

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	China Tibor főépítész
Tárgy:	
	Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003. (V.23.) Kr. rendelet módosítása
Iktatószám:	
	TERV-82701-16/2017
Ügyintéző:	
	Dr Farkas Róbert
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester Dr. Barcsa Lajos alpolgármester Sziki Gyula irodavezető Laskai Mihály osztályvezető részére
Véleményező bizottságok:	
	Közygűlés, Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2017.09.21
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Fejesné dr. Terdik Edda

Mellékletek:	
	előterjesztés 1. sz. melléklete (Korm.hiv.levél)
	előterjesztés 2. sz. melléklete (Állami Főép.levél)
	előterjesztés 3. sz. melléklete (270.2016.határozat)
	előterjesztés 4. sz. melléklete (82.2017.határozat)
	rendelettervezet melléklete (szabályozási terv)

Tisztelt Közgyűlés!

I.

A Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal által megtett szakmai megállapítások alapján DMJV Önkormányzata Közgyűlése az egyes építésügyi tárgyú önkormányzati rendeletek felülvizsgálatának ütemezéséről szóló 270/2016. (X.13.) határozatában – és ezen határozat 82/2017. (V.25.) határozattal történő módosításával – felkérte a főépítést Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003. (V. 23.) Kr. rendelet (a továbbiakban: DÉS)Z) magasabb szintű jogszabályokba ütköző rendelkezéseinek hatályon kívül helyezéséről szóló rendelet-módosítás tervezetének 2017. szeptember 30. napjáig történő előkészítésére és azok Közgyűlés elé terjesztésére.

A jogforrási hierarchia szerinti összhang megteremtésére figyelemmel elkészített rendelettervezet (a továbbiakban: rendelettervezet) csak a DÉS helyi építési szabályzatát, azaz a szöveges előírásokat érinti, a szabályozási tervben, mint rajzi elemben változást nem jelent.

Tartalmi részletezés:

A Kormányhivatal észrevételeit sorrendben követve - a DÉS módosításával kapcsolatosan - az alábbi válaszoknak megfelelően került elkészítésre a rendelettervezet.

1. DÉS 2. § (4) bekezdése

A településszerkezeti és szabályozási terv módosítása nélkül az övezetek határait egy telek vonatkozásában a Főépítész állásfoglalásával az építésügyi hatóság pontosíthatja ugyanazon telekre vonatkozóan egy alkalommal. Az övezeti határ pontosítással érintett telek területe nem haladhatja meg az adott ingatlanra kiterjesztendő övezet területét, illetve lakóterület esetén az 5.000 m²-t.

A Kormányhivatal álláspontja szerint a DÉS ezen rendelkezései túlterjeszkednek az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 62. § (6) bekezdés 6. pontjában foglalt rendeletalkotási felhatalmazáson és 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. rendelet) 11. § (1) bekezdésében a DÉS tartalmi elemeire vonatkozó előírásokon az alábbiak miatt:

Az építésügyi hatóság hatáskörét magasabb szintű jogszabály szabályozza, az önkormányzatnak sem eredeti, sem származékos jogalkotói jogkörében nincs lehetősége az építési hatóság részére hatáskört megállapítani. A Korm. rendelet 13. § (3) bekezdése értelmében a szabályozási terv tartalmazza legalább az építési övezetek és övezetek lehatárolását és jelét. A szabályozási terv az építési szabályzat melléklete, a szabályozási terv módosítására az önkormányzati rendelet módosításával van lehetőség, amely a képviselő-testület és nem az építésügyi hatóság hatásköre, ezért a rendelkezést hatályon kívül helyezni szükséges.

Fogadható az észrevétel.

A Korm.rendelet 12. §-ából, miszerint a *helyi építési szabályzat - a kialakult állapotra, domborzati adottságokra tekintettel, a kedvezőbb településképi illeszkedés érdekében - lehetőséget adhat a szabályaitól való eltérésre. Ebben az esetben meg kell határozni az eltérés mértékét és alkalmazásának feltételeit, amely azonban nem korlátozhatja a szomszédos telek építési jogát*, az következik, hogy a DÉSZ-ben kell szabályozni az eltérést konkrétan, nem pedig a döntés jogát átengedni az építésügyi hatóságnak.

Tekintettel azonban arra, hogy jogszabályi változás /Korm. rendelet 32. § (6a) bekezdés/ miatt ezen jellegű módosítás egyeztetése állami főépítési eljárás keretében történik, a bekezdés a hatályon kívül helyezése indokolt.

- 2. DÉSZ 9. § (1) bekezdés g) pontja, 9. § (2) bekezdés b) pontja, 14. § (2) bekezdés d) pontja, 14. § (3) bekezdés e) pontja, 20. § (1) bekezdése, 33. § (4) bekezdése, 34. § (3) bekezdése, 34. § (8) bekezdése, 42. § (2) bekezdése, 46. § (5) bekezdése, 68. § (5) bekezdés 4. pontja**

A Kormányhivatal álláspontja szerint a fenti rendelkezések ellentétesek az Étv. 34. § (2) bekezdésében foglaltakkal, ugyanis elvi építési engedélyezési eljárást a hatályos jogszabályok szerint az építésügyi hatóság nem folytat, ezért a rendelkezéseket hatályon kívül helyezni szükséges.

Fogadható az észrevétel.

Az elvi építési engedélyezési eljárás hatályon kívül helyezésre került az Étv. 34. § (2) bekezdés a) pontjából, ezért ilyen eljárást az építésügyi hatóság nem folytat.

A DÉSZ 9. § (2) bekezdés b) pontja, a 14. § (2) bekezdés d) pontja és 20. § (1) bekezdése a vonatkozó szövegrészek nélkül maradnak hatályban, a többi hivatkozott jogszabályhely rendelkezéseinek hatályon kívül helyezése indokolt.

3. DÉSZ 28/A. § (3) bekezdése

Nem kialakult telektömbben lévő telekre építmény akkor helyezhető el, amennyiben annak mérete megfelel az oda vonatkozó előírásoknak és az építtető igazolni tudja, hogy a beépítés és az általa rögzülő telekállapot nem akadályozza a tömb egyéb részein az előírásnak megfelelő telekalakítást.

