

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Gábor István főépítész
Tárgy:	
	Tájékoztatás a településrendezési eszközök hatályosulásáról és az ezzel kapcsolatos tapasztalatokról a 2024. évben
Iktatószám:	
	TERV-/2025
Ügyintéző:	
	Dr. Farkas Róbert
Feladatot jelent:	
	Gábor István főépítész részére
Véleményező bizottságok:	
	Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2025.03.20
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Hajduné Dr. Csomós Andrea
Mellékletek:	

Tisztelt Közgyűlés!

A főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 8. § b) pontja alapján az önkormányzati főépítész folyamatosan figyelemmel kíséri a településrendezési eszközök hatályosulását, tapasztalatairól az érintett önkormányzat által meghatározott gyakorisággal tájékoztatást ad a képviselő-testület (közgyűlés) részére.

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése (a továbbiakban: Közgyűlés) a 175/2023. (VIII. 31.) határozatának 3./ pontjában felkért, hogy minden év március 31. napjáig tájékoztassam a Közgyűlést a településrendezési eszközök hatályosulásáról és az ezzel kapcsolatos tapasztalatokról.

Fentiek alapján a jelen előterjesztés 2024. évre vonatkozóan a településrendezési eszközök és módosításaik hatályba lépését követően azok érvényesüléséről és a gyakorlatban történő végrehajtással kapcsolatos tapasztalatokról tartalmaz összegzést.

I.

Az elmúlt évben 14 alkalommal került sor a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) módosítására.

A helyi építési előírások módosításai részben a város egyes konkrét területrészeit érintették, részben pedig átfogó korrekciókat, kiigazításokat, valamint a fejlesztések, beruházások megalapozását biztosító rendelkezéseket tartalmaztak az alábbiak szerint:

1. A 220/2022. (XI. 17.) határozattal, a 237/2022. (XII. 15.) határozattal és a 165/2023. (VIII. 31.) határozattal elfogadott együttes döntések alapján a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 3/2024. (I. 25.) önkormányzati rendelettel
 - a) egyrészt a Debrecen-Józsa, 0116/3 hrsz.-ú beépítésre nem szánt erdőterület – Kiserdő utca – Platán utca által határolt területrészen, valamint a 01608/3 és 01658/2 hrsz.-ú ingatlanok esetében beépítésre szánt lakóterület kialakítása történt meg a településrész növekvő lakásigényének kielégítése érdekében,
 - b) másrészt a Debrecen, Kelence utca – 02593/78, 02593/64, 02593/4, 02593/13, 02593/3 hrsz.-ú beépítésre nem szánt területek – 02593/12 hrsz.-ú kivett saját használatú út – Sámsoni út által határolt területrészen, valamint a 02355/24 hrsz.-ú ingatlan esetében a város központi belterületétől északkeletre fekvő, külterületi 02593/66 hrsz.-ú telephelyként nyilvántartott ingatlant érintően kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű funkciók biztosítása történt meg.
2. A 241/2023. (XI. 30.) határozatban foglalt együttes döntés alapján a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 6/2024. (II. 22.) önkormányzati rendelettel a 4. számú főút fejlesztésével összefüggésben – Ebes-Debrecen közigazgatási határtól az István úti csomópontig terjedően – a közlekedési területek többlet területi igényének rögzítése valósult meg az útépitési terv alapján. A területigény egyrészt a településrendezési eszközökben közlekedési területként rögzített területek erdő-, mezőgazdasági, illetve kötöttpályás (vasúti) közlekedési területi területfelhasználásba és övezetbe történő átsorolásával, másrészt az érintett jellemzően beépítésre nem szánt területek és a

kismértékben beépítésre szánt területek közötti főhálózati (KÖu) közlekedési területbe átsorolásával volt biztosítható.

