

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Gábor István
Tárgy:	
	Debrecen Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítására irányuló döntések meghozatala Debrecen három területrészt (Külső Szoboszlói út, István út, Laktanya u.), valamint Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet szöveges előírásait érintően
Iktatószám:	
	TERV-159128/2025
Ügyintéző:	
	Nagyhaju Attila , Szabó Zsófia
Feladatot jelent:	
	Gábor István , Sziki Gyula , Dr. Barcsa Lajos , Dr. Papp László
Véleményező bizottságok:	
	Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2025.03.20
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Tóthné dr. Varga Marianna

Mellékletek:	
	<a href="#">az eloterjesztes melleklete</a>
	<a href="#">I. hatarozati javaslat melleklete</a>
	<a href="#">II. hatarozati javaslat melleklete</a>
	<a href="#">III. hatarozati javaslat melleklete</a>
	<a href="#">IV. hatarozati javaslat melleklete</a>
	<a href="#">V. hatarozati javaslat melleklete</a>

**Tisztelt Közgyűlés!**

## **I. Előzmények**

Debrecen Megyei Jogú Város 1980/2020. (XII. 28.) PM határozattal megállapított településszerkezeti tervének (a továbbiakban: TSZT) és a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) módosítása indokolt

- a Külső Szoboszlói út – István út kereszteződésében található gazdasági terület,
- a Laktanya utca – Hadházi út kereszteződésében található vendéglátóipari egység és
- az István út menti lakóterület tekintetében, valamint
- a HÉSZ normaszövegét érintően az 5. mellékletre és Józsa területén a telekterület csökkentésére vonatkozóan.

A településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárás megkezdéséhez a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 59. § (2) bekezdése szerinti döntés meghozatala szükséges.

## **II.**

### **A tervezett módosítások bemutatása**

#### **1. A TSZT és HÉSZ módosítása a Külső Szoboszlói út – István út – Vincellér utca által határolt telektömböt érintően**

Az önkormányzati tulajdonban lévő Debrecen, Vincellér utca és István út kereszteződésében található 15810/4 és a 15799 hrsz-ú ingatlanok esetében a településrendezési eszközöket érintő módosítás a 2024. évben elkészített változási vázrajzban rögzítettek szerint történik, mely révén értékesítést követően az 15799 hrsz-ú ingatlan északi területrésze az 15809 hrsz-ú ingatlan telekkiegészítését fogja biztosítani, míg a déli területrésze a közúti főhálózat elemeként kerül meghatározásra a 15810/4 hrsz-ú ingatlan keleti cca. 20 m<sup>2</sup> nagyságú területrésszel együtt a meglévő adottságokra figyelemmel. A módosítás a TSZT-t is érinti. Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

hatályos TSZT és HÉSZ	TSZT és HÉSZ javaslat
az érintett területrészen rendezetlen a közterület és gazdasági terület és a közterület közötti telekhatárok	a közúti főúthálózati elem kiegészítésével telekhatárrendezés megvalósítható

#### **2. A TSZT és HÉSZ módosítása a Laktanya utca – Damjanich utca – Apafi utca – Hadházi út által határolt telektömböt érintően**

A Debrecen, Hadházi utca és Laktanya utca kereszteződésében található, 10691/34 hrsz-ú, Laktanya utca 50. szám alatti étterem Hadházi utca felőli téliesített vendéglátó terasz épületrész településrendezési eszközökben történő rögzítése javasolt. A tényleges telekhasználat a közterületből 32,24 m<sup>2</sup> területet foglal el. A módosítás a TSZT-t is érinti. Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

hatályos TSZT és HÉSZ	TSZT és HÉSZ javaslat
az érintett területrészen közúti főhálózat eleme (KÖu) van rögzítve, mely nem felel meg a kialakított állapotnak, rendezetlen a közterület és vendéglátó terasz helyzete	a közúti főúthálózati elem pontosításával a terasz felújítása megvalósítható, rendezhető a valós használatnak megfelelően az ingatlanok helyzete

#### **3. A TSZT és HÉSZ módosítása az István út – Sesztina utca – Vasáros utca – Erőss Lajos utca által határolt területrészt érintően**

Az István út és Erőss Lajos utca kereszteződésében található 15210 és 15211 hrsz-ú ingatlanok esetében korábbi fejlesztési koncepció alapján építési övezeti határvonal került rögzítésre, azonban a tényleges telekhasználat és a meglévő beépítettség nem teszi lehetővé az építési övezethatár mentén a telekhatár kialakítását. A tárgyi ingatlanokat érintően az építési övezet határa szabályozási elemnek az ingatlanok keleti, jogi telekhatárára történő módosítása javasolt.

