

MIKEPÉRC

KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

LAKÓTERÜLET KIJELÖLÉSE

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

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

ELJÁRÁSI SZABÁLYAI SZERINT)



DEBRECEN

2025. JANUÁR

MIKEPÉRC S KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA
LAKÓTERÜLET KIJELÖLÉSE
VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

ALÁÍRÓLAP

GENERÁL TERVEZŐ:

KőszeghyArt Bt.

Székhely: 4029 Debrecen, Kígyó utca 42.

Tel.: +36 20 384 38 50

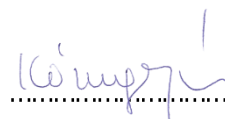
e-mail: koszeghyart@gmail.com

KőszeghyArt Bt.
4029 Debrecen, Kígyó utca 42.
Adószám: 25977969-2-09
Cégjegyzékszám: 09-06-016754

ÖNKORMÁNYZATI FŐÉPÍTÉS:

KŐSZEGHY ÉVA

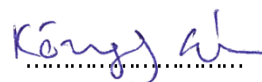
09-0007



FELELŐS TELEPÜLÉSTERVEZŐ; TELEPÜLÉSMÉRNÖK SZAKÉRTŐ:

KŐSZEGHY ÁBEL

TT 09-0655; SZTT 06-0655



TELEPÜLÉSTERVEZŐ MUNKATÁRS:

FÜZESI ATTILA



Tartalom

1. Tervi előzmények – A módosítás bemutatása	5
1.1. Településrendezési előzmények.....	6
1.2. Tervezési előzmények	8
1.3. A módosítási területek vizsgálata	9
1.3.1. I. tervezési terület – 1. módosítási pont	9
1.3.2. II. tervezési terület – 2.a) módosítási pont.....	19
1.3.3. III. tervezési terület – 2.b) módosítási pont.....	30
1.4. Módosítás bemutatása	40
1.5. Tervezői nyilatkozat.....	66
1.6. Környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntésére irányuló eljárás	66
1.7. Partnerségi egyeztetés	67
2. Jóváhagyandó munkarészek.....	69
2.1. A településszerkezeti terv módosításának határozat-tervezete	69
2.2. Rendelettel jóváhagyandó munkarészek	71
1. melléklet a(z) .../2025. (.....) önkormányzati rendelethez	75
2. melléklet a(z) .../2025. (.....) önkormányzati rendelethez	76
3. melléklet a(z) .../2025. (.....) önkormányzati rendelethez	77
2.3. Helyi építési szabályzat normaszövege – jelölve a tervezett változtatásokat.....	78
3. Önkormányzati és egyéb döntések	103
3.1. Önkormányzati képviselő-testületi döntés – együttes döntés	103
3.2. Határozat a módosítás megindításáról – csereterület kijelölésről.....	104
3.3. Önkormányzati főépítész feljegyzése	105
4. Alátámasztó munkarészek	107

4.1. Tájérendezési munkarész	107
Biológiai aktivitásérték számítás	109
4.2. Környezetalakítási munkarész	112
Hulladékgazdálkodás	112
Levegőtisztaság-védelem	113
Zaj- és rezgésvédelem	113
Földtani közeg védelme	113
Természet- és környezetvédelem	115
Közegészségügy	115
Kulturális örökség védelme	116
Felszíni és felszín alatti vizek védelme	117
4.3. Közlekedési munkarész	118
4.4. Közművek	120
4.5. Magasabb rendű tervekhez való igazodás bemutatása	123
4.6. Hírközlési munkarész	137
4.7. Örökségvédelmi hatástanulmány régész szakterületi munkarésze	138
5. Terviratok	163
5.1. Környezetvédelmi hatóság előzetes véleménye	163
6. Tervlapok	165

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 **KőszeghyArt** 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 történik, 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 történik az E-TÉR felületén valamint a helyben szokásos módon történő kifüggesztés szerinti elektronikus úton valamint a lakossági fórum is elektronikus formában történik.

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 még nem telt le. A képviselő-testületnek a határidő letelte előtt beérkező véleményeinek figyelembevételével szükséges döntést hoznia a környezeti vizsgálatról. Döntését minden esetben indokolnia kell.

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:

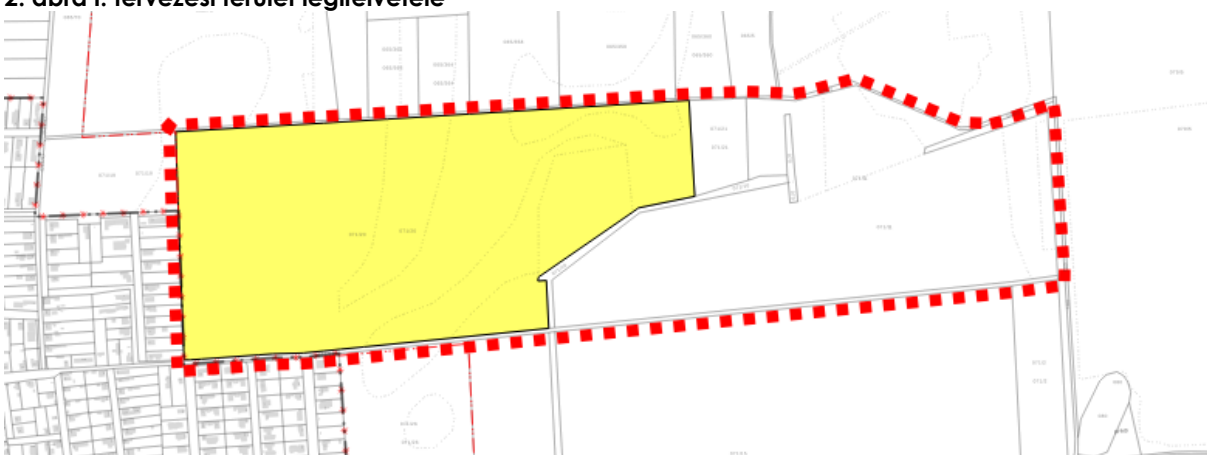
A **meglévő belterületi határ** – 071/12 hrsz-ú közlekedési terület (Rákóczi utca folytatása)
– 072/1 hrsz-ú **erdőterület** – 069/2 hrsz-ú közlekedési terület – 069/1 hrsz-ú közlekedési terület – tervezett belterületi határ által határolt telektömb.



1. ábra I. tervezési terület elhelyezkedése a közigazgatási területen



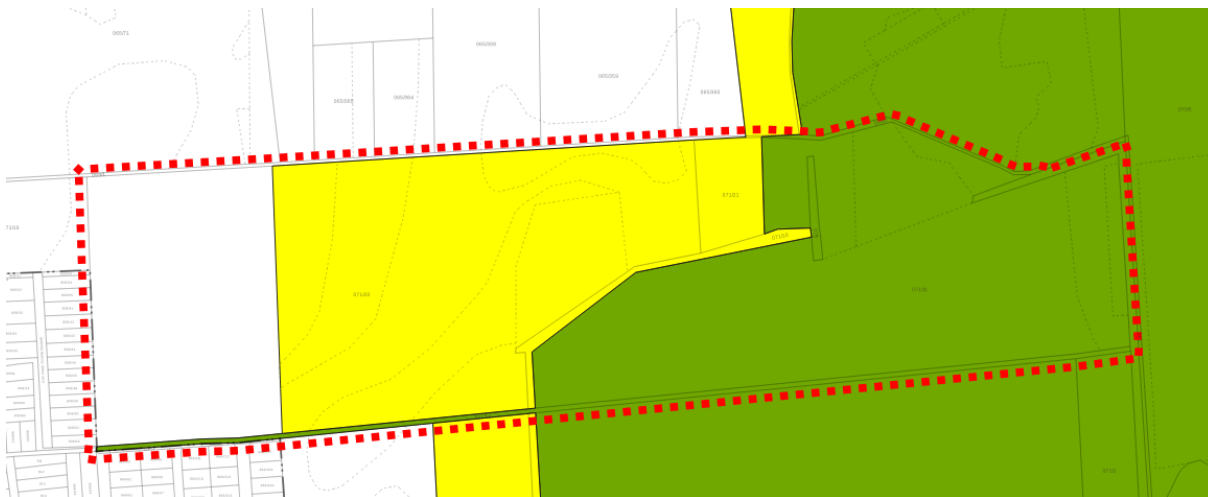
2. ábra I. tervezési terület légifelvétele



3. 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 OTvT 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, 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 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.

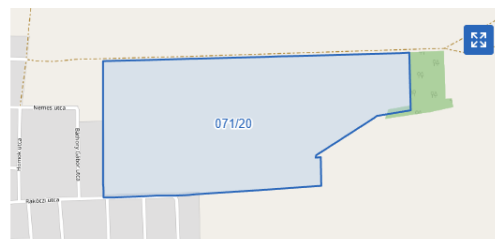


5. ábra Tájképvédelmi terület övezete és a tervezési terület

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)	Helyrajzi szám	<input type="checkbox"/> Keresés képpel
Mikepércs	071/20	
Lekérdezés		



Falálatok:

Műemléki védelem (0 db) Révészeti védelem (0 db) Világörökségi védelem (0 db)

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

4. ábra Védett ingatlanok jegyzéke - OENY

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

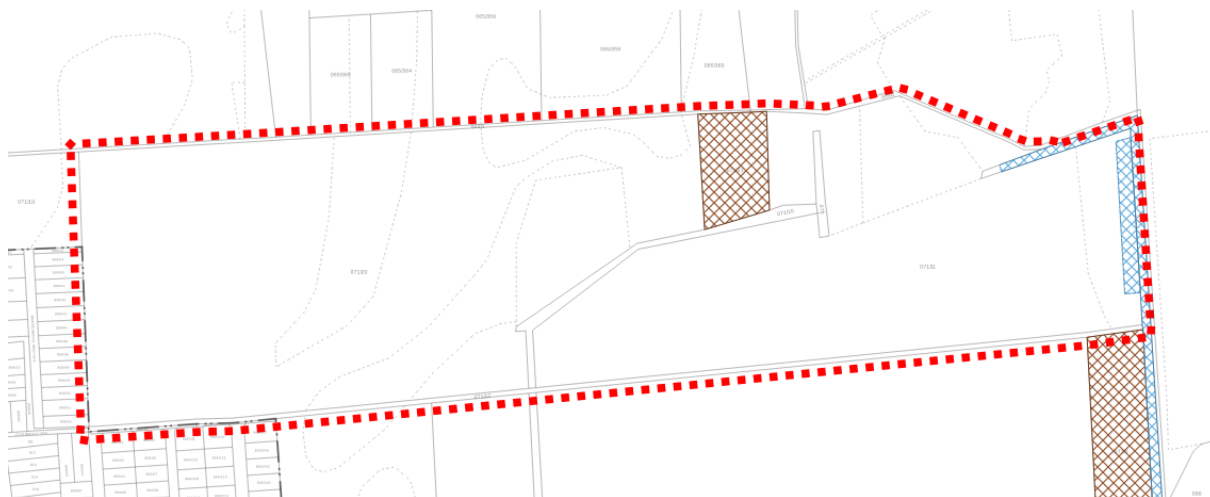
Környezetvédelmi érintettség

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.**

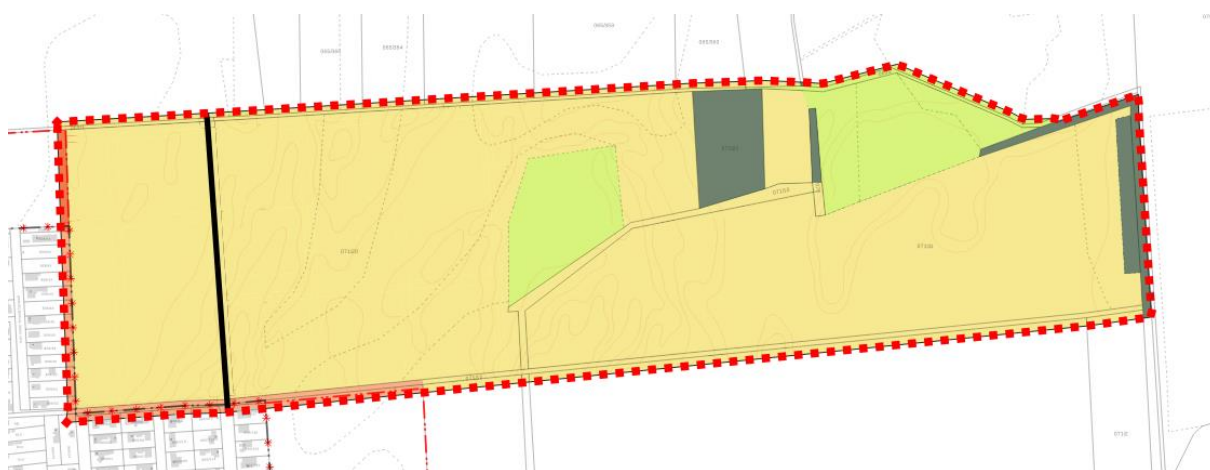


6. ábra Erdők övezete - Országos Erdőállomány Adattára szerinti erdőterületek

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:



5. 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.”



6. 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.

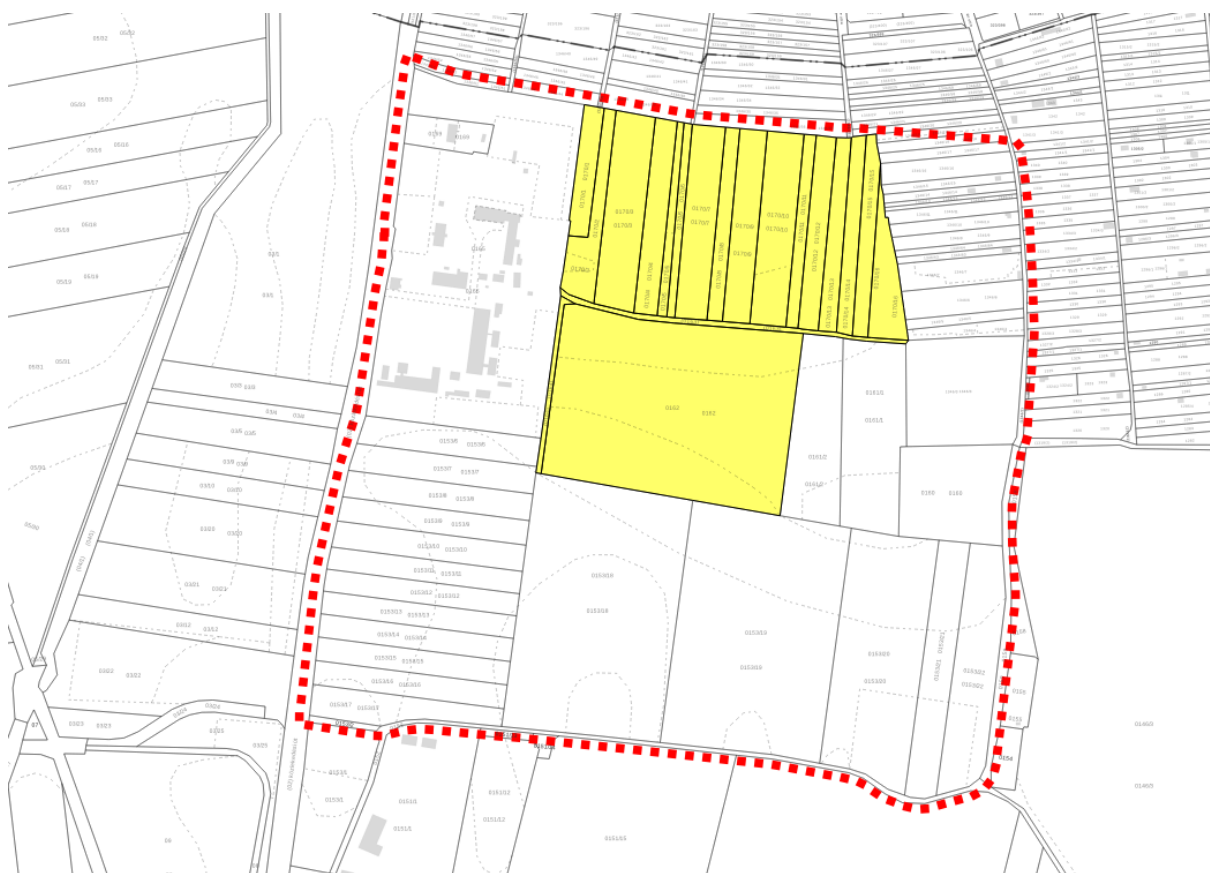
A II. tervezési terület a 47-es számú Debrecen-Szeged másodrendű főút – 0153/2 hrsz-ú közlekedési terület – 0152 hrsz-ú közlekedési terület – 0159 hrsz-ú közlekedési terület – 0146/2 hrsz-ú közlekedési terület – 1346/18 hrsz-1346/20 hrsz-1346/36 hrsz-1346/39 hrsz-1346/44 hrsz – 1346/51 hrsz földrészleteket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



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



8. ábra II. tervezési terület légifelvétele



9. ábra A II. tervezési területen belül módosítással érintett földrészek 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 földrészek a tervezési területen belül nem érintettek az OTRT által meghatározott Országos Ökológiai Hálózat övezeteivel. A tervezési terület és a módosítással érintett földrészek sem érintettek a tájképvédelmi terület övezetével.

Az E-TÉR adatszolgáltatása alapján a módosítással érintett földrészek közül a 0170/13-16 és 0163 hrsz-ú földrészt 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.