A Kormányhivatal álláspontja szerint az építtető igazolási kötelezettségére vonatkozó rendelkezés túlterjeszkedik az Étv. 62. § (6) bekezdés 6. pontjában foglalt rendeletalkotási felhatalmazáson és a Korm. rendelet 11. § (1) bekezdésében a DÉSZ tartalmi elemeire vonatkozó előírásokon, ezért a rendelkezést hatályon kívül helyezni szükséges.

Fogadható az észrevétel.

Az építtető részére igazolási kötelezettség nem írható elő. Ez túlmutat az Étv.-ben rögzített építési követelmények (jogok, kötelezettségek), illetőleg előírások kategóriáján. Indokolt e bekezdést az igazolási kötelelem előírása nélkül hatályban tartani.

4. DÉS 28/B. § (4) bekezdése

Ahol a szabályozási terv a közlekedési és a beépítésre szánt terület között zöldterületeket jelöl, ott a zöldterület a telek megközelítésére a szükséges mértékben igénybe vehető, amennyiben az közvetlenül közlekedési területről nem megoldható. Ezen megközelítésre vonatkozó szabályok alkalmazhatók meglévő vasúti iparvágány és vízgazdálkodási terület (csatorna) esetén is, a megközelítés ezen módon történő biztosítására vonatkozó érintett szakhatóság és kezelő szerv véleményezése alapján

A Kormányhivatal álláspontja szerint a fenti bekezdés nincs összhangban az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásaival, továbbá túlterjeszkedik az Étv. 62. § (6) bekezdés 6. pontjában foglalt rendeletalkotási felhatalmazáson és a Korm. rendelet 11. § (1) bekezdésén, mivel nem lehet az érintett szakhatóság és kezelő szerv véleményezési jogkörét előírni, ezért a rendelkezést hatályon kívül helyezni szükséges.

Fogadható az észrevétel.

A Közgyűlés nem állapíthat meg hatáskört, azaz nem lehet rendeletben szakhatósági, illetőleg bármilyen kezelő szerv részére véleményezési kötelezettséget előírni, mivel ezen szervekre vonatkozó anyagi és eljárási szabályokat külön jogi normák tartalmazzák. E bekezdést az utolsó tagmondat nélkül indokolt hatályban tartani.

5. DÉS 28/C. § (8) bekezdése

A szomszédos telkeken meglévő és tervezett építmények közötti legkisebb tűz (telepítési) távolság az I-III. tűzállósági fokozatú - nem éghető anyagú, külső térelhatároló szerkezetű, falazatú, burkolatú, illetve héjazatú épületeknél:

a) 4,0 m-ig csökkenthető, beépítési módtól függetlenül, ha az egymást átfedő szemben fekvő homlokzatok közül legalább az egyik homlokzaton a nyílások helyiségenként 0,40 m² nyíló felületnél nem nagyobbak. Ezen előírás maximum 6,00 méteres építménymagasságig alkalmazható.

b) 2,0 m-ig csökkenthető, zárt sorú beépítési mód esetén, ha az egyik homlokzat nyílás nélküli tűzfal és a másik homlokzaton helyiségenként 0,40 m² nyíló felületnél nem nagyobbak a nyílások.

A Kormányhivatal álláspontja szerint a bekezdés nincs összhangban az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról szóló 54/2014. (XII.5.) BM rendelet (a továbbiakban: BM rendelet) előírásaival tekintettel arra, hogy az például „tűzállósági fokozat” fogalmat nem ismer, ezért a rendelkezést módosítani szükséges.

Fogadható az észrevétel, módosítás javasolt.

A BM rendelet vagy „tűzállósági határérték” vagy „tűzvesélyességi fokozat” fogalmakat ismer, „tűzállósági fokozat” fogalmat nem.

A szabályozás oly módon marad hatályban, hogy az a) és b) pontban foglaltak alkalmazásának a feltétele az Országos Tűzvédelmi Szabályzat rendelkezéseinek való megfelelés.

6. DÉS 28/C. § (16) bekezdése

Az ún. Nyugati kiskörút tervezett szakaszának nyomvonala mentén lévő telektömbökben telket alakítani vagy telket beépíteni akkor lehet, ha az adott épület megtervezésére, illetőleg megépítésére oly módon kerül sor, hogy ha beépítési tervvel előzetesen igazolásra kerül az egységes építészeti térfal kialakításának a lehetősége zárt sorú beépítési módban, továbbá a visszamaradó (önállóan nem beépíthető) telekrészek csatolásra kerülnek a beépítendő ingatlanhoz.

A nyomvonal mentén kialakuló ún. "átmenő telkes" tömb esetében mindkét utcára néző térfal kialakításának megoldása kötelező úgy, hogy a szabályozási vonalaktól számított legalább 8-8 méteres mélységben a beépítés lehetőségét biztosítani kell. Ettől eltérni csak különleges esetben lehet.

A Kormányhivatal álláspontja szerint e bekezdés nem egyértelmű szabályozást tartalmaz (beépítési terv milyen tartalommal készül, és ki hagyja jóvá). Egyedi építésügyi hatósági eljárásban ilyen fogalom nincs, ilyen tervet a kérelmezőnek nem kell benyújtania, a rendelkezés felülvizsgálata indokolt egyértelmű építési előírások megalkotásával.

Fogadható az észrevétel, módosítás javasolt.

Tekintettel arra, hogy az Önkormányzat a DÉS-ben nem írhat elő igazolási kötelezettséget az építető részére, és az építésügyi hatósági eljárásban „beépítési terv” fogalom nincs, más építési előírás szükséges.

A beépítési tervvel történő előzetes igazolás, mint előírás törlése indokolt azzal, hogy a szabályozási cél elérése érdekében a minimális beépítési mélység megnövelt mértékben kerül meghatározásra.

