

ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő:	
	Gábor István főépítész
Tárgy:	
	Debrecen Megyei Jogú Város településszerkezeti tervéről szóló 1980/2020. (XII. 28.) PM. határozat és Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet módosítása
Iktatószám:	
Ügyintéző:	
	Szatmári Zsófia, Szabó Zsófia
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester, Dr. Barcsa Lajos alpolgármester, Sziki Gyula a Főépítési Iroda vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Közigyűlés, Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2022.06.16
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Tóthné dr. Varga Marianna

Mellékletek:

--	--

Előterjesztés mellékletei:

1. melléklet: hatályos szerkezeti terv kivonata
2. melléklet: hatályos szabályozás 1.1. melléklet tervlapjai
3. melléklet: hatályos szabályozás 1.2. melléklet tervlapjai
4. melléklet: 47/2020. (XII.28.) önkormányzati rendelet kivonata

Határozati javaslat mellékletei:

1. melléklet: Területfelhasználás tervlap módosítása
2. melléklet: Nagyvárosias lakóterület (Ln) területfelhasználási egység területei ábra módosítása
3. melléklet: Kisvárosias lakóterület (Lk) területfelhasználási egység területei ábra módosítása
4. melléklet: Kertvárosias lakóterület (Lke) területfelhasználási egység területei
5. melléklet: Településközpont, helyi központ (Vt-Hk) területfelhasználási egység területei táblázat módosítása
6. melléklet: Helyi központok táblázat módosítása
7. melléklet: Vegyes, intézmény (Vi) területfelhasználási egység területei
8. melléklet: Különleges beépítésre szánt területfelhasználási egységek területei ábra módosítása
9. melléklet: Különleges nagyterjedésű kereskedelmi célú terület (K-Ker) területfelhasználási egység területei ábra módosítása
10. melléklet: Különleges nagyterjedésű kereskedelmi célú terület területfelhasználási egység területei táblázat módosítása
11. melléklet: Különleges egyéb, rekreációs célú terület (K-Rek) területfelhasználási egység területei
12. melléklet: Különleges egyéb, rekreációs célú terület területfelhasználási egység területei
13. melléklet: Zöldterület (Z) területfelhasználási egység területei ábra módosítása
14. melléklet: Erdőterület (E) területfelhasználási egység területei ábra módosítása
15. melléklet: Vízgazdálkodási (V) területfelhasználási egység területei ábra módosítása
16. melléklet: Zöldfelületi rendszer ábra módosítása
17. melléklet: Változással érintett lakóterületek ábra módosítása
18. melléklet: Lakóterületek területi kimutatása táblázat módosítása
19. melléklet: Vegyes területek területi kimutatása táblázat módosítása
20. melléklet: Vegyes területek és a változással érintett területek viszonya ábra módosítása
21. melléklet: Változással érintett vegyes területek táblázat módosítása
22. melléklet: Különleges területek területi kimutatása táblázat módosítása
23. melléklet: Különleges területek és a változással érintett területek viszonya ábra módosítása
24. melléklet: Különleges területek jelentős változással érintett területei táblázat módosítása
25. melléklet: Tervezett erdő és zöldterületek ábra módosítása
26. melléklet: Beépítésre szánt területek területi mérlege táblázat módosítása
27. melléklet: Beépítésre nem szánt területek területi mérlege táblázat módosítása

Rendelettervezet mellékletei:

1. melléklet: 1.1. melléklet tervlapjai (B2-D1, C2-A1, C3-B3, C3-C4, C3-D3, C4-A1, C4-B1, C4-B2, C4-C1, C4-C3, C4-D4, D3-A2, D3-A3, D3-C4, D4-A1, D4-A2, D4-B1, D4-B2)
2. melléklet: 1.2. melléklet tervlapjai (B2, C2, D4)
3. melléklet
4. melléklet
5. melléklet
6. melléklet

A mellékletek nagy terjedelmükre tekintettel a következő linken keresztül tekinthetők meg:

<https://felho10.debreceen.hu/index.php/s/WBnqm8R8fpsKmab>

Tisztelt Közgyűlés!

I.

Debrecen Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítása a Településszerkezeti Tervet érintően 2 területrészen és a Helyi Építési Szabályzat rajzi mellékletét érintően 16 területrészen, valamint a szöveges előírások esetében

Befejeződött Debrecen Megyei Jogú Város hatályos településszerkezeti tervéről szóló 1980/2020. (XII. 28.) PM. határozattal elfogadott településszerkezeti terv (továbbiakban: TSZT), valamint Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) területfelhasználási meghatározottságokat, egyes építési övezetek, övezetek szabályozási határértékeit és a TSZT és a HÉSZ mellékletét képező tervlapokat érintő módosításának 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: Korm. rendelet) 41. §-a szerinti egyszerűsített eljárás keretében történő egyeztetési eljárása.

A módosítást a TSZT és a HÉSZ szöveges és rajzi munkarészeivel kapcsolatban még felmerülő korrekciós igények, pontosítások, a lakosság és az Önkormányzat részéről felmerülő fejlesztési igények a használati elképzelésekhez igazított korrigálása indokolja.

1. Tervezett módosítás célja, hatása

Jelen módosítás célja a használati elképzelésekhez igazított területfelhasználások rögzítése, a település adottságaihoz a hatályos jogi környezet figyelembevételével leginkább illeszkedő, a település értékeinek megőrzését biztosító, elsősorban minőségi fejlesztéseket lehetővé tevő szabályozás kialakítása.

A város teljes közigazgatási területére elkészült és jóváhagyott településrendezési eszközök konkrét területeket, építési övezeteket és övezeteket érintő módosítása mind a lakossági mind az Önkormányzati fejlesztések megvalósíthatóságának megalapozása érdekében indokolt.

2. A TSZT módosítási javaslata, lényegi elemek

Az 1. pontban foglalt célok megvalósítása érdekében módosulnak a fejlesztésekhez köthető területfelhasználási besorolások, valamint a TSZT szöveges munkarészeinek ábrái és táblázatai.

3. A HÉSZ módosítási javaslata, lényegi elemek

Egyrészt a **szöveges előírások módosítása** történik a jogalkotói szándék érvényesítésének egyértelműsítése, az alkalmazás során jelentkező korrekciós igények hatósági munkát segítő érvényesülése érdekében, melyeket a HBM KH Építésügyi Osztályával történt egyeztetések, a már folyamatban lévő építéshatósági eljárások, valamint a Főépítési Irodához beérkezett lakossági észrevételek, és az Önkormányzat városrendezési elveinek érvényesítése indokolnak. Pontosításra kerül a HÉSZ Nyulas lakóterületre vonatkozó rendeltetésszám korlátozó melléklete is.

Másrészt módosulnak a szabályozás alapelemei – az építési övezet, övezet határa, az építési övezet, övezet jele – elsősorban a minőségi fejlesztéseket lehetővé tevő szabályozás kialakítása érdekében a következőket érintően: (Sámsoni út – Solar D Kft. áruháza, Balla tanya, Füredi út- Böszörményi út kereszteződése).

