

E L Ő T E R J E S Z T É S	
<b>Előterjesztő:</b>	
	Gábor István főépítész
<b>Tárgy:</b>	
	Debrecen Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosításaival összefüggő együttes döntések meghozatala
<b>Iktatószám:</b>	
	TERV-...../2023.
<b>Ügyintéző:</b>	
	Szatmári Zsófia Nagyhaju Attila
<b>Feladatot jelent:</b>	
	Papp László polgármester Dr. Barcsa Lajos alpolgármester Gábor István főépítész Sziki Gyula, a Főépítési Iroda vezetője részére
<b>Véleményező bizottságok:</b>	
	Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
<b>Törvényességi véleményezés ideje:</b>	2023.01.12
<b>Törvényességi ellenőrzést végezte:</b>	Dr. Papp-Pálmai Éva

Mellékletek:	
	<a href="#">I. határozati javaslat melléklete (feljegyzés)</a>
	<a href="#">II. határozati javaslat melléklete (feljegyzés)</a>
	<a href="#">III. határozati javaslat melléklete (feljegyzés)</a>
	<a href="#">IV. határozati javaslat 1. melléklete (területlehatárolás)</a>
	<a href="#">IV. határozati javaslat 2. melléklete (feljegyzés)</a>
	<a href="#">V. határozati javaslat melléklete (feljegyzés)</a>
	<a href="#">VI. határozati javaslat melléklete (feljegyzés)</a>
	<a href="#">VII. határozati javaslat melléklete (feljegyzés)</a>
	<a href="#">Az előterjesztés 1. melléklete Erzsébet utca</a>
	<a href="#">Az előterjesztés 2. melléklete Kossuth utca</a>
	<a href="#">Az előterjesztés 3. melléklete Nyugati kiskörút</a>
	<a href="#">Az előterjesztés 4. melléklete Kishegyesi út</a>
	<a href="#">Az előterjesztés 5. melléklete ÉNYGŐ</a>
	<a href="#">Az előterjesztés 6. melléklete Tócvölgy</a>
	<a href="#">Az előterjesztés 7. melléklete Majorsági</a>
	<a href="#">Az előterjesztés 8. melléklete 28 2022</a>
	<a href="#">Az előterjesztés 9. melléklete 94 2021</a>
	<a href="#">Az előterjesztés 10. melléklete 55 2022</a>

## Tisztelt Közgyűlés!

### I.

Jelen előterjesztés Debrecen Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek olyan jellegű módosításait fogja össze, melyek a településképi szempontok érvényesítése, a városi területek ütemezett intenzitás növelése, valamint a be nem épített területek hasznosítása érdekében indokoltak. A város teljes közigazgatási területére jóváhagyott településrendezési eszközök módosításáról az alábbi területeket érintően szükséges döntést hozni:

1. az Erzsébet u. - Antall József u. – Barna u. – Vörösmarty u. – Barna u. – Piac utca által határolt területrész,
2. a Blaháné u. – Újházy Ede u. – Kossuth Lajos u. – Liszt Ferenc utca által határolt területrész,
3. a Jókai u. – Garay u. – Csokonai u. – Nyugati kiskörút által határolt területrész,
4. a Kishegyesi út – Kürtös u. – Sesztina u. – István út által határolt területrész,
5. az Észak-Nyugati Gazdasági Övezet (a továbbiakban: ÉNYGÖ) infrastrukturális fejlesztésével összefüggésben:
  - 5.1 a Kishegyesi út – 18220/13 hrsz.-ú út – 108-as vasútvonal – 18220/6 hrsz.-ú zöldterület – 30 m széles főúthálózat eleme – Kishegyesi út – tervezett gyűjtőút – 108-as vasútvonal – Lóskúti út – tervezett közterület - 17030/49 hrsz.-ú út és a 17030/107 hrsz.-ú út által határolt területrész,
  - 5.2 a Külső-Szoboszlói út – István út folytatásaként tervezett főúthálózat eleme – 100-as vasúti fővonal – Vértesi út – tervezett 12 m méter széles út – Tócsa csatorna – tervezett gyűjtőút – Kuvasz utca – Külső-Szoboszlói út – 108-as vasútvonal által határolt területrész tekintetében,
6. a Kishegyesi út – Derék utca – Vincellér utca nyugati irányú folytatása – szerkezeti jelentőségű gyűjtőút által határolt területrész,
7. a Kanális utca – Gázvezeték utca – Vénusz utca – Egyletkert utca – Lovász utca – Egyletkert utca – Dobogó utca – 0493/66 hrsz.-ú tervezett út – Szatke Ferenc utca – Mandolás utca – a tervezett közkert által határolt területrész.