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

Település (Településrész)	Helyrajzi szám	<input type="checkbox"/> Keresés képpel
Mikepércs	0170	
Lekérdezés		

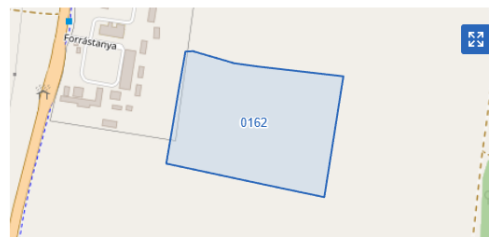
Találatok:
Műemléki védelem (0 db) Révészeti védelem (0 db) Világörökségi védelem (0 db)

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

Település (Településrész) Helyrajzi szám

Mikepércs 0162 ☐ Keresés képpel

Lekérdezés



Találatok:

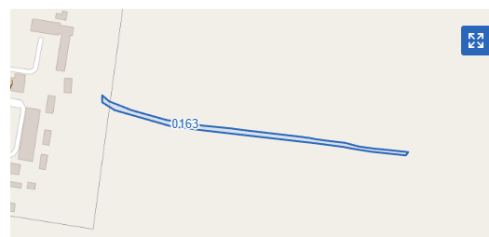
Műemléki védelem (0 db) Régészeti védelem (0 db) Világörökségi védelem (0 db)

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

Település (Településrész) Helyrajzi szám

Mikepércs 0163 ☐ Keresés képpel

Lekérdezés



Találatok:

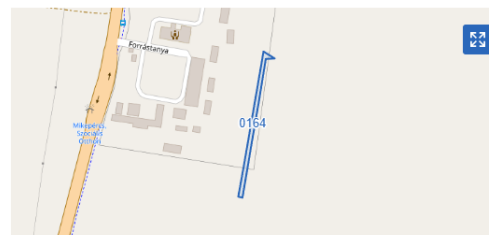
Műemléki védelem (0 db) Régészeti védelem (0 db) Világörökségi védelem (0 db)

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)

11. 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.



12. 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.



13. 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 élővízfolyás, tó és ezek parti sávja nem érinti.

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 47. sz. másodrendű főút 100-100 méteres védőtávolsága érinti a tervezési területet, melyet a hatályos tervek feltüntetnek. A módosítással érintett ingatlanokat a védőtávolság nem érinti. A főút mellett a magasabb rendű tervek által meghatározott térségi jelentőségű tervezett kerékpárút (Berettyóújfalú-Derecske-Sáránd-Mikepércs) a terveken szerepel. A kerékpárút már az érintett szakaszon megvalósult.

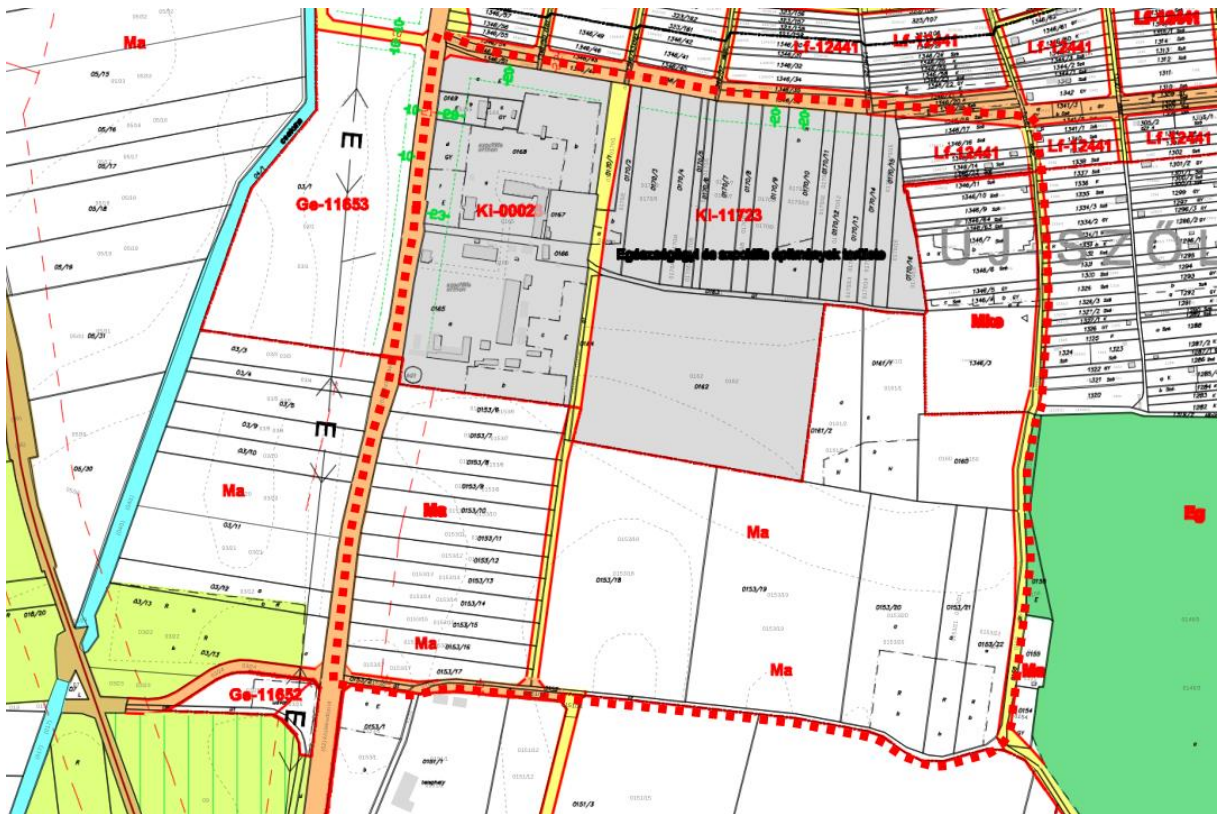
A hatályos településrendezési eszközök a területre vonatkozó megállapításai:

Településszerkezeti terv:



14. 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.



15. 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.*

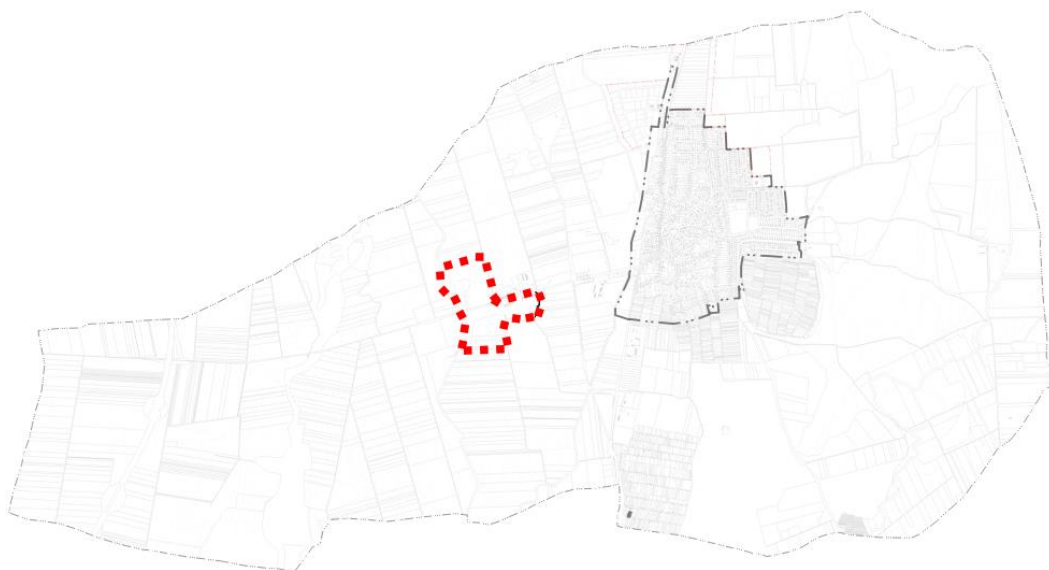
e) *A temető területén épület, építmény csak a temető működése érdekében helyezhető el, legfeljebb 6 méter épületmagassággal.*

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."*

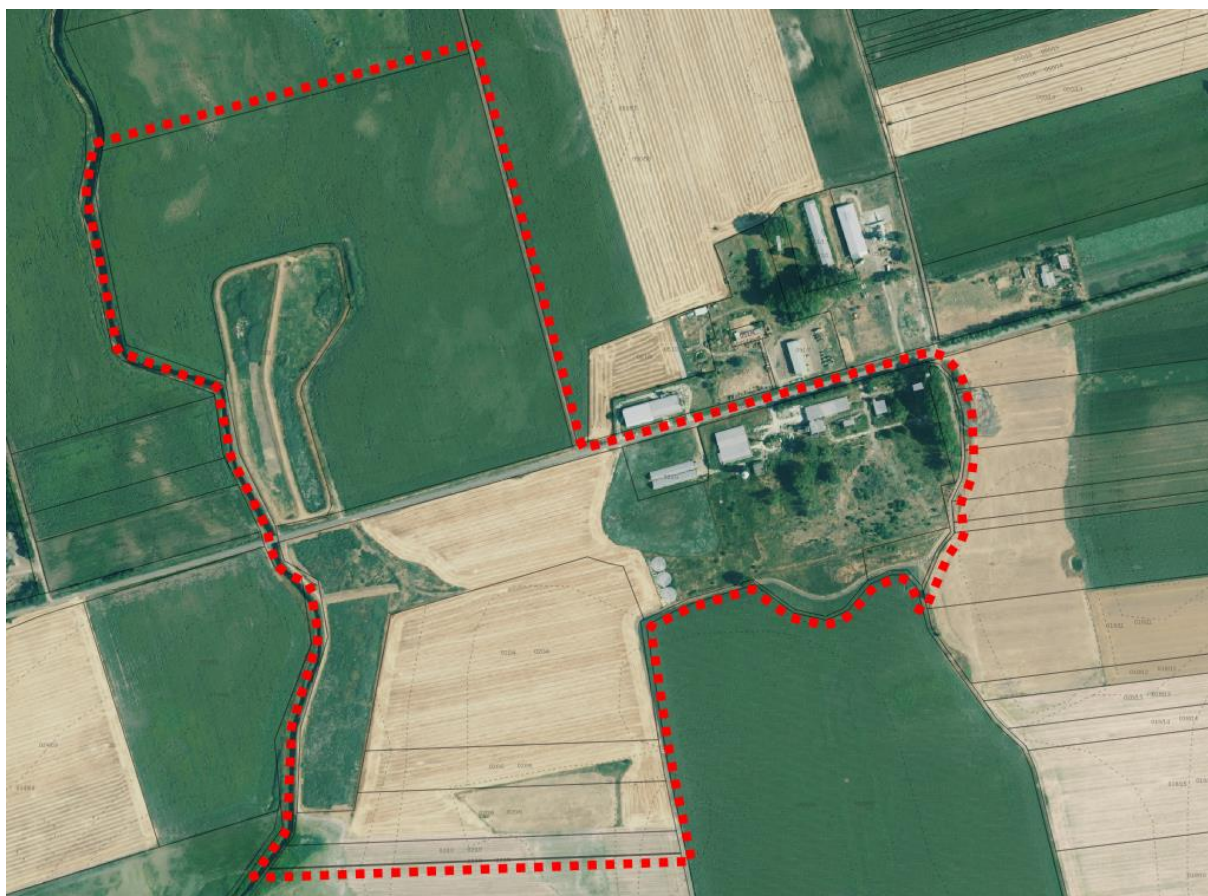
1.3.3. III. tervezési terület – 2.b) módosítási pont

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

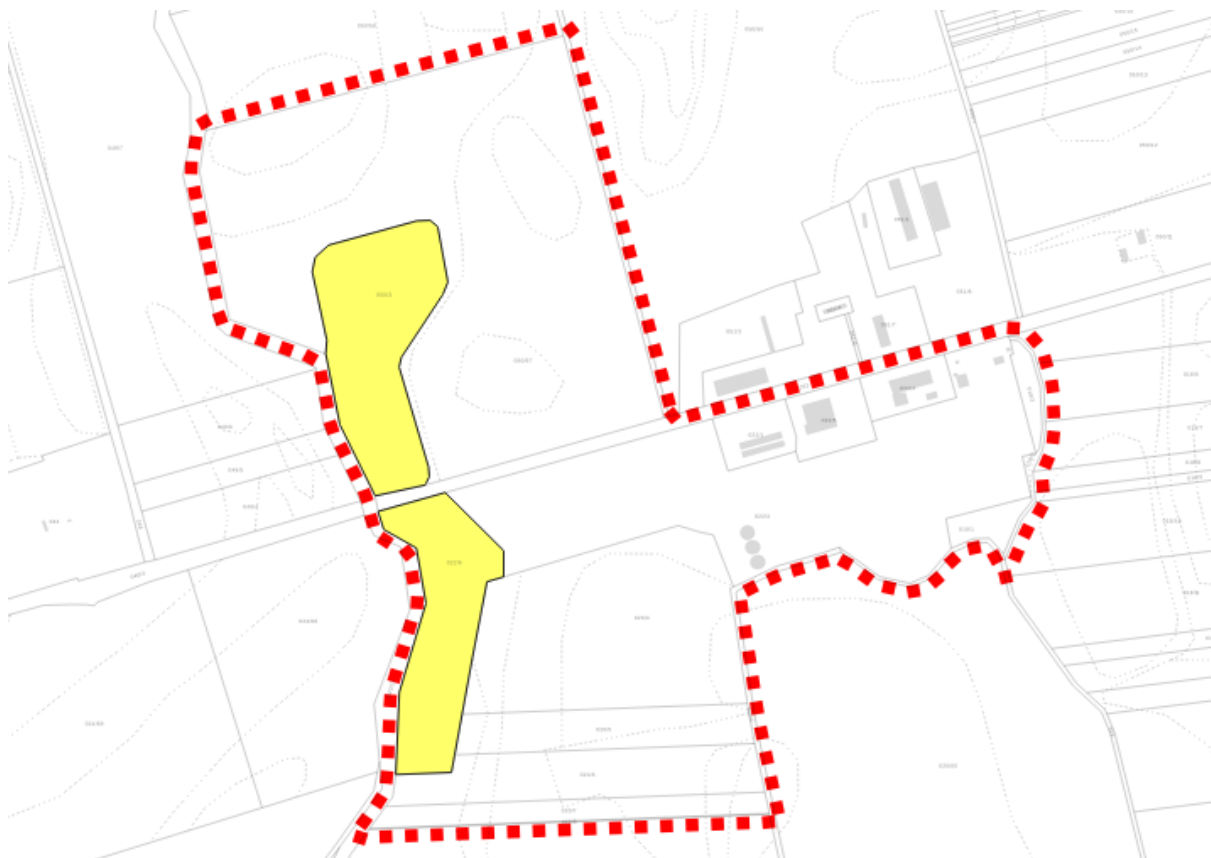
A III. tervezési terület a Tócsa-csatorna – 020/8 hrsz-ú mezőgazdasági terület – 020/2 hrsz-ú közlekedési terület – 019 hrsz-ú közlekedési terület – 018/2 hrsz-ú közlekedési terület – 052 hrsz-ú közlekedési terület – 050/5 hrsz-ú közlekedési terület – 050/58 hrsz-ú mezőgazdasági terület által határolt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



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



17. ábra A III. tervezési terület légifelvétele

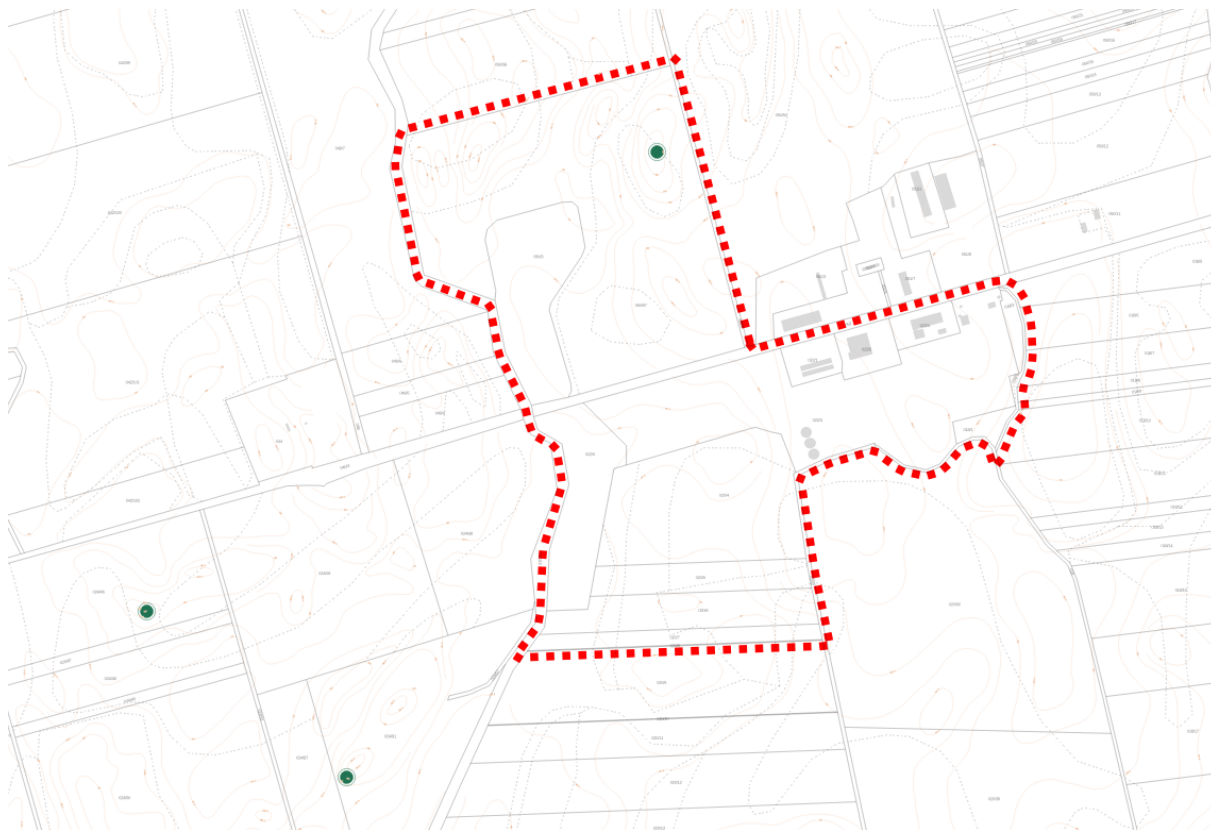


18. ábra A módosítással érintett földrészletek az elhelyezkedése a III. tervezési területen belül