Módosításra kerülnek a szabályozás másodlagos elemei is a kialakult állapothoz való igazítás és a korábbi építési jogok biztosítása érdekében, valamint az elfogadás óta végrehajtott telekalakítások eredményeként az alábbiakat érintően:

- az építési telekre vonatkozó szabályozási elemek tekintetében, mint a telek be nem építhető részével érintett területek és az előkert határa (Csűry Bálint utcai kikötés, Kinizsi utcai ingatlanok, Józsa utcai ingatlanok),
- egyéb szabályozási elemek tekintetében a telekcsoporthoz újraosztással érintett terület határa

- (Vadkacsa utca, Kantár utca, Bajcsy Zsilinszky utca, Lázár utca, Széchenyi utca, Lovász utca, Bíbor utca), és
- az infrastruktúra-fejlesztés esetén igénybe vehető terület határa (Ungvárikert 1. ütem).

II.

Befejeződött a HÉSZ Debrecen, Lipták András utca menti területet érintő módosításának a Korm. rendelet 41. § szerinti egyszerűsített eljárása, tekintettel arra, hogy a Korm. rendelet 32. § (4) bekezdés c) pontjában foglaltak teljesülnek.

1. Tervezett módosítás célja, hatása

Jelen módosítás célja az érintett telken (hrsz.: 19373/44) a tulajdonosok igényeihez kapcsolódó **építési övezeti szabályok megállapítása, az előkert szabályok szükség szerinti felülvizsgálata, a fenti telken jelentkező fejlesztés megvalósíthatóságának biztosítása, valamint a jelenlegi 19373/19 hrsz.-ú, magántulajdonban lévő útterület magánútként történő rögzítése a mellékúthálózat eleme megnevezésű övezet helyett.** A módosítást a beruházási elvárásokhoz való igazodás indokolja.

2. A TSZT módosítása

A tervezett módosítás a településszerkezeti tervet nem érinti, ezért annak módosítása nem indokolt.

3. A HÉSZ módosítási javaslata, lényegi elemek

A konkrét fejlesztéssel érintett területen tulajdonrendezés és parkfenntartás kapcsán merült fel az új szabályozás lehetőségének biztosítása. Emellett a Lipták András utca forgalmi rendjének, fenntartásának és tulajdonosi igényeinek ismeretében a magánútként történő fenntartás feltételei adottak, annak közterületbe való átrendezése nem indokolt.

A 19373/44 hrsz.-ú területen a Kt-Zkk/1 övezeti kód helyett (a fejlesztés sajátosságaira figyelemmel) Lke-L/6 építési övezeti kód kerül rögzítésre. Ezen építési övezeti kód paramétereinek meghatározása a város közigazgatási területén belül nem érint más területet.

Az Lke-L/6 építési övezeti szabályozási határértékeinek meghatározásakor a zöldfelület legkisebb mértékére meghatározott 50%-os mértéknél lényegesen nagyobb zöldfelület igény a szabályozási tervlapon a telek zöldfelületként fenntartandó részeként kerül rögzítésre.

A terület – mely az azt körülvevő magánútról átjárható – továbbra sem lesz lekerítve a tulajdonosok nyilatkozata alapján. A telepítésre kerülő park – zöldfelület - fenntartását a tulajdonosok biztosítják. A terepszint alatti épület elhelyezésére és annak kiszolgálását biztosító terepszint feletti két épületre indokolt - az építési jog érvényesülése érdekében - az építési övezeti paramétereket biztosítani. Az így kialakuló funkció alapján véve gépjárműtároló, viszont az országos és helyi előírásoknak megfelelő parkolósükségletet a kialakult lakóteleken már lehet biztosítani.

A telek ingatlannyilvántartásban szereplő mérete 1934,65 m², a telek be nem építhető részeként a zöldfelület körülbelül 1000 m² kiterjedéssel bír.

III.

Debrecen Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítása Debrecen, Kishegyesi út – Derék utca – Vincellér utca folytatásában 24 méter szabályozási szélességű tervezett gyűjtőút – tervezett nyugati gyűjtőút által határolt területre vonatkozóan

Befejeződött a TSZT és a HÉSZ módosításának Korm. rendelet 42. §-a szerinti tárgyalásos egyeztetési eljárása a **Debrecen, Kishegyesi út – Derék utca – Vincellér utca folytatásában 24 méter szabályozási szélességű tervezett gyűjtőút – tervezett nyugati gyűjtőút által határolt területre** vonatkozóan, tekintettel arra, hogy a Korm. rendelet 32. § (6) bekezdés c) pontjában foglaltak

teljesülnek, ugyanis a **Közügyülés az érintett terület keleti részét** a 94/2021. (X. 21.) határozatával és annak **nyugati részét** az 55/2022. (V. 26.) határozatával **kiemelt fejlesztési területté nyilvánította**.

1. Tervezett módosítás célja, hatása

A Debrecen Megyei Jogú Város Településfejlesztési Konceptiójáról szóló 1979/2020. (XII. 28.) PM határozat fókuszában egy erősödő, gazdaságilag és népességszámát tekintve is növekvő város víziója áll. A koncepcióban átfogó célként került megfogalmazásra a magas életminőség feltételeinek biztosítása, a közösség építése, továbbá a horizontális célok között kiemelt szerepet kapott a városlakók jobb kiszolgálását és a város működésének hatékonyságát javító innováció, a digitális, smart megoldások, illetve az egyenlő esélyek biztosítása.

Debrecen növekedésének motorját a foglalkoztatás-bővítő beruházások adják, melyeknek rövid és középtávon hatásuk lesz a helyi lakóingatlan piacra. A kiegyensúlyozott lakhatási kínálat biztosítása ezért kulcsfontosságú a következő időszakban egyrészt ahhoz, hogy ne csak a napi ingázással legyenek elérhetőek a munkahelyek, másrészt az emelkedő ingatlanárak mellett fokozottan figyelemmel kell lenni arra, hogy a kevesebb jövedelemmel rendelkező háztartások is megfizethető lakhatáshoz jussanak.

A fentiekre figyelemmel **a lakóterületek fejlesztési irányának egyik lehetséges helyszíne az önkormányzati tulajdonban lévő tócsóvölgyi terület.**

2. A TSZT módosítási javaslata, lényegi elemek

A tervezett módosítás a jelenleg hatályos TSZT alábbi részeit érinti:

- a területfelhasználás szerkezeti tervlapját,
- a szerkezeti terv leírásának „A területfelhasználás” címet viselő 2.1. pontjának ábráit, táblázatait,
- a szerkezeti terv leírásának „A Zöldfelületi rendszer” címet viselő 2.2. pontját,
- a „Változások - beavatkozások és ütemezések” címet viselő 3. fejezet ábráit, táblázatait,
- a „Területi mérleg” címet viselő 4. fejezetet és
- „A biológiai aktivitásérték számítási eredménye” címet viselő 6. fejezet 96. ábráját megelőző szövegrészt.

Területfelhasználás tekintetében **a legnagyobb változás a déli nagyterjedésű kereskedelmi célú terület (K-Ker) helyett megjelenő településközpont, helyi központ (Vt-Hk) terület, valamint a városrész léptékű 3,5 ha-os zöldterület (Z).** Ezeken túl kisebb mértékű területfelhasználás változások történnek a vízgazdálkodási területet, a kisvárosias lakóterületet, valamint a zöldterületet érintően.