7. DÉS 28/C. § (17) bekezdése

A zárt sorú építési hely szerinti beépítési módban, illetve V_k és V_t zónákban, amennyiben a telek beépítésének lehetősége a 60%-ot meghaladja, ezen mértéken túl, a földszinten, max 2,40 m-es belmagassággal, gépjármű tárolás céljából a telek 100%-ig beépíthető, ha a telekre előírt maximális beépítettségén túl fennmaradó telekterület 90%-án - ezen földszint fölötti födémen - legalább 80 cm földtakarás és két szintes zöldfelület létesül. Ezen zöld takarással megvalósult épületrész az építménymagasság számításánál nem vehető figyelembe, továbbá felépítmény nem helyezhető el rajta, kivéve a födémben épített bevilágítókat, szellőzőket és a telekhatáron létesített max 1,80 m magas kerítést.

A Kormányhivatal álláspontja szerint e bekezdés ellentétes az OTÉK építménymagasság számítására vonatkozó rendelkezésével, továbbá az OTÉK-ban előírt maximális beépítettségén túl további beépítettséget enged, ezért a rendelkezés felülvizsgálata javasolt.

Nem fogadható az észrevétel.

Az OTÉK 7. § (4) bekezdésére való hivatkozással – miszerint: „A helyi építési szabályzat a helyi sajátosságok megőrzése vagy kialakítása érdekében további előírásokat, különösen az épület legmagasabb pontjának magasságát, az építészeti karakter jellemzőit meghatározó rendelkezést írhat elő.” – fenn kívánjuk tartani a szabályozást.

8. DÉS 28/C. § (22) bekezdése

Egyházi épületek építménymagasságának számítása során, a harangtorony magasságát az előírt maximum feletti építményrész figyelmen kívül hagyásával kell a területre (telekre) vonatkozó előírásoknak megfeleltetni.

A Kormányhivatal álláspontja szerint e bekezdés nincs összhangban az OTÉK építménymagasság számítására vonatkozó rendelkezésével, ezért a rendelkezést felülvizsgálni szükséges.

Nem fogadható az észrevétel.

Az OTÉK 7. § (4) bekezdésére való hivatkozással – miszerint: „A helyi építési szabályzat a helyi sajátosságok megőrzése vagy kialakítása érdekében további előírásokat, különösen az épület legmagasabb pontjának magasságát, az építészeti karakter jellemzőit meghatározó rendelkezést írhat elő.” – fenn kívánjuk tartani a szabályozást. A szabályozás szinkronban van az OTÉK jelenleg hatályos az „Épület legmagasabb pontja” fogalom-meghatározásával, mely szerint - többek között - a torony figyelmen kívül hagyandó a legfelső pont megállapításánál (OTÉK 1. melléklet 32. pont.)

9. DÉS 35. §-a

Bónusz zóna

A zónába eső telteken az építési zóna előírásaiban rögzített beépítési % legfeljebb további 5 százalékkal túlléphető, ha a tervezett építmények szintterületének legalább 50 százaléka közösségi, illetve idegenforgalmi célokat szolgál.

A Kormányhivatal álláspontja szerint e § „bónusz zónára” vonatkozó rendelkezéseket tartalmaz, ugyanakkor a szabályozási terv ilyen nem jelöl, ezért a rendelkezést felülvizsgálni szükséges.

Fogadható az észrevétel.

A DÉS „bónusz zónára” vonatkozó rendelkezéseket tartalmaz, ugyanakkor a szabályozási terv ilyen nem jelöl.

E § és ezzel együtt a DÉS II. Fejezete 6. címének hatályon kívül helyezése indokolt.

10. A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 2. § (1) bekezdésével összefüggő észrevétel

A Jat. 2. § (1) bekezdése szerint a jogszabálynak a címzettek számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie. Ebből következően, a jogbiztonság követelményének teljesülése érdekében a következő rendelkezések módosítása, pontosítása javasolt:

- A DÉS 1. § (2) bekezdését a zárójel után kiegészíteni javasolt azzal, hogy „a

magasabb szintű jogszabályok mellett e rendelet előírásai szerint szabad”.

Fogadható az észrevétel.

E bekezdés kiegészítésre került a hivatkozott mondatrésszel.

- a **DÉSZ 2. § (5) bekezdésében** - „*A hátsó telekhatáron haladó építési övezet, illetőleg övezet határa a telekalakításra vonatkozó előírások keretei között szabadon módosítható.*” – a Kormányhivatal álláspontja szerint nem egyértelmű, hogy ki, milyen eljárásban változtathatja meg az övezeti határt, és az hogyan kerül átvezetésre a szabályozási terven.

Fogadható az észrevétel – egyrészt, mert valóban nincs meghatározva a módosítás végrehajtásával kapcsolatos további szükségszerű követelmény, másrészt a jogszabályi változás /Korm. rendelet 32. § (6a) bekezdés/ miatt ezen jellegű módosítás egyeztetése állami főépítési eljárás keretében történik.

E bekezdés hatályon kívül helyezése indokolt.

- a **DÉSZ 2. § (8) bekezdése** – „*A szabályozási tervlapon tervezett szabályozási elemek ± 2 m-rel pontosíthatóak anélkül, hogy a szabályozási terv módosítása szükségessé válna.*” A Kormányhivatal szerint nem egyértelmű, nincs konkrétan meghatározva, hogy milyen tervezett szabályozási elemek pontosíthatóak, és mihez képest.

Nem fogadható az észrevétel, de hatályon kívül helyezés javasolt.

Álláspontunk szerint a Korm.rendelet 2. § 7. pontja (*szabályozási elem*: a szabályozási terven feltüntetett rajzi elem, lehatárolás és adat, amelyhez jogszabály előírást rendel) szerinti szabályozási elemek közül a rajzi elemre és a lehatárolásra vonatkoztatható csak (az adatra nem) a DÉSZ szabályozás, ugyanakkor evidens, hogy a meglévő szabályozáshoz képest értendő a ± 2 m.

Tekintettel azonban arra, hogy jogszabályi változás /Korm. rendelet 32. § (6a) bekezdés/ miatt ezen jellegű módosítás egyeztetése állami főépítési eljárás keretében történik, a bekezdés hatályon kívül helyezése indokolt.

- a **DÉSZ 3. § (2) és (3) bekezdése**, miszerint

„3. § *Tervezett beépítésre szánt területek általános előírásai*

(...)