hatályos HÉSZ	HÉSZ javaslata
Lk-K/14 és Lk-K/17 építési övezetek között építési övezet határa került rögzítésre	építési övezethatár <b>törlése</b>

#### 4. a HÉSZ szöveges előírásának pontosítása

A HÉSZ 36.§ (2) bekezdésben foglalt előírás pontosítása szükséges elírás miatt.

hatályos HÉSZ előírás	HÉSZ előírás javaslata
36.§ „(2) Az Lk-B építési övezetbe tartozó telkeken az egy <b>rendeltetési egységre</b> jutó rendeltetésszám meghatározását az 5. melléklet tartalmazza.”	36.§ „(2) Az Lk-B építési az egy <b>telekre</b> jutó rendeltetésszám meghatározását az 5. melléklet tartalmazza.”

#### 5. a HÉSZ szöveges előírásának módosítása a 2. melléklet 3. fejezet 3.3. táblázatának 14. sorát érintően

Lakossági kérelem alapján a Józsa városrészén található Lke-J/13 építési övezetben lévő átmenőtelkek megoszthatósága érdekében a kialakítható telek legkisebb területének csökkentése javasolt 600 m<sup>2</sup>-re, így a HÉSZ 2. mellékletének módosítása szükséges. A telkek megoszthatósága a tulajdonosi igényeknek jobban megfeleltethető és a Szólát utca szabályozás szerinti kialakítására is kedvezőbb hatással van.

hatályos HÉSZ előírás	HÉSZ előírás javaslata
A kialakítható telek legkisebb területe (m2) 720	A kialakítható telek legkisebb területe (m2) 600

### III.

#### A településrendezési eszközök módosításával és az ahhoz kapcsolódó véleményezési eljárás lefolytatásával összefüggő döntés

A Korm. rendelet 78. § (1) bekezdése szerint a településrendezési terv (HÉSZ) készítésénél és módosításánál 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 a Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,
  - c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és
  - d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés, a kézikönyv és a településképi rendelet esetében a szakmai összefoglaló elfogadását
- tartalmazó **döntése alapozza meg.**

Fentiekben rögzített előírásra figyelemmel az alábbiakról tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést.

#### III/1.

Az **a) pont tekintetében** a Közgyűlésnek az előterjesztés II. pontjában rögzítettekre figyelemmel meg kell hoznia a településrendezési eszköz módosításával kapcsolatos támogató döntést a határozati javaslatban foglaltak szerint.

#### III/2.

A településrendezési eszközök módosítása során **új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor**, ebből adódóan a Korm. rendelet hivatkozott rendelkezésének **b) pontjára** figyelemmel a **Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelés igazolása nem szükséges.**

#### III/3.

A fenti rendelkezés **c) pontjában** foglaltakra figyelemmel jelen módosítási igény esetében **nem indokolt** a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás.

#### III/4.

A **d) pont tekintetében**, azaz a Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadásáról a Tisztelt Közgyűlés dönt.

A településrendezési eszköz módosítása megalapozásának és alátámasztásának szabályait a Korm. rendelet tartalmazza. A Korm. rendelet 7. § (1) bekezdése szerint a településterv (amely alatt ezen előterjesztésben a településrendezési eszközöket kell érteni), valamint annak módosítása **megalapozó vizsgálat** alapján készül, a településtervet **alátámasztó javaslat** készíti elő.

Korm. rendelet 7. § (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 településterv** 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 eszköz 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 előterjesztésben foglalt területrészeket érintő megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit a határozati javaslatok mellékletei határozzák meg.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a hatályos településrendezési eszköz a [www.debreceen.hu](http://www.debreceen.hu) oldalon megtekinthető.

**Fentiek alapján kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.**

## **I. Határozati javaslat**

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése

a főépítész előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdése 1. pontja, a 2023. évi C. törvény 92. § (2) bekezdése, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (5) bekezdés a) és b) pontja, 7. § (7) és (8) bekezdése, 59. § (2) bekezdése 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, Külső Szoboszlói út – István út – Vincellér utca által határolt telektömböt érintően a közúti főhálózati elem kiegészítésével a telekhatárrendezés megvalósíthatósága érdekében.

