

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	
	Gábor István főépítész
Tárgy:	
	Debrecen Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosításával összefüggő együttes döntések meghozatala több területrésze vonatkozóan, valamint a településképfelmérőről szóló 19/2023. (VI. 22.) önkormányzati rendelettel való összhang megteremtése érdekében
Iktatószám:	
	TERV-35908/2024 TERV-12875/2024 TERV-27637/2024 TERV-10349/2024
Ügyintéző:	
	Szabó Zsófia Szatmári Zsófia Nagyhaju Attila
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester Dr. Barcsa Lajos alpolgármester Gábor István főépítész Sziki Gyula, a Főépítész iroda vezetője  részére
Véleményező bizottságok:	
	Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2024.06.13
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Papp-Pálmai Éva

Mellékletek:	
	<a href="#">I. határozati javaslat melleklete</a>
	<a href="#">II. határozati javaslat melleklete</a>
	<a href="#">III. határozati javaslat melleklete</a>
	<a href="#">IV. határozati javaslat melleklete</a>
	<a href="#">előterjesztés melleklete</a>

## Tisztelt Közgyűlés!

### Jelen előterjesztés

- 2 területrészt érintően a Debrecen Megyei Jogú Város településszerkezeti tervéről szóló 1980/2020. (XII. 28.) PM határozat (a továbbiakban: TSZT) és a helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ),
- 1 területrészt érintően a HÉSZ, valamint
- a településképp védelméről szóló 19/2023. (VI. 22.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: TKR) 1. mellékletében meghatározott helyi jelentőségű védett értékek és telkük rögzítése érdekében a HÉSZ és TSZT

módosítását megalapozó, 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 együttes döntések meghozatalára irányul, melyet az alábbiak indokolnak.

## I.

### A településrendezési eszközök együttes döntést igénylő módosítási javaslatainak összefoglaló ismertetése, lényegi elemei

- a) Debrecen nyugati városrészét érintően egyrészt a város, másrészt a Déli Gazdasági Övezet (a továbbiakban: DGÖ) energiaellátása érdekében az OPUS TITÁSZ Áramhálózati Zrt. jelentős hálózatfejlesztést tervez, melynek keretében szükségessé vált a MAVIR ZRt. 400 kV/132kV-os Debrecen-Józsa alállomásának és az OPUS TITÁSZ újonnan létesülő „Józsa-Gugyori” 132kV-os kapcsolóállomásának 132kV-on történő összeköttetése

A DGÖ területén belüli 132 kV-os hálózat elemei már rögzítésre kerültek a településrendezési eszközökben, azonban a fentiekben említett alállomásokat ellátó hálózat kiépítése 3 település - Debrecen, Hajdúböszörmény, Ebes - közigazgatási területét érinti, ahogyan azt az előterjesztés melléklete is bemutatja.

A fentiekben említett 132 kV-os távvezeték kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben való rögzítéséhez szükséges területrendezési hatósági eljárás lefolytatásra került, az állami főépítész a térségi területfelhasználási engedélyt megadta. A térségi hálózati elemeket a településrendezési eszközökben is rögzíteni szükséges, melynek érdekében mindhárom település esetén módosítani szükséges azokat. Erre tekintettel a **TSZT és a HÉSZ módosítása is indokolt.**

A város közigazgatási területén belül a légvezeték nyomvonala és biztonsági övezete a nyugati városrészen belüli, jellemzően mezőgazdasági általános területeket érinti keresztezve északon a 3316. számú országos mellékutat a 108. számú vasútvonalat, a 33. számú főutat, valamint a délen a 4. számú főutat, az M35 autópályát, a 106. számú vasútvonalat és a 481. számú főutat is. A tervezett 132 kV-os légvezeték hálózat biztonsági övezete a szélső száltól számítottan 17,5-17,5 méter.

- b) A Debrecen-Haláp, 48. számú főút – tervezett 15 méter szélességű közterület – tervezett 16 méter szélességű közterület – Fakopáncs utca által határolt területen belül, a Fakopáncs utca keleti oldalán elhelyezkedő, Lke-Kb/5 jelű építési övezetbe sorolt ingatlanok fejlesztésével kapcsolatban felmerült a közművesítéssel kapcsolatos előírások felülvizsgálatának szükségessége az egységes (azonos) építési jogok biztosítása érdekében, figyelemmel a közműhálózati elemek adottságára.

