

## Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelete<sup>1</sup>

### Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról

----->>----->>--<<-----<<-----

#### 45. Településközpont, városközpont (Vt-Vk/1-65, Vt-Vk/AI) területek részletes előírásai<sup>2</sup>

**69. §** (1) A **Vt-Vk** építési övezetek területén újonnan kialakítható telekmélység 25 méternél kisebb nem lehet.

(2)<sup>3</sup>

(3)<sup>4</sup> A **Vt-Vk/19** építési övezet területén a településképi illeszkedés érdekében az egyik utca felől már jogszerűen beépített, 2020. december 31. napja előtt már kialakult állapotú olyan átmenő telek esetén, amely már legalább 60% mértékig beépített, a maximum 80%-os beépíthetőség mértéke további 20 százalékponttal növelhető, továbbá a H oszlopban meghatározott építési övezeti szabályozási határérték a megnövelt beépítettség és a D oszlopban meghatározott beépítettség mértékének arányában, de legfeljebb 100%-al növelhető. Ezen építési övezeti szabályozási határértékek növelése esetén a zöldfelület legkisebb mértéke a telek be nem épített részének legalább 50%-a, amely tetőkerten is biztosítható.

(4) A **Vt-Vk** építési övezetek területén – amennyiben az *1.1. és 1.2. melléklet szerinti tervlap* másként nem jelöli – zártosorú beépítési mód esetén az építési vonal azonos a közterületi telekhatárral, hézag alkalmazása megengedett.

(5)<sup>5</sup> A **Vt-Vk** építési övezetek területén – ahol az *1.1. és 1.2. melléklet szerinti tervlap* „Meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonal”-at jelöl – új épületet úgy kell elhelyezni, hogy a közterület felőli homlokzati határfalának legalább 50%-ban a „Meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonal”-on kell állnia. Az épület és a közterület között kialakult területen és az utcai telekhatáron utcai kerítés nem építhető, és ez a terület a közforgalom elől nem zárható el.

(6) Amennyiben a **Vt-Vk** építési övezetek területén az építési helyen belül több épület valósul meg, úgy a különálló épületek átfedő homlokzatai között legalább 6 méter épülettávolságot kell biztosítani a vonatkozó magasabb rendű jogszabályok figyelembevételével.

(7) A **Vt-Vk** építési övezetek területén zártosorú beépítési mód esetén a telek oldalsó telekhatárán létesülő épület párkánya és eresze nem nyúlhat át a szomszédos telekre.

(8) A **Vt-Vk** építési övezetek területén az *1.1. és 1.2. melléklet szerinti tervlap* jelölt „Közforgalmú áthajtó” területe terepszint alatt nem, terepszint felett csak a közúti úrszelvény

<sup>1</sup> A Közgyűlés a rendeletet a 2020. december 28-ai ülésén fogadta el.

<sup>2</sup> Módosította: Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 33/2022. (X. 27.) önkormányzati rendelete 4. §, Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 25/2023. (VIII. 31.) önkormányzati rendelete 8. § (1) d), Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 8/2024. (II. 22.) önkormányzati rendelete 4. § a).

<sup>3</sup> Hatályon kívül helyezte: Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 38/2021. (IX. 30.) önkormányzati rendelete 53. § g). Hatálytalan: 2021. X. 15-től.

<sup>4</sup> Megállapította: Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 38/2021. (IX. 30.) önkormányzati rendelete 31. § (1). Hatályos: 2021. X. 15-től.

<sup>5</sup> Megállapította: Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 38/2021. (IX. 30.) önkormányzati rendelete 31. § (2). Módosította: Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 27/2022. (VII. 20.) önkormányzati rendelete 33. § a).

magassága felett építhető be.