A területrészt határoló infrastrukturális elemek tekintetében nincs változás.

A Tócsó-patak mentén olyan **zöldhálózati fejlesztésre nyílik lehetőség, amelynek nem csak a patakmeder revitalizációja, hanem a hozzá kapcsolódó nagy kiterjedésű közparkok, közkertek fejlesztése is része.** A vízfolyás mindkét oldalán „Közkertek” (Z-Kk) és egy közel 2 ha méretű „Védelmi erdőterület” (E-V/2) övezet kerül rögzítésre, mely az élővízfolyás fenntartásával kapcsolatos munkákat, valamint a terület rekreációját kiszolgáló zöldfelület hosszútávú megtartását célozza.

A Tócsóvölgy (Vt-Hk-T) központ a közelmúltban megvalósult nagyvárosias lakóterületi fejlesztéshez kapcsolódó terület. A jelenleg is kiszabályozott közterületek megtartása mellett délen a városközpont kiterjesztésével és településszerkezetbe történő bekapcsolásával **tovább bővül a helyi központ területe.**

A konkrét fejlesztési területtől nyugatra eső kisvárosias lakóterületek tulajdonosaitól megkeresés érkezett az Önkormányzathoz, melyben **a lakóközösség** az elmúlt évtizedben jelentős átalakuláson és beépítési intenzitásnövekedésen átesett **terület megfelelő forgalmi kapacitású feltárását kérte.** A megkeresésben foglaltak támogatást nyertek az Önkormányzat részéről, mely alapján **a Kishegyesi útra történő kikötés** a Tócsó-csatornával párhuzamosan a Gyémánt utca északi folytatásaként valósul meg, valamint a Bíbor és Csillagfűrt utcák közötti átkötéssel - keresztezve a csatornát - folytatódik a

fejlesztési területen belül a Vincellér utca folytatásában tervezett gyűjtőútig, oly módon, hogy az a déli szakaszán csatlakozik a tócióvölgyi kiemelt beruházás területéhez. Ezen döntés erősíti azon elhatározást, hogy a meglévő tócióvölgyi lakóterület „zavarása” nélkül történjen meg az „új” tócióvölgyi fejlesztési terület közlekedési feltárása.

3. A HÉSZ módosítási javaslata, lényegi elemek

A módosítással érintett területen a különleges nagy kiterjedésű kereskedelmi célú területek (K-Ker) építési övezetének megszűnésével településközpont, helyi központ terület építési övezet (Vt-Hk-T) kerül kijelölésre.

A közlekedés szabályozását a közlekedési célú közterületek lehatárolásával kell biztosítani. A mellékúthálózat (Kt-Kk) kijelölésével együtt önálló gyalogos utak (Kt-Kgy), közkert (Z-Kk) és közpark terület (Z-Kp) is kijelölésre kerül.

Fentieken túl a Tóció vízfolyás menti erdőterület (E-V) kiterjedése megváltozik.

Az építési övezetek szabályozási határértékei a fejlesztési elhatározások ismeretében differenciált épületelhelyezési szabály bevezetésével biztosítják a viszonylag nagy, tömbtelek léptékű építési telkek építési szabályait. Ez részleteiben azt jelenti, hogy egyrészt építési hely kijelölésével lehet az épületek elhelyezését pontosítani, másrészt a telken belül eltérő épületmagassági értékek kijelölése biztosítja a beépítés városképi rendjét. Mindezek ismeretében az érintett területen **a beépítési intenzitást a földszint, mint fogadószint és parkolószint esetében meg kell emelni** azzal, hogy a földszint fölötti ún. lakószintek beépítettsége lényegesen kevesebb, mint a földszinti beépítettség. Ezt a különbséget a terepszint felett megengedett bruttó szintterület értékének meghatározásával lehet szabályozni. Összességében a magasság, a beépítettség és a szintterület együttese biztosítja a terület egységes, városképileg is értékes beépítését.

A zöldfelületi fedettség tekintetében az érintett építési övezetek zöldfelületi hányadát terepszinten és a földszint feletti földemen kialakítható közösségi kertekkel lehet biztosítani. Az egyes tömbökben a zöldfelületi értékek ehhez igazított értékekkel lettek meghatározva.

A fentiek alapján a HÉSZ 2. mellékletének „Településközpont terület építési övezetei” címet viselő 5. pontjának „Helyi központ terület” címet viselő 5.3. alpontjában foglalt táblázat 11-14. sora az alábbiak szerint módosul a jelzett fejlesztések megvalósíthatósága érdekében:

1	A Építési övezet jele	B A kialakít ható telek legkiseb b területe (m ²)	C Beépítés mód	D Beépíte ttség megeng edett legnagy obb mérték e (%)	E Épületmagasság		F Zöldfe lület legkise bb mérté ke (%)	G Terepszint felett megengedett bruttó szintterületet meghatározó szorzó
					megenge dett legkiseb b mértéke (m)	megeng edett legnagy obb mértéke (m)		
10	Vt-Hk-T/1	900	szabadonálló	30	-	7,5	50	1,25
11	Vt-Hk-T/2	5000 600	szabadonálló zárt sorú	50 40	-	16,5 9,5	30 40	1,50 1,00
12	Vt-Hk-T/3	10000 600	szabadonálló zárt sorú	60 40	-	25,5 12,5	25 40	1,75 1,25
13	Vt-Hk-T/4	4000	zárt sorú szabadonálló	60 50	- 12,5	13,0 15,0	35 30	1,50 2,00

14	Vt-Hk-T/5	7000 900	szabadonálló	60 30	-	25,5 7,5	15 50	2,00 1,00
----	-----------	-------------	--------------	----------	---	-------------	----------	--------------

A területre adottságaira figyelemmel (rendszeresen belvízjárta területi érintettség) **a gépjármű elhelyezés nem a terepszint alatt, hanem a tócvölgyi lakótelephez hasonlóan a földszinten kerülne kialakításra**, így módosítani szükséges a HÉSZ személygépkocsik elhelyezésére vonatkozó 9. §-át is. A jelenleg hatályos HÉSZ 9. § (5) bekezdés e) pontja szerint új építés vagy bővítés esetén az építési telek határától mért 300 méter gyaloglási távolságon belüli más telken is biztosítható a rendeltetésszerű használatához szükséges személygépkocsi elhelyezés a tulajdonszerzés kötelmével, amennyiben az Ln-T/1, Ln-T/2, Ln-T/3, Lk-T, Vt-Vk-T, a Boka Károly utca menti Lk-K/AI1 és a Külsővásártér menti K-Okt/6 építési övezetek területén kerül sor az építésre vagy a bővítésre. A HÉSZ idézett pontja kiegészülne a Vt-Hk-T építési övezet területével.

A módosítással érintett területen a védelmi, korlátozási, kötelezettségi elemek a vonatkozó adatszolgáltatások szerint nem változnak.