A 3. és 5. sorszámmal jelölt tervezési területeket érintő módosítások esetén a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) mellett a Debrecen Megyei Jogú Város településszerkezeti tervéről szóló 1980/2020. (XII. 28.) PM határozat (a továbbiakban: TSZT) módosítása is indokoltá válik.

A 4. sorszám alatt meghatározott területet érintő módosítás esetén a közterület határának telekhatárra történő pontosítása révén kismértékű új beépítésre szánt területi kijelölés merül fel.

A területfelhasználások pontosítása és az építési övezeteket és övezeteket érintő módosítás a közlekedéssel összefüggő koncepción belül a P+R rendszer újragondolása, a településképi szempontú térfal rendezések megvalósíthatósága (foghíjtelek beépítése), az évtizedek óta használaton kívüli terület fejlesztése, illetve a már megvalósult beruházásoknak megfelelő területhasználat szerinti területfelhasználás és építési övezeti, övezeti szabályozás érdekében indokolt.

### II.

#### A tervezési területeket érintő módosítások lényegi elemei

##### **1. Debrecen, Erzsébet u. - Antall József u. – Barna u. – Vörösmarty u. – Barna u. – Piac utca által határolt területrész**

- a) Tekintettel arra, hogy a városközpont déli peremén az Önkormányzat nem kíván parkolóházat építeni, a „*Jelentős önálló, terepszint feletti gépjárműtároló (önálló mélygarázs) és minimális férőhelyszáma*” jelölés törlése indokolt.
- b) A településképi előnyös alakítása érdekében a Piac utca - Erzsébet utcai sarok telektömbjére rögzített Vt-Vk/9 építési övezet - a szabályozási határértékek módosításával - kiterjesztésre

kerülne a telektömb déli oldalán, illetve a Piac utca felől.

- c) A szabályozási határértékek tekintetében az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 12,5 m helyett 18,0 m-re, míg a terepszint felett megengedett bruttó szintterületet meghatározó szorzó 2,75 és 2,25 helyett 4,00-re módosulna.

A módosítással érintett területrészt a jelen előterjesztés 1. melléklete ismerteti.

## **2. Debrecen, Blaháné u. – Újházy Ede u. – Kossuth Lajos u. – Liszt Ferenc utca által határolt területrész**

A Kossuth utcai térfalban lévő foghíjtelek (hrs: 8496) beépítésének előnyösebb kialakítása érdekében szükséges a szomszédos 2, 3 emeletes beépítésekhez illeszthető épületmagasság meghatározása. A szomszédos telepítések mind hátsókert nélküli zártos keretes beépítéssel valósultak meg. A lehatárolt területen belül lévő foghíjtelek kedvező beépítése

- a) az épületmagasság növelésével (12,5 m-ről 18 m-re),
- b) a terepszint felett megengedett bruttó szintterületet meghatározó szorzó növelésével (2,25-ről 3,5-re), továbbá
- c) a hátsókerti méret 0 méterben történő meghatározásával

a szomszédos keretes beépítésekhez illeszthetően valósítható meg. Az utcai párkánymagasság előírás értéke törlésre kerülne.

A módosítással érintett területrészt a jelen előterjesztés 2. melléklete ismerteti.

## **3. Debrecen, Jókai u. – Garay u. – Csokonai u. – Nyugati kiskörút által határolt területrész**

A Nyugati kiskörút fejlesztésének utolsó, Hatvan utca és Mester utca közötti szakaszának átadásával elkészült a fejlesztésbe integrált kerekpárút a 8148/2 hrsz-ú telek részbeni igénybevitelével. A kiskörút ezen szakaszán is biztosítani kell a rendezett térfalkialakítás lehetőségét. Ennek érdekében a 8148/1 hrsz-ú ingatlan esetében a hatályos településrendezési eszközökben a tárgyi ingatlanon rögzített építési vonalig terjedő területrész közterületként kerülne rögzítésre.