(2) *A tervezett beépítésre szánt területeken - az OTÉK 32. §-ában felsorolt építményeket kivéve - építeni*

a) *újonnan építésbe bevont területeken* csak a teljes közmű kiépítése esetén szabad. A felszíni vizek elvezetésére a nyíltárkos megoldás is elfogadható.

b) az a) pontban előírt kötelezettségek teljesüléséig, illetőleg a szabályozási terv elfogadásáig csak a jelen rendelet 14. § (4) bekezdésének előírásai szerint szabad.

c) Az a) és b) pontban előírt kötelezettségek teljesüléséig kertvárosias és falusias lakózónában zárt közműpótló alkalmazható.

(3) *A tervezett beépítésre szánt területeken, ahol a terület eredeti rendeltetése a szabályozási terv szerint megváltozik, a megváltozott rendeltetéshez kapcsolódó építési jog csak akkor illeti meg az ingatlan tulajdonosát/használóját, illetve azok csoportját, ha a szabályozási tervben meghatározott valamennyi feltételt teljesítik (művelési ág változás, telekalakítás, közlekedési területek kialakítása, közművesítés, stb.).*” nem egyértelmű.

A „tervezett beépítésre szánt területeken (...) *újonnan építésre bevont területeken*” szövegrész két fogalmat takar, a tervezett beépítésre szánt terület fogalmát a DÉS 80. § 33. pontja tartalmazza, de az újonnan építésre bevont területek fogalom-meghatározása hiányzik.

Fogadható az észrevétel.

A DÉS 3. § (2) bekezdés a) pontját az „újonnan építésre bevont területeken” szövegrész nélkül indokolt hatályban tartani.

- a **DÉS 6. § (6) bekezdése** a Kormányhivatal álláspontja szerint ellentmondó két okból, ezért a szabályozás pontosítása és átgondolása javasolt, tekintettel arra, hogy
 - a hátsó kert minimális mérete 0 m, mégis az OTÉK 35. § szerinti hátsókert területére szabályoz, így a Kormányhivatal álláspontja szerint nem egyértelmű, hogy van hátsókert vagy nincs. (az OTÉK 35. § (4) bekezdése szerint a *„hátsókert legkisebb mélységét a helyi építési szabályzat állapítja meg, ha a szabályzat erről nem rendelkezik, akkor az a kialakult állapotnak megfelelő, ennek hiányában nem lehet kisebb:*
 - sem 6,0 m-nél,
 - sem az épület hátsókertre néző tényleges beépítési magasságának mértékénél.”)
 - Az e bekezdésben hivatkozott meglévő lakóépület tetőtér beépítés, vagy emeletráépítés különleges esete - ami építési helyen kívüli meglévő épületet jelent - kivétele nincs összhangban a 19. § (2) bekezdés c) pontjában előírtakkal. Következésképpen nem is különleges eset a 80. § 15. pontja szerinti fogalom-meghatározás alapján. Az az előírás, hogy kizárólag az a) és b) pontban meghatározott építmények helyezhetők el, arra utal, hogy van hátsókert.

Fogadható az észrevétel, de csak részben.

Álláspontunk szerint nincs, ellentmondás a hátsókert nagysága tekintetében az alábbiak miatt:

A hátsókert mérete valóban szabályozásra került, mégpedig 0 m-ben. Ez azt jelenti, hogy nincs hátsókert, de csak a DÉS-ben jelölt övezetekben, azaz az Lf, Lke és Lk zónákban. A többi övezetben ilyen építési előírás nem került meghatározásra. Nincs tehát ellentmondás az OTÉK 35. §-ával, hiszen az a jelzett lakózónákon kívül érvényesül.

Az előírt szabályozással, azaz *„a hátsó telekhatártól számított 6,0 méteren, vagy a területre előírt maximálisan megengedett építménymagassággal megegyező távolságon belül, továbbá az utcai építési vonaltól mért 30,0 méter távolságon túl, az ezen szakaszon kialakuló oldalkertek területét is beleértve*” egy sajátos telekrészt szabályozunk, nem a hátsó kertet (de „annak területe” is beletartozik).

Azonban, a párhuzamos szabályozás kiküszöbölése érdekében a *„– meglévő lakóépület tetőtér beépítés, vagy emeletráépítés különleges esetének kivételével –*, szövegrész hatályon kívül helyezésre kerül, tekintettel arra, hogy a nem kialakult szabályozási kategóriába sorolt zónák közös előírásai között /19. § (2) bekezdés c) pont/ szereplő norma elegendő a szabályozás szempontjából.

A DÉS 6. § (6) bekezdését a jelzett szövegrész nélkül indokolt hatályban tartani.

- a **DÉS 14. § (5) bekezdés n) pontja** önmagának ellentmondó – *„A birtokközpont telkén védőtávolságot igénylő épület (építmény) úgy helyezhető el, hogy annak jogszabályban előírt védőtávolsága a birtokközpont telkén belül legyen biztosítható. A védőtávolság biztosítására a birtokközpont telkével közvetlenül határos birtoktest telke is igénybe vehető.”*

Fogadható az észrevétel, módosítás javasolt.

A szabályozás „elsősorban” kifejezéssel történő kiegészítésével és mondattani helyesbítésével egyértelműbbé válik.

E rendelkezés az alábbiak szerint marad hatályban:

„A birtokközpont telkén védőtávolságot igénylő épület (építmény) úgy helyezhető el, hogy annak jogszabályban előírt védőtávolságát elsősorban a birtokközpont telkén belül kell biztosítani, de a védőtávolság biztosítására a birtokközpont telkével közvetlenül határos birtoktest telke is igénybe vehető.”

- **A DÉS 22. § (5) bekezdésében, a 23. § (2) bekezdés d) pontjában és a 27. § (1) bekezdésében** a zárt sorú-keretes beépítési módra vonatkozó rendelkezéseket felülvizsgálni szükséges, mivel zárt sorú-keretes beépítési módot sem az OTÉK, sem a DÉS nem ismer.

Fogadható az észrevétel, kiegészítés javasolt.