III. Környezeti vizsgálat

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet2) szerinti, a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességét eldöntő egyeztetési eljárást lefolytattuk, és **a megkeresett szervek közül egyik sem tartotta olyan jelentősnek a jelen módosításokat, mely a környezeti vizsgálat lefolytatását, elkészítését indokoltá tenné.**

Fentiek alapján Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) Közgyűlésének **Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottsága** (a továbbiakban: Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság) az **I. pontban foglalt módosítást tekintve az 56/2022. (VI. 09.) KVFB határozatában, a II. pontban foglalt módosítást tekintve a 48/2022. (V. 25.) KVFB határozatában, míg a III. pontban foglalt módosítással összefüggésben az 58/2022. (VI. 09.) KVFB határozatában nem tartotta indokoltnak a környezeti vizsgálat elvégzését az érintett területre.** A Korm. rendelet2 5. § (2) bekezdése alapján a döntések közzététele megtörtént.

IV.

A. Partnerségi egyeztetési eljárás

Az Önkormányzat Közgyűlésének a településfejlesztési, a településrendezési, és a településképi partnerségi egyeztetési szabályzatról szóló 5/2017. (II. 16.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) előírásai alapján lefolytatásra került a Korm. rendelet1 29/A. §-ában foglaltak szerinti partnerségi egyeztetési eljárás is.

A Rendeletnek megfelelő közzététel (közterületen, helyi lapban és honlapon) megtörtént, mely közzététel mellékletét képező **településrendezési eszközök tervezetének dokumentációjában foglaltakkal kapcsolatban az I. pontban foglalt módosítás esetében 2022. április 2-től 2022. április 17-ig, a II. pontban foglalt módosítás esetében 2022. április 22-től 2022. május 7-ig, a III. pontban foglalt módosítás esetében 2022. május 14-től 2022. május 29-ig tartó időszakban volt lehetőség jelezni a partnerségi egyeztetésben való részvételi szándékot, illetve észrevételt, javaslatot tenni azokkal összefüggésben.**

Az I. pontban foglaltak tekintetében a fentiekben megjelölt időszak alatt 4 partnertől érkezett észrevétel az alábbiak szerint:

1. A KÖu övezetek mentén elhelyezhető rendeltetések előírásának módosítására vonatkozóan;
2. A Debrecen, Lázár utca menti telkek beépítési módjára vonatkozóan;

3. A Debrecen, Lázár utca menti telkek módosítása kapcsán két helyrajziszámmal való bővítésére vonatkozóan;
4. A Debrecen Lovász utca menti Vt-Hk-A/3 építési övezeti kód szabályozási határértékeire vonatkozóan.

A partnerségi eljárásban beérkezett vélemények kiértékelésre kerültek, az 1. pontban ismertetett észrevételre tett tervezői válaszukban a partnert tájékoztattuk arról, hogy az előírás pontosításra kerül, így észrevétele jelen módosítás során nem releváns. A 2 - 4. pontban tett észrevételeknek helyt adtunk, a módosítások az azokra tett tervezői javaslattal együtt kerültek megküldésre végső szakmai véleményezésre az állami főépítésznek.

A II. és III. pontban foglaltak tekintetében a fentiekben megjelölt időszak alatt a partneri tájékoztatással kapcsolatos felhívásra partner nem jelentkezett be, illetve észrevétel, vélemény nem érkezett.

Az eljárás rendjére vonatkozó partneri vélemény tekintetében tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntésével, illetve a módosítással kapcsolatos egyeztetési eljárások minden része a jogszabályi előírásoknak megfelelően történt.

A módosítással kapcsolatosan beérkezett államigazgatási vélemények nem tartalmaznak olyan jogszabályon alapuló előírás-kérést, amelyben a partneri véleményben megfogalmazottakkal kapcsolatban intézkedést tett volna szükségessé.

A Rendelet 4. § (3) bekezdése alapján a beérkezett észrevételeket, javaslatokat – egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is – ismertetni kell az Önkormányzat Közgyűlésének Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottságával, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a bizottság dönt.

Fentiek ismeretében a Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság **az I. pont esetében az 57/2022. (VI. 09.) KVFB határozatában, a II. pont esetében a 49/2022. (V. 25.) KVFB határozatában, a III. pont esetében az 59/2022. (VI. 09.) KVFB határozatában** döntött a partnerségi egyeztetés lezárásáról, melyben elfogadta a Főépítési Iroda partnerségi egyeztetés keretében adott tájékoztatását.

A Rendelet 4. § (5) bekezdése alapján mindhárom döntés közzététele megtörtént.

B. Államigazgatási egyeztetési eljárás

Az I. és II. pontban foglalt módosítást tekintve a Korm. rendelet 41. § (1) bekezdése szerint az egyszerűsített eljárás a véleményezési szakasz kezdeményezésével indul. Ugyanezen § (2) bekezdés b) pontja értelmében a véleményezési szakaszt a polgármester kezdeményezi. A polgármester az elkészült településrendezési eszközöket véleményezteteti a 9. mellékletben meghatározott államigazgatási szervekkel.

A III. pontban foglaltak tekintetében nem került sor államigazgatási egyeztetési eljárásra, figyelemmel arra, hogy azt jogszabály a tárgyalásos eljárás keretében történő egyeztetési eljárás típusra nem írja elő.

A véleményezési szakaszban a véleményezők a településrendezési eszközök kézhezvételétől számított 15 napon belül adhatnak írásos véleményt.

A Korm. rendelet 39. § (2) bekezdése szerint a véleményezést követően **a beérkezett véleményeket – egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is – ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt.** A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell.

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2013. (I. 24.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 2. pont 2.14. pontja szerint a Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság „*dönt a helyi építési szabályzat és településszerkezeti terv - a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 39. § (2) bekezdése szerinti - véleményezési szakaszában érkezett vélemények elfogadásáról vagy el nem fogadásáról.*”

A beérkezett véleményeket megismertettük a **Bizottsággal, mely az I. pont esetében az 57/2022. (VI. 09.) KVFB határozatával, a II. pont esetében 49/2022. (V. 25.) KVFB határozatával elfogadta az államigazgatási szervek és a Hajdú- Bihar Megyei Önkormányzat – a tervezett módosítás ellen kifogást nem emelő – véleményeit.**

A Rendelet 4. § (5) bekezdése alapján a döntés közzététele megtörtént.

C. Állami főépítész záró szakmai véleménye

A Korm. Rendelet1 és Korm. Rendelet2 szerinti eljárás során keletkező iratanyagot, valamint a településrendezési eszközök módosítás tervezeteit végső szakmai véleményezés céljából megküldtük az állami főépítési hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal részére.

A Korm. rendelet1 40. § (6) bekezdése szerinti állami főépítész záró szakmai vélemény mindhárom esetben a Közgyűlésen szóban kerül ismertetésre.