Mindezek mellett a telektömbön belül a szabályozási határértékek felülvizsgálatra kerülnek:

- a) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 15 m helyett 18 m-re,
- b) a terepszint felett megengedett bruttó szintterületet meghatározó szorzó 3,25 helyett 4,00-re módosulna.

A módosítással érintett területrészt a jelen előterjesztés 3. melléklete ismerteti.

## **4. Debrecen, Kishegyesi út – Kürtös u. – Sesztina u. – István út által határolt területrész**

Az évtizedek óta beépítetlen terület fejlesztése kívánatos a Kishegyesi út, mint kiemelt városi gyűjtőút térfalképzése miatt. A fejlesztéssel összefüggően egy olyan vegyes rendeltetésű épület megvalósítása a cél, melyben a földszinten és az első emeleten, valamint a pincszint egy részén kereskedelmi-szolgáltatás funkció kap helyet, míg az emeleti szinteken irodák és lakások kerülnek kialakításra.

Az épületmagasság növelésével (12,5 m-ről 25 m-re) - figyelemmel a szomszédos magas épületekre - a terepszint felett megengedett bruttó szintterületet meghatározó szorzó is növekszik (2,5-ről 4,00-re).

A módosítással érintett területrészt a jelen előterjesztés 4. melléklete ismerteti.

## **5. ÉNYGŐ infrastrukturális fejlesztése**

A 100-as vasúti fővonal korszerűsítése kapcsán az Ebes - Debrecen szakaszon a Tóció-vízfolyás és az István út - 108-as vasútvonal - 100-as vasútvonal csomópontjának közelében a vasútvonalhoz kapcsolódó műtárgyak elhelyezésével összefüggésben a vasúti terület pontosítása indokolt. A fővonal korszerűsítésével összefüggő kisajátítási vázrajzok elkészültek.

Szintén a vasúti terület pontosítása indokolt az ÉNYGŐ infrastruktúra fejlesztésével összefüggésben a már megvalósult 108-as vasútvonalat érintő fejlesztések kapcsán a Kishegyesi út környezetében és attól délre megvalósítandó csapadékvíz elvezető árok területigényének biztosítása érdekében.

A módosítással érintett területrészt a jelen előterjesztés 5. melléklete ismerteti.

#### **6. Debrecen, Kishegyesi út – Derék utca – Vincellér utca nyugati irányú folytatása – szerkezeti jelentőségű gyűjtőút által határolt területrészt**

A Tócsóvölgy területére vonatkozóan a személygépkocsi várakozóhelyek épületben való elhelyezésének kötélme törlésre kerülne, tekintettel arra, hogy az átlagos talajvízszint magas a területen.

A módosítással érintett területrészt a jelen előterjesztés 6. melléklete ismerteti.

#### **7. Debrecen, Kanális utca – Gázvezeték utca – Vénusz utca – Egyletkert utca – Lovász utca – Egyletkert utca - Dobogó utca – 0493/66 hrsz.-ú tervezett út – Szatke Ferenc utca – Mandolás utca – a tervezett közkert által határolt területrészt**

