

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Gábor István főépítész
Tárgy:	
	Debrecen Megyei Jogú Város településszerkezeti tervéről szóló 1980/2020. (XII. 28.) PM határozat és Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet módosítása
Iktatószám:	
	TERV-139491/2022
Ügyintéző:	
	Sass Ádám Lehel, Szatmári Zsófia, Szabó Zsófia
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester  Dr. Barcsa Lajos alpolgármester  Sziki Gyula irodavezető  részére
Véleményező bizottságok:	
	Józsai Településrészi Önkormányzat, Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2022.07.13
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Havasi Bianka

Mellékletek:	
	<p><u>Előterjesztés mellékletei:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. melléklet: hatályos szerkezeti terv kivonata</li> <li>2. melléklet: hatályos szabályozás 1.1. melléklet tervlapjai</li> <li>3. melléklet: hatályos szabályozás 1.2. melléklet tervlapjai</li> <li>4. melléklet: 47/2020. (XII.28.) önkormányzati rendelet kivonata</li> <li>5. melléklet: 51/2022. (V. 25.) KVFH határozat</li> <li>6. melléklet: Állami Főépítész HB/14-ÁF/00561-6/2022, HB/14-ÁF/00715-18/2022, HB/14-ÁF/00730-14/2022 iktatószámú záró szakmai véleménye</li> </ol> <p><u>Határozati javaslat mellékletei:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. melléklet: Területfelhasználás tervlap módosítása</li> <li>2. melléklet: Nagyvárosias lakóterület (Ln) területfelhasználási egység területei ábra módosítása</li> <li>3. melléklet: Kisvárosias lakóterület (Lk) területfelhasználási egység területei ábra módosítása</li> <li>4. melléklet: Kertvárosias lakóterület (Lke) területfelhasználási egység területei</li> <li>5. melléklet: Településközpont, helyi központ (Vt-Hk) területfelhasználási egység területei táblázat módosítása</li> <li>6. melléklet: Helyi központok táblázat módosítása</li> <li>7. melléklet: Vegyes, intézmény (Vi) területfelhasználási egység területei</li> <li>8. melléklet: Különleges beépítésre szánt területfelhasználási egységek területei ábra módosítása</li> </ol>

	<p>9. melléklet: Különleges nagyterjedésű kereskedelmi célú terület (K-Ker) területfelhasználási egység területei ábra módosítása</p> <p>10. melléklet: Különleges nagyterjedésű kereskedelmi célú terület területfelhasználási egység területei táblázat módosítása</p> <p>11. melléklet: Különleges nagyterjedésű sportolási célú terület (K-Sp) területfelhasználási egység területei</p> <p>12. melléklet: Különleges nagyterjedésű sportolási célú terület területfelhasználási egység területei</p> <p>13. melléklet: Különleges egyéb, rekreációs célú terület (K-Rek) területfelhasználási egység területei</p> <p>14. melléklet: Különleges egyéb, rekreációs célú terület területfelhasználási egység területei</p> <p>15. melléklet: Közúti közlekedési terület (KÓu) területfelhasználási egység területei</p> <p>16. melléklet: Zöldterület (Z) területfelhasználási egység területei ábra módosítása</p> <p>17. melléklet: Erdőterület (E) területfelhasználási egység területei ábra módosítása</p> <p>18. melléklet: Vízgazdálkodási (V) területfelhasználási egység területei ábra módosítása</p> <p>19. melléklet: Zöldfelületi rendszer ábra módosítása</p> <p>20. melléklet: Változással érintett lakóterületek ábra módosítása</p> <p>21. melléklet: Lakóterületek területi kimutatása táblázat módosítása</p> <p>22. melléklet: Vegyes területek területi kimutatása táblázat módosítása</p> <p>23. melléklet: Vegyes területek és a változással érintett területek viszonya ábra módosítása</p> <p>24. melléklet: Változással érintett vegyes területek táblázat módosítása</p> <p>25. melléklet: Különleges területek területi kimutatása táblázat módosítása</p> <p>26. melléklet: Különleges területek és a változással érintett területek viszonya ábra módosítása</p> <p>27. melléklet: Különleges területek jelentős változással érintett területei táblázat módosítása</p> <p>28. melléklet: Tervezett erdő és zöldterületek ábra módosítása</p> <p>29. melléklet: Beépítésre szánt területek területi mérlege táblázat módosítása</p> <p>30. melléklet: Beépítésre nem szánt területek területi mérlege táblázat módosítása</p> <p><u>Rendelettervezet mellékletei:</u></p> <p>1. melléklet: 1.1. melléklet tervlapjai</p> <p>2. melléklet: 1.2. melléklet tervlapjai</p> <p>3. melléklet</p> <p>4. melléklet</p> <p>5. melléklet</p> <p>6. melléklet</p> <p><b>A mellékletek nagy terjedelmükre tekintettel a következő linken keresztül tekinthetők meg:</b></p> <p><b><a href="https://felho10.debreceen.hu/index.php/s/WBnqm8R8fpsKmaB">https://felho10.debreceen.hu/index.php/s/WBnqm8R8fpsKmaB</a></b></p>
--	---

**Tisztelt Közgyűlés!**

## **I.**

### **Debrecen Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítása a Településszerkezeti Tervet érintően 2 területrészen és a Helyi Építési Szabályzat rajzi mellékletét érintően 16 területrészen, valamint a szöveges előírások esetében**

**Befejeződött a Debrecen Megyei Jogú Város településszerkezeti tervéről szóló 1980/2020. (XII. 28.) PM határozattal elfogadott településszerkezeti terv (a továbbiakban: TSZT), valamint Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) területfelhasználási meghatározottságokat, egyes építési övezetek, övezetek szabályozási határértékeit és a TSZT és a HÉSZ mellékletét képező tervlapokat érintő módosításának a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet1) 41. §-a szerinti egyszerűsített eljárás keretében történő egyeztetési eljárása.**

A módosítást a TSZT és a HÉSZ szöveges és rajzi munkarészeivel kapcsolatban még felmerülő korrekciós igények, pontosítások, a lakosság és az Önkormányzat részéről felmerülő fejlesztési igényeknek a használati elképzelésekhez igazított korrigálása indokolja.

#### **1. Tervezett módosítás célja, hatása**

Jelen módosítás célja a használati elképzelésekhez igazított területfelhasználások rögzítése, a település adottságaihoz a hatályos jogi környezet figyelembevételével leginkább illeszkedő, a település értékeinek megőrzését biztosító, elsősorban minőségi fejlesztéseket lehetővé tevő szabályozás kialakítása.

A város teljes közigazgatási területére elkészült és jóváhagyott településrendezési eszközök konkrét területeket, építési övezeteket és övezeteket érintő módosítása mind a lakossági, mind az önkormányzati fejlesztések megvalósíthatóságának megalapozása érdekében indokolt.

#### **2. A TSZT módosítási javaslata, lényegi elemek**

Az 1. pontban foglalt célok megvalósítása érdekében módosulnak a fejlesztésekhez köthető területfelhasználási besorolások, valamint a TSZT szöveges munkarészeinek ábrái és táblázatai.

#### **3. A HÉSZ módosítási javaslata, lényegi elemek**

Egyrészt a **szöveges előírások módosítása** történik a jogalkotói szándék érvényesítésének egyértelműsítése, az alkalmazás során jelentkező korrekciós igények hatósági munkát segítő érvényesülése érdekében, melyeket a HBM KH Építésügyi Osztályával történt egyeztetések, a már folyamatban lévő építéshatósági eljárások, valamint a Főépítési Irodához beérkezett lakossági észrevételek, és az Önkormányzat városrendezési elveinek érvényesítése indokolnak. Pontosításra kerül a HÉSZ Nyulas lakóterületre vonatkozó rendeltetésszám-korlátozó melléklete is.

**Másrészt módosulnak a szabályozás alapelemei:** az építési övezet, övezet határa, az építési övezet, övezet jele – elsősorban a minőségi fejlesztéseket lehetővé tevő szabályozás kialakítása érdekében a következőket érintően: Sámsoni út – Solar D Kft. áruháza, Balla tanya, Füredi út- Böszörményi út kereszteződése – valamint a közúti mellékúthálózat (Felföldi Édességgyártó Kft. telephelye).

**Módosításra kerülnek a szabályozás másodlagos elemei is** a kialakult állapothoz való igazítás és a korábbi építési jogok biztosítása érdekében, valamint az elfogadás óta végrehajtott telekalakítások eredményeként az alábbiakat érintően:

- az építési telekre vonatkozó szabályozási elemek tekintetében, mint a telek be nem építhető részével érintett területek és az előkert határa (Csűry Bálint utcai kikötés, Kinizsi utcai ingatlanok, Józsa utcai ingatlanok),
- egyéb szabályozási elemek tekintetében a telekcsoport újraosztással érintett terület határa (Vadkacsa utca, Kantár utca, Bán utca, Bajcsy Zsilinszky utca, Lázár utca, Széchenyi utca, Lovász utca, Bibor utca), és
- az infrastruktúra-fejlesztés esetén igénybe vehető terület határa (Ungvárikert 1. ütem).