V. Hatálybalépésre vonatkozó tájékoztatás

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy

- a) **az egyszerűsített eljárás keretében egyeztetett településrendezési eszközök (I. és II. pont)** a Korm. rendelet1 43. § (1) bekezdés b) pontja szerint **legkorábban az elfogadást követő 15. napon;**
- b) **a tárgyalásos eljárás keretében egyeztetett településrendezési eszközök (III. pont)** a Korm. rendelet1 43. § (1) bekezdés c) pontja szerint **legkorábban az elfogadásukat követő napon léptethetők hatályba.**

Az előterjesztés III. pontjában foglalt településrendezési eszközök módosítását nem kívánjuk külön hatályba léptetni, tekintettel arra, hogy az I. és II. pontban foglalt településrendezési eszközök tervezési területeinek módosítandó tervlapjaival átfedések alakulnak ki, így mindhárom módosítás a Korm. rendelet1 43. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott, az elfogadást követő 15. napon lép hatályba.

VI.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján a jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felmérte a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a Közgyűlést tájékoztatni kell.

A fentiek alapján – a Településrendezési eszközök módosításának várható következményeiről – az előzetes hatásvizsgálat vonatkozásában – az alábbi tájékoztatást adom:

A módosítás valamennyi jelentősnek ítélt hatása, különösen:

- a) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása:

Az I. pontban foglalt módosítást tekintve az önkormányzat, az építésügyi hatóság, a tervezők, ügyfelek fejlesztéseket, beruházásokat érintő jelzéseire, észrevételeire figyelemmel került elkészítésre a módosítás. A szabályozásból eredően esetlegesen felmerülő pénzügyi kiadások az Önkormányzat költségvetésében tervezett és ütemezett módon biztosíthatók.

A II. pontban foglalt módosítást tekintve a településrendezési eszköz végrehajtásával az érintett terület a tulajdonosi közösség számára biztosít előnyösebb feltételeket az általuk kezdeményezett módosítás révén.

A III. pontban foglalt módosítást tekintve a településrendezési eszközök végrehajtásával a terület jelentős intézményi infrastruktúrafejlesztési és lakóterületfejlesztési értéket képvisel.

b) a módosítás környezeti és egészségügyi következményei:

A rendeltetésszerű használatból származóan a környezeti terhelések megengedettnél nagyobb mértékű megjelenésével nem kell számolni. A módosítás településrendezési szempontból természetvédelmi, örökségvédelmi érdeket nem sért.

c) a módosításnak adminisztratív terheket befolyásoló hatása:

A településrendezési eszközök módosításának adminisztratív terheit az Önkormányzat viseli.

d) a jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következménye:

A TSZT és HÉSZ módosítás elfogadásának elmaradása esetén a tervezett önkormányzati és magán fejlesztések, beruházások elmaradhatnak, melyek negatív módon befolyásolhatják a városfejlesztési célkitűzéseket.

e) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

Az I. és II. pontban foglalt módosítást tekintve a módosítást követően a településrendezési eszközök végrehajtása tekintetében felmerülő feladatok ellátásához a feltételek adottak.

Az III. pontban foglalt módosítást tekintve a módosítást követően a településrendezési eszközök végrehajtása tekintetében felmerülő feladatok ellátásához a feltételek adottak, továbbá a megvalósítás (tervezés, területszerzés, kivitelezés) az Önkormányzat, a Debreceni Sportcentrum és a Debreceni Görögkatolikus Parókia feladatkörében és koordinációjával történik.

Magyarország Kormánya az Ukrajna területén fennálló fegyveres konfliktusra, illetve humanitárius katasztrófára tekintettel, valamint ezek magyarországi következményeinek az elhárítása érdekében veszélyhelyzet kihirdetéséről és egyes veszélyhelyzeti szabályokról szóló 180/2022. (V. 24.) Korm. rendelettel (a továbbiakban: 180/2022. (V. 24.) Korm. rendelet) Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki 2022. május 25. napjától.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: Kat. tv.) 46. § (4) bekezdése szerint: „Veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási közzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.”

A 180/2022. (V. 24.) Korm. rendelet 4. §-a alapján a veszélyhelyzet ideje alatt a Kat. tv. 46. § (4) bekezdésétől eltérően a települési önkormányzat képviselő-testülete a feladat- és hatáskörét maga gyakorolja.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Közgyűlést a határozati javaslat és a rendelettervezet elfogadására.

Debrecen, 2022. június 16.

Gábor István
főépítész

Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése és a 180/2022. (V. 24.) Korm. rendelet 1. §-a és 4. §-a alapján

a Főépítész előterjesztésére az 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdése és a 9/B. § (2) bekezdés a) pontja, valamint a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9.§ (9) bekezdése és 16.§ (2) bekezdése alapján

I. /2022. július 8. napjával módosítja a Debrecen Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének elfogadásáról szóló 1980/2020. (XII. 28.) PM határozattal megállapított településszerkezeti terv

a) Területfelhasználás szerkezeti tervlapját az 1. melléklet szerint,

b) Szerkezeti terv leírásának

1. 1. ábráját a 2. melléklet szerint,
2. 2. ábráját a 3. melléklet szerint,
3. 3. ábráját a 4. melléklet szerint,
4. 6. ábráját az 5. melléklet szerint,
5. 1. táblázatát a 6. melléklet szerint,
6. 7. ábráját a 7. melléklet szerint,
7. 10. ábráját a 8. melléklet szerint,
8. 11. ábráját a 9. melléklet szerint,
9. 3. táblázatát a 10. melléklet szerint,
10. 21. ábráját a 11. melléklet szerint,
11. 13. táblázatát a 12. melléklet szerint,
12. 28. ábráját a 13. melléklet szerint,
13. 29. ábráját a 14. melléklet szerint,
14. 31. ábráját a 15. melléklet szerint,
15. 50. ábráját a 16. melléklet szerint,

c) Változások – Beavatkozások és ütemezések című részének

1. 52. ábráját a 17. melléklet szerint,
2. 26. táblázatát a 18. melléklet szerint,
3. 28. táblázatát a 19. melléklet szerint,
4. 57. ábráját a 20. melléklet szerint,
5. 29. táblázatát a 21. melléklet szerint,
6. 33. táblázatát a 22. melléklet szerint,
7. 69. ábráját a 23. melléklet szerint,
8. 34. táblázat a 24. melléklet szerint,
9. 78. ábráját a 25. melléklet szerint,

d) Területi mérleg című részének

1. 35. táblázatát a 26. melléklet szerint,
2. 36. táblázatát a 27. melléklet szerint,

e) biológiai aktivitásérték számítási eredménye részének 96. ábrát követő szövegrészét úgy, hogy az a következő bekezdéssel egészül ki:

„A településszerkezeti terv Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 2022. július 8. napjával hatályos módosítása eredményeként biológiai aktivitásérték növekmény keletkezett, melynek értéke 11,05”.

II. Felkéri a Főépítészt az I./ pontban foglaltak településszerkezeti terven történő átvezetésére.

Határidő: azonnal

Felelős: a Főépítész

A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.

Debrecen, 2022. június 16.