- a) A területre vonatkozóan személygépkocsi várakozóhelyek épületben való elhelyezésének kötélme törlésre kerülne, tekintettel arra, hogy az átlagos talajvízszint magas a területen.
- b) A Vt-Hk-A/3, Lk-K/7 és a Lk-K/39 építési övezeteket érintő javasolt előírás alapján az épületmagasság utcafronti homlokzatra számított értéke a későbbiekben meghaladhatja a megengedett legnagyobb épületmagasság értékét.
- c) A Gázvezeték utca – Egyletkert utca – Dobogó utca – 0493/66 hrsz.-ú közterület – Szatke Ferenc utca – Mandolás utca által határolt területen található Lk-K/7 és Lk-K/39 építési övezetekben lakásonként legalább 75 m<sup>2</sup> telekhányad biztosítását javasoljuk.
- d) A Dobogó utca – 0493/66 hrsz.-ú közterület – Szatke Ferenc utca – Mandolás utca által határolt területen a Vt-Hk-A/1 és Vt-Hk-A/2 építési övezetek területén lakó rendeltetés elhelyezésének tilalma kerülne rögzítésre, figyelemmel a Debreceni Nemzetközi Repülőtér közelségére.
- e) A Szilágyi János utca folytatásában tervezett út és a repülőtéri út közötti területrészen az Lk-K/7 építési övezeti kód helyett Lk-K/39 építési övezeti kód kerülne rögzítésre, mely az épületmagasság megengedett legnagyobb mértékének 9,5 m-ről 12,5 m-re, valamint a terepszint felett megengedett bruttó szintterületet meghatározó szorzó 1,35-ről 1,6-ra történő növelését jelenti. Mindezek mellett a terület ütemezett infrastrukturális ellátásának biztosítása érdekében figyelemmel az elkészült telekalakítási vázrajzban rögzítettek is, az „*Infrastruktúra-fejlesztés esetén igénybe vehető terület*” jelölés törlésre kerülne.

A módosítással érintett területrészt a jelen előterjesztés 7. melléklete ismerteti.

### **III.**

#### **A településrendezési eszközök módosításával összefüggő együttes döntés**

**A településterv tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: Korm. rendelet) 78. § (1) bekezdése b) pontja szerint a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat 2022. július 1-jétől történő készítése és módosítása során a Korm. rendelet VII-IX. Fejezet eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni.

A Korm. rendelet 59. § (2) bekezdése alapján a **településterv módosítását az Önkormányzat képviselő-testületének**

- a) a készítés vagy módosítás tényét,
- b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Étv.) foglalt követelményeknek való megfelelést,
- c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és
- d) a 7. § (7) bekezdés szerinti feljegyzés elfogadását

**együttesen tartalmazó döntése alapozza meg.**

#### **A.**

A fenti rendelkezés **a) pontjában** foglaltakra figyelemmel a Közgyűlésnek meg kell hoznia a településrendezési eszközök módosítását elhatározó döntését a határozati javaslatokban foglaltak

szerint.

A településrendezési eszközök módosítása során a jelen előterjesztés

- a) I./1-3. pontjában meghatározott területek esetében az intenzitás növelése érdekében,
- b) I./4. pontjában foglalt esetben a be nem épített területre elkészült beépítési, hasznosítási terv megvalósíthatósága érdekében,
- c) I./5. pontjában foglalt esetben a már elkészült beruházások valós területigényének rögzítése érdekében,
- d) I./6-7. pontjában meghatározott területek esetében a lakóterület fejlesztésekkel összefüggésben az előírások felülvizsgálata és az ütemezett fejlesztés megvalósíthatósága érdekében

szükséges meghoznia a Tisztelt Közgyűlésnek a településrendezési eszközök módosítását támogató döntését a határozati javaslatokban foglaltak szerint.

## B.

A jelen előterjesztés I./4. pontjában foglalt terület esetében a közterületi telekhatár rendezés érdekében **új beépítésre szánt terület kijelölése válik szükségessé**, ebből adódóan a Korm. rendelet hivatkozott rendelkezésének **b) pontjára** figyelemmel az **Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelés igazolása szükséges**.

Az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontja szerint: „*új beépítésre szánt terület 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.*”

Ezen módosítás esetén a Kürtös utcai közterületi telekhatár korrekció mellett a meglévő gyorsétterem és a beruházással érintett terület közötti közterület rögzítése révén a tervezési területen belül biztosítható a biológiai aktivitásérték pótlása. A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: 2018. évi CXXXIX. törvény) 12. § (3) bekezdése szerinti új beépítésre szánt területi kijelölés nagyságának 5%-áig zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, mely előírásnak való megfelelés a telektömb déli oldalán a 15200 hrsz.-ú telek északi területrészen rögzítésre kerülő Kt-Zkk/3 övezetként történő kijelölésével biztosítható.

Az Étv. 7. § (3) bekezdés d) pontja értelmében: „*a termőföld igénybevételével járó, új beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározott átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki.*”

A jelen előterjesztés I./4. pontjában foglalt fejlesztés esetében az új beépítésre szánt terület kijelölése nem érint átlagosnál jobb minőségű szántóterületet.