3. A 100/2023. (V. 25.) határozattal elfogadott együttes döntés 1./ pont b) és d) alpontja alapján a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 7/2024. (II. 22.) önkormányzati rendelettel
 - a) egyrészt a Debrecen, Szikigyakor területén a 471. számú főút fejlesztéséhez kapcsolódóan a Külső Sámsoni út mentén a főút déli oldalán tervezett szervízút területének a településrendezési eszközökben történő biztosítása valósult meg a Szikigyakor területrészt érintő útépitési tervek alapján,
 - b) másrészt a Debrecen, Haláp településrészen a 48. számú főút fejlesztésével összefüggésben a Külső Vámspércsi út mentén, Haláp településrészen, a tervezési területen belül egyrészt az építési övezet határának meglévő telekhatárra történő pontosítása történt meg a 63094/1 és 63094/2 hrsz.-ú ingatlanok esetében, másrészt a főút déli oldalán megvalósult szervízút területének a településrendezési eszközökben történő rögzítésére került sor.
4. A 209/2023. (IX. 28.) határozat 1./ pont b) alpontjával, a 210/2023. (IX. 28.) határozattal és a 211/2023. (IX. 28.) határozat 1./ pont a) alpontjával elfogadott együttes döntések alapján a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 8/2024. (II. 22.) önkormányzati rendelettel
 - a) egyrészt a Bajcsy-Zsilinszky utca – Piac utca – Simonffy utca – Kápolnási utca által határolt területen a 8723, 8725, 8726, 8727, 8728, 8729 hrsz.-ú (a Bajcsy-Zsilinszky utca 16-18. szám alatti) ingatlanokat érintően a lakóépület építésére vonatkozó tervezési koncepcióban foglaltak megvalósíthatóságának lehetővé tétele történt meg,
 - b) másrészt a Szalonka utca – 0353/39 hrsz.-ú mezőgazdasági terület – 0353/40 hrsz. -ú mezőgazdasági terület – 0353/1 hrsz.-ú dűlőút által határolt területen a 0353/65 és 0353/119 hrsz.-ú ingatlant érintően a „Telek zöldfelületként fenntartandó része” jelölés határának korrekciója valósult meg a HÉSZ rajzi elem területi kiterjedésének megtartása mellett a telekszerkezet rendezése és a telephely tervezett fejlesztéseinek végrehajthatósága érdekében,
 - c) harmadrészt a Rákóczi utca – Leány utca – Kölcsey utca – Csapó utca által határolt területen a 8444 hrsz.-ú ingatlant és a Tücsök utca – 18 m széles tervezett közterület – Kartács utca – Hangyás utca által határolt területen a 22133/30 hrsz.-ú ingatlant érintően a telektömbökön belüli építési övezet határának telekhatárra történő pontosítására került sor, valamint
 - d) a Határ út – 0396/2 hrsz.-ú dűlőút – 0391/13 hrsz.-ú dűlőút – Varjútövis utca által határolt területen belül lévő 17117/57, 17117/58, 17117/59, 17117/66 hrsz.-ú ingatlanok (általános gazdasági területek) tekintetében a Gá-Ip/13 jelű építési övezetben kizárólagosan kereskedelem, szolgáltató rendeltetés elhelyezhetőségének rögzítése valósult meg a szomszédos falusias lakóterület védelme érdekében.
5. A 167/2023. (VIII. 31.) határozattal elfogadott együttes döntés alapján a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 12/2024. (III. 28.) önkormányzati rendelettel a Debrecen, Acsádi út mellett található 02188/29 hrsz.-ú ingatlan tekintetében a meglévő csarnoképület bővítése mellett új feldolgozási, csomagolási és raktározási funkciók növelését, valamint a tulajdonos és a személyzet megfelelő munkakörülményeinek biztosítását szolgáló

csarnoképületek és kapcsolódó épületek mellett 1 db, legfeljebb nettó 100 m² alapterületű lakó rendeltetési egység megvalósításának lehetővé tétele történt meg, melynek érdekében egy új, Kb-Log-Mű jelű övezet bevezetése történt meg, valamint a rá vonatkozó előírások és szabályozási határértékek kerültek megállapításra, továbbá a 02188/30 hrsz.-ú ingatlan mellékúthálózat területként (Kt-Kk) történő rögzítése történt meg a településrendezési eszközökben.