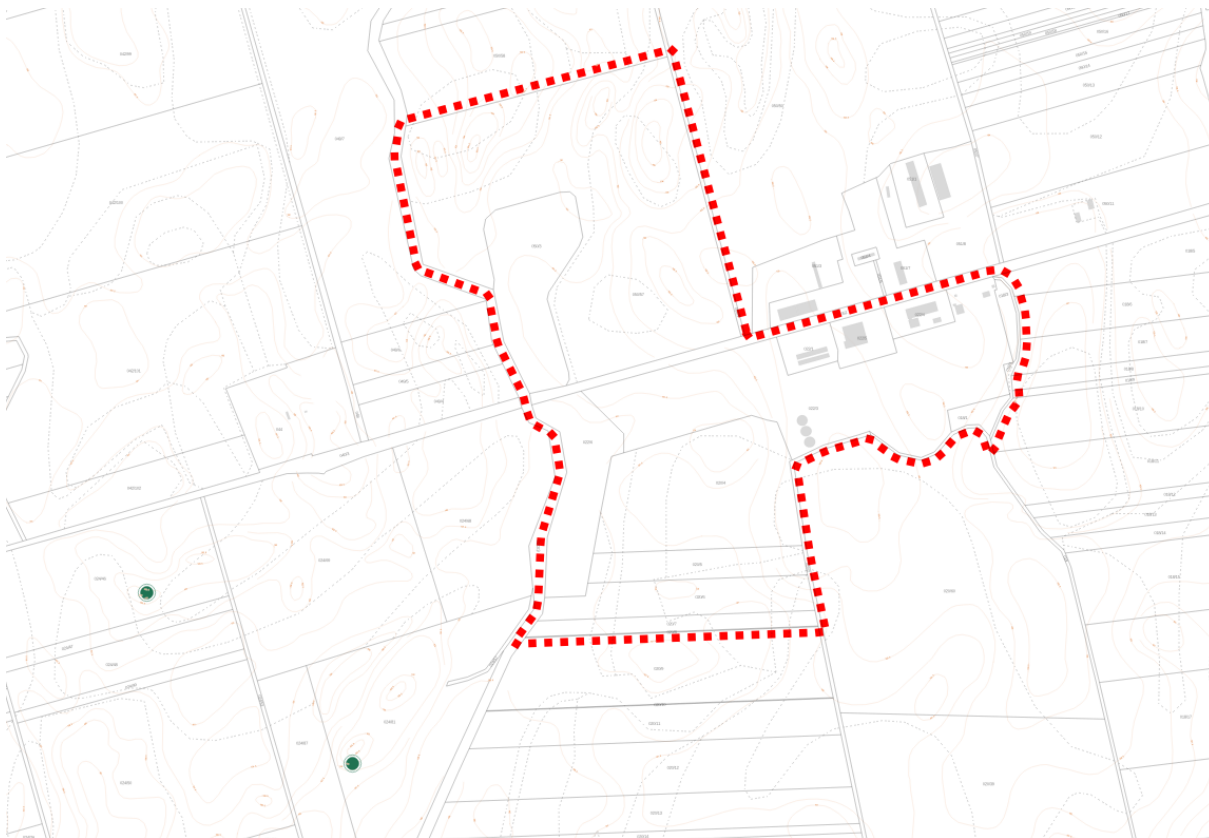
Táj- és természetvédelmi érintettség:

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 földrészletek a tervezési területen belül nem érintettek az OTTr által meghatározott Országos Ökológiai Hálózat övezeteivel. A tervezési terület és a módosítással érintett földrészletek 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.



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



20. 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 Tóóc-satorna nyugati oldalán több lelőhelyet is találhatunk. Ezek közelebb esnek a módosítással érintett földrészekhez, mint az ami a tervezési területet érinti. A legközelebb eső a Dóczy-dűlő 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.



21. 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) Révészeti 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) Révészeti védelem (0 db) Világörökségi védelem (0 db)

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

22. 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 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 távvezetékől távolabb helyezkednek el, így azokat nem érinti a tervezett nyomvonal.



23. 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.

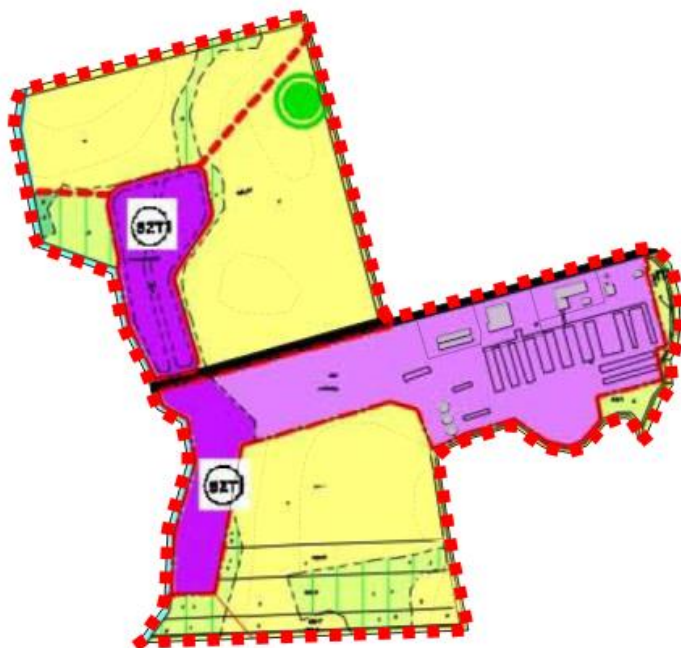
A terület nem érintett vízbázis védőidommal, és nem érintett rendszeresen belvízjárta terület övezetével sem.

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:



24. 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.

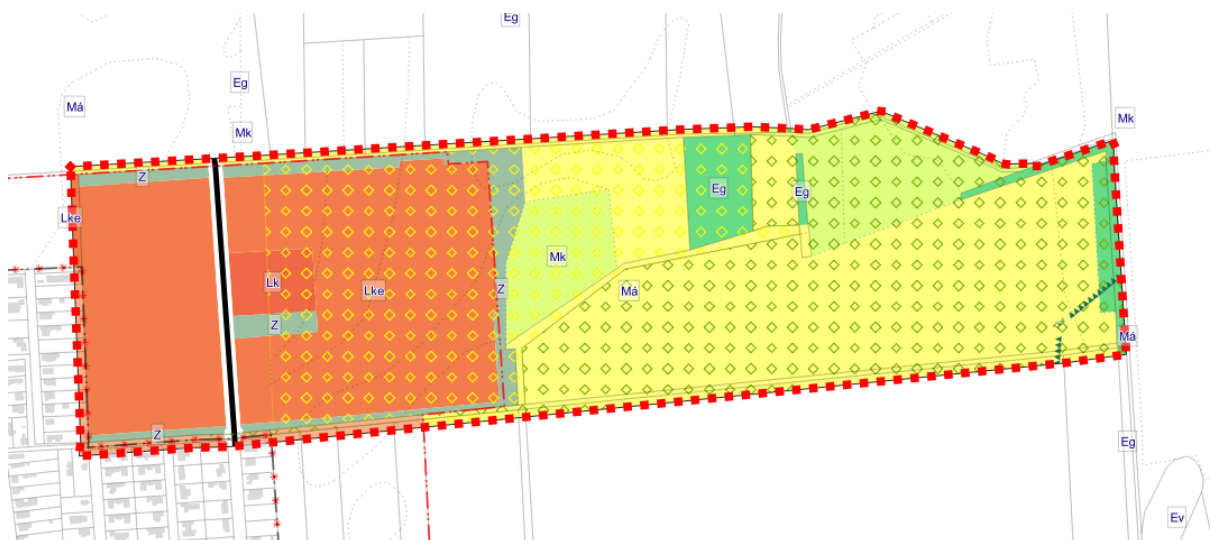
1.4. MÓDOSÍTÁS BEMUTATÁSA

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.

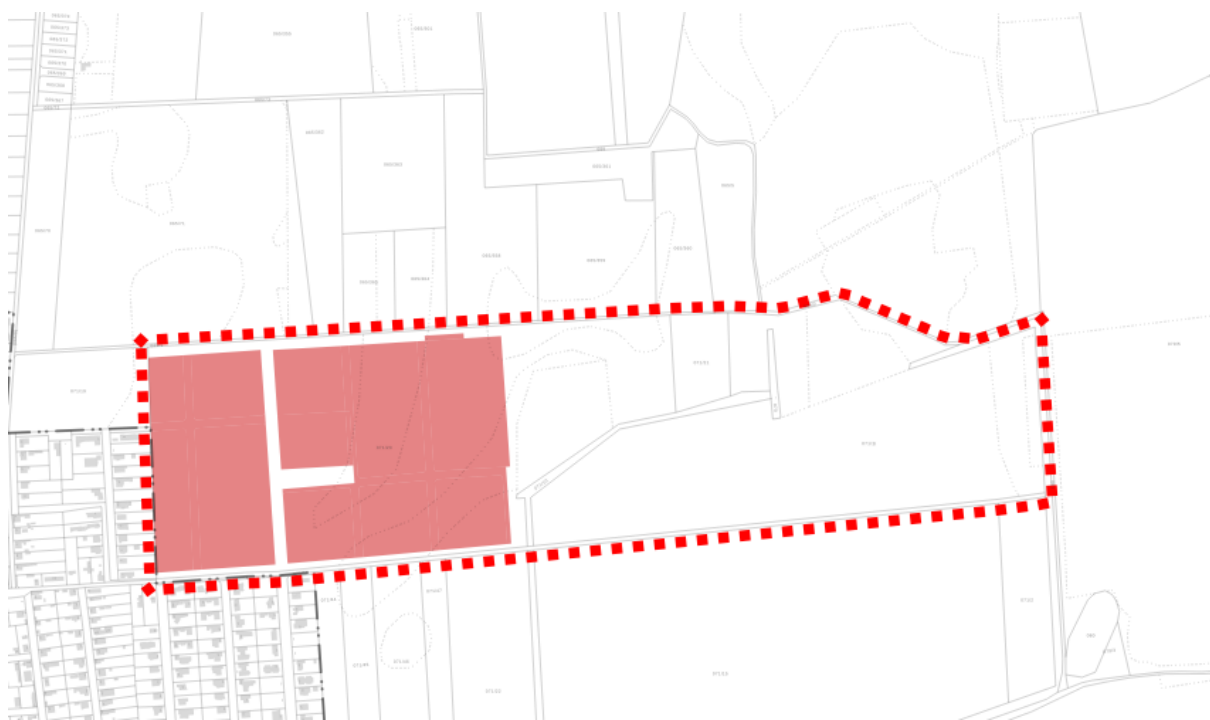
A jelenleg hatályos településrendezési eszközök már bemutatásra kerültek, ezért most a változások leírása, térképi ábrázolása következik.

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).

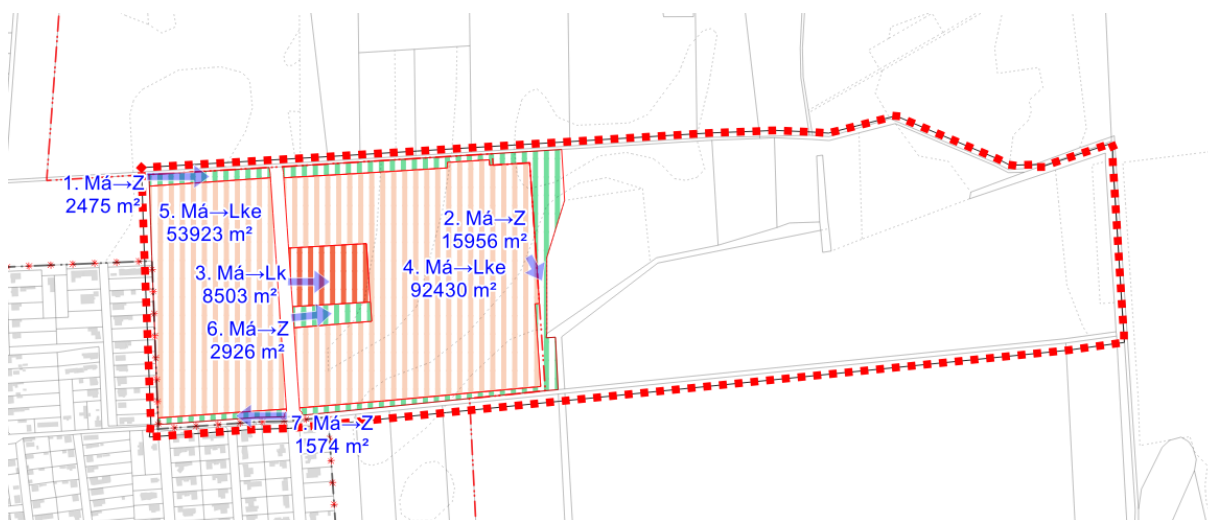
A településszerkezeti terven új beépítésre szánt terület kijelölése is történik ezen a tervezési területen 15,485 ha területen.



26. ábra Tervezett településszerkezeti terv – részlet



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



28. 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.



29. 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.



30. 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.

„(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 területéhez,”

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.

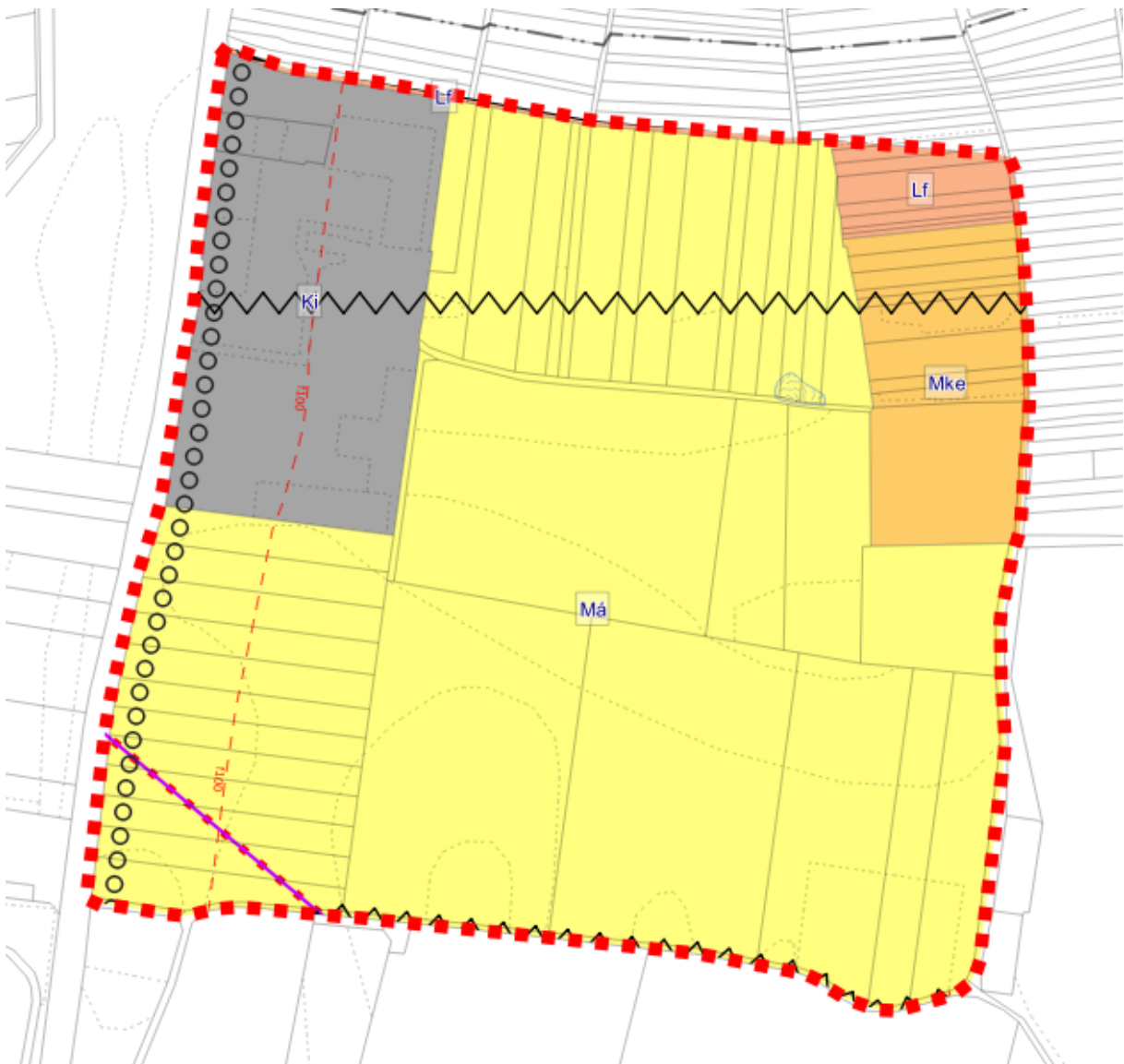
„(4) Kiemelt közérdek esetében az (1) bekezdés b) pontjában, a (2) bekezdésben és a (3) bekezdés c) és e) pontjában foglaltak teljesülése alól az országos főépítész országos főépítési véleményében – részletes indoklás mellett – felmentést adhat, amellyel szemben az önkormányzati rendelet elfogadását 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.