Az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontja szerint: „*a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete - a fővárosban a Fővárosi Közgyűlés és a kerületi önkormányzat képviselő-testülete - külön döntéssel igazolja.*”

Fentiekhez kapcsolódóan a jelen előterjesztés I./4. pontja esetében az új beépítésre szánt terület növelését célzó fejlesztési döntés meghozatala indokolt a Kürtös utcai telekhatár rendezése érdekében az Étv. 2. § 3a. pontjában meghatározott fogalom meghatározásra figyelemmel, mely szerint új beépítésre szánt terület kijelölésnek minősül a településrendezési terv módosítása során valamely övezetnek vagy teleknek építési övezetbe sorolása.

A 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (1) és (2) bekezdése az új beépítésre szánt területek kijelölése tekintetében az alábbiak szerint rendelkezik:

„12. § (1) *Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:*

- a) *az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,*

b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és

c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az Étv. szerinti barnamezős terület.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell mérlegelni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.”

Jelen esetben fennállnak a 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (2) bekezdésében foglalt körülmények, tekintettel arra, hogy a Kishegyesi út déli oldalán lévő 15198/4 hrsz.-ú, 15198/7 hrsz.-ú és 15200 hrsz.-ú ingatlanok beépítése révén a fejlesztés helyhez kötött beruházásként jelenik meg, mely területre elkészült koncepcióterv szerinti hasznosítás érdekében a Kürtös utca meglévő jogi határon történő rögzítése indokolt. A beruházással érintett terület a fejlesztő tulajdonát képezi, ezen beruházás más területen történő megvalósítása csak egy hasonló pozíciójú és méretű telek megvásárlásával történhetne meg, mely jelentős többletköltséggel lenne megvalósítható, amely a fejlesztés megvalósításának elmaradását is jelentheti. Mindezek mellett településképi, városképi szempontból is indokolt ezen kiemelt szerepet betöltő gyűjtőút menti terület hasznosítása. A várostesten belüli pozíció a jó infrastrukturális ellátottság révén a fejlesztés ezen területen történő megvalósítása a városképi szempontú térfalképzés érdekében is indokolt.

Fentiekre tekintettel tehát jelen esetben nem szükséges mérlegelni és igazolni azt, hogy település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.

## C.

A Korm. rendelet 59. § (2) bekezdés **c) pontjában foglaltakra figyelemmel** amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánításról is döntést kell hozni.

A jelen előterjesztés

- a) I./1-3. pontjában rögzített területek esetében az Önkormányzat Közgyűlése a **28/2022. (III. 24.) határozatában** a HESZ 4. melléklete szerinti Debrecen, Kiskörút által határolt területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánította,
- b) I./4. pontjában foglalt területrész **kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása** a tervezett beruházás mielőbbi megvalósíthatósága érdekében **indokolt**,
- c) I./5. pontjában meghatározott terület esetében a Debrecen megyei jogú város külterületén, az Észak-Nyugati Gazdasági Övezetben ipari telephely kialakításával és a területen megvalósuló munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról szóló **58/2018. (III. 26.) Korm. rendelet** rendelkezik a nemzetgazdasági szempontú kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról,
- d) I./6. pontjában rögzített területrész esetében
  - az Önkormányzat Közgyűlése egyrészt a **94/2021. (X. 21.) határozatával** döntött a Debrecen, Kishegyesi út – Derék utca – Vincellér utca folytatása – tervezett nyugati gyűjtőút – Tócsó-csatorna által határolt területen belül a 15850/1, 16475/10, 16477/34, 16477/35, 16477/39, 16477/42 és 16477/28 hrsz.-ú ingatlanok kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról a tócsóvölgyi lakóterületfejlesztés megvalósíthatóságának feltételeként,
  - másrészt a Debrecen, Kishegyesi út – Tócsó-csatorna – tervezett nyugati gyűjtőút által határolt terület kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása az **55/2022. (V. 26.) határozattal** történt meg,
- e) I./7. pontjában meghatározott terület **kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása** a városfejlesztési célok mielőbbi elérése érdekében szintén **indokolt**.