Gábor István
főépítész

DEBRECEN MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK
...../2022. (... ..) önkormányzati rendelete

Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló
47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése, az Ukrajna területén fennálló fegyveres konfliktusra, illetve humanitárius katasztrófára tekintettel, valamint ezek magyarországi következményeinek az elhárítása érdekében veszélyhelyzet kihirdetéséről és egyes veszélyhelyzeti szabályokról szóló 180/2022. (V. 24.) Korm. rendelet 1. §-a és 4. §-a alapján,

az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján,

az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva,

az 1.§ és a 3 - 30. § tekintetében

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében és 41. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljáró állami főépítési, népegészségügyi, ingatlanügyi, örökségvédelmi, környezetvédelmi és természetvédelmi, erdészeti, közlekedési hatáskörben eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal, bányafelügyeleti hatáskörében eljáró Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága, légiközlekedési hatóság, katonai légügyi hatóság, közlekedési, és a természetes gyógy-tényezők hatáskörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatal, Nemzeti Földügyi Központ, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala, Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzat, honvédelmiért felelős miniszter, Hajdú-Bihar Megyei – polgári védelmi, valamint területi vízvédelmi és területi vízügyi hatóságként is eljáró - Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság, Hajdú-Bihar Megyei Rendőr-főkapitányság, továbbá

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 40. § (6) bekezdésében meghatározott feladatkörében az állami főépítési hatáskörben eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal,

a településfejlesztési, a településrendezési és a településképi partnerségi egyeztetésről szóló 5/2017. (II. 16.) önkormányzati rendelet szerinti partnerek és Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2013. (I. 24.) önkormányzati rendelet 59. § (2) bekezdés 2. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottsága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

a 2. § és a 29. § (1) tekintetében

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.)

Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében és a 42. § (4) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljáró

állami főépítési, népegészségügyi, ingatlanügyi, örökségvédelmi, környezetvédelmi és természetvédelmi, erdészeti, közlekedési hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal, bányafelügyeleti hatáskörében eljáró Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága, légiközlekedési hatóság, katonai légügyi hatóság, közlekedési, és a természetes gyógy-tényezők hatáskörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatal, Nemzeti Földügyi Központ, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala, Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzat, honvédelmiért felelős miniszter, Hajdú-Bihar Megyei – polgári védelmi, valamint területi vízvédelmi és területi vízügyi hatóságként is eljáró - Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság, Hajdú-Bihar Megyei Rendőr-főkapitányság, továbbá

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. § (6) bekezdésében meghatározott feladatkörében az állami főépítési hatáskörben eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal

a településfejlesztési, a településrendezési és a településképi partnerségi egyeztetésről szóló 5/2017. (II. 16.) önkormányzati rendelet szerinti partnerek és Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2013. (I. 24.) önkormányzati rendelet 59. § (2) bekezdés 2. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottsága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 2. §-a a következő 33. ponttal egészül ki:

„33. Zártorú beépítési mód: olyan beépítési mód, ahol az épületelhelyezés során az épületek nyílás nélküli határfalai (tűzfalai) a közös telekhatáron közvetlenül egymáshoz, vagy - amennyiben az építési övezeti előírások megengedik - hézagosan csatlakoznak.”

2. §

A R. 9. § (5) bekezdés e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[(5) Új építés vagy bővítés esetén az építési telek határától mért 300 méter gyaloglási távolságon belüli más telken is biztosítható a rendeltetésszerű használathoz szükséges személygépkocsi elhelyezés a tulajdonszerzés kötelmével, amennyiben az alábbi korlátozások valamelyike fennáll az építési telek vonatkozásában:]

„e) az Ln-T/1, Ln-T/2, Ln-T/3, Lk-T, Vt-Hk-T, Vt-Vk-T, a Boka Károly utca menti Lk-K/AII és a Külsővásártér menti K-Okt/6 építési övezetek területén kerül sor az építésre, bővítésre.”

3. §

A R. 17. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Olyan telek kialakítása, amely a telekalakítást követően több építési övezetbe, övezetbe tartozik - nemzeti vagyon részét képező, valamint a közterületi szabályozás végrehajtásával érintett telkek kivételével - nem megengedett.”

4. §

A R. 21. §-a a következő (14) bekezdéssel egészül ki:

„(14) Közlekedési terület és magánút közlekedés, parkolás céljára szolgáló létesítménnyel terepszint alatt beépíthető, mely területtel közvetlenül határos építési telek gépjárműtárolás és más kiegészítő funkciók elhelyezésének céljára igénybe vehető. Az így kialakított építmények a telekhatárokon keresztül összekapcsolhatók a szomszédos épületek pinceszintjeivel, és számukra közös lejárát is biztosítható.”

5. §

(1) A R. 27. § (5) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[(5) A (3) bekezdésében foglalt esetben, ha az építési vonalon mért telekszélesség legalább 9 és legfeljebb 16 méter, új épület oldalhatáron helyezhető el az alábbiak szerint:]

„a) ha a telektömbben a telkek azonos helyzetű oldalhatáron álló beépítési mód szerinti épületelhelyezéssel épültek be, akkor a már beépült telkekkel azonos helyzetű oldalhatár mentén vagy attól legfeljebb 3 méterre kell az új épületet elhelyezni,”

[azzal, hogy a szemközti oldalhatártól legalább az építési övezetre előírt legnagyobb épületmagasság mértékének megfelelő épületelhelyezési távolságot kell tartani. A legfeljebb 14 méter széles telkek esetében a szomszédos telkeken meglévő és tervezett építmények közötti legkisebb épületelhelyezési távolság 4 méterig csökkenthető, ha az egymást átfedő szemben fekvő homlokzatok közül legalább az egyik homlokzaton a nyílások helyiségenként 0,40 m² nyíló felületnél nem nagyobbak. Ezen előírás maximum 6 méteres megengedett épületmagasságig alkalmazható.]

(2) A R. 27. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) A (3) bekezdésben foglalt esetben, ha az építési vonalon mért telekszélesség legalább 16 méter, új épületet szabadon állóan mindkét szomszédos telekhatártól legalább az építési övezetre előírt legnagyobb épületmagasság felének megfelelő épületelhelyezési távolságra kell elhelyezni, de minimum 3 méterre. Amennyiben a telektömbben a telkek azonos helyzetű oldalhatáron álló beépítési mód szerinti épületelhelyezéssel épültek be, akkor a már beépült telkekkel azonos helyzetű oldalhatár mentén vagy attól legfeljebb 3 méterre kell az új épületet elhelyezni azzal, hogy a szemközti oldalhatártól legalább az építési övezetre előírt legnagyobb épületmagasság mértékének megfelelő épületelhelyezési távolságot kell tartani.”

6. §

A R. 31. §-a a következő (4a) bekezdéssel egészül ki:

„(4a) Az Ln-Z/5 építési övezet területén az előkert legkisebb mélysége 0 méter.”

7. §

A R. 35. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Az Lk-B építési övezetben új épületet úgy kell elhelyezni, hogy a közterület felőli homlokzati határfalának legalább 2/3-a - amennyiben az 1.1. és [1.2. melléklet](#) szerinti tervlap másként nem jelöli - a közterületi telekhatáron álljon. A szomszédos épületek között hézag alakítható ki, ha az építési telek szabályozási vonalon mért szélessége legalább 12 méter. Épületek közötti hézagnak legalább 3 méter szélesnek kell lennie, de nem haladhatja meg a telek szabályozási vonalon mért szélességének 1/3-át. A hézagot legalább 2,5 méter magas, az épülethez igazodó, annak részeként megtervezett, zárt kapuzatot magába foglaló épített kerítéssel kell az utcai homlokzat síkjában lezárni.”

