a módosítás hatályosulásával is. A tervezett módosítások a magasabb rendű jogszabályi előírásoknak megfelelően készültek, a jogszabályokban meghatározott előírások érvényre juttatása megtörtént, így azok nem ellentétesek a térségi területfelhasználásokra és övezetekre előírtakkal.

Megyei övezetek	Mikepércs község érintettsége	Tervezési területek érintettsége	A konkrét módosítások érintettsége	Lehatárolás	Térképi megjelenítés
ásványi nyersanyagvagyon terület övezete	nem (MTrT szerint) / igen (adatszolgáltatás szerint)	nem (MTrT szerint) / igen bányatelek érinti a II. és III. tervezési területet (adatszolgáltatás szerint)	nem (MTrT szerint) / igen bányatelek érinti a 2.a. módosítási pont szerinti területek egy részét (adatszolgáltatás szerint)	E-TÉR adatszolgáltatás	<div>MTrT szerint:</div>  <div>Adatszolgáltatás szerint:</div>  <div>Nyilvántartott bányatelkek adatszolgáltatás szerint:</div> 

rendszeresen belvízjárta terület övezete	igen	nem (MTrT szerint) / nem (adatszolgáltatás szerint)	nem	E-TÉR adatszolgáltatás és az MTrT alapján. Az adatszolgáltatás alapján az erősen veszélyeztetett területek kerültek figyelembe vételre.	<p>MTrT szerint:</p>  <p>Adatszolgáltatás szerint:</p> 
tanyás területek övezete	nem	nem	nem	MTrT alapján	
földtani veszélyforrás övezete	nem	nem	nem	E-TÉR és az MTrT alapján	-

városkörnyéki településeggyüttese k övezete	igen – Derecskei városkörnyéki településeggyütteshez tartozik Mikepércs	MTrT alapján	
gyógytényezőkkel rendelkező települések övezete	nem	MTrT és a Budapest Főváros Kormányhivatal a gyógytényezők adatbázisa alapján	
klímaváltozással fokozottan érintett térsg övezete	igen - A település teljes területe erősen aszályos.	MTrT alapján	
csillagos égbolt park övezete	nem	MTrT alapján	

Az ásványi nyersanyagvagyon övezetére vonatkozó előírásokat az MvM rendelet ismerteti az alábbiak szerint:

„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 II. és III. tervezési terület érintettsége áll fenn, mely során általános mezőgazdasági területek kijelölése tervezett. A tervezett területfelhasználás nem lehetetleníti el az ásványi nyersanyag-vagyon kitermelését. A településrendezési eszközökben a tényleges kiterjedésének megfelelően kerül ábrázolásra az ásványi nyersanyag-vagyon övezete, illetve a bányatelkek is feltüntetésre kerültek.

Az egyedi övezetek közül érintett a városkörnyéki településegységek övezete és a klímaváltozással fokozottan érintett települések övezete.

A városkörnyéki településegységek övezete szerint Mikepércs a Derecskei városkörnyéki településegységek tagja. A fogalom meghatározás alapján: *„a városkörnyéki településegységek a megye városainak és az azok vonzáskörzetéhez tartozó településeknek az olyan együttesét jelenti, amelyekben az egyes települések intézményi és kommunális infrastrukturális, valamint kereskedelmi és szolgáltató létesítményeit, munkahelyeit legalább részben több más, a településegységekhez tartozó település lakossága is használja.”* Az új beépítésre szánt terület kijelölése a térségben jelentkező igényeket szolgálja ki, mely leginkább a debreceni térségben épülő gazdasági létesítmények eredménye, de nem zárható ki derecskei érintettség sem. A vonatkozó szabályokat az MTrT 6. § (1) bekezdése határozza meg az alábbiak szerint:

„(1) A városkörnyéki településegységek övezetébe tartozó települések Településfejlesztési Konceptiójának és Integrált Településfejlesztési Stratégiájának tartalmaznia kell:

a.) a várostérség közösen kialakított jövőképét, átfogó közös céljait;
b.) a központi város és a környék települései együttműködésének közösen kialakított lehetőségeit, azok megvalósításának módját;
c.) a közösen használt alapszolgáltatások szükség szerinti fejlesztését, legalább az alap- és középfokú oktatási és egészségügyi létesítmények, a munkahelyek, a rekreációs és szabadidő eltöltési lehetőségek, továbbá a várostérségen belüli közlekedési, és szükség szerint más műszaki infrastruktúra tekintetében."

Jelen módosítás során nem kerül módosításra a településfejlesztési koncepció sem az ITS. A településrendezési eszközök teljes felülvizsgálatakor szükséges lesz meghatározni a jogszabályban előírtakat. A rendezési terv módosítása nem ellentétes az MTrT előírásaival. A klímaváltozással fokozottan érintett térség övezetébe tartozó települések az aszályosság index alapján a sokéves országos átlagnál lényegesen nagyobb mértékben aszályosabb települések tartoznak. Az új területfelhasználási rendszer, amit a módosítás előirányoz kedvezőbb hasznosítást jelöl ki, mely az alulhasznosított mezőgazdasági területek vonatkozásában nagyobb zöldfelületi aránnyal rendelkező lakóterületet eredményez. A mezőgazdasági hasznosítású területeket pedig visszasorolja azok használatának megfelelően. A vonatkozó jogszabályi előírást az MTrT 7.§ (1) bekezdése fogalmazza meg:

„(1) A klímaváltozással fokozottan érintett térség övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciójában és integrált településfejlesztési stratégiájában, továbbá településrendezési eszközeinek környezetalakítás tervében és közművesítési javaslataiban is vizsgálni és tervezni kell a település átszellőzésének javítása, a kondicionáló zöldfelületek növelése, a vízmegtartó vízgazdálkodás és a víztakarékos mezőgazdálkodás érdekében szükséges, a helyi sajátosságoknak, szükségleteknek és lehetőségeknek megfelelő tennivalókat."

A módosítás nagyobb zöldfelületet irányoz elő a meglévőnél, új kondicionáló közparkokat jelöl ki az új beépítésre szánt területek környezetében, valamint a település külterületén beépítésre szánt területeket szüntet meg. Az új lakóterületek esetében a csapadékvizek helyben tartása és hasznosítása elsődleges szempont az új Vízgazdálkodási Keretirányelv

alapján, figyelembevéve Magyarország legújabb vízgyűjtőgazdálkodási tervét. A módosítás tehát megfelel az MTrT előírásainak, azokkal nem ellentétes.

4.6. HÍRKÖZLÉSI MUNKARÉSZ

Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan, nem került kidolgozásra, mivel a tervezett változások érdemben nem változtatják meg a hatályos rendezési tervhez korábban készített munkarészeket.

4.7. ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY RÉGÉSZ SZAKTERÜLETI MUNKARÉSZE

ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY RÉGÉSZETI SZAKTERÜLETI MUNKARÉSZE

A „MIKEPÉRCES 071/20 HRSZ-Ú TERÜLET” ÉRDEKÉBEN



a Light Project Kft.
megrendelésére
készítette:

Szilágyi Krisztián Antal
régészeti szakértő (nyilvántartási szám: SO87DZ)

DEBRECEN, 2023

1. Az örökségvédelmi hatástanulmány tárgya, célja, feladata és főbb részei

1.1. Az örökségvédelmi hatástanulmány tárgya:

Jelen projekt keretében Mikepércs település északkeleti részén Célmegvalósító lakóterület kijelöltetésére kerül sor, amelynek során: a külterületi 071/20 hrsz-ú földrészlet lakóterületi fejlesztéssel érintett része a településrendezési eszközökben kertvárosias lakóterület (Lke) területfelhasználásba, illetve építési övezetbe kerül, továbbá gazdasági erdőterület (Eg) is kijelölésre kerül, valamint a kijelölésre kerülő lakóterületi rész belterületbe vonása is tervezett, amelyhez Mikepércs településnek a településrendezési eszközök módosítására van szüksége.

1.2. A tervezett változtatás helyszíne és kiterjedése:

Mikepércs, külterület 071/20 hrsz-ú földrészlet, összesen: 22,37 hektár (1. kép, I-V. térkép).



1.kép: A tervezett változtatás helyszíne és kiterjedése

1.3. Az örökségvédelmi hatástanulmány megrendelője:

Light Project Kft., 4765 Csenger, Rákóczi út 26.

1.4. Az örökségvédelmi hatástanulmány megrendelésének célja:

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: „Kötv.”) 85/A. § 1. pontja alapján örökségvédelmi hatástanulmányt kell készíteni a település településfejlesztési tervének kidolgozása során. Ha a településfejlesztési terv 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. A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm.rendelet (a továbbiakban: „Kormányrendelet”) 83. § (1) bekezdés a) pontja értelmében a településfejlesztési terv vagy a településrendezési terv megalapozó vizsgálata keretében települési örökségvédelmi hatástanulmány készíthető, és a Kormányrendelet 84. § (4) bekezdése alapján a „...további beépítés céljára szolgáló beépítésre szánt területnek kijelölt területen az örökségvédelmi hatástanulmány régészeti munkarészét régészeti terepbejárás alkalmazásával kell elkészíteni...”.

1.5. Az örökségvédelmi hatástanulmány feladata és főbb részei:

A Kormányrendelet 83. §-a, valamint a Kormányrendelet 14. és 15. melléklete pontosan tartalmazza az örökségvédelmi hatástanulmány feladatát és főbb részeit. Ezek közül a régészeti szakterületi munkarészhez kapcsolódóan a következő szempontokat kell figyelembe venni:

A települési örökségvédelmi hatástanulmány szöveges dokumentum, azonosításra alkalmas térképi ábrázolással, fotókkal és egyéb adatokkal, amely legalább az alábbiakat tartalmazza:

Örökségvédelmi vizsgálat:

- A település történeti leírása (a történeti település- és tájszerkezet alakulása, a történeti településmag).
- A település régészeti örökségének felmérése újonnan beépítésre szánt területnek kijelölt terület esetén terepbejárással.

A rendezés során tervezett változások hatáselemzése:

- A települési értéktárban szereplő elemek vonatkozásában releváns rövid és középtávon tervezett változások ismertetése.
- A tervezett változások hatásai: a régészeti örökségre, valamint a történeti településre, település- és tájszerkezetre.

Az értékvédelmi terv tartalmazza:

- Az értéktárban szerepeltetett értékek megőrzését biztosító szempontok és követelmények meghatározása.

- A további régészeti feladatok meghatározása.

1.6. Az örökségvédelmi hatástanulmányt készítette:

Szilágyi Krisztián Antal régészeti szakértő (nyilvántartási szám: SO87DZ).

2. Örökségvédelmi vizsgálat

2.1. A település történeti leírása (a történeti település- és tájszerkezet alakulása, a történeti településmag)

A „Mikepércs 071/20 hrsz-ú terület” elnevezésű projekt egy területet, összesen 22,37 hektárt érint (1. kép, I. táblázat). A kutatási körülmények 2023. november végi borult, szeles, hideg idő mellett rosszak is voltak (2-11. kép). A lucernával, gyeppel és gazzal fedett parlag terület rossz megfigyelési körülményeket biztosított.

Vizsgált terület		
Tervezett módosítások	Ingatlanok (hrsz.)	Terület (hektár)
1. Célmegvalósító lakóterület kijelölése: a Mikepércs külterületi 071/20 hrsz-ú földrészlet lakóterületi fejlesztéssel érintett része a településrendezési eszközökben kertvárosias lakóterület (Lke) terület felhasználásba, illetve építési övezetbe kerül, 2. gazdasági erdőterület (Eg) kijelölése, 3. zöldterület (Z) kijelölése, 4. a kijelölésre kerülő lakóterületi rész belterületbe vonása is tervezett, 5. mezőgazdasági különleges terület (Mk).	071/20	22,37

I. táblázat: A tervezett változtatással érintett terület

Jelen projekt örökségvédelmi hatástanulmányának régészeti munkarészét a közhiteles lelőhely-nyilvántartás, a Magyar Nemzeti Múzeum régészeti adatbázisának (<http://archeodatabase.hnm.hu>), a gyűjtőterületén érintett vármegyei hatókörű városi múzeum a debreceni Déri Múzeum adatai mellett a településhez kapcsolódó szakirodalmi, térképészeti, továbbá levéltári dokumentációk alapján készítettem (I-V. térkép).

Mikepércs

Mikepércs község Hajdú-Bihar vármegye derecskei járásában, a megyeszékhelytől mintegy 10 km-re délre található. A természeti szépségekben és megőrzött hagyományokban, értékekben gazdag település az Alföld és az Erdőpuszták határán fekszik, ezért is nevezik „Erdőpuszta kapujának”. A községet Debrecen, Hajdúbagos, Sáránd, Hajdúszoboszló és Ebes települések határolják. Mikepércs területe: 36.93 km². Lakónépessége: 5234 fő. Legfontosabb közúti megközelítési útvonala a 47-es főút, illetve az M35-ös autópálya. Vasúton a MÁV 106-os számú Debrecen-Sáránd-Nagykerek vasútvonalon közelíthető meg.



2-3. kép: A kutatási terület déli középső része észak és északkelet felé fotózva

Mikepércs földrajzi környezete sok tekintetben napjainkig magán viseli a korábbi évszázadok természetföldrajzi adottságait. A község a Duna-Tisza-medence nagytáj, Alföld nagytájrészt, Nyírség középtájon belül a Dél-Nyírség és a Dél-Hajdúság kistájak találkozási pontján fekszik. A Dél-Nyírség szélhordta homokkal fedett, tengerszint felett 100-162 méter magas hordalékkúp-síkság. A kistáj felszínén az északi irányú szelek a folyók hordalékkúpjaiból szélbarázdákat alakítottak ki. A délnek lejtő területet a Berettyóhoz lefolyó párhuzamos vízfolyások hálózák be. A terület száraz, gyér lefolyású, vízhiányos; a mérsékelt hűvös és a mérsékelt meleg éghajlati öv határán fekszik. Talajtani viszonyait a csaknem terméketlen futóhomok, a gyenge termékenységű humuszos homok és a kovárványos barna erdőtalajok jellemzik. A csapadék területi eloszlása igen változatos, évi összege a területen 560-590 mm között változik.

A Dél-Hajdúság a tengerszint felett 88-110 méter magasságban fekvő löszös iszappal fedett hordalékkúp síkság. Ezt a területet nagy sűrűségben fedik lassan feltöltődő egykori

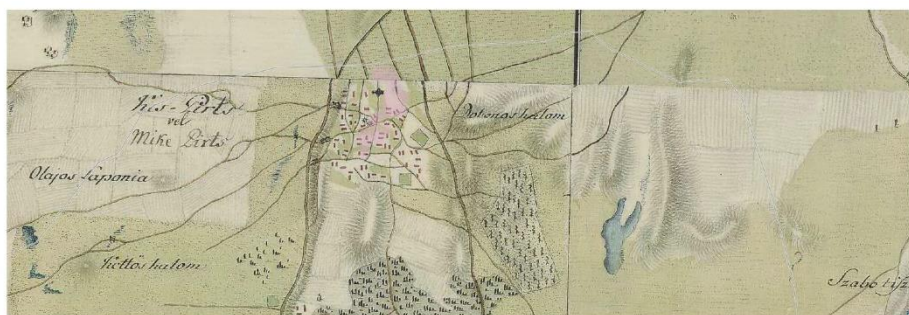
folyómedrek. A terület vízben szegény, gyér lefolyású, száraz; éghajlata mérsékelt meleg és száraz. Talajtani viszonyait a kedvező termékenységű réti csernozjom jellemzi.

A természeti jelenségek általi veszélyeztetettség összességében jelentős, ami a súlyos belvíz- és aszálykitettségnek továbbá a kisebb mértékű szélrózsiós károkozásnak tudható be.

Régészeti szempontból különösen fontosak az egykori, vagy mostani, természetes folyók, erek, vízállások jól kiemelkedő hátságai. Ezek a víz közeli, de áradásoktól többnyire mentes területek ősidők óta alkalmasak az emberi megtelepedésre. A mélyedések mentén és a dombháton összegyűjtött régészeti leletek intenzív megtelepedést mutatnak. Az esetek többségében egy-egy kedvező adottságú ármentes magaslatot több korszakban is elfoglaltak az emberi közösségek. Már az őskori emberek felismerték, hogy a területek növénytermesztésre és állattenyésztésre is jól hasznosíthatók voltak, továbbá a víz közelsége kedvezett a halászatnak, illetve a vízhez kötődő egyéb, pl. házi ipari tevékenységnek is. A vízzel övezett területek bizonyos fokú védelmet nyújtottak az ellenséges támadásokkal szemben (II-IV. térkép).

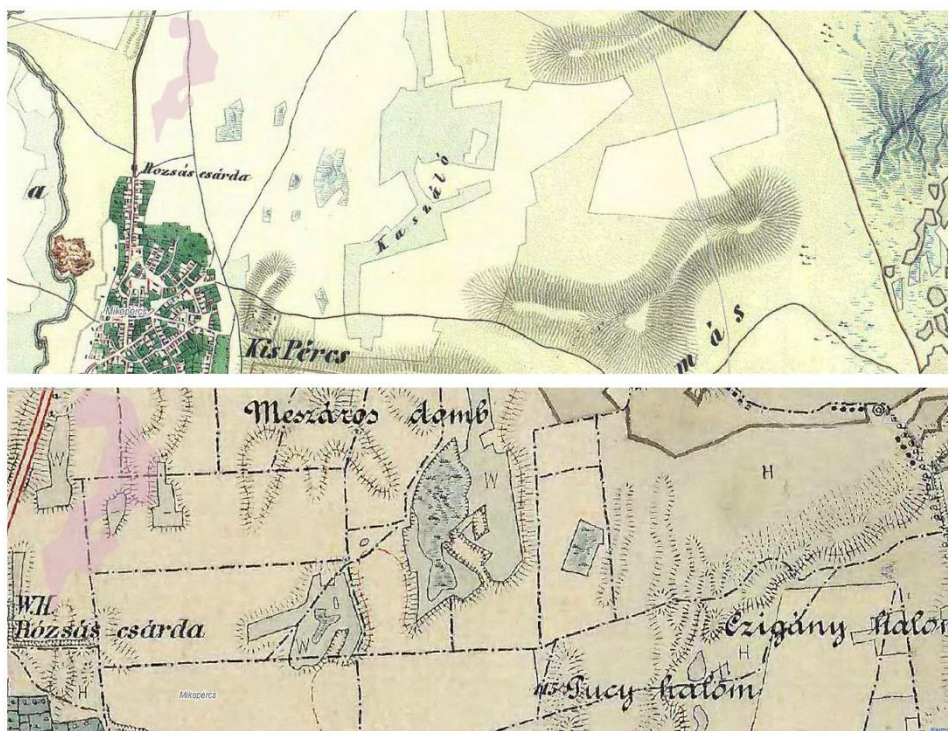
Térképészeti, adattári, szakirodalmi, levéltári adatgyűjtés

A történeti térképek kutatásának, áttekintésének szükségességét az indokolja, hogy ezeknek a térképeknek egy része a 19-20. századi nagy táj- és domborzat átalakító, folyószabályozási munkák előtti állapotról tanúskodik. Bemutatják a vizsgált terület egykori – az ember által nem, vagy csak kevésbé átformált – környezetet, természeti viszonyokat (pl. a vízzel elöntött területek és szárazulatok elhelyezkedése, megoszlása). A korabeli felméréseken jelölt, napjainkra már nem létező, emberi kéz alkotta építmények, tanyák felszíni nyomai azonosíthatóvá válnak. A történeti térképek földrajzi helynév anyaga és térképi elemei egyaránt utalhatnak emberi megtelepedésre, régészeti lelőhelyekre (falu, vár, sánc, árok, stb.).



4.kép: Mikepércs az I. katonai felmérés térképszelvényein

Hogy a történeti térképek adatai a mai állapotokkal összevethetők legyenek, a korabeli térképeken szereplő és a jelenleg is a terepen található közös illesztési pontok segítségével a felméréseket megfelelően pozicionálni, georeferálni kellett. Ezáltal a korabeli térképek alkalmassá tehetőek arra, hogy a ma használatos EOV rendszerben is értékelhetők legyenek. Az így elkészített térképre a vizsgált területek rávetítésre kerültek (II-IV. térkép).



5-6.kép: A kutatási terület a II. és III. katonai felmérés térképszelvényein

Az örökségvédelmi hatástanulmány készítése során megvizsgáltam hazánk 18-19. századi Habsburg-uralkodóinak idején készült I. (II. József idején felvett) katonai felmérést, a II. (I. Ferenc uralkodása alatt térképezett) katonai felmérést, valamint a III. (Ferenc József idején elkészített) katonai felmérést (5-6. kép).

Mikepércs településszerkezetének legkorábbi rétege az Árpád-korra vezethető vissza. Az Árpád-korban az Anonymus által említett Ohat nemzetség birtokolta. Az írott forrásokban Peerch (1270), Belperch (1291), Perch (1318, 1332), Peerych (1322) névalakban szerepel.

Mikepércset 1270-ben említi először írott forrás Peres néven. A falu az Árpád-korban a bihari, majd később váradi (ma: Nagyvárad, Románia) püspökséghez tartozott. A váradi püspök bevételeinek összeírása fennmaradt az 1291-1294 közötti időszakból. Ebben 169 település által beadott gabonatisztaság nagysága van felsorolva, többek között Peresé is. 1332-1337 közötti pápai tizedszedők járták be Magyarországot, hogy a falusi plébánosok és apátok jövedelmének egy tizedét a pápa számára szedjék be. Ennek fennmaradt dokumentuma a pápai tizedjegyzék, amiben szintén szerepel a falu.

1347-ben a falu két részből állt. Egyházas Peres, amelynek a templomát Szent Péter tiszteletére emelték, és Egyházatlan Peres, amelynek későbbi neve Bodóháza lett. Egyházas Perest 1415-től nevezik Mikepércsnek. A török hódoltság időszakában 1552-ben Mikepércsben 37 jobbágytelket számoltak össze, Bodóházán ekkor 6 porta volt.

1608-ban Báthory Gábor, 1615-ben pedig Bethlen Gábor erdélyi fejedelem hajdúkat telepített a faluba, így Mikepércs is a bihari kishajdú városok közé emelkedett. 1660 és 1692 között a közeleli Várad török kézen volt, ami a település lakosságának csökkenéséhez vezetett. A török kiűzése után 1692-ben csak 12 család maradt a településen.

2.2. Régészeti értékvizsgálat, lelőhely-diagnosztikai vizsgálatok

2.2.1. A régészeti értékvizsgálat során alkalmazott módszerek

Az örökségvédelmi hatástanulmány elkészítése során adattári, szakirodalmi, térképészeti, levéltári adatgyűjtést és régészeti terepbejárást végeztem.

2.2.2. Az érintett régészeti örökségi elemek számbavétele, állapotának ismertetése

A Miniszterelnökség Nyilvántartási Hatósági Osztály közhiteles lelőhely-nyilvántartása, a gyűjtőterületén érintett debreceni Déri Múzeum adattára, a szakirodalmi és a térképészeti kutatások eredményei alapján Mikepércs településen jelenleg 41 régészeti lelőhely ismert, amelyek közül kettő Sáránd, három a szomszédos Debrecen határába is átnyúlik.

A jelen projekt által érintett területen és annak 300 méteres pufferzónájában az adatgyűjtés során egy nyilvántartott régészeti lelőhelyet találtam (Mikepércs – Cigány-domb-dűlő), amely a kutatási területtől mintegy 270 méterre északnyugatra található. A késő bronzkori, római császárkori (szarmata) és népvándorlás kori leletanyagot szolgáltató régészeti lelőhely 2006 óta ismert.

Régészeti lelőhelykataszter					
Sor-szám	Lelőhelynév	Nyilvántartási szám	Lelőhelytípus	Lelőhely kora	Adattári jelzete, hivatkozás
1.	Mikepércs – Cigány-domb-dűlő	55125	település	késő bronzkor	KÖH 600/193/2007.
			település	római császárkor (szarmata)	KÖH 600/2501/2006.
			település	népvándorlás kor	KÖH 600/2501/1/2006. LLTK/1766/2014.

II. táblázat: A kutatási terület 300 méteres környezetében ismert régészeti lelőhelykataszter

Régészeti terepbejárás

A vizsgált terület terepbejárására 2023. november 30-án került sor, Szilágyi Krisztián Antal, régészeti szakértő részvételével. A településen egy terület lett kijelölve a község északkeleti részén fekvő Cigány-domb-dűlőben. A nyugat-keleti hossztenegelyű, téglalap alakú területet a II. katonai felmérés alapján a Hosszúpályiba menő úttól északra a Mészáros-domb – Czigány-halom – Pucy-halom határolja. Felszínét régi lucerna, gaz és gyep borította. A terület a sűrű növényzet miatt régészeti kutatásra alkalmatlan volt (2-3, 7-10. kép).



7-8. kép: A kutatási terület déli középső részéről kelet és észak felé fotózva



9-10. kép: A kutatási terület északi középső részéről dél felé fotózva és a területtől délkeletre lévő szántott rész

A kijelölt kutatási területen, valamint a kutatási területtől délkeletre fekvő, szántott ingatlanon régészeti lelőhelyre utaló talajelszíneződést, régészeti leleteket nem találtam. További kutatás szükséges az I. katonai felmérésen a kutatási környezettől északra jelzett Dobonas halom, illetve a II. katonai felmérésen szereplő: Meszáros-domb, Czigány-halom és Pucy-halom lokalizálására.

2.2.3. Az értékvizsgálat eredményeinek összefoglalása

A „Mikepércs 071/20 hrsz-ú terület” elnevezésű projekthez kapcsolódó örökségvédelmi hatástanulmány régészeti szakterületi munkarészének keretén belül adatgyűjtést, valamint terepbejárást alkalmaztam. A régészeti értékvizsgálat során a változással érintett területen (1.2. pont, I. táblázat, 1. kép, I-VI. terület) régészeti lelőhelyre utaló talajelszíneződést, régészeti leletet nem találtam.

2.3. A beruházással érintett terület védett műemléki értékek értékleltára

Mikepércs község közigazgatási területén egy védett műemlék Református templom (törzsszám: 1859, azonosító: 5358), továbbá egy műemléki környezet a Református templom ex-lege műemléki környezete (törzsszám: 1859, azonosító: 26992) ismert. A kutatási területet nem érintik.

A kutatási területet világörökségi terület nem érinti, a Világörökségi Várományos Helyszínek Jegyzékéről szóló 27/2015. (VI. 2.) MvM rendelet értelmében világörökség várományos területté sincs nyilvánítva.

3. A Beruházás során tervezett változások hatáselemzése

3.1. A változtatási szándékok ismertetése

A Beruházó „Mikepércs 071/20 hrsz-ú terület” elnevezésű projekt keretében Mikepércs település északkeleti részén célmegvalósító lakóterület kijelölését tervezi, melynek során: a külterületi 071/20 hrsz-ú földrészlet lakóterületi fejlesztéssel érintett része a településrendezési eszközökben kertvárosias lakóterület (Lke) területfelhasználásba, illetve építési övezetbe kerül, továbbá gazdasági erdőterület (Eg) is kijelölésre kerül, valamint a kijelölésre kerülő lakóterületi rész belterületbe vonása is tervezett. A tervezett földmunkavégzéssel járó beruházásokhoz kapcsolódóan tereprendezésre és humuszméntésre lehet számítani, illetve a beruházás különböző építkezései (pl. út, közmű, beruházási egységek épületei) örökségvédelmi veszélyforrást jelentenek.

3.2. Örökségvédelmi hatáselemzés

3.2.1. Örökségvédelmi hatáselemzés régészeti örökségre

Az elvégzett régészeti szempontú örökségvédelmi vizsgálatok során (térképeszeti, adattári, szakirodalmi, levéltári adatgyűjtés és terepbejárás) megállapítottam, hogy a változással érintett területen régészeti lelőhely jelenleg nem ismert. Mikepércs község jelenleg nyilvántartott régészeti lelőhelyei a település északi és nyugati részein, a vizsgált területtől néhány száz méterre találhatók. A legközelebbi nyilvántartott lelőhely Mikepércs – Cigány-domb-dűlő a kutatási terület közelében, attól mintegy 270 méterre északnyugatra található.

A kutatási terület és környékének régészeti kutatása

Mikepércs község északkeleti részén fekvő Cigány-domb-dűlő területéről napjainkig egy-egy késő bronzkori és római császárkori (szarmata) településnyom mellett, népvándorlás kori leletegyüttes került napvilágra. A területen Aranyos Annamária folytatott régészeti helyszínelést (2006), majd pedig régészeti megfigyelés Laczi Orsolya vezetésével 2015-ben folyt.

Jelen hatástanulmány keretében vizsgált terület kedvező természetföldrajzi fekvése miatt – egykori természetes vízmeder közelében, emberi megtelepedésre alkalmas kedvező domborzati viszonyok között, (Mészáros-domb – Czigány-halom – Pucy-halom) fekszik –, ezért területén régészeti lelet, jelenség és objektum előkerülése várható vagy feltételezhető.

További kutatás szükséges az I. katonai felmérésen a kutatási környezettől északra jelzett Dobonas halom, illetve a II. katonai felmérésen szereplő: Meszáros-domb, Czigány-halom és Pucy-halom lokalizálására.

3.2.2. Örökségvédelmi hatáselemzés történeti településre, település- és tájszerkezetre

A régészeti örökségen kívüli a történeti településre és településszerkezetre, valamint a történeti tájszerkezetre jelen ismereteink szerint nem lesz hatással a projekt.

3.2.3. Örökségvédelmi hatáselemzés települési értéktárban szereplő műemléki értékekre

A vizsgált területen a települési értéktárban szereplő műemléki épület, helyileg védett épület és történeti kert sem található, így ebben a tekintetben örökségvédelmi hatása nincs a projektnek.

4. Kutatási terv

4.1. Régészeti és műemléki értékek megőrzését biztosító szempontok és követelmények

Elsődleges cél a régészeti és műemléki értékek eredeti helyükön és összefüggésükben történő megőrzése, vagyis a régészeti lelőhelyek, lelőhelyrészek elkerülése.

Jelen esetben a projekttől mintegy 270 méter távolságra északnyugatra található a településen ismert, legközelebbi nyilvántartott régészeti lelőhely.

4.2. További örökségvédelmi intézkedések meghatározása

Mikepércs község területe, különösen a jelen projekttel érintett északkeleti rész nem tartozik a régészeti szempontból jól kutatott területek közé. A Cigány-domb-dűlőben szisztematikus régészeti topográfiai kutatások még nem történtek, így nem került feltérképezésre a település északkeleti közigazgatási határa. Újabb régészeti lelőhelyre gyakorlatilag a település határában bárhol – így a jelen kutatási területen is – rá lehet bukkanni különböző földmunkák során.

A nagy felületű zöldmezős beruházásoknál mindenképpen számolni kell régészeti lelőhelyek előkerülésével, így különösen fontosnak tartom, hogy a zöldmezős beruházások előkészítésénél nagy hangsúlyt kapjon a régészeti örökség felmérése.

A térképészeti vizsgálatok és terepbejárás alapján megállapítottam, hogy a vizsgált terület (1.2. pont, 1. kép, I. táblázat) **régészeti érdekű területnek** minősül, amelyen régészeti lelőhely előkerülése várható vagy feltételezhető (Kötv. 7. § 29.).

Amennyiben a kutatási területen tervezett beruházás Kötv. 7. § 20. pontja alapján nagyberuházásnak minősül, akkor a Kötv. 23/C. § (1) bekezdése alapján **előzetes régészeti dokumentációt** kell készíteni. Az előzetes régészeti dokumentáció elkészítésére a Kötv. 23/C. § (3) bekezdése és a Kormányrendelet 3. § (3) bekezdése alapján kijelölt örökségvédelmi szerv a Magyar Nemzeti Múzeum Nemzeti Régészeti Intézete (Székhely: 1088 Budapest, Múzeum krt. 14-16.; levelezési cím 1113 Budapest Daróczi út 3. Koordinációs Igazgatóság Régészeti Projektiroda: regesztiprojektiroda@hnm.hu.). Az előzetes régészeti dokumentáció állhat adatgyűjtésből, terepbejárásból, régészeti célú geofizikai felmérésből és próbafeltárásból, amelyet feltárási projektterv zár le. Ebben az esetben a feltárási projektterv tartalmazza a további régészeti feladatokat és ezek ellátását.

Amennyiben a beruházás nem minősül nagyberuházásnak abban az esetben a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály (4025 Debrecen, Hatvan u. 16. Tel.: 06-52/516-186) a Kormányrendelet 53. § (1) bekezdése alapján régészeti örökségvédelmi engedélyezési eljárás keretében írja elő a további régészeti feladatokat és ezek ellátását. Ennél az esetnél a javaslatom a **régészeti megfigyelés vagy a régészeti célú geofizikai felmérés próbafeltárással együtt** (a további régészeti feladatokat és ezek ellátását pontosan meg lehessen határozni).