Figyelemmel arra, hogy a Korm. rendelet 59. § (2) bekezdése tételesen meghatározza a településtervezési módosítása esetén együttesen meghozandó döntés tartalmi elemeit, a fenti a) és d) pontban említett

közgyűlési határozatok hatályon kívül helyezése és azonos tartalommal új döntés meghozatala szükséges. A hatályon kívül helyezendő közgyűlési döntéseket jelen előterjesztés 8-10. melléklete tartalmazza.

#### **D.**

A településrendezési eszközök módosítása megalapozásának és alátámasztásának szabályait a Korm. rendelet tartalmazza. A Korm. rendelet 7. § (1) bekezdése szerint a településtervezet, valamint annak módosítása **megalapozó vizsgálat** alapján készül, és a településtervezet **alátámasztó javaslat** készíti elő. A megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát úgy kell meghatározni, hogy az a tervezési feladathoz közvetlenül kapcsolódó vizsgálati tényezőt és szakterületi javaslatot tartalmazzon, a tervezési feladatnak megfelelő tartalmi mélységben, biztosítva és igazolva a településfejlesztés és településrendezés alapvető követelményeinek a teljesülését.

Ugyanezen § (5) bekezdés a) pontja szerint **a hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat** - ideértve a nem a Korm. rendelet szerinti tartalommal elkészített megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot is - a szerzői jogi szabályok betartása mellett, **felhasználható a településtervezet** készítésénél és **módosításánál, azonban azokat** a tervezési cél megvalósulása érdekében - figyelemmel az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire - **aktualizálni kell.**

Tájékoztatom a Tisztelt közgyűlést, hogy **a TSZT-hez és a HÉSZ-hez is készült megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarész.** Tekintettel arra, hogy ezen dokumentumok **a jelen előterjesztésben meghatározott módosítási javaslatokhoz képest hét éven belül készültek el,** a Korm. rendelet 7. § (5) és (7) bekezdése értelmében azok a településrendezési eszközök módosításánál felhasználhatóak, **azonban az aktualizálásuk indokolt.**

A Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése előírja, hogy **a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát és felhasználhatóságát a települési önkormányzati főépítész** vagy egyetértésével a településtervező **határozza meg a Korm. rendelet szabályai szerint a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.**

A jelen előterjesztés I./1-7. pontjában foglalt területrészeket érintő megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit az I. –VII. határozati javaslat mellékletei határozzák meg.

**Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a fentiek alapján az I-VII. határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.**

## **I. Határozati javaslat**

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a főépítész előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (5) bekezdés a) pontja, 7. § (7) és (8) bekezdése, 59. § (2) bekezdése, 68. § (1) bekezdés b) pont ba) alpontja alapján, figyelemmel a 28/2022. (III. 24.) határozatra

**1./** hatályon kívül helyezi a Debrecen, Kiskörút által határolt terület kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról szóló 28/2022. (III. 24.) határozatot.

**2./** Módosítani kívánja a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendeletet a Debrecen, Erzsébet u. - Antall József u. – Barna u. – Vörösmarty u. – Barna u. – Piac utca által határolt területrésze vonatkozóan.

**3./** Kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Debrecen, Erzsébet u. - Antall József u. – Barna u. – Vörösmarty u. – Barna u. – Piac utca által határolt területrészt.

**4./** Jóváhagyja a 2./ pontban foglalt településrendezési eszköz módosítására vonatkozó főépítési feljegyzést a melléklet szerint.

**5./** Felkéri a főépítészt a 2./ pontban meghatározott területrésze/ingatlanokra vonatkozó településrendezési eszköz egyszerűsített eljárásban történő módosításának véleményeztetésére.

**Határidő:** azonnal  
**Felelős:** a főépítész

**A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.**

Debrecen, 2023. január 12.

**Gábor István**  
főépítész



## **II. Határozati javaslat**

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a főépítész előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (5) bekezdés a) pontja, 7. § (7) és (8) bekezdése, 59. § (2) bekezdése, 68. § (1) bekezdés b) pont ba) alpontja alapján

**1./** módosítani kívánja a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendeletet a Debrecen, Blaháné u. – Újházy Ede u. – Kossuth Lajos u. – Liszt Ferenc utca által határolt területrésze vonatkozóan.