## II.

**Debrecen Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítása a Debrecen, Attila térre és a II. János Pál pápa tér – Ady Endre út – Nagyerdei Körút – Hadházi út – Nagyerdei körút – Oláh Gábor utca által határolt területre vonatkozóan**

**Befejeződött a TSZT és HÉSZ Debrecen, Attila téri templom és az Oláh Gábor utcai sportcentrum fejlesztésével összefüggő módosításának a Korm. rendelet 42. §-a szerinti tárgyalásos eljárása, tekintettel arra, hogy a Korm. rendelet 32. § (6) bekezdés c) pontjában foglaltak teljesülnek, ugyanis Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése (a továbbiakban: **Közgyűlés**)**

- a) a Debrecen, Attila tér területén belüli 9960, 9961 hrsz.-ú ingatlanokat a 3/2022. (I. 27.) határozatával, továbbá
- b) a Debrecen, Nagyerdei körút – Oláh Gábor utca – Ady Endre út által határolt területrészt a 4/2022. (I. 27.) határozatával

**kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.**

### 1. Tervezett módosítás célja, hatása

Az Oláh Gábor utcai sporttelep (22354/5 hrsz.-ú ingatlan) területén egy körülbelül 300 m<sup>2</sup> területű 4 sávós 80 méteres fedett futófolyosó kerülne megvalósításra, az Attila téri görög katolikus templom környezetében, a 9960 és 9961 hrsz.-ú ingatlanokat érintően termegújítás és altemplom létesítése a cél.

### 2. A TSZT módosítása

#### A. Oláh Gábor utcai telektömb

A területrészt érintően az elhelyezhető rendeltetések köre lehetővé teszi a futófolyosó épületének elhelyezését. A fejlesztéssel érintett telket a Nagyerdei körút felőli közterületi szabályozás miatt telekalakítási kötelelem terheli. A beruházás pályázati forrásból történő mielőbbi megvalósíthatósága érdekében indokoltá válik a közterületi szabályozás felülvizsgálata. Tekintettel arra, hogy a Nagyerdei körút szerkezeti jelentőségű útként a TSZT-ben is rögzített, és az Oláh Gábor utca 22358 hrsz.-ú területe mellékúthálózat elemeként kerül rögzítésre, ahol a területfelhasználási határok vonalát a közterület tengelyében kell meghatározni, a TSZT módosítása is indokolt.

#### B. Attila téri templom

A templom telke a Hajnal utca irányába (észak-keleti irány) kiegészítésre kerül. A főúthálózat elemeként rögzített területrészt a kisvárosias lakóterület részeként kerül rögzítésre.

### 3. A HÉSZ módosítási javaslata, lényegi elemek

#### A. Oláh Gábor utcai telektömb

A HÉSZ 2. melléklet 12. pontjában foglalt táblázat 6. sora az alábbiak szerint módosul a futófolyosó fejlesztésének megvalósíthatósága érdekében:

	A	B	C	D	F		G	H	I
1	Építési övezet jele	A kialakító ható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítés mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság			Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint feletti megengedett bruttó szintterület és meghatározó szorzó
					megengedett legkisebb mértéke (m)	megengedett legnagyobb mértéke (m)			
6	K-Sp/5	10000	szabadonálló oldalhatáron álló	20	-	12,5		30	0,80

Az Oláh Gábor utca 22344 hrsz.-ú közterülettel északi irányban szomszédos 22358 hrsz.-ú terület szintén közterületként működik, így indokolt annak mellékúthálózati elemként történő rögzítése.

Mindezek mellett a 22354/5 hrsz.-ú telek esetében az utcaszabályozás miatti igénybevétel törlésre kerül. A 22355 hrsz.-ú közpark /ZKp/1/ területét érintő 333 m<sup>2</sup> nagyságú közterületi igénybevétel is megszüntetésre kerül.

## B. Attila téri templom

A 9960 hrsz.-ú ingatlanon rögzített közpark terület megszüntetésre kerül, helyette a 9960 hrsz.-ú telek Szent Anna utca irányába eső telekrészén a telek zöldfelületként fenntartandó része kerül rögzítésre. A telek zöldfelületeként fenntartandó területének nagysága: 925 m<sup>2</sup>.

Az Lk-B építési övezet HÉSZ 2. melléklet 2. pont 2.1. alpont 19. sorában foglalt kialakítható telek legkisebb területének szabályozási határértéke a következőképpen módosul:

	A	B	C	D	F	G	H	I
1	Építési övezet jele	A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítés mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint felett megengedett bruttó szintterület meghatározó szorzó
19	Lk-B/18	KÉ 1000	KÉ	KÉ	-	KÉ	KÉ	KÉ

Az Lk-B/18 építési övezeti kód a város közigazgatási területén belül az alábbi helyeken található:

Ssz.	Közterület		Ingatlan hrsz.	Kialakult telekméret
1.	Attila tér	görögkatolikus templom	9961 hrsz.	1.550 m <sup>2</sup>
2.	Méliusz tér	református templom	6465 hrsz.	1.300 m <sup>2</sup>
3.	Füredi út	katolikus templom	20389 hrsz.	1.957 m <sup>2</sup>
4.	Böszörményi út	MOL benzinkút	20120/1 hrsz.	3.689 m <sup>2</sup>
		Malom Hotel	20120/2 hrsz.	1.847 m <sup>2</sup>
		lakóépület + ker. - szolgáltatás	20120/3 hrsz.	953 m <sup>2</sup>
		közműterület	20132 hrsz. déli területe	814 m <sup>2</sup>

/A Böszörményi út esetében a telekkiegészítés lehetősége biztosítja telekalakítás esetén az 1000 m<sup>2</sup>-es legkisebb kialakítható telekméreti előírásnak való megfelelést. A legkisebb kialakítható telekméret 1000 m<sup>2</sup>-ben való meghatározása csak újonnan alakítandó teleknél kötelező, így a meglévő telkekre nem jelent korlátozást. A telekalakítási eljárások esetén nehezen értelmezhető a „KÉ” kialakult érték, ezért került meghatározásra a kialakítható telek legkisebb mérete. /

**A fejlesztés megvalósíthatósága érdekében az előkert mérete 0 méterben kerül rögzítésre.** A pincszinten kerül kialakításra egy urnafolyosó, tároló, és két kegyeleti terem. A pincszinti lejárát a tér észak-keleti oldalán lesz, így a terepszint alatti beépítés az előkert irányába fog terjeszkedni.

### III.

#### **Debrecen Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítása a Debrecen, Kishegyesi út – Derék utca – Vincellér utca folytatásában 24 méter szabályozási szélességű tervezett gyűjtőút – tervezett nyugati gyűjtőút által határolt területre vonatkozóan**

Befejeződött a TSZT és a HÉSZ módosításának Korm. rendelet 42. §-a szerinti tárgyalásos egyeztetési eljárása a **Debrecen, Kishegyesi út – Derék utca – Vincellér utca folytatásában 24 méter szabályozási szélességű tervezett gyűjtőút – tervezett nyugati gyűjtőút által határolt területre** vonatkozóan, tekintettel arra, hogy a Korm. rendelet 32. § (6) bekezdés c) pontjában foglaltak teljesülnek, ugyanis a **Közyűlés az érintett terület keleti részét** a 94/2021. (X. 21.) határozatával és annak **nyugati részét** az 55/2022. (V. 26.) határozatával **kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.**

#### **1. Tervezett módosítás célja, hatása**

A Debrecen Megyei Jogú Város Településfejlesztési Konceptiójáról szóló 1979/2020. (XII. 28.) PM határozat fókuszában egy erősödő, gazdaságilag és népességszámát tekintve is növekvő város víziója áll. A koncepcióban átfogó célként került megfogalmazásra a magas életminőség feltételeinek biztosítása, a közösség építése, továbbá a horizontális célok között kiemelt szerepet kapott a városlakók jobb kiszolgálását és a város működésének hatékonyságát javító innováció, a digitális, smart megoldások, illetve az egyenlő esélyek biztosítása.

Debrecen növekedésének motorját a foglalkoztatás-bővítő beruházások adják, melyeknek rövid és középtávon hatásuk lesz a helyi lakóingatlan piacra. A kiegyensúlyozott lakhatási kínálat biztosítása ezért kulcsfontosságú a következő időszakban egyrészt ahhoz, hogy ne csak a napi ingázással legyenek elérhetőek a munkahelyek, másrészt az emelkedő ingatlanárak mellett fokozottan figyelemmel kell lenni arra, hogy a kevesebb jövedelemmel rendelkező háztartások is megfizethető lakhatáshoz jussanak.