(9)<sup>6</sup> A **Vt-Vk** építési övezetek területén terepszint alatti beépítés – a 71. § (10a) bekezdésben meghatározott építési övezet kivételével – az építési hely határain nem nyúlhat túl. A terepszint alatti beépítés mértéke a 2. melléklet 5. pont 5.1. alpontjában foglalt táblázat D oszlopában meghatározott építési övezeti szabályozási határértéknél – zártosú beépítési módban sarok – vagy átmenő telek esetén a 21. § (13) bekezdésben meghatározott kedvezménnyel növelt értéknél – legfeljebb a telekméret után számított 20%-al lehet nagyobb, azonban annak legalább 80%-át a főépítmény alatt kell megvalósítani.

(10) A **Vt-Vk** építési övezetekben közforgalmú parkolóház építése esetén a beépítettség legmagasabb mértéke elérheti a 100%-ot, a zöldfelület legkisebb mértéke pedig legalább 10%, amely tetőként is kialakítható.

(11)<sup>7</sup> A **Vt-Vk** építési övezetek területén az 1.1. melléklet szerinti tervlapon jelölt „Közterület, kizárólag közúti úrszelvény feletti épület helye” terület terepszint felett a közúti úrszelvény helybiztosításával építhető be, mely a területtel közvetlenül határos építési telken kialakított építménnyel a telekhatárokon keresztül összekapcsolható és számukra közös bejárat is biztosítható.

(12)<sup>8</sup> A **Vt-Vk** építési övezetek területén az 1.1. melléklet szerinti tervlapon jelölt „Közterület, kizárólag közút alatti épület helye” terület terepszint alatt közműelemek helybiztosításával építhető be, mely a területtel közvetlenül határos építési telken kialakított építménnyel a telekhatárokon keresztül összekapcsolható és számukra közös bejárat is biztosítható.

**70. § (1)<sup>9</sup> A Vt-Vk/1-65 építési övezetek területén 5,5 méter és 25 méter közötti épületmagasságú épületek helyezhetők el az 1.3. melléklet szerinti tervlapon meghatározottaknak megfelelően.**

(2)<sup>10</sup> A **Vt-Vk/1-62 és Vt-Vk/64-65** építési övezetek területén

a) a **KÖu, Kt-Kgy és Kt-Fk** övezetekkel határos telkek homlokvonalától mért 10 méter mélységben a földszinten lakás nem létesíthető,

b)<sup>11</sup> a telkek nem **KÖu** övezettel határos homlokvonalán lakás földszinti padlómagassága a járdaszint felett legalább 1 méter, de legfeljebb 1,5 méter magasságban alakítható ki,

c)<sup>12</sup> a Nagy Imre, Tisza István és Antall József utcák mentén a földszinten lakás nem létesíthető.

(3)<sup>13</sup> A **Vt-Vk/1-62 és Vt-Vk/64-65** építési övezetek területén **KÖu, Kt-Fk és a Kt-Kgy** övezetekkel határos telkeken a (4) bekezdés figyelembevételével az új épületek földszintjén a közterület felőli épületrészekben 4 méteres mélységben gépjármű tároló nem helyezhető el, azonban egyéb nem lakó rendeltetési egységek elhelyezhetők.

(4)<sup>14</sup> A **Vt-Vk/1-62 és Vt-Vk/64-65** építési övezetek területén **KÖu** határos övezetekkel határos telkeken az új önálló parkolóház létesítése esetén a közterület felőli épületrészekben 4 méteres mélységben gépjármű tároló is létesíthető, amennyiben a földszint szintmagassága legalább 3 méter.

<sup>6</sup> Megállapította: Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 33/2022. (X. 27.) önkormányzati rendelete 1. § (1). Hatályos: 2022. X. 28-tól.

<sup>7</sup> Beiktatta: Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 33/2022. (X. 27.) önkormányzati rendelete 1. § (2). Hatályos: 2022. X. 28-tól.

<sup>8</sup> Beiktatta: Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 33/2022. (X. 27.) önkormányzati rendelete 1. § (2). Hatályos: 2022. X. 28-tól.

<sup>9</sup> Módosította: Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 33/2022. (X. 27.) önkormányzati rendelete 4. §, Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 25/2023. (VIII. 31.) önkormányzati rendelete 8. § (1) e), Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 8/2024. (II. 22.) önkormányzati rendelete 4. § b).