**2./** Kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Debrecen, Blaháné u. – Újházy Ede u. – Kossuth Lajos u. – Liszt Ferenc utca által határolt területrészt.

**3./** Jóváhagyja az 1./ pontban foglalt településrendezési eszköz módosítására vonatkozó főépítési feljegyzést a melléklet szerint.

**4./** Felkéri a főépítést az 1./ pontban meghatározott területre/ingatlanokra vonatkozó településrendezési eszköz egyszerűsített eljárásban történő módosításának véleményeztetésére.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** a főépítész

**A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.**

Debrecen, 2023. január 12.

**Gábor István**  
főépítész

### **III. Határozati javaslat**

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a főépítész előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (5) bekezdés a) pontja, 7. § (7) és (8) bekezdése, 59. § (2) bekezdése, 68. § (1) bekezdés b) pont ba) alpontja alapján

**1./** módosítani kívánja a Debrecen Megyei Jogú Város 1980/2020. (XII. 28.) PM határozattal megállapított településszerkezeti tervét és a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendeletet a Debrecen, Jókai u. – Garay u. – Csokonai u. – Nyugati kiskörút által határolt területrésze vonatkozóan.

**2./** Kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Debrecen, Jókai u. – Garay u. – Csokonai u. – Nyugati kiskörút által határolt területrészt.

**3./** Jóváhagyja az 1./ pontban foglalt településrendezési eszközök módosítására vonatkozó főépítész feljegyzést a melléklet szerint.

**4./** Felkéri a főépítészt az 1./ pontban meghatározott területrésze/ingatlanokra vonatkozó településrendezési eszközök egyszerűsített eljárásban történő módosításának véleményeztetésére.

**Határidő:** azonnal  
**Felelős:** a főépítész

**A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.**

Debrecen, 2023. január 12.

**Gábor István**  
főépítész

#### **IV. Határozati javaslat**

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a főépítész előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, az 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdése, a 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (1) és (2) bekezdése, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (5) bekezdés a) pontja, 7. § (7) és (8) bekezdése, 59. § (2) bekezdése, 68. § (1) bekezdés b) pont ba) alpontja alapján

**1./** módosítani kívánja a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendeletet a Debrecen, Kishegyesi út – Kürtös u. – Sesztina u. – István út által határolt területrésze vonatkozóan.

**2./** Debrecen Megyei Jogú Város beépítésre szánt területét az intézményi terület fejlesztése céljára növelni kívánja az 1. mellékletben jelölt területlehatárolás szerint a vegyes, jellemzően zárt sorú intézmény területtel, tekintettel arra, hogy a területrészen belüli helyhez kötött beruházás csak ezen a területen valósítható meg és már meglévő beépítésre szánt terület igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt. A Kishegyesi út ezen szakaszán a jelenleg beépítetlen terület használata - annak pozíciója és infrastrukturális ellátottsága révén is - indokolt városképi szempontokra figyelemmel.

**3./** Kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Debrecen, Kishegyesi út – Kürtös u. – Sesztina u. – István út által határolt területrészt.

**4./** Jóváhagyja az 1./ pontban foglalt településrendezési eszköz módosítására vonatkozó főépítési feljegyzést a 2. melléklet szerint.

**5./** Felkéri a főépítést az 1./ pontban meghatározott területrésze/ingatlanokra vonatkozó településrendezési eszköz egyszerűsített eljárásban történő módosításának véleményeztetésére.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** a főépítész

**A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.**

Debrecen, 2023. január 12.