**2./** A településrendezési eszközök 1./ pont szerinti módosítása során új beépítésre szánt területet nem jelöl ki.

**3./** Nem nyilvánítja kiemelt fejlesztési területté a 1./ pontban megjelölt területrészt.

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

**5./** Felkéri a főépítészt az 1./ pontban meghatározott területrésze vonatkozó egyeztetési eljárás Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer (E-TÉR) igénybevételével történő lefolytatására.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** a főépítész

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

Debrecen, 2025. március 20.

**Gábor István**  
főépítész

## **II. Határozati javaslat**

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése

a főépítész előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdése 1. pontja, a 2023. évi C. törvény 92. § (2) bekezdése, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (5) bekezdés a) és b) pontja, 7. § (7) és (8) bekezdése, 59. § (2) bekezdése 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, Laktanya utca – Damjanich utca – Apafi utca – Hadházi út által határolt telektömböt érintően a közúti főhálózati elem pontosításával az ingatlanok helyzetének rendezése érdekében a valós telekhasználatnak megfelelően.

**2./** A településrendezési eszközök 1./ pont szerinti módosítása során új beépítésre szánt területet nem jelöl ki.

**3./** Nem nyilvánítja kiemelt fejlesztési területté a 1./ pontban megjelölt területrészt.

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

**5./** Felkéri a főépítészt az 1./ pontban meghatározott területrésze vonatkozó egyeztetési eljárás Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer (E-TÉR) igénybevételével történő lefolytatására.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** a főépítész

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

Debrecen, 2025. március 20.

**Gábor István**  
főépítész

### **III. Határozati javaslat**

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése

a főépítész előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdése 1. pontja, a 2023. évi C. törvény 92. § (2) bekezdése, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (5) bekezdés a) és b) pontja, 7. § (7) és (8) bekezdése, 59. § (2) bekezdése alapján

**1./** módosítani kívánja a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendeletet a Debrecen, István út – Sesztina utca – Vasáros utca – Erőss Lajos utca által határolt telektömböt érintően a 15210 és 15211 hrsz-ú ingatlanokon rögzített építési övezet határának törlésével.

**2./** A településrendezési eszköz 1./ pont szerinti módosítása során új beépítésre szánt területet nem jelöl ki.

**3./** Nem nyilvánítja kiemelt fejlesztési területté az 1./ pontban megjelölt területrészt.

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

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

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** a főépítész

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

Debrecen, 2025. március 20.

**Gábor István**  
főépítész

#### **IV. Határozati javaslat**

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése

a főépítész előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdése 1. pontja, a 2023. évi C. törvény 92. § (2) bekezdése, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (5) bekezdés a) és b) pontja, 7. § (7) és (8) bekezdése, 59. § (2) bekezdése alapján

**1./** módosítani kívánja a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendeletet elírás javítása érdekében az Lk- B építési övezetbe tartozó telkeken a rendeltetésszám meghatározása tekintetében.

**2./** A településrendezési eszköz 1./ pont szerinti módosítása során új beépítésre szánt területet nem jelöl ki.

**3./** Nem nyilvánítja kiemelt fejlesztési területté a 1./ pontban megjelölt építési övezetbe tartozó területrészeket.

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

**5./** Felkéri a főépítészt az 1./ pontban meghatározott módosításra vonatkozó egyeztetési eljárás Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer (E-TÉR) igénybevételével történő lefolytatására.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** a főépítész

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

Debrecen, 2025. március 20.

**Gábor István**  
főépítész



## **V. Határozati javaslat**

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése  
a főépítész előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdése 1. pontja, a 2023. évi C. törvény 92. § (2) bekezdése, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (5) bekezdés a) és b) pontja, 7. § (7) és (8) bekezdése, 59. § (2) bekezdése alapján

**1./** módosítani kívánja a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendeletet az Lke-J/13 építési övezetben a kialakítható telek legkisebb területének mértékének csökkentésével a telek megoszthatósága érdekében.

**2./** A településrendezési eszköz 1./ pont szerinti módosítása során új beépítésre szánt területet nem jelöl ki.

**3./** Nem nyilvánítja kiemelt fejlesztési területté a 1./ pontban megjelölt építési övezetbe tartozó területrészeket.

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

**5./** Felkéri a főépítészt az 1./ pontban meghatározott módosításokra vonatkozó egyeztetési eljárás Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer (E-TÉR) igénybevételével történő lefolytatására.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** a főépítész

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

Debrecen, 2025. március 20.

**Gábor István**  
főépítész