Haláp területén jelenleg csak az Lke-Kb/2, Lke-Kb/8 és Lke-Kb/9 jelű építési övezeti besorolású lakóterületeken (Fakopáncs utca nyugati oldala, és attól nyugatra fekvő telektömbökön) helyezhető el közműpótló műtárgy. A Fakopáncs utca keleti oldalán, bizonyos telkek esetén (6 db telek), a vízellátást biztosító hálózat már kiépült, kapacitása elegendő a még be nem épült, de gerinchálózati kapcsolattal rendelkező telkekre. Erre figyelemmel indokolt a HÉSZ szöveges kiegészítése olyan előírás rögzítésével, hogy a közműpótló műtárgy elhelyezésére vonatkozó megengedő előírások e területre is kiterjedjenek. Ezen túlmenően – figyelemmel arra, hogy ezen telkek telekszerkezeti leg kialakultak és a terület ellátását biztosító közműhálózati elemek is biztosítottak – az „Infrastruktúra

fejlesztést követően igénybe vehető terület”-re vonatkozó előírások már teljesültek, ezért a jelölés törlése is indokolt.

#### **A tervezett módosítás a TSZT-t is érinti.**

- c) A Debrecen, a Kádár dűlő – 0345 hrsz-ú közterület – 0335 és 0320 hrsz-ú Látóképi Víztorló – 33. számú főút – M35 autópálya által határolt területen belül a 0323/21-26, 0323/28-34 hrsz-ú, a valóságban a 33. számú főút menti ingatlanokat a HÉSZ K-Mű/2 építési övezeti besorolással rögzíti.

A területen jellemzően mezőgazdasági termeléssel (növénytermesztés, takarmánytárolás, mezőgazdasági géptárolás), feldolgozással foglalkozó, valamint az azzal összefüggő egyéb kiegészítő tevékenységet folytató telephelyek vannak, melyek tulajdonosai elsősorban a mezőgazdasági tárolókapacitás növelését célzó fejlesztést terveznek. A HÉSZ módosításának célja a fejlesztésekre tekintettel a beépítettség megengedett legnagyobb mértékének a jelenlegi 20% -ról 40% -ra történő módosítása azzal, hogy a zöldfelület legkisebb mértéke nem változik. A fejlesztés csak akkor hajtható végre, ha az érintett telephelyek egységesen rendezik a környezetvédelmi szempontoknak megfelelő szennyvízkezelést.

A HÉSZ nem csak ezen a területrészen rögzít K-Mű/2 építési övezetet, így a tervezett módosítás során új építési övezeti kód (K-Mű/4) bevezetése indokolt.

#### **A tervezett módosítás a TSZT-t nem érinti.**

- d) Az elmúlt öt évben a helyi egyedi értékek védelme érdekében közel hatvan helyi egyedi védelem alá helyezéséről döntött az Önkormányzat. A **TSZT és HÉSZ vonatkozó tervlapjain** a helyi jelentőségű védett értékek és telkük ezzel összhangban álló jelölése indokolt.

## **II.**

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

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 Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,
  - c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és
  - d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását
- együttesen tartalmazó** döntése alapozza meg.

Fentiekben rögzített előírással figyelemmel az alábbiakról tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést.

#### **II/1.**

A Korm. rendelet 59. § (2) bekezdés **a) pontja tekintetében** a Közgyűlésnek az előterjesztés I. pontjában rögzítettek figyelemmel meg kell hoznia a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos együttes döntéseket a határozati javaslatokban foglaltak szerint.

#### **II/2.**

A Korm. rendelet 59. § (2) bekezdés **b) pontjában** foglaltakra figyelemmel új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Közgyűlésnek döntenie kell az Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelésről.

Jelen előterjesztés I. pontjában foglalt módosítások esetében **nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület**, az erre vonatkozó **Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelés igazolása nem szükséges.**

### II/3.

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

Jelen előterjesztés I. pont a) pontjában foglalt módosítás esetében az infrastruktúrahálózati fejlesztési célok mielőbbi elérése érdekében **indokolt** a nyugati városrészen tervezett 132 kV-os távvezeték nyomvonalának és annak védőtávolságával érintett sávjának **kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása.**

### II/4.

A Korm. rendelet 59. § (2) bekezdése **d) pontja tekintetében** a településrendezési eszközök módosítása megalapozásának és alátámasztásának szabályait a Korm. rendelet tartalmazza. A Korm. rendelet 7. § (1) bekezdése szerint a településtervezési terv (amely alatt ezen előterjesztésben a településrendezési eszközöket kell érteni), valamint annak módosítása **megalapozó vizsgálat** alapján készül, a településtervezési **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 településtervezési terv 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 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 eszközök a [www.debreceen.hu](http://www.debreceen.hu) oldalon megtekinthetők.