Végezetül, abban az esetben, ha a projekt által érintett földrészletek területén **régészeti feltárás nélkül régészeti emlék vagy lelet kerül elő**, a Kötv. 24. § (2) bekezdése értelmében a felfedező (a munka felelős vezetője), az ingatlan tulajdonosa, az építtető vagy a kivitelező köteles

- a) az általa folytatott tevékenységet azonnal abbahagyni,
- b) a jegyző útján a hatóságnak (örökségvédelmi hatóság) azt haladéktalanul bejelenteni, amely arról haladéktalanul tájékoztatja a mentő feltárás elvégzésére a 22. § (5) bekezdése szerint feltárássra jogosult intézményt, valamint
- c) a tevékenységet szüneteltetni, továbbá a helyszín és a lelet őrzéséről – a felelős őrzés szabályai szerint - a feltárássra jogosult intézmény intézkedéséig gondoskodni.

A feltárássra jogosult intézmény (Déri Múzeum: 4026 Debrecen, Déri tér 1. Tel: +52/322-207) köteles a mentő feltárást haladéktalanul megkezdeni, és folyamatosan – az elvárható ütemben – végezni, az előkerült régészeti leletet ideiglenesen elhelyezni.

A bejelentési kötelezettség elmulasztása az örökségvédelmi bírságról szóló 191/2001. (X. 18.) Korm. rendelet alapján örökségvédelmi bírság kiszabását vonhatja maga után. A régészeti lelőhelyek védelme a tulajdonos rendelkezési jogát is korlátozza. A Büntető Törvénykönyvről szóló 2012. évi C. törvény 357. § (1) és (2) bekezdése szerint: Aki a tulajdonában álló műemléket, védett kulturális javak körébe tartozó tárgyat vagy a tulajdonában álló ingatlanon lévő régészeti lelőhelyet megrongálja, büntetett miatt három évig terjedő szabadságvesztéssel büntetendő.

Aki a védett kulturális javak körébe tartozó tárgy vagy régészeti lelőhely helyrehozhatatlan károsodását idézi elő, egy évtől öt évig terjedő szabadságvesztéssel büntetendő.

Jelen tanulmány nem mentesíti a leendő beruházót a település régészeti szempontból kutatatlan részein tervezett, 30 cm mélységet meghaladó földmunkával járó beruházásai által érintett ingatlanok – terepbejárásokat is magában foglaló – örökségvédelmi (régészeti) szempontú vizsgálata alól.

Nyilatkozat

Alulírott Szilágyi Krisztián Antal, régész, régészeti szakértő, nyilatkozom, hogy a 439/2013 (XI. 20.) Kormányrendelet 17. §-a értelmében rendelkezem az örökségvédelmi hatástanulmány elkészítéséhez szükséges jogosultsággal és az adott szakterületen felsőfokú szakirányú végzettséggel.

Régész diploma száma: PTG 004407/2004 ELTE-BTK

Régészeti szakértő nyilvántartási szám: SO87DZ

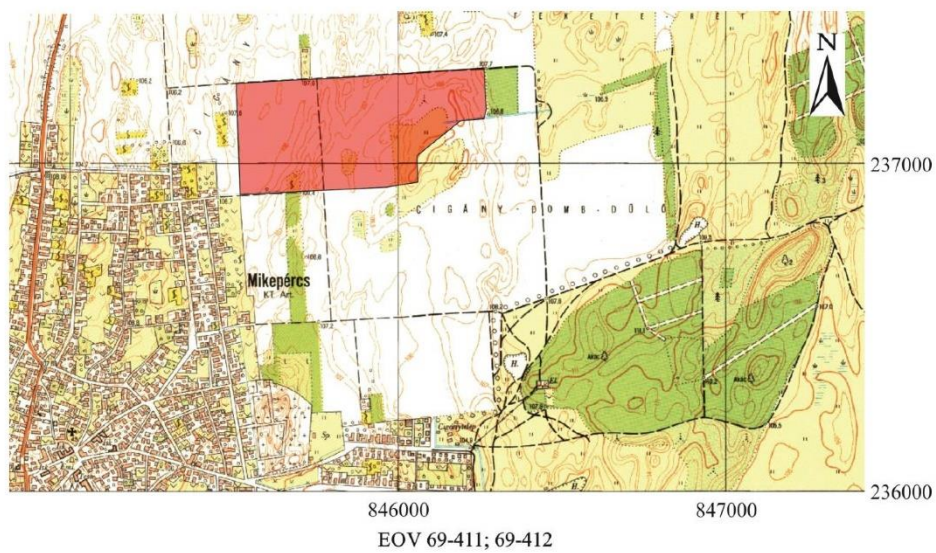


Szilágyi Krisztián Antal
régészeti szakértő

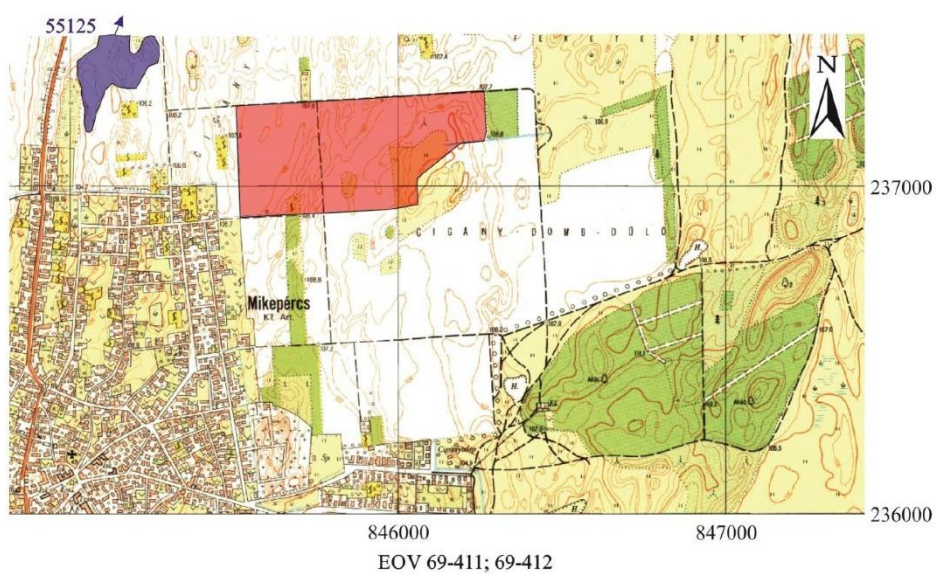
Az általam ellenjegyzett örökségvédelmi hatástanulmány az örökségvédelmi jogszabályokkal és a hatósági előírásokkal összhangban készült, a tanulmányban szereplő javaslatok a hatályos szakmai normatíváknak és előírásoknak megfelelnek.

Debrecen, 2023. december 01.

5. Térképmelléklet



I. térkép: A kutatási terület EOV térképe



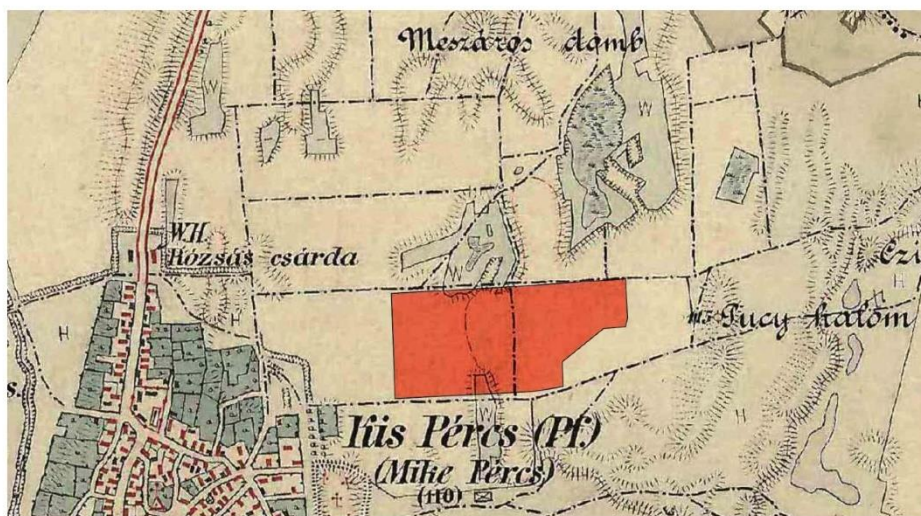
II. térkép: A kutatási terület EOV térképe a terepbejárás előtti régészeti lelőhellyel



III. térkép: A kutatási terület az I. katonai felmérésen



IV. térkép: A kutatási terület a II. katonai felmérésen



V. térkép: kutatósi terület a III. katonai felmérésen

DOKUMENTÁCIÓ

ÖRÖKSÉGVEDELMI HATÁSTANULMÁNY
RÉGÉSZETI SZAKTERÜLETI MUNKARÉSZE

**A „MIKEPÉRCES 071/20 HRSZ-Ú TERÜLET”
ÉRDEKÉBEN**

a Light Project Kft.

megrendelésére
készítette:

Szilágyi Krisztián Antal
régészeti szakértő (nyilvántartási szám: SO87DZ)

DEBRECEN, 2023

TEREPBEJÁRÁSI NAPLÓ

2023. november 30. (csütörtök) 09:05 – 10:40

Terepbejárást vezető régész: Szilágyi Krisztián Antal régész.

Időjárás: Hideg, borult, szeles idő.

A „Mikepércs 071/20 hrsz-ú terület” elnevezésű projektnek egy vizsgált területe van: Mikepércs, külterület 071/20 hrsz-ú földrészlet esetében mintegy 22,37 ha.

A vizsgált terület terepbejárására 2023. november 30-án került sor, Szilágyi Krisztián Antal, régészeti szakértő részvételével. A településen egy terület lett kijelölve a község északkeleti részén fekvő Cigánydomb-dűlőben. A nyugat-keleti hossztengetű, téglalap alakú területet a II. katonai felmérés alapján a Hosszúpályiba menő úttól északra a Mészáros-domb – Czigány-halom – Pucy-halom határolja. Felszínét régi lucerna, gaz és gyepek borította. A terület a sűrű növényzet miatt régészeti kutatásra alkalmatlan volt.

A kijelölt kutatási területen, valamint a kutatási területtől délkeletre fekvő, szántott ingatlanon régészeti lelőhelyre utaló talajszíneződést, régészeti leleteket nem találtam. További kutatás szükséges az I. katonai felmérésen a kutatási környezettől északra jelzett Dobonas halom, illetve a II. katonai felmérésen szereplő: Mészáros-domb, Czigány-halom és Pucy-halom lokalizálására.

Debrecen, 2023. december 01.

Szilágyi Krisztián Antal
régészeti szakértő

JELENTÉS

ÖRÖKSÉGVEDELMI HATÁSTANULMÁNY
RÉGÉSZETI SZAKTERÜLETI MUNKARÉSZE

**A „MIKEPÉRCES 071/20 HRSZ-Ú TERÜLET”
ÉRDEKÉBEN**

a Light Project Kft.

megrendelésére
készítette:

Szilágyi Krisztián Antal
régészeti szakértő (nyilvántartási szám: SO87DZ)

DEBRECEN, 2023

Jelentés

Feltárási engedély száma: a feltárás nem tartozik az engedélyezési körbe

A feltárást vezető intézmény, régész: Szilágyi Krisztián Antal, régészeti szakértő

A Light Project Kft.-től, mint Megrendelőtől kapott megrendelés alapján, 2023. november 30-án elvégeztem a Mikepércs 071/20 helyrajzi számú területen az örökségvédelmi hatástanulmány régészeti szakterületi munkarészenek elkészítéséhez kapcsolódó terepbejárást.

A kutatást a „Mikepércs 071/20 hrsz-ú terület” elnevezésű projekt előkészítési munkálatai tették szükségessé.

A „Mikepércs 071/20 hrsz-ú terület” elnevezésű projektnek egy vizsgált területe van: Mikepércs, külterület 071/20 hrsz-ú földrészlet esetében mintegy 22,37 ha.

A vizsgált terület terepbejárására 2023. november 30-án került sor, Szilágyi Krisztián Antal, régészeti szakértő részvételével. A településen egy terület lett kijelölve a község északkeleti részén fekvő Cigánydomb-dűlőben. A nyugat-keleti hossz tengelyű, téglalap alakú területet a II. katonai felmérés alapján a Hosszúpályiba menő úttól északra a Mészáros-domb – Czigány-halom – Pucy-halom határolja. Felszínét régi lucerna, gaz és gyep borította. A terület a sűrű növényzet miatt régészeti kutatásra alkalmatlan volt.

A kijelölt kutatási területen, valamint a kutatási területtől délkeletre fekvő, szántott ingatlanon régészeti lelőhelyre utaló talajelszíneződést, régészeti leleteket nem találtam. További kutatás szükséges az I. katonai felmérésen a kutatási környezettől északra jelzett Dobonas halom, illetve a II. katonai felmérésen szereplő: Mészáros-domb, Czigány-halom és Pucy-halom lokalizálására.

Debrecen, 2023. december 01.

Szilágyi Krisztián Antal
régészeti szakértő

5. KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT

Mikepércs Község

Településrendezési tervének módosítása

KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT

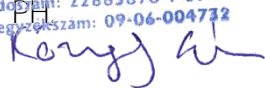


Georatio Bt. — 2025. augusztus

ALÁÍRÓLAP

TERVEZŐK:

T4TERV BT.
4029 Debrecen, Lorántffy u. 25.
Tel.: +36 20 384 38 50
e-mail: t4terv@gmail.com

T4 Terv Bt.
4029 Debrecen, Lorántffy u. 25.
Adószám: 22865876-1-09
Cégjegyzékszám: 09-06-004732



Környezeti vizsgálat:

Georatio Környezetbiztonsági Bt.

4028 Debrecen, Apafi u. 67.

Tel: +36 70 392 67 96

e-mail: georatio@gmail.com


Georatio Bt.
4028 Debrecen, Apafi u. 67.
Adószám: 27325492-1-09
Cégjegyzékszám: 09-06-016578


.....
Czéh Róbert – ügyvezető

Kamarai szám: 09-01294;

SZKV-1.3. Víz- és földtani közeg védelem szakértő

Közreműködő tervező:


.....

Szabó Péter Imre

Kamarai szám: 01-13126; FVM/MüE szám: 01-63027

SZKV-1.2. Levegőtisztaság-védelem szakértő

VZ-TEL Települési víziközmű tervezése (2024.05.20)

VZ-TER Területi vízgazdálkodási építmények tervezése (2024.05.20)

SZKV-1.3. Víz- és földtani közeg védelem szakértő

VZ-VKG Vízkészlet gazdálkodási építmények tervezése (2024.05.20)

A környezeti értékelés kidolgozási folyamatának ismertetése

Előzmények és a tematika tartalmának ismertetése

Hatályos településrendezési eszközök

A településre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

Településszerkezeti terv: 133/2005. (XI.28.) KT határozat

Szabályozási terv és helyi építési szabályzat: 26/2005. (XI.28.) önkormányzati rendelet

Jelenlegi módosítások

A hatályos tervek jóváhagyásuk óta többször is módosításra kerültek.

A jelen módosítás során a község külterületének északkeleti területei érintettek a lakóterület kijelöléssel. A csereterületek egyrészt a központi belterülettől déli irányban elhelyezkedő idősek otthona melletti kijelölt tartalék intézményi területeket érintik, másrészt az állomáshoz vezető út állomáson túl vezető közlekedési terület jobb és bal oldalán elhelyezkedő egykori folyékony hulladék kezelésére szolgáló terület rekultivált területit érintik.

Tervezési feladatok:

1. A új kertvárosias és kisvárosias lakóterület, valamint zöldterület kijelölése a Mikepércs külterületi 071/20 hrsz-ú földrészleten.
2. Magasabb rendű jogszabályi előírások miatt csereterület biztosítása
 - a) az idősek otthona melletti tartalék területek különleges intézményi területek és
 - b) az egykori TSZ telephely melletti rekultivált folyékony hulladék elhelyezésére szolgáló területek általános mezőgazdasági területbe történő módosításával.
3. Helyi építési szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) módosítása a megrendelővel egyeztetve amennyiben szükséges.

Környezeti vizsgálat szükségessége

Jelen környezeti értékelés Mikepércs Község településrendezési tervének módosításához készült, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.), valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) előírásai alapján. A környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességét a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Irodája (HB/14-ÁF/00075-4/2025. iktatószám) állapította meg, tekintettel a tervezési terület környezetében lévő beépítésekre.

Szakértői jogosultság

A környezeti vizsgálat elvégzésére a Georatio Bt. (4251 Hajdúsámson-Martinka, Darvas u. 31.) kapott megbízást.

Felelős tervező: Czéh Róbert ügyvezető

Tervezői, szakértői jogosultságok:

SZKV-1.3. - Víz- és földtani közeg védelem szakértő

Kamarai szám: 09-01294

Közreműködő tervező: Szabó Péter

Tervezői, szakértői jogosultságok:

SZKV-1.2. - Levegőtisztaság-védelem szakértő

VZ-TEL - Települési víziközmű tervezése

VZ-TER - Területi vízgazdálkodási építmények tervezése

SZKV-1.3. - Víz- és földtani közeg védelem szakértő

VZ-VKG - Vízkészlet gazdálkodási építmények tervezése

Környezeti értékelés a Rendelet 2. melléklete szerint

A települési környezetértékelés folyamatának, a terv tartalmi körvonalainak, fő céljainak, más tervekkel való kapcsolatának bemutatása. A terv alapján megvalósítandó alternatíva kiválasztásának okai, beleértve az alternatívák vizsgálatának leírását és a szükséges információk összeállítása során felmerült bármilyen nehézséget.

A környezeti értékelés a településrendezési terv módosításával párhuzamosan, azzal szoros együttműködésben készült. A Rendeletnek megfelelően a véleményezési eljárás során az érintett államigazgatási szervek véleményezték a környezeti vizsgálat tematikáját, mely vélemények figyelembevételre kerültek. A tervezési folyamat során a környezeti szempontok érvényesítése érdekében a településtervező és a környezeti értékelés készítői között folyamatos konzultáció zajlott.

A tervmódosítás fő célja egy új, minőségi lakókörnyezet kialakításához szükséges területfelhasználási keretek megteremtése Mikepércs északkeleti külterületén, reagálva a Debrecen agglomerációjában jelentkező megnövekedett lakásigényre. A terv célja továbbá a magasabb rendű jogszabályoknak, különösen a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) és a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: OTrT) új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó szigorúbb előírásainak való megfelelés. Ennek érdekében a terv csereterületeket jelöl ki, ezzel biztosítva a település fenntartható és kiegyensúlyozott fejlődését. A terv illeszkedik a magasabb szintű területrendezési tervekhez (OTrT, Hajdú-Bihar Vármegyei Területrendezési Terv), valamint a hatályos településfejlesztési koncepció lakóterület-fejlesztési szándékaihoz.

A tervezési folyamat során alternatívák vizsgálata nem merült fel, mivel a módosítás egy konkrét, magántulajdonban lévő földrészlet fejlesztési szándékán alapul, amelyet az Önkormányzat támogat. A fejlesztés helyszíne adottságai és a tulajdonosi kezdeményezés miatt behatárolt volt. A szükséges információk összeállítása során jelentős nehézség nem merült fel, az önkormányzat és a hatósági adatbázisok (E-TÉR, OKIR) a releváns adatokat rendelkezésre bocsátották.

A településrendezési terv módosítása során kijelölt tervezési terület Mikepércs község külterületén helyezkedik el. A terület lehatárolása az érintett telektömbre került meghatározásra.

Az I. tervezési területtel összefüggésben a következő tervezési terület kerül lehatárolásra:
A meglévő belterületi határ – 071/12 hrsz-ú közlekedési terület (Rákóczi utca folytatása)
– 072/1 hrsz-ú erdőterület – 069/2 hrsz-ú közlekedési terület – 069/1 hrsz-ú közlekedési terület – tervezett belterületi határ által határolt telektömb.

A településterv környezeti értékelést igénylő változásainak azonosítása, rövid ismertetése.

A településrendezési terv módosítása három fő beavatkozási területet érint, melyek közül az első a fejlesztési, a másik kettő a kompenzációs célt szolgálja:

1. Új lakóterület kijelölése (I. tervezési terület):

A Mikepércs külterületi 071/20 helyrajzi számú földrészleten, a meglévő belterülethez csatlakozóan, összesen 15,485 hektár új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre általános mezőgazdasági (Má) területről. Ezen belül 14,635 hektár kertvárosias lakóterület (Lke2) és 0,85 hektár kisvárosias lakóterület (Lk) jön létre. A fejlesztéssel egyidejűleg a területen 2,293 hektár új közcélú zöldterület (Z) is kijelölésre kerül.

2. Csereterületek kijelölése (II. és III. tervezési terület):

A jogszabályi kötelezettségek teljesítése érdekében a terv korábban beépítésre szánt, de beépítetlen területeket sorol vissza beépítésre nem szánt, általános mezőgazdasági (Má) övezetbe. Ez összesen 16,41 hektárt érint:

- A II. tervezési területen, az idősek otthona mellett 10,84 hektár különleges intézményi terület (Ki) besorolása változik.
- A III. tervezési területen, az egykori TSZ -telephely melletti rekultivált területen 5,577 hektár különleges hulladék elhelyezésére szolgáló terület (Kh) besorolása változik.

A módosítás összességében a beépítésre szánt területek nettó csökkenését eredményezi a településen, miközben egy koncentrált, infrastrukturálisan jobban ellátható új lakóövezetet hoz létre.

A valószínűsíthetően jelentősen érintett területek környezeti jelenlegi állapotának bemutatása, kiemelten a környezeti szempontból különösen fontos területeket érintően, azok lényes szempontjai és valószínűsíthető fejlődése, illetve a terv megvalósulásának elmaradása esetén annak valószínűsíthető fejlődése.

A tervezési területek Mikepércs község közigazgatási területén, a Dél-Nyírség és a Dél-Hajdúság kistájak találkozásánál helyezkednek el. A térség mérsékelt meleg, száraz éghajlatú, a talaj jellemzően gyenge termőképességű homok.

A környezeti állapot főbb jellemzői:

Levegővédelem

Mivel a településen az ipari tevékenységek nem jellemzőek, a levegő minőségére legjelentősebb hatást a közlekedésből, mezőgazdasági művelésből származó porterhelésből, állattartásból, és a lakossági fűtésből származó szennyezések gyakorolják, de nem hanyagolhatók el a különböző meteorológiai helyzetekben Debrecen felől érkező szennyezések sem. Debrecen jellegzetes iparágai a gyógyszergyártás, műanyag feldolgozás, orvosi műszerek, gyógyászati eszközök előállítása, továbbá a híradástechnikai berendezések, villamosgép- és háztartási készülékek gyártása. Az élelmiszeripar, biotechnológia, taneszközyártás, bútorgyártás, valamint környezetvédelmi ipar is több évtizedes hagyománnyal rendelkezik. A Debrecenben működő gazdasági szervezetek száma és belső struktúrája az elmúlt évtizedekben jelentős változáson ment át. A rendszerváltás után kieső nagyvállalatok szerepét nem tudták maradéktalanul átvenni a hazai kis- és középvállalkozások. Az ipari parkok és területek fejlesztése kezdetben lassan haladt, de napjainkban már 8 db ipari park található Debrecenben, melyekbe többek között nagy gyártókapacitású vállalatok is települnek (járműgyártás, alkatrészgyártás, stb).

A levegő védelméről szóló, 306/2010. (XII.23.) Kormányrendelet szerinti légszennyezettségi agglomerációkat és zónákat az 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet hirdette ki. Ez alapján Debrecen környéke a 9. légszennyezettségi zónába került besorolásra.

Zónacsoport a szennyező anyagok szerint						
	Kén-dioxid	Nitrogén-dioxid	Szén-monoxid	PM ₁₀	Benzol	Talajközeli ózon
Debrecen környéke területének besorolása	F	C	F	D	E	O-I

1. táblázat: zónacsoportok a szennyező anyag szerint

A 4/2011. (I.14.) VM rendelet a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsájtási határértékeiről 5. melléklete szerint:

- *C csoport:* azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a levegőterheltségi szintre vonatkozó határérték és a túréshatár között van.
- *D csoport:* azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső vizsgálati küszöb és a levegőterheltségi szintre vonatkozó határérték, az 1. melléklet 1.1.4.1. pontjában foglalt táblázat 3–6. sorában szereplő anyagok esetében a célérték között van.
- *E csoport:* azon terület, ahol a légszennyezettség egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van.
- *F csoport:* azon terület, ahol a légszennyezettség az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.”
- *O-I csoport:* azon terület, ahol a talaj közeli ózon koncentrációja meghaladja a célértéket

Debrecen 16 pontján folyamatos levegőminőség-ellenőrző hálózat működik, amely Mikepércs térségére is kiterjed. A rendszer az ipari, lakó- és külterületeket is monitorozza, így azonnali adatokat biztosít a levegő állapotáról.

A településen az avar és kerti hulladékok égetését és a parlagfű visszaszorítását helyileg szabályozzák. A fűtésből származó szén-monoxid és nitrogén-oxidok kibocsájtása főként a családi házas övezetekben fordul elő.

A levegő-tisztaság védelmével kapcsolatos jogszabályok:

- 306/2010. (XII.23.) Korm. rendelet a levegő védelméről,
- 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről,

- 4/2011. (I.14.) VM rendelet a levegőterheltségi szint határértékekről, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsájtási határértékéről.
- 26/2014. (III.25.) VM rendelet az egyes tevékenységek illékony szerves vegyület kibocsájtásának korlátozásáról.

Összességében a település levegőkörnyezeti állapota megfelelő, a tervezett módosítások a levegővédelmi előírások betartása mellett várhatóan nem merítik ki a terhelhetőséget.

Zaj- és rezgésvédelem

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (1) bekezdése alapján a településfejlesztés és a településrendezés célja a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása, a közérdek érvényesítése az országos, a térségi, a települési és a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával, a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, valamint az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.

(2) A településfejlesztés és a településrendezés során biztosítani kell a területek közérdeknek megfelelő felhasználását a jogos magánérdekekre tekintettel. Ennek során figyelembe kell venni

- g) az egészséges lakó- és munkakörülmények, a népesség biztonságának általános követelményeit,
- i) a környezet-, a természet- és a tájvédelem szempontjait.

A zajvédelmi szempontokat is figyelembe vevő helyi településtervezés jelentősége a későbbi konfliktushelyzetek megelőzésében mutatkozik meg. Fontos, hogy az önkormányzat a környezetterhelő források telepítését lehetővé tevő döntéseinél, az ipari, gazdasági, vegyes övezetek kijelölésénél ne pusztán a határértékek majdani teljesülését

tartsa szem előtt, hanem legyen figyelemmel arra is, hogy az új funkciók ne eredményezzenek jelentős zajterhelés-növekedést a meglévő állapothoz képest.

Zajkörnyezeti állapot

A vizsgált területen a zajállapotot jellemzően a közlekedés és az urbánus környezet összetett zajemissziói alakítják. A zajkibocsátók között első helyen a közlekedés (közúti) kibocsátók állnak. A környezeti zaj problémáját a kialakult hagyományos alföldi településszerkezet, ennek következtében a szükségszerű közlekedési rendszer, valamint a közlekedési rendszert használó magas zajszintű technikák (járművek, munkagépek) szinergikus hatása eredményezi.

A területen folytatott ipari és mezőgazdasági tevékenységek szintén hozzájárulnak a terület háttérzaj szintjéhez.

27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet értelmében:

- Üzemi és szabadidős létesítményektől származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken nappal „Gazdasági terület” besorolású területen nem lehet több 60 dB-nél.
- Lakóterületen (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területén, a temetőknél, a zöldterületen nem lehet több 50 dB-nél.
- Üdülőterületen, különleges területek közül egészségügyi területen nem lehet több 45 dB-nél.

Zaj elleni védelem szempontjából az alábbi főbb jogszabályok veendőek figyelembe:

- 1995. évi LIII. törvény - a környezet védelmének általános szabályairól
- 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet - a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól

- 93/2007. (XII. 18.) KvVM rendelet - a zajkibocsátási határértékek megállapításának, valamint a zaj- és rezgés-kibocsátás ellenőrzésének módjáról
- 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet - a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról

Beépítés

Mind az infrastruktúra kiépítésnél, mind az üzemi zajforrások telepítésénél a kivitelezést a lenti táblázat figyelembevételével kell tervezni. A mindenkor kivitelező a zaj- és rezgésvédelmi követelményeket az építőipari tevékenység ideje alatt köteles betartani.

zajtól védendő terület	Határérték (LTH) az LAM megítélési szintre (dB) ha az építési munka időtartama					
	1 hónap vagy kevesebb		1 hónap felett 1 évig		1 évnél több	
	nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra	nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra	nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra
Üdülőterület, különleges területek közül az egészségügyi területek	60	45	55	40	50	35
Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területe,	65	50	60	45	55	40

a temető, a zöldterület						
Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület	70	55	65	50	60	45
Gazdasági terület	70	55	70	55	65	50

2. táblázat: Építési kivitelezési tevékenységből származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken

A lakópark telepítése előtt az építési engedélyezésnél a szakszerűen összeállított zaj elleni védelemről szóló munkarész biztosítja, hogy a zajvédelmi szakértő részvételével végzett tervezést és megvalósítást követően a zaj elleni védelmi követelmények teljesüljenek, a védendő környezetben negatív változást ne jelentsen a betelepítés.

Összességében amennyiben a betelepítés a fenti jogszabályok és javaslatok **figyelembevételével**, a lakópark tervezése a zaj elleni védelmi előírások **figyelembevételével** történik, zaj elleni védelmi szempontból védendő környezetben az **átminősítések nem jelentenek** zajnövekményt, így a tervmódosítások jelen szakaszban támogatathatók.

Termőföldek védelme

Mikepércs település teljes területe a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről szóló 27/2006. (II.6.) Kormányrendelet alapján nitrát-érzékeny terület.

A tervezett lakóterületi fejlesztés a 071/20 földrészleten tervezett. A terület összterülete 22,39 ha, melyből 20,56 ha átlagostól rosszabb minőségű szántóként, míg 1,83 ha átlagostól jobb minőségű rétként szerepel a nyilvántartásban. A módosítás területe csak átlagostól rosszabb minőségű szántóterületet érint. A jelenlegi mezőgazdasági használat tevékenységek gyenge termőképességű, homokos talajon folynak.

A tervezett módosítások során a biológiai aktivitásérték növekmény értéke 16,176 egység. Ez a növekmény megfelel 3,05 ha mezőgazdasági szántóterület beerdősítésével nyerhető aktivitásértéknek. A magasabb rendű jogszabályi előírásoknak megfelel a tervezett módosítás, mert a korábbi állapothoz képest az aktivitásérték nem csökken

A módosítás során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre. A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX tv. 11.§-a rendelkezik a termőföld más célú hasznosításáról az alábbiak szerint:

„11. § (1) Termőföldet más célra csak kivételesen - elsősorban a gyengébb minőségű termőföld igénybevételével - lehet felhasználni.

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény szerint a termőföldön történő vagy arra hatást gyakorló beruházásokat, tevékenységeket úgy kell megtervezni és megvalósítani, hogy az érintett és a környező termőföldeken a talajvédő gazdálkodás feltételei ne romoljanak. A beruházások során a beruházó köteles a gondoskodni a humuszos termőréteg megmentéséről és hasznosításáról. A humuszos termőréteg letermelésével, megmentésével, hasznosításával, továbbá az érintett termőföldek helyreállításával kapcsolatos munkákat talajvédelmi terv alapján kell elvégezni.

Az egykori települési folyékony hulladék elhelyezésére szolgáló leürítőhely vonatkozásában (050/3 ill. 022/2. hrsz. ingatlanok) a környezetvédelmi hatóság tájékoztatása szerint hatósági határozat nem került kiadásra, ezen területek nem, állnak rekultiváció vagy a rekultivációs utógondozás alatt.

Az alábbi talajvédelmi szempontokat be kell tartani:

- A módosítással érintett és a környező termőföldeken a talajvédő gazdálkodás feltételei ne romoljanak.
- A kivitelezés és üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett és környező termőföldek minőségében kárt ne okozzanak.
- Biztosítani kell, hogy az érintett területről a környező termőföldekre ne kerülhessen azok minőségét rontó talajidegen anyag.
- Termőföldön hulladékot lerakni, tárolni tilos.

