



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 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 (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.

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 településtervet 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 üzemei, 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) Indokolás 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 építészetéről 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 Főépítész Iroda vezetője jogosult.

Debrecen, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Zoboki Bernadett
főosztályvezető
állami főépítész

Kapják:

1. *Címzett (E-TÉR felületen)*
2. *Irattár*