A fentiekre figyelemmel **a lakóterületek fejlesztési irányának egyik lehetséges helyszíne az önkormányzati tulajdonban lévő tócsóvölgyi terület.**

#### **2. A TSZT módosítási javaslata, lényegi elemek**

A tervezett módosítás a jelenleg hatályos TSZT alábbi részeit érinti:

- a területfelhasználás szerkezeti tervlapját,
- a szerkezeti terv leírásának „A területfelhasználás” címet viselő 2.1. pontjának ábráit, táblázatait,
- a szerkezeti terv leírásának „A Zöldfelületi rendszer” címet viselő 2.2. pontját,
- a „Változások - beavatkozások és ütemezések” címet viselő 3. fejezet ábráit, táblázatait,
- a „Területi mérleg” címet viselő 4. fejezetet és
- „A biológiai aktivitásérték számítási eredménye” címet viselő 6. fejezet 96. ábráját megelőző szövegrészt.

Területfelhasználás tekintetében **a legnagyobb változás a déli nagyterjedésű kereskedelmi célú terület (K-Ker) helyett megjelenő településközpont, helyi központ (Vt-Hk) terület, valamint a városrész léptékű 3,5 ha-os zöldterület (Z).** Ezeken túl kisebb mértékű területfelhasználás változások történnek a vízgazdálkodási területet, a kisvárosias lakóterületet, valamint a zöldterületet érintően.

A területrészt határoló infrastrukturális elemek tekintetében nincs változás.

A Tócsó-patak mentén olyan **zöldhálózati fejlesztésre nyílik lehetőség, amelynek nem csak a patakmeder revitalizációja, hanem a hozzá kapcsolódó nagy kiterjedésű közparkok, közterületek fejlesztése is része.** A vízfolyás mindkét oldalán „Közterületek” (Z-Kk) és egy közel 2 ha méretű „Védelmi erdőterület” (E-V/2) övezet kerül rögzítésre, mely az élővízfolyás fenntartásával kapcsolatos munkákat, valamint a terület rekreációját kiszolgáló zöldfelület hosszútávú megtartását célozza.

A Tócsóvölgy (Vt-Hk-T) központ a közelmúltban megvalósult nagyvárosias lakóterületi fejlesztéshez kapcsolódó terület. A jelenleg is kiszabályozott közterületek megtartása mellett délen a városközpont kiterjesztésével és településszerkezetbe történő bekapcsolásával **tovább bővül a helyi központ területe.**

A konkrét fejlesztési területtől nyugatra eső kisvárosias lakóterületek tulajdonosaitól megkeresés érkezett az Önkormányzathoz, melyben **a lakóközösség** az elmúlt évtizedben jelentős átalakuláson és beépítési intenzitásnövekedésen átesett **terület megfelelő forgalmi kapacitású feltárását kérte**. A megkeresésben foglaltak támogatást nyertek az Önkormányzat részéről, mely alapján **a Kishegyesi útra történő kikötés** a Tóció-csatornával párhuzamosan a Gyémánt utca északi folytatásaként valósul meg, valamint a Bíbor és Csillagfürt utcák közötti átkötéssel - keresztezve a csatornát - folytatódik a fejlesztési területen belül a Vincellér utca folytatásában tervezett gyűjtőútig, oly módon, hogy az a déli szakaszán csatlakozik a tócióvölgyi kiemelt beruházás területéhez. Ezen döntés erősíti azon elhatározást, hogy a meglévő tócióvölgyi lakóterület „zavarása” nélkül történjen meg az „új” tócióvölgyi fejlesztési terület közlekedési feltárása.

### 3. A HÉSZ módosítási javaslata, lényegi elemek

A módosítással érintett területen a különleges nagy kiterjedésű kereskedelmi célú területek (K-Ker) építési övezetének megszűnésével településközpont, helyi központ terület építési övezet (Vt-Hk-T) kerül kijelölésre.

A közlekedés szabályozását a közlekedési célú közterületek lehatárolásával kell biztosítani. A mellékúthálózat (Kt-Kk) kijelölésével együtt önálló gyalogos utak (Kt-Kgy), közkert (Z-Kk) és közpark terület (Z-Kp) is kijelölésre kerül.

Fentieken túl a Tóció vízfolyás menti erdőterület (E-V) kiterjedése megváltozik.

Az építési övezetek szabályozási határértékei a fejlesztési elhatározások ismeretében differenciált épületelhelyezési szabály bevezetésével biztosítják a viszonylag nagy, tömbtelek léptékű építési telkek építési szabályait. Ez részleteiben azt jelenti, hogy egyrészt építési hely kijelölésével lehet az épületek elhelyezését pontosítani, másrészt a telken belül eltérő épületmagassági értékek kijelölése biztosítja a beépítés városképi rendjét. Mindezek ismeretében az érintett területen **a beépítési intenzitást a földszint, mint fogadószint és parkolószint esetében meg kell emelni** azzal, hogy a földszint fölötti ún. lakószintek beépítettsége lényegesen kevesebb, mint a földszinti beépítettség. Ezt a különbséget a terepszint felett megengedett bruttó szintterület értékének meghatározásával lehet szabályozni. Összességében a magasság, a beépítettség és a szintterület együttese biztosítja a terület egységes, városképileg is értékes beépítését.

A zöldfelületi fedettség tekintetében az érintett építési övezetek zöldfelületi hányadát terepszinten és a földszint feletti födémen kialakítható közösségi kertekkel lehet biztosítani. Az egyes tömbökben a zöldfelületi értékek ehhez igazított értékekkel lettek meghatározva.

A fentiek alapján a HÉSZ 2. mellékletének „Településközpont terület építési övezetei” címet viselő 5. pontjának „Helyi központ terület” címet viselő 5.3. alpontjában foglalt táblázat 11-14. sora az alábbiak szerint módosul a jelzett fejlesztések megvalósíthatósága érdekében:

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	A kialakító telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítés mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mérték (%)	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint felett megengedett bruttó szintterület meghatározó szorzó
10	Vt-Hk-T/1	900	szabadonálló	30	-	7,5	50	1,25
11	Vt-Hk-T/2	5000 <del>600</del>	szabadonálló <del>zárt sorú</del>	50 40	-	16,5 9,5	30 40	1,50 1,00
12	Vt-Hk-T/3	10000 <del>600</del>	szabadonálló <del>zárt sorú</del>	60 40	-	25,5 12,5	25 40	1,75 1,25

13	Vt-Hk-T/4	4000	zárt sorú szabadonálló	60 50	- 12,5	13,0 15,0	35 30	1,50 2,00
14	Vt-Hk-T/5	7000 900	szabadonálló	60 30	-	25,5 7,5	15 50	2,00 1,00

A terület rész adottságaira figyelemmel (rendszeresen belvízjárta területi érintettség) **a gépjármű elhelyezés nem a terepszint alatt, hanem a tócsövölgyi lakótelephez hasonlóan a földszinten kerülne kialakításra**, így módosítani szükséges a HÉSZ személygépkocsik elhelyezésére vonatkozó 9. §-át is. A jelenleg hatályos HÉSZ 9. § (5) bekezdés e) pontja szerint új építés vagy bővítés esetén az építési telek határától mért 300 méter gyaloglási távolságon belüli más telken is biztosítható a rendeltetésszerű használatához szükséges személygépkocsi elhelyezés a tulajdonszerzés kötelmével, amennyiben az Ln-T/1, Ln-T/2, Ln-T/3, Lk-T, Vt-Vk-T, a Boka Károly utca menti Lk-K/AI1 és a Külsővásártér menti K-Okt/6 építési övezetek területén kerül sor az építésre vagy a bővítésre. A HÉSZ idézett pontja kiegészülne a Vt-Hk-T építési övezet területével.

A módosítással érintett területen a védelmi, korlátozási, kötelezettségi elemek a vonatkozó adatszolgáltatások szerint nem változnak.

#### IV.

**Debrecen Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítása a Debrecen, 48. sz. főút Hajnal u.- Faraktár utcai csomópontra, valamint a 48. sz. Debrecen-Nyírábrány II. rendű főút 1+500-1+740 kmsz. között, a két nagyobb forgalmat lebonyolító településrészeket összekötő gyűjtő utak, azaz a Hétvezér utca és a Budai Nagy Antal utcai csomópontra vonatkozóan**

Befejeződött a TSZT és a HÉSZ módosításának Korm. rendelet 42. §-a szerinti tárgyalásos egyeztetési eljárása a „**Debrecen, 48. számú főút, Vámspércsi út kapacitásbővítése a Hétvezér - Budai Nagy Antal utcai csomópont fejlesztésével**”, illetve a „**A 48. számú főút, Debrecen és Nyírábrány, országhatár szakasz fejlesztése**” elnevezésű közúti közlekedési projektek megvalósítására vonatkozóan, tekintettel arra, hogy a Korm. rendelet 32. § (6) bekezdés a) pontjában foglaltak teljesülnek.