Az OTÉK –ban valóban nem szerepel zárt sorú-keretes beépítési mód, de az OTÉK 111. § (1) bekezdése szerint („Az e rendelet II-III. fejezetében meghatározott településrendezési követelményeknél szigorúbb követelményeket - a 32. § (2) bekezdése szerinti elhelyezési és beépítési szabály kivételével - a helyi építési szabályzat megállapíthat.”) a DÉS eltérő szabályozást valósított meg.

A Kormányhivatal állításával szemben a DÉS ugyan nem határozza meg e beépítési mód fogalmát külön, de ismeri a tartalmát, ld. 21. § 1/a. és 1/b táblázat.

Az egyértelműbb szabályozás érdekében definiálásra kerül a zárt sorú-keretes beépítési mód.

A DÉS 80. §-ának kiegészítése indokolt ennek megfelelően a zárt sorú-keretes beépítési mód fogalom-meghatározással.

11. A különleges esetben elhelyezhető építmények köre (DÉS 80. § 15. pontja)

A Kormányhivatal álláspontja szerint a DÉS azon rendelkezései, amelyek az önkormányzati főépítésznek a különleges esetekre vonatkozóan véleményezési jogot biztosítanak és azzal kapcsolatosan eljárási szabályokat állapítanak meg, túlterjeszkednek az Étv. 62. § (6) bekezdés 6. pontjában foglalt rendeletalkotási felhatalmazáson és a Korm. rendelet 11. § (1) bekezdésében a DÉS tartalmi elemeire vonatkozó előírásokon, és a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 8. §-ába ütköznek az alábbiak miatt:

A DÉS az építési övezetekre és az övezetekre vonatkozóan meghatározta a különleges esetben elhelyezhető építmények körét (például 6. § (2), (3), (6) bekezdés, 7. § (1), (2) bekezdés, 8. § (1)-(3) bekezdés stb.). A DÉS 80. § 15. pontja értelmében különleges eset „a rendeltetési zónákban használt fogalom, a rendeletben foglalt általános szabályoktól eltérő, a speciális adottságokat figyelembe vevő terület-felhasználás meghatározására vonatkozó egyedi szabály. Ilyen esetekben szükséges a Főépítész előzetes véleménye, mely során a fentiek megítéléséhez a Főépítész szükség szerint beszerezheti az érintett hatóságok, illetve bizottságok véleményét, valamint a véleménye kialakításához az általa szükségesnek ítélt munkarészeket (vizsgálati anyagok, látványterv stb.) bekérhet.”

Az önkormányzati főépítész véleményezési joga a DÉS-en alapul. Az Étv. 62. § (1) bekezdés 1. pontja és a területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 27. § (1) bekezdés s) pontja a Kormányt hatalmazza fel az önkormányzati főépítési tevékenységre vonatkozó szabályok megalkotására, az Étv. 62. § (6) bekezdése az önkormányzatnak rendeletalkotási felhatalmazást e tárgyban nem ad.

Nem fogadható az észrevétel, de kiegészítés javasolt.

A „különleges eset” azon, tapasztalatokból eredő egyedi problémák összességének szabályozási törekvése, amely lehetőséget teremthet az általánostól eltérő magasabb szakmai kontrollt és körültekintést igénylő, a város sajátosságaiból is fakadó, épített környezetet érintő ügyek fokozott felügyeletére. Az OTÉK szabályozásával is megegyező, ezen elvet követve került kialakításra a „különleges eset” fogalma tudatosan a „kivételes eset”-től eltérő megnevezéssel, hiszen nem lehet, és nem is irányult szándék ezen fogalmak összemosására. Megalkotására azon szakmai szándék vezetett, hogy – egyfajta módon a normatív szabályozás elvét is követve – szabályozott elbírálási rendbe kerüljenek besorolásra a DÉSЗ nem tipizálható elemei. A „különleges eset” DÉSЗ-ben történő feltételrendszerének kidolgozása egységes, ezért az megfeleltethető a normatív szabályozás elvének is. Egyebekben a normatív szabályozás elvének pontos, a szakmára vonatkozó, mindenki számára érthető definíciója mind az Étv-ből, mind pedig az OTÉK-ból hiányzik. A településrendezés, mint szakma sajátosságai megkövetelik az értelmezés olyan irányú megközelítését, amely megfeleltethető az építési szabályzatok összességének, a hosszú távú szakmai szándékoknak és természetesen a jogszerűségnek. A szakmaiságot mind a Főépítész személyén, mind pedig a Tervtanács munkáján keresztül indokolt erősíteni, amelynek a DÉSЗ-ben is nyomatékot kell adni. A jogszerűségnek kíván a szabályozás megfelelni azáltal, hogy „különleges eset” pontos meghatározása a definíciók között, míg annak feltételrendszere az általános előírások között szerepel. A jó értelemben vett szakmai mozgástér és kontroll egyik alappillére a különleges eset DÉSЗ-ben történő rögzítése.

A „különleges eset” fogalom meghatározást azzal a kiegészítéssel indokolt hatályban tartani, hogy beemelésre kerül a főépítész tevékenységről szóló 190/2009. (IX.15.) Korm. rendeletről a konkrét jogszabályhely, amely az önkormányzati főépítész általános feladatai között aposztrofálja: ***az önkormányzati főépítész szakmai véleményével, állásfoglalásaival segíti a térség, illetve a település egységes táji és építészeti arculatának alakítását.*** (Korm. rendelet 8. § d).

12. A DÉSЗ állattartó épületekre vonatkozó rendelkezései

(DÉSЗ 6. § (3) bekezdés b) pontja, 9. § (1) bekezdés d) pontja, 9. § (2) bekezdés b) pontja, 26. § (3) bekezdése, (6) bekezdése, 40. § (2) bekezdése és a 70. § (7) bekezdése)

A Kormányhivatal álláspontja szerint a DÉSЗ állattartó épületekre vonatkozó rendelkezéseinek felülvizsgálata szükséges az alábbiak miatt:

A DÉSЗ több szakaszában (6. § (3) bekezdés b) pont, 9. § (1) bekezdés d) pont stb.) a helyi állattartási rendeletre történő utalással rendelkezik az állattartó épületek elhelyezésének szabályairól, azonban e tárgyban Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése már nem rendelkezik hatályos rendelettel. A felülvizsgálat során tekintettel kell lenni arra, hogy a DÉSЗ-ben az OTÉK 36. § (5) bekezdése értelmében az állattartó építmények elhelyezésének feltételeit a közegészségügyi és az állategészségügyi, továbbá a környezetvédelmi követelmények figyelembevételével lehet megállapítani, ugyanakkor a mezőgazdasági haszonállat tartása önkormányzati rendeletben nem korlátozható.