**Fentiek alapján kérem a Tisztelt Közgyűlést a határozati javaslatok megtárgyalására és elfogadására.**

## **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

1./ módosítani kívánja a Debrecen Megyei Jogú Város 1980/2020. (XII. 28.) PM határozattal megállapított településszerkezeti tervet, valamint a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendeletet a Debrecen nyugati városrészén – jellemzően mezőgazdasági területeken átvezetve, keresztezve északon a 3316. számú országos mellékutat, a 108. számú vasútvonalat, a 33. számú főutat, valamint délen a 4. számú főutat, az M35 autópályát, a 106. számú vasútvonalat és a 481. számú főutat is – tervezett 132 kV-os távvezeték nyomvonala és annak védőtávolsága rögzítése érdekében.

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

3./ Kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja az 1. / pontban megjelölt tervezéssel érintett területet.

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

5./ Felkéri a főépítészt az 1./ pontban meghatározott területre vonatkozó településrendezési eszközök egyszerűsített eljárásban történő módosításának véleményeztetésére.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** a főépítész

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

Debrecen, 2024. június 13.

**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 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (5) bekezdés a) pontja, 7. § (7) és (8) bekezdése, 59. § (2) bekezdése, 68. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja alapján

1./ módosítani kívánja Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendeletet a 48. számú főút – tervezett 15 méter szélességű közterület – tervezett 16 méter szélességű közterület – Fakopáncs utca által határolt területen belül a Fakopáncs utca keleti oldalán található 63109/80, 63109/58, 63109/57, 63109/35, 63109/34, 63109/33 hrsz-ú ingatlanokat magában foglaló Lke-Kb/5 építési övezeti szabályozási előírásai közül a közműpótló műtárgy elhelyezhetőségére vonatkozóan, valamint az „Infrastruktúra fejlesztést követően igénybe vehető terület” jelölés korrekciójával a lakóterület fejlesztésével összefüggésben.

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

3./ Nem nyilvánítja kiemelt fejlesztési területté az 1. / pontban megjelölt tervezéssel érintett területet.

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

5./ Felkéri a főépítészt az 1./ pontban meghatározott területekre vonatkozó településrendezési eszköz egyszerűsített eljárásban történő módosításának véleményeztetésére.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** a főépítész

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

Debrecen, 2024. június 13.

**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 bb) alpontja alapján

1./ módosítani kívánja a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendeletet a Debrecen, Kádár dűlő – 0345 hrsz-ú közterület – 0335 és 0320 hrsz.-ú Látóképi Víztorozó – 33. számú főút – M35 autópálya által határolt területen belül a 0323/21-26, 0323/28-34 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan a beépítettség megengedett legnagyobb mértékének 40%-ra történő emelésével a mezőgazdasági telephelyek fejlesztésének megvalósíthatósága érdekében.

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 tervezéssel érintett területet.

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

5./ Felkéri a főépítészt az 1./ pontban meghatározott területekre vonatkozó településrendezési eszköz egyszerűsített eljárásban történő módosításának véleményeztetésére.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** a főépítész

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

Debrecen, 2024. június 13.

**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, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (5) bekezdés a) pontja, 7. § (7) és (8) bekezdése, 59. § (2) bekezdése, 69. § (1) bekezdés e) pontja alapján

1./ módosítani kívánja a Debrecen Megyei Jogú Város 1980/2020. (XII. 28.) PM határozattal megállapított településszerkezeti tervet, valamint a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendeletet a településkép védelméről szóló 19/2023. (VI. 22.) önkormányzati rendelet 1. mellékletében meghatározott helyi jelentőségű védett értékek és telkük jelölése, ezáltal a településképi rendelettel való összhang megteremtése érdekében.

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

3./ Nem nyilvánítja kiemelt fejlesztési területté az 1. / pontban megjelölt módosítással érintett ingatlanokat.

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

5./ Felkéri a főépítészt az 1./ pontban meghatározottakra vonatkozóan a településrendezési eszközök rövid eljárásban történő módosításának véleményeztetésére.

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

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

Debrecen, 2024. június 13.

**Gábor István**  
főépítész