A projekteket az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet 1. mellékletének 1.4.49., illetve 1.2.31. pontjai – az egyes országos közúti közlekedési projektek és a hozzájuk kapcsolódó, nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások listájában – nevesítik.

#### 1. Tervezett módosítás célja, hatása

A tervezett csomópontok helyigényének korrigálása oly módon, hogy

1. a Hajnal u. – Faraktár utcai csomópontban a valóságban a fejlesztés területigénye nem terjed ki a 6262, a 6260, a 6254 és a 6253 hrsz-ú ingatlanokra, ezért az utcaszabályozás (plusz területigénybevétel) törlésre kerül, illetve ehhez kapcsolódóan a 6252 hrsz-ú ingatlan érintett csomóponti része közúti főúthálózati elem helyett mellékúthálózati elemként kerül rögzítésre, valamint
2. a 48. sz. főút 1+500-1+740 kmsz. közötti szakaszán lévő Hétvezér utca és a Budai Nagy Antal utca csatlakozásának csomópontjában lévő 1249 hrsz-ú ingatlan érintően utcaszabályozás rögzítése szükséges.

#### 2. A TSZT módosítási javaslata, lényegi elemek

A TSZT úgy módosul, hogy

1. a módosítással érintett 6262 hrsz-ú ingatlan *Közúti közlekedési területként (KÖu)* rögzített területé Nagyvárosias lakóterületi (Ln) területfelhasználásra, a 6260, a 6254 és a 6253 hrsz-ú ingatlanok *Közúti közlekedési területként (KÖu)* meghatározott területé Kisvárosias lakóterületi (Lk) területfelhasználásra módosul, valamint a 6252 hrsz-ú ingatlan *Közúti közlekedési területként (KÖu)*



- rögzített területe *Nagyvárosias lakóterületi (Ln)* területfelhasználásra módosul, továbbá
- a 48. sz. főút 1+500-1+740 kmsz. közötti szakaszán lévő Hétvezér utca és a Budai Nagy Antal utca csatlakozásának csomópontjában lévő *Helyi központ (Vt-Hk)* területfelhasználású 1249 hrsz-ú ingatlan közlekedési területigénnyel érintett területrésze *Közüti közlekedési területként (KÖu)* kerül rögzítésre.

A közlekedési területek megszüntetése és kijelölése szerkezeti jelentőségű úthálózati elemet érint, ezért az területfelhasználás változással jár, melyek a TSZT-ben kerülnek jelölésre.

### 3. A HÉSZ módosítási javaslata, lényegi elemek

A tervezési területen belül

- a módosítással érintett 6262 hrsz-ú ingatlan *Közüti főhálózati övezetként (KÖu)* szabályozott területére *Nagyvárosias zárt sorú lakóterület (Ln-Z/4)*, a 6260, a 6254 és a 6253 hrsz-ú ingatlanok *Közüti főhálózati övezetként (KÖu)* szabályozott területére *Külső városi kisvárosias lakóterület (Lk-K/10)* építési övezet kerül rögzítésre, valamint a 6252 hrsz-ú ingatlan *közüti főúthálózat (KÖu)* övezetként rögzített területe is mellékúthálózati övezetként (*Kt-Kk*) kerül rögzítésre, mely lényegében a korábbi 8/2003. (V. 23.) Kr. rendelet (rég. HÉSZ) szerinti közterületi határok szerinti közlekedési területeket állítja vissza,
- a 48. sz. főút 1+500-1+740 kmsz. közötti szakaszán lévő Hétvezér utca és a Budai Nagy Antal utca csatlakozásának csomópontjában lévő *Helyi központ, Műhelytelep (Vt-Hk-M/1)* területként szabályozott 1249 hrsz-ú ingatlan közlekedési területigénnyel érintett területrésze *közüti főúthálózat (KÖu)* övezetként kerül rögzítésre.

## V.

### Környezeti vizsgálat

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet2) szerinti, a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességét eldöntő egyeztetési eljárást lefolytattuk, és **a megkeresett szervek közül egyik sem tartotta olyan jelentősnek a jelen módosításokat, mely a környezeti vizsgálat lefolytatását, elkészítését indokoltá tenné.**

Fentiek alapján az Önkormányzat Közgyűlésének **Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottsága** (a továbbiakban: Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság) **az I. pontban foglalt módosítást tekintve az 56/2022. (VI. 09.) KVFB határozatában, a II. pontban foglalt módosítást tekintve a 50/2022. (V. 25.) KVFB határozatában, a III. pontban foglalt módosítással összefüggésben az 58/2022. (VI. 09.) KVFB határozatában, míg a IV. pontban foglalt módosítással összefüggésben az 54/2022. (VI. 09.) KVFB határozatában nem tartotta indokoltnak a környezeti vizsgálat elvégzését az érintett területekre.** A Korm. rendelet2 5. § (2) bekezdése alapján a döntések közzététele megtörtént.

## VI.

### A. Partnerségi egyeztetési eljárás

Az Önkormányzat Közgyűlésének a településfejlesztési, a településrendezési, és a településképi partnerségi egyeztetési szabályzatról szóló 5/2017. (II. 16.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) előírásai alapján lefolytatásra került a Korm. rendelet1 29/A. §-ában foglaltak szerinti partnerségi egyeztetési eljárás is.

A Rendeletnek megfelelő közzététel (közterületen, helyi lapban és honlapon) megtörtént, mely közzététel mellékletét képező **településrendezési eszközök tervezetének dokumentációjában foglaltakkal kapcsolatban az I. pontban foglalt módosítás esetében 2022. április 2-től 2022. április 17-ig, a II. pontban foglalt módosítás esetében 2022. május 4-től 2022. május 18-ig, a III. pontban foglalt módosítás esetében 2022. május 14-től 2022. május 29-ig, a IV. pontban foglalt módosítás**

esetében 2022. május 11-től 2022. május 25-ig tartó időszakban volt lehetőség jelezni a partnerségi egyeztetésben való részvételi szándékot, illetve észrevételt, javaslatot tenni azokkal összefüggésben.

**Az I. pontban foglaltak tekintetében a fentiekben megjelölt időszak alatt 4 partnertől érkezett észrevétel az alábbiak szerint:**

1. A KÖu övezetek mentén elhelyezhető rendeltetések előírásának módosítására vonatkozóan;
2. A Debrecen, Lázár utca menti telkek beépítési módjára vonatkozóan;
3. A Debrecen, Lázár utca menti telkek módosítása kapcsán két helyrajziszámmal való bővítésre vonatkozóan;
4. A Debrecen Lovász utca menti Vt-Hk-A/3 építési övezeti kód szabályozási határértékeire vonatkozóan;
5. A Debrecen, Bán utca menti módosítás kapcsán a telekcsoport újraosztással érintett terület határának korrekciójára vonatkozóan.

A partnerségi eljárásban beérkezett vélemények kiértékelésre kerültek. Az 1. pontban ismertetett észrevételre tett tervezői válaszukban a partnert tájékoztattuk arról, hogy az előírás pontosításra kerül, így észrevétele jelen módosítás során nem releváns. A 2 - 5. pontban tett észrevételeknek helyt adtunk, a módosítások az azokra tett tervezői javaslattal együtt kerültek megküldésre végső szakmai véleményezésre az állami főépítésznek.

**A II. pontban foglaltak tekintetében ezen időszak alatt egy partneri észrevétel érkezett. A partner a sportcentrum fejlesztésével, konkrétan az Oláh Gábor utcai tervezési terület zöldfelületi fedettségével, régészeti érintettségével, valamint a tervezési területen kívül lévő közterületi fásítással kapcsolatosan tett észrevételt.**

A Korm. rendelet 132. § (1) bekezdés a) pontja szerinti tárgyalásos eljárás keretén belül beérkezett partneri vélemény dokumentálása megtörtént, az alábbi táblázatban bemutatott formában, az 51/2022. (V. 25.) KVFB határozatának mellékleteként elfogadásra került.