Fogadható az észrevétel.

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 16/2013. (III. 28.) önkormányzati rendelet 1. §-ával hatályon kívül helyezte az állattartás helyi szabályozásáról szóló 42/2004. (XII. 14.) Kr. rendeletet, így erre a DÉSЗ-ben történő hivatkozás nem jogszerű.

A DÉS Z 6. § (3) bekezdés b) pontja, 9. § (1) bekezdés d) pontja, 9. § (2) bekezdés c) pontja, 26. § (3) bekezdése, (6) bekezdése, 40. § (2) bekezdése és a 70. § (7) bekezdése tekintetében az állattartási rendeletre történő utalások hatályon kívül helyezése indokolt.

13. A tereprendezésre vonatkozó előírások rögzítése

A DÉS Z terepkialakítással kapcsolatosan előírásokat nem rögzít. Az OTÉK 45. §-a - „*A telek természetes terepfelületét az építési helyen kívül tereprendezéssel megváltoztatni a helyi építési szabályzat előírása szerint lehet.*” - lehetőséget biztosít arra, hogy a tereprendezésre vonatkozóan a helyi építési szabályzatban az önkormányzat rendelkezzen. A Kormányhivatal – az építésügyi hatóság munkáját segítő – javasolja a tereprendezésre vonatkozó szabályok megalkotását.

A Kormányhivatal javaslatát tudomásul vesszük, de a módosítás nem javasolt.

A DÉS Z átfogó felülvizsgálatának részévé tesszük a - terepviszonyok vizsgálata alapján –a tereprendezéssel kapcsolatos szabályozást.

Jelenleg a DÉS Z módosítása e szempontból nem indokolt.

14. Az utcaszabályozások felülvizsgálata

A Kormányhivatal a szabályozási terven feltüntetett utcaszabályozásokat javasolja felülvizsgálni.

A Kormányhivatal javaslatát tudomásul vesszük, de a módosítás nem javasolt.

Debrecen város teljes utcaszabályozásának felülvizsgálatára már sor került, első körben a gyűjtőutak, majd a kiszolgálóutak vonatkozásában a DÉS Z módosítása megtörtént, ezért jelenleg nem tartjuk indokoltnak az utcaszabályozás felülvizsgálatát.

A DÉS Z módosítása nem indokolt.

II.

A DÉS Z módosítása elírás miatt

A Debrecen 46. számú városrendezési körzet, Sámsoni út – 100-as vasúti fővonal – Lőtér utcai városi gyűjtőút által határolt (Júliatelep) területére vonatkozó, a 18/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelettel elfogadott DÉS Z módosítás során az ezen területre vonatkozó rendelettervezet tévesen, a külterületet jelölő 2. sz. mellékletre történő hivatkozást tartalmazta, ezért a jelen DÉS Z módosítással (rendelettervezet 14. §-a) helyesen, a belterületet jelölő 1. sz. melléklet rögzítése útján kerül sor a DÉS Z vonatkozó mellékletének módosítására.

III.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján a jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit.

Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a Közgyűlést tájékoztatni kell.

A fentiek alapján – a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításának várható következményeiről – az előzetes hatásvizsgálat vonatkozásában – az alábbi tájékoztatást adom:

A módosítás valamennyi jelentősnek ítélt hatása, különösen:

1. A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatásai, különösen:

- a) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása: Nincs.
- b) környezeti és egészségügyi következményei: Nincs.
- c) adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:
A módosítás adminisztratív terheit az Önkormányzat viseli.

2. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következménye:

A rendelet megalkotásával eleget teszünk a jogszabályi hierarchia követelményének. A rendelet megalkotása nélkül a magasabb szintű jogszabályokkal való ellentétes szabályozás sértené a megfelelő - kiszámítható és egyértelmű - jogalkalmazást.

3. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A rendelet megalkotását követően a végrehajtás tekintetében felmerülő feladatok ellátásához ezen feltételek adóttak.

IV.

A rendelettervezet – mint településrendezési eszköz – véleményezését a Korm. rendelet 42/A. § (1) bekezdése szerinti állami főépítési eljárás keretén belül folytatta le a Főépítési Iroda.

A Korm. rendelet 42/A. § (1) bekezdésében foglaltak alapján „Az állami főépítési eljárás esetén a polgármester a településrendezési eszköz tervezetét a záró szakmai vélemény megkérzése előtt véleményeztetni a partnerekkel a 29/A. § szerint. A polgármester a beérkezett véleményt ismerteti a képviselő-testülettel - a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal -, amely elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület, illetve átruházás esetén a döntésre jogosult dönt. A vélemény el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. A partnerségi egyeztetés a döntés dokumentálásával, közzétételével lezárul.”

A településfejlesztési, a településrendezési és a településképi partnerségi egyeztetési szabályzatról szóló 5/2017. (II.16.) önkormányzati rendelet előírásai alapján lefolytatásra került a Korm. rendelet 29/A. §-ában foglaltak szerinti partnerségi egyeztetési eljárás.

Ennek megfelelően Debrecen város honlapjára feltöltött tájékoztatóban, illetőleg annak mellékletét képező településrendezési eszköz tervezetével kapcsolatban 2017. augusztus 31-től 2017. szeptember 8-ig tartó időszakban lehetett véleményt nyilvánítani, észrevételt tenni.

Ezen időszak alatt partneri bejelentkezés nem történt.