**Gábor István**  
főépítész

## **V. Határozati javaslat**

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a főépítész előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (5) bekezdés a) pontja, 7. § (7) és (8) bekezdése, 59. § (2) bekezdése, 68. § (1) bekezdés a) pont aa) alpontja alapján, figyelemmel az 58/2018. (III. 26.) Korm. rendeletben foglaltakra

**1./** módosítani kívánja Debrecen Megyei Jogú Város 1980/2020. (XII. 28.) PM határozattal megállapított településszerkezeti tervét és a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendeletet

a) a Debrecen, Kishegyesi út – 18220/13 hrsz.-ú út – 108-as vasútvonal – 18220/6 hrsz.-ú zöldterület – 30 méter széles főúthálózat eleme – Kishegyesi út – tervezett gyűjtőút – 108-as vasútvonal – Lóskúti út – tervezett közterület - 17030/49 hrsz.-ú és a 17030/107 hrsz.-ú út, valamint

b) a Debrecen, Külső-Szoboszlói út – István út folytatásaként tervezett főúthálózat eleme – 100-as vasúti fővonal – Vértesi út – tervezett 12 méter széles út – Tóció csatorna – tervezett gyűjtőút – Kuvasz utca – Külső-Szoboszlói út – 108-as vasútvonal

által határolt területszomszédokra vonatkozóan.

**2./** Jóváhagyja az 1./ pontban foglalt településrendezési eszközök módosítására vonatkozó főépítési feljegyzést a melléklet szerint.

**3./** Felkéri a főépítést az 1./ pontban meghatározott területszomszédokra/ingatlanokra vonatkozó településrendezési eszközök egyszerűsített eljárásban történő módosításának véleményeztetésére.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** a főépítész

**A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.**

Debrecen, 2023. január 12.

**Gábor István**  
főépítész

## **VI. Határozati javaslat**

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a főépítész előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (5) bekezdés a) pontja, 7. § (7) és (8) bekezdése, 59. § (2) bekezdése, 68. § (1) bekezdés b) pont ba) alpontja alapján, figyelemmel a 94/2021. (X. 21.) és az 55/2022. (V. 26.) határozatra

**1./** hatályon kívül helyezi

- a) az ingatlanok kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról szóló 94/2021. (X.21.) határozatot és
- b) a Debrecen, Kishegyesi út – Tócsó-csatorna – tervezett nyugati gyűjtőút által határolt területen belül egyes földrészletek kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról szóló 55/2022. (V. 26.) határozatot.

**2./** Módosítani kívánja a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendeletet a Debrecen, Kishegyesi út – Derék utca – Vincellér utca nyugati irányú folytatása – szerkezeti jelentőségű gyűjtőút által határolt területrésze vonatkozóan.

**3./** Kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Debrecen, Kishegyesi út – Derék utca – Vincellér utca nyugati irányú folytatása – szerkezeti jelentőségű gyűjtőút által határolt területrészt.

**4./** Jóváhagyja a 2./ pontban foglalt településrendezési eszköz módosítására vonatkozó főépítési feljegyzést a melléklet szerint.

**5./** Felkéri a főépítészt a 2./ pontban meghatározott területrésze/ingatlanokra vonatkozó településrendezési eszköz egyszerűsített eljárásban történő módosításának véleményeztetésére.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** a főépítész

**A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.**

Debrecen, 2023. január 12.

**Gábor István**  
főépítész

## **VII. Határozati javaslat**

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a főépítész előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (5) bekezdés a) pontja, 7. § (7) és (8) bekezdése, 59. § (2) bekezdése, 68. § (1) bekezdés b) pont ba) alpontja alapján

**1./** módosítani kívánja a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendeletet a Debrecen, Kanális utca – Gázvezeték utca – Vénusz utca – Egyletkert utca – Lovász utca – Egyletkert utca - Dobogó utca – 0493/66 hrsz.-ú tervezett út – Szatke Ferenc utca – Mandolás utca – a tervezett közkert által határolt területrésze vonatkozóan.

**2./** Kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Kanális utca – Gázvezeték utca – Vénusz utca – Egyletkert utca – Lovász utca – Egyletkert utca - Dobogó utca – 0493/66 hrsz.-ú tervezett út – Szatke Ferenc utca – Mandolás utca – a tervezett közkert által határolt területrészt.

**3./** Jóváhagyja az 1./ pontban foglalt településrendezési eszköz módosítására vonatkozó főépítési feljegyzést a melléklet szerint.

**4./** Felkéri a főépítészt az 1./ pontban meghatározott területrésze/ingatlanokra vonatkozó településrendezési eszköz egyszerűsített eljárásban történő módosításának véleményeztetésére.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** a főépítész

**A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.**

Debrecen, 2023. január 12.

**Gábor István**  
főépítész