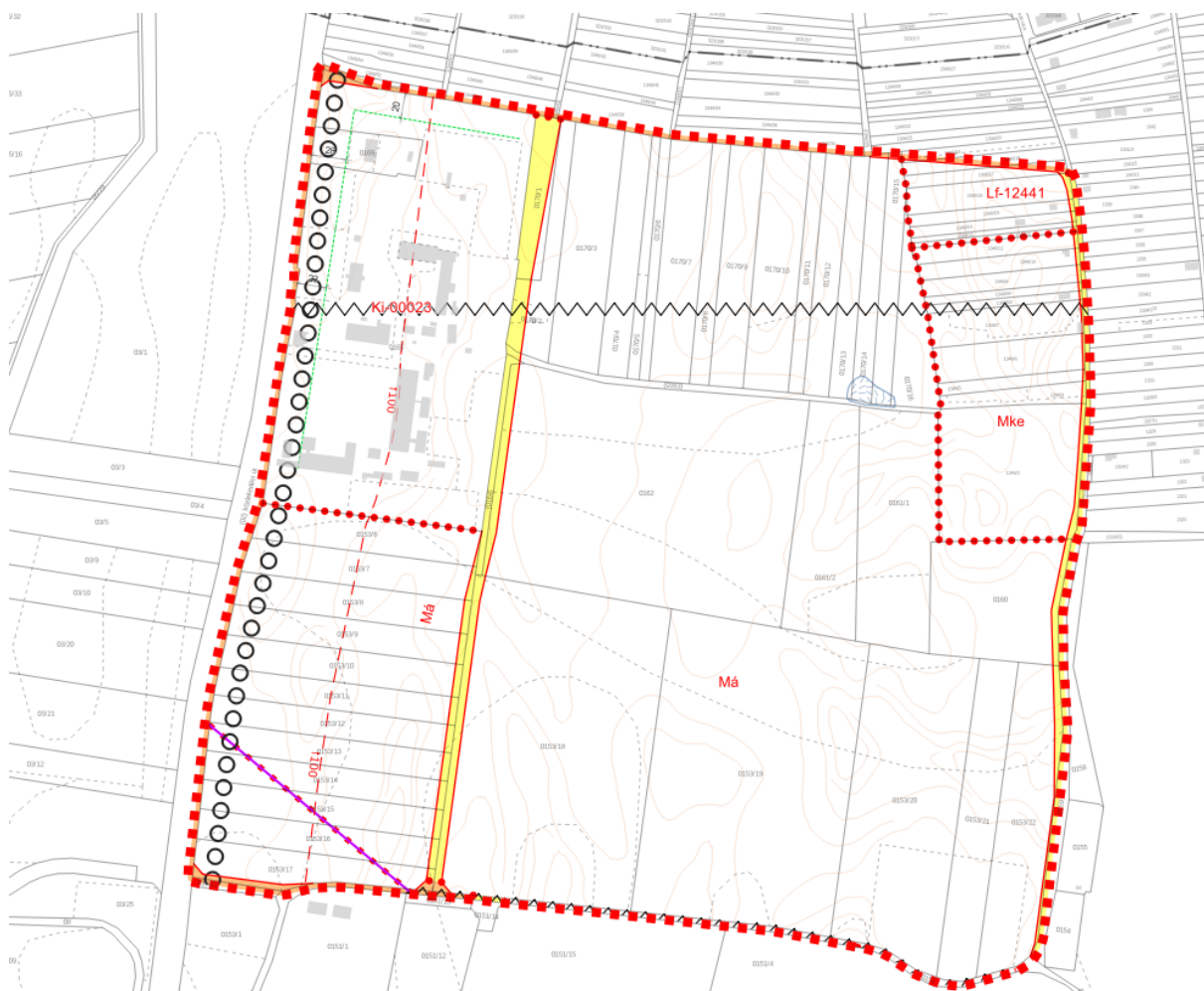


31. ábra II. tervezési terület tervezett településszerkezeti tervlapja



32. 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.



33. 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
--	---------------------------------	--------------	-----------------	----------------------------------	-------------------------

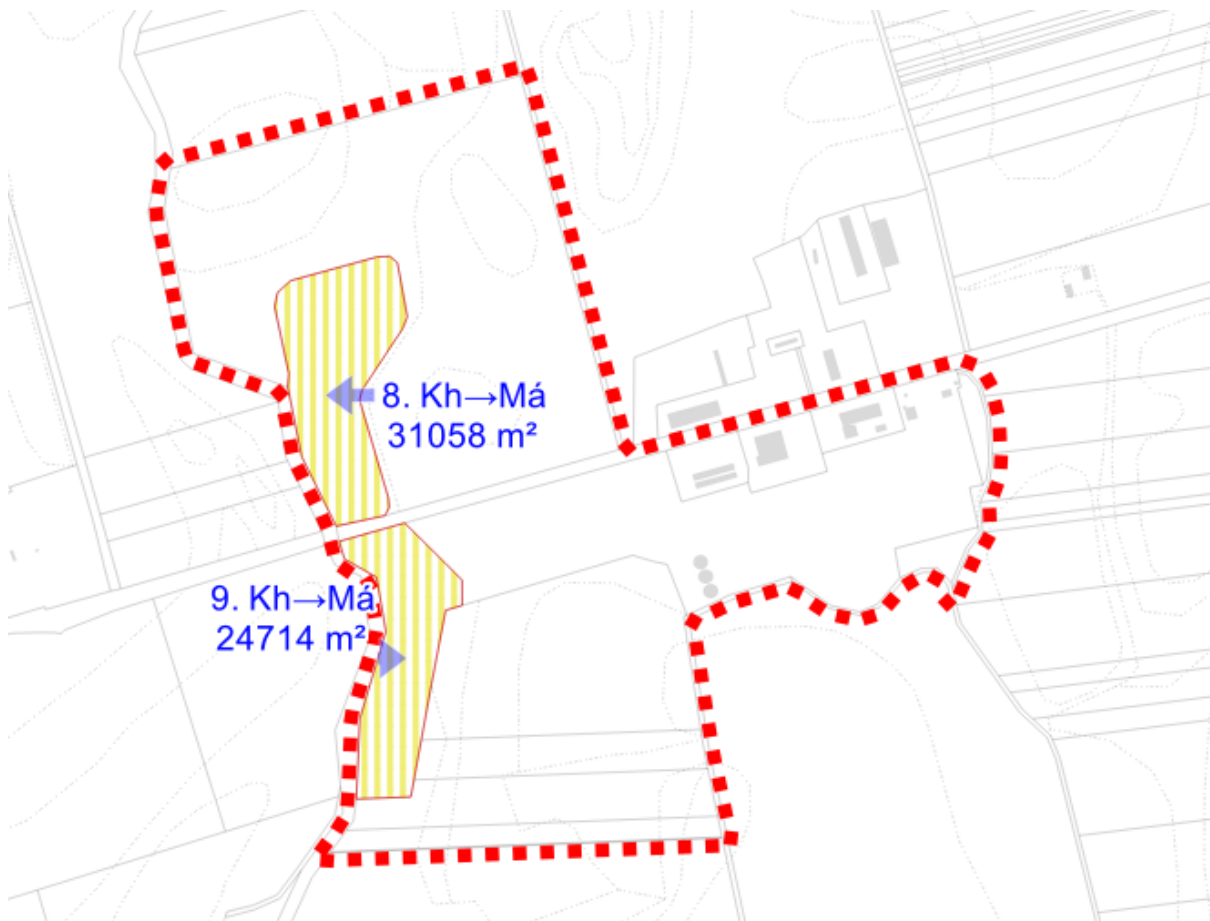
10.	Különleges beépítésre szánt intézményi terület (Ki)	108361,246	10,836	Általános mezőgazdasági terület (Má)	0170/1 - 0170/16, 0162, 0163, 0164
-----	--	------------	--------	--	--

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 is megtörténik a Tóció-csatorna mentén, tájékoztató jelleggel.



34. ábra III. tervezési terület tervezett településszerkezeti tervlapja



35. ábra Területfelhasználás változások a III. tervezési területen

A módosítás során az alábbi táblázat szerint kerülnek módosításra a földrészetek 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



36. 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 terület egységet 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 még nem telt le, jelen tervdokumentáció készítésekor.

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 került 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:

...../2025. (.....) K.T. sz. határozat

MIKEPÉRC S KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK

a lakóterület kijelölésével kapcsolatos

településszerkezeti terv részbeni módosítását jóváhagyja

A Képviselő-testület

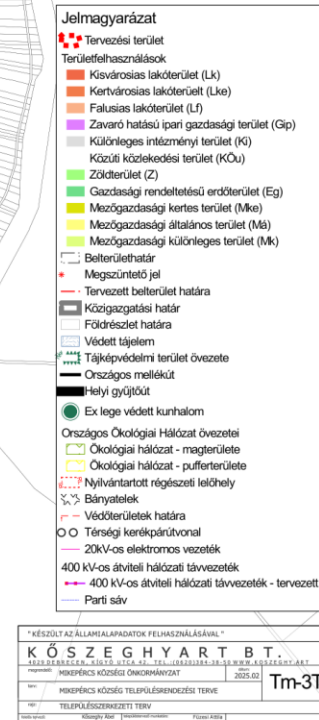
1. Mikepércs Község Településszerkezeti tervének módosítását az 1. melléklet szerint jóváhagyja. A Településszerkezeti terv módosítással nem érintett részei hatályban maradnak.
2. Jelen határozat 1. mellékletét képezi a „Tm-3T” jelű „Településszerkezeti terv” elnevezésű településszerkezeti tervlap.

Felelős: Tímár Zoltán polgármester

Határidő: azonnal

Mikepércs, 2025.....

Tímár Zoltán
polgármester



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

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 építészetről 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 főépítész, népegészségügyi, ingatlanügyi, örökségvédelmi, környezet-, természetvédelmi és hulladékgazdálkodási, közlekedési, talajvédelmi, erdészeti, iparbiztonsági, vízügyi és vízvédelmi hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal, közlekedési, népegészségügyi hatáskörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága, Hajdú-Bihar Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, 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, Hajdúszoboszló Város 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

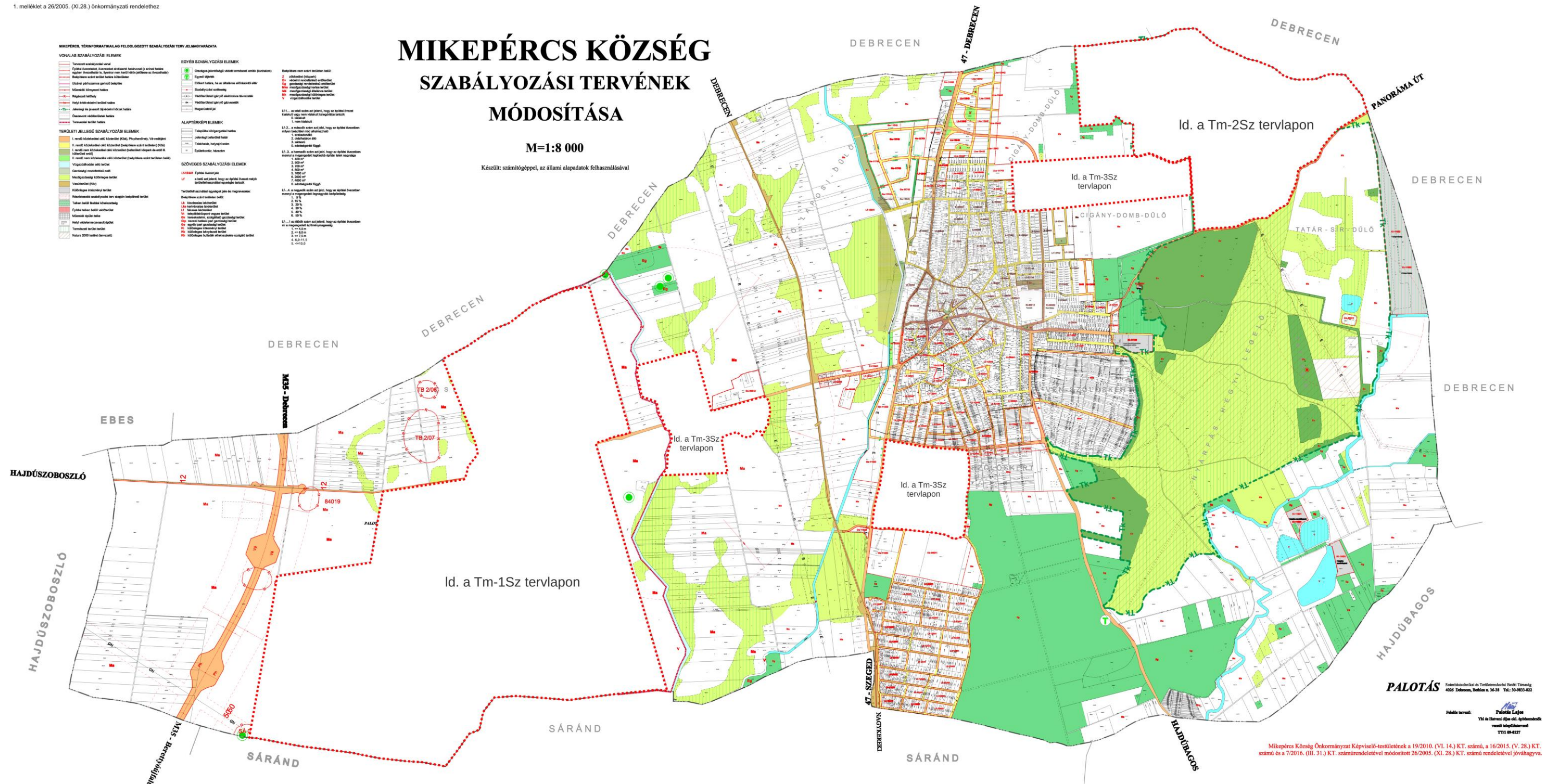
.....

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	$\leq 10,0$







MIKEPÉRCES 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. bánya, 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 hátsó kerttel 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

Felélő: 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 idők 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 FŐÉPÍTÉS 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 főépítésként 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.