<sup>10</sup> Módosította: Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 25/2023. (VIII. 31.) önkormányzati rendelete 8. § (1) f), Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 8/2024. (II. 22.) önkormányzati rendelete 4. § c).

<sup>11</sup> Módosította: Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 28/2023. (X. 19.) önkormányzati rendelete 14. § (1) g).

<sup>12</sup> Megállapította: Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 28/2023. (X. 19.) önkormányzati rendelete 7. §. Hatályos: 2023. X. 20-tól.

<sup>13</sup> Módosította: Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 25/2023. (VIII. 31.) önkormányzati rendelete 8. § (1) f), Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 8/2024. (II. 22.) önkormányzati rendelete 4. § c).

<sup>14</sup> Módosította: Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 25/2023. (VIII. 31.) önkormányzati rendelete 8. § (1) f), Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 8/2024. (II. 22.) önkormányzati rendelete 4. § c).

(5)<sup>15</sup> A **Vt-Vk/1-62 és Vt-Vk/64-65** építési övezet területén

a) lakó rendeltetés esetén a rendeltetésszerű használathoz szükséges személygépkocsi tárolókat telken belül, épületben kell elhelyezni,

b) lakó rendeltetéstől eltérő, az építési övezetben elhelyezhető építmények rendeltetésszerű használatához előírt parkoló igénye 20%-ban épületen kívül, saját telken a felszínen (tér szinten) is biztosítható.

(6)<sup>16</sup> Az (5) bekezdésben foglaltaktól eltérően a Hatvan utca – Kossuth tér – Bajcsy-Zsilinszky utca – Pásti utca által határolt területen található **Vt-Vk/48** építési övezetben építmények rendeltetésszerű használatához előírt parkoló igény saját telken épületben vagy felszínen is biztosítható.

71. § (1)<sup>17</sup> A településképi előnyös alakítása érdekében a **Vt-Vk/2, Vt-Vk/3, Vt-Vk/4, Vt-Vk/5, Vt-Vk/6, Vt-Vk/7, Vt-Vk/8, Vt-Vk/9, Vt-Vk/11, Vt-Vk/12, Vt-Vk/13, Vt-Vk/14, Vt-Vk/15, Vt-Vk/16, Vt-Vk/17, Vt-Vk/18, Vt-Vk/19, Vt-Vk/20, Vt-Vk/21, Vt-Vk/22, Vt-Vk/23, Vt-Vk/24 és Vt-Vk/25**, valamint a **Vt-Vk/65** (a továbbiakban: **Vt-Vk/2-9, Vt-Vk/11-25 és Vt-Vk/65**) építési övezetekben zárt sorú beépítési módban a 450 m<sup>2</sup>-nél kisebb telek esetén a 2. melléklet 5. pont 5.1. alpontjában foglalt táblázat D oszlopában meghatározott építési övezeti szabályozási határérték legfeljebb 20 százalékponttal növelhető, de az így megnövelt beépítettség mértéke nem haladhatja meg a 80%-ot. A H oszlopban meghatározott építési övezeti szabályozási határérték a megnövelt beépítettség és a D oszlopban meghatározott beépítettség mértékének arányában, de legfeljebb 50%-al növelhető. Ezen építési övezeti szabályozási határértékek növelése esetén a zöldfelület legkisebb mértéke a telek be nem épített részének legalább 50%-a.

(2)<sup>18</sup> A **Vt-Vk/2** építési övezet területén telkenként összesen legfeljebb 100 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű *kereskedelmi* rendeltetés helyezhető el.

(3)<sup>19</sup> 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.

(4) A **Vt-Vk/2-9, Vt-Vk/11-25** építési övezetek területén telek homlokvonalán az építési hely a telek teljes szélességében, legfeljebb 15 méter mélységben vehető igénybe, a 15 méter telekmélységen felüli építési hely a (5)–(8) bekezdés figyelembevételével építhető be.

