

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Gábor István
Tárgy:	
	Debrecen Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítására irányuló döntések meghozatala Debrecen két területrészt, valamint Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet szöveges előírásait érintően
Iktatószám:	
	TERV-/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:	2025.02.19
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Tóthné dr. Varga Marianna

Mellékletek:	
	I. határozati javaslat melleklete
	II. határozati javaslat melleklete
	III. határozati javaslat melleklete

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 az Acsádi úttól északra fekvő terület és a Belváros tekintetében, valamint az építésügyi hatóság, mint jogalkalmazó visszajelzése alapján a HÉSZ normaszövegét érintően a II. részben részletesen kifejtett indokok alapján. 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 Sámsoni út – keleti közlekedési folyosó – tervezett zöldterület - tervezett mellékúthálózati elem - Acsádi út – Benedek Mihály utca – a Százados utca keleti folytatásaként tervezett közterület - Bémer László utca – Őrnagy utca – tervezett közterület – Örmester utca által határolt telektömböt érintően

A telektömb északi részén, a jellemzően önkormányzati tulajdonban lévő telkeken kistársasházak beépítésre alkalmas lakóterület kialakítását tervezi az Önkormányzat, melynek megvalósíthatóságához a jelenlegi kertvárosias lakóterület (Lke) helyett kisvárosias lakóterületi (Lk) kijelölés indokolt, valamint a lakásszám növelésére figyelemmel elengedhetetlen a több irányú közlekedési kapcsolat biztosítása. Az Őrnagy utca közúti főhálózati elemhez (keleti belső elkerülő-gyűjtőút tervezett szakasza) történő kicsatlakozással biztosítható az Acsádi út tehermentesítése. A keleti közlekedési folyosó 471. számú főút és Acsádi út közötti tervezett szakaszán a tervezett csatlakozó közterületek csomópontjainak (a csatlakozás helyének és a közterületi területigényének) felülvizsgálata is indokolt.

Előzőket összegezve a TSZT és a HÉSZ módosítása szükséges a tervezett beépítési intenzitáshoz igazodóan a kisvárosias lakóterület területfelhasználás és építési övezet rögzítésével.

A módosítás a tervben már rögzített keleti közlekedési folyosó 471. számú főút és Acsádi út közötti szakaszán a tervezett csomópontok és azok környezetének felülvizsgálatát, továbbá az Őrnagy utca északi irányú, közterületként történő meghosszabbítását, azaz mellékúthálózat elemeként (Kt-Kk) történő rögzítését jelenti, mely a csatlakozó zöldterületek (Z-Kp/1) pontosítását is indokoltá teszi.

hatályos TSZT és HÉSZ	TSZT és HÉSZ javaslat
az érintett területén a kertvárosias lakóterület került rögzítésre, a keleti városrész feltárását biztosító közúti főhálózat elemével, melyhez való csatlakozás jelenleg nem tartalmazza a terv (Őrnagy utcai kikötés)	a területen kisvárosias lakóterület területfelhasználás és építési övezet kerül rögzítésre a keleti közlekedési folyosóhoz való kicsatlakozás biztosításával

2. A Jókai utca – Nagy Imre utca – Csokonai utca – Máta utca által határolt területrészt érintően a HÉSZ 1.3. mellékletében az Utcái párkánymagasság tervlap módosítása

A Jókai utca 12-14. szám alatti saroktelekre az Országos Építészeti Tervtanács által jóváhagyott tervek alapján egy vegyes rendeltetésű épület kapott építési engedélyt, mely a telektömb ezen részére meghatározott 15 méteres épületmagassági értéknek megfelelő párkánymagassággal épül meg.

A Jókai utca 12-16. szám alatti ingatlanok a kiskörút és a Cserepes utca között kialakult közkert déli térfalaként egy átalakuló terület részét képezik. Ezen területrészt esetében indokolt az adottságokhoz igazodó, egységes térfalképzés érdekében a 8137 hrsz-ú, Jókai utca 16 szám alatti ingatlan esetében a párkánymagasság törlése. A szomszédos Jókai utca 18. szám alatti meglévő épülethez igazodó beépítés megfelelő tömegképzéssel biztosítható.

hatályos HÉSZ	HÉSZ javaslata
---------------	----------------

a 8137 hrsz-ú ingatlanon 5,5 m párkánymagassági érték került rögzítésre	az 5,5 m párkánymagasság érték törlése
---	---

3. a HÉSZ szöveges előírásainak pontosítása a lakóterületekre vonatkozó általános előírást érintően

A HÉSZ 27.§.(5) és (6) bekezdésben foglalt előírásának pontosítása szükséges úgy, hogy meg kell teremteni a már meglévő épület új épületrésszel történő bővítésének lehetőségét.