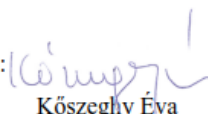
A Rendelet 9.§ (6) bekezdésében foglaltakra figyelemmel kijelentem, hogy a készülő településrendezési eszköz módosításának vonatkozásában az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos állapotának megfelelő tartalmi követelményei szerinti alátámasztó munkarészek a terv mélységéig kidolgozandók, melyekhez felhasználhatók 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.: OTtT 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

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 hálózák 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
- Vízminőség-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 puffterületének 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 puffterület 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

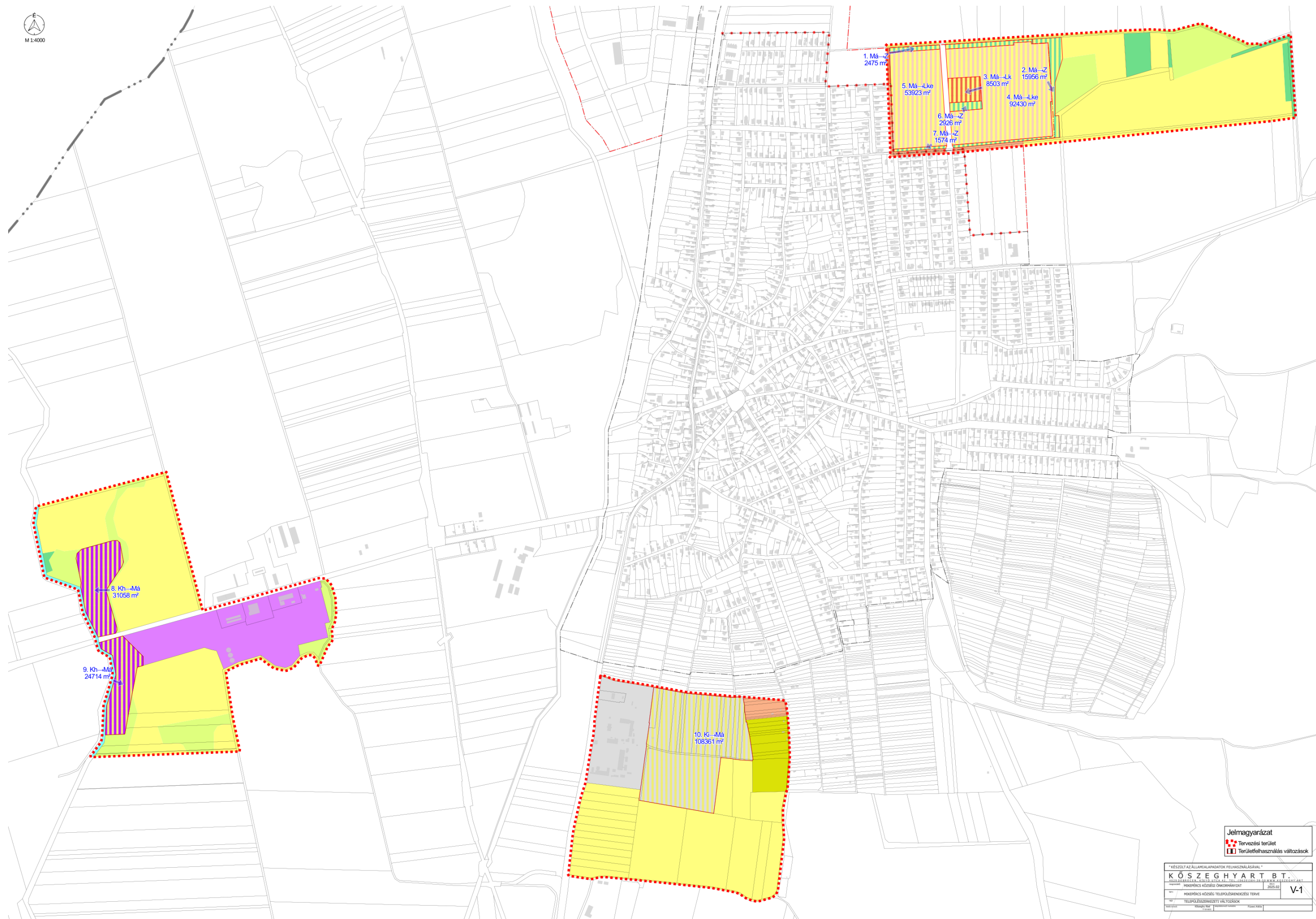
A településrendezési eszközök módosítása során a biológiai aktivitásérték szinten tartásáról gondoskodni kell. A Méptv. 8.§ (3) bekezdésének b) pontja alapján az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés 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.



111

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 üdülőterületek 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 elkészíttette. 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 Széchényi 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 (Széchényi 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 Széchényi 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



38. 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 [β] 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 tűzvíz 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 zárkozik 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 vezeték alkalmazása.

Földgáz ellátás

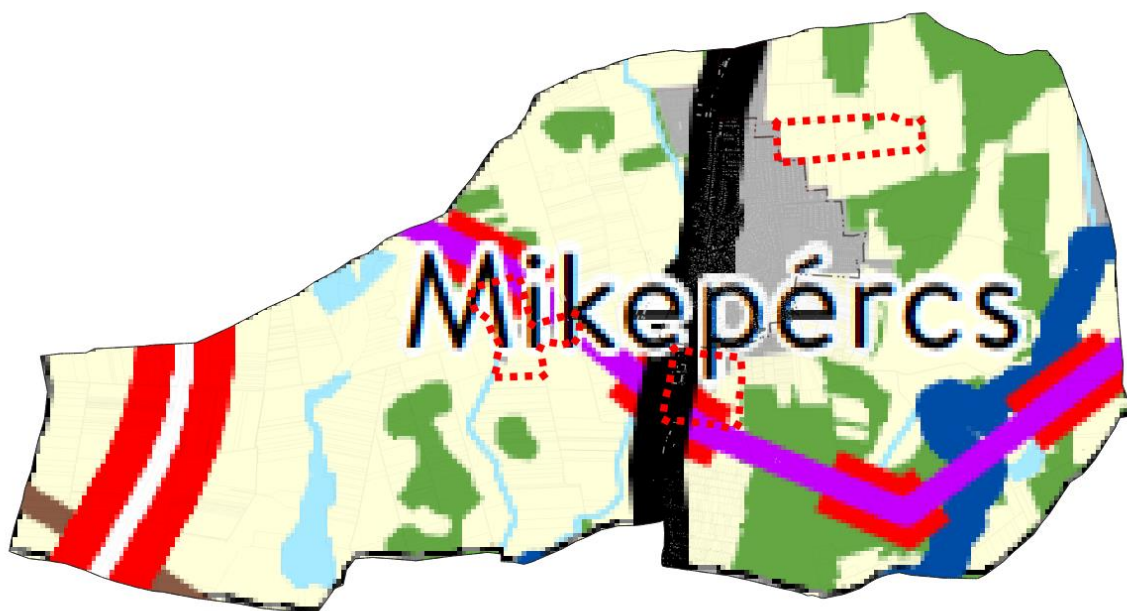
A fejlesztési területen középnyomású gázelosztó rendszert kell kiépíteni egyedi nyomásszabályozással. A területen megépülő 140-150 lakás egyidejű gázigénye cca. 75-105 m³/h, tekintettel az alacsony energiaigényű épületekre, és a megújuló energia használatára. El kell dönteni, hogy a főzési igényeket, 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 földgázvezeték 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.



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

Vízi létesítmények	Közlekedési hálózatok és egyedi építmények	Energetikai hálózatok és egyedi építmények
<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) 	<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) 	<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)
Hulladékgazdálkodási létesítmények	Országos területfelhasználási kategóriák	
<ul style="list-style-type: none"> Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő) Veszélyeshulladék-égetőmű (meglévő) Radioaktív hulladék-tároló (meglévő) 	<ul style="list-style-type: none"> Erdőgazdálkodási térség Mezőgazdasági térség Vízgazdálkodási térség Települési térség 	
Alaptérképi elemek		
<ul style="list-style-type: none"> Országhatár Megyehatár Település közigazgatási határa 		

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.

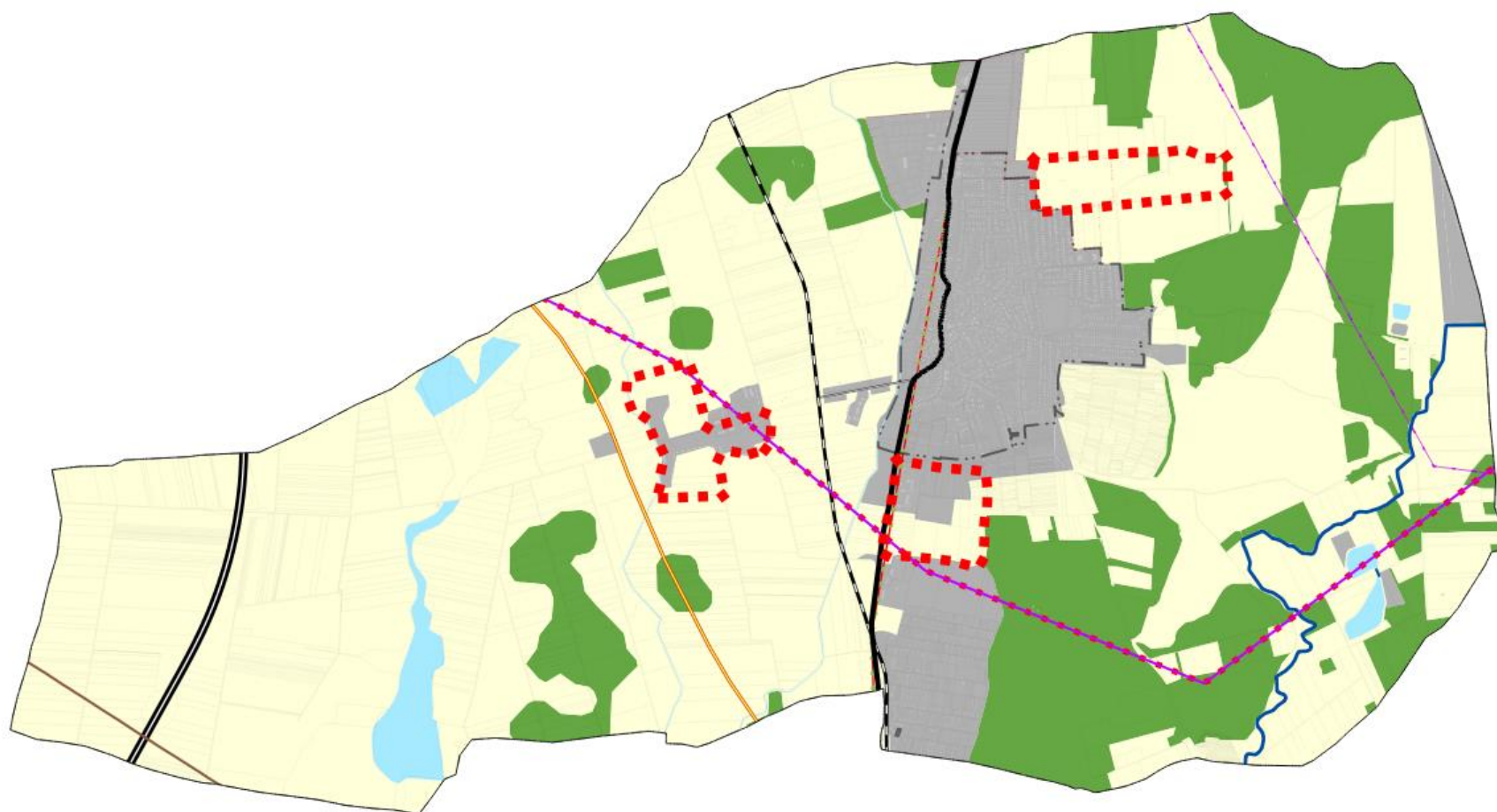
Az OTrT 11.§ (1) bekezdésében fogalmazza meg a térségi területfelhasználások településrendezési tervekben való alkalmazásának szabályait.

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

- E Meglévő
- E Tervezett

50MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű

- E 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

- H Meglévő térségi hulladékkezelő

Veszélyeshulladék lerakó

- * Meglévő

ALAPTÉRKÉPI ELEMÉK

- Országhatár

- Település közigazgatási határa

- Megyehatár

Térségi repülőtér

- ✈ Meglévő térségi repülőtér

- ✈ Tervezett térségi repülőtér

40. 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;


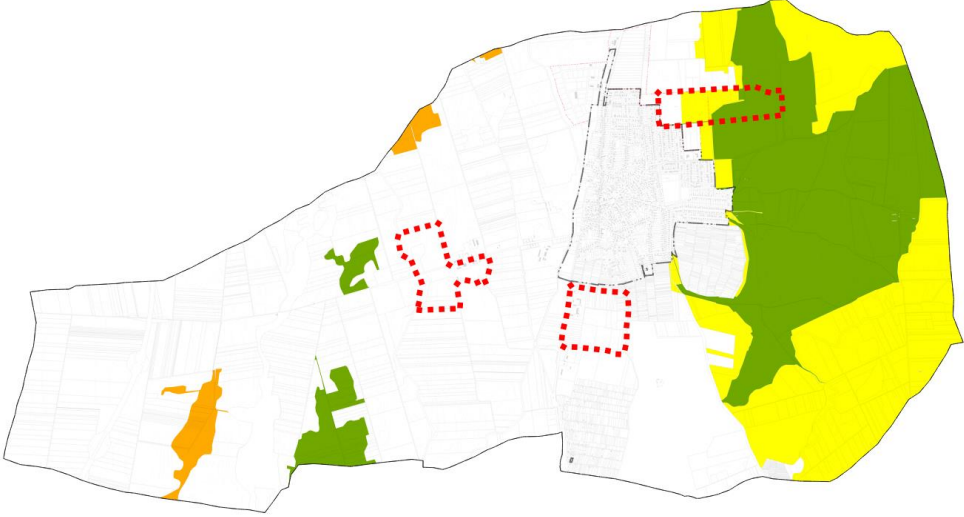

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;”

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	

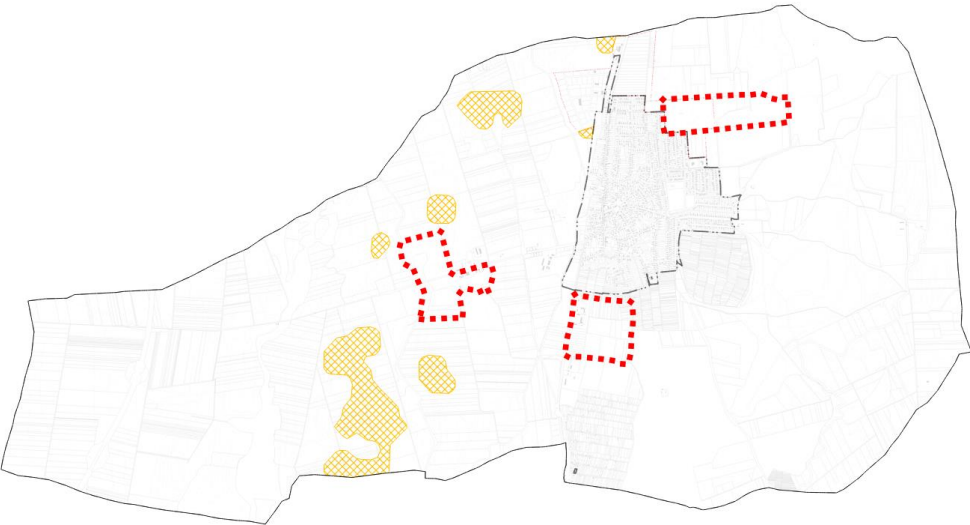
kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	igen	nem	nem	E-TÉR szerint	adatszolgáltatás	
jó termőhelyi adottságú szántók övezete	igen	nem	nem	E-TÉR szerint	adatszolgáltatás	
erdők övezete	igen	igen – I. tervezési terület	nem	E-TÉR szerint	adatszolgáltatás	<p>MTrT szerint:</p>  <p>Adatszolgáltatás szerint: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

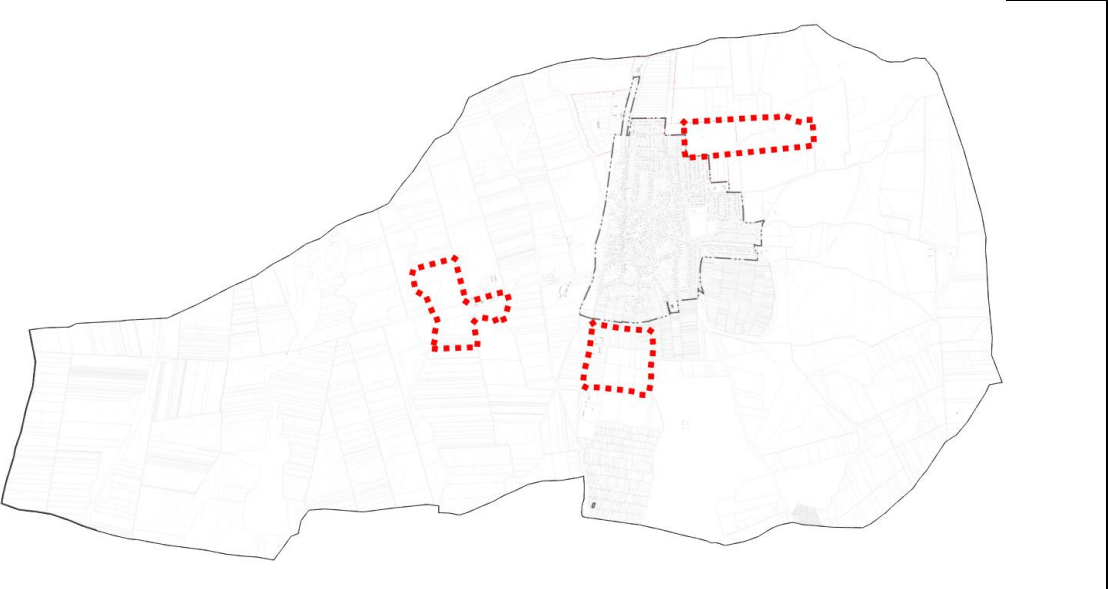
					
erdőtelepítésre övezete	javasolt terület	nem	nem	nem	E-TÉR szerint adatszolgáltatás