A fentiek alapján a **Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság a 81/2017. (IX. 20.) KVFB határozatában** – tudomásul véve, hogy partneri bejelentkezés nem történt, vélemény, észrevétel nem érkezett – a partnerségi egyeztetés lezárását elfogadta.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben foglaltak alapján a településrendezési eszközök egyes módosításainak előkészítése során a módosítások várható környezeti hatását illetően egyeztetési eljárást kell lefolytatni a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről.

A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti, a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességét eldöntő egyeztetési eljárást lefolytattuk.

Ennek megfelelően a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú mellékletének II.1. pontjában meghatározott államigazgatási szerveket, illetve szakhatóságokat a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása dokumentációjának megküldésével felkértük arra, hogy a módosítás várható környezeti hatásának jelentősége alapján a környezeti vizsgálat, értékelés elkészítésének szükségességéről adjanak állásfoglalást.

A környezeti vizsgálat eseti eldöntésére vonatkozó eljárás 2017. szeptember 1. - 2017. szeptember 16. (15 nap) lezárult. **A megkeresett szervek közül egyik sem tartotta olyan jelentősnek a módosítást, mely a környezeti vizsgálat lefolytatását, elkészítését indokolttá tenné.**

A Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály Természetvédelmi Osztálya a rendelettervezet 4. §-ában az üdülőlázas zóna állattartásra vonatkozó előírásával kapcsolatban tett észrevételt, mely szerint az levegővédelmi szempontok alapján nincs összhangban az élelmiszerláncról és hatósági felügyeletéről szóló 2008. évi XLVI. törvény 6. § (5) és (6) bekezdésében foglaltakkal

/(5) Állat tartását csak állat-egészségügyi, közegészségügyi, állatjóléti, környezetvédelmi, illetve természetvédelmi indokkal lehet korlátozni.

(6) Mezőgazdasági haszonállat tartása önkormányzati rendeletben nem korlátozható./

A hatóság észrevételét fogadtuk, az előírás pontosítását tartalmazza a rendelet-tervezet.

A fentiek alapján **a Közgyűlés Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottsága a 79/2017. (IX. 20.) KVFVB határozatában – figyelembe véve a terv megvalósítása során várható környezeti hatást – a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartotta indokoltnak.**

Tekintettel arra, hogy a településrendezési eszköz kidolgozását partneri észrevétel nem befolyásolta, a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti eljárás során keletkező iratanyagot, valamint a településrendezési eszköz módosítás tervezetét végső szakmai véleményezés céljából megküldtük az állami főépítési hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal részére.

A Korm. rendelet 42/A. § alapján a Kormányhivatal **HB/01-ÁF/00148-6/2017.** számú záró szakmai véleményében (előterjesztés 2. számú melléklete) a tervezett településrendezési eszköz **módosítása tárgyában benyújtott észrevételeit megfontoltuk és részben beépítettük a rendelet-tervezetbe.**

- A szakmai vélemény 1. pontjában hivatkozott DÉSЗ rendelkezések álláspontunk szerint nem településképi előírások (épület színezése, tetőhajlásszögre vonatkozó előírások, építészeti térfal kialakítása) és egyébként összhangban vannak a Kormányhivatal szakmai segítségnyújtó levelében foglaltakkal. A DÉSЗ településképi rendelettel való összhangjának biztosítása nem tárgya e rendelettervezetnek, ugyanakkor az megfelel a településképi törvény azon előírásának, hogy helyi építési szabályzat településképi elemre vonatkozó új szabályt nem alkothat.

- A szakmai vélemény 3. pontjában megfogalmazott elvárásnak megfelelően módosítottuk a DÉSЗ 28/A. § (3) bekezdését, mellyel nem kerül tiltásra a telken való építmény elhelyezése.

- Álláspontunk szerint a szakmai vélemény 4. pontban rögzített követelménynek megfelel a DÉSЗ jelenlegi előírása, hiszen az OTÉK szerinti zöldterület közterületnek minősül, így az

ingatlan megközelíthetősége közterületről biztosított. A rendelkezés tervezett módosítása megfelel a Kormányhivatal szakmai segítségnyújtásában foglaltaknak.

- A szakmai vélemény 5. pontjában jelzett normatív szabályozási igényre figyelemmel alakítottuk ki a 28/C. § (16) bekezdését.

- A szakmai vélemény 6. pontjában megfogalmazott állami főépítési állásponttal nem ellentétes a DÉSZ szabályozása, tekintettel arra, hogy abban nincs az állattartást korlátozására vonatkozó szabály.

- A szakmai vélemény 2. és 7. pontjában foglalt javaslatnak, észrevételnek a rendelettervezet eleget tesz.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy az állami főépítési eljárás keretében egyeztetett településrendezési eszköz – így a rendelettervezet mellékletét képező dokumentum is - a Korm. rendelet 43. § (1) bekezdésének c) pontja szerint legkorábban az elfogadást követő napon léptethető hatályba.

V.

A már idézett és módosított **270/2016. (X.13.) határozatában** a Közgyűlés felkérte a főépítést Debrecen építészeti örökségének helyi védelméről szóló 35/2004. (IX. 10.) Kr. rendelet (a továbbiakban: értékvédelmi rendelet) felülvizsgálatára is és annak eredményeként a felülvizsgált rendelkezések településképi rendelettervezetbe - 2017. szeptember 30. napjáig - történő beillesztésére, valamint a Közgyűlés elé terjesztésére.

A településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény alapján az építészeti örökség védelmével kapcsolatos szabályozás a településképi rendelet részeként kerülhet csak meghatározásra. A településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény és a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény módosításáról szóló 2016. évi CLXXIV. törvényt – mely a hivatkozott 2017. szeptember 30-ai határidőt 2017. december 31. napjára módosítja – a Parlament elfogadta, a köztársasági elnök aláírására vár. Amennyiben a törvény a Közgyűlés üléséig kihirdetésre kerül, előterjesztői kiegészítésként javaslatot teszek a 270/2016. (X.13.) határozat módosítására is a határidő tekintetében.

Az előadottak figyelembe vételével **kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a DÉSZ-t a rendelettervezet szerint módosítani szíveskedjen.**

Debrecen, 2017. szeptember 13.