PARTNERI VÉLEMÉNY	FŐÉPÍTÉSZI VÉLEMÉNY
„Az alábbi egyeztetéshez a következő partnerségi véleményt teszem. Debrecen Megyei Jogú Város Polgármestere tájékoztatja az érintetteket, hogy Debrecen Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítása van folyamatban a Debrecen, Attila téri templom és az Oláh Gábor utcai sportcentrum fejlesztésével összefüggésben. Lehet, hogy tévedek, de a 2. számú mellékleten már nem látom feltüntetve a 22320, 22318 és a Pallagi út területén a közterületi fásítás jelölést./zöld pontok/. Kérdezném, hogy mi volt az oka a törlésnek”	Az Oláh Gábor utcai fejlesztéssel kapcsolatos szabályozási terv javaslata valóban nem tartalmazta a 22320 hrsz.-ú ingatlanra és a 22290 hrsz.-ú ingatlan „közúti főhálózat” övezetként szabályozott telekrészére vonatkozóan a hatályos szabályozási terven rögzített „közterületi fásítást”. A partner észrevételét köszönettel vettük és javasoljuk, hogy a szabályozási javaslaton ezen szabályozási elem korrekciója a partnerségi egyeztetés lezárásával megtörténik.  Megjegyzés: a partneri észrevételben foglalt 22318 hrsz.-ú ingatlan esetében a „közterületi fásítást” tartalmazta a véleményezési anyag.
„Továbbá kérdezném, hogy a 22358 hrsz.-ú ingatlan területe miért lett a mellékúthálózat részének kijelölve, hiszen azon több száz éves tölgyfa is található és jelentős zöldfelület is.”	Az Oláh Gábor utcai 22344 hrsz.-ú közterület északi részével szomszédos 22358 hrsz.-ú ingatlan szintén közterületként, közhasználatú parkolóterületként szolgál a sportközpont megvalósítása óta. A szabályozási javaslatban ezen használatnak megfelelően „mellékúthálózat övezet” területeként került rögzítésre. Ezen övezeti besorolás nem irányozza elő az ingatlanon meglévő növényzet megszüntetését, viszont a sportcentrum

	építési jogait (megközelíthetőségét, további fejlesztéseit) ez alapozza meg.
<p>„Továbbá örökségvédelmi régészeti szempontból is érintett. „10. Vizsgált terület elhelyezkedése: Debrecen, Oláh Gábor utca 5. és a Nagyerdei körút között Érintett helyrajzi szám: 22358 részben Kép: P10 A közhiteles lelőhely-nyilvántartás, a múzeumi adattári, szakirodalmi, térképészeti kutatások során a vizsgált terület 250 m nagyságú pufferzónájában I ismert (nyilvántartott) régészeti lelőhelyre utaló adatot gyűjtöttünk” Nem lehet elkerülni a terület zöldfelületeinek eltüntetését? Mindenképpen szükséges a szabályozás? Kérem, a feltett kérdések megvizsgálását és természetesen nem kívánom a papír felhasználásával a környezetet terhelni, erre tekintettel kérem, ha gondolják és szándékukban áll elektronikusan szíveskedjenek tájékoztatni.”</p>	<p>Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I. 11.) Korm. rendeletben foglaltak alapján megkereséssel fordultunk Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztálya felé, akik BP/2602/00354-2/2022. iktatószámú levelükben az alábbi észrevételt fogalmazták meg:</p> <p>„Az 1. számú tervezett módosítás (Oláh Gábor utcai sportcsarnok) a Nyilvántartás [Miniszterelnökség által vezetett közhiteles nyilvántartás] aktuális adatai alapján örökségvédelmi érdeket nem sért. Ezért erre a módosítási területre műemlékvédelmi és régészeti örökségvédelmi szempontból nem tartom szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását.”</p> <p>Fentiek alapján megállapítható, hogy Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztálya jelen Oláh Gábor utca menti településrendezési eszközök módosítását nem tartotta műemlékvédelmi és régészeti szempontból jelentősnek.</p>

**A III. és IV. pontban foglaltak tekintetében a fentiekben megjelölt időszak alatt a partneri tájékoztatással kapcsolatos felhívásra partner nem jelentkezett be, illetve észrevétel, vélemény nem érkezett.**

Az eljárás rendjére vonatkozó partneri vélemény tekintetében tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntésével, illetve a módosítással kapcsolatos egyeztetési eljárások minden része a jogszabályi előírásoknak megfelelően történt.

A módosítással kapcsolatosan beérkezett államigazgatási vélemények nem tartalmaznak olyan jogszabályon alapuló előírás-kérést, amely a partneri véleményben megfogalmazottakkal kapcsolatban intézkedést tett volna szükségessé.

A Rendelet 4. § (3) bekezdése alapján a beérkezett észrevételeket, javaslatokat – egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is – ismertetni kell az Önkormányzat Közgyűlésének Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottságával, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a bizottság dönt.

Fentiek ismeretében a Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság **az I. pont esetében az 57/2022. (VI. 09.) KVFB határozatában, a II. pont esetében az 51/2022. (V. 25.) KVFB határozatában, a III. pont esetében az 59/2022. (VI. 09.) KVFB határozatában, míg a IV. pont esetében az 55/2022. (VI. 09.) KVFB határozatában** döntött a partnerségi egyeztetés lezárásáról, melyben elfogadta a Főépítési Iroda partnerségi egyeztetés keretében adott tájékoztatását.

A Rendelet 4. § (5) bekezdése alapján minden döntés közzététele megtörtént.

### **B. Államigazgatási egyeztetési eljárás**

**Az I. pontban foglalt módosítást tekintve a Korm. rendelet 41. § (1) bekezdése szerint az egyszerűsített eljárás a véleményezési szakasz kezdeményezésével indul. Ugyanezen § (2) bekezdés b) pontja értelmében a véleményezési szakaszt a polgármester kezdeményezi. A polgármester az elkészült településrendezési eszközöket véleményezteteti a 9. mellékletben meghatározott államigazgatási szervekkel.**

**A II., III. és IV. pontban foglaltak tekintetében** nem került sor államigazgatási egyeztetési eljárásra, figyelemmel arra, hogy azt jogszabály a tárgyalásos eljárás keretében történő egyeztetési eljárás típusra nem írja elő.

A véleményezési szakaszban a véleményezők a településrendezési eszközök kézhezvételétől számított 15 napon belül adhatnak írásos véleményt.

A Korm. rendelet 39. § (2) bekezdése szerint a véleményezést követően **a beérkezett véleményeket** – egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is – **ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt.** A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell.

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2013. (I. 24.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 2. pont 2.14. pontja szerint a Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság „*dönt a helyi építési szabályzat és településszerkezeti terv - a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 39. § (2) bekezdése szerinti - véleményezési szakaszában érkezett vélemények elfogadásáról vagy el nem fogadásáról.*”

A beérkezett véleményeket megismertettük a **Bizottsággal, mely az I. pont esetében az 57/2022. (VI. 09.) KVFB határozatával elfogadta az államigazgatási szervek és a Hajdú- Bihar Megyei Önkormányzat – a tervezett módosítás ellen kifogást nem emelő – véleményeit.**

A Rendelet 4. § (5) bekezdése alapján a döntés közzététele megtörtént.

### **C. Állami főépítész záró szakmai véleménye**

A Korm. Rendelet1 és Korm. Rendelet2 szerinti eljárás során keletkező iratanyagot, valamint a településrendezési eszközök módosítás tervezeteit végső szakmai véleményezés céljából megküldtük az állami főépítési hatáskörben eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal részére.

A Kormányhivatal az **I. pont tekintetében a HB/14-ÁF/00561-6/2022. számú, III. pont tekintetében a HB/14-ÁF/00715-18/2022. számú, IV. pont tekintetében a HB/14-ÁF/00730-14/2022 számú záró szakmai véleményében a tervezett településrendezési eszköz módosítása ellen kifogást nem emelt.**

A Korm. rendelet 40. § (6) bekezdése szerinti állami főépítész záró szakmai vélemény az **I. pont részmódosításai (Bán utcai telekcsoport újraosztás határának módosítása és a 0580/6 hrsz.-ú ingatlanon lévő telephely fejlesztésével összefüggő módosítás) esetében és a II. pont esetében a Közgyűlésen szóban kerülnek ismertetésre.**

### **VII. Hatálybalépésre vonatkozó tájékoztatás**

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy

- a) **az egyszerűsített eljárás keretében egyeztetett településrendezési eszközök (I. pont) a Korm. rendelet 43. § (1) bekezdés b) pontja szerint legkorábban az elfogadást követő 15. napon;**
- b) **a tárgyalásos eljárás keretében egyeztetett településrendezési eszközök (II., III. és IV. pont) a Korm. rendelet 43. § (1) bekezdés c) pontja szerint legkorábban az elfogadásukat követő napon**

**léptethetők hatályba.**

Az előterjesztés II., III. és IV. pontjában foglalt településrendezési eszközök módosítását nem kívánjuk külön hatályba léptetni, tekintettel arra, hogy az I. pontban foglalt településrendezési eszközök tervezési területeinek módosítandó tervlapjaival átfedések alakulnak ki, így mindhárom módosítás a Korm. rendelet 43. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott, az elfogadást követő 15. napon lép hatályba.

## VIII.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján a jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felmérte a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a Közgyűlést tájékoztatni kell.