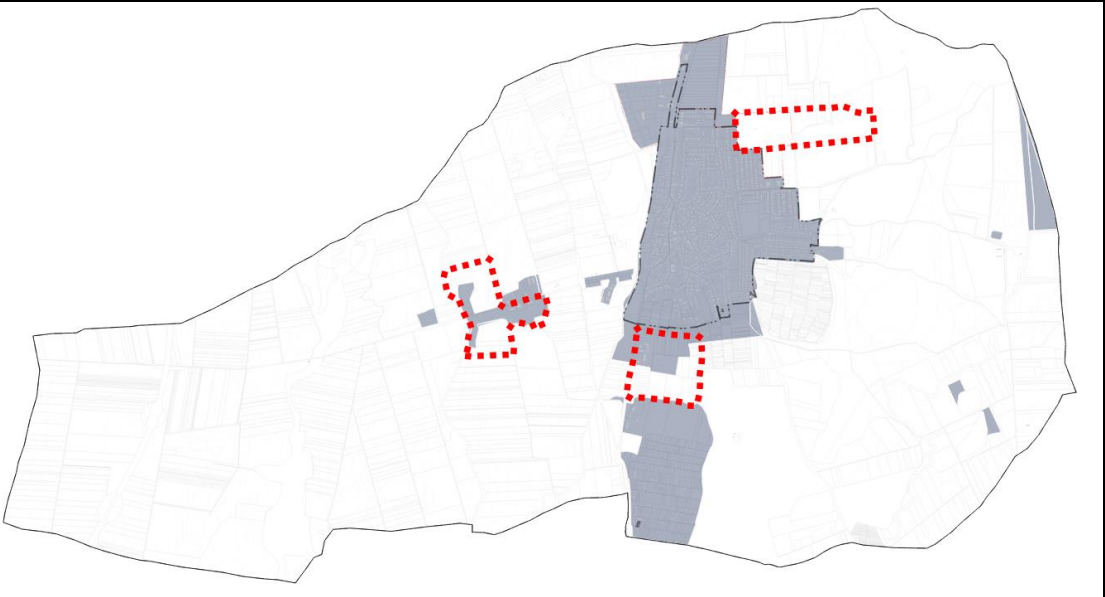
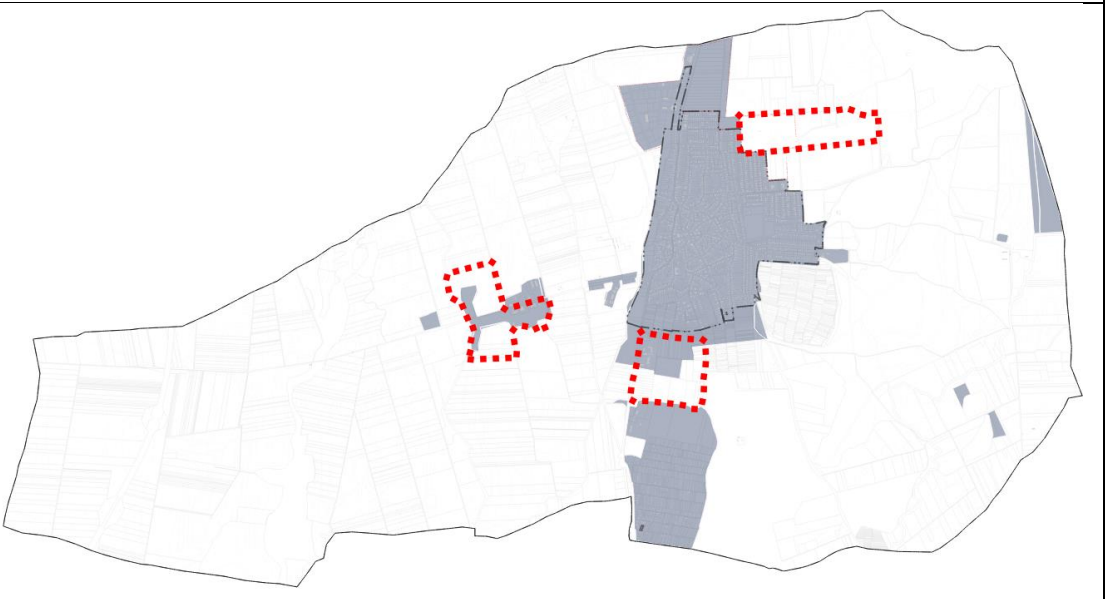
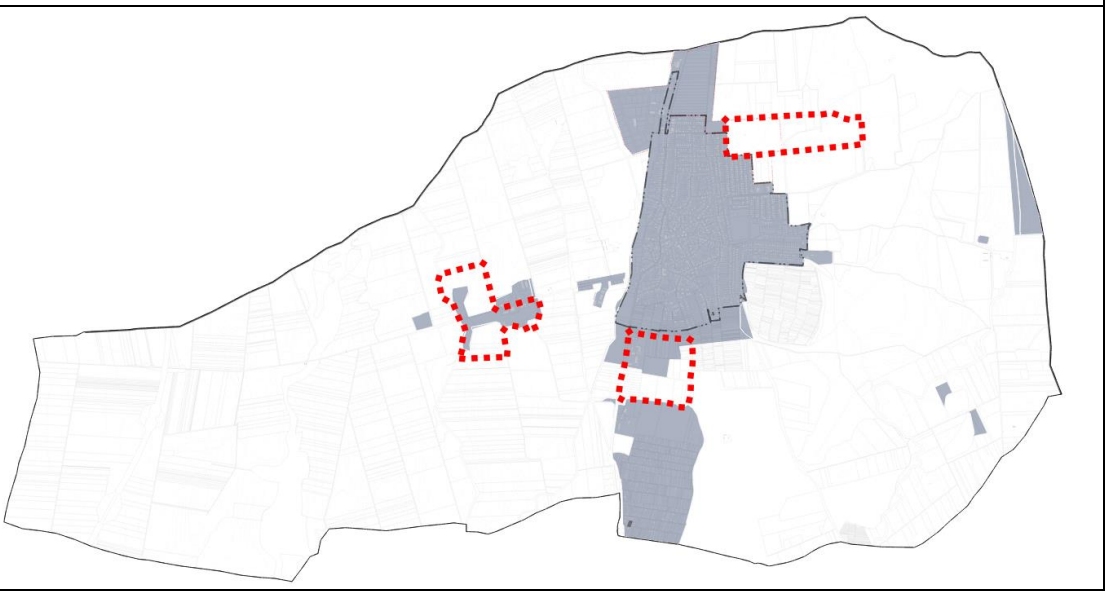
MTrT szerint:



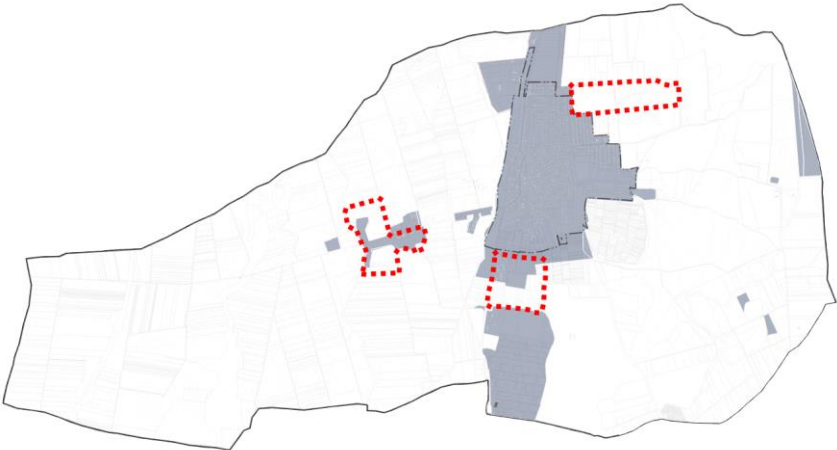


Adatszolgáltatás szerint:

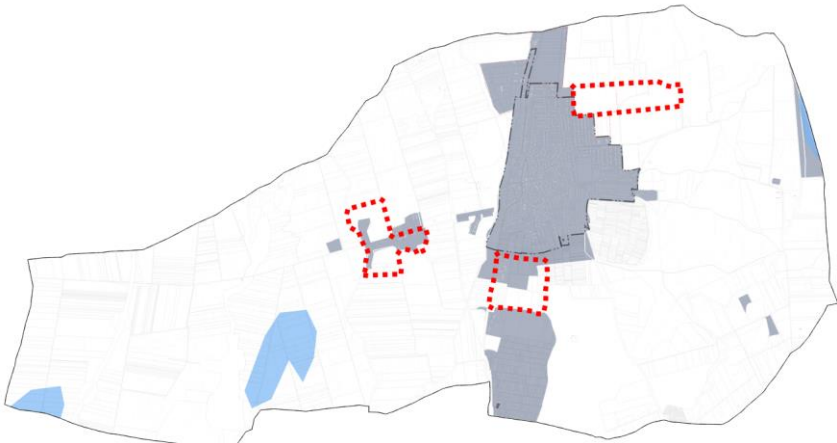
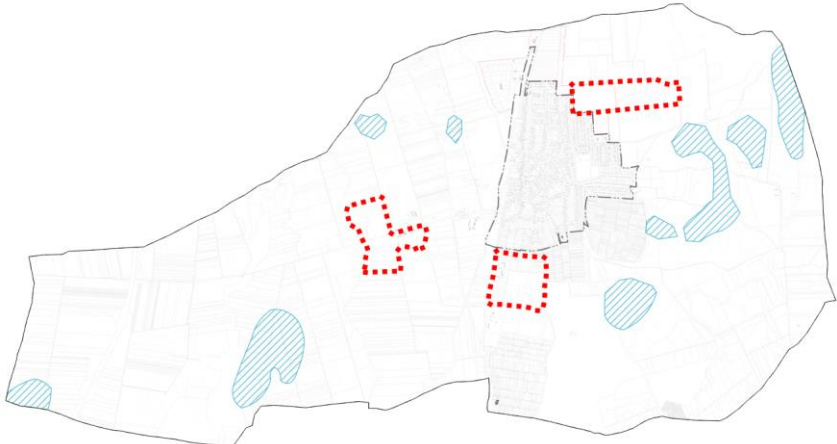
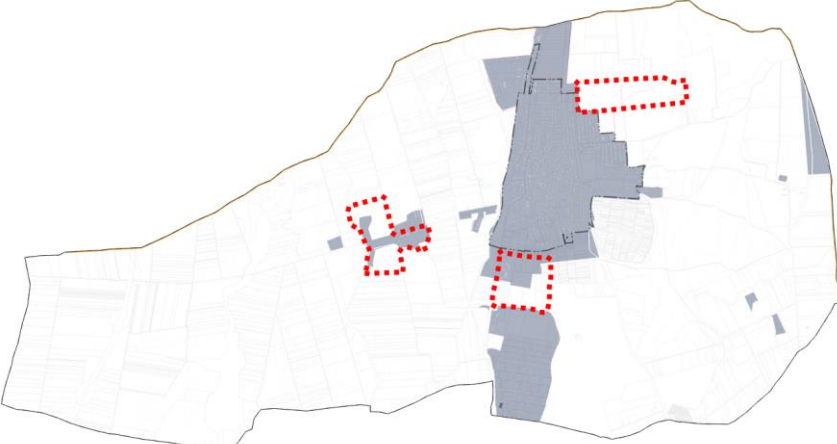


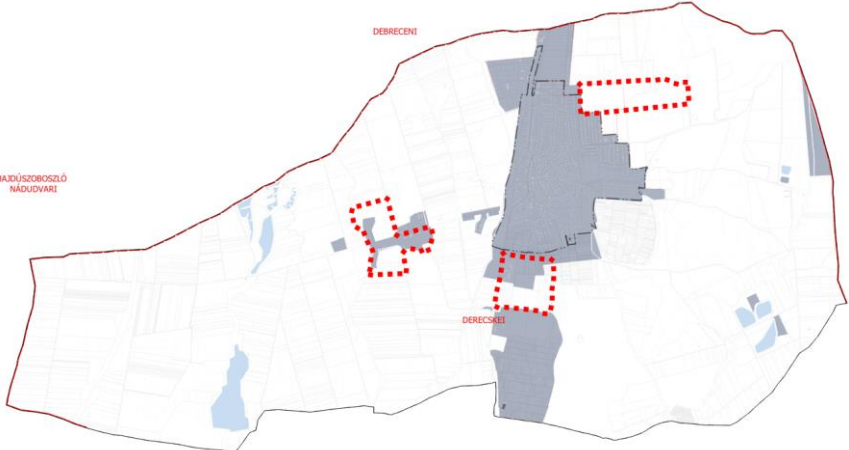
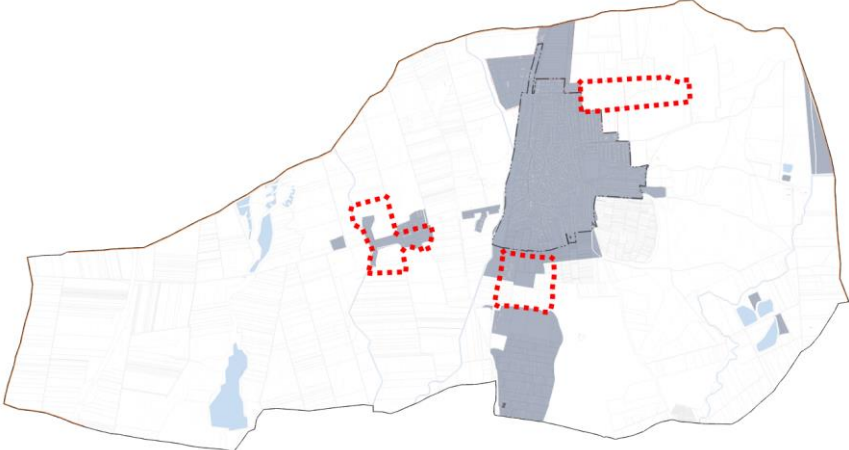
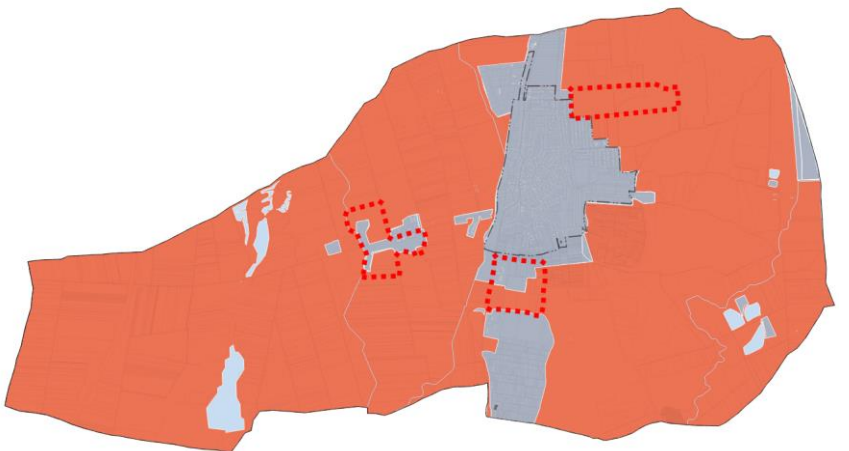
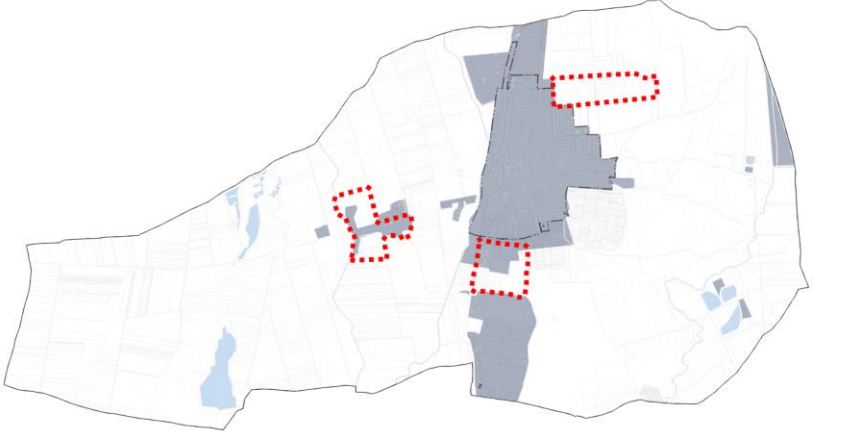
tájképvédelmi terület övezete	igen	igen – I. tervezési terület	nem	E-TÉR szerint	adatszolgáltatás	
világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	nem	nem	nem	E-TÉR szerint	adatszolgáltatás	
vízminőség-védelmi terület övezete	nem	nem	nem	E-TÉR szerint	adatszolgáltatás	

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	<p>MTrT szerint:</p>  <p>Adatszolgáltatás szerint:</p>  <p>Nyilvántartott bányatelkek adatszolgáltatás szerint:</p> 

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	
klimaváltozással 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.

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 értékleltárban 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 értékleltárban 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

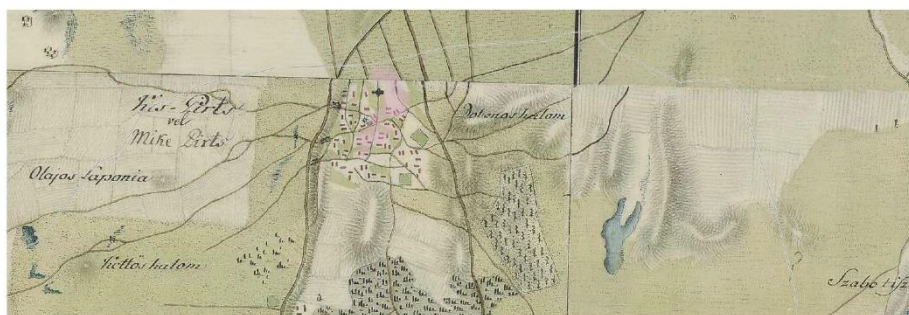
folyómedrek. A terület vízben szegény, gyér lefolyású, száraz; éghajlata mérsékelt meleg és száraz. Talajtani viszonyait a kedvező termékenységű réti csernozjom jellemzi.

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).