(5) A **Vt-Vk/2-9, Vt-Vk/11-25** építési övezetek területén 15 méternél nagyobb telekmélységben épület vagy épületrész

a) 20 méternél kisebb szélességű telken oldalhatárra telepítve, meglévő szomszédos tűzfalhoz csatlakoztatva, legalább az építési övezetre előírt legnagyobb épületmagasság felének megfelelő épületelhelyezési távolság biztosításával,

b) 20 méternél nagyobb szélességű telken meglévő szomszédos tűzfal esetén ahhoz csatlakozva

<sup>15</sup> Módosította: Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 25/2023. (VIII. 31.) önkormányzati rendelete 8. § (1) f), Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 8/2024. (II. 22.) önkormányzati rendelete 4. § c).

<sup>16</sup> Beiktatta: Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 35/2023. (XI. 30.) önkormányzati rendelete 1. §. Hatályos: 2023. XII. 5-től.

<sup>17</sup> Megállapította: Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 8/2024. (II. 22.) önkormányzati rendelete 1. §. Hatályos: 2024. III. 1-től.

<sup>18</sup> Módosította: Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 38/2021. (IX. 30.) önkormányzati rendelete 52. § (1) 10., Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 41/2022. (XI. 17.) önkormányzati rendelete 10. § a).

<sup>19</sup> Megállapította: Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 27/2022. (VII. 20.) önkormányzati rendelete 15. §. Hatályos: 2022. VIII. 4-től.

oldalhatárra telepítve vagy szabadonállóan, legalább az építési övezetre előírt legnagyobb épületmagasság felének megfelelő épületelhelyezési távolság biztosításával helyezhető el.

(6) A **Vt-Vk/5 építési övezet területén** tűzfal legmagasabb pontja legfeljebb 8,5 méter lehet.

(7)<sup>20</sup> A **Vt-Vk/2-9, Vt-Vk/11-25 és Vt-Vk/65** építési övezetek területén a 30 méternél kisebb átlagos telekmélységű telken egy főrendeltetésű épület helyezhető el.

(8)<sup>21</sup> A **Vt-Vk/2-9, Vt-Vk/11-25 és Vt-Vk/65** építési övezetek területén a telek homlokvonalán az utcai telekhatártól számított 30 méter telekmélységben álló épület megépítését követően vagy annak építésével egy időben további főépítmény

a) 20 méter, vagy annál nagyobb telekszélesség esetén vagy a szomszédos tűzfalhoz csatlakozóan vagy a szabadon álló és oldalhatáron álló beépítési mód esetén az építési övezetre előírt legnagyobb épületmagasság felének megfelelő épületelhelyezési távolság, illetve a zárt sorú beépítési mód esetén ezen értékeknek megfelelő épületelhelyezési távolság biztosításával helyezhető el,

b) 20 méternél kisebb telekszélesség esetén oldalhatárra telepítve, tűzfalas kialakítással, legalább az építési övezetre előírt legnagyobb épületmagasság felének megfelelő épületelhelyezési távolság biztosításával helyezhető el, amennyiben a szomszédos telken már van meglévő tűzfal, akkor az épületet ahhoz csatlakoztatva.

(9)<sup>22</sup> A **Vt-Vk/2-9, Vt-Vk/11-25** építési övezetek területén a hátsókert legkisebb mélysége

a) 25 méter, vagy annál kisebb átlagos telekmélység esetén 0 méter,

b) 25 méter vagy annál nagyobb és 50 méternél kisebb átlagos telekmélység esetén a megengedett épületmagassággal megegyező,

c) 50 méter vagy annál nagyobb átlagos telekmélység esetén a átlagos telekmélység 30%-a.

(9a)<sup>23</sup> A Hatvan utca menti **Vt-Vk/56 és a Vt-Vk/65** építési övezet területén a hátsókert legkisebb mélysége nem lehet kevesebb 6 méternél és az épület hátsókertre néző tényleges beépítési magasságának mértékénél sem.