A fentiek alapján – a Településrendezési eszközök módosításának várható következményeiről – az előzetes hatásvizsgálat vonatkozásában – az alábbi tájékoztatást adom:

### **A módosítás valamennyi jelentősnek ítélt hatása, különösen:**

a) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása:

Az I. pont tekintetében az Önkormányzat, az építésügyi hatóság, a tervezők, ügyfelek fejlesztéseket, beruházásokat érintő jelzéseire, észrevételeire figyelemmel került elkészítésre a módosítás. A szabályozásból eredően esetlegesen felmerülő pénzügyi kiadások az Önkormányzat költségvetésében tervezett és ütemezett módon biztosíthatók.

A II. pont tekintetében a településrendezési eszközök végrehajtásával a terület jelentős intézményi infrastruktúrafejlesztési értéket képvisel.

A III. pont tekintetében a településrendezési eszközök végrehajtásával a terület jelentős intézményi infrastruktúrafejlesztési és lakóterületfejlesztési értéket képvisel.

A IV. pont tekintetében a településrendezési eszközök módosításával egyrészt az Önkormányzat kártalanítási és kisajátítási kötelezettsége szűnik meg, másrészt a NIF Zrt. beruházásában megvalósuló közlekedési csomópont többlet területigénnyel járó átépítésére nyílik lehetőség.

b) a módosítás környezeti és egészségügyi következményei:

A rendeltetésszerű használatból származóan a környezeti terhelések megengedettnél nagyobb mértékű megjelenésével nem kell számolni. A módosítás településrendezési szempontból természetvédelmi, örökségvédelmi érdeket nem sért.

c) a módosításnak adminisztratív terheket befolyásoló hatása:

A településrendezési eszközök módosításának adminisztratív terheit az Önkormányzat viseli.

d) a jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következménye:

A TSZT és HÉSZ módosítás elfogadásának elmaradása esetén a tervezett önkormányzati és magán fejlesztések, beruházások elmaradhatnak, melyek negatív módon befolyásolhatják a városfejlesztési célkitűzéseket.

e) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

Az I. és III. pont tekintetében a módosítást követően a településrendezési eszközök végrehajtása tekintetében felmerülő feladatok ellátásához a feltételek adottak.

A II. pont tekintetében a módosítást követően a településrendezési eszközök végrehajtása vonatkozásában felmerülő feladatok ellátásához a feltételek adottak, továbbá a megvalósítás (tervezés, területszerzés, kivitelezés) az Önkormányzat, a Debreceni Sportcentrum Közhasznú Nonprofit Kft. és a Debreceni Görögkatolikus Parókia feladatkörében és koordinációjával történik.

A IV. pont tekintetében a módosítást követően a településrendezési eszközök végrehajtása tekintetében felmerülő feladatok ellátásához a feltételek adottak, továbbá a megvalósítás (tervezés, területszerzés, kivitelezés) a NIF Zrt. feladatkörében és koordinációjával történik.

## **IX.**

Magyarország Kormánya az Ukrajna területén fennálló fegyveres konfliktusra, illetve humanitárius katasztrófára tekintettel, valamint ezek magyarországi következményeinek az elhárítása érdekében veszélyhelyzet kihirdetéséről és egyes veszélyhelyzeti szabályokról szóló 180/2022. (V. 24.) Korm. rendelettel (a továbbiakban: 180/2022. (V. 24.) Korm. rendelet) Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki 2022. május 25. napjától.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: Kat. tv.) 46. § (4) bekezdése szerint: „Veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási közzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.”

A 180/2022. (V. 24.) Korm. rendelet 4. §-a alapján a veszélyhelyzet ideje alatt a Kat. tv. 46. § (4) bekezdésétől eltérően a települési önkormányzat képviselő-testülete a feladat- és hatáskörét maga gyakorolja.

**Fentiek alapján kérem a Tisztelt Közgyűlést a határozati javaslat és a rendelettervezet elfogadására.**

Debrecen, 2022. július 13.

**Gábor István**  
főépítész

## Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése és a 180/2022. (V. 24.) Korm. rendelet 1. §-a és 4. §-a alapján

a Főépítész előterjesztésére az 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdése, valamint a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9.§ (9) bekezdése és 16.§ (2) bekezdése alapján

I. /2022. augusztus 4. napjával módosítja a Debrecen Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének elfogadásáról szóló 1980/2020. (XII. 28.) PM határozattal megállapított településszerkezeti terv

a) Területfelhasználás szerkezeti tervlapját az 1. melléklet szerint,

b) Szerkezeti terv leírásának

1. 1. ábráját a 2. melléklet szerint,
2. 2. ábráját a 3. melléklet szerint,
3. 3. ábráját a 4. melléklet szerint,
4. 6. ábráját az 5. melléklet szerint,
5. 1. táblázatát a 6. melléklet szerint,
6. 7. ábráját a 7. melléklet szerint,
7. 10. ábráját a 8. melléklet szerint,
8. 11. ábráját a 9. melléklet szerint,
9. 3. táblázatát a 10. melléklet szerint,
10. 14. ábráját a 11. melléklet szerint,
11. 6. táblázatát a 12. melléklet szerint,
12. 21. ábráját a 13. melléklet szerint,
13. 13. táblázatát a 14. melléklet szerint,
14. 25. ábráját a 15. melléklet szerint,
15. 28. ábráját a 16. melléklet szerint,
16. 29. ábráját a 17. melléklet szerint,
17. 31. ábráját a 18. melléklet szerint,
18. 50. ábráját a 19. melléklet szerint,

c) Változások – Beavatkozások és ütemezések című részének

1. 52. ábráját a 20. melléklet szerint,
2. 26. táblázatát a 21. melléklet szerint,
3. 28. táblázatát a 22. melléklet szerint,
4. 57. ábráját a 23. melléklet szerint,
5. 29. táblázatát a 24. melléklet szerint,
6. 33. táblázatát a 25. melléklet szerint,
7. 69. ábráját a 26. melléklet szerint,
8. 34. táblázatát a 27. melléklet szerint,
9. 78. ábráját a 28. melléklet szerint,

d) Területi mérleg című részének

1. 35. táblázatát a 29. melléklet szerint,
2. 36. táblázatát a 30. melléklet szerint,

e) biológiai aktivitásérték számítási eredménye részének 96. ábrát követő szövegrészét úgy, hogy az a következő bekezdéssel egészül ki:

„A településszerkezeti terv Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 2022. augusztus 4. napjával hatályos módosítása eredményeként biológiai aktivitásérték növekmény keletkezett, melynek értéke 12,28”.

II./ Felkéri a Főépítészt az I./ pontban foglaltak településszerkezeti terven történő átvezetésére.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** a Főépítész

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

Debrecen, 2022. július 13.

Gábor István  
főépítész

**DEBRECEN MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK**  
**...../2022. (... ...) önkormányzati rendelete**

**Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló**  
**47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése, az Ukrajna területén fennálló fegyveres konfliktusra, illetve humanitárius katasztrófára tekintettel, valamint ezek magyarországi következményeinek az elhárítása érdekében veszélyhelyzet kihirdetéséről és egyes veszélyhelyzeti szabályokról szóló 180/2022. (V. 24.) Korm. rendelet 1. §-a és 4. §-a alapján,

az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján,

az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva,

**az 1. § és a 3 - 30. § tekintetében**

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében és 41. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljáró állami főépítési, népegészségügyi, ingatlanügyi, örökségvédelmi, környezetvédelmi és természetvédelmi, erdészeti, közlekedési hatáskörben eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal, bányafelügyeleti hatáskörében eljáró Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága, légiközlekedési hatóság, katonai légügyi hatóság, közlekedési, és a természetes gyógy-tényezők hatáskörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatal, Nemzeti Földügyi Központ, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala, Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzat, honvédelmiért felelős miniszter, Hajdú-Bihar Megyei – polgári védelmi, valamint területi vízvédelmi és területi vízügyi hatóságként is eljáró - Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság, Hajdú-Bihar Megyei Rendőr-főkapitányság, továbbá

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 40. § (6) bekezdésében meghatározott feladatkörében az állami főépítési hatáskörben eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal,

a településfejlesztési, a településrendezési és a településképi partnerségi egyeztetésről szóló 5/2017. (II. 16.) önkormányzati rendelet szerinti partnerek és Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2013. (I. 24.) önkormányzati rendelet 59. § (2) bekezdés 2. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottsága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**a 2. § és a 29. § (1) bekezdése tekintetében**

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.)



Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében és a 42. § (4) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljáró

állami főépítési, népegészségügyi, ingatlanügyi, örökségvédelmi, környezetvédelmi és természetvédelmi, erdészeti, közlekedési hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal, bányafelügyeleti hatáskörében eljáró Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága, légiközlekedési hatóság, katonai légügyi hatóság, közlekedési, és a természetes gyógy-tényezők hatáskörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatal, Nemzeti Földügyi Központ, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala, Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzat, honvédelmiért felelős miniszter, Hajdú-Bihar Megyei – polgári védelmi, valamint területi vízvédelmi és területi vízügyi hatóságként is eljáró - Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság, Hajdú-Bihar Megyei Rendőr-főkapitányság, továbbá

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. § (6) bekezdésében meghatározott feladatkörében az állami főépítési hatáskörben eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal

a településfejlesztési, a településrendezési és a településképi partnerségi egyeztetésről szóló 5/2017. (II. 16.) önkormányzati rendelet szerinti partnerek és Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2013. (I. 24.) önkormányzati rendelet 59. § (2) bekezdés 2. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottsága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

## 1. §

Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 2. §-a a következő 33. ponttal egészül ki:

„33. Zártorú beépítési mód: olyan beépítési mód, ahol az épületelhelyezés során az épületek nyílás nélküli határfalai (tűzfalai) a közös telekhatáron közvetlenül egymáshoz, vagy - amennyiben az építési övezeti előírások megengedik - hézagosan csatlakoznak.”

## 2. §

A R. 9. § (5) bekezdés e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(Új építés vagy bővítés esetén az építési telek határától mért 300 méter gyaloglási távolságon belüli más telken is biztosítható a rendeltetésszerű használathoz szükséges személygépkocsi elhelyezés a tulajdonszerzés kötelmével, amennyiben az alábbi korlátozások valamelyike fennáll az építési telek vonatkozásában:)*

„e) az Ln-T/1, Ln-T/2, Ln-T/3, Lk-T, Vt-Hk-T, Vt-Vk-T, a Boka Károly utca menti Lk-K/AII és a Külsővásártér menti K-Okt/6 építési övezetek területén kerül sor az építésre, bővítésre.”

### 3. §

A R. 17. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Olyan telek kialakítása, amely a telekalakítást követően több építési övezetbe, övezetbe tartozik - nemzeti vagyon részét képező, valamint a közterületi szabályozás végrehajtásával érintett telkek kivételével - nem megengedett.”

### 4. §

A R. 21. §-a a következő (14) bekezdéssel egészül ki:

„(14) Közlekedési terület és magánút közlekedés, parkolás céljára szolgáló létesítménnyel terepszint alatt beépíthető, mely területtel közvetlenül határos építési telek gépjárműtárolás és más kiegészítő funkciók elhelyezésének céljára igénybe vehető. Az így kialakított építmények a telekhatárokon keresztül összekapcsolhatók a szomszédos épületek pinceszintjeivel, és számukra közös lejárát is biztosítható.”

### 5. §

(1) A R. 27. § (5) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(A (3) bekezdésében foglalt esetben, ha az építési vonalon mért telekszélesség legalább 9 és legfeljebb 16 méter, új épület oldalhatáron helyezhető el az alábbiak szerint:)*

„a) ha a telektömbben a telkek azonos helyzetű oldalhatáron álló beépítési mód szerinti épületelhelyezéssel épültek be, akkor a már beépült telkekkel azonos helyzetű oldalhatár mentén vagy attól legfeljebb 3 méterre kell az új épületet elhelyezni,”

(2) A R. 27. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) A (3) bekezdésben foglalt esetben, ha az építési vonalon mért telekszélesség legalább 16 méter, új épületet 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 azonos helyzetű oldalhatáron álló beépítési mód szerinti épületelhelyezéssel épültek be, akkor a már beépült telkekkel azonos helyzetű oldalhatár mentén vagy attól legfeljebb 3 méterre kell az új épületet elhelyezni azzal, hogy a szemközti oldalhatártól legalább az építési övezetre előírt legnagyobb épületmagasság mértékének megfelelő épületelhelyezési távolságot kell tartani.”

### 6. §

A R. 31. §-a a következő (4a) bekezdéssel egészül ki:

„(4a) Az Ln-Z/5 építési övezet területén az előkert legkisebb mélysége 0 méter.”

### 7. §

A R. 35. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Az Lk-B építési övezetben 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 kapuzatot magába foglaló épített kerítéssel kell az utcai homlokzat síkjában lezárni.”

## 8. §

A R. 40. §-a a következő (4a) bekezdéssel egészül ki:

„(4a) Az Lk-K/4 építési övezet területén olyan más rendeltetést tartalmazó épület elhelyezhető, amely használata során a terület sajátos használatát nem korlátozza vagy attól nem igényel védelmet, és az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelel, különösen a legfeljebb 300 férőhellyel rendelkező munkavállalói szállás jellegű rendeltetés.”

## 9. §

(1) A R. 41. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az Lk-K/3, Lk-K/10, Lk-K/14, Lk-K/16, Lk-K/17, Lk-K/18, Lk-K/20, Lk-K/21, Lk-K/22, Lk-K/31, Lk-K/32 és Lk-K/38 építési övezetek Külsővásártér – Szoboszlói út – Keleti sor – Déli sor – István út – Kishegyesi út – Kürtös utca – Széchenyi utca által határolt Széchenyikert, Postakert és Vargakert területén a 6. melléklet szerinti önálló rendeltetési egységek, a KÖu menti telkek esetén a 40. § (2) bekezdés szerinti rendeltetési egységek helyezhetők el. A rendeltetéseket egy tömegben kell kialakítani, amelyek akár dilatálva, eltérő időpontban is megvalósíthatóak.”

(2) A R. 41. §-a a következő (9) bekezdéssel egészül ki:

„(9) Az Lk-K/14 építési övezet területén magánút mentén az előkert mérete 3,0 méter.”

## 10. §

(1) A R. 47. § (14) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(14) Az Lke építési övezet területén az Lke-I/AI, Lke-L/AI, Lke-J/AI és Lke-Kb/AI építési övezetek kivételével az építési hely mélysége az előkert építési határvonalra merőlegesen mért 30 méter, amely előírást saroktelkek esetén az egyik közterület felől kell betartani. Az építési hely hátsó határvonala és a hátsókert minimális méretének határvonala közötti területen a hátsókert beépítési szabályait kell alkalmazni.”

(2) A R. 47. §-a a következő (15) és (16) bekezdéssel egészül ki:

„(15) Az Lke építési övezetben, zárt sorú beépítési mód esetén 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 kapuzatot magába foglaló épített kerítéssel kell az utcai homlokzat síkjában lezárni.

(16) A KÖu övezet területével határos Lke-I és Lke-L építési övezetek területén egy telek mélységben telkenként az építési övezetre meghatározott rendeltetéseken kívül a rendeltetésszámba vonatkozó előírások betartásával iroda rendeltetést tartalmazó épület is elhelyezhető.”

## **11. §**

A R. 49. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az Lke-I építési övezetek területén – amennyiben a 7. és 9. melléklet másképp nem rendelkezik – legfeljebb egy önálló rendeltetési egység alakítható ki a telekterület minden 140 m<sup>2</sup>-e után, azzal, hogy a rendeltetéseket egy tömegben kell kialakítani, amelyek dilatálva, akár eltérő időpontban is megvalósíthatóak.”

## **12. §**

A R. 51. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az Lke-L/1 építési övezet területén a lakó rendeltetés mellett, a rendeltetésszámba vonatkozó előírások betartásával kereskedelmi, szolgáltató, továbbá a lakó rendeltetést nem zavaró hatású gazdasági rendeltetést tartalmazó épület is elhelyezhető.”

## **13. §**

A R. 66. § (12) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(12) Az Lf építési övezetek területén az építési hely mélysége az előkert építési határvonalra merőlegesen mért 30 méter, amely vetületi hosszra vonatkozó előírást saroktelek esetén az egyik közterület felől kell betartani. Ezen építési hely mélysége állattartó épület létesítése esetén 15 méterrel növelhető. Az építési hely határvonala és a hátsókert minimális méretének határvonala közötti területen a hátsókert beépítési szabályait kell alkalmazni.”

## **14. §**

A R. 75. §-a a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) A Vt-Hk-T/3 építési övezet területén sem a 2. mellékletben meghatározott szabályozási határértékek, sem az építési helyre vonatkozóan az 1.1. és 1.2. melléklet szerinti tervlapon feltüntetett „Építési hely és szöveges eleme” szerint meghatározott szabályozási határértékek nem léphetők túl.”

## **15. §**

A R. 71. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) 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.”

## **16. §**

A R. 78. §-a a következő (14a) bekezdéssel egészül ki:

„(14a) A Vi-Sz/40 építési övezet területén a Füredi útra és a Böszörményi útra nyílóan a földszinten és első emeleten lakás nem helyezhető el.”

## 17. §

A R. 90. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) A Bánk területén található K-Okt/5 építési övezetek telkein a 89. § (2) bekezdésben meghatározott rendeltetéseken túl egészségügyi, szociális, hitéleti rendeltetést tartalmazó épület is elhelyezhető.”