China Tibor
főépítész

DEBRECEN MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK
...../2017. (.....) önkormányzati rendelete

Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és
szabályozási tervéről szóló 8/2003. (V. 23.) Kr. rendelet módosításáról

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában és a 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,

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 42/A. § (4) bekezdésében meghatározott feladatkörében az állami főépítési hatáskörben eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal,

valamint a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2013. (I. 24.) önkormányzati rendelet 59. § (2) bekezdésének 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 és szabályozási tervéről szóló 8/2003. (V. 23.) Kr. rendelet (a továbbiakban: R.) 1. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A város közigazgatási területén területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni, homlokzatát átalakítani, annak színezését megváltoztatni (továbbiakban együtt: építési munkát folytatni) a magasabb szintű jogszabályok mellett e rendelet előírásai szerint szabad.”

2. §

A R. 3. § (2) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[(2) A tervezett beépítésre szánt területeken - az OTÉK 32. §-ában felsorolt építményeket kivéve – építeni]

„a) csak a teljes közmű kiépítése esetén szabad. A felszíni vizek elvezetésére a nyíltárkos megoldás is elfogadható.”

3. §

(1) A R. 6. § (3) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[(3) Kertvárosias lakózóna (Lke)]

„b) A területen elhelyezhető:

- legfeljebb két rendeltetési egység, mely lehet lakóépület, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, építmény, továbbá
- különleges esetben a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény, sportépítmény, maximum 3,5 t önsúlynál nem nehezebb gépjárművek kiszolgálására alkalmas üzemanyagtöltő.”

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

„(6) Az Lf, Lke és Lk zónában lakó fő rendeltetés esetén a hátsókert minimális mérete 0 (nulla) méter. A hátsó telekhatártól számított 6,0 méteren, vagy a területre előírt maximálisan megengedett építménymagassággal megegyező távolságon belül, továbbá az utcai építési vonaltól mért 30,0 méter távolságon túl, az ezen szakaszon kialakuló oldalkertek területét is beleértve kizárólag az alábbi építmények helyezhetők el:

a) a telek zöldfelületének használatával és gondozásával összefüggő könnyűszerkezetes (nem falazott) melléképítmények, mint kerti tároló, tüzelőtároló, főző- és sütőhely, 20 m²-nél nagyobb alapterületű, lábon álló kerti (esővédő)tető, továbbá

b) azok a melléképítmények, amelyeket az adott zónára vonatkozó előírások megengednek. A melléképítmények elhelyezése során maradéktalanul eleget kell tenni az adott telekre vonatkozó építési övezeti mutatókra vonatkozó (pl. beépítettség, zöldfelületi) előírásoknak. Ezen épületek építménymagassága az egyes önálló homlokzatok vonatkozásában sem haladhatja meg a 2,50 métert, tetőhajlásszöge pedig a 30 fokot. Telekhatáron történő elhelyezés esetén azokat tűzfalal kell kialakítani, a tetőzeten keletkező csapadékvizet saját telken belül kell elvezetni.”

4. §

(1) A R. 9. § (1) bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[(1) Üdülőházak zóna (Üü)]

„d) A területen állattartás céljára szolgáló építmény - a lovasturizmust szolgáló lóistálló kivételével - különálló árnyékszék, továbbá állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, siló és ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló melléképítmény csak terepszint alatti, fedett kialakítású lehet.”

(2) A R. 9. § (2) bekezdés b) - c) pontjai helyébe a következő rendelkezések lépnek:

[(2) Hétvégi házas zóna (Üh)]

„b) A területen - csak olyan építmények helyezhetők el, melyek a terület rendeltetésével összhangban vannak, illetve azt szolgálják.

c) A területen – a lovas turizmust szolgáló lóistálló kivételével – különálló árnyékszék, továbbá állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, siló és ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló melléképítmény csak terepszint alatti, fedett kialakítású lehet.”

5. §

(1) A R. 14. § (2) bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[(2) Mezőgazdasági tanyás zóna (Mt)]

„d) A telek beépítettsége nem haladhatja meg a 3%-ot, birtokközpont telkén a 45%-ot. Önálló lakóépülettel a telekterület legfeljebb 1,5%-a, de max. 300 m² építhető be.”

(2) A R. 14. § (5) bekezdés n) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[Mezőgazdasági zónák közös előírásai]

„n) A birtokközpont telkén védőtávolságot igénylő épület (építmény) úgy helyezhető el, hogy annak jogszabályban előírt védőtávolságát elsősorban a birtokközpont telkén belül kell biztosítani, de a védőtávolság biztosítására a birtokközpont telkével közvetlenül határos birtoktest telke is igénybe vehető.”

6. §

A R. 20. § (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az építési zónákon belül kijelölt, már kialakult és átalakításra nem szánt kialakult szabályozási kategóriába sorolt (a továbbiakban: kialakult) területeken a beépítési módot, az előkert szükségességét és mértékét, az építési hely területét, a hátsókert mértékét a telek minimális méretét és a telek alakításának, beépítésének feltételeit sajátos előírások (jelen rendelet IV. fejezetében rögzített előírások) hiányában a szomszédos telkeken kialakult adottságok és az egyéb országos érvényű előírások alapján, valamint a 21. § 1/a-1/b. táblázataiban meghatározott keretek között az Étv. 18. § (2) bekezdése szerinti illeszkedés elve szerint az építési hatóság határozza meg szükség szerint a városi főépítész előzetes állásfoglalásával figyelembevételével. A legnagyobb beépítettséget az építési zóna előírásokban minden esetben számszerűen a 21. § 2/a-2/b. táblázatok keretei között meg kell határozni.”

7. §

(1) A R. 26. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A zóna területén az építési hely mélységét az előkert építési vonal határától merőlegesen mért 30 m-ben kell kijelölni, kivéve, ha állattartás céljára szolgáló építmény elhelyezhető, akkor erre a célra az építési hely mélysége további 15 m-rel növelhető. Ettől eltérni csak különleges esetben lehet.”

(2) A R. 26. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) A zóna területén valamennyi melléképítmény elhelyezhető. Állattartás céljára szolgáló építmény - amennyiben azt a telekméretek lehetővé teszik