6. A 4/2024. (I. 25.) határozattal elfogadott együttes döntés alapján a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 23/2024. (VIII. 29.) önkormányzati rendelettel a Debrecen keleti közlekedési folyosó nyomvonalának a 4. számú főút - Acsádi út közötti szakaszát érintő pontosítása (I. ütem) történt meg annak érdekében, hogy biztosított legyen a keleti közlekedési folyosó csatlakozó országos és helyi közúthálózati elemekkel (közterületekkel) való csomópontjainak kialakítása (kiemelt figyelemmel a 4. és 471. számú főút és a keleti közlekedési folyosó csomópontjára).
7. A 100/2023. (V. 25.) határozattal elfogadott együttes döntés 1./ pont c) alpontja alapján a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 24/2024. (VIII. 29.) önkormányzati rendelettel a Külső Vámspércsi út – Bakator utca – 105. számú vasútvonal – Furmint utca által határolt területen belül a 48. számú főút mentén lévő szervízút teljes hosszon történő területigényének biztosításával közlekedés-infrastruktúra fejlesztéssel összefüggő módosítás valósult meg. Ennek érdekében indokoltá vált a Külső Vámspércsi út 31. szám alatti 31861/18 hrsz.-ú telket érintően körülbelül 7 méter szélességben a közterület rögzítése. A módosítással a már megvalósult szervízút megszakítás nélküli használata vált biztosítottá.
8. A 114/2024. (V. 23.) határozattal elfogadott együttes döntés alapján a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 25/2024. (VIII. 29.) önkormányzati rendelettel a Debrecen, Kishegyesi út – Derék utca – Vincellér utca – István út - 4. számú főút – tervezett nyugati gyűjtőút által határolt (Tóció csatorna menti) területet érintő módosítás a városfejlesztési koncepcióban megfogalmazott „Hatékony, kiegyensúlyozott városrész” cél teljesülését segítette elő azzal, hogy az egyes zöldfelületi területfelhasználási elemek a jogszabályban előírt mértéknél jelentősen nagyobb területű, minőségi zöldfelületként kerültek rögzítésre.
9. A 4/2023. (I. 19.) határozattal elfogadott együttes döntés alapján a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 26/2024. (VIII. 29.) önkormányzati rendelettel a Debrecen, Kossuth utca – Újházi Ede utca – Blaháné utca – Liszt Ferenc utca által határolt területre vonatkozó módosítás kapcsán, a Kossuth utcai térfalban lévő 8496 hrsz.-ú foghíjtelek beépítésének lehetővé tétele érdekében a beépítési intenzitás növelése valósult meg, igazodva ezáltal a már meglévő, hátsókert nélküli keretesen zárt sorú belvárosi városszöveti sűrűséghez.
10. Az 5/2024. (I. 25.) határozattal elfogadott együttes döntés alapján a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 31/2024. (X. 24.) önkormányzati rendelettel a Debrecen, Acsádi út külterületi szakaszának északi oldalában elhelyezkedő 02334/32, 02334/34, 02334/35, 02334/36, 02334/37, 02334/38, 02334/40, 02334/41 és 02334/51 hrsz.-ú

ingatlanokat érintő lakóterület - fejlesztés megvalósíthatóságának megalapozása történt meg az Acsádi úti lakópark megvalósítása érdekében, melyhez kidolgozásra került a belső úthálózat és a zöldterület kapcsolata az Acsádi úttal és a tervezett keleti közlekedési folyosóval.