A tervezett módosítások – a jelen fejezetben foglalt javaslatok, intézkedések figyelembevételével - **a termőföldek védelme vonatkozásában nem lesznek kedvezőtlen hatással.**

Földtani közeg

A földtani közeg a természeti környezet és tájhasználat alapvető eleme, így kiemelt jelentőségű, hogy az antropogén hatásokkal szemben megfelelő védelmet biztosítsunk. A településrendezési eszköz módosítása után a fejlesztési területeken létesülő beruházások megvalósításánál tekintettel kell lenni a környezeti elemek minőségének megővására.

Csak olyan létesítmények, tevékenységek valósíthatók meg, amelyek ellenőrzött körülmények közötti működtetése hosszú távon sem veszélyezteti a földtani közeg jó állapotát, továbbá az általános normatív emberi elvárások és a vonatkozó hatályos jogszabályokban megfogalmazott környezeti célkitűzések teljesülését.

Felszín alatti vizek

A tervezési terület a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet alapján „Érzékeny” szennyeződéserzékenységi besorolása miatt, továbbá mivel a megjelölt terület nitrát érzékeny terület, a létesítmények kialakítását úgy kell megoldani, hogy a 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet 1.számú mellékletében felsorolt anyagoknak (pl. ammónia, nitritek,

nitrátok, stb.) a felszín alatti víztérbe történő közvetlen bevezetése elkerülhető legyen. A talajba és a vízfolyásokba szennyezett csapadékvíz vagy egyéb szennyvíz nem kerülhet.

A módosítással érintett területen vízjogilag engedélyezett felszín alatti vízhasználat nem szerepel a TIVIZIG nyilvántartásában.

A település szennyezettség érzékenységi besorolása a 7/2005. (III.1.) KvVM rendelettel módosított 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete alapján érzékeny felszín alatti **vízminőség**-védelmi osztályba lett sorolva.

A létesítés során saját kút létesítése, illetve felszíni víz használata nem tervezett.

Vízbázisvédelem

A terület nem érintett vízbázis védőidommal.

A tervezett módosítások – **a jelen fejezetben foglalt, vízbázisvédelmi, vízgyűjtő-gazdálkodási intézkedések figyelembevételével** – sem a földtani közegre, sem a felszín **alatti vizekre nem jelent az elfogadhatónál nagyobb mértékű veszélyt, kockázatot.**

Várhatóan a tervezett lakópark sem a földtani közegre, sem a felszín alatti vízre nem lesz **kedvezőtlen hatással.**

Felszíni vizek

Mikepércs község közigazgatási területe nagyvízi mederrel nem érintett és nem része belvízi öblözetnek sem. A módosítással érintett területen vízjogilag engedélyezett felszíni vízhasználat nem szerepel a TIVIZIG nyilvántartásában.

Vízfolyások

A módosítással érintett földrészek mellett folyik a Tóció-csatorna, mely kizárólagos állami tulajdonú vízfolyás. A nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III.14.) Korm. rendelet 2.§ (3) bekezdése alapján Tóció-csatorna parti sávja 6-6 méter, melyet a hatályos tervek nem tüntetnek fel. Az E-TÉR adatszolgáltatása nem tartalmaz információt a parti sáv pontos elhelyezkedéséről, sem a partvonal pontos helyzetéről, azonban a szabályozási terven javasolt tájékoztató jelleggel szerepeltetni a parti sávot.

Víziközművek

Ivóvíz

Mikepércs ivóvízellátását a települési vízműről a Debreceni Vízmű Zrt. biztosítja.



1. ábra A tervezett lakóterület és környezetének jelenlegi közműellátottsága - eközmű

Szennyvíz

A település kiépített szennyvízhálózattal rendelkezik, a keletkezett szennyvizek a debreceni szennyvíztisztítóra kerülnek, melyek üzemeltetője a Debreceni Vízmű Zrt.

Csapadékvíz

A felszíni vízrendezés és csapadékvíz-elvezetés megfelelően csak térségi szinten kezelhető, mert a településeken történő megoldások jelentős hatással vannak a szomszédos települések területeire is.

Tervezett módosítások (lakópark kialakítás)

A tervezési terület nagysága közel 15,5 hektár, melyből 2,3 hektár útcélú terület. A nem útcélú területen keletkező csapadékvíz kiadása közterületi elvezető rendszerbe nem lehetséges, ezért annak kezelése (szikkasztása/párologtatása/locsolási célú tározása) ingatlanon belül történhet.

Az útcélú területen keletkező csapadékvíz összegyűjtése jellemzően nyílt, földmedrű szikkasztó/párologtató árkok segítségével történik, a VGT (vízgyűjtő-gazdálkodási terv) irányelveinek (a vizek helybentartásának) megfelelően. Az elkészült beépítési terv alapján jelenlegi gyakorlatnak megfelelően 10 év gyakoriságú 10 perces mértékadó csapadékmaximumra ellenőrzésre került.

A méretezés alapján ~400 l/s mértékadó csapadékból származó vízhozam keletkezik az útcélú területeken.

A vizek helybentartását érvényesíteni lehet szikkasztó boxokkal, valamint lokális tározók kialakításával is, amennyiben azt a helyszíni adottságok indokolják.

A felszíni vizek védelme vonatkozásában a következő jogszabályokat kell figyelembe venni:

- 1995. évi LIII. törvény - a környezet védelmének általános szabályairól
- 220/2004. (VII.21.) a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól
- 50/2001. (IV.3.) Korm. rendelet a szennyvizek és szennyvíziszapok mezőgazdasági felhasználásának és kezelésének szabályairól

- Az ipari (technológiai) szennyvíz keletkezésével járó tevékenység esetén kötelező a szükséges előtisztító beépítése és üzemeltetése, amelyhez a vízgazdálkodási jogkör gyakorlásáról
- 28/2004. (XII.25.) KvVM rendelet a használt szennyvizek kibocsájtási határértékeiről és alkalmazásuk szabályairól
- További előírások: szükséges figyelembe venni a területek hasznosításakor a 147/2010. (IV.29.) Korm. rendeletet a vizek hasznosítását, védelmét és egyéb kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános jogszabályi előírásait.

Összefoglalva megállapítható, hogy a kialakítandó fejlesztési terület a felszíni vizek **menyiségi és minőségi viszonyaira nem jelent káros hatást.**

A kialakítandó lakópark során a beruházónak azonban gondoskodnia szükséges a **csapadékvíz elvezetéséről, a keletkező szennyvizek elhelyezéséről és a fejlesztési területek teljes körű előzetes vízrendezéséről (teljes közművesítés megvalósítása).**

Táj- és természetvédelem:

A tervezési területet országos vagy helyi jelentőségű védett természeti terület, illetve Natura 2000 terület nem érinti. Az I. tervezési terület részben az Országos Ökológiai Hálózat puffterületének övezetébe esik, valamint érint egy védett tájelemet (fa- és bokorcsoport). A szomszédos területeken az ökológiai hálózat magterülete is megtalálható.

Kulturális örökség

A tervezési területek közül a III. tervezési terület érintett nyilvántartott régészeti lelőhellyel, de azt a konkrét módosítás nem érinti, más művi értékvédelmi elem nem található a III. tervezési területen. A többi tervezési területen és azok közvetlen környezetében nyilvántartott régészeti lelőhely, műemlék vagy helyi védelem alatt álló érték nem található. Az új beépítésre szánt terület kijelölése miatt elvégzett régészeti terepbejárás

nem azonosított új lelőhelyet. A jövőben a beruházás megvalósítása során Előzetes Régészeti Dokumentáció készítése válhat szükségessé, de a földmunkával érintett területeken legalább régészeti megfigyelést kell végezni.

Terv megvalósulásának elmaradása

A terv megvalósulásának elmaradása esetén az I. tervezési területen folytatódna a gyenge minőségű termőföldön végzett mezőgazdasági művelés. A II. és III. tervezési területek továbbra is beépítésre szánt, de alulhasznosított, beépítetlen területek maradnának, ami nem optimális területgazdálkodást jelentene. A település lakóterület-fejlesztési igénye kielégítetlen maradna.

A településtervezési várható környezeti hatásainak, következményeinek feltárása

A településtervezési egészének általános értékelése, a tervi elemek, intézkedések összevetése a releváns környezet- és természetvédelmi célokkal

A tervmódosítás összhangban van a releváns országos és helyi környezet- és természetvédelmi célokkal. A Méptv. és az OTvT által bevezetett szigorúbb, a zöldterületek védelmét és a takarékos területhasználatot előíró szabályozásnak a terv maradéktalanul megfelel. A csereterületek kijelölésével és a biológiai aktivitásérték növelésével a terv a fenntartható fejlődés elveit követi. A beépítésre szánt területek nettó csökkenése és az új, jelentős kiterjedésű zöldterület kijelölése pozitívan értékelendő. A terv a természeti erőforrásokkal való racionális gazdálkodást segíti elő, mivel a gyenge minőségű mezőgazdasági területet hasznosítja lakófunkcióra, miközben a korábban fejlesztésre kijelölt, de kihasználatlan területeket visszaadja a mezőgazdasági művelésnek.

A településtervezési részletes értékelése, a településtervezési foglaltak megvalósulása esetén a környezeti következmények feltárása, értékelése

A településtervezési szempontjából meghatározó környezeti állapotjellemzők bemutatása: A meghatározó környezeti állapotjellemzők a Debrecenhez való közelségből adódó agglomerációs hatások, a mezőgazdasági tájkarakter, a Tócsa-csatorna jelenléte, valamint az ökológiai hálózat puffertérületének érintettsége. A terv ezeket az adottságokat figyelembe veszi és kezeli.

A településrendezési és szakági javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása, a várható (közvetlen és közvetett) környezeti hatások:

- **Biológiai sokféleség, állat- és növényvilág:** A szántóterület beépítése a jelenlegi agrártáj élővilágára minimális negatív hatással bír. Ezt ellensúlyozza a 2,29 hektár új, közcélú zöldterület és a telkeken előírt magas (40-50%) zöldfelületi arány, amely hosszú távon változatosabb, többszintes növényállománnyal rendelkező élőhelyet teremt. Az ökológiai hálózat puffertérületének érintettsége nem jár a funkció károsodásával, a lakóterületi hasznosítás és a zöldfelületek kialakítása összeegyeztethető a puffertérület rendeltetésével.
- **Lakosság, emberi egészség:** A terv megvalósulása több szempontból is pozitív hatással lesz a helyi közösségre. Elsősorban kielégíti a térségben jelentkező, valós lakásigényt, hozzájárulva a népességmegtartó képességhez és vonzerőhöz. Egy új, magas zöldfelületi aránnyal rendelkező, korszerű infrastruktúrával ellátott lakópark jön létre, amely javítja az ott élők életminőségét. A beruházás gazdasági hasznát is generál az ingatlanok értéknövekedésén és a helyi építőipari tevékenységen keresztül. Negatív hatásként az építési időszak alatt a környező területeken átmeneti zaj- és porterheléssel, valamint megnövekedett teherforgalommal kell számolni. Az üzemeltetés során a lakópark belső és csatlakozó útjain megnövekszik a gépjárműforgalom, ami kismértékben növeli a helyi zaj- és légszennyezést, de ez a hatás a várakozások szerint a vonatkozó egészségügyi határértékek alatt marad.
- **Talaj, víz:** A beépítés a talaj lefedését jelenti, ami negatív hatás. Ezt a hatást mérsékli a magas zöldfelületi arány és a csapadékvizek helyben történő szikkasztására vonatkozó előírás. A közműves szennyvízelvezetés kiépítése megvédi a talajt és a

felszín alatti vizeket a szennyezéstől. A kivitelezés során a termőréteg letermeléséről és újrahasznosításáról talajvédelmi terv alapján kell gondoskodni.

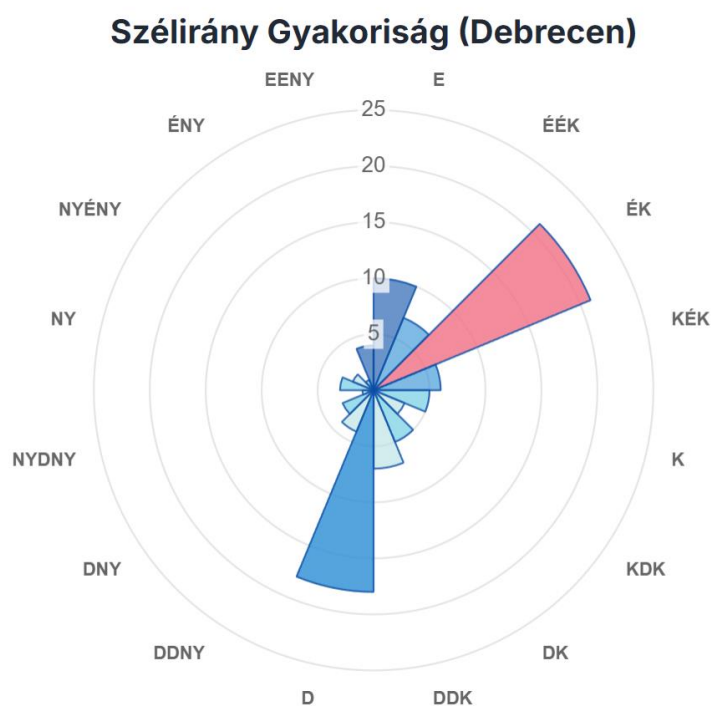
- **Éghajlati tényezők:** A beépítés lokális mikroklimatikus változást okozhat (hősziget-hatás), de ezt a jelentős új zöldfelületek és a tervezett fásítások ellensúlyozzák.
- **Kulturális örökség:** A terv ismert régészeti vagy épített örökségi értéket nem érint. A földmunkával járó tevékenységek során régészeti megfigyelés biztosítása szükséges.
- **Táj:** A legjelentősebb hatás a tájkép megváltozása. A szántóterület helyén egy kertvárosias, kisvárosias jellegű, fásított, parkosított lakóterület jön létre, amely illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez.
- **Kiemelt Elemzés:** Az uralkodó szélirány hatása a tervezett beruházásra

A tervezett lakóterület elhelyezkedésének értékelésekor kulcsfontosságú szempont a levegőminőség hosszú távú biztosítása, különösen a közeli ipari létesítményekre való tekintettel. A Debreceni Déli Gazdasági Övezet, mint a térség legjelentősebb potenciális emisszióforrása, a tervezett lakóterülettől mintegy 2,7 km-re, északkeleti irányban helyezkedik el.

Az Országos Meteorológiai Szolgálat Debrecenre vonatkozó sokéves (2001-2020) adatai egyértelműen kimutatják a térség uralkodó szélviszonyait. A leggyakoribb szélirány az északkeleti (ÉK), amely az esetek 21%-ában fordul elő. A második leggyakoribb a déli irány 18%-os relatív gyakorisággal.

A meteorológiai adatok és a területek térbeli elhelyezkedésének együttes elemzése rávilágít egy rendkívül kedvező tényre: az uralkodó északkeleti szél a Déli Gazdasági Övezetből származó esetleges légszennyező anyagokat a tervezett lakóterülettől *el-, nem pedig afelé* szállítja. A másodlagos domináns déli szél szintén nem az ipari zóna felől fúj. Ez a természeti adottság egyfajta természetes védelmet biztosít a jövőbeni lakóövezet számára, minimalizálva az ipari és lakófunkciók közötti lehetséges konfliktusokat. Ez a tény nem csupán egy mellékes körülmény, hanem a beruházás környezeti fenntarthatóságát

alátámasztó, erős érv. Biztosítja, hogy a lakópark a közeli gazdasági fejlődés előnyeit élvezhesse anélkül, hogy annak környezeti terheit viselnie kellene.



2 ábra: uralkodó szélirányok

Irány	Gyakoriság %	Átlagsebesség (m/s)
É	10	2.8
ÉÉK	7	3.1
ÉK	21	3.5
KÉK	6	3.2
K	5	2.8
KDK	3	2.5
DK	5	2.4
DDK	7	2.7
D	18	3.3
DDNY	4	3.1

DNY	3	3.0
NYDNY	1	2.8
NY	3	3.1
NYÉNY	2	3.2
ÉNY	1	3.1
ÉÉNY	4	3.0

2. táblázat: szélirányok gyakorisága (Forrás: Országos Meteorológiai Szolgálat, Debrecen, 2001 -2020 adatok)

Tervi elemek részletes értékelése

A terv legfontosabb, környezeti értékelést igénylő eleme az új beépítésre szánt terület kijelölése. Ennek közvetlen hatása a terület mezőgazdasági művelésből való kivonása és infrastrukturális fejlesztése. Közvetett hatásként jelentkezik a lakónépesség növekedése, a forgalom növekedése és a közszolgáltatások iránti igény fokozódása. Ezen hatásokat a terv kezeli a megfelelő közlekedési hálózat, közművesítés és zöldterületek tervezésével, valamint a humáninfrastruktúra-ellátás biztosítottságának igazolásával. A csereterületek kijelölése a település szintjén ellensúlyozza a beépítésre szánt területek növekedését, hozzájárulva a fenntartható területhasználathoz.

A településterv és a tervi elemek részletes értékeléséből levont következtetések

- a) A tervi elemek legjelentősebb hatással a helyi tájkarakterre, a talajra (lefedettség növekedése) és a helyi infrastruktúrára (közlekedés, közművek) vannak.
- b) Környezeti szempontból negatív hatásként azonosítható a termőföld végleges elvesztése az új beépítésre szánt területen, valamint az építkezéssel járó ideiglenes környezetterhelés. Ezen negatív hatások csökkentését a tervben foglalt intézkedések (csereterület kijelölése, magas zöldfelületi arány, talajvédelmi előírások) biztosítják.

A megvalósulás során várható jelentős kedvezőtlen környezeti hatások megelőzésére, elkerülésére, csökkentésére, minél teljesebb ellensúlyozására irányuló településtervi intézkedések, és ezen intézkedések várható hatékonyságának bemutatása.

A terv számos intézkedést tartalmaz a kedvezőtlen környezeti hatások mérséklésére:

- **Területgazdálkodás:** A legfontosabb ellensúlyozó intézkedés a 16,41 hektárnyi, korábban beépítésre szánt, de fel nem használt terület visszasorolása mezőgazdasági övezetbe, ami több, mint kompenzálja a 15,485 hektár új beépítésre szánt terület kijelölését.
- **Zöldinfrastruktúra:** A fejlesztési területen belül 2,293 hektár új közpark kerül kijelölésre, továbbá a lakóövezetekben magas, 40-50%-os zöldfelületi arány kerül előírásra. A tervezett új utak mentén kötelező a fásítás. Ezen intézkedések hatékonyan ellensúlyozzák a beépítésből adódó zöldfelület-veszteséget és javítják a helyi mikroklímát.
- **Vízgazdálkodás:** A csapadékvizek helyben tartását és szikkasztását előíró szabályozás megelőzi a közterületi vízvezető rendszerek túlterhelését és segíti a talajvíz utánpótlását. A közműves szennyvízelvezetés biztosítja a talaj és a felszín alatti vizek védelmét.
- **Talajvédelem:** A kivitelezés során kötelező talajvédelmi terv készítése és a humuszos termőréteg megmentése biztosítja a termőtalaj-vagyonnal való felelős gazdálkodást.
- **Örökségvédelem:** A földmunkák régészeti megfigyelés melletti végzése biztosítja az esetlegesen előkerülő régészeti leletek védelmét.

Ezen intézkedések hatékonyak tekinthetők a várható negatív hatások kezelésére.

Monitoringjavaslat-**értékelés a fellépő környezeti hatásokra.**

A tervezett fejlesztés jellege és a várható környezeti hatások természete alapján külön környezeti monitoring rendszer kiépítése nem indokolt. A kivitelezés és az üzemeltetés

során a hatályos jogszabályok (pl. építési napló vezetése, közműszolgáltatói ellenőrzések, hulladékgazdálkodási nyilvántartások) és a hatósági ellenőrzések (építésfelügyelet, környezetvédelmi hatóság) biztosítják a környezeti előírások betartásának nyomon követését. A településrendezési terv legalább hétévenkénti kötelező felülvizsgálata lehetőséget ad a hosszú távú hatások értékelésére és a szükséges korrekciók elvégzésére.

Az előző pontokban megadott valamennyi információra kiterjedő közérthető összefoglaló.

Mikepércs Községi Önkormányzat egy új, kertvárosias jellegű lakóterület kialakítását tervezi a település északkeleti, jelenleg mezőgazdasági művelés alatt álló részén. A fejlesztés célja, hogy a Debrecen vonzáskörzetében megnövekedett lakásigényt kielégítse, és egy modern, zöldterületekben gazdag lakókörnyezetet hozzon létre.

A környezeti vizsgálat megállapította, hogy a terv összhangban van a fenntarthatósági és környezetvédelmi célokkal. A legfontosabb intézkedés, hogy az új, mintegy 15,5 hektáros beépítésre szánt terület kijelölését a település más részein található, összesen több mint 16 hektárnyi, korábban fejlesztésre kijelölt, de kihasználatlan terület mezőgazdasági művelésbe való visszaadása ellensúlyozza. Ezzel a település beépítésre szánt területe összességében csökken, ami takarékosabb területhasználatot eredményez.

A vizsgálat szerint a fejlesztés nem veszélyeztet védett természeti vagy kulturális értékeket. A kivitelezés során várható ideiglenes hatásokat (pl. por, zaj) a jogszabályok betartásával kezelni kell. A lakópark megépülése után a megnövekvő forgalom és közműigények kezelésére a terv megfelelő úthálózatot és közműfejlesztést ír elő. A területen több, mint 2 hektár új közpark létesül, és a telkeken is magas zöldfelületi arányt kell biztosítani, ami javítja a helyi mikroklimát és az életminőséget. A csapadékvizet helyben kezelik, a szennyvizet pedig a közcsatorna-hálózatba vezetik, így a talaj és a vizek védelme biztosított.

A terv módosítása eredményeképpen javasolt módosítások okozta környezeti hatások környezeti elemenkénti bontásban az alábbiakban összegezhetők:

A levegőminőséget érintő változások a megengedhető terheléseken belüliek. A területfelhasználási változások változása következtében a helyi alapterhelés a megengedett küszöbértékeken belül kis mértékben növekszik.

A talajra és vizekre gyakorolt hatás a megfelelő szabályozási előírások betartásával szintentartó.

A településhálózati és tájhasználati változással érintett területek településhálózati pozíciója pozitívan változik, értéke erősödni fog.

A javasolt változások alapján jelentős mértékű, a környezeti állapotot veszélyeztető környezeti hatás bekövetkezése a terv távlatán túl sem várható.

A tervmódosítás által vázolt fejlesztések további természet-, és környezetvédelmi célú vizsgálata csak a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII.25.) Korm. rendelet hatálya alá tartozó tevékenységek, területfelhasználások esetében lehet szükséges.

A terv megvalósulása esetében a környezetterhelő hatások a település terhelhetőségének határain belül maradnak.

A várható környezeti hatások rendelet szerinti értékelése

A vonatkozó rendeletben megadott szempontok alapján várható környezeti hatások az alábbiak szerint értékelhetők:

A környezeti hatások a tervezett területhasználatok megvalósulása során tekintendők mértékadónak, állandónak és időben hosszú távúnak. A hatások a jelenlegi, ismert mértékkel és gyakorisággal jelennek meg a környezetben.

- Környezetkárosító, irreverzibilis hatással nem kell számolni.

- A hatások mértéke számítható hatásterületű – közigazgatási- vagy országhatáron áttérjedő, kockázattal járó hatást nem jelentenek.

- A területhasználatból eredően nem várható sem környezeti kockázatú hatás, sem a területhasználatból eredő, az átlagos egészségi, baleseti és környezetbiztonsági viszonyokat fokozottabban veszélyeztető, meghaladó hatás.
- A környezethasználatból eredően kijelenthető, hogy a lakosság és a természeti környezeti veszélyeztetése nagy biztonsággal kizárható. A hatások így nem veszélyeztetnek védett területet, létesítményt vagy élőlényt.
- A fejlesztésre irányuló módosító javaslatok (mint azt a szerkezeti és szabályozási terv is célként fogalmazza meg) a települési és természeti környezeti, gazdasági és infrastrukturális javítását célozzák.

Összességében a környezeti vizsgálat megállapította, hogy a településrendezési terv módosítása a környezeti szempontok figyelembevételével készült, a várható negatív hatásokat hatékonyan kezeli, és a település fenntartható fejlődését szolgálja.

Debrecen, 2025. 08. 05.



Czéh Róbert
cégvezető

6. TERVIRATOK

6.1. KÖRNYEZETVÉDELMI HATÓSÁG ELŐZETES VÉLEMÉNYE

MIKEPÉRCSI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Érkezett: 2024 OKT 08. nap	
Ikt. szám: 3198-3/2024	Melléklet: db
Előirat száma: 1074	Ügyintéző: Lajos



Digitálisan aláírta: Dr. Veszprémi Bernadett

Dátum: 2024.10.07. 15:15:23

HAJDÚ-BIHAR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: HB/17-JHNY/00920-2/2024.

Ügyintéző: dr. Bucsku Tibor

Telefon: (36 52) 511 000

Tárgy: tájékoztatás Mikepércs külterület 050/3 és 022/2 hrsz.-ú ingatlanokkal kapcsolatban

Hiv. szám: MPH/3198-2/2024.

Ügyintéző: Tóth Lajos

Melléklet:-

Tímár Zoltán
polgármester részére

Mikepércs Község Önkormányzat Polgármestere

Mikepércs

Kossuth u. 1.

4271

Tisztelt Polgármester Úr!

A Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya (a továbbiakban: környezetvédelmi hatóság) a fenti hivatkozási számú megkeresésére, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti egyeztetési eljárás előkészítéséhez, a Mikepércs 050/3 és 022/2 hrsz.-ú ingatlanokkal kapcsolatban az alábbi tájékoztatást adja:

1. Levegőtisztaság védelme:

Mikepércs külterület 050/3 és 022/2 helyrajzi számú területeivel kapcsolatosan levegőtisztaság-védelme szempontjából a környezetvédelmi hatóság részéről kötelezettség nem került megállapításra.

A levegőtisztaság-védelem érdekében teendő intézkedések – amennyiben indokoltak – az építmények/tevékenységek engedélyezése/megvalósítása során válnak majd aktuálissá.

2. Földtani közeg védelme:

A környezetvédelmi hatóság rendelkezésére álló nyilvántartások alapján Mikepércs külterületi 050/3 és 022/2 helyrajzi számú ingatlan nyugati része (egykori TSZ telephelyek) vonatkozásában földtani közeg minőségének védelme szempontjából – a környezetvédelmi hatóság részéről – kötelezettség nem került megállapításra.

3. Zaj- és rezgés elleni védelem:

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
Jogi és Hatósági Nyilvántartó Osztály
4024 Debrecen, Piac u. 42-48. Telefon: (36 52) 511-000 E-mail: kornyezetvedelem@hajdu.gov.hu
Hivatali kapu neve és KRID azonosítója: TIKTVF 308252122

A Mikepércs külterületi 050/3 hrsz-ú és a 022/2 hrsz-ú jelenleg nem hasznosított ingatlanok a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 5. § (3) bekezdése szerinti vételezett 100 méteres zajszerponti hatásterületén védendő létesítmény nem található, így a területre vonatkozó, zajvédelmi szempontokat, vagy kötelezettségeket rögzítő határozatot a környezetvédelmi hatóság nem adott ki.

4. Természet- és tájvédelem:

Az érintett Mikepércs 050/3 és 022/2 hrsz-ú ingatlanok nem országos jelentőségű védett természeti területek, nem képezik részét a Natura 2000 hálózathoz. Ezen okoknál fogva a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 79/C. §-a alapján a környezetvédelmi hatóság nem rendelkezik természetvédelmi hatáskörrel.

5. Hulladékgazdálkodás:

Hulladékgazdálkodási szempontból megállapításra került, hogy a megkeresésben szereplő Mikepércs 050/3 illetve 022/2 hrsz. alatti ingatlanok vonatkozásában hatósági határozat nem került kiadásra, az ingatlanok nem állnak rekultiváció vagy a rekultivációhoz kapcsolódó utógondozás alatt.

A Mikepércs 050/3 illetve 022/2 hrsz. alatti ingatlanok „különleges hulladék elhelyezésére szolgáló terület”-től eltérő célú hasznosítása vonatkozásában az eltérő célú hasznosítás során a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény és végrehajtási rendeleteiben foglaltakat be kell tartani. Tekintettel arra, hogy a megkeresés konkrét hasznosítási célt nem határoz meg, ezért külön előírás vagy feltétel megadása nem lehetséges.

A környezetvédelmi hatóság véleményét a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendeletben, a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendeletben, és a hulladékgazdálkodási hatóság kijelöléséről szóló 124/2021. (III. 12.) Korm. rendeletben biztosított jogkörben eljárva hozta meg, a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 10. § (1) bekezdésében, a 46. § (1) bekezdésében és a 65. § (3) bekezdésében foglalt együttműködési kötelezettségének eleget téve.

Debrecen, időbélyegző szerint.

Rácz Róbert
főispán
nevében és megbízásából

Dr. Veszprémi Bernadett
osztályvezető

Kapják:
1. Címzett –elektronikus úton
2. Irattár

6.2. KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ESETI ELDÖNTÉSÉRE IRÁNYULÓ ELJÁRÁS VÉLEMÉNYEI ÉS KIÉRTÉKELÉSE

Mikepércs község településrendezési eszközeinek módosítása - Lakóterület és csereterület kijelölése						
Környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntésére irányuló eljárás véleményei						
Ssz.	Véleményező megnevezése	Ügyintéző	Hivatkozási szám	Szükségnek tartja-e a környezeti vizsgálatot	Egyéb észrevétel	Tervezői / önkormányzati válasz
1.	Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály	Kertész Tamás	HB/15-NTO/01144-2/2025	Nem	-	Köszönjük a véleményt.
2.	Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda	Kiss Ildikó	HB/14-ÁF/00075-2/2025	-	Hiánypótlási felhívást küldött.	Köszönjük az észrevételeket, a tervezők és az önkormányzat a hiánypótlást teljesítette.
3.	Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály Kémiai Biztonsági Kockázateértékelési Osztály	Czékus Miklós	NNGYK/21783-2/2025	Nem	Kifogást nem emel.	Köszönjük a véleményt.
4.	Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály	Vágó Gergő	HB/15-ERD/06624-2/2025	Nem	A tárgyi módosítás nem érin a nyilvántartásban erdőnek vagy erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterületnek minősülő területet.	Köszönjük a véleményt.
5.	Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály	Baráthné Szabó Ágnes Róza	HB/NEF/00494-2/2025	Nem	Nem várható jelentős környezeti hatás.	Köszönjük a véleményt.
6.	Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Jogi és Hatósági Nyilvántartó Osztály	dr. Bucsku Tibor	HB/17-JHNY/00308-2/2025	Egyik szakterület tekintetében sem tartja szükségesnek.	Nem várható jelentős környezeti hatás.	Köszönjük a véleményt.
7.	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1.	Szabóné Elekes Éva	BP/FNEF/01691-3/2025	-	A község területét nem érinti természetes gyógytényező ezért nincs hatásköre.	Köszönjük a véleményt.
8.	Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály	Pallér-Kapusi Felícia	30409/1262-1/2025.ált. (30409/1262-2/2025.ált)	Nem	Nem várható jelentős környezeti hatás.	Köszönjük a véleményt.
9.	Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földmérési és Földügyi Osztály	Kulcsár Gergely	10017-28/2025	Nem nyilatkozott.	A földhivatal felhívja a figyelmet a termőföld igénybevitelére csak a más célú hasznosításra vonatkozó engedély megszerzését követően kerülhet sor. Az igénybevitelről jogszabályi tájékoztatást ad. Arról ad tájékoztatást, miszerint a tulajdonszerzés óta a 071/20 hrsz-ú telek esetében kevesebb mint 5 év telt el. A csereterületek újrahasznosításával kapcsolatos engedélyek beszerzésére hívja fel a figyelmet.	Köszönjük a véleményt. A földforgalmi tv. 36.§ (1) bek. D) pontja szerinti adásvételi szerződés a közeli hozzátartozók közötti tulajdonjog átruházást eredményezte, így az 5 évig földhasználati kötelezettség már nem érvényes. A jogszabályban meghatározottak szerint lehet igénybevenni a területeket.
10.	Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága	Kiss Balázs	HNPI-01355-3/2025	Nem	A terveket elfogadhatónak tartják.	Köszönjük a véleményt.
11.	Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály	Bozókai-Ernyey Katalin	BP/2602/00256-2/2025	Nem	Az elkészült örökségvédelmi terepbejárással kapcsolatban fogalmaz meg véleményt.	Köszönjük a véleményt.
12.	Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda	Kiss Ildikó	HB/14-ÁF/00075-4/2025	Igen	A tematikára vonatkozóan is meghatározza az elvárt, elkészítendő munkarészeket.	Köszönjük a véleményt.