hatályos HÉSZ 27. § (5) – (6) bekezdés előírás	HÉSZ 27. § (5) – (6) bekezdés javaslata
„(5) A (3) bekezdésében foglalt esetben, ha az építési vonalon mért telekszélesség legalább 9 és legfeljebb 16 méter, <u>új épület</u> oldalhatáron helyezhető el az alábbiak szerint:(...)” „(6) A (3) bekezdésben foglalt esetben, ha az építési vonalon mért telekszélesség legalább 16 méter, <u>új épületet</u> 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 jellemzően azonos helyzetű oldalhatáron álló beépítési mód szerinti épületelhelyezéssel épültek be, akkor a már beépült telkekkel azonos helyzetű oldalhatár mentén kell az új épületet elhelyezni azzal, hogy a szemközti oldalhatártól legalább az építési övezetre előírt legnagyobb épületmagasság mértékének megfelelő épületelhelyezési távolságot kell tartani.”	„(5) A (3) bekezdésében foglalt esetben, ha az építési vonalon mért telekszélesség legalább 9 és legfeljebb 16 méter, <u>új épület, épületrész</u> oldalhatáron helyezhető el az alábbiak szerint:(...)” „(6) A (3) bekezdésben foglalt esetben, ha az építési vonalon mért telekszélesség legalább 16 méter, <u>új épületet, épületrészt</u> 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 jellemzően azonos helyzetű oldalhatáron álló beépítési mód szerinti épületelhelyezéssel épültek be, akkor a már beépült telkekkel azonos helyzetű oldalhatár mentén kell az új épületet elhelyezni azzal, hogy a szemközti oldalhatártól legalább az építési övezetre előírt legnagyobb épületmagasság mértékének megfelelő épületelhelyezési távolságot kell tartani.”

4. A HÉSZ szöveges előírásainak pontosítása a belvárosi kisvárosias lakóterületek, településközpont városközpont építési övezeteket érintően

A HÉSZ 35.§. (7) bekezdés a) pontja és a 71.§. (5) bekezdés a) pontja kerül pontosításra, kiegészítésre az alábbiak szerint:

hatályos HÉSZ előírás	HÉSZ előírás javaslata
35. § (7) bekezdés a) pont: „(7) Az Lk-B építési övezetben 15 méternél nagyobb telekmélységben épület vagy épületrész a) 20 méternél kisebb szélességű telken oldalhatárra telepítve, meglévő szomszédos <u>tűzfalhoz csatlakozva</u> , legalább az építési övezetre előírt legnagyobb épületmagasság felének megfelelő épületelhelyezési távolság biztosításával(...), „	35. § (7) bekezdés a) pont: „(7) Az Lk-B építési övezetben 15 méternél nagyobb telekmélységben épület vagy épületrész „a) 20 méternél kisebb szélességű telken oldalhatárra telepítve, meglévő szomszédos <u>tűzfal esetén ahhoz csatlakoztatva</u> , legalább az építési övezetre előírt legnagyobb épületmagasság felének megfelelő épületelhelyezési távolság biztosításával (...),,,
71. § (5) bekezdés a) pont (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	71. § (5) bekezdés a) pont 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 <u>tűzfal</u>

<i>tűzfalhoz csatlakoztatva, legalább az építési övezetre előírt legnagyobb épületmagasság felének megfelelő épületelhelyezési távolság biztosításával (...)</i>	<i>esetén ahhoz csatlakoztatva, legalább az építési övezetre előírt legnagyobb épületmagasság felének megfelelő épületelhelyezési távolság biztosításával (...)</i>
---	--

III.

A településrendezési eszköz 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 eszköz 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.debreccen.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 helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendeletet Debrecen

- a) lakó- és vegyes területein a tűzfalhoz való csatlakozásra vonatkozó előírások pontosítása,
- b) lakóterületén a meglévő épület bővítésére vonatkozó előírások egyértelműsítése 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 területrészeket.

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

5./ Felkéri a főépítészt az 1./ pontban meghatározott területrészekre 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. február 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 helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendeletet a Debrecen, Jókai utca 16. szám alatti 8137 hrsz-ú ingatlant érintően az utcai párkánymagasság jelölés törlése 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 területrészt.

4./ Jóváhagyja az 1./ pontban foglalt településrendezési eszköz 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. február 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 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, Sámsoni út – keleti közlekedési folyosó – Acsádi út közötti területen az „Infrastruktúra fejlesztést követően igénybe vehető terület”-ként lehatárolt területegységen belüli ingatlanokat érintően a lakóterület és a közterület rendezése 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 területrészt.

4./ Jóváhagyja az 1./ pontban foglalt településrendezési eszköz 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. február 20.

Gábor István
főépítész