11. A 209/2023. (IX. 28.) határozat 1./ pont c) alpontjával elfogadott együttes döntés alapján a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 32/2024. (X. 24.) önkormányzati rendelettel a Debrecen, Faraktár utca – 1300/12 hrsz.-ú út – 1301/26 hrsz.-ú vasúti terület – Ruyter utca – Szenci Molnár Albert utca – 1304 hrsz.-ú vasúti terület – Szenci Molnár Albert utca által határolt területen, a Vt-Hk-M/4 jelű építési övezetben vegyes rendeltetésű épület létesítésének lehetőségét teremtette meg a szabályozás módosítása.
12. A 211/2023. (IX. 28.) határozat 1./ pont b) alpontjában foglalt együttes döntés alapján a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 33/2024. (X. 24.) önkormányzati rendelettel a Debrecen, Kassai út - Baksay Sándor utca - Abonyi utca - Sámsoni út által határolt területen a parkoló elhelyezésre vonatkozó előírás módosítása történt meg, amely alapján a Kassai út menti Lk-K/1 jelű építési övezetben a lakó rendeltetési egység rendeltetésszerű használatához szükséges személygépkocsi várakozóhelyeket nem kötelező épületben elhelyezni.
13. A 275/2023. (XII. 21.) határozattal, a 20/2024. (II. 22.) határozattal, a 21/2024. (II. 22.) határozattal és a 136/2024. (VI. 20.) határozattal elfogadott együttes döntések alapján a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 35/2024. (XI. 28.) önkormányzati rendelettel a) egyrészt a Debrecen területén belül a településkép védelméről szóló 19/2023. (VI. 22.) önkormányzati rendelet 1. mellékletében meghatározott helyi jelentőségű védett értékek és telkük jelölésével érintett ingatlanok településképi rendelettel való összhangjának megteremtése érdekében a **Debrecen Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének elfogadásáról szóló 1980/2020. (XII. 28.) PM határozat** „Épített és természeti környezet” szerkezeti tervlapját érintő módosítás valósult meg, b) másrészt a HÉSZ módosításának keretében a munkásszállás kialakításának szabályozása valósult meg a lakossággal való konfliktus-helyzetek elkerülése érdekében, illetőleg a szállás rendeltetésű épület mezőgazdasági területen való elhelyezésének egyértelműsítése történt meg, mely alapján minimum 5 hektáros telekterülethez kötötten ilyen rendeltetést el lehet helyezni.
A településrendezési eszközök módosítása a magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelést is szolgálta.
14. A 171/2023. (VIII. 31.) határozattal elfogadott együttes döntés alapján a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 36/2024. (XI. 28.) önkormányzati rendelettel a Debrecen, 4814 számú országos mellékút – 0758, 0757, 0750 hrsz.-ú csatornák – 0748 hrsz.-ú beépítésre nem szánt dűlőút – Panoráma út által határolt területet érintően rögzítésre került a „különleges, egyéb, beépítésre nem szánt rekreációs célú területek” (Kb-Rek) övezet bővítése, a rendeltetések körének kibővítésével és az épületelhelyezés szabályainak pontosításával az Erdőpuszta Élmenypark fejlesztése érdekében.

II.

A településrendezési eszközök településrendezési szerződések útján történő módosítása minden esetben a fejlesztési igények megvalósításában érdekelték, azaz a célmegvalósítók kezdeményezése alapján történik valamennyi költségnek és egyéb ráfordításnak a cél megvalósítója általi átvállalása mellett.

Az elmúlt évben 6 alkalommal került sor településrendezési szerződés megkötésére, az alábbiak szerint:

Sorszám	Határozat száma	Érintett terület	Célmegvalósító
1.	272/2023. (XII. 21.) határozat	Debrecen, Meszesi utca– belterületi határ – 0116/1, 085/1 hrsz.-ú erdőterület – 086/1 hrsz.-ú út – 087, 094/5, 093 hrsz.-ú erdőterület – Domokoskert utca– Szordasi út közúti főhálózat elemeként jelölt területrésze által határolt területrész, valamint a biológiai aktivitásérték pótlásának biztosítása érdekében a Debrecen, Külső Vámospércsi út– az Aranylile utca– a 01652/2, 01655, 01646/2 hrsz.-ú vízgazdálkodási terület által határolt területrész	Józsai Ingatlanközösség nevű polgári jogi társaság
2.	6/2024. (I. 25.) határozat	Debrecen, 02334/32, 02334/34, 02334/35, 02334/37, 02334/40, 02334/41, 02334/51, 02334/36, 02334/38 hrsz.-ú ingatlanok	Acsádimeggyes Korlátolt Felelősségű Társaság
3.	23/2024. (II. 22.) határozat	Debrecen, Külső Balmazújvárosi út (0358 hrsz.) - Balmazújvárosi út (19346/1, 19347/4 hrsz.) - Domokos Márton út (0205 hrsz.) - 0224/6 hrsz.-ú út - 0227 hrsz.-ú út által határolt területen belül a 0226/24, 0226/25, 0226/27, 0226/29, 0226/30, 0226/31, 0226/89 hrsz.-ú ingatlanok	MIXVILL Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság
4.	48/2024. (III. 28.) határozat	Debrecen, Balmazújvárosi út - Tóció-csatorna - 17240/21 hrsz.-ú beépítésre nem szánt telek - 17242 hrsz.-ú út - a 17235/11 hrsz.-ú tervezett	Red Objektum Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság

		erdőterület által határolt területen belül a 17235/23 hrsz.-ú ingatlan	
5.	159/2024. (VIII. 29.) határozat	Debrecen, Gizella utca – Galamb utca – Karabély utca – Rigó utca által határolt területen belül található 11224/3 hrsz.-ú ingatlan	JTCS Ingatlanhasznosító, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság
6.	163/2024. (VIII. 29.) határozat	Debrecen, Házgyár utca – Harsona utca – déli erdőterület – Kishatár utca által határolt területen belül található 17214/7, 17214/9, 17214/10 hrsz.-ú ingatlanok	CSOKI MAX MAGYARORSZÁG Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság

III.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a településrendezési eszközök módosítására és a későbbiek folyamán az új településtervek elfogadására nagy hatással vannak a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 2024. október 1. napjával történő hatálybalépése és a Méptv. felhatalmazása alapján megjelent végrehajtási kormányrendeletek.

Álláspontom szerint két esetkört indokolt megemlítenem e tekintetben:

1. A Méptv. a településrendezési eszközök módosításáról történő döntés meghozatalának rendjét – amennyiben a településrendezési terv módosítása településrendezési szerződés útján valósul meg – kétlépcsős folyamatként határozza meg.

A településrendezési szerződés megkötése előtt a képviselő-testület (közgyűlés) dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, majd az elfogadott tanulmányterv partneri véleményeztetésére kerül sor.

A partneri vélemények megismerését követően dönthet csak a képviselő-testület (közgyűlés) a településrendezési terv módosításának megindításáról és a településrendezési szerződés megkötéséről (Méptv. 92. §).

2. Abban az esetben, ha a közcélú nyomvonalas építmény szerepel a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben (a továbbiakban: Trtv.), akkor az önkormányzatnak a településrendezési tervét a telepítési tanulmányterv önkormányzatnak való benyújtásától számított 4 hónapon belül a Trtv.-vel összhangba kell hoznia. Amennyiben határidőre nem történik meg a teljesítés az állami főépítési hatáskörében eljáró vármegyei kormányhivatal folytatja le a településrendezési terv módosítására irányuló eljárást (Méptv. 195. §).

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalni, a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
a főépítész előterjesztésére a 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 8. § b) pontja és a 175/2023. (VIII. 31.) határozat 3./ pontja alapján, figyelemmel az 1/2025. (II. 27.) önkormányzati rendelet 23. §-ára

1./ tudomásul veszi a Főépítész tájékoztatóját a településrendezési eszközök hatályosulásáról és az ezzel kapcsolatos tapasztalatairól a 2024. évre vonatkozóan.

2./ Felkéri a Főépítészt, hogy a településrendezési eszközök hatályosulásáról és az ezzel kapcsolatos tapasztalatairól a Közgyűlést a 2025. évre vonatkozóan tájékoztassa.

Határidő: 2026. március 31.

Felelős: a Főépítész

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

Debrecen, 2025. március 20.

Gábor István
főépítész