HAJDÚ-BIHAR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Digitálisan aláírta: Kertész Tamás
Dátum: 2025.03.10 12:50:20
+01'00'

Ügyiratszám: HB/15-NTO/01144-2/2025
Ügyintéző: Kertész Tamás
Telefon: (+36 52) 525 923

Tárgy: Szakhatósági vélemény
Iktatószám: MPH/2116/2025
Ügyintéző: Tóth Lajos

Mikepércs Községi Önkormányzat Polgármestere
Mikepércs
Kossuth u. 1.
4271

MIKEPÉRCSI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Érkezett: 2025. márc. 11. nap	
Ikt. szám: MPH-16/2025	Melléklet: db
Előírat száma:	Ügyintéző: Tóth Lajos

Hivatkozva fenti számú megkeresésére, Mikepércs Község településrendezési tervének lakóterület kijelöléssel összefüggő módosításához kapcsolódó környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséhez az alábbi szakhatósági véleményt adjuk:

A településrendezési eszközök módosításához környezeti értékelés elvégzését talajvédelmi szempontból nem tartjuk szükségesnek.

Indokolás

Mikepércs Községi Önkormányzat Polgármestere (4271 Mikepércs, Kossuth u. 1.) fenti számú megkeresésében Mikepércs Község településrendezési tervének lakóterület kijelöléssel összefüggő eljárásában szakhatósági közreműködést kért.

A csatolt dokumentumok alapján megállapítható, hogy a környezeti vizsgálat készítése talajvédelmi szempontból nem indokolt.

A szakhatósági véleménykére 2025. március 5-én érkezett, az ügyintézési határidő betartásra került.

Ezen szakhatósági vélemény az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet alapján, valamint a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény III. fejezet előírásainak figyelembe vételével, a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Kormányrendelet 52. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint került kiadásra, és kizárólag a tárgyi ügyben folyamatban lévő eljárásban használható.

Debrecen, időbélyegző szerint

Kertész Tamás
kormánytisztviselő

Kapják:

1. Mikepércs Község Önkormányzat Polgármestere (4271 Mikepércs, Kossuth u. 1.)
2. Irattár

Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály
4030 Debrecen, Diószegi út 30. Telefon: (36 52) 525-925 E-mail: hajdu-nto@hajdu.gov.hu
Hivatali kapu neve és KRID azonosítója: HBMKHNTI 512088138



Digitálisan aláírta: Zoboki Bernadett
Dátum: 2025.03.12. 11:44:57

HAJDÚ-BIHAR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: HB/14-ÁF/00075-2/2025.
Ügyintéző: Kiss Ildikó
Telefon: (52) 550-073

Tárgy: Mikepércs Község
településrendezési tervének lakóterület
kijelöléssel összefüggő módosításához
**Környezeti vizsgálat szükségességének
eseti eldöntésére irányuló eljárás
Hiánypótlás kérés**
Hiv. szám: MPH/2116/2025
Mb. főépítész: Kőszeghy Éva
Ügyintéző: Tóth Lajos ✓

Mikepércs Község Önkormányzata

Tímár Zoltán
polgármester

Mikepércs
Kossuth u. 1.
4271

MIKEPÉRCSI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Érkezett: 2025 MÁRC 13.	nap
Ikt. szám: 2116-15/2025	Melléklet: db
Előírat száma: Tóth Lajos	Ügyintéző:

Tisztelt Polgármester Úr!

Az állami főépítész hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda (a továbbiakban: Iroda) hivatkozással a fenti ügyszámon 2025. március 5. napján érkezett megkereső levelében foglaltakra, a tárgyi módosításhoz az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: a továbbiakban: SKVr.) 4. § (2) bekezdése alapján, a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntéséhez az alábbi véleményt adja.

Az Iroda az ügy megítéléshez a következő hiánypótlást kéri:

- az SKVr. 4. § (3) bekezdés szerint a kidolgozó a (2) bekezdés szerinti vélemény kérésekor, annak megalapozásához, legalább a következő tájékoztatást küldi meg:
 - a) a tervezési feladat (terv, illetve program címe, típusa, tartalma, tervezési terület);
 - b) a terv, illetve program célja;
 - c) módosítás esetén a módosítás lényege és az eredeti tervhez, illetve programhoz mért jelentősége;
 - d) a 2. számú mellékletben foglalt szempontok alkalmazásához a rendelkezésére álló és általa adható információ.Ezen információkat a megkereső levél ugyan tartalmazza, azonban a tervdokumentáció nem.
- az előzőek alapján a véleményezési dokumentáció megnevezését és tartalmát is szükséges javítani, tekintettel arra, hogy a környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntése helyett a dokumentáció megnevezése az egyszerűsített eljárás szerinti véleményezési dokumentáció (amely egyébként sem megfelelő, mivel a megkereső levél és a dokumentáció 6. oldala szerint általános eljárásban kerül egyeztetésre). Továbbá a véleményezési dokumentáció 7. oldalának utolsó bekezdése szerint a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntésére vonatkozó eljárás már lefolytatásra került, mely törlendő.
- a dokumentáció kiegészítése szükséges a 2.b) módosítási pont esetében azzal, hogy a rekultivált folyékony hulladék elhelyezésére szolgáló területre készült rekultivációs tervben rögzített végfelhasználási cél összhangban van-e a tervezett módosítás szerinti általános mezőgazdasági területfelhasználással.

Az Iroda kéri ennek 10 napon belüli pótlását a SKVr. 4. § (2) bekezdés szerinti vélemény megadására érdekében, melynek feltétele a fenti dokumentumok hiánytalan megküldése.

Állami Főépítész Iroda
4025 Debrecen, Hatvan utca 16. Telefon: (+36 52) 238-194 E-mail: allami.foepitesz@hajdu.gov.hu
KRID: 114141715

Jelen irat a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény 75. § (3) bekezdése, valamint az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 4. §-a és 26. § (1) bekezdése alapján kizárólag elektronikus úton kerül továbbításra.

Jelen hiánypótlási felhívás kiadmányozására a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal hatályos kiadmányozási szabályzata alapján a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda vezetője jogosult.

Debrecen, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Zoboki Bernadett
főosztályvezető
állami főépítész

Kapják:

1. *Címzett (Hivatali kapu – KÉR útján)*
2. *Irattár*

Tóth Lajos



MIKEPÉRCSI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Érkezett: 2025 MÁRC 13.	év.....hó.....nap
Ikt. szám: 2116-16/2025	Melléklet:db
Előírat száma:	Ügyintéző: Tóth Lajos

NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT
Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály
Kémiai Biztonsági Kockázattértékelési Osztály

Iktatószám: NNGYK/21783-2/2025
Ügyintéző: Czékus Miklós
Telefon: 06(1)476-1298

Tárgy: Településrendezési eszközök
módosításának véleményezése

Hivatkozási szám: MPH/2116/2025
Ügyintézőjük: Tóth Lajos
Melléklet: -

Timár Zoltán
polgármester részére

Mikepércs Község Polgármesteri Hivatala
Hivatali kapun keresztül megküldött dokumentum

Tisztelt Polgármester Úr!

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (3. sz. melléklete II/2. pontja) hatálya alá eső tervek esetében a véleményezésben az országos tisztifőorvos a kémiai biztonságra kiterjedően „érintettség esetén”, nem „minden” esetben vesz részt.

Mikepércs Község településrendezési eszközeinek módosítását kiváltó rendezési célok tekintetében nem azonosítottunk olyan elképzelést, melynek kémiai biztonsági szempontból közvetlen környezeti hatása lenne, így a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartjuk szükségesnek.

Kérem, szíveskedjenek a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központot (a továbbiakban: NNGYK) kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni.

Az eljárás további szakaszában az NNGYK csak abban az esetben kíván részt venni, amennyiben konkrét, a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény hatálya alá eső kérdések merülnek fel, de akkor készséggel állunk rendelkezésükre.

Budapest, 2025. március „11”

Tisztelettel:

Dr. Müller Cecília
országos tisztifőorvos
névben és meghízásiából



Dr. Deim Szilvia
főosztályvezető

Kapják: Címzett, Irattár

Cím: 1097 Budapest Albert Flórián út 2-6. Tel: + 36 1 476 1195,
e-mail: kembizt@nngyk.gov.hu
Hivatali kapu KRID azonosító: 163763102

MIKEPÉRCSI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Érkezett: 2025. MARCH 14. nap	
Ikt. szám: 3116-17/2025	Melléklet: db
Előírat száma: Tóth Lajos	Ugyanaz: db



Digitálisan aláírta: Vágó Gergő
Dátum: 2025.03.13 14:01:01 +01'00'

HAJDÚ-BIHAR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: HB/15-ERD/06624-2/2025.
Ügyintéző: Vágó Gergő
Telefon: +36 52/521-020

Tárgy: vélemény Mikepércs Község
településrendezési tervének módosítása
vonatkozásában - környezeti vizsgálat
szükségessége
Iktatószám: MPH/2116/2025.
Ügyintéző: Tóth Lajos

A Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal erdészeti feladatkörében eljáró Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztálya (a továbbiakban: erdészeti hatóság), Mikepércs Községi Önkormányzat (4271 Mikepércs, Kossuth u. 1.) 2025. március 06-án érkezett megkeresésére indult eljárásban kiadja az alábbi:

VÉLEMÉNY-t

Mikepércs Község Önkormányzata megkereste az erdészeti hatóságot, hogy a Község településrendezési eszközeinek (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban Korm. rendelet) 60. § (6) bekezdése alapján általános eljárásmodban kerül lefolytatásra. Kéri az erdészeti hatóságot, hogy településrendezési eszközök tervezett módosítása kapcsán adjon véleményt a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességéről és várható környezeti hatás jelentőségéről.

Az erdészeti hatóság a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.

Az erdészeti hatóság a véleményezésre megküldött dokumentáció vizsgálata során megállapította, hogy a tárgyi ügyben tervezett módosítások nem érintenek az Országos Erdőállomány Adattár nyilvántartásában szereplő erdőnek vagy erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterületnek minősülő területet.

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 1. § 4a) bekezdése szerint az erdészeti hatóság jogosult annak megállapítására és igazolására, hogy mely terület minősül az Evt.-ben meghatározott erdőnek.

A véleményezést a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 12. § (5) bekezdés által biztosított hatáskörében, a programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet és az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 55. §-ában foglaltak szerint adta meg az erdészeti hatóság.

Debrecen, időbélyegző szerint

Vágó Gergő
kormánytisztviselő

A HB/15-ERD/06624-2/2025. véleményről értesül:

1. Mikepércs Községi Önkormányzat
2. EFO elektronikus irattár

hivatali kapun keresztül (KÉR)

Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály
4024 Debrecen, Kossuth utca 12-14. II. em.
Telefon: (36 52) 521 020, E-mail: hajdu-erdeszeti@hajdu.gov.hu
Hivatali kapu neve és KRID azonosítója: HBMKHEI 114037375

T. Lajos



Digitálisan aláírta: Dr. Káplárné
Dr. Seszták Mária Ilona
Dátum: 2025.03.14 11:36:11
+01'00'

HAJDÚ-BIHAR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: HB/NEF/00494-2/2025.
Ügyintéző: Baráthné Szabó Ágnes Róza
Telefon: 52/550-715

Tárgy: Szakmai vélemény Mikepércs község településrendezési tervének lakóterület kijelöléssel összefüggő módosítása ügyében
Hiv. szám: MPH/2116/2025
Melléklet: -

Tímár Zoltán
polgármester

Mikepércs Községi Önkormányzat

Székhelyén

MIKEPÉRCSI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Érkezett: 2025. MARE. 17. nap	
Ikt. szám: 2116-18/2025	Melléklet: db
Előirat száma: 10	Ügyintéző: Lajos

Tisztelt Polgármester Úr!

A népegészségügyi hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal) tárgyban jelzett településrendezési terv módosításával kapcsolatban környezet- és település-egészségügyre kiterjedően az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 2. sz. mellékletében meghatározott szempontokat figyelembe véve az alábbi véleményt adja:

A megküldött dokumentációban foglaltak alapján környezet- és település-egészségügy vonatkozásában nem várható jelentős környezeti hatás, ezért a településrendezési terv módosítása során környezeti vizsgálat készítését a Kormányhivatal nem tartja szükségesnek.

A Kormányhivatal hatáskörét a Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése és 3. sz. melléklet II.1. rész c) pontja, illetékességét az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 16. § (1) bekezdése, illetve a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

Debrecen, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Dr. Káplárné Dr. Seszták Mária Ilona
osztályvezető

Értesül:

- Címzett: - Hivatali kapun keresztül – (Hivatal rövid neve: MIKONK)
- Irrattár

Népegészségügyi Főosztály
4028 Debrecen, Rózsahegy utca 4. Telefon: (36 52) 550-700 E-mail: nepegeszsegugy@hajdu.gov.hu
Hivatali kapu neve és KRID azonosítója: HBMKHNSZSZ 710008135



Digitálisan aláírta: Dr. Veszprémi Bernadett
Dátum: 2025.03.18. 10:44:09

HAJDÚ-BIHAR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: HB/17-JHNY/00308-2/2025.
Ügyintéző: dr. Bucsku Tibor
Telefon: (36 52) 511 003

Tárgy: vélemény
Hiv. szám: MPH/2116/2025.
Ügyintézőjük: Tóth Lajos ✓

Mikepércs Községi Önkormányzat

Mikepércs
Kossuth u. 1.
4271

Tisztelt Polgármester Úr!

MIKEPÉRCSI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Érkezett: 2025. MÁRC 19. nap	ho.nap
Ikt. szám: 2116-21/2025	Melléklet:db
Előírat száma:	Ügyintéző: Tóth Lajos

A környezetvédelmi hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: környezetvédelmi hatóság) a fenti hivatkozási számon „Mikepércs község településrendezési tervének lakóterület kijelölésével összefüggő módosítása kapcsán” küldött megkeresésére, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 4. § (2) bekezdése szerint az alábbi

v é l e m é n y t

adja:

1. Levegőtisztaság védelme:

Levegőtisztaság-védelmi szempontból a R. szerinti környezeti vizsgálat készítését a környezetvédelmi hatóság nem tartja szükségesnek, jelentős környezeti hatás nem feltételezhető.

Indokolás

Mikepércs község a településrendezési tervének az alábbi pontokban történő módosítását kívánja elvégezni:

1. Az új kertvárosias és kisvárosias lakóterület valamint zöldterület kijelölése a Mikepércs külterületi 071/20 hrsz.-ú földrészleten.
2. Magasabb rendű jogszabályi előírások miatt csereterület biztosítása
 - a) az idők otthona melletti tartalék területek különleges intézményi területek és
 - b) az egykori TSZ telephely melletti rekultivált folyékony hulladék elhelyezésére szolgáló területek általános mezőgazdasági területbe történő módosításával.

A településrendezési eszközök módosítása során megfogalmazott célok megvalósítása a levegőtisztaság-védelmére vonatkozó jogszabályi előírások betartása mellett a levegő minőségére várhatóan nem lesznek kedvezőtlen hatással, környezeti vizsgálat készítése nem szükséges.

A környezetvédelmi hatóság véleményét a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet alapján adta meg.

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
Jogi és Hatósági Nyilvántartó Osztály
4024 Debrecen, Piac u. 42-48. Telefon: (36 52) 511-000 E-mail: kornyeztvedelem@hajdu.gov.hu
Hivatali kapu neve és KRID azonosítója: TIKTVF 308252122

2. Földtani közeg védelme:

A földtani közeg minőségének védelme szempontjából a R. szerinti környezeti vizsgálat készítését a környezetvédelmi hatóság nem tartja szükségesnek. Földtani közeg védelme szempontjából, jelentős környezeti hatás nem feltételezhető.

Indokolás

A módosítás konkrét célja, hogy a község területén növekvő lakásigényt megfelelő infrastruktúrával ellátható területen tudja biztosítani, ezáltal csökkentve az itt lakók munkahelyre történő utazási kényszerét továbbá a csereterületek biztosításával a település korábban kijelölt beépítésre szánt területeinek optimálisabb, a korszaknak megfelelő igények és célok kiszolgálására történő felhasználásával a beépítésre szánt területek tovább nem növekednek.

A településrendezési eszköz vonatkozásában megfogalmazott célok megvalósítása a vonatkozó jogszabályi előírások betartása mellett a földtani közeg minőségére várhatóan nem lesznek kedvezőtlen hatással.

A környezetvédelmi hatóság véleményét a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet és a földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről szóló 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EÜM-FVM együttes rendelet alapján adta meg.

3. Zaj- és rezgés elleni védelem:

Zaj- és rezgés elleni védelem szempontjából a környezetvédelmi hatóság a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatosan kifogást nem emel, a R. szerinti környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja indokoltnak.

Indokolás

A településrendezési eszközök módosításai során megfogalmazott célok megvalósítása – a vonatkozó jogszabályi előírások betartása mellett és a benyújtott dokumentáció alapján – az érintett területen zajvédelmi szempontból nem idéz elő kedvezőtlen környezeti hatást, változást.

A környezetvédelmi hatóság állásfoglalását a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet, valamint az R. 1. § (3) bekezdés a) pontja és a 3. számú melléklet II. 1. a) pontja alapján adta meg.

4. Természet- és tájvédelem:

Természetvédelmi szempontból a R. szerinti környezeti vizsgálat elkészítése nem szükséges.

Indokolás

Az érintett ingatlanok nem minősülnek országos védett területnek és nem képezik részét a Natura 2000 hálózatnak.

A természet- és tájvédelemmel kapcsolatos követelményeknek megfelelést a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény alapján vizsgálta a környezetvédelmi hatóság.

5. Hulladékgazdálkodás:

A tervezett módosítás során nem feltételezhető jelentős környezeti hatás, környezeti vizsgálat előírása hulladékgazdálkodási szempontból nem indokolt.

Indokolás

A benyújtott tervdokumentációt a környezetvédelmi hatóság áttekintette, mely során megállapította, hogy a tervezett módosítás hulladékgazdálkodási szakterületet nem érint, ezért a szakterületet érintő követelmény előírása nem indokolt, az ügyben nem feltételezhető jelentős környezeti hatás, környezeti vizsgálat előírása nem indokolt.

A területrendezés során keletkező hulladékokról a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvényben foglaltak szerint kell gondoskodni.

A környezetvédelmi hatóság véleményét a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 43. § (5) és a (6) bekezdés a) pontja, a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendeletben, a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendeletben, a hulladékgazdálkodási hatóság kijelöléséről szóló 124/2021. (III. 12.) Korm. rendeletben biztosított jogkörben eljárva, a hivatkozott számú megkeresésekre a R. 1. § (3) bekezdés a) pontja, 4. § (2) bekezdés és a 3. számú melléklet II.1. a), b) és az e) pontjai alapján adta meg.

A kormányhivatal illetékességét a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

Debrecen, időbélyegző szerint.

Rácz Róbert főispán
nevében és megbízásából

Dr. Veszprémi Bernadett
osztályvezető

Kapják:

1. Címzett –elektronikus úton
2. Irattár



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Tolth Lajos

Digitálisan aláírta:
Budapest Főváros Kormányhivatala
dr. Kalmár Patrícia Eszter
2025.03.18. 13:41:56

Timár Zoltán polgármester
részére

Mikepércs Önkormányzat

MIKEPÉRCSI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Érkezett: 2025. MÁRC. 19.	nap
Ikt. szám: 2116-20/2025	Melléklet: db
Előírat száma: Tolth Lajos	

Iktatószám: BP/FNEF/01691-3/2025.
Ügyintéző: Szabóné Elekes Éva
Telefonszám: 06 (1) 465-3800/1429
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy: Véleményezés természetes gyógytényező érintettség szempontjából.

Hiv. szám: MPH/2116/2025.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

Mikepércs község településrendezési eszközeinek – lakóterület kijelölés – módosításához kapcsolódó környezeti vizsgálat szükségességének eldöntése kapcsán, 2025. március 5-én, Hivatali kapun keresztül érkezett megkeresésére a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) az alábbi véleményt adja.

A község közigazgatási területén 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, továbbá mint a környezet védelméért felelős szerv feladatát az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) 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).

BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Közegezségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853

Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958

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

Budapest, – dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető helyett

Melléklet: –

Kapják:

1. Mikepércs Község Önkormányzat – Hivatali kapun
2. Irattár

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853

Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958

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



HAJDÚ-BIHAR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL



30409/1262-2/2025.ált.

Iktatószám: 30409/1262-1/2025. ált.
Ügyintéző: Pallér-Kapusi Felícia
Telefon: +36 (52) 511-033

Tárgy: vélemény

Hivatkozási szám: MPH/2116/2025

Melléklet: -

MIKEPÉRCES KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

Mikepércs
Kossuth u. 1.
4271

Tisztelt Cím!

2025. MÁRC 27.	
Értkezett: 2025. MÁRC 27.	nap
Ikt. szám: 2116-13/2025	Melléklet: db
Előir. szám: 10th Lajos	Ügyintéző:

T. Cím az MPH/2116/2025. számú ügyiratában megkereséssel fordult a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztályához (a továbbiakban: vízügyi és vízvédelmi hatóság), melyben a vízügyi és vízvédelmi hatóság véleményét kérte arra vonatkozóan, hogy Mikepércs község településrendezési tervének lakóterület kijelöléssel összefüggő módosításával kapcsolatban szükségesnek tartja-e a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat elkészítését.

A megkeresés mellékletét képezte a 2025. január hónapban készített Mikepércs község településrendezési tervének módosítása lakóterület kijelölése című véleményezési dokumentáció.

A módosítással érintett területek

- I. tervezési terület: A meglévő belterületi határ – 071/12 hrsz-ú közlekedési terület (Rákóczi utca folytatása) – 072/1 hrsz-ú erdőterület – 069/2 hrsz-ú közlekedési terület – 069/1 hrsz-ú közlekedési terület – tervezett belterületi határ által határolt telektömb.
- II. tervezési terület: a 47-es számú Debrecen-Szeged másodrendű főút – 0153/2 hrsz-ú közlekedési terület – 0152 hrsz-ú közlekedési terület – 0159 hrsz-ú közlekedési terület – 0146/2 hrsz-ú közlekedési terület – 1346/18 hrsz-1346/20 hrsz-1346/36 hrsz-1346/39 hrsz-1346/44 hrsz – 1346/51 hrsz földrészleteket érintő tervezett gyűjtőút által határolt telektömb.
- III. tervezési terület: a Tócsa-csatorna – 020/8 hrsz-ú mezőgazdasági terület – 020/2 hrsz-ú közlekedési terület – 019 hrsz-ú közlekedési terület – 018/2 hrsz-ú közlekedési terület – 052 hrsz-ú közlekedési terület – 050/5 hrsz-ú közlekedési terület – 050/58 hrsz-ú mezőgazdasági terület által határolt telektömb.

A módosítás célja

1. A új kertvárosias és kisvárosias lakóterület, valamint zöldterület kijelölése a Mikepércs 071/20 hrsz-ú földrészleten. A területen az általános mezőgazdasági területből (Má) kisvárosias lakóterület (Lk) és kertvárosias lakóterület (Lke) és zöldterület (Z) kerül kijelölésre.
2. Magasabb rendű jogszabályi előírások miatt csereterület biztosítása.
 - a) az idősök otthona melletti tartalék területek különleges intézményi területek és
 - b) az egykori TSZ telephely melletti rekultivált folyékony hulladék elhelyezésére szolgáló területek általános mezőgazdasági területbe történő módosításával.
3. Helyi építési szabályzat módosítása.

Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály
4032 Debrecen, Bőszörményi út 46-56. Telefon: (36 52) 521-922 E-mail: tuzvedelem@hajdu.gov.hu
Hivatali kapu neve és KRID azonosítója: KHKATHAT 576058903 KÉR: KHIV HAK TIVHF

A benyújtott tájékoztatósi dokumentáció alapján megállapítható, hogy a tervezett módosítás szerinti fejlesztések megvalósulása a tervszerű kidolgozás esetén nem jelenthet negatív környezeti hatást sem helyi szinten, sem országhatáron áterjedően.

Vízügyi- és vízvédelmi szempontból az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 1.§ (3) bekezdése alapján a *településszerkezeti terv (szabályozási terv)* és a helyi építési szabályzat módosításával kapcsolatban véleményünk az alábbi:

A Rendelet 3. sz. mellékletének II.1. d) pontja alapján biztosított jogkörünkben nyilatkozunk, hogy a tárgyi területre érintő módosítás a felszíni és a felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelmére kiterjedően környezeti vizsgálat készítése nem szükséges.

A *felszín alatti vizek védelméről* szóló 219/2004. (VII. 21.) Kormányrendelet 2. mellékletével összhangban a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelete a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolása alapján Mikepércs település érzékeny területen fekszik.

Az érintett terület(ek) a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási művek védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelettel kijelölt vízbázis védőterületet nem érint.

Hatóságunk nyilvántartása szerint a tevékenység vízfolyás nagyvízi medrét, parti sávját érintheti, így a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendeletben előírtakat kérem figyelembe venni.

Amennyiben a tervezett módosítás vízellátási mű(ek) kiépítésével, vagy a keresztezett vízellátási mű(ek) átépítésével (korrekciójával) jár, úgy az vízjogi engedély köteles tevékenység, melyhez a vízügyi és vízvédelmi hatóságtól vízjogi létesítési engedélyt kell kérni a vízjogi engedélyezési eljáráshoz szükséges dokumentáció tartalmáról szóló 41/2017 (XII.29) BM rendelet mellékleteinek csatolásával. A vízellátási művek építése, átépítése csak jogerős vízjogi létesítési engedély birtokában kezdhető el.

A Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Osztály, mint területi vízügyi hatóság hatáskörét a *vízügyi igazgatási, valamint a vízügyi hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 10.§ (1) és (3a) bekezdése, a *környezet védelmének általános szabályairól* szóló 1995. évi LIII. törvény 102/A. § (4)-(5) bekezdései, a *vízgazdálkodásról* szóló 1995. évi LVII. törvény 28.§ (1) bekezdése és a *vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról* szóló 72/1996. Korm. rendelet 1.§ (1) bekezdése, illetékességét a Korm. rendelet 10.§ (2) bekezdése, valamint a 2. melléklet 9. pont a) alpontja állapítja meg.

Debrecen, időbélyegző szerint

Rácz Róbert főispán
nevében és megbízásából

Törő Attila Imre
főosztályvezető

Terjedelem: 2 oldal

Kapja:

1. Címzett (hivatali kapu)
2. Irattár



Digitálisan aláírta: Dr. Tóth Márta
Dátum: 2025.03.19 14:18:23 +01'00'

HAJDÚ-BIHAR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: 10017-28/2025.
Ügyintéző: Kulcsár Gergely
Telefon: (+36 52) 505-877

Tárgy: Földvédelmi vélemény
Azonosító: MPH/2116/2025.

Tímár Zoltán részére
polgármester

Mikepércs Községi Önkormányzat

Mikepércs
Kossuth utca 1.
4251

MIKEPÉRCSI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Érkezett:	2025. MARCH 21.he.....nap
Ikt. szám:	2116-28/2025
Előírat száma:	Tóth Lajos
Ügyintéző:	

Tisztelt Polgármester Úr!

A Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal földügyi igazgatási feladatkörében eljáró Földhivatali Főosztály Földmérési és Földügyi Osztály (a továbbiakban: Földmérési és Földügyi Osztály), a „Mikepércs község településrendezési tervének lakóterület kijelöléssel összefüggő módosításához a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességének eseti meghatározására irányuló vélemény kérése” tárgyú megkeresésében kért véleményt az alábbiakban adja meg:

A tervezett módosításhoz a Földmérési és Földügyi Osztály az alábbi feltételekkel hozzájárul:

1. Amennyiben a módosítás során termőföld más célú igénybevételére kerül sor, úgy a más célú hasznosításhoz szükséges engedélyt az igénybevétel megkezdése előtt a Földmérési és Földügyi Osztálytól meg kell kérni.
2. A termőföldekből az igénybevételt az indokolt szükségletnek megfelelően legkisebb területre kell korlátozni.
3. Az igénybevétel nem akadályozhatja a környező termőföldek hasznosítását.
4. A tulajdonszerzés időpontjától számított 5 éven belül, a Mikepércs külterület 071/20 helyrajzi számú földrészlet más célú hasznosítása, kizárólag a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek valamelyikének fennállása esetén engedélyezhető.
5. A csereterületek közül, az újrahasznosítással érintett földrészletek vonatkozásában, az újrahasznosításhoz szükséges engedély(ke)t a Földmérési és Földügyi Osztálytól meg kell kérni.

A Földmérési és Földügyi Osztály azt a megállapítást tette, hogy a véleményezési dokumentációban szereplő és a módosítással érintett Mikepércs külterület 071/20 helyrajzi számú ingatlan 'a' alrészlete, mint szántó-4, szántó-5 és szántó-6 művelési ágú és minőségi osztályú, átlagosnál gyengébb minőségű termőföld; 'b' alrészlete, mint rét-2 művelési ágú és minőségi osztályú, átlagosnál jobb minőségű termőföld szerepel az ingatlan-nyilvántartásban.

A Mikepércs külterület 071/20 helyrajzi számú földrészlet további vizsgálata során megállapítást nyert, hogy az érintett ingatlan tulajdonjoga, Szűcs Imre (4271 Mikepércs, Keleti tanya) nevére – adásvétel jogcímén – 2022. július 19. napján került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 13. § (1) bekezdés szerint a tulajdonszerzési jogosultság feltétele – ide nem értve a 11. §-ban, a 17. §-ban, valamint a 36. § (1) bekezdés d) pontjában foglalt eseteket –, hogy a szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

A Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdés szerint a föld más célra hasznosítható a következő célokból:

- a) talajvédelmet szolgáló létesítmény megvalósítása;
- b) öntözéshez szükséges létesítmény megvalósítása;
- c) öntözőcsatorna és belvízcsatorna létesítése;
- d) tájgazdálkodási célú vízpótló csatorna és víztározó létesítése;
- e) védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv által jogszabályban, vagy e szerv alapító okiratában foglalt, valamint közösségi vagy hazai költségvetési forrás felhasználásával megvalósuló természetvédelmi célú feladatok ellátása;
- f) mezőgazdasági termeléshez, erdőgazdálkodáshoz szükséges gazdasági épület létesítése;
- g) lakóépület létesítése;
- h) a föld megközelítését, illetve a föld használatát biztosító út kialakítása;
- i) állandó jellegű növényház létesítése;
- j) a föld művelési ágának megfelelő műveléshez, mezőgazdasági termeléshez vagy erdőgazdasági tevékenységhez közvetlenül kapcsolódó eszköz telepítése vagy építmény elhelyezése;
- k) ha a föld igénybevétele olyan területen történik, amelyet a Kormány a Magyar Közlönyben közzétett határozatával beruházási célterületté nyilvánított.

A Földmérési és Földügyi Osztály felhívja Mikepércs Községi Önkormányzat (4271 Mikepércs, Kossuth utca 1.) figyelmét arra vonatkozóan, hogy amennyiben a fent vizsgált Mikepércs külterület 071/20 helyrajzi számú ingatlan más célú igénybevételre kerülne sor, úgy az érintett földrészlet más célú hasznosításához szükséges engedélyt az igénybevétel megkezdése előtt a Földmérési és Földügyi Osztálytól meg kell kérni.

A Földmérési és Földügyi Osztály tájékoztatja, hogy a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 éven belül, a Mikepércs külterület 071/20 helyrajzi számú földrészlet más célú hasznosítása, kizárólag a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek valamelyikének fennállása esetén engedélyezhető.

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (a továbbiakban: Tft.) 6/B. § – a termőföld védelmének érvényesítése a településrendezés és a településfejlesztés során – (1) bekezdése értelmében, ha az ingatlanügyi hatóság a településfejlesztési és településrendezési terv elkészítése vagy azok módosítása tekintetében az egyeztetési eljárásban véleményező hatóságként működik közre, a termőföld védelmének érvényesítése érdekében érvényre kell juttatnia, hogy a beépítésre szánt területek kijelölése lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételével történjen. A vélemény kialakítása során figyelemmel kell lenni továbbá arra, hogy az egyeztetési eljárás tárgyát képező földrészletekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti területfelhasználás ne akadályozza.

A Tfv. 6/B. § (2) bekezdése értelmében 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.

A Tfv. 11. § (1) bekezdése értelmében termőföldet más célra csak kivételesen – elsősorban a gyengébb minőségű termőföld igénybevételével – lehet felhasználni, továbbá a Tfv. 11. § (2) bekezdése szerint az átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen, illetve helyhez kötött igénybevétel céljából lehet.