8. §

A R. 40. §-a a következő (4a) bekezdéssel egészül ki:

„(4a) Az Lk-K/4 építési övezet területén olyan más rendeltetést tartalmazó épület elhelyezhető, amely használata során a terület sajátos használatát nem korlátozza vagy attól nem igényel védelmet, és az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelel, különösen a legfeljebb 300 férőhellyel rendelkező munkavállalói szállás jellegű rendeltetés.”

9. §

(1) A R. 41. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az Lk-K/3, Lk-K/10, Lk-K/14, Lk-K/16, Lk-K/17, Lk-K/18, Lk-K/20, Lk-K/21, Lk-K/22, Lk-K/31, Lk-K/32 és Lk-K/38 építési övezetek Külsővásártér – Szoboszlói út – Keleti sor – Déli sor – István út – Kishegyesi út – Kürtös utca – Széchenyi utca által határolt Széchenyikert, Postakert és Vargakert területén a 6. melléklet szerinti önálló rendeltetési egységek, a KÖu menti telkek esetén a 40. § (2) bekezdés szerinti rendeltetési egységek helyezhetők el. A rendeltetéseket egy tömegben kell kialakítani, amelyek akár dilatálva, eltérő időpontban is megvalósíthatóak.”

(2) A R. 41. §-a a következő (9) bekezdéssel egészül ki:

„(9) Az Lk-K/14 építési övezet területén magánút mentén az előkert mérete 3,0 méter.”

10. §

(1) A R. 47. § (14) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(14) Az Lke építési övezet területén az Lke-I/AI, Lke-L/AI, Lke-J/AI és Lke-Kb/AI építési övezetek kivételével az építési hely mélysége az előkert építési határvonalra merőlegesen mért 30 méter, amely előírást saroktelek esetén az egyik közterület felől kell betartani. Az építési hely hátsó határvonala és a hátsókert minimális méretének határvonala közötti területen a hátsókert beépítési szabályait kell alkalmazni.”

(2) A R. 47. §-a a következő (15) és (16) bekezdéssel egészül ki:

„(15) Az Lke építési övezetben, zártosú beépítési mód esetén, új épületet úgy kell elhelyezni, hogy a közterület felőli homlokzati határfalának legalább 2/3-a - amennyiben az 1.1. és [1.2. melléklet](#) szerinti tervlap másként nem jelöli - a közterületi telekhatáron álljon. A szomszédos épületek között hézag alakítható ki, ha az építési telek szabályozási vonalon mért szélessége legalább 12 méter. Épületek közötti hézagnak legalább 3 méter szélesnek kell lennie, de nem haladhatja meg a telek szabályozási vonalon mért szélességének 1/3-át. A hézagot legalább 2,5 méter magas, az épülethez igazodó, annak

részeként megtervezett, zárt kapuzatot magába foglaló épített kerítéssel kell az utcai homlokzat síkjában lezárni.

(16) A KÖu övezet területével határos Lke-I és Lke-L építési övezetek területén egy telek mélységben telkenként az építési övezetre meghatározott rendeltetéseken kívül a rendeltetésszámra vonatkozó előírások betartásával iroda rendeltetést tartalmazó épület is elhelyezhető.”

11. §

A R. 49. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az Lke-I építési övezetek területén – amennyiben a 7. és 9. melléklet másképp nem rendelkezik – legfeljebb egy önálló rendeltetési egység alakítható ki a telekterület minden 140 m²-e után, azzal, hogy a rendeltetéseket egy tömegben kell kialakítani, amelyek dilatálva, akár eltérő időpontban is megvalósíthatóak.”

12. §

A R. 51. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az Lke-L/1 építési övezet területén a lakó rendeltetés mellett, a rendeltetésszámra vonatkozó előírások betartásával kereskedelmi, szolgáltató, továbbá a lakó rendeltetést nem zavaró hatású gazdasági rendeltetést tartalmazó épület is elhelyezhető.”

13. §

A R. 66. § (12) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(12) Az Lf építési övezetek területén az építési hely mélysége az előkerti építési határvonalra merőlegesen mért 30 méter, amely vetületi hosszra vonatkozó előírást saroktelek esetén az egyik közterület felől kell betartani. Ezen építési hely mélysége állattartó épület létesítése esetén 15 méterrel növelhető. Az építési hely határvonala és a hátsókert minimális méretének határvonala közötti területen a hátsókert beépítési szabályait kell alkalmazni.”

14. §

A R. 71. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A Vt-Vk/4, Vt-Vk/5 és Vt-Vk/25 építési övezet területén, ahol az 5. melléklet legfeljebb 2 rendeltetés elhelyezését teszi lehetővé, új épületet úgy kell elhelyezni, hogy a közterület felőli homlokzati határfalának legalább 2/3-a - amennyiben az 1.1. és [1.2. melléklet](#) szerinti tervlap másként nem jelöli - a közterületi telekhatáron álljon. A szomszédos épületek között hézag alakítható ki, ha az építési telek szabályozási vonalon mért szélessége legalább 12 méter. Épületek közötti hézagnak legalább 3 méter szélesnek kell lennie, de nem haladhatja meg a telek szabályozási vonalon mért szélességének 1/3-át. A hézagot legalább 2,5 méter magas, az épülethez igazodó, annak részeként megtervezett, zárt kapuzattal és falazott kerítéssel kell az utcai homlokzat síkjában lezárni.”

15. §

A R. 78. §-a a következő (14a) bekezdéssel egészül ki:

„(14a) A Vi-Sz/40 építési övezet területén a Füredi útra és a Böszörményi útra nyílóan a földszinten és első emeleten lakás nem helyezhető el.”

16. §

A R. 90. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) A Bánk területén található K-Okt/5 építési övezetek telkein a 89. § (2) bekezdésben meghatározott rendeltetéseken túl egészségügyi, szociális, hitéleti rendeltetést tartalmazó épület is elhelyezhető.”

17. §

(1) A R. 106. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A KÖu övezet területe a gyorsforgalmú hálózat elemeinek, az I. rendű és II. rendű főútvonalak, az országos mellékutak és a városi gyűjtőutak, ezek kollektor pályáinak és szervíz útjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti (villamos) pályák, keskeny nyomtávú vasútvonalak és iparvágányok, közmű és hírközlési építmények, továbbá üzemi létesítmények, vendéglátó önálló rendeltetési egység terasza és zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.”

(2) A R. 106. § a következő (4a) bekezdéssel egészül ki:

„(4a) A (4) bekezdésben foglaltaktól eltérően a KÖu övezet területén elhelyezhető a vendéglátó önálló rendeltetési egység épületnek minősülő zárt (téliestített) fogyasztó-, és árusítótére.”

18. §

(1) A R. 107. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A Kt-Kk övezet területe a kiszolgáló (lakó) utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti (villamos) pályák, iparvágányok, közmű és hírközlési építmények, továbbá üzemi létesítmények, vendéglátó önálló rendeltetési egység terasza, épületnek minősülő zárt (téliestített) fogyasztó-, és árusítótére és zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.”

(2) A R. 107. §-a a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) A (2) bekezdésben foglaltaktól eltérően a Kt-Kk-S övezet területén elhelyezhető a vendéglátó önálló rendeltetési egység épületnek minősülő zárt (téliestített) fogyasztó-, és árusítótére.”

19. §

A R. 108. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) A Kt-Kgy övezet területe önálló gyalogos és kerékpáros infrastruktúra elemek elhelyezésére, közúti-vasúti (villamos) pályák, ezek műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint zöldfelületi, közmű és hírközlési építmények, vendéglátó önálló rendeltetési egység terasza elhelyezésére szolgál.

(2) A Kt-Kgy övezet területén – vendéglátó önálló rendeltetési egység épületnek minősülő zárt (téliestített) fogyasztó-, és árusítótérének kivételével – épület nem helyezhető el.”

20. §

A R. 77. alcím címe helyébe a következő rendelkezés lép:

„77. Zöldterületek (városi jelentőségű közparkok, közparkok, zöldterületi vízkezelési és -tárolási területek - Z) és közkertek (Kt-Zkk) általános előírásai”

21. §

A R. 111. § (4) bekezdése a következő d) ponttal egészül ki:

[(4) A Z területén]

„d) ahol az 1.1. és 1.2. melléklet szerinti tervlap „Épület elhelyezésére kijelölt hely beépítésre nem szánt területen”-ként jelölt területet jelöl, ott épület(ek) – amennyiben az övezetre vonatkozó előírások másképpen nem rendelkeznek – kizárólag ezen területen belül, ennek hiányában bárhol elhelyezhetők.”

22. §

A R. 116. § (2) bekezdése a következő f) ponttal egészül ki:

[(2) A Kt-Fk övezet területén]

„f) vendéglátó önálló rendeltetési egység terasza, épületnek minősülő zárt (téliestített) fogyasztó-, és árusítótère”

[helyezhetők el.]

23. §

A R. 117. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) Az E-V övezetben nem helyezhetők el és nem tárolhatók a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ezeket szállító járművek.”

24. §

A R. 120. §-a a következő (4a) bekezdéssel egészül ki:

„(4a) Az E-K övezetben nem helyezhetők el és nem tárolhatók a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ezeket szállító járművek.”

25. §

A R. 121. § -a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A Tk övezetben nem helyezhetők el és nem tárolhatók a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ezeket szállító járművek.”

26. §

A R. 122. §-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

„(8) Az Má/2 övezetben nem helyezhetők el és nem tárolhatók a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb

gépjárművek és az ezeket szállító járművek.”

27. §

A R. 126. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az Mk/1 övezet területén

- a) szántó, rét, legelő, nádas művelési ágú, valamint 3000 m² alatti művelés alól kivett telek nem építhető be,
- b) a 720 m²-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad,
- c) 720-1500 m² közötti, kizárólag szőlő, gyümölcsös és kert művelési ágban nyilvántartott telken legfeljebb egy gazdasági épület és egy pince létesíthető,
- d) 1500 m² -3000 m² közötti, kizárólag szőlő, gyümölcsös és kert művelési ágban nyilvántartott telken legfeljebb három gazdasági épület és egy pince létesíthető,
- e) 3000 m² feletti, kizárólag szőlő, gyümölcsös, kert művelési ágban nyilvántartott vagy művelés alól kivett telken legfeljebb három gazdasági épület és egy pince, továbbá kiegészítő rendeltetésként napi fogyasztási cikket értékesítő, legfeljebb 80 m² nettó alapterületű kereskedelmi épület létesíthető,
- f) lakóépület és hozzá tartozó gazdasági épületek csak 6000 m² feletti, kizárólag szőlő, gyümölcsös, kert művelési ágban nyilvántartott vagy művelés alól kivett telken létesíthetők.”

28. §

A R. 135. §-a a következő (4a) bekezdéssel egészül ki:

„(4a) A Kb-Rek övezetben nem helyezhetők el és nem tárolhatók a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek.”

29. §

- (1) A R. 1.1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.
- (2) A R. 1.2. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.
- (3) A R. 2. melléklete a 3. melléklet szerint módosul.
- (4) A R. 4. melléklete a 4. melléklet szerint módosul.
- (5) A R. 6. melléklete helyébe az 5. melléklet lép.
- (6) A R. 9. melléklete helyébe a 6. melléklet lép.

30. §

(1) A R.

1. 21. § (9) bekezdésében a „közül” szövegrész helyébe a „közül - eltérő rendelkezés hiányában -” szöveg,
2. 29. § (8) bekezdésében az „Ln-T/PI” szövegrész helyébe az „Ln-T/AII, Ln-T/PI” szöveg,
3. 40. § (2) bekezdésében az „Lk-K/1, Lk-K/3, Lk-K/4, Lk-K/19” szövegrész helyébe az „Lk-K/19” szöveg,
4. 47. § (8) bekezdésében a „területén” szövegrész helyébe a „területén, az AI területek kivételével” szöveg,
5. 51. § (3) bekezdés b) pontjában és 51. § (5) bekezdés b) pontjában a „két” szövegrész helyébe a „legfeljebb két” szöveg,
6. 111. § (1) bekezdésében a „Z övezetben” szövegrész helyébe a „Z és Kt-Zkk övezetekben” szöveg,
7. 111. § (2) - (4) bekezdésében a „Z övezet” szövegrész helyébe a „Z és Kt-Zkk övezetek” szöveg,
8. 123. § (3) bekezdés b) pontjában és (5) bekezdés b) pontjában a „kivett” szövegrész helyébe a „művelés alól kivett terület” szöveg lép.

(2) A R. 2. melléklet 5. pont 5.3. alpontjában foglalt táblázat

1. F:17 mezőjében a „9,5” szövegrész helyébe a „12,5” szöveg,
2. H:17 mezőjében az „1,50” szövegrész helyébe a „2,00” szöveg

lép.

(3) A R. 2. melléklet 6. pont 6.2. alpontjában foglalt táblázat F:19 mezőjében a „15,0” szövegrész helyébe a „13,0” szöveg lép.

(4) A R. 2. melléklet 8. pont 8.1. alpontjában foglalt táblázat

1. D:16 mezőjében az „50” szövegrész helyébe a „60” szöveg,
2. G:16 mezőjében a „30” szövegrész helyébe a „20” szöveg,
3. H:16 mezőjében az „1,00” szövegrész helyébe az „1,20” szöveg

lép.

31. §

Hatályát veszti a R. 31. § (4) bekezdésében, 41. § (5) bekezdés b) pontjában, 52. § (2) bekezdés b) pontjában, 52. § (4) bekezdés a) pontjában, 55. § (2) bekezdésében, 55. § (3) bekezdésében, 58. § (3) bekezdésében, 69. § (5) bekezdésében, 75. § (8) bekezdésében, 77. § (10) bekezdésében az *„utcai telekhatáron létesíthető”* szövegrész.

32. §

Ez a rendelet 2022. július 8. napján lép hatályba.

Dr. Szekeres Antal
címzetes főjegyző

Dr. Papp László
polgármester