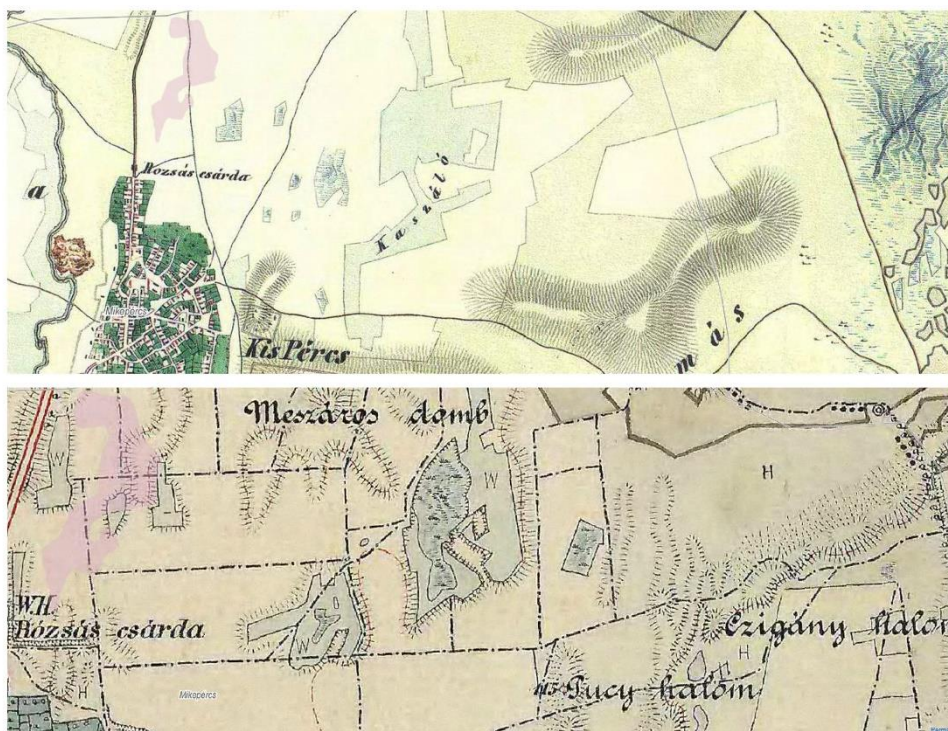
Térképészeti, adattári, szakirodalmi, levéltári adatgyűjtés

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 pozícionálni, 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 közele 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 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 (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 (térképészeti, 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 értékleltárban szereplő műemléki értékekre

A vizsgált területen a települési értékleltárban 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 esetről 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 feltárással jogosult intézményt, valamint
- c) a tevékenységet szüneteltetni, továbbá a helyszín és a lelet őrzéséről – a felelős őrzés szabályai szerint - a feltárással jogosult intézmény intézkedéséig gondoskodni.

A feltárással 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

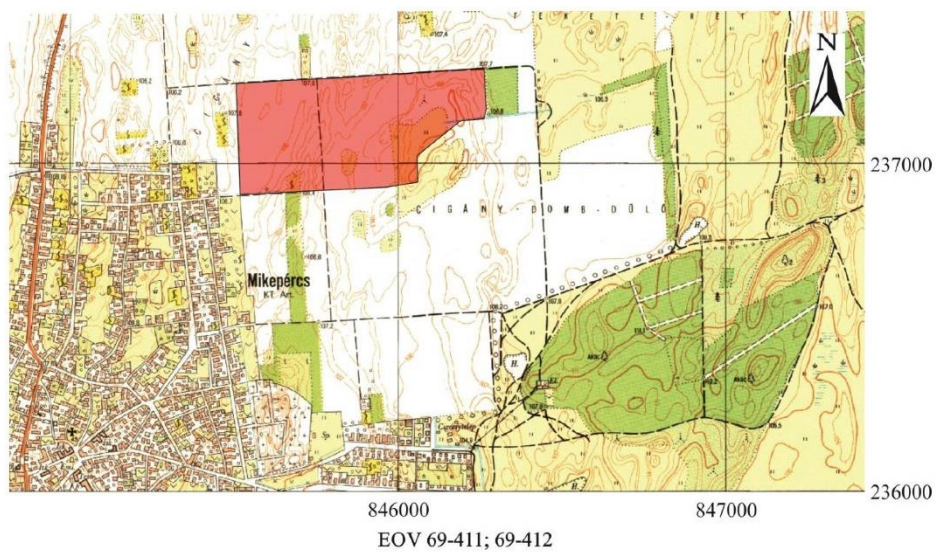


Szilágyi Krisztián Antal
régészeti szakértő

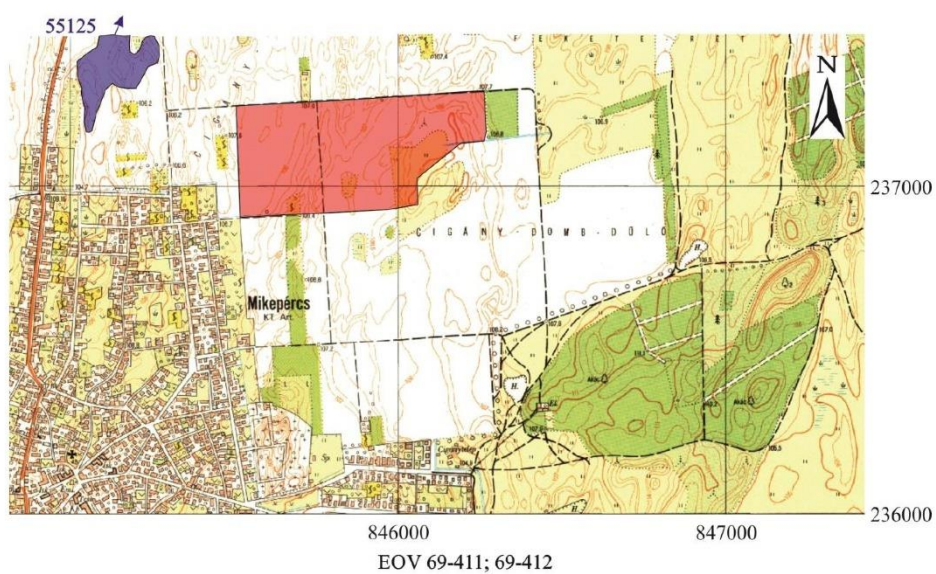
Az általam ellenjegyzett örökségvédelmi hatástanulmány az örökségvédelmi jogszabályokkal és a hatósági előírásokkal összhangban készült, a tanulmányban szereplő javaslatok a hatályos szakmai normatíváknak és előírásoknak megfelelnek.

Debrecen, 2023. december 01.

5. Térképmelléklet



I. térkép: A kutatási terület EOV térképe



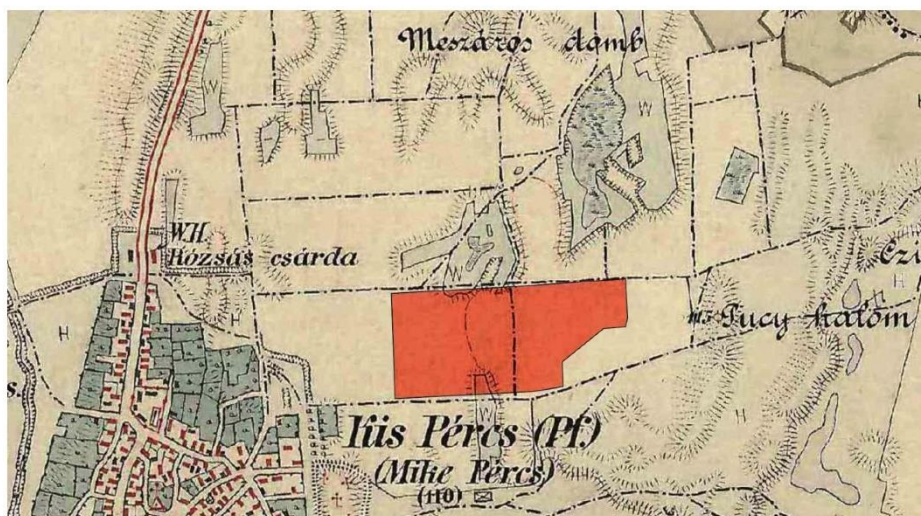
II. térkép: A kutatási terület EOV térképe a terepbejárás előtti régészeti lelőhellyel



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 gyepp 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. TERVIRATOK

5.1. 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 hálózatként. 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.

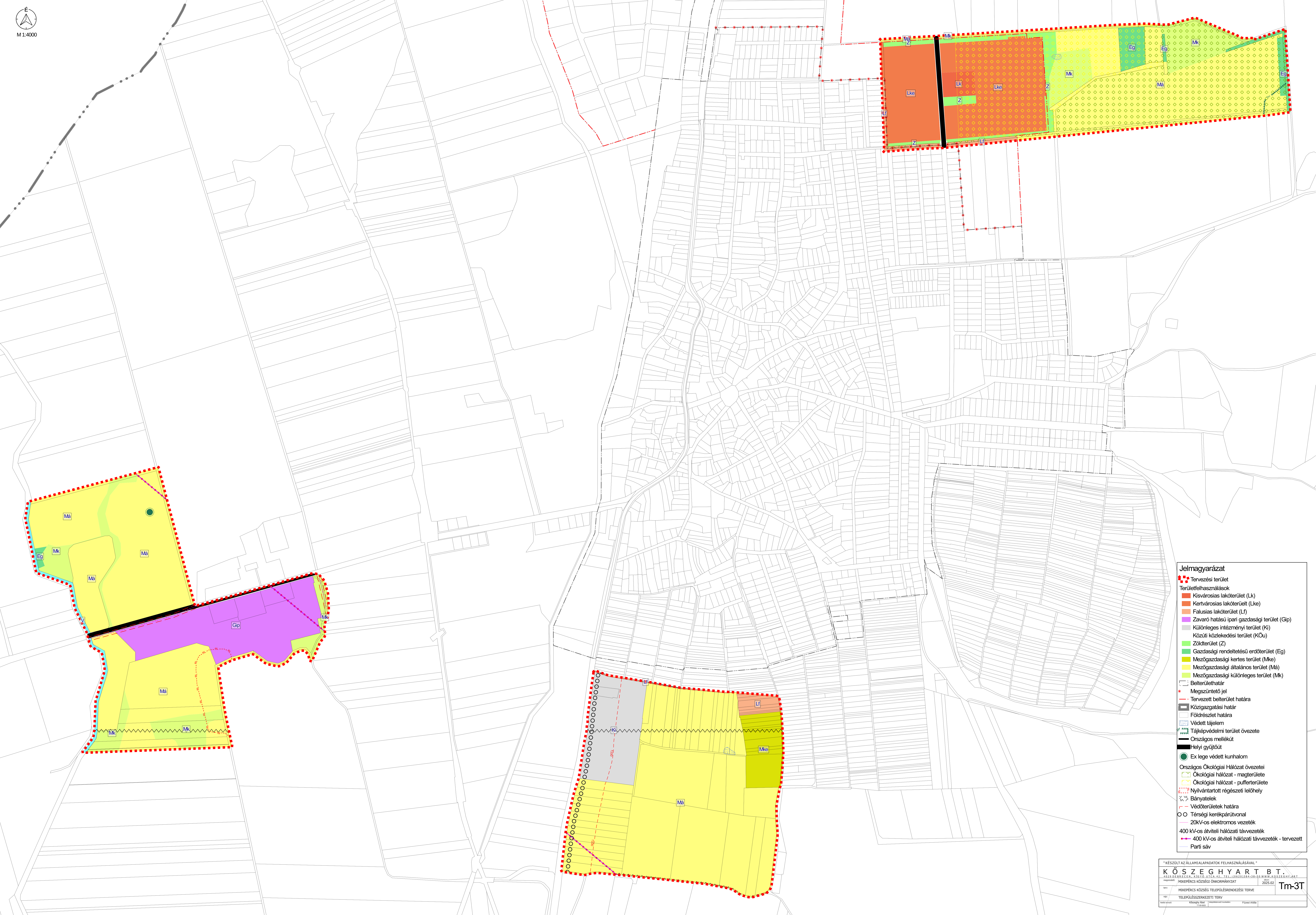
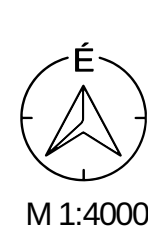
Debrecen, időbélyegző szerint.

Rácz Róbert
főispán
nevében és megbízásából

Dr. Veszprémi Bernadett
osztályvezető

Kapják:
1. Címzett –elektronikus úton
2. Irattár

6. TERVLAPOK



Jelmagyarázat

Tervezési terület

Területfelhasználások

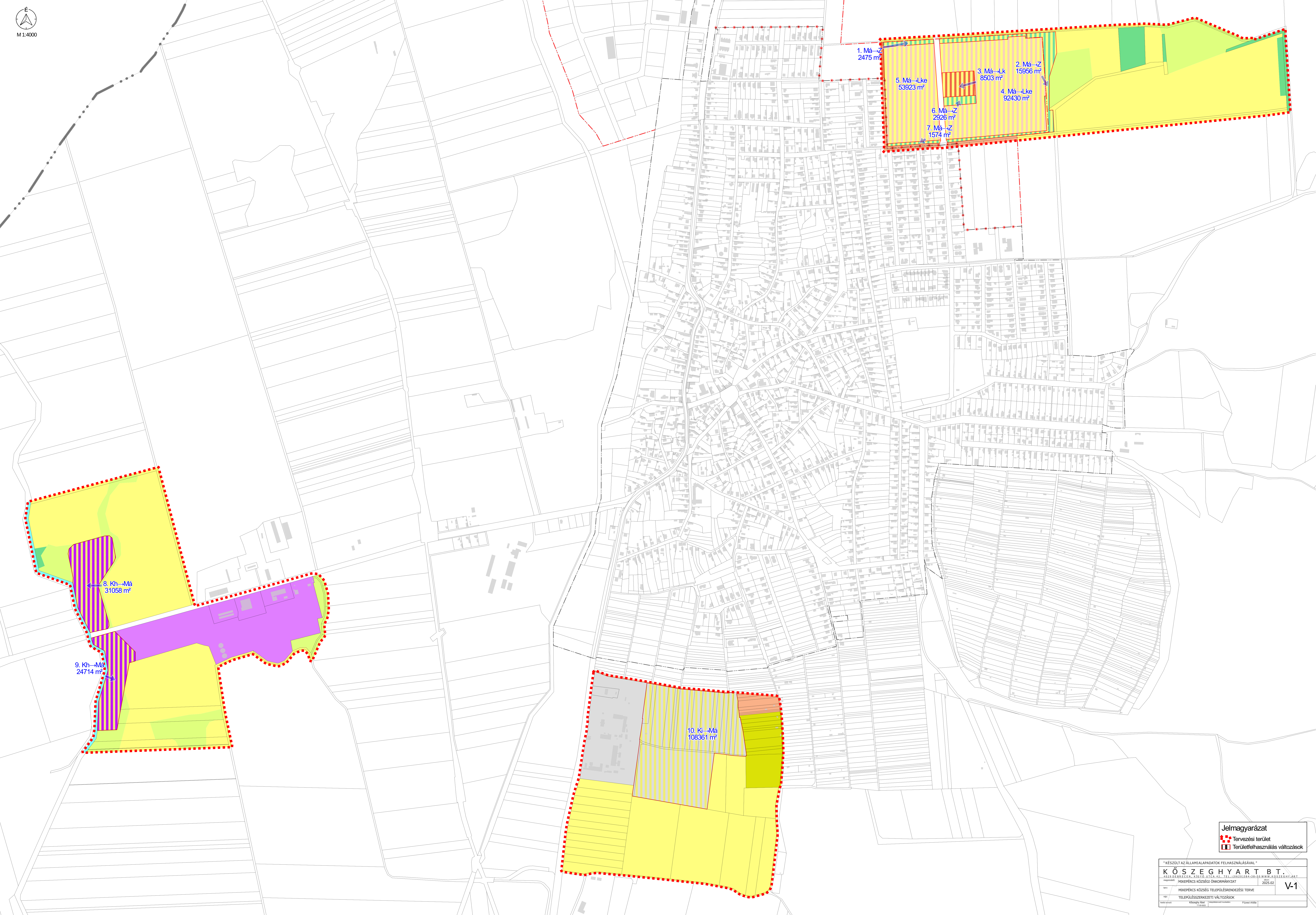
- Kisvárosias lakóterület (Lk)
- Kertvárosias lakóterület (Lke)
- Falusias lakóterület (Lf)
- Zavarási hatású ipari gazdasági terület (Gip)
- Különleges intézményi terület (Kl)
- Közüti közlekedési terület (KÖu)
- Zöldterület (Z)
- Gazdasági rendezetett erdőterület (Eg)
- Mezőgazdasági kertés terület (Mke)
- Mezőgazdasági állattartás terület (Má)
- Mezőgazdasági különleges terület (Mkl)