A Tfv. 11. § (3) bekezdése értelmében a (2) bekezdés alkalmazása szempontjából helyhez kötött igénybevételnek kell tekinteni különösen

- a) a meglévő létesítmény bővítését, közlekedési és közmű kapcsolatainak kiépítését;
- b) a bányüzemet és a természeti kincsek kitermeléséhez szükséges egyéb létesítményt;
- c) azt a területet, amelyet a Kormány a Magyar Közlönyben közzétett határozatával beruházási célterületté nyilvánított;
- d) kis teljesítményű erőmű létesítését a betáplálásra alkalmas villamosenergia-elosztói hálózattal 1000 méteres közvetlen környezetében;
- e) a régészeti lelet feltárásához és megőrzéséhez szükséges területigényt;
- f) a legfeljebb 1 hektár területű termőföldet érintő, a 21. § (3) bekezdés f) pontja szerinti más célú hasznosítást;
- g) a legfeljebb 1 hektár területű termőföldet érintő, nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházás megvalósítását, építését vagy üzemeltetését szolgáló létesítmény vagy tárolótér elhelyezését, annak közműkapcsolatainak kiépítését.

A Tfv. 11. § (3a) bekezdése értelmében a helyhez kötöttséget megalapozó körülmény fennállását – a (3) bekezdés c) pontjában foglalt kivétellel – az igénybevevőnek kell igazolni a kérelem benyújtásakor. Az igénybevétel helyhez kötöttségét nem alapozza meg önmagában a létesítmény elhelyezésének célszerűsége, a településrendezési eszközök által szabályozott területfelhasználási mód, a termőföld tulajdonosainak együttműködési hajlandósága miatti beruházói könnyebbség, illetve ha az igénybevevőnek többletterhet jelentene a beruházás más ingatlanon történő megvalósítása.

A Tfv. 11. § (3) bekezdésében felsorolt esetben elegendő a helyhez kötöttséget megalapozó körülmény fennállását igazolni. A Tfv. 11. § (3) bekezdésében felsoroltakon kívüli esetben a helyhez kötöttség fennállását az adott igénybevételi célhoz igazodva megfelelően alá kell támasztani és részletesen indokolni szükséges.

A Tfv. 11. § (4) bekezdése alapján az igénybevételt az indokolt szükségletnek megfelelő legkisebb területre kell korlátozni.

A csereterületek közül, az újrahasznosítással érintett földrészek vonatkozásában, a Tfv. 6. § (1) bekezdése értelmében a más célú hasznosítás megszüntetését követően, illetve a más célú hasznosítás 4 évet meghaladó szüneteltetése esetén az igénybevevő, illetve az igénybevevő személyének eredménytelen megállapítása esetén a terület tulajdonosa köteles a területet, de legalább a terület felét – a választása szerint – mező-, illetve erdőgazdasági művelésre alkalmassá tenni.

A Tfvt. 6. § (6) bekezdése szerint, a tervezett újrahatszénítás jóváhagyásáról az ingatlanügyi hatóság határozattal dönt, amelyben

- a) megállapítja az újrahatszénítás célját és határidejét, és
- b) előírja az újrahatszénítás megvalósítása érdekében az igénybevevő kötelezettségeit.

A Tfvt. 6. § (7) bekezdése értelmében az igénybevevő a (6) bekezdés szerinti határozatban előírtaknak megfelelően köteles a területet újrahatszénítani. Az igénybevevő az újrahatszénítást – annak elvégzését követő 8 napon belül – köteles az ingatlanügyi hatóságnak bejelenteni.

A Tfvt. 6. § (8) bekezdése értelmében az újrahatszénításról a (7) bekezdésben meghatározott bejelentéstől számított 15 napon belül, bejelentés hiányában legkésőbb a (6) bekezdés szerinti határozatban meghatározott határidő elteltét követő 30 napon belül az ingatlanügyi hatóság helyszíni szemle során győződik meg.

A Tfvt. 6. § (9) bekezdése értelmében, ha a helyszíni szemle során megállapításra kerül, hogy a terület újrahatszénítása a (6) bekezdés szerinti határozatban előírtak szerint valósult meg, az ingatlanügyi hatóság az újrahatszénítást határozattal elfogadja, amelyben megállapítja az újrahatszénított terület művelési ágát, minőségi osztályát és aranykorona értékét.

A Tfvt. 6. § (10) bekezdése értelmében, ha a helyszíni szemle során megállapításra kerül, hogy a terület újrahatszénítására nem, vagy nem a (6) bekezdés szerinti határozatban előírtaknak megfelelően került sor, az ingatlanügyi hatóság újabb határozatot hoz, amelyben határidő megjelölésével az újrahatszénítás érdekében szükséges további munkák elvégzésére kötelezi az igénybevevőt. A további munkák elvégzését előíró határozatban foglaltak végrehajtására a (8) és (9) bekezdésben foglaltakat kell alkalmazni.

A Tfvt. 6. § (11) bekezdése értelmében, ha az újrahatszénítási kötelezettség teljesítésének a megállapítása során az igénybevevő úgy nyilatkozik, hogy a terület újrahatszénításáról erdő telepítésével gondoskodik, az ingatlanügyi hatóság megkeresi az erdészeti hatóságot az erdőtelepítési kivitelezési terv jóváhagyásáról szóló véglegessé vált határozatának a beszerzése érdekében.

A Tfvt. 6. § (12) bekezdése értelmében, ha az erdészeti hatóság megállapítja, hogy az erdő telepítésének a megvalósítása bármely okból meghiúsult, és ezért az adott terület nem minősülhet az Evt. alapján erdőnek, erről a tényről az erdészeti hatóság tájékoztatja az ingatlanügyi hatóságot.

A Földmérési és Földügyi Osztály tájékoztatja, hogy jelen földvédelmi vélemény nem helyettesíti a termőföld más célú hasznosítására vonatkozó engedélyt.

A Földmérési és Földügyi Osztály földvédelmi véleménye a Tfvt. 6/B. §-án, illetve az egyes tervek, programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdésén alapul.

Debrecen, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Dr. Tóth Márta
osztályvezető

Kapja:

- 1. Mikepércs Községi Önkormányzat
- 2. Irattár

4271 Mikepércs, Kossuth utca 1.

elektronikus úton



Ikt.sz.: HNPI-01355-3/2025

Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság

Tímár Zoltán
polgármester
Mikepércs Községi Önkormányzat
Mikepércs
Kossuth u. 1. sz.
4271
onkormanyzat@mikepercs.hu

Kelt: Debrecen, időbélyegző szerint
Ügyintéző: Kiss Balázs
Iráttári tétel: 2231-15
Ügyintézés módja: e-mail
Hiv.szám: MPH/2116/2025.
Irányítás: Tóth Lajos
Tárgy: Mikepércs község településrendezési eszközeinek
módosításával (lakóterület kijelölése) kapcsolatos
tájékoztatás

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozva a fenti iktatószámú és tárgyú megkeresésre, mint természetvédelmi kezelő, az alábbi **tájékoztatást** adjuk.

A megkeresésben megjelölt Mikepércs 071/20 hrsz.-ú ingatlan nem képezi sem az országos jelentőségű védett természeti területek, sem az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területek hálózatának (Natura 2000) a részét, ugyanakkor a 071/20 b és c alrészlet az **Országos Ökológiai Hálózat pufferterület övezet** (2018. évi CXXXIX. törvény) részét képezi.

Új beépítésre szánt terület kijelölése okán csereterület biztosítása szükséges így a dokumentációban megjelölt 050/3, 022/6, 0162-164, 0170/1-16 hrsz.-ú ingatlanok beépítésre nem szánt mezőgazdasági övezetbe történő visszasorolását elfogadhatónak tartjuk. Az ex lege védett Nagy-tanyai-halom a 050/57 hrsz.-ú földrészleten helyezkedik el.

A rendelkezésünkre álló információk alapján a módosítással érintett területeken az ügy megítélése szempontjából meghatározó védett vagy fokozottan védett természeti értékről nincs tudomásunk.

A dokumentációban szereplő településszerkezeti terv, szabályozási terv és helyi építési szabályzat módosítását, **elfogadhatónak tartjuk.**

A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. §-a alapján természetvédelmi szempontból a környezeti vizsgálat lefolytatását **nem tartjuk szükségesnek.**

Együttműködését megköszönve, tisztelettel,

Medgyesi Gergely Árpád
igazgató

Tóth Lajos



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

MIKEPÉRCSI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Érkezett: 2025. MÁRC 26.	hó. nap
Ikt. szám: 2116-24/2025	Melléklet: db
Előírat száma:	Ügyintéző: Tóth Lajos

Ügyiratszám: BP/2602/00256-2/2025

Ügyintéző neve: Bozóki-Ernyey Katalin

Telefon: 061/795-9032

E-mail: bozoki-ernyey.katalin@bfkh.gov.hu

Tárgy: Mikepércs településrendezési eszközeinek részterületre vonatkozó módosítása – örökségvédelmi vélemény környezeti vizsgálat szükségességének meghatározásáról

Melléklet: –

Hiv. szám: MPH/2116/2025

Ügyintézőjük: Tóth Lajos

Tímár Zoltán polgármester

Mikepércs Község Önkormányzata

4271 Mikepércs, Kossuth u. 1.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

A fent megjelölt hivatkozási számon és tárgyban kézhez vett megkeresésére az 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 régészeti és műemlékvédelmi szempontból

az alábbi megjegyzéssel nem tartom szükségesnek

a környezeti értékelés elkészítését.

A megkereső levélben olvasható tájékoztatás, illetve a **MIKEPÉRC S KÖZSÉG TELEPÜLÉS-RENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA LAKÓTERÜLET KIJELÖLÉSE VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ** (Köszeghy Art Bt., 2025. december) megfelelően vizsgálja a régészeti örökségre gyakorolható hatást.

Felhívom azonban a figyelmet arra, hogy a csatolt **Örökségvédelmi hatástanulmány régészeti szakterületi része** a „MIKEPÉRC S 071/20 HRSZ.-Ú TERÜLET” ÉRDEKÉBEN c. dokumentum (Szilágyi Krisztián Antal, régészeti szakértő, 2023) alapján a módosítással érintett ingatlanon – „A terület a sűrű növényzet miatt régészeti kutatásra alkalmatlan volt [...]” (9.o.) – nem végeztek

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: orokseghatasodfok@bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

terepbejárást, amely tény esetleges örökségi kockázatot jelent. Egyébiránt kérem a Véleményezési dokumentációban, ill. az Örökségvédelmi hatástanulmányban írtak betartását.

A további örökségvédelmi eljárások során a területileg illetékes örökségvédelmi hatóság, a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Építésügyi Osztály 1., 4025 Debrecen, Hatvan u. 16.) **jogosult eljárni.**

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:

Jevuczóné dr.
Zelenyánszki Éva
dr. Zelenyánszki Éva
ügyintéző

Digitálisan aláírta: Jevuczóné dr. Zelenyánszki Éva
Dátum: 2025.03.24 13:56:25
+01'00'

Erről értesül:

1. Címzett – HK
2. Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Építésügyi Osztály 1., 4025 Debrecen, Hatvan u. 16. – HK



Digitálisan aláírta: Zoboki Bernadett
Dátum: 2025.03.31. 10:57:24

HAJDÚ-BIHAR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: HB/14-ÁF/00075-4/2025.
Ügyintéző: Kiss Ildikó
Telefon: (52) 550-073

Tárgy: Mikepércs Község
településrendezési tervének lakóterület
kijelöléssel összefüggő módosításához
**Környezeti vizsgálat szükségességének
eseti eldöntésére irányuló eljárás**
Hiv. szám: MPH/2116-19/2025
Mb. főépítész: Kőszeghy Éva
Ügyintéző: Tóth Lajos

Mikepércs Község Önkormányzata

Tímár Zoltán
polgármester

Mikepércs
Kossuth u. 1.
4271

MIKEPÉRCSI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Érkezett:	2025. MÁRC 31. nap
Ikt. szám:	2116-25/2025
Előírat száma:	Tóth Lajos
Vetítéket:	db

Tisztelt Polgármester Úr!

Az állami főépítési hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal hivatkozással a fenti ügyszámon 2025. március 20. napján érkezett megkereső levelében foglaltakra, a tárgyi módosításhoz az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: a továbbiakban: SKVr.) 4. § (2) bekezdése alapján, a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntéséhez megküldött, hiánypótlott dokumentáció alapján az alábbi véleményt adja.

A véleményezésre megküldött dokumentáció:

- megnevezése: „Mikepércs Község Településrendezési tervének módosítása lakóterület kijelölése véleményezési dokumentáció (általános eljárás mód a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet eljárási szabályai szerint)”
- keltezése: 2025. január hó
- felelős tervező: Kőszeghy Ábel okleveles településmérnök (TT 09-0655)

Településrendezési cél:

„1. A új kertvárosias és kisvárosias lakóterület, valamint zöldterület kijelölése a Mikepércs külterületi 071/20 hrsz-ú földrészleten.

2. Magasabb rendű jogszabályi előírások miatt csereterület biztosítása

a) az idők otthona melletti tartalék területek különleges intézményi területek és

b) az egykori TSZ telephely melletti rekultivált folyékony hulladék elhelyezésére szolgáló területek általános mezőgazdasági területbe történő módosításával.

3. Helyi építési szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) módosítása a megrendelővel egyeztetve amennyiben szükséges.”

ELŐZMÉNY

A véleményezési dokumentáció tartalmát megvizsgálva az állami főépítési hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal HB/14-ÁF/00075-2/2025. ügyiratszámmon 2025. március 12. napján hiánypótlási felhívást küldött. A környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntésére vonatkozó dokumentáció 2025. március 20. napján követően vált hiánytalanná.

Állami Főépítési Iroda
4025 Debrecen, Hatvan utca 16. Telefon: (+36 52) 238-194 E-mail: allami.foepitesz@hajdu.gov.hu
KRID: 114141715

VÉLEMÉNY

A rendelkezésre álló dokumentáció alapján az épített környezet szempontjából az Iroda **szükségesnek tartja** a környezeti vizsgálat lefolytatását, ezen belül a környezeti értékelés munkarész elkészítését, tekintettel a környezetében lévő beépítésekre.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 60. § (3) bekezdése szerint ezen esetekben meghatározza, hogy a 2. melléklet 2. pontja szerinti települési környezeti értékelést milyen konkrét tartalommal és részletezettséggel kell elkészíteni.

Az előírásra figyelemmel a terület módosításánál a Korm. rendelet 2. melléklet 2. pontja szerinti teljeskörű tartalom és részletezettség kidolgozása szükséges.

A fentiekben túl az épített környezet védelme szempontjából az Iroda az alábbiakat határozza meg.

KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT

A környezeti vizsgálat egy olyan módszeres és átfogó, iteratív jellegű döntés előkészítő (stratégiai) eljárás, mely a terv, illetve annak különböző változatai megvalósulása során a várható hatásokat tárja fel és értékeli (a tervezés teljes folyamatában). Ezzel a kidolgozó (önkormányzat) a településrendezési eszközzel kapcsolatos környezeti szempontú intézkedéseit (döntéseit) alapozza meg, környezeti tükör szerepét tölti be.

MÓDSZERTAN

A módszertan megválasztásánál a **fenntartható fejlődés vezérfonalának** (a három alappillérenek tekintendő környezeti, társadalmi és gazdasági fenntarthatóság) **alkalmazása javasolt**.

A fejlődés a környezeti és természeti értékek védelme mellett a lakosság életkörülményeinek javítását biztosítja, úgy, hogy az ennek eszközéül tekintett gazdaság tevékenység végzése során a természeti erőforrások kíméletes igénybevételével történjen.

Ezért figyelembe kell venni az érintett területek saját adottságait, hagyományait, melyeket azután helybeni erőforrássá, értékévé lehet alakítani és eszközként felhasználni a rendezésben.

Tekintettel a fenntartható fejlődés három dimenziójára (gazdasági, társadalmi, környezeti) csak az egymással való kapcsolatuk (hatásuk) ismeretében biztosítható a kitűzött településrendezési célok elérése. Ennek kapcsán megállapítható az, hogy a gazdasági fejlődésnek a környezeti szempontok figyelembe vétele nem jelentenek korlátokat, hanem keretet adnak, melyek az alábbiak szerint foglalhatók össze:

- a környezeti elemek és rendszerek terhelhetőségét meg nem haladó - tehát regenerálódó - használata,
- környezeti értékek fenntartása, megőrzése,
- nyersanyag felhasználás és kibocsátás mérséklése, a terhelhetőség folyamatos nyomon követése.

ELEMZÉS

- a) A hatások vizsgálatánál fontos az a tervezett területhasználati, szabályozási változtatások környezetterhelési hatása a települési épített és természeti környezetre. Ennek értékelése során tekintettel kell lenni az Étv. 7. §-a szerinti településrendezési követelményeire, ezek megvalósíthatóságának településrendezési eszközökkel való elősegítésére.
- b) Javasolt egyszerűsített táblázatos formában bemutatni a terv megvalósulása esetén, környezeti hatást kiváltó tényezőket, tervi elemeket és az általuk hatást kiváltó tényezőket (hatótényezőket), illetve ezeknek a fenntarthatóságra gyakorolt hatását. Ezek alapvetően a későbbi hatósági eljárásnak keretet szabó követelmények, tehát az építési övezeti mutatók, az infrastruktúra hálózatok, az épületek létesítésével összefüggő egyéb településrendezési követelmények.
- c) A vizsgálati elemzésnek indokolt kitérnie arra, hogy:
 - a tervezett szabályozási elemek, intézkedések mennyiben befolyásolják, illetőleg javíthatják az épített, ill. természeti környezet, (a táj) állapotát, illetve, hogy

- a tervezett szabályozási intézkedések megvalósulása esetén milyen kár érheti a környezetet, illetőleg a lakosságot.

Egy lehetséges vizsgálat javasolt (általános) példája:

Hatótényező	Hatásviselő	A települési környezet fenntarthatóságra gyakorolt hatás	Hatás jellege + / -
beépítettség, közlekedés stb.	a módosítással érintett környezet		

Javasolt jelrendszer: + gyenge kapcsolat, csak részben járul hozzá a környezeti elem védelméhez
 ++ erős kapcsolat, hozzájárul a környezeti elem védelméhez
 0 bizonytalan megítélésű vagy nem létező kapcsolat
 - erősen gyenge kapcsolat, negatív hatást gyakorol a környezeti elemre

JAVASLATOK

A megvalósuló terv feltárt, környezetre gyenge kapcsolatban álló, illetve negatív hatások elkerülésére, mérséklése érdekében az egyes szerkezeti elemekhez, övezeti, építési övezeti szabályokhoz kapcsolódó konkrét intézkedési javaslatok meghatározása.

A meglévő, feltárt környezeti problémák mérséklése, a településrendezés eszközeivel.

Az Iroda felhívja szíves figyelmét a R. 5. § (3) bekezdésének rendelkezésére, mely szerint a tárgyi eljárás lefolytatása után önkormányzati döntést kell hozni a környezeti vizsgálat szükségességéről¹ vagy annak elvetéséről².

Az Iroda tájékoztatja továbbá, hogy a R. 5. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a „kidolgozót,” tehát ebben az esetben az önkormányzatot – a nyilvánosság irányába is – teljes körű (a környezet védelméért felelős szervek véleményétől eltérő döntés esetén az eltérés tényét és a döntés indokait is tartalmazó) tájékoztatási kötelezettség terheli.

Ennek megfelelően a döntést (azaz az önkormányzati határozatot) és annak indokolását is meg kell küldeni a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § szerinti záró szakmai véleményezés során.

Jelen irat a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény 75. § (3) bekezdése, valamint az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 4. §-a és 26. § (1) bekezdése alapján kizárólag elektronikus úton kerül továbbításra.

¹Amennyiben egyéb védelmi szempontok alapján a környezeti vizsgálat készítése mellett döntenek, úgy a R. 7. § (1) bekezdésében foglaltak szerint a környezeti értékelés konkrét tartalmának és részletezettségének (továbbiakban: tematika) meghatározására a kidolgozónak ki kell kérnie a környezet védelméért felelős szervek – köztük irodánk - szakmai véleményét. Az így elkészített a környezeti értékelést tartalmazó dokumentációt a R) 8. § értelmében a tervvel együtt kell véleményeztetni.

²Abban az esetben, ha környezeti vizsgálat készítését nem tartják szükségesnek, úgy ettől eltérő vélemény(ek) esetén a R. 5.§ (1) értelmében az indokok tisztázása érdekében megbeszélést kell tartani!

Jelen vélemény kiadmányozására a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal hatályos kiadmányozási szabályzata alapján a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda vezetője jogosult.

Debrecen, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Zoboki Bernadett
állami főépítész
főosztályvezető

Kapják:

1. *Címzett (Hivatali kapu – KÉR útján)*
2. *Iráttár*



Mikepércs Községi Önkormányzat Polgármesterétől

4271 Mikepércs, Kossuth u 1.sz.

Tel.: 06-52/398-101, 06-52/398-111; Fax: 06-52/569-006

E-mail: onkormanyzat@mikepercs.hu

Iktatószám: MPH 2116-19/2025

Ügyintéző: Tóth Lajos

Tárgy: Mikepércs község településrendezési tervének lakóterület kijelöléssel összefüggő módosításához a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességének eseti meghatározására irányuló vélemény kérése

Tisztelt Állami Főépítész Asszony!

Tisztelettel kérjük véleményét ismételtén a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § alapján, valamint a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 60.§ (3) bekezdésére figyelemmel Mikepércs község településrendezési eszközeinek módosításához kapcsolódó környezeti vizsgálat szükségességéről, melyhez a HB/14-ÁF/00075-2/2025 iktatószámú hiánypótlásra adott tervezői és önkormányzati válaszokat ismertetjük.

Az ügy megítélése szempontjából a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda az alábbi hiánypótlásokat kérte:

„- az SKVr. 4. § (3) bekezdés szerint a kidolgozó a (2) bekezdés szerinti vélemény kérésekor, annak megalapozásához, legalább a következő tájékoztatást küldi meg:

a) a tervezési feladat (terv, illetve program címe, típusa, tartalma, tervezési terület);

b) a terv, illetve program célja;

c) módosítás esetén a módosítás lényege és az eredeti tervhez, illetve programhoz mért jelentősége;

d) a 2. számú mellékletben foglalt szempontok alkalmazásához a rendelkezésre álló és általa adható információ.

Ezen információkat a megkereső levél ugyan tartalmazza, azonban a tervdokumentáció nem.”

Az önkormányzat részéről a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4.§ (3) bekezdése értelmében szükséges tájékoztatást küldeni, melyet a megkereső levél tartalmaz. Az ügy megítélése szempontjából fontosnak tartjuk, hogy a lehető legtöbb információt megkapják az illetékes környezet védelméért felelős hatóságok, ezért az elkészített véleményezési tervdokumentációt további tájékoztatásként, a terv megértését szolgáló dokumentumként mellékeljük. Annak nem szükséges tartalmaznia a megkereső levél szerinti és a Skvr.-ben rögzített tartalomnak megfelelő leírást.

„- az előzőek alapján a véleményezési dokumentáció megnevezését és tartalmát is szükséges javítani, tekintettel arra, hogy a környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntése helyett a dokumentáció megnevezése az egyszerűsített eljárás szerinti véleményezési dokumentáció (amely egyébként sem megfelelő, mivel a megkereső levél és a dokumentáció 6. oldala szerint általános eljárásban kerül egyeztetésre). Továbbá a véleményezési dokumentáció 7. oldalának utolsó bekezdése szerint a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntésére vonatkozó eljárás már lefolytatásra került, mely törlendő.”

A fenti válaszból eredően a véleményezési dokumentáció megnevezést nem szükséges javítani, és érdemben nem befolyásolja az ügy megítélését. Az eljárásmód elírása javításra került, mely

helyesen általános eljárás mód. Az eljárás lezárásról szóló rész törlése megtörtént a dokumentációból.

„- a dokumentáció kiegészítése szükséges a 2.b) módosítási pont esetében azzal, hogy a rekultivált folyékony hulladék elhelyezésére szolgáló területre készült rekultivációs tervben rögzített végfelhasználási cél összhangban van-e a tervezett módosítás szerinti általános mezőgazdasági területfelhasználással.”

A tervdokumentáció kiegészítése megtörtént. A környezetvédelmi hatósággal történt előzetes egyeztetés alapján az egykori hulladéklerakó ingatlanjai vonatkozásában hatósági határozat nem került kiadásra, az ingatlanok nem állnak rekultiváció vagy rekultivációhoz kapcsolódó utógondozás alatt. A terület hasznosítása mezőgazdasági hasznosítása nem ütközik a környezetvédelmi hatóság érdekeivel.

A fenti válaszok figyelembevételével kérjük szíves véleményét kiadni szíveskedjen a környezeti vizsgálat szükségességének megállapítása tárgyában.

A fenti tájékoztatáson túl a kiegészített, javított véleményezési dokumentáció az alábbi hivatkozásról érhető el:

„<https://koszeghy.art/tervek/mikepercs2025lakoterulet/>”

Mikepercs, időbélyegző szerint

**Timár
Zoltán**
Digitálisan aláírta:
Timár Zoltán
Dátum: 2025.03.20
13:54:17 +01'00'
Timár Zoltán
polgármester

Kapják:

1. Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda – Krid: 114141715

6.4. PARTNERSÉGI HIRDETMEŒY



Mikepécs Községi Önkormányzat
4271 Mikepécs, Kossuth u. 1. sz.
Tel.: 06-52/398-101, 06-52/398-111; Fax: 06-52/569-006
E-mail: onkormanyzat@mikepercs.hu;

LAKOSSÁGI ÉS PARTNERI FELHÍVÁS

A településrendezési eszközök 2025. évi I. (lakóterület kijelöléssel és csereterület biztosításával összefüggő) módosításának véleményezési szakaszához

Ezúton tájékoztatom a lakosságot és az érintett Partnereket, hogy Mikepécs Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet (továbbiakban Kr.) alapján megindította a településrendezési eszközei módosítási folyamatát.

A település hatályos településrendezési eszközeinek módosítása tervezett a belterület határában új lakóterület kijelölése érdekében, mely a település több korábban beépítésre szánt területének mezőgazdasági területbe történő visszasorolásával is jár. A környezet védelméért felelős szervek véleményeit figyelembe véve a képviselő-testület a környezeti vizsgálat készítése mellett döntött, mely önálló alátámasztó munkarészként a tervvel együtt véleményeztetendő. A településrendezési eszközökben tervezett módosításokkal kapcsolatban helyi partnerségi egyeztetés keretében a Kr. 62.§ (1) bekezdés b) pontja szerinti partnerek nyilváníthatnak véleményt a tervezés alá vont területek vonatkozásában.

A partnerségi egyeztetés véleményezési dokumentációja az alábbi weboldalon elérhető:

<https://t4terv.hu/tervek/Mikepercs2025-1/>

A Kr. 65.§-ában foglaltakra tekintettel, figyelembe véve a veszélyhelyzet ideje alatt egyes szervezetek működésére vonatkozó, továbbá egyes közigazgatási eljárási szabályok megállapításáról szóló 146/2023. (IV.27.) Korm. rendelet 2.§-át a partnerségi egyeztetés elektronikus úton kerül lefolytatásra. A véleményadásra a partnerek részéről 2025. július 16. napjáig van lehetőség írásban (a polgármesternek címezve, Mikepécs Községi Önkormányzat címére (4271 Mikepécs, Kossuth u. 1.), vagy az onkormanyzat@mikepercs.hu e-mail címre megküldve a javaslatot. Ugyanezen időszakban közvetlenül az E-TÉR digitális egyeztető felületére is feltölthető a partneri vélemény.

Mikepécs, 2025. július 01.



6.5. VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA BEÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK ÉS KIÉRTÉKELÉSÜK

Mikepércs község lakóterület kijelöléssel összefüggő településrendezési eszközeinek módosítása						
Településrendezési eszközök és környezeti értékelés véleményei						
Ssz.	Véleményező megnevezése	Ügyintéző	Iktatószám	Vélemény rövid összefoglalása	Tervezői - önkormányzati válasz	Környezeti vizsgálatra adott véleményt
1.	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Debreceni Hatósági Iroda	Németh József	K/16631-2/2025	Észrevételt nem tesz.	Köszönjük a véleményt.	-
2.	Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Miskolci Bányafelügyeleti Osztály	Vöröskői Zsófia	SZTFH-BANYASZ/6867-2/2025	Kifogást nem emel.	Köszönjük a véleményt.	-
3.	Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály	Bánhidi Viktória	BP/0801/00508-2/2025	Hatáskör hiányában észrevételt nem tesz.	Köszönjük a véleményt.	-
4.	Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztály	Nagy Zsoltné	HB/18-ÚO/00491-2/2025	A tervezett módosítás közlekedési érdeket nem sért, ellenvéleményt nem fogalmaz meg. Jogszabályi és szabványi tájékoztatást ad.	Köszönjük a véleményt és a tájékoztatást.	-
5.	Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály	Bozóki-Ernyey Katalin	BP/2602/00256-4/2025	A részben bejárt területek későbbi bejárására hívja fel a figyelmet, ami amennyiben ERD köteles a beruházás, úgy a későbbiekben is elvégezhető.	Köszönjük a véleményt. Várhatóan ERD köteles lesz a beruházás, így fog készülni hozzá ERD.	X
				Tájékoztatást ad a 3. tervezési területen a közelmúltban megváltozott régészeti lelőhely poligonjáról.	Köszönjük az észrevételt. A tervezetben a legfrissebb E-TÉR felületéről letöltött adatszolgáltatás kerül feltüntetésre.	X
6.	Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Jogi és Hatósági Nyilvántartó Osztály	dr. Deczky Noémi	HB/17-JHNY/00711-2/2025	A levegőtisztaság védelmi szempontból nem lesznek kedvezőtlen hatással a tervezett módosítások, egyedi követelményeket nem állapít meg.	Köszönjük a véleményt.	-
				Földtani közeg szempontjából kifogást nem emel. A vonatkozó jogszabályi előírások betartásával a tervezett módosítások a földtani közegre nem lesznek kedvezőtlen hatással.	Köszönjük a véleményt.	-
				Zaj- és rezgésvédelem tekintetében kifogást nem emel. A módosítás várhatóan semleges hatással lesz az érintett környezet állapotára.	Köszönjük a véleményt.	-
				Természet- és tájvédelmi szempontból elfogadhatónak tartja. A módosítást tudomásul veszi.	Köszönjük a véleményt.	-

				Hulladékgazdálkodási szempontból kifogást nem emel, egyedi követelményeket nem állapít meg.	Köszönjük a véleményt.	-
7.	Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság Települési Vízgazdálkodási Osztály	Tóthné Macsuka Brigitta	K008182-0002/2025	Jogszabályi előírásokat ismertet, a módosítás ellen kifogást nem emel.	Köszönjük a véleményt és a tájékoztatást.	-
8.	Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földmérési és Földügyi Osztály	Kulcsár Gergely	10017-83/2025	A tervezett módosításokhoz feltételekkel hozzájárul. Jogszabályi előírásokat ismertet.	Köszönjük a véleményt és tájékoztatást. A meghatározott feltételek nagyobb része csak a tervek jóváhagyását követő engedélyezési és hatósági eljárások során teljesíthető.	-
9.	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály	Gottwald Erzsébet	9252-2/2025/h	Honvédelmi érdeket nem érint a módosítás, észrevételt nem tesz.	Köszönjük a véleményt.	-
				A vármegyei önkormányzat véleményét a záró szakmai véleményezés során be kell nyújtani.	Köszönjük az észrevételt. A véleményezést külön jogszabály szabályozza, arra az önkormányzatnak nincs külön ráhatása. A vármegyei önkormányzat a véleményezési szakaszban az E-TÉR által bevont véleményező. A vármegyei önkormányzat nem adott véleményt az E-TÉR felületén, sem hivatali kapun keresztül. Az eljárásrendet szabályozó kormányrendelet nem hatalmazza fel az önkormányzatot más úton történő megkeresésre a véleményezési szakaszban. Amennyiben mégis szükséges a vélemény bekérése, úgy az állami főépítési iroda teheti meg annak bekérését a Korm. rendelet 64.§ (4) bekezdése alapján.	
				Kérjük, a záró szakaszban szíveskedjenek tájékoztatást adni arra vonatkozóan, hogy a tárgyi településrendezési eszközök módosításához történt-e településrendezési szerződés megkötése.	Történt.	