(10)<sup>24</sup> A **Vt-Vk/2-9, Vt-Vk/11-25 és Vt-Vk/65** építési övezetek területén átmenő telek esetén

a) a telek mindkét homlokvonalára beépíthető, de először a kialakult, nagyobb közterületi szélesség felőli homlokvonalra eső épületet kell megépíteni,

b) ha csak az egyik közterületi homlokvonalon létesül épület, a másik, nem beépített homlokvonalon zárt, falazott és legalább 2,5 méter magas kerítést kell létesíteni, melyben legfeljebb egy – gépjármű és gyalogos forgalom céljára alkalmas – kapu alakítható ki.

(10a)<sup>25</sup> A **Vt-Vk/63** építési övezet területén az építmények alapja vagy terepszint alatti része a magánút vagy közterület alá legfeljebb 14,0 m-en nyúlhat be.

(10b)<sup>26</sup> A **Vt-Vk/44** építési övezetben

a) létesülő épületben legalább 70 db közcélú parkolóhelyet kell létesíteni,

b) az építési telek terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 100%,

c) az építési telek – a zárt sorú beépítés elhelyezhetősége érdekében – annak teljes területének építési helyként történő figyelembevételével építhető be.

<sup>20</sup> Módosította: Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 38/2021. (IX. 30.) önkormányzati rendelete 52. § (1) 11., Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 8/2024. (II. 22.) önkormányzati rendelete 4. § d).

<sup>21</sup> Módosította: Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 8/2024. (II. 22.) önkormányzati rendelete 4. § d).

<sup>22</sup> Módosította: Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 38/2021. (IX. 30.) önkormányzati rendelete 52. § (1) 12.

<sup>23</sup> Beiktatta: Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 28/2023. (X. 19.) önkormányzati rendelete 8. §. Hatályos: 2023. X. 20-tól. Módosította: Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 8/2024. (II. 22.) önkormányzati rendelete 4. § e).

<sup>24</sup> Módosította: Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 8/2024. (II. 22.) önkormányzati rendelete 4. § d).

<sup>25</sup> Beiktatta: Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 33/2022. (X. 27.) önkormányzati rendelete 2. §. Hatályos: 2022. X. 28-tól.

<sup>26</sup> Beiktatta: Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 25/2023. (VIII. 31.) önkormányzati rendelete 3. §. Hatályos: 2023. IX. 4-től.

(11) <sup>27</sup> A **Vt-Vk** építési övezetekbe tartozó telkeken az egy rendeltetési egységre jutó rendeltetésszám meghatározását az 5. melléklet tartalmazza.

**72. § A Vt-Vk/AI** építési övezetek területén kizárólag

- a) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- b) kulturális, közösségi szórakoztató és
- c) igazgatási, iroda

rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el.

**73. §**<sup>28</sup> A **Vt-Vk/1-65** és a **Vt-Vk/AI** építési övezetek paramétereit a 2. melléklet 5. pont 5.1. alpontja határozza meg.

----->----->--<<-----<<-----

2. melléklet a 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelethez

*Építési övezetek szabályozási határértékei*

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

----->----->--<<-----<<-----

**5. Településközpont terület építési övezetei**

**5.1. Városközpont terület**

1	A Építési övezet jele	B A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	C Beépítésmód	D Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság		G Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	H Terepszint felett megengedett bruttó szintterületet meghatározó szorzó
					megengedett legkisebb mértéke (m)	megengedett legnagyobb mértéke (m)		

----->----->--<<-----<<-----

63c <sup>29</sup>	Vt-Vk/65	1000	zárt sorú	80	-	11,50	15	2,50
64	Vt-Vk/AI 1	5000	szabadonálló	40	-	7,5	40	0,75

----->----->--<<-----<<-----

<sup>27</sup> Megállapította: Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 46/2021. (XII. 16.) önkormányzati rendelete 6. §. Hatályos: 2022. I. 1-től.  
<sup>28</sup> Módosította: Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 33/2022. (X. 27.) önkormányzati rendelete 4. §, Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 8/2024. (II. 22.) önkormányzati rendelete 4. § f).  
<sup>29</sup> Beiktatta: Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 8/2024. (II. 22.) önkormányzati rendelete 3. § (4), 4. melléklet. Hatályos: 2024. III. 1-től.