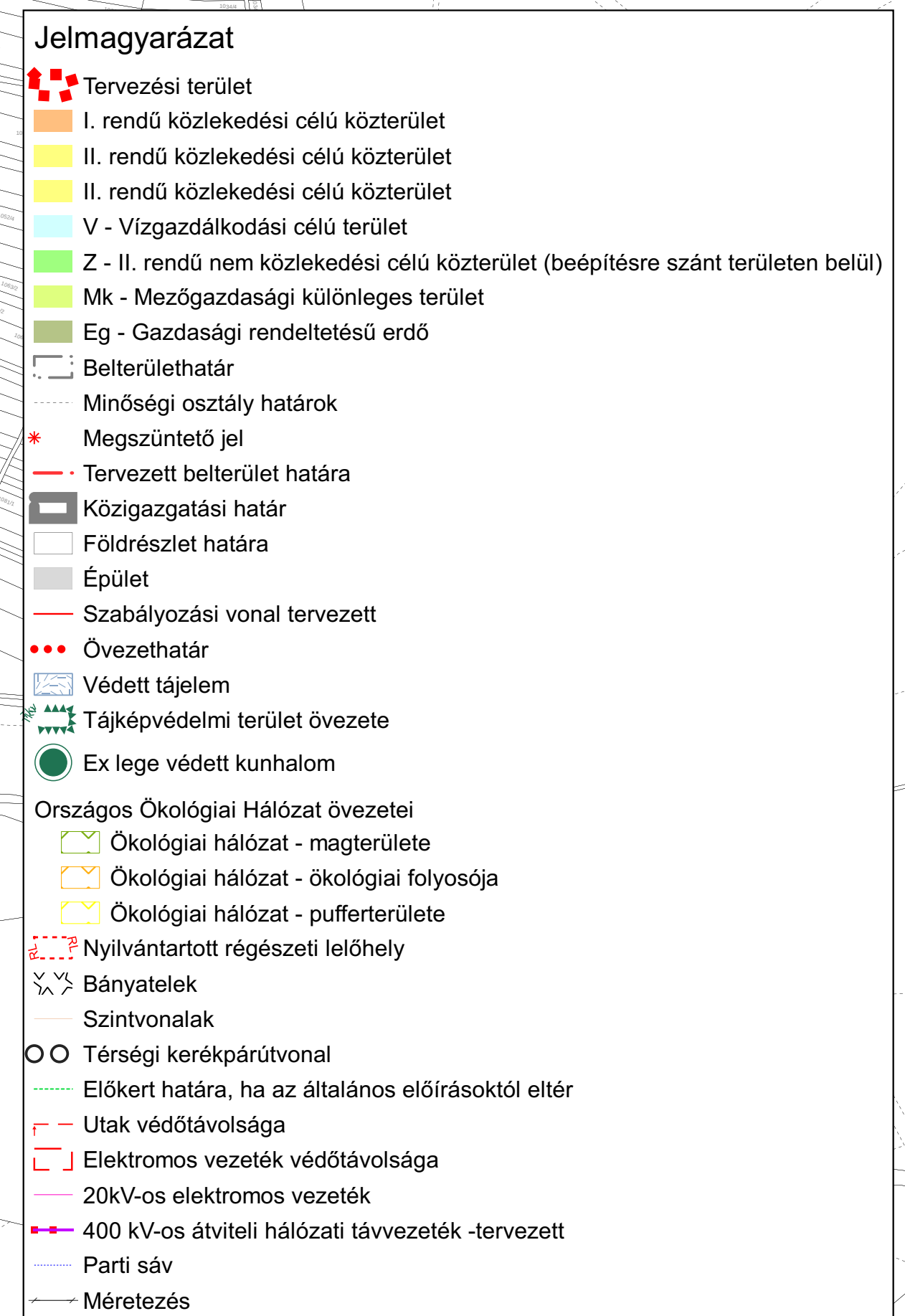
Belterület-határ

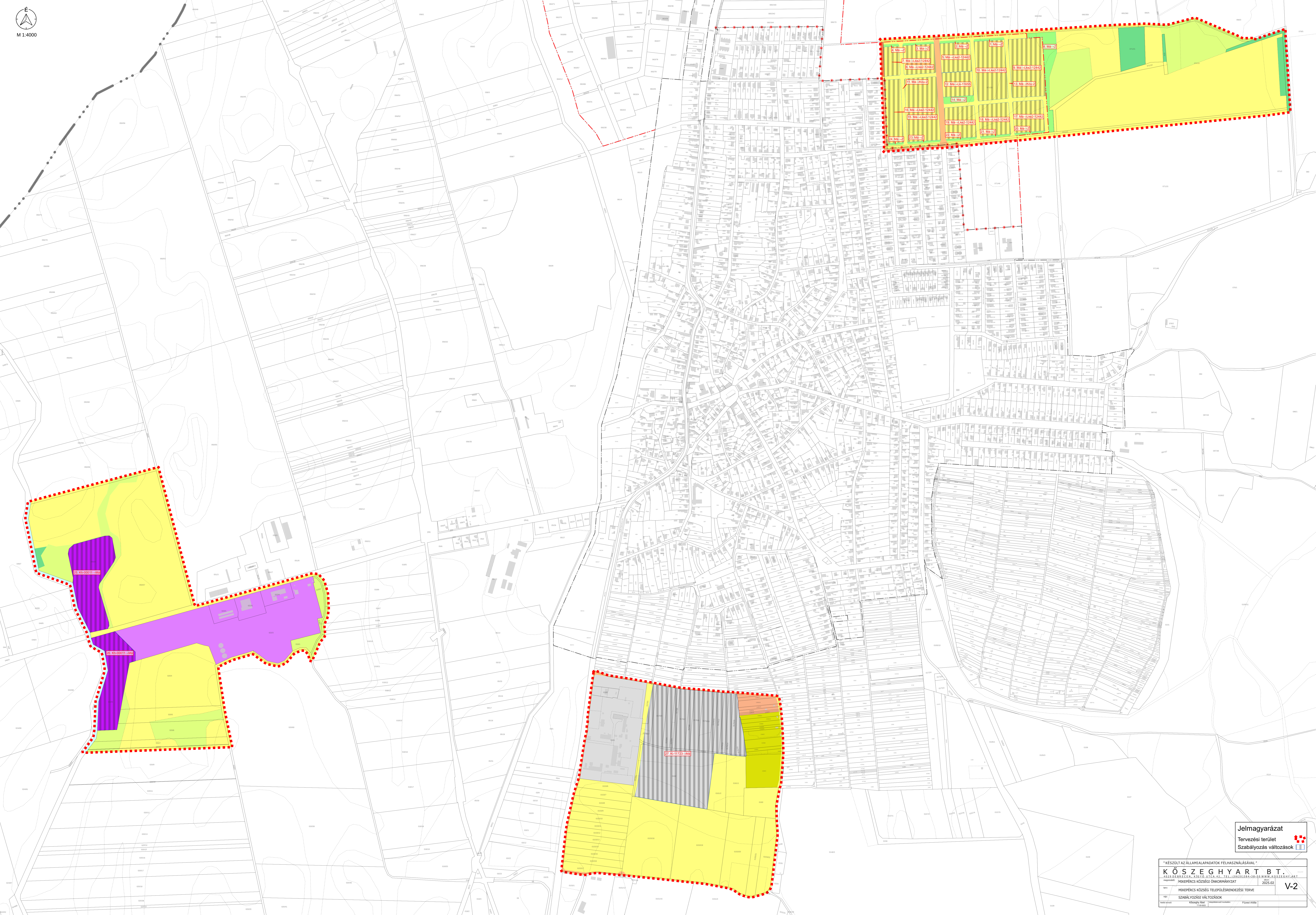
- Megszüntető jel
- Tervezett belterület határa
- Közigazgatási határ
- Földrészlet határa
- Védett tájelem
- Tájképvédelmi terület övezete
- Országos mellékút
- Helyi gyűjtőút
- Ex lege védett kunhalom

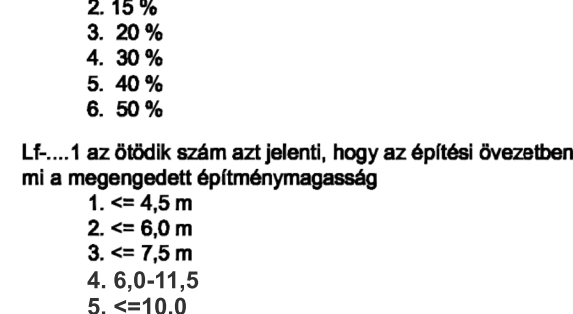
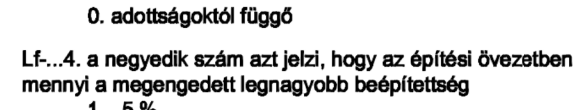
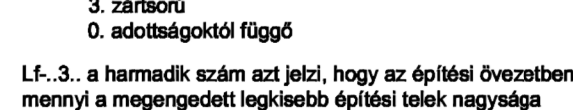
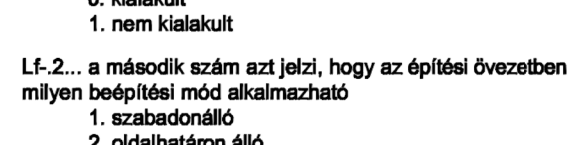
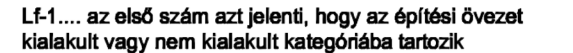
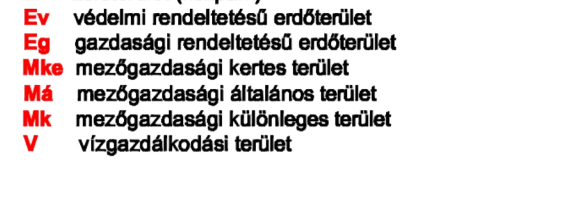
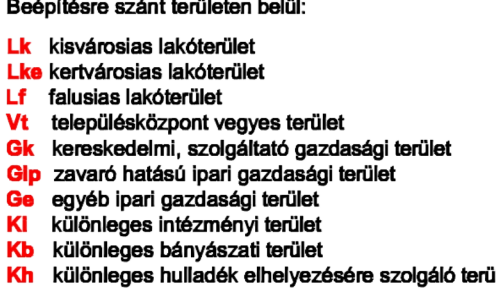
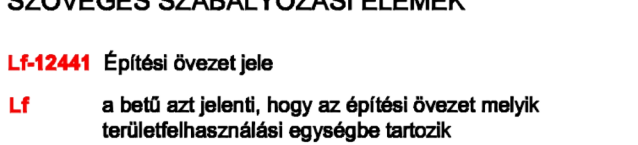
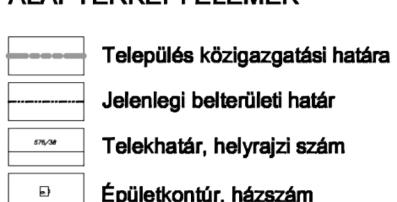
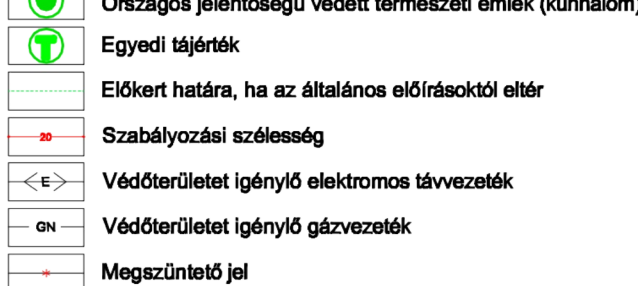
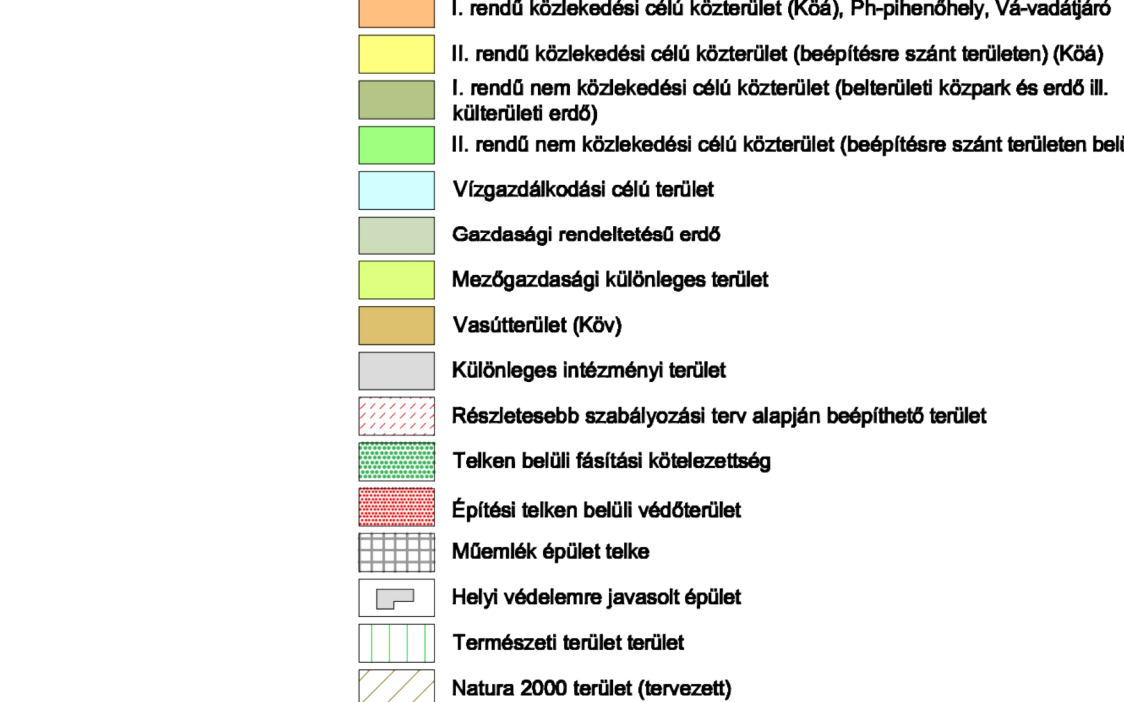
Országos Ökológiai Hálózati övezetei

- Ökológiai hálózat - magterülete
- Ökológiai hálózat - puffertérülete
- Nyilvántartott régészeti lelőhely
- Bányatelek
- Védőterületek határa
- Térségi kerékpárútvonal
- 20kV-os elektromos vezetékek
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték - tervezett
- Parti sáv



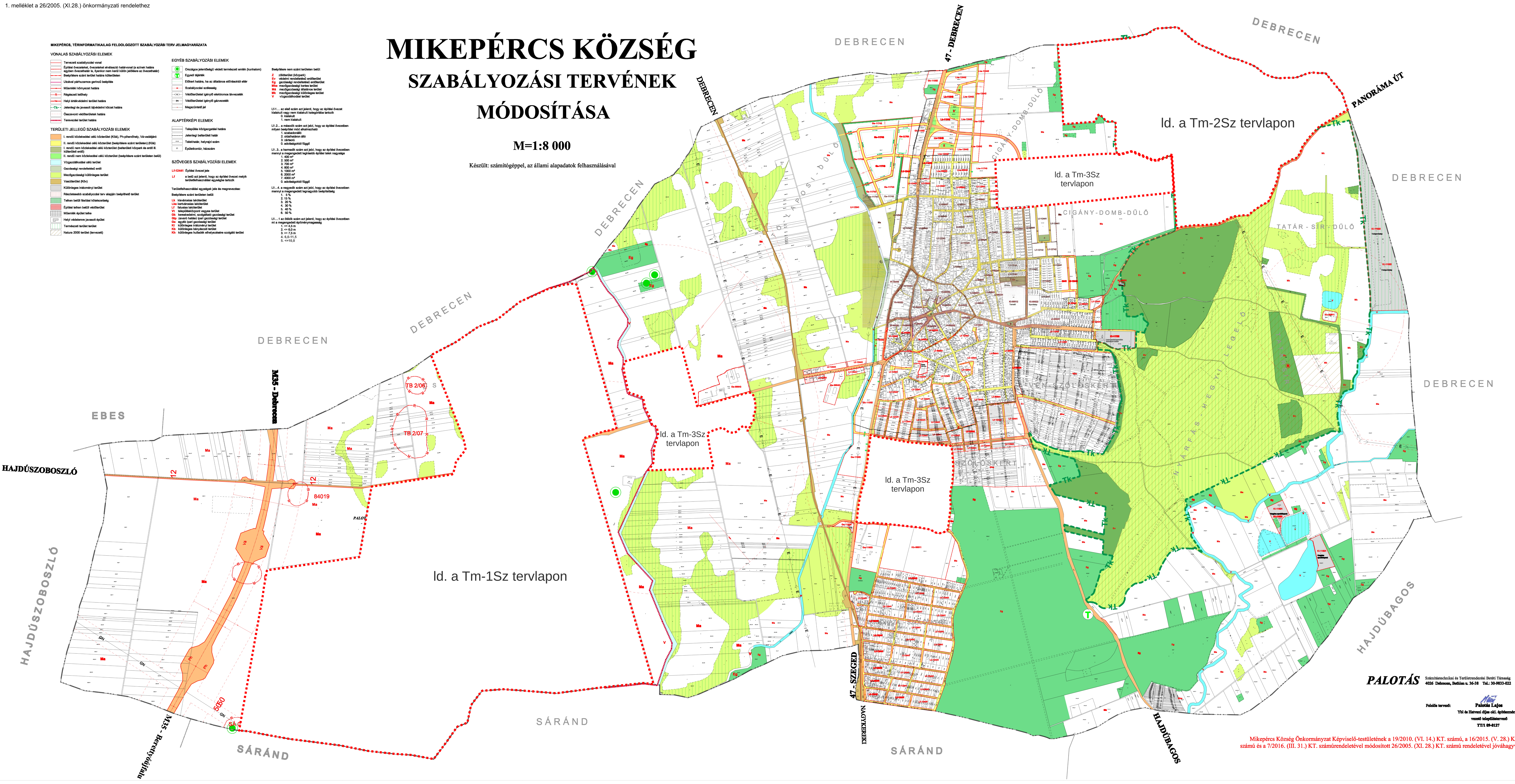






M=1:8 000

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.) K számú és a 7/2016. (III. 31.) KT. számúrendeletével módosított 26/2005. (XI. 28.) KT. számú rendeletével jóváhagy