10.	Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda	Kiss Ildikó	HB/14-ÁF/00075- 7/2025	<p>Igazolni szükséges, hogy a Debrecen MJV Déli Gazdasági Övezetének üzemei, valamint a telephelyek veszélyességi zónái érintik-e a tervezett lakóterületet.</p> <p>Ezen vizsgálat elvégzése szükséges a mezőgazdasági területek és lakóövezetek viszonyának tisztázása érdekében, különösen Debrecen MJV és Mikepércs község érintett részeinek közvetlen és közvetett befolyásolása esetén. Hivatkozás: OTÉK 38. § Amennyiben az Önkormányzat rendelkezésére nem áll elegendő információ, adat, abban az esetben az érintett környezetvédelmi hatóságokkal történő egyeztetés javasolt, illetve ezek birtokában a megalapozó-, alátámasztó munkarészek kiegészítése, illetve amennyiben szükséges a szabályozási terven történő átvezetése indokolt.</p>	<p>A tervezési területeket nem érintik sem a debreceni ipari park meglévő üzemének, telephelyeinek veszélyességi övezetei, sem a mikepércsi üzemek védőterületei. A meglévő és érvényben lévő védőtávolságokat a tervek feltüntetik, a tervek ismertetik. A környezetvédelmi hatóság a tervet megvizsgálta és szakterületei alapján nem találta aggályosnak. A környezeti vizsgálatban külön kitér a megbízott szakértő a kért vizsgálatra.</p>
				<p>A dokumentáció 63. és 180. oldalán törölni szükséges azt, hogy a településszerkezeti tervlapon a parti sáv feltüntetése is megtörténik, mivel annak szerkezeti terven való feltüntetése nem szükséges, azt a szabályozási tervlapon szükséges tájékoztató jelleggel feltüntetni. Továbbá a véleményezési dokumentáció további részében megjelenő szerkezeti tervlapokon, vagy kivágatokon sem szerepel a parti sáv.</p>	<p>Köszönjük az észrevételt. Javítása megtörtént.</p>
				<p>Szíveskedjenek bemutatni, hogy a tervezet összhangban áll-e a hatályos településfejlesztési koncepcióval (pl. iskola, óvoda ellátottság, közlekedési kapcsolatok, tömegközlekedés stb.) Hivatkozás: tekintettel a Korm. rendelet 78. §(4) bek. előírásában foglaltakra a Korm. rendelet 4. § (3) bekezdés</p>	<p>Köszönjük az észrevételt. A tervdokumentáció kiegészítésre került. A településfejlesztési koncepcióval a tervezet összhangban van.</p>

			<p>A településszerkezeti terven és szabályozási terven a település 47 számú fkl. út K-i területén több kijelölt, azonban nem beépített, nem igénybevett kisvárosias lakóterület és kertvárosias lakóterület található. Szíveskedjenek igazolni tételesen, hogy a kijelölések miért nem kerültek igénybevételre.</p>	<p>A hatályos terv által feltüntetett területek azok telektulajdonosi szerkezete miatt jelenleg nem használhatók a tervezett fejlesztéshez, megszüntetésük sem lehetséges, mivel az új jogszabályi előírások a közigazgatási határ közelében már tenné lehetővé beépítésre szánt területeként történő kijelölésüket. A tulajdonosi hálózat közös összefogása, a fejlesztés megvalósításához jelenleg nem lehetséges. Ezért helytálló a testületi határozat azon része, mely alapján hasonló adottságokkal rendelkező beépítetlen területekkel jelenleg a település nem rendelkezik.</p>	
			<p>Indokolás szükséges arra vonatkozóan, hogy a település peremén miért kisvárosias lakóterület kijelölése és miért 40%-os beépíthetőség szabályozása tervezett.</p>	<p>A tervezett új lakóterület közepén tervezett kisvárosias lakóterület elhelyezése települési alközpontként is funkcionálhat, ezért indokolt a 40%-os beépíthetőségi szabályozás is, mely jóval szigorúbb az OTÉK által a kisvárosias lakóterületre előírtnál. A kisvárosias jelleg a vármegyeszékhely szomszédságában nem kirívó, és a 40%-os beépíthetőségi korlát sem jelentős beépítési sűrűsödést okoz figyelembe véve a kialakítható telekméreteket. A kisvárosias lakóterületen belül társasházi beépítési is lehetségessé válhat, így annak kialakítása indokolt, és magasabb rendű előírásokkal sem ellentétes.</p>	
			<p>A határozati javaslat tervezetében a hatályos településszerkezeti terv határozat számát szükséges feltüntetni.</p>	<p>A határozati javaslat módosítása megtörtént.</p>	
			<p>A Rendelettervezet 3. mellékletét képező szabályozási tervlapon a parti sáv feltüntetése nem egyértelmű, hogy mihez viszonyítva került feltüntetésre, tekintettel arra, hogy a véleményezési dokumentációban is leírták, hogy nem ismert a parti sáv pontos helyzete. Ilyen esetben a jogszabály szerinti 6-6 méteres parti sáv feltüntetését javasolt telekhatártól viszonyítva, méretezve feltüntetni.</p>	<p>Köszönjük az észrevételt. A parti sáv feltüntetése a telekhatárhoz került igazításra.</p>	
			<p>Az új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó munkarészt a dokumentáció tartalmazza, amennyiben a fenti észrevételekből következően változás történik, szíveskedjenek ezen a munkarészen is átvezetni.</p>	<p>Köszönjük az észrevételt. Nem vált szükségessé változtatni ezen a munkarészen.</p>	

11.	Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály 1.	Kovárczi Enikő	HB/19-ÉPO-1/0821- 3/2025	Ismerteti az érintett régészeti lelőhelyeket. Kéri az örökségvédelmi hatástanulmányban foglaltak betartását. A módosítás a műemléki épületeket és ingatlanokat hátrányosan nem érinti, örökségvédelmi érdeket nem sért.	Köszönjük a véleményt és a tájékoztatást.	-
12.	Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály	Tóth-Németh Szilvia	KÖFÁT/41529- 1/2025/VHF	Észrevételt nem tesz.	Köszönjük a véleményt.	-
13.	Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály Kémiai Biztonsági Kockázateértékelési Osztály	Czékus Miklós	NNGYK/51873- 2/2025	Észrevételt nem tesz, módosítási javaslatot nem fogalmaz meg.	Köszönjük a véleményt.	X
14.	Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda	Zoboki Bernadett	HB/14-ÁF/00075- 8/2025	A benyújtott dokumentáció alapján megállapítást nyert, hogy a környezeti értékelés munkarész nem a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 2. melléklet 2. pont szerinti tartalmi követelményeknek megfelelően készült, továbbá olyan jogszabályi hivatkozásokat alkalmaz, melyeket már hatályon kívül helyeztek (pl. eljárásrendre vonatkozóan a 314/2021. (XI. 8) Korm. rendeletre, új beépítésre szánt területek kijelölése kapcsán pedig az Étv.-re hivatkozik).	A környezeti értékelés átdolgozásra került a 419/2021. Korm. Rendelet tartalmának megfelelően. A pontatlan jogszabályok javítása megtörtént.	X
				Fentiekén túl a dokumentáció 19. oldalán a Heves Megyei Integrált Területi Programjára hivatkozik, a 420. oldalon pedig a Külső-Mérgező anyagokra (Heves Vármegye területén található), mely nem releváns a tervezési területekre vonatkozóan, valamint a 40. oldalon telephelyfejlesztésre, a 43. oldalon pedig kereskedelmi építési övezet kijelölésére vonatkozó megállapításokat tesz, mely a tárgyi tervezési területen szintén nem releváns.	Köszönjük az észrevételt. Az elírások javítása megtörtént.	
15.	Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály	Baráthné Szabó Ágnes Róza	HB/NEF/00494- 4/2025	Jelentős, egészségügyre kiterjedő közegészségügyi kockázattal növekvő hatás nem várható. Külön előírást nem fogalmaz meg.	Köszönjük a véleményt.	X

Ügyiratszám: K/16631-2/2025.

Tárgy: Mikepércs Város településrendezési
eszközeinek módosítása

Elektronikus levélcím: info@nmhh.hu

Ügyiratszámuk: -

Ügyintézőjük: -

Mikepércs Város Önkormányzata

MIKEPÉRC

Óvoda utca 4.

4 2 7 1

Tisztelt Polgármester Úr!

A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: **Hatóság**) a tárgy szerinti településrendezési eszközök módosítására vonatkozó, E-TÉR rendszerbe feltöltött tervezetét megvizsgálta.

A Hatóság megállapította, hogy a véleményezési dokumentáció alátámasztó munkarésének hírközlési szempontú értékelése tartalmazza, hogy „*Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan, nem került kidolgozásra, mivel a tervezett változások érdemben nem változtatják meg a hatályos rendezési tervhez korábban készített munkarészeket.*”.

A Hatóság megállapította, hogy a módosítások nem tartalmaznak elektronikus hírközlésre vonatkozó előírást, így a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban észrevételt nem tesz.

Elektronikusan aláírt dokumentum

*Kiadmányozta: Németh József hatósági irodavezető Debrecenben,
az elektronikus aláírás szerinti időpontban*



Szabályozott Tevékenységek
Felügyeleti Hatósága
Bányászati és Gázipari Főosztály
Miskolci Bányafelügyeleti Osztály

2025. 07. 07. előadó

Iktatószám: SZTFH-BANYASZ/6867-2/2025
Tárgy: Mikepércs Község TRE módosítása
- általános eljárás

Azonosító szám: -
Hivatkozási szám: -
Ügyintéző: Vöröskői Zsófia
Telefon: +36 46 896 011
E-mail: zsofia.voroskoi@sztfh.hu
Mellékletek: -

MIKEPÉRCSI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Érkezett: 2025 JÚL 07.hó.....nap
Ikt. szám: 246-28/2025	Melléklet:db
Előírat száma: Tóth Lajos	Ügyintéző:

A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága (a továbbiakban: Bányafelügyelet) Mikepércs Község Polgármestere megkeresésére közli, hogy Mikepércs Község Településrendezési tervének módosítása kapcsán kifogást nem emel.

A Bányafelügyelet a véleményezést a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdés a) pontja és a 11. melléklet 23. sora alapján adta ki.

Miskolc, időbélyegző szerint

dr. Nagy László
elnök
(hatáskör gyakorlója megbízásából)
Vöröskői Zsófia
Digitálisan aláírta:
Vöröskői Zsófia
Dátum: 2025.07.03
11:16:45 +02'00'
Vöröskői Zsófia
bányafelügyeleti ügyintéző
(kiadmányozó)

- Kapják:
1. Mikepércs Község Önkormányzata – Hivatali kapun
 2. Irattár

Székhely: 1123 Budapest, Alkotás utca 50. Telefon: +36 (1) 550 2500 Email: sztfh@sztfh.hu Hivatali kapu: SZTFH
Levelezési cím: 1538 Budapest, Pf. 547. Fax: +36 (1) 550 2495 Honlap: www.sztfh.hu KRID: 469506375 v01



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ORSZÁGOS KÖZÚTI ÉS HAJÓZÁSI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

Tímár Zoltán polgármester úr
részére

Mikepércs Község Önkormányzata

Mikepércs
Óvoda u. 4.
4271

Iktatószám: BP/0801/00508-2/2025

Ügyintéző: Bánhidi Viktória

Telefon: +36 1 815 9633

Tárgy: Mikepércs község településrendezési
eszközeinek módosítása
(csereingatlanok) – véleményezési
szakasz

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre KRID: 359018149

Tisztelt Polgármester Úr!

Mikepércs község településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos kísérlével nélküli – Hivatalomhoz 2025. július 1-jén 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 átjárót érintő településrendezési eszköz esetében vesz részt a véleményezési eljárásban.

Fentiekre tekintettel, a területrendezési 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:

Koszej Adél
osztályvezetői feladatok ellátására
kijelölt szakmai vezető

Gyorsforgalmi Ütőgi 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



HAJDÚ-BIHAR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: HB/18-ÚO/00491-2/2025
Ügyintéző: Nagy Zsoltné
Telefon: (+36 52) 502-114

Tárgy: Mikepércs Község településrendezési eszközök módosítása lakóterület kijelölését illetően

**Tímár Zoltán részére
polgármester**

Mikepércs Község Önkormányzata

**Mikepércs
Kossuth u. 1.
4271**

Tisztelt Polgármester Úr!

A Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztály (4025 Debrecen, Széchenyi u. 46.) tárgyi ügyben a hivatkozott számú megkeresésére a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 68. § (1) bekezdés alapján közlekedési szempontból az alábbi szakmai véleményt adja.

A véleményezési tervdokumentáció alapján megállapítható, hogy a településrendezési eszközök tervezett módosítása közlekedési érdeket nem sért, ezért azzal kapcsolatban ellenvéleményünk nincs.

A közlekedési területek meghatározásánál javasoljuk figyelembe venni, hogy a tervezett közlekedési létesítmények a megfelelő paraméterekkel kialakíthatóak legyenek a közutak tervezése című, e-UT 03.01.11. számú útügyi műszaki előírásban foglaltaknak megfelelően.

Javasoljuk továbbá figyelembe venni a gépjármű-várakozóhelyek geometriai kialakításáról szóló e-UT 03.02.33. számú útügyi műszaki előírás 2024. június 15-étől hatályos változatát, miszerint a várakozóhelyek minimális méretei változtak (pl. személygépkocsi merőleges várakozóhely 2,50 x 5,50 méter).

Felhívom a figyelmet a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 39. § (1) bekezdésében foglaltakra, miszerint az útsatlakozás létesítése a közút kezelőjének hozzájárulásával létesíthető.

Érintett államigazgatási szervként szakági véleményünket a Korm. rendelet 11. sz. mellékletének 16. pontja alapján az útügyi érdekek és a közúti közlekedés biztonsági követelményeinek érvényre juttatása érdekében adtam meg.

Debrecen, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Dedinszky Mónika
osztályvezető

Kapják (elektronikusan):

1. Címzett
2. Irrattár

Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztály
4024 Debrecen, Széchenyi u. 46. Telefon: (+36 52) 502-110 E-mail: ut@hajdu.gov.hu
Hivatali kapu neve és KRID azonosítója: HBMKHKF, 712912918



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám: BP/2602/00256-4/2025

Ügyintéző neve: Bozóki-Ernyey Katalin

Telefon: 061/795-9032

Tárgy: Mikepércs három részterületére vonatkozó településrendezési eszközök módosítása – környezeti értékelés véleményezése örökségvédelmi szempontból

Melléklet: –
Hiv.szám: 3693/2025
E-TÉR: 22053 (2024.09.26.)
Ügyintézőjük: Szakács János

Tímár Zoltán polgármester

Mikepércs Községi Önkormányzat

4271 Mikepércs, Kossuth u. 1.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

A fent megjelölt hivatkozási számon és tárgyban az E-TÉR rendszeren keresztül kézhez vett megkeresésre, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet (továbbiakban: 2/2005 (I. 11.) Korm. rend.) 8. § (3) bek. a) pontjában és a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában foglaltak, valamint az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás (továbbiakban: Nyilvántartás) aktuális adatai alapján nyilatkozom, hogy régészeti és műemlékvédelmi szempontból

Mikepércs Község Településrendezési tervének módosítása **KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT (Georatio Bt. — 2025. április)** – amely részben a lent nevezett régészeti örökségvédelmi hatástanulmányon alapul,

az alábbi kitételrel megfelelő.

A Véleményezési dokumentációhoz csatolt Örökségvédelmi hatástanulmány régészeti szakterületi része „MIKEPÉRC 071/20 HRSZ.-Ú TERÜLET” ÉRDEKÉBEN c. dokumentum (Szilágyi Krisztián Antal, régészeti szakértő, 2023) alapján a módosítással érintett ingatlan terepbejárása csak részben valósult meg, mert a terepviszonyok erre alkalmatlanok voltak:

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: orokseghozfok@bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

A „Mikepércs 071/20 hrsz-ú terület” elnevezésű projektnek egy vizsgált területe van: Mikepércs, külterület 071/20 hrsz-ú földrészlet esetében mintegy 22,37 ha.

A vizsgált terület terepbejárására 2023. november 30-án került sor, Szilágyi Krisztián Antal, régészeti szakértő részvételével. A településen egy terület lett kijelölve a község északkeleti részén fekvő Cigány-domb-dűlőben. A nyugat-keleti hossz tengelyű, téglalap alakú területet a II. katonai felmérés alapján a Hosszúpályiba menő úttól északra a Mészáros-domb – Czigány-halom – Pucy-halom határolja. Felszínét régi lucerna, gaz és gyep borította. A terület a sűrű növényzet miatt régészeti kutatásra alkalmatlan volt.

A kijelölt kutatási területen, valamint a kutatási területtől délkeletre fekvő, szántott ingatlanon régészeti lelőhelyre utaló talajelszíneződést, régészeti leleteket nem találtam. További kutatás szükséges az I. katonai felmérésen a kutatási környezettől északra jelzett Dobonas halom, illetve a II. katonai felmérésen szereplő: Mészáros-domb, Czigány-halom és Pucy-halom lokalizálására.

A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 14. melléklet 1.2. pontja szerint „A település régészeti örökségének felmérése újonnan beépítésre szánt területnek kijelölt terület esetén terepbejárással” végzendő, ezért a terepbejárást, amint erre a terepviszonyok lehetőséget adnak be kell fejezni! A terepbejárás elvégzéséről szóló dokumentumot kérem, hogy hatóságomnak – Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály – küldjék meg. A további eljárások, fejlesztés tervezése során az abban foglaltakat be kell tartani.

Amennyiben a tervezett beruházás ún. nagyberuházás, úgy elegendő a terepbejárást az **előzetes régészeti dokumentáció** részeként elvégezni:

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (Kötv.) 7. § 20. pontja alapján **nagyberuházásnak** minősül többek között a földmunkával járó **a) bruttó 500 millió forintot** értékhátart meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás. Ebben az esetben a Kötv. 23/C. § (1) bekezdése szerint a **beruházónak előzetes régészeti dokumentációt (továbbiakban: ERD) kell készíttetnie.** 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 szolgál, valamint az ebből következően elvégzendő régészeti feladatellátás formájának, idő- és költségvonzatainak meghatározásához hozzájáruló, az ismert adatok és források feldolgozásával, a lelőhely állapotában maradandó változással nem járó műszeres lelőhely-, illetve leletfelderítés, terepbejárás és próbafeltárás alkalmazásával készült dokumentum.*

Továbbá, meg kívánom jegyezni, hogy a III. számú tervezési területen ábrázolt lelőhely kiterjedése (Környezeti értékelés 10. ábra.) a Nyilvántartás adatai szerint a napokban, 2025. július 3-án, módosult, így kérem, hogy lehetőség szerint aktualizálják a lelőhely ábrázolását. A konkrét módosítás a régészeti lelőhelyet továbbra sem érinti.

Tájékoztatom, hogy a régészeti lelőhelyekkel és a műemléki értékekkel kapcsolatban a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 10. mellékletének 14–16., 23–25. pontjai

alapján az adatszolgáltató szerv a Lechner Tudásközpont (Lechner Nonprofit Kft. 1111 Budapest, Budafoki út 59. E/3. épület.)

Szükség esetén adatigénylésért **fordulhatnak közvetlenül az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelmi és Kulturális Örökség Védelméért Felelős Helyettes Államtitkárság Régészeti Osztályához is.**

Elérhetőségük: Régészeti Osztály, dr. Könye Kornél osztályvezető – regeszet@ekm.gov.hu

<https://www.e-epites.hu/regeszet/onkormanyzat/terinformatikai-adatszolgaltatas>

A további hatósági eljárások során biztosítani kell az örökségvédelmi szempontok érvényesülését és Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Építésügyi Osztály 1., 4025 Debrecen, Hatvan u. 16.) a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 62. § 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 – E-TÉR
2. Mikepércs Községi Önkormányzat – HK
3. Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Építésügyi Osztály 1., 4025 Debrecen, Hatvan u. 16. – HK



Digitálisan aláírta: Dr. Veszprémi Bernadett
Dátum: 2025.07.15. 09:01:05

HAJDÚ-BIHAR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: HB/17-JHNY/00711-2/2025.
Ügyintéző: dr. Deczky Noémi
Telefon: (36 52) 513 004

Tárgy: vélemény
Hiv. szám: 3693/2025
Ügyintézőjük: Szakács János

Mikepércs Községi Önkormányzat

Tímár Zoltán polgármester részére

Mikepércs
Kossuth u. 1.
4271

MIKEPÉRCSI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Érkezett: 2025 JÚL 15.	ho.nap
Ikt. szám: 3693-2/2025	Melléklet:db
Eloírat száma: 1	Ügyintéző: Szakács János

Tisztelt Polgármester Úr!

A környezetvédelmi hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: környezetvédelmi hatóság) részére megküldött - „Mikepércs Község településrendezési eszközeinek lakóterület kijelöléssel összefüggő módosítása” – tárgyban megküldött dokumentációval kapcsolatban, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) 66. § (2) bekezdése b) pontja szerinti véleményezési eljárás keretében az alábbi

v é l e m é n y t

adja:

1. Levegőtisztaság védelme:

A környezetvédelmi hatóság a benyújtott véleményezési dokumentáció alapján Mikepércs Község településrendezési eszközeinek módosítása ellen - levegőtisztaság-védelme tekintetében - kifogást nem emel, egyedi követelményeket nem állapít meg.

Indokolás:

A rendelkezésre álló véleményezési dokumentáció alapján megállapítható, hogy a településrendezési eszközök módosítása a Mikepércs 071/20 hrsz.-ú ingatlan részterületein lakóterület kijelölését szolgálja a megnövekedett lakásigény kiszolgálására. A módosítás során kertvárosias és kisvárosias lakóterület, valamint zöldterület kijelölése tervezett általános mezőgazdasági terület területfelhasználási kategóriából. A csereterületek különleges (beépítésre szánt) intézményi terület (idősek otthona melletti tartalék területek) és különleges (beépítésre szánt) hulladék elhelyezésére szolgáló terület (egykori TSZ telephely melletti rekultivált folyékony hulladék elhelyezésére szolgáló terület) területfelhasználásból általános mezőgazdasági terület területfelhasználási kategóriába kerülnek.

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
Jogi és Hatósági Nyilvántartó Osztály
4024 Debrecen, Piac u. 42-48. Telefon: (36 52) 511-000 E-mail: kornyezetvedelem@hajdu.gov.hu
Hivatali kapu neve és KRID azonosítója: TIKTVF 308252122

A benyújtott dokumentáció alapján megállapítható, hogy a településrendezési eszközök módosítása során megfogalmazott célok megvalósítása a levegőtisztaság-védelmére vonatkozó jogszabályi előírások betartása mellett a levegő minőségére várhatóan nem lesznek kedvezőtlen hatással.

A környezetvédelmi hatóság véleményét a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet alapján adta meg.

2. Földtani közeg védelme:

A környezetvédelmi hatóság a földtani közeg minőségének védelme tekintetében Mikepércs község településrendezési eszközeinek módosítása ellen kifogást nem emel.

A földtani közeg vonatkozásában a földtani közeg védelmére vonatkozó ágazati jogszabályi előírásokat (a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Favir.) és a földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről szóló 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EÜM-FVM együttes rendelet (a továbbiakban: Favhér.) be kell tartani, egyedi követelményeket a környezetvédelmi hatóság nem támaszt.

Indokolás:

Mikepércs külterületén lakóterület kijelölését tervezi az önkormányzat. A módosítás során kertvárosias lakóterület (Lke2) kijelölése tervezett általános mezőgazdasági terület (Má) területfelhasználásából 14,6352 ha területen, 0,8503 ha kisvárosias lakóterület (Lk) kijelölése tervezett általános mezőgazdasági terület (Má) területfelhasználásából, 2,2928 ha zöldterület (Z) kijelölése tervezett általános mezőgazdasági terület (Má) területfelhasználásából. A csereterületek bizonyos ingatlanok 10,8361 ha területen különleges (beépítésre szánt) intézményi terület (Ki) területfelhasználásából általános mezőgazdasági terület (Má) területfelhasználásba, valamint egyéb ingatlanok 2,4714 ha 3,1058 ha területen különleges (beépítésre szánt) hulladék elhelyezésére szolgáló terület (Kh) területfelhasználásából általános mezőgazdasági terület (Má) területfelhasználásába kerülnek módosításra.

A településrendezési eszközök vonatkozásában megfogalmazott célok megvalósítása a vonatkozó jogszabályi előírások betartása mellett a földtani közeg minőségére várhatóan nem lesznek kedvezőtlen hatással.

A környezetvédelmi hatóság véleményét a – földtani közeg védelme tekintetében – Favhér. és a Favir. földtani közeg védelmére vonatkozó előírásai alapján adta meg.

3. Zaj- és rezgés elleni védelem:

A környezetvédelmi hatóság a zaj- és rezgésvédelem tekintetében a tervezett módosítás ellen kifogást nem emel.

Zaj- és rezgésvédelem vonatkozásában az általános jogszabályi előírásokat (a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet (továbbiakban: ZajR.), a zajkibocsátási határértékek megállapításának, valamint a zaj- és rezgés-kibocsátás ellenőrzésének módjáról szóló 93/2007. (XII. 18.) KvVM rendelet (továbbiakban: 93/2007. (XII. 18.) KvVM rendelet), valamint a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EÜM együttes rendelet (továbbiakban: 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EÜM együttes rendelet) be kell tartani, egyedi követelményeket a környezetvédelmi hatóság nem ír elő.

Indokolás:

Mikepércs külterületén lakóterület kijelölését tervezi az önkormányzat. A módosítás során kertvárosias lakóterület (Lke2) kijelölése tervezett általános mezőgazdasági terület (Má) területfelhasználásából 14,6352

ha területen, 0,8503 ha kisvárosias lakóterület (Lk) kijelölése tervezett általános mezőgazdasági terület (Má) területfelhasználásából, 2,2928 ha zöldterület (Z) kijelölése tervezett általános mezőgazdasági terület (Má) területfelhasználásából. A csereterületek bizonyos ingatlanok 10,8361 ha területen különleges (beépítésre szánt) intézményi terület (Kj) területfelhasználásából általános mezőgazdasági terület (Má) területfelhasználásba, valamint egyéb ingatlanok 2,4714 ha 3,1058 ha területen különleges (beépítésre szánt) hulladék elhelyezésére szolgáló terület (Kh) területfelhasználásából általános mezőgazdasági terület (Má) területfelhasználásába kerülnek módosításra.

A benyújtott dokumentáció alapján megállapítható, hogy a vonatkozó jogszabályi előírások betartása mellett a zaj- és rezgésvédelem vonatkozásában a módosítás várhatóan semleges hatással lesz az érintett környezetre.

A környezetvédelmi hatóság véleményét a – zaj- és rezgésvédelem tekintetében – ZajR., a 93/2007. (XII. 18.) KvVM rendelet és a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EÜM együttes rendelet előírásai alapján adta meg.

4. Természet- és tájvédelem:

A fenti településrendezési eszközök módosítása természetvédelmi szempontból elfogadható.

Indokolás

A módosítással érintett lehatárolt területek nem érintenek országos jelentőségű védett vagy a Natura 2000 hálózat részét képező területet. A környezetvédelmi hatóság a módosítást tudomásul veszi.

A természet- és tájvédelemmel kapcsolatos követelményeknek megfelelést a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény alapján vizsgálta a környezetvédelmi hatóság.

5. Hulladékgazdálkodás:

A környezetvédelmi hatóság a benyújtott dokumentáció alapján a településrendezési terv módosítása ellen kifogást nem emel, egyedi követelményeket nem állapít meg.

Indokolás

A benyújtott tervdokumentációt a területi hulladékgazdálkodási hatóságként eljáró környezetvédelmi hatóság áttekintette, amely során megállapította, hogy a Mikepércs község településrendezési eszközeinek lakóterület kijelöléssel összefüggő módosítása hulladékgazdálkodási szakterületet nem érint.

A módosítás nem érinti a rekultivált hulladéklerakó területét.

A környezetvédelmi hatóság a hulladékgazdálkodással kapcsolatos szakvéleményét a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdése, a 64. § (2) bekezdése, és a (3) bekezdés a) pontja, a 68. § (2) bekezdés, valamint a 11. melléklet 5a. pontja alapján adta meg.

A kormányhivatal illetékességét a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.



TISZÁNTÚLI
VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG
DEBRECEN

Települési Vízgazdálkodási Osztály

Tel.: (52) 410-677/19088

E-mail: menesne@tivizig.hu

Dátum:
2025. 07. 21.

Tárgy: Mikepércs Község településrendezési tervének módosítása_szakmai véleményezés

Hivatkozási szám:
E-TÉR
22053 azonosító

Tímár Zoltán részére
polgármester úr

Ügyintéző:
-

Mikepércs Községi Önkormányzat
Mikepércs
Kossuth u. 1. sz.
4271

Ügyiratszám:
K008182-0002/2025

Előadó:
Tóthné Macsuka
Brigitta

Tisztelt Polgármester Úr!

Az E-TÉR rendszeren érkezett megkeresés alapján Igazgatóságunk részéről az Országos Vízügyi Főigazgatóságot is képviselve a megküldött dokumentációk áttanulmányozása után véleményünket az alábbiakban adjuk meg:

A módosítás megnevezése:

„Mikepércs Község településrendezési eszközeinek módosítása, lakóterület kijelölése”

A módosítás célja:

„Mikepércs külterületén lakóterület kijelölését tervezi az önkormányzat.”

A módosítással érintett területek:

„A tervezett lakóterület kijelölés során a külterületi 071/20 hrsz-ú ingatlan részterületei érintettek. A módosítás során kertvárosias lakóterület (Lke2) kijelölése tervezett általános mezőgazdasági terület (Má) területfelhasználásból 14,6352 ha területen, 0,8503 ha kisvárosias lakóterület (Lk) kijelölése tervezett általános mezőgazdasági terület (Má) területfelhasználásból, 2,2928 ha zöldterület (Z) kijelölése tervezett általános mezőgazdasági terület (Má) területfelhasználásból. A csereterületek egyrészt a 0162, 0163, 0164, 0170/1-16 hrsz-ú ingatlanok 10,8361 ha területen különleges (beépítésre szánt) intézményi terület (Ki) területfelhasználásból általános mezőgazdasági terület (Má) terület felhasználásba, másrészt a 050/3 és 022/6 hrsz-ú ingatlan 2,4714 ha és 3,1058 ha területen különleges (beépítésre szánt) hulladék elhelyezésére szolgáló terület (Kh) területfelhasználásból általános mezőgazdasági terület (Má) területfelhasználásba kerülnek kódosításra.”

Felszín alatti vizeket érintő és vízminőség-védelmi szempontok:

A sérülékeny vízbázisokra vonatkozó 123/1997. (VII.18.) kormányrendelet alapján felszín alatti vizekkel kapcsolatban a tervezési területen sérülékeny földtani közegű vízbázisra épült vízmű nem üzemel.
A tervezési területen távlati ivóvízbázis nem található.

A MI VÍZÜGYÜNK

A felszín alatti vizek védelmével kapcsolatos szennyeződéserzékenységi besorolására az érvényes szabályozás a 219/2004. (VII. 21.) Kormányrendelet és a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet. E rendelkezések alapján a vízbázis területe „érzékeny”.

Kérjük betartani a 147/2010. (IV. 29.) Korm. Rendelet a vizek hasznosítását, védelmét és egyéb kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános jogszabályok előírásait.

A módosítási területek nem érintik a 2018. évi CXXXIX. törvény kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 4. melléklet: **vízminőség-védelmi terület** övezetét.

A vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről szóló 27/2006. (II. 7.) Korm. rendelet alapján **a terület nitrát érzékeny**.

Fentiek figyelembe vételével a tervezett létesítmények kialakítását úgy kell megoldani, hogy a 219/2004. (VII. 21.) Kormányrendelet 1. számú mellékletében felsorolt anyagoknak (pl. ammónia, nitritek, nitrátok, stb.) a felszín alatti víztérbe történő közvetlen bevezetése elkerülhető legyen. A talajba és a vízfolyásokba szennyezett csapadékvíz vagy egyéb szennyvíz nem kerülhet.

A vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény 4.§ (1) pontjában rögzíti a települési önkormányzat vízgazdálkodással összefüggő feladatait, amely értelmében a település önkormányzatának dolga a helyi vízrendezés, ár- és belvízelvezetés és települési vízkárelhárítás ellátása. Az **„árvíz- és a belvízvédekezésről”** szóló **10/1997. (VII.17) rendelet, a 232/1996. (XII. 26.) „a vizek kártételei elleni védekezés szabályairól”** szóló Kormány rendelet értelmében a vízkár-elhárítási tervet a védekezésre kötelezettnek minden év december 10-ig felül kell vizsgálnia és a változásokat a terveken át kell vezetnie. **Felhívjuk a figyelmet, hogy Mikepércs Község nem rendelkezik a Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság által jóváhagyott vízkár-elhárítási tervvel!**

A települési csapadékvíz-gazdálkodás korszerű műszaki megoldásaira kell törekedni. Javasoljuk a csapadékvíz elvezetés helyett a fenti szempontok (talajvízviszonyok, vízbázisvédelem, vízminőség-védelmi előírások, belvíz veszélyeztetettség, stb.) figyelembe vételével megvizsgálni a lehetőségeket és előtérbe helyezni a csapadékvíz-gazdálkodást, (gyűjtést, késleltetést, helyben hasznosítást) a kül- és belterületi csapadékvíz-gazdálkodás összhangjának megteremtése, együttes kezelése mellett. Fontos, hogy a települési csapadékvíz-gazdálkodás is részét képezze a területrendezési terveknek.

Erre vonatkozóan **felhívjuk a figyelmet, hogy a településnek rendelkeznie kell Integrált Települési Vízgazdálkodási Tervvel (ITVT)** melynek kidolgozására vonatkozóan az alábbi tervezési segédlet ad útmutatást:

https://vpf.vizugy.hu/reg/ovf/doc/itvt_tervezesi%20segedlet_OVF.pdf

Az ITVT megléte a kékinfrastruktúra pályázatok feltétele. A dokumentumban integrált szemlélettel és a fent felsorolt érzékenységi besorolásoknak a figyelembe vételével meg kell vizsgálni azokat a „vízgazdálkodási területeket”, amelyek a településfejlesztési elképzelésekkel és egyéb települést érintő szakpolitikákkal összhangban (Települési Környezetvédelmi Program, Települési Klíma akcióterv, Közlekedés Fejlesztési Terv, Mobilitási Terv, Tájkép Védelmi Tervezés, stb) az éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodást elősegítik.

Vízrendezési szempontok:

Érintett belvízrendszer:

A módosítással érintett területek a 48. Keleti főcsatorna menti belvízrendszeren belül a 48.b Kösely belvízöblözetben helyezkednek el.

Vízrendezési létesítmények:

A III. tervezési területen a 2.b. módosítással érintett terület érinti TIVIZIG vagyongazdálkodásában és üzemeltetésében lévő Tócsa-csatornát.

Belvíz veszélyeztetettség:

A Pálfi-féle külterületi belvíz-veszélyeztetettség besorolás alapján az I. és II. tervezési területen a módosítással érintett területek jellemzően belvízzel nem, vagy alig veszélyeztetett (I. kat.), a III. tervezési területen a módosítással érintett területek jellemzően belvízzel mérsékelt veszélyeztetett (II. kat.) területnek minősülnek.

A tervezett módosításokat az alábbi előírások figyelembe vételével kell megvalósítani:

- Újabb területek építési területbe való bevonásakor, telekosztáskor a csapadékvíz elvezetéséről, ill. a csapadékvíz-gazdálkodási lehetőségekről előre gondoskodni kell.
- **Kérjük a 83/2014. (III. 14.) Kormányrendelet 20. § figyelembe vételét, mely a vízjárta területekre vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.** Javasoljuk, hogy a belvízzel veszélyeztetett területeket a rendezési tervben tüntessék fel és építési területté ne nyilvánítsák.
- A mélyfekvésű, vízjárta területekre az építéshatósági eljárások során fokozott figyelmet kell fordítani. (Záportározás, csapadékvíz elvezetés, beépítés korlátozása)
- Belterületen a csapadékvíz, ill. belvíz elvezetést (csatornák, belvíz tározók, szivattyúzási helyek stb.) a településrendezési tervben részletesen dolgozzák ki.
- **Kérjük a 83/2014. (III. 14.) Kormányrendelet figyelembe vételét, mely a parti sávra vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.**
- A vízgazdálkodási létesítmények mellett a parti sávot szabadon kell hagyni, azon belül végleges építmény nem helyezhető el, tilos olyan növényzet ültetése, amely a fenntartási munkát akadályozza, külterületen gyepgazdálkodás, valamint a termőföld művelési ágának megfelelő, a parti sáv rendeltetését és megfelelő használatát, szükség szerinti igénybevétele nem akadályozó, a meder állapotát nem veszélyeztető tevékenység folytatható.
- A vízlétesítmények melletti területet, ingatlant a tulajdonos vagy használó csak úgy hasznosíthatja, művelheti, hogy ezáltal azok állapotát, üzemeltetését ne veszélyeztesse, a víz természetes lefolyását ne akadályozza, a víz minőségét ne károsítsa.
- Felszíni és felszín alatti víz nem szennyeződhet.

Vízgyűjtő-gazdálkodási Tervezés:

A Kormány **1242/2022. (IV. 28.) Korm. határozatában** elfogadott felülvizsgált Vízyűjtő-gazdálkodási Terv (továbbiakban VGT3) értelmében a tervezési területek a **2-17 Hortobágy-Berettyó** nevű alegységen található, amely a Tisza részvízyűjtő területe.

- *A területen érintett felszíni alatti víztestek:*

sp. 2.6.2. talajvíz víztest: Hortobágy, Nagykunság, Bihar északi rész.

Mennyiségi állapota gyenge (oka: vízmérleg, FAVÖKO). Kémiai állapota jó, de fennáll a gyenge állapot kockázata (NO₃). A VGT3 alapján a víztest gyenge minősítésű, állapotában a VGT2-höz képest nincs változás.

p. 2.6.2. rétegvíz víztest: Hortobágy, Nagykunság, Bihar északi rész.

Mennyiségi állapota jó, de fennáll a gyenge állapot kockázata (oka: süllyedés). Kémiai állapota jó, de fennáll a gyenge állapot kockázata (oka: NO₃, Cl). A VGT3 alapján a víztest gyenge minősítésű, állapota a VGT2-höz képest javul.

- *A területen leginkább érintett felszíni víztest:*


Kondoros-csatorna alsó: Erősen módosított víztest, mely *mérsékelt ökológiai* állapotú és *nem jó kémiai* állapotú. Integrált állapota a VGT2-höz képest javul.

Tócsa alsó: Erősen módosított víztest, mely *rossz ökológiai* állapotú és *nem jó kémiai* állapotú. Integrált állapotában nincs változás a VGT2-höz képest.

A VGT3 különböző célokat, intézkedéseket fogalmaz meg, amelyek megvalósítására törekedniük kell, és amely alapján a célokat, intézkedéseket igyekezniük kell szem előtt tartani. Cél minden esetben a víztestek jó állapotának elérése vagy fenntartása. A teljes VGT3 megtalálható a www.vizeink.hu oldalon.

A településrendezési eszközök módosítása ellen **kifogást nem emelünk**, a módosításokat a fenti előírások, jogszabályok figyelembe vételével kérjük megvalósítani.

Tisztelettel:


Ménész Óvári Judit
osztályvezető





HAJDÚ-BIHAR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: 10017-83/2025.

Tárgy: Földvédelmi vélemény

Ügyintéző: Kulcsár Gergely

Telefon: (+36 52) 505-877

**Tímár Zoltán részére
polgármester**

Mikepércs Községi Önkormányzat

**Mikepércs
Kossuth utca 1.
4251**

Tisztelt Polgármester Úr!

A Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal földügyi igazgatási feladatkörében eljáró Földhivatali Főosztály Földmérési és Földügyi Osztály (a továbbiakban: Földmérési és Földügyi Osztály), a „Mikepércs Község Településrendezési Tervének módosítása – lakóterület kijelölése, véleményezési dokumentáció (Általános Eljárásmód a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet eljárási szabályai szerint)” tárgyú megkeresésében kért véleményt az alábbiakban adja meg:

A tervezett módosításhoz a Földmérési és Földügyi Osztály az alábbi feltételekkel hozzájárul:

1. Amennyiben a módosítás során termőföld más célú igénybevételére kerül sor, úgy a más célú hasznosításhoz szükséges engedélyt az igénybevétel megkezdése előtt a Földmérési és Földügyi Osztálytól meg kell kérni.
2. A termőföldekből az igénybevételt az indokolt szükségletnek megfelelően legkisebb területre kell korlátozni.
3. Az igénybevétel nem akadályozhatja a környező termőföldek hasznosítását.
4. A tulajdonszerzés időpontjától számított 5 éven belül, a Mikepércs külterület 071/20 helyrajzi számú földrészlet más célú hasznosítása, kizárólag a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek valamelyikének fennállása esetén engedélyezhető.
5. A csereterületek közül, az újrahhasznosítással érintett földrészletek vonatkozásában, az újrahhasznosításhoz szükséges engedély(ke)t a Földmérési és Földügyi Osztálytól meg kell kérni.

A Földmérési és Földügyi Osztály azt a megállapítást tette, hogy a véleményezési dokumentációban szereplő és a módosítással érintett Mikepércs külterület 071/20 helyrajzi számú ingatlan 'a' alrészlete, mint szántó-4, szántó-5 és szántó-6 művelési ágú és minőségi osztályú, átlagosnál gyengébb minőségű termőföld; 'b' alrészlete, mint rét-2 művelési ágú és minőségi osztályú, átlagosnál jobb minőségű termőföld szerepel az ingatlan-nyilvántartásban.

Földhivatali Főosztály Földmérési és Földügyi Osztály
4024 Debrecen, Kossuth utca 12-14. Telefon: (36 52) 505-833 E-mail: foldmeresfoldugy.debrecen@hajdu.gov.hu
Hivatali kapu neve és KRID azonosítója: FH09DEBREC 415512358

A Mikepércs külterület 071/20 helyrajzi számú földrészlet további vizsgálata során megállapítást nyert, hogy az érintett ingatlan tulajdonjoga, Szűcs Imre (4271 Mikepércs, Keleti tanya) nevére – adásvétel jogcímén – 2022. július 19. napján került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 13. § (1) bekezdés szerint a tulajdonszerzési jogosultság feltétele – ide nem értve a 11. §-ban, a 17. §-ban, valamint a 36. § (1) bekezdés d) pontjában foglalt eseteket –, hogy a szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

A Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdés szerint a föld más célra hasznosítható a következő célokból:

- a) talajvédelmet szolgáló létesítmény megvalósítása;
- b) öntözéshez szükséges létesítmény megvalósítása;
- c) öntözőcsatorna és belvízcsatorna létesítése;
- d) tájgazdálkodási célú vízpótló csatorna és víztározó létesítése;
- e) védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv által jogszabályban, vagy e szerv alapító okiratában foglalt, valamint közösségi vagy hazai költségvetési forrás felhasználásával megvalósuló természetvédelmi célú feladatok ellátása;
- f) mezőgazdasági termeléshez, erdőgazdálkodáshoz szükséges gazdasági épület létesítése;
- g) lakóépület létesítése;
- h) a föld megközelítését, illetve a föld használatát biztosító út kialakítása;
- i) állandó jellegű növényház létesítése;
- j) a föld művelési ágának megfelelő műveléshez, mezőgazdasági termeléshez vagy erdőgazdasági tevékenységhez közvetlenül kapcsolódó eszköz telepítése vagy építmény elhelyezése;
- k) ha a föld igénybevétele olyan területen történik, amelyet a Kormány a Magyar Közlönyben közzétett határozatával beruházási célterületté nyilvánított.

A Földmérési és Földügyi Osztály felhívja Mikepércs Községi Önkormányzat (4271 Mikepércs, Kossuth utca 1.) figyelmét arra vonatkozóan, hogy amennyiben a fent vizsgált Mikepércs külterület 071/20 helyrajzi számú ingatlan más célú igénybevételre kerülne sor, úgy az érintett földrészlet más célú hasznosításához szükséges engedély(ke)t az igénybevétel megkezdése előtt a Földmérési és Földügyi Osztálytól meg kell kérni.

A Földmérési és Földügyi Osztály tájékoztatja, hogy a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 éven belül, a Mikepércs külterület 071/20 helyrajzi számú földrészlet más célú hasznosítása, kizárólag a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek valamelyikének fennállása esetén engedélyezhető.

A földvédelmi eljárásban, a Földforgalmi törvény 36. § (1) bekezdés d) pontjában foglalt eset igazolása a kérelmező érdekkörébe tartozik.

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (a továbbiakban: Tftv.) 6/B. § – a termőföld védelmének érvényesítése a településrendezés és a településfejlesztés során – (1) bekezdése értelmében, ha az ingatlanügyi hatóság a településfejlesztési és településrendezési terv elkészítése vagy azok módosítása tekintetében az egyeztetési eljárásban véleményező hatóságként működik közre, a termőföld védelmének érvényesítése érdekében érvényre kell juttatnia, hogy a beépítésre szánt területek kijelölése lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld 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.

A Tfv. 6/B. § (2) bekezdése értelmében 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.

A Tfv. 11. § (1) bekezdése értelmében termőföldet más célra csak kivételesen – elsősorban a gyengébb minőségű termőföld igénybevételével – lehet felhasználni, továbbá a Tfv. 11. § (2) bekezdése szerint az átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen, illetve helyhez kötött igénybevétel céljából lehet.

A Tfv. 11. § (3) bekezdése értelmében a (2) bekezdés alkalmazása szempontjából helyhez kötött igénybevételnek kell tekinteni különösen

- a) a meglévő létesítmény bővítését, közlekedési és közmű kapcsolatainak kiépítését;
- b) a bányászati és a természeti kincsek kitermeléséhez szükséges egyéb létesítményt;
- c) azt a területet, amelyet a Kormány a Magyar Közlönyben közzétett határozatával beruházási célterületté nyilvánított;
- d) kis teljesítményű erőmű létesítését a betáplálásra alkalmas villamosenergia-elosztói hálózat 1000 méteres közvetlen környezetében;
- e) a régészeti lelet feltárásához és megőrzéséhez szükséges területigényt;
- f) a legfeljebb 1 hektár területű termőföldet érintő, a 21. § (3) bekezdés f) pontja szerinti más célú hasznosítást;
- g) a legfeljebb 1 hektár területű termőföldet érintő, nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházás megvalósítását, építését vagy üzemeltetését szolgáló létesítmény vagy tárolóter elhelyezését, annak közműkapcsolatainak kiépítését.

A Tfv. 11. § (3a) bekezdése értelmében a helyhez kötöttséget megalapozó körülmény fennállását – a (3) bekezdés c) pontjában foglalt kivétellel – az igénybevevőnek kell igazolni a kérelem benyújtásakor. Az igénybevétel helyhez kötöttségét nem alapozza meg önmagában a létesítmény elhelyezésének célszerűsége, a településrendezési eszközök által szabályozott területfelhasználási mód, a termőföld tulajdonosainak együttműködési hajlandósága miatti beruházói könnyebbség, illetve ha az igénybevevőnek többletterhet jelentene a beruházás más ingatlanon történő megvalósítása.

A Tfv. 11. § (3) bekezdésében felsorolt esetben elegendő a helyhez kötöttséget megalapozó körülmény fennállását igazolni. A Tfv. 11. § (3) bekezdésében felsoroltakon kívüli esetben a helyhez kötöttség fennállását az adott igénybevételi célhoz igazodva megfelelően alá kell támasztani és részletesen indokolni szükséges.

A Tfv. 11. § (4) bekezdése alapján az igénybevételt az indokolt szükségletnek megfelelő legkisebb területre kell korlátozni.

A csereterületek közül, az újrahasznosítással érintett földrészek vonatkozásában, a Tfv. 6. § (1) bekezdése értelmében a más célú hasznosítás megszüntetését követően, illetve a más célú hasznosítás 4 évet meghaladó szüneteltetése esetén az igénybevevő, illetve az igénybevevő személyének eredménytelen megállapítása esetén a terület tulajdonosa köteles a területet, de legalább a terület felét – a választása szerint – mező-, illetve erdőgazdasági művelésre alkalmassá tenni.

A Tfv. 6. § (6) bekezdése szerint, a tervezett újrahasznosítás jóváhagyásáról az ingatlanügyi hatóság határozattal dönt, amelyben

- a) megállapítja az újrahasznosítás célját és határidejét, és
- b) előírja az újrahasznosítás megvalósítása érdekében az igénybevevő kötelezettségeit.

A Tfvt. 6. § (7) bekezdése értelmében az igénybevevő a (6) bekezdés szerinti határozatban előírtaknak megfelelően köteles a területet újrahasznosítani. Az igénybevevő az újrahasznosítást – annak elvégzését követő 8 napon belül – köteles az ingatlanügyi hatóságnak bejelenteni.

A Tfvt. 6. § (8) bekezdése értelmében az újrahasznosításról a (7) bekezdésben meghatározott bejelentéstől számított 15 napon belül, bejelentés hiányában legkésőbb a (6) bekezdés szerinti határozatban meghatározott határidő elteltét követő 30 napon belül az ingatlanügyi hatóság helyszíni szemle során győződik meg.

A Tfvt. 6. § (9) bekezdése értelmében, ha a helyszíni szemle során megállapításra kerül, hogy a terület újrahasznosítása a (6) bekezdés szerinti határozatban előírtak szerint valósult meg, az ingatlanügyi hatóság az újrahasznosítást határozattal elfogadja, amelyben megállapítja az újrahasznosított terület művelési ágát, minőségi osztályát és aranykorona értékét.

A Tfvt. 6. § (10) bekezdése értelmében, ha a helyszíni szemle során megállapításra kerül, hogy a terület újrahasznosítására nem, vagy nem a (6) bekezdés szerinti határozatban előírtaknak megfelelően került sor, az ingatlanügyi hatóság újabb határozatot hoz, amelyben határidő megjelölésével az újrahasznosítás érdekében szükséges további munkák elvégzésére kötelezi az igénybevevőt. A további munkák elvégzését előíró határozatban foglaltak végrehajtására a (8) és (9) bekezdésben foglaltakat kell alkalmazni.

A Tfvt. 6. § (11) bekezdése értelmében, ha az újrahasznosítási kötelezettség teljesítésének a megállapítása során az igénybevevő úgy nyilatkozik, hogy a terület újrahasznosításáról erdő telepítésével gondoskodik, az ingatlanügyi hatóság megkeresi az erdészeti hatóságot az erdőtelepítési kivitelezési terv jóváhagyásáról szóló véglegessé vált határozatának a beszerzése érdekében.

A Tfvt. 6. § (12) bekezdése értelmében, ha az erdészeti hatóság megállapítja, hogy az erdő telepítésének a megvalósítása bármely okból megghiúsult, és ezért az adott terület nem minősülhet az Evt. alapján erdőnek, erről a tényről az erdészeti hatóság tájékoztatja az ingatlanügyi hatóságot.

A Földmérési és Földügyi Osztály tájékoztatja, hogy jelen földvédelmi vélemény nem helyettesíti a termőföld más célú hasznosítására vonatkozó engedélyt.

A Földmérési és Földügyi Osztály földvédelmi véleménye a Tfvt. 6/B. §-án, illetve az egyes tervek, programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdésén alapul.

Debrecen, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Dr. Tóth Márta
osztályvezető helyett

Megyes Ildikó
kormánytisztviselő

Kapja:

1. Mikepércs Községi Önkormányzat
2. Irattár

4271 Mikepércs, Kossuth utca 1.

elektronikus úton

**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: 9252-2/2025/h

. számú példány
„Elektronikusan továbbítandó!”

Timár Zoltán
Mikepércs Község Önkormányzata
polgármester

4271 Mikepércs
Kossuth u. 1.

Tárgy: Mikepércs község településrendezési eszközeinek módosítása (lakóterület kijelölése) - általános eljárás, véleményezési szakasz

Tisztelt Polgármester Úr!

Megkeresésükre értesítem, hogy a tárgyi dokumentációt megvizsgáltam 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 táblázatának 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: 2 lap

Ügyintéző (tel/fax): Gottwald Erzsébet (tel.: +36 (1) 474-1111/21-032; HM 022-21-032; fax: +36 (1) 474-1467)

Kapják:

1. sz. pld.: Irattár

2. sz. pld.: Címzett

adatkezelési tájékoztató: <https://hm.hatosagihivatal.kormany.hu/adatvedelem>



HAJDÚ-BIHAR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: HB/14-ÁF/00075-7/2025.

Ügyintéző: Kiss Ildikó

Tárgy: Mikepércs község
településrendezési eszközeinek lakóterület
kijelöléssel összefüggő módosítása

Általános egyeztetési eljárás.

Véleményezési szakasz.

Hiv. szám: 3693/2025.

Mb. Főépítész: Kőszeghy Éva Ágota

Ügyintéző: Szakács János

E-TÉR azonosító: 22053

Mikepércs Község Önkormányzata

Tímár Zoltán

polgármester

Mikepércs

Kossuth u. 1.

4271

Tisztelt Polgármester Úr!

Az állami főépítési hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatalhoz a tárgyi ügyben 2025. július 1. napján, az E-TÉR felületen érkezett dokumentációval kapcsolatban a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 66. § (2) bekezdése szerinti **általános eljárás véleményezési szakaszában** az alábbi véleményt adja.

A megküldött dokumentáció:

- megnevezése: „Mikepércs Község Településrendezési tervének módosítása lakóterület kijelölése véleményezési dokumentáció (Általános eljárásmód a 419/ 2021. (VII.15.) Korm. rendelet eljárási szabályai szerint)”
- keltezése: 2025. június hó
- felelős tervezője: Kőszeghy Ábel okl. településmérnök (TT 09-0655)

A településrendezési eszközök módosításának célja:

- „1. A új kertvárosias és kisvárosias lakóterület, valamint zöldterület kijelölése a Mikepércs külterületi 071/ 20 hrsz-ú földrészleten.
2. Magasabb rendű jogszabályi előírások miatt csereterület biztosítása
 - a) az idősek otthona melletti tartalék területek különleges intézményi területek és
 - b) az egykori TSZ telephely melletti rekultivált folyékony hulladék elhelyezésére szolgáló területek általános mezőgazdasági területbe történő módosításával.
3. Helyi építési szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) módosítása a megrendelővel egyeztetve amennyiben szükséges.”

1. Előzmények:

Az eljárást megindító döntés száma: Mikepércs Község Önkormányzata Képviselő-testületének 66/2023. (XII. 15.), illetve 25/2024. (IX. 03.) számú KT határozata.

Állami Főépítési Iroda
4025 Debrecen, Hatvan utca 16. Telefon: (+36 52) 238-194 E-mail: allami.foepitesz@hajdu.gov.hu
KRID: 114141715

Településrendezési eszközök módosítása egyeztetésének eljárásrendje: általános eljárás.

A Korm. rendelet 7. § (8) bekezdésben előírt főépítési feljegyzésről szóló Képviselő-testületi döntés száma: Mikepércs Község Önkormányzata Képviselő-testületének 66/2023. (XII. 15.) számú KT határozata.

Jogosult településtervező és szakági tervezők:

A dokumentáció aláírólapja, illetve a szakmai kamara nyilvántartásából megállapítható, hogy a településtervezet készítő településtervező a jogszabályban előírt, megfelelő jogosultsággal rendelkezik.

Az aláíró lapon az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII.11.) Korm. rendelet szerint előírt szakági tervezők jogosultságának teljeskörű feltüntetése szükséges.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. §-a szerinti környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntésére irányuló eljárás lefolytatásra került, melynek keretében a HB/14-ÁF/00075-4/2025. számú véleményében az állami főépítési hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal a környezeti értékelés lefolytatását kérte. Az Önkormányzat a 21/2025. (V. 30.) számú KT határozatban a környezeti vizsgálat elkészítése mellett döntött. Jelen eljárással párhuzamosan az E-TÉR felületre feltöltésre került a környezeti vizsgálat munkarész, melyre az állami főépítési hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal külön véleményt fog adni.

Jelen eljárás véleményezési dokumentációja 2025. július 1. napján, az E-TÉR felületen érkezett.

2. A megküldött dokumentáció nem tartalmazza a **megalapozó vizsgálat munkarészt**, mivel a főépítési feljegyzésben foglaltak alapján annak elkészítése nem szükséges.

3. A megküldött dokumentáció tartalmazza az **alátámasztó munkarészt**, mely a főépítési feljegyzésben előírt tartalommal készült.

Ennek részét képezi a **Területrendezési tervekkel való összhang igazolása:**

1. A jelenleg figyelembe veendő magasabb szintű területrendezési tervek:
 - a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MoTrT), valamint
 - a Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Hajdú-Bihar Megye Területrendezési Tervéről szóló 3/2020. (VI.29.) számú rendelete (HBM TrT) előírásai.
2. A területrendezési terv és a településrendezési eszközök összhangját igazoló munkarészt, illetve vizsgálatot – mint a módosítás kötelező alátámasztó szakági munkarészét (vizsgálati térképet, leírást) - a dokumentáció tartalmazza.

A vármegyei önkormányzat véleményét a záró szakmai véleményezés során be kell nyújtani.

4. Településrendezési szerződés

Kérjük, a záró szakaszban szíveskedjenek tájékoztatást adni arra vonatkozóan, hogy a tárgyi településrendezési eszközök módosításához történt-e településrendezési szerződés megkötése. Hivatkozás: Korm. rendelet 19. §

5. Általános a dokumentáció egészére kiterjedő észrevételek

- a) Igazolni szükséges, hogy a Debrecen MJV Déli Gazdasági Övezetének üzemeltetői, valamint a telephelyek veszélyességi zónái érintik-e a tervezett lakóterületet.
- Ezen vizsgálat elvégzése szükséges a mezőgazdasági területek és lakóövezetek viszonyának tisztázása érdekében, különösen Debrecen MJV és Mikepércs község érintett részeinek közvetlen és közvetett befolyásolása esetén. Hivatkozás: OTÉK 38. § Amennyiben az Önkormányzat rendelkezésére nem áll elegendő információ, adat, abban az esetben az érintett környezetvédelmi hatóságokkal történő egyeztetés javasolt, illetve ezek birtokában a megalapozó-, alátámasztó munkarészek kiegészítése, illetve amennyiben szükséges a szabályozási terven történő átvezetése indokolt.

- b) A dokumentáció 63. és 180. oldalán törölni szükséges azt, hogy a településszerkezeti tervlapon a parti sáv feltüntetése is megtörténik, mivel annak szerkezeti terven való feltüntetése nem szükséges, azt a szabályozási tervlapon szükséges tájékoztató jelleggel feltüntetni. Továbbá a véleményezési dokumentáció további részében megjelenő szerkezeti tervlapokon, vagy kivágatokon sem szerepel a parti sáv.
- c) Szíveskedjenek bemutatni, hogy a tervezet összhangban áll-e a hatályos településfejlesztési koncepcióval (pl. iskola, óvoda ellátottság, közlekedési kapcsolatok, tömegközlekedés stb.) Hivatkozás: tekintettel a Korm. rendelet 78. §(4) bek. előírásában foglaltakra a Korm. rendelet 4. § (3) bekezdés
- d) A településszerkezeti terven és szabályozási terven a település 47 számú fkl. út K-i területén több kijelölt, azonban nem beépített, nem igénybevett kisvárosias lakóterület és kertvárosias lakóterület található. Szíveskedjenek igazolni tételesen, hogy a kijelölések miért nem kerültek igénybevételre.
- e) Indoklás szükséges arra vonatkozóan, hogy a település peremén miért kisvárosias lakóterület kijelölése és miért 40%-os beépíthetőség szabályozása tervezett.

6. Településszerkezeti terv

A határozati javaslat tervezetében a hatályos településszerkezeti terv határozat számát szükséges feltüntetni.

7. Helyi építési szabályzat, szabályozási terv

A Rendelettervezet 3. mellékletét képező szabályozási tervlapon a parti sáv feltüntetése nem egyértelmű, hogy mihez viszonyítva került feltüntetésre, tekintettel arra, hogy a véleményezési dokumentációban is leírták, hogy nem ismert a parti sáv pontos helyzete. Ilyen esetben a jogszabály szerinti 6-6 méteres parti sáv feltüntetését javasolt telekhatártól viszonyítva, méretezve feltüntetni.

8. Új beépítésre szánt terület kijelölése

Az új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó munkarészt a dokumentáció tartalmazza, amennyiben a fenti észrevételekből következően változás történik, szíveskedjenek ezen a munkarészen is átvezetni.

Az eljárás záró szakaszában (Korm. rendelet 67. §) záró szakmai vélemény a 67. § (3) bekezdés értelmében az alábbi dokumentumok hiánytalan E-TÉR felületre történő feltöltését követően adható:

- környezeti vizsgálat szükségességének jogszabály szerinti lefolytatása, illetve annak eredménye,
- új beépítésre szánt terület kijelölésével kapcsolatban önkormányzati külön döntés egyértelműen, mind a két tervezési területre vonatkozóan,
- MTrT összhang igazolása,
- a teljes körű - jóváhagyandó munkarészek, és alátámasztó munkarészek,
- polgármesteri egyeztetés (amennyiben szükségessé vált) és a vélemények kiértékelése,
- az általános eljárás véleményezési szakaszában
 - beérkezett véleményeknek,
 - a vélemények szakaszonkénti kiértékelésének, továbbá
 - a kiértékelés alapján – beleértve a partnerségi egyeztetés szerintieket is - elfogadásukról vagy el nem fogadásukról szóló képviselő-testület által hozott döntés megküldése.

A fentiekén túl tájékoztatom, hogy a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 229. § (3) bekezdés értelmében az önkormányzatoknak az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-ig hatályba kell léptetniük.

Jelen irat a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény 75. § (3) bekezdése, valamint a Korm. rendelet 66. § (2) bekezdés a) pontja alapján kerül feltöltésre az E-TÉR felületre.

Jelen vélemény kiadmányozására a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal hatályos kiadmányozási szabályzata alapján a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda vezetője jogosult.

Debrecen, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Zoboki Bernadett
főosztályvezető
állami főépítész

Kapják:

1. *Címzett (E-TÉR felületen)*
2. *Iráttár*



HAJDÚ-BIHAR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: HB/19-ÉPO-1/0821-3/2025
Ügyintéző: Kovárczi Enikő
Telefon: (+36 52) 511-029

Tárgy: örökségvédelmi vélemény
Mikepércs község településrendezési
eszközeinek módosításához

Timár Zoltán polgármester úrnak

Mikepércs Községi Önkormányzat

**Mikepércs
Kossuth u. 1.
4271**

Tisztelt Polgármester Úr!

A véleményező szervként, kulturális örökségvédelmi feladatkörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: örökségvédelmi hatóság) a Lechner Tudásközpont által üzemeltetett E-TÉR egyeztető felületre feltöltött településképi rendelet módosítással összefüggésben kialakított véleményét a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet 17. pontja alapján – világörökségi, műemléki és régészeti egyeztetési szakterület tekintetében – az alábbiak szerint adja meg.

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.) 3. §-a szerint, a kulturális örökség 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 – e védelemmel összhangban kell végezni.

Mikepércs Község településrendezési eszközeinek módosítása során figyelemmel kell lenni a védett régészeti örökség és a védett műemléki értékek helyben történő megőrzésének alapvető követelményére.

A Lechner Tudásközpont által üzemeltetett közhitel adatbázis alapján Mikepércs Község területén 40 régészeti lelőhely ismert, melyek közül kettő Sáránd, három pedig Debrecen határába is átnyúlik.

A régészeti érintettséget és a lelőhelyek poligonját a véleményezési dokumentáció helyesen tartalmazza (17-18. oldalon, 26-27. oldalon, 36- 37. oldalon). A településrendezési eszköz módosításához kapcsolódóan Örökségvédelmi hatástanulmány készült, melynek régészeti szakterületi része a „MIKEPÉRC 071/20 HRSZ.-Ú TERÜLET” ÉRDEKÉBEN c. dokumentumot Szilágyi Krisztián Antal, régészeti szakértő készítette 2023-ban. Az elkészült hatástanulmány előírásait be kell tartani.

A benyújtott dokumentációk alapján megállapításra került, hogy a módosítással érintett területek nyilvántartott régészeti lelőhelyet nem érintenek, azonban régészeti érdekű területen helyezkednek el.

Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
Építésügyi Osztály 1
4025 Debrecen, Hatvan utca 16. Telefon: (+36 52) 511-030 E-mail: epo1@hajdu.gov.hu
Hivatali kapu neve és KRID azonosítója: HBMKHEOF 667338324

Az I. tervezési terület 1. módosítási pontja az 55125 azonosító számú lelőhely puffer zónájában található, továbbá a III. tervezési területen belül esik a 100231 azonosító számú lelőhely is.

A Kötv. 7. § 29. pontja alapján régészeti érdekű terület valamennyi terület, természetes vagy mesterséges üreg és a vízmedrek azon része, amelyen, illetve amelyben régészeti lelőhely előkerülése várható vagy feltételezhető.

Amennyiben Mikepércs jelen módosításaival érintett területen a tervezett beruházás **a Kötv. 7. § 20. pontja szerinti nagyberuházásnak minősül, akkor a Kötv. 23/C. § (1) bekezdése alapján előzetes régészeti dokumentációt kell készíteni.**

Az előzetes régészeti dokumentáció a Kötv. 7. § 3. pontja alapján 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 lelőhely állapotában maradandó változással nem járó műszeres lelőhely-, illetve leletfelderítés, terepbejárás és próbafeltárás alkalmazásával készült dokumentum.

Az Övr. 40. § (7) bekezdés értelmében az előzetes régészeti dokumentációt a földmunkával járó tevékenység engedélyezésére vagy a földterület megszerzésére irányuló azon első hatósági eljárás megindítására irányuló kérelemhez kell mellékelni, amelyben a hatóság eljár vagy szakhatósággként vagy a szakkérdés vizsgálatával közreműködik.