## 18. §

(1) A R. 106. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A KÖu övezet területe a gyorsforgalmú hálózat elemeinek, az I. rendű és II. rendű főútvonalak, az országos mellékutak és a városi gyűjtőutak, ezek kollektor pályáinak és szervíz útjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti (villamos) pályák, keskeny nyomtávú vasútvonalak és iparvágányok, közmű és hírközlési építmények, továbbá üzemi létesítmények, vendéglátó önálló rendeltetési egység terasza és zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.”

(2) A R. 106. §-a a következő (4a) bekezdéssel egészül ki:

„(4a) A (4) bekezdésben foglaltaktól eltérően a KÖu övezet területén elhelyezhető a vendéglátó önálló rendeltetési egység épületnek minősülő zárt (téliestített) fogyasztó-, és árusítótére.”

## 19. §

(1) A R. 107. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A Kt-Kk övezet területe a kiszolgáló (lakó) utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti (villamos) pályák, iparvágányok, közmű és hírközlési építmények, továbbá üzemi létesítmények, vendéglátó önálló rendeltetési egység terasza, épületnek minősülő zárt (téliestített) fogyasztó-, és árusítótére és zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.”

(2) A R. 107. §-a a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) A (2) bekezdésben foglaltaktól eltérően a Kt-Kk-S övezet területén elhelyezhető a vendéglátó önálló rendeltetési egység épületnek minősülő zárt (téliestített) fogyasztó-, és árusítótére.”

## 20. §

A R. 108. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) A Kt-Kgy övezet területe önálló gyalogos és kerékpáros infrastruktúra elemek elhelyezésére, közúti-vasúti (villamos) pályák, ezek műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint zöldfelületi, közmű és hírközlési építmények, vendéglátó önálló rendeltetési egység terasza elhelyezésére szolgál.

(2) A Kt-Kgy övezet területén – vendéglátó önálló rendeltetési egység épületnek minősülő zárt (téliestített) fogyasztó-, és árusítótérének kivételével – épület nem helyezhető el.”

## 21. §

A R. 77. alcím címe helyébe a következő rendelkezés lép:

**„77. Zöldterületek (városi jelentőségű közparkok, közparkok, zöldterületi vízkezelési és -tárolási**

## **területek - Z) és közkertek (Kt-Zkk) általános előírásai”**

### **22. §**

A R. 111. § (4) bekezdése a következő d) ponttal egészül ki:

*(A Z övezet területén)*

„d) ahol az 1.1. és 1.2. melléklet szerinti tervlap „Épület elhelyezésére kijelölt hely beépítésre nem szánt területen”-ként jelölt területet jelöl, ott épület(ek) – amennyiben az övezetre vonatkozó előírások másképpen nem rendelkeznek – kizárólag ezen területen belül, ennek hiányában bárhol elhelyezhetők.”

### **23. §**

A R. 116. § (2) bekezdése a következő f) ponttal egészül ki:

*(A Kt-Fk övezet területén)*

„f) vendéglátó önálló rendeltetési egység terasza, épületnek minősülő zárt (téliestített) fogyasztó-, és árusítótér”

*(helyezhetők el.)*

### **24. §**

A R. 117. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) Az E-V övezetben nem helyezhetők el és nem tárolhatók a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ezeket szállító járművek.”

### **25. §**

A R. 120. §-a a következő (4a) bekezdéssel egészül ki:

„(4a) Az E-K övezetben nem helyezhetők el és nem tárolhatók a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ezeket szállító járművek.”

### **26. §**

A R. 121. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A Tk övezetben nem helyezhetők el és nem tárolhatók a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ezeket szállító járművek.”

### **27. §**

A R. 122. §-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

„(8) Az Má/2 övezetben nem helyezhetők el és nem tárolhatók a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ezeket szállító járművek.”

### **28. §**

(1) A R. 123. § (3) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(Az Má/1 övezet területén gazdasági épület)*

„b) szántó, rét, legelő művelési ág és művelés alól kivett terület esetén legalább 3 ha telekterületen”

*(helyezhető el.)*

(2) A R. 123. § (5) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(Az Má/1 övezet területén lakóépület)*

„b) szántó művelési ág és művelés alól kivett terület esetén legalább 10 ha telekterületen”

*(helyezhető el.)*

## 29. §

A R. 126. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az Mk/1 övezet területén

- a) szántó, rét, legelő, nádas művelési ágú, valamint 3000 m<sup>2</sup> alatti művelés alól kivett telek nem építhető be,
- b) a 720 m<sup>2</sup>-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad,
- c) 720 m<sup>2</sup> -1500 m<sup>2</sup> közötti, kizárólag szőlő, gyümölcsös és kert művelési ágban nyilvántartott telken legfeljebb egy gazdasági épület és egy pince létesíthető,
- d) 1500 m<sup>2</sup> -3000 m<sup>2</sup> közötti, kizárólag szőlő, gyümölcsös és kert művelési ágban nyilvántartott telken legfeljebb három gazdasági épület és egy pince létesíthető,
- e) 3000 m<sup>2</sup> feletti, kizárólag szőlő, gyümölcsös, kert művelési ágban nyilvántartott vagy művelés alól kivett telken legfeljebb három gazdasági épület és egy pince, továbbá kiegészítő rendeltetésként napi fogyasztási cikket értékesítő, legfeljebb 80 m<sup>2</sup> nettó alapterületű kereskedelmi épület létesíthető,
- f) lakóépület és hozzá tartozó gazdasági épületek csak 6000 m<sup>2</sup> feletti, kizárólag szőlő, gyümölcsös, kert művelési ágban nyilvántartott vagy művelés alól kivett telken létesíthetők.”

## 30. §

A R. 135. §-a a következő (4a) bekezdéssel egészül ki:

„(4a) A Kb-Rek övezetben nem helyezhetők el és nem tárolhatók a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek.”

## 31. §

- (1) A R. 1.1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.
- (2) A R. 1.2. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.
- (3) A R. 2. melléklete a 3. melléklet szerint módosul.
- (4) A R. 4. melléklete a 4. melléklet szerint módosul.
- (5) A R. 6. melléklete helyébe az 5. melléklet lép.
- (6) A R. 9. melléklete helyébe a 6. melléklet lép.

## 32. §

(1) A R.

- a) 21. § (9) bekezdésében a „közül” szövegrész helyébe a „közül - eltérő rendelkezés hiányában -” szöveg,
- b) 29. § (8) bekezdésében az „Ln-T/PI” szövegrész helyébe az „Ln-T/AII, Ln-T/PI” szöveg,

- c) 47. § (8) bekezdésében a „*területén*” szövegrész helyébe a „*területén, az AI területek kivételével*” szöveg,
  - d) 51. § (3) bekezdés b) pontjában és 51. § (5) bekezdés b) pontjában a „*két*” szövegrész helyébe a „*legfejlebb két*” szöveg,
  - e) 111. § (1) bekezdésében a „*Z övezetben*” szövegrész helyébe a „*Z és Kt-Zkk övezetekben*” szöveg,
  - f) 111. § (2) - (4) bekezdésében a „*Z övezet*” szövegrész helyébe a „*Z és Kt-Zkk övezetek*” szöveg,
- lép.

(2) A R. 2. melléklet 2. pont 2.1. alpontjában foglalt táblázat B:19 mezőjében a „KÉ” szövegrész helyébe a „1000” szöveg lép.

- (3) A R. 2. melléklet 8. pont 8.1. alpontjában foglalt táblázat
- a) D:16 mezőjében az „50” szövegrész helyébe a „60” szöveg,
  - b) G:16 mezőjében a „30” szövegrész helyébe a „20” szöveg,
  - c) H:16 mezőjében az „1,00” szövegrész helyébe az „1,20” szöveg
- lép.

(4) A R. 2. melléklet 12. pontjában foglalt táblázat C:6 mezőjében a „szabadonálló” szövegrész helyébe a „oldalhatáron álló” szöveg lép.

### 33. §

Hatályát veszti a R.

- a) 31. § (4) bekezdésében, 41. § (5) bekezdés b) pontjában, 52. § (2) bekezdés b) pontjában, 52. § (4) bekezdés a) pontjában, 55. § (2) bekezdésében, 55. § (3) bekezdésében, 58. § (3) bekezdésében, 69. § (5) bekezdésében, 75. § (8) bekezdésében, 77. § (10) bekezdésében az „*utcai telekhatáron létesíthető*”,
- b) 40. § (2) bekezdésében az „*Lk-K/1, Lk-K/3, Lk-K/4*” szövegrész.

### 34. §

Ez a rendelet 2022. augusztus 4. napján lép hatályba.

Dr. Szekeres Antal  
címzetes főjegyző

Dr. Papp László  
polgármester