A Kötv. 23/C. § (3) bekezdése alapján az előzetes régészeti dokumentációt a beruházóval kötött írásbeli szerződés alapján a jogszabályban kijelölt örökségvédelmi szerv Magyar Nemzeti Múzeum Közgyűjteményi Központ (1113 Budapest, Daróczi út 3. Koordinációs Igazgatóság, Régészeti Projektiroda: regeszetiprojektiroda@hnm.hu) készíti el.

A központi nyilvántartás alapján Mikepércs Község területén a nemzeti emlékek minősülő műemlék 1859 törzsszámu Református templom épülete és műemléki környezete található.

Mikepércs Község településrendezési eszközének módosítása a műemléki védelem alatt álló épületeket és ingatlanokat érdemben és hátrányosan nem érinti, örökségvédelmi érdeket nem sért.

Az örökségvédelmi hatóság kéri, hogy Mikepércs Község az elfogadott településrendezési eszközeit elektronikus úton szíveskedjen megküldeni részére.

Jelen vélemény kiadmányozására a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal hatályos kiadmányozási szabályzata alapján az Építésügyi Osztály 1. vezetője jogosult.

Debrecen, időbélyegző szerint.

Tisztelettel:

Beregszászi Zsolt
osztályvezető



ÉPÍTÉSI ÉS KÖZLEKEDÉSI MINISZTERIUM

VASÚTI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

Iktatószám: KÖFÁT/41529-1/2025/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 22053

Mikepércs Község Önkormányzata
4271 Mikepércs, Óvoda u. 4.

Tisztelt Polgármester Úr!

A **Mikepércs Község Önkormányzata** (4271 Mikepércs, Óvoda u. 4.) E-TÉR 22053 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 „Mikepércs község településrendezési eszközök módosítása általános egyeztetési 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.

Mikepércs Község településrendezési eszközeinek módosítása vonatkozásában a vasúti közlekedési hatóság észrevételt nem tesz.

Egyebekben tájékoztatom, hogy a fejlesztés megvalósítási szakaszában az egyes 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 építtetőnek a vasúti közlekedési hatóságot, mint szakhatóságot kell megkeresnie.

Budapest, elektronikus bélyegző szerint

Rácz Imre
osztályvezető



NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT
Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály
Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály

Iktatószám: NNGYK/51873-2/2025
Ügyintéző: Czékus Miklós
Telefon: 06 (1) 476-1298

Tárgy: Környezeti értékelés véleményezése

Hivatkozási szám: 3693/2025
Ügyintézőjük: Szakács János
Melléklet: -

Tímár Zoltán
polgármester részére

Mikepércs Község Polgármesteri Hivatala
E-TÉR rendszeren keresztül megküldött dokumentum

Tisztelt Polgármester Úr!

A Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben meghatározott illetékességét figyelembe véve Mikepércs Község településrendezési eszközeinek módosításához kapcsolódó környezeti értékelést áttekintette.

Figyelemmel arra, hogy kémiai biztonsági hatáskört érintő közvetlen fejlesztési elképzelések nem kerültek ismertetésre, érintettséget nem azonosítottunk.
A dokumentációhoz észrevételt vagy módosítási javaslatot nem kívánunk tenni.

Kelt Budapesten, az időbélyegzőben foglalt időpontban

Tisztelettel:

Dr. Surján Orsolya
országos tisztifőorvos
névében és megbízásából

Dr. Deim Szilvia
főosztályvezető

Kapják: Címzett, Irattár

Cím: 1097 Budapest Albert Flórián út 2-6. Tel: + 36 1 476 1195,
e-mail: kembizt@nngyk.gov.hu
Hivatali kapu KRID azonosító: 163763102



HAJDÚ-BIHAR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: HB/14-ÁF/00075-8/2025.

Tárgy: Mikepércs község településrendezési eszközeinek lakóterület kijelöléssel összefüggő módosítása

Környezeti értékelés véleményezése

Hiv. szám: 3693/2025.

Főépítész: Kőszeghy Éva Ágota

Ügyintéző: Szakács János

E-TÉR azonosító: 22053

Mikepércs Község Önkormányzata

Tímár Zoltán
polgármester

Mikepércs
Kossuth u. 1.
4271

Tisztelt Polgármester Úr!

Az állami főépítési hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda (a továbbiakban: Iroda) hivatkozással a fenti ügyszámon 2025. március 10. napján érkezett megkereső levelében foglaltakra, a tárgyi módosításhoz az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: a továbbiakban: SKVr.) 8. § (3) bekezdése alapján a környezeti értékelés keretében megküldött dokumentáció alapján az alábbi véleményt adja.

A véleményezésre megküldött dokumentáció:

- megnevezése: „Mikepércs Község Településrendezési tervének módosítása – Környezeti vizsgálat”
- keltezése: 2025. április hó
- felelős tervezője: Kőszeghy Ábel okl. településmérnök (TT 09-0655), Czéh Róbert okl. geológus (09-01294)

Településrendezési cél:

„1. A új kertvárosias és kisvárosias lakóterület, valamint zöldterület kijelölése a Mikepércs külterületi 071/ 20 hrsz-ú földrészleten.

2. Magasabb rendű jogszabályi előírások miatt csereterület biztosítása

a) az idők otthona melletti tartalék területek különleges intézményi területek és

b) az egykori TSZ telephely melletti rekultivált folyékony hulladék elhelyezésére szolgáló területek általános mezőgazdasági területbe történő módosításával.

3. Helyi építési szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) módosítása a megrendelővel egyeztetve amennyiben szükséges.”

A benyújtott dokumentáció alapján megállapítást nyert, hogy a környezeti értékelés munkarész nem a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 2. melléklet 2. pont szerinti tartalmi követelményeknek megfelelően készült, továbbá olyan jogszabályi hivatkozásokat alkalmaz, melyeket már hatályon kívül helyeztek (pl. eljárásrende

Állami Főépítési Iroda
4025 Debrecen, Hatvan utca 16. Telefon: (+36 52) 238-194 E-mail: allami.foepitesz@hajdu.gov.hu
KRID: 114141715

vonatkozóan a 314/2021. (XI. 8) Korm. rendeletre, új beépítésre szánt területek kijelölése kapcsán pedig az Étv.-re hivatkozik).

Fentiekben túl a dokumentáció 19. oldalán a Heves Megyei Integrált Területi Programjára hivatkozik, a 420. oldalon pedig a Külső-Mérges patakra (Heves Vármegye területén található), mely nem releváns a tervezési területekre vonatkozóan, valamint a 40. oldalon telephelyfejlesztésre, a 43. oldalon pedig kereskedelmi építési övezet kijelölésére vonatkozó megállapításokat tesz, mely a tárgyi tervezési területen szintén nem releváns.

Az állami főépítési hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal tájékoztatja a SKVr. 5. § (3) bekezdésének rendelkezéséről, mely szerint a tárgyi eljárás lefolytatása után önkormányzati döntést kell hozni a környezeti vizsgálat szükségességéről¹ vagy annak elvetéséről.

Az állami főépítési hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal tájékoztatja továbbá, hogy a SKVr. 5. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a „kidolgozót,” tehát ebben az esetben az önkormányzatot – a nyilvánosság irányába is – teljes körű (a környezet védelméért felelős szervek véleményétől eltérő döntés esetén az eltérés tényét és a döntés indokait is tartalmazó) tájékoztatási kötelezettség terheli.

Ennek megfelelően **a döntést** (azaz az önkormányzati határozatot) **és annak indokolását is meg kell küldeni** a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti **záró szakasz kezdeményezése során**.

Az állami főépítési hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal hatáskörét az SKVr. 4. § (2) bekezdése és 3. melléklete, illetékességét a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23). Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

Jelen irat a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény 75. § (3) bekezdése, valamint a Korm. rendelet 66. § (2) bekezdés a) pontja alapján kerül feltöltésre az E-TÉR felületre.

Jelen vélemény kiadmányozására a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal hatályos kiadmányozási szabályzata alapján a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda vezetője jogosult.

Debrecen, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Zoboki Bernadett
állami főépítész
főosztályvezető

Kapják:

1. *Címzett (Hivatali kapu – KÉR útján)*
2. *Irattár*

¹Amennyiben egyéb védelmi szempontok alapján a környezeti vizsgálat készítése mellett döntenek, úgy a R. 7. § (1) bekezdésében foglaltak szerint a környezeti értékelés konkrét tartalmának és részletezettségének (továbbiakban: tematika) meghatározására a kidolgozónak ki kell kérnie a környezet védelméért felelős szervek – köztük irodánk - szakmai véleményét. Az így elkészített a környezeti értékelést tartalmazó dokumentációt a R) 8. § értelmében a tervvel együtt kell véleményeztetni.



HAJDÚ-BIHAR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: HB/NEF/00494-4/2025.
Ügyintéző: Baráthné Szabó Ágnes Róza
Telefon: 52/550-715

Tárgy: Szakmai vélemény Mikepércs község
településrendezési eszközeinek lakóterület
kijelöléssel összefüggő módosítása ügyében
Hiv. szám: 3693/2025
Melléklet: -

Tímár Zoltán
polgármester

Mikepércs Községi Önkormányzat

Székhelyén

Tisztelt Polgármester Úr!

A népegészségügyi hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal) tárgyban jelzett településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban közegészségügyi szempontból a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 64. § (2) bekezdése, (3) bekezdés a) pontja alapján az alábbi véleményt adja:

Az E-TÉR egyeztetési felületére feltöltött dokumentációban foglaltak alapján környezet és település-egészségügyre kiterjedően jelentős közegészségügyi kockázatnövelő hatás nem várható, a Kormányhivatal feladat- és hatáskörébe tartozó követelmények megállapítása nem vált szükségessé.

A Kormányhivatal hatáskörét a Korm. rendelet 62. § (1) bekezdés a) pontja és 11. mellékletének 12. pontja, illetékességét az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 16. § (1) bekezdése, illetve a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

Debrecen, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

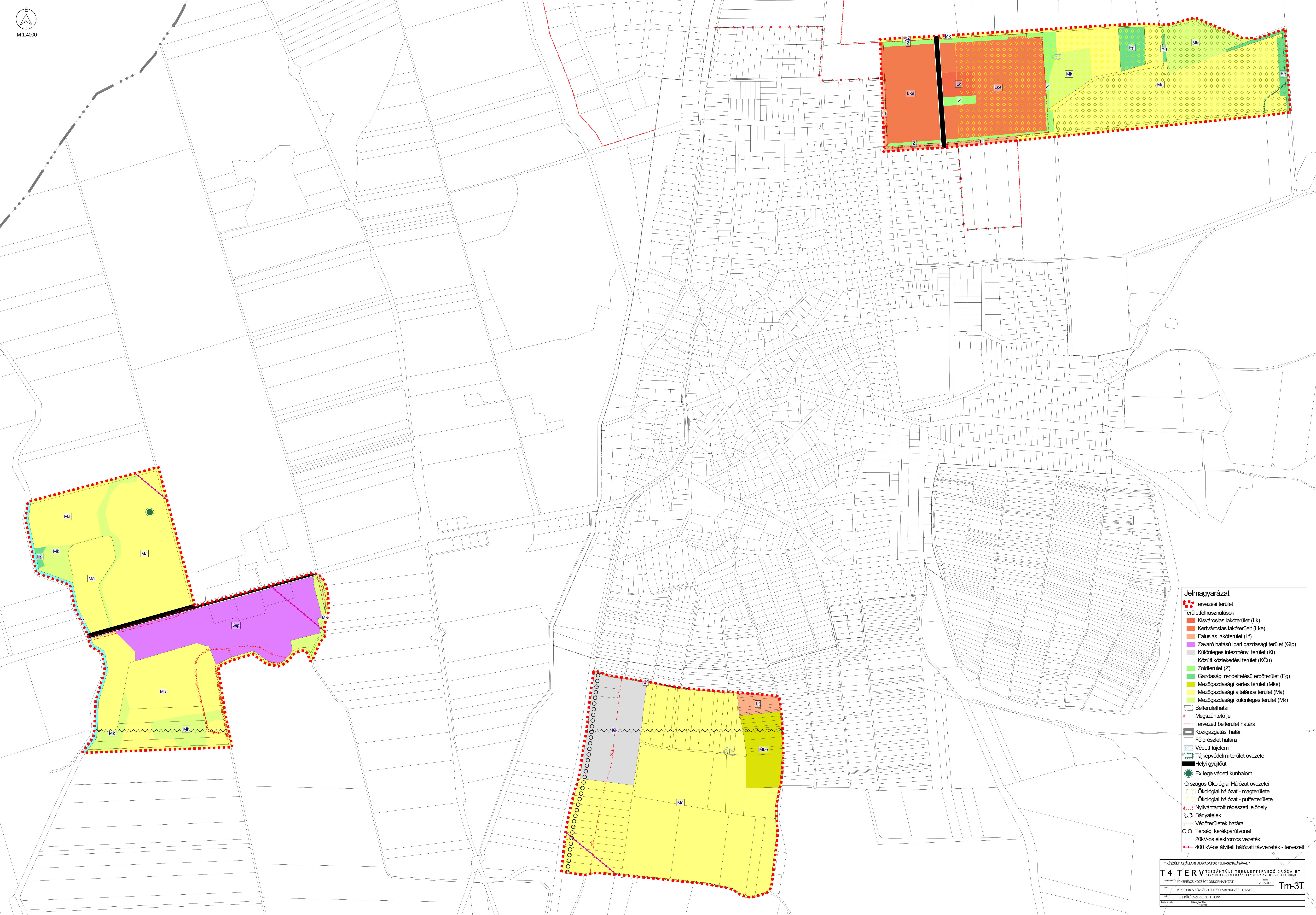
Dr. Káplárné Dr. Seszták Mária Ilona
osztályvezető

Értesül:

- Címzett - Egyeztető felületen keresztül (OÉNY)
- Irattár

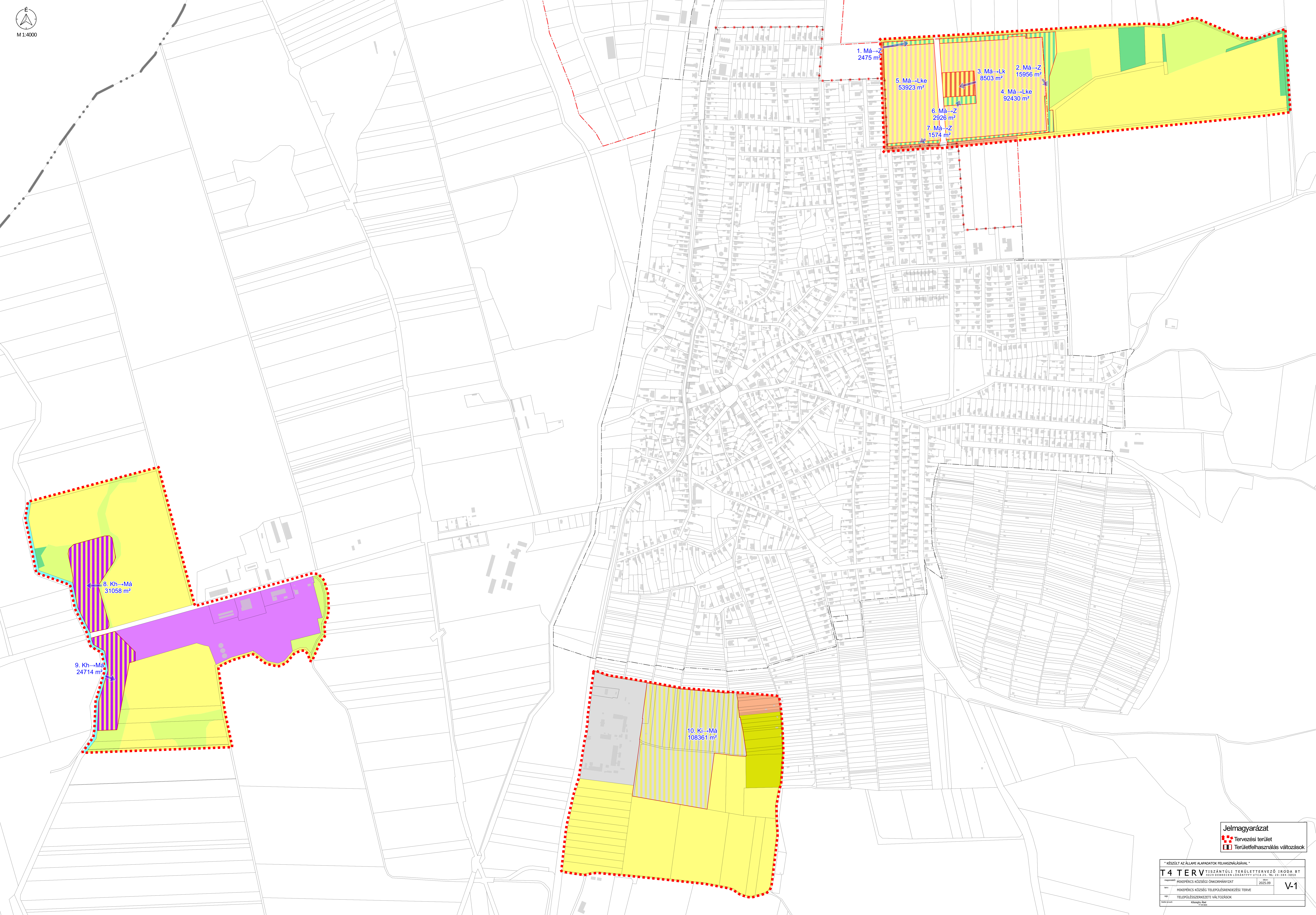
Népegészségügyi Főosztály
4028 Debrecen, Rózsahegy utca 4. Telefon: (36 52) 550-700 E-mail: nepegeszseguigy@hajdu.gov.hu
Hivatali kapu neve és KRID azonosítója: HBMKHNSZSZ 710008135

7. TERVLAPOK

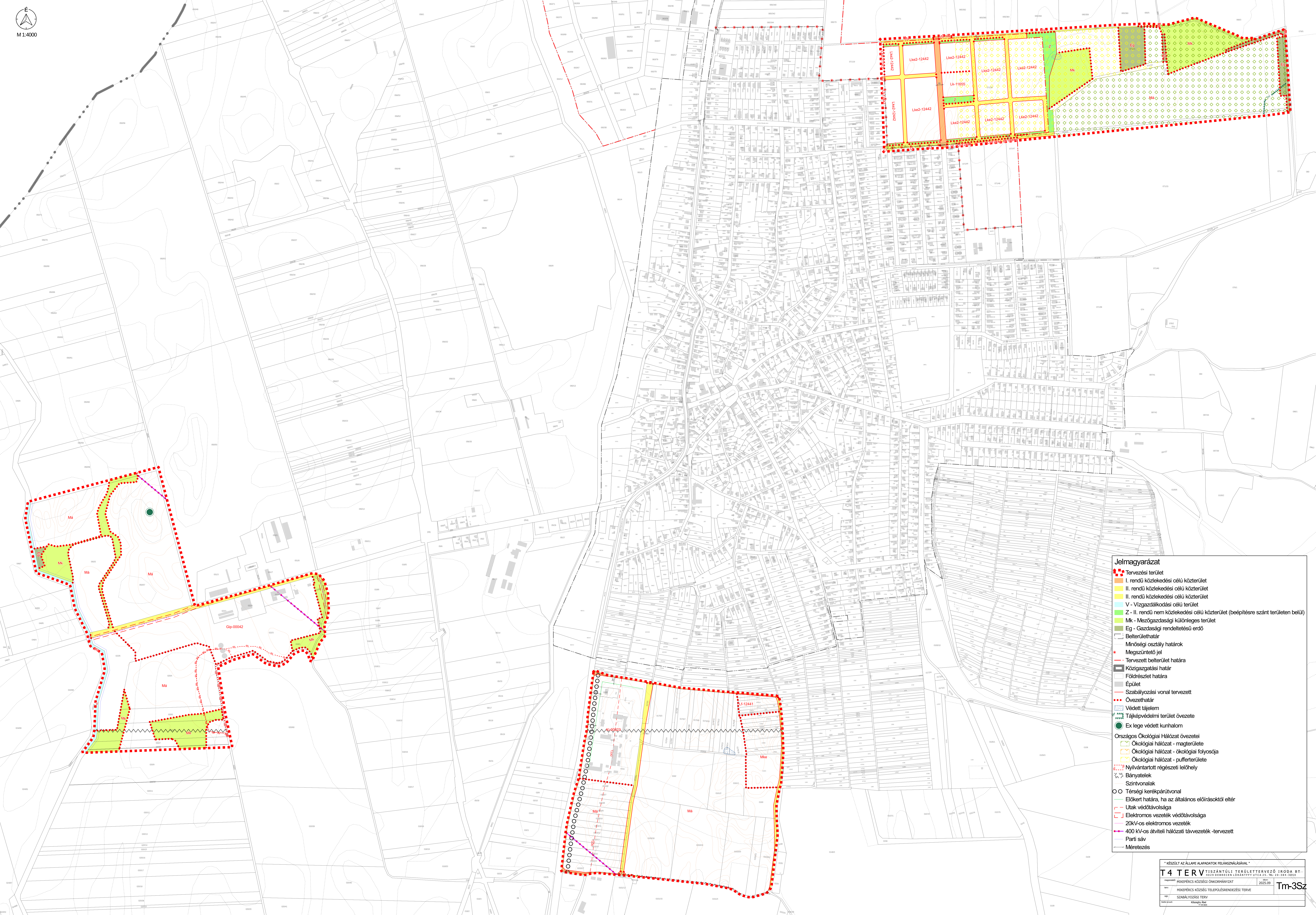


Jelmagyarázat

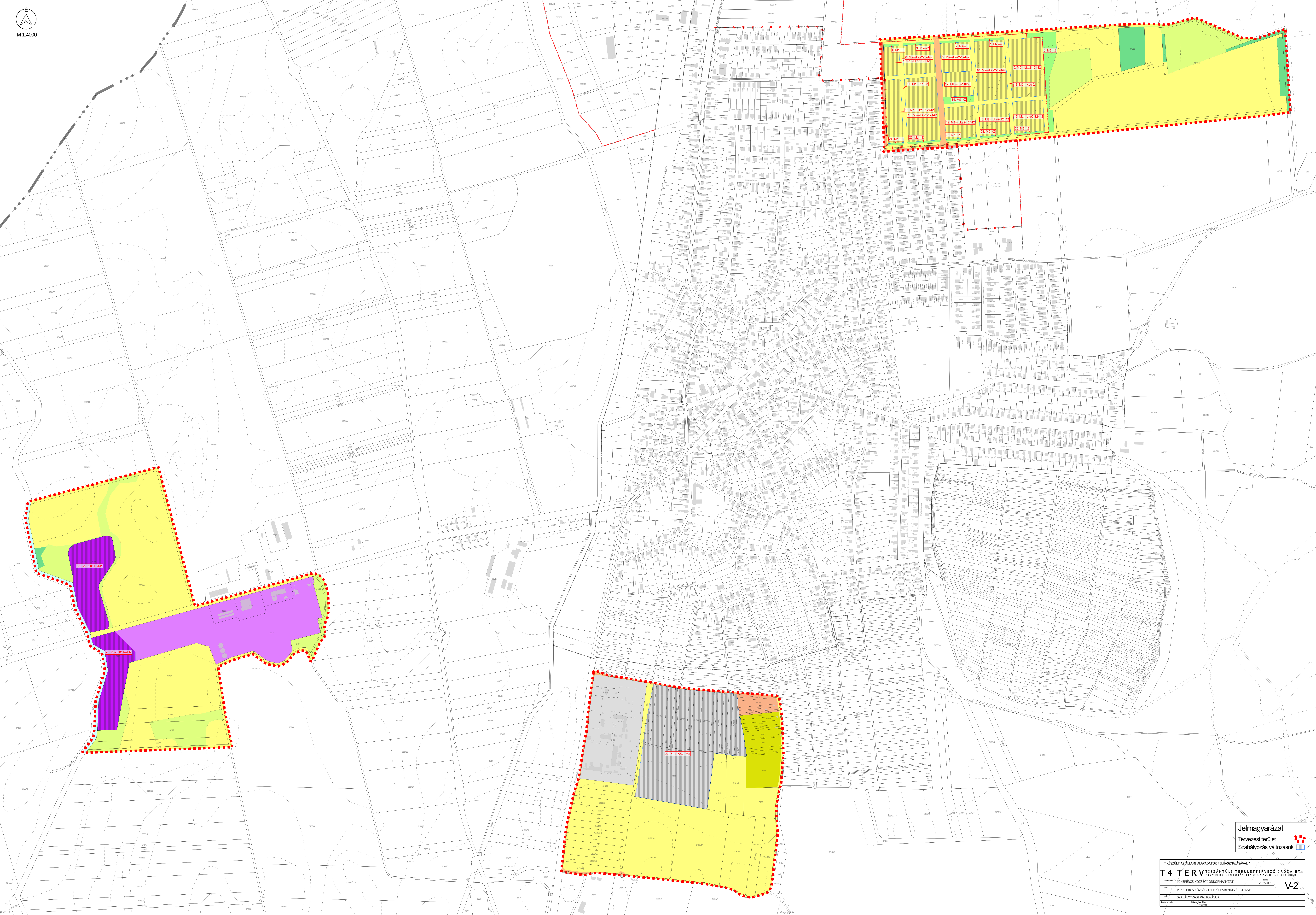
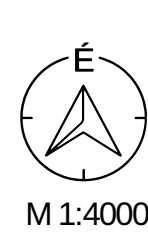
- Tervezési terület
- Területfelhasználások
 - Kisvárosias lakóterület (Lk)
 - Kertvárosias lakóterület (Lke)
 - Falusias lakóterület (Lf)
 - Zavaró hatású ipari gazdasági terület (Gip)
 - Különleges intézményi terület (Kj)
 - Közüti közlekedési terület (KÖu)
 - Zöldterület (Z)
 - Gazdasági rendeltetésű erdőterület (Eg)
 - Mezőgazdasági kertés terület (Mke)
 - Mezőgazdasági általános terület (Má)
 - Mezőgazdasági különleges terület (Mk)
- Belterület-határ
- Megszüntető jel
- Tervezett belterület határa
- Közigazgatási határ
- Földrészlet határa
- Védett tájelem
- Tájképvédelmi terület övezete
- Helyi gyűjtőút
- Ex lege védett kunhalom
- Országos Ökológiai Hálózat övezetei
 - Ökológiai hálózat - magterülete
 - Ökológiai hálózat - puffertülete
- Nyilvántartott régészeti lelőhely
- Bányatelek
- Védőterületek határa
- Térségi kerékpárútvonal
- 20kV-os elektromos vezetékek
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték - tervezett



Jelmagyarázat
Tervezési terület
Területfelhasználás változások



- Jelmagyarázat**
- Tervezési terület
 - I. rendű közlekedési célú közterület
 - II. rendű közlekedési célú közterület
 - II. rendű közlekedési célú közterület
 - V - Vízgazdálkodási célú terület
 - Z - II. rendű nem közlekedési célú közterület (beépítésre szánt területen belül)
 - Mk - Mezőgazdasági különleges terület
 - Eg - Gazdasági rendeltetésű erdő
 - Belterület-határ
 - Minőségi osztály határok
 - Megszüntető jel
 - Tervezett belterület határa
 - Közigazgatási határ
 - Földrészlet határa
 - Épület
 - Szabályozási vonal tervezett
 - Övezethatár
 - Védett tájelem
 - Tájképvédelmi terület övezete
 - Ex lege védett kunhalom
 - Országos Ökológiai Hálózat övezetei
 - Ökológiai hálózat - magterülete
 - Ökológiai hálózat - ökológiai folyosója
 - Ökológiai hálózat - pufferterritória
 - Nyilvántartott régészeti lelőhely
 - Bányatelek
 - Szintvonalak
 - Területi kerékpártúrvonal
 - Előkert határa, ha az általános előírásoktól eltér
 - Utak védőtávolsága
 - Elektromos vezetékek védőtávolsága
 - 20kV-os elektromos vezetékek
 - 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték -tervezett
 - Parti sáv
 - Méretezés



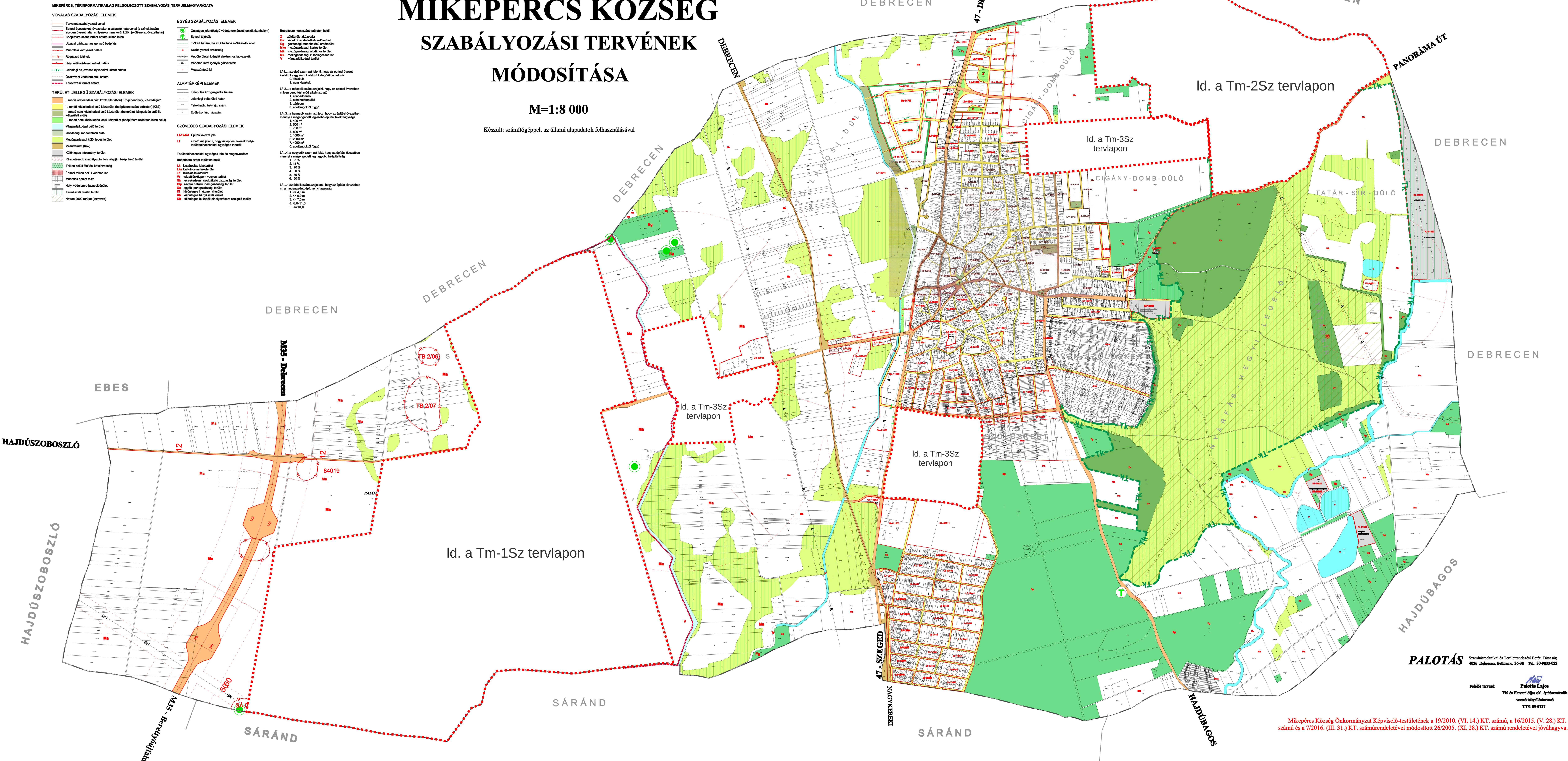
MIKEPÉRC S KÖZSÉG

SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK

MÓDOSÍTÁSA

M=1:8 000

Készült: számítógéppel, az állami alapadatok felhasználásával



PALOTÁS Számítástechnikai és Területrendezési Betéti Társaság
4026 Debrecen, Bethlen u. 36-38 Tel.: 30-9833-022

Felelős tervező: **Palotás Lajos**
Ybl és Hatvani díjas okl. építész
vezető településtervező
TT/1 09-0127

Mikepércs Község Önkormányzat Képviselő-testületének a 19/2010. (VI. 14.) KT. számú, a 16/2015. (V. 28.) számú és a 7/2016. (III. 31.) KT. számú rendeletével módosított 26/2005. (XI. 28.) KT. számú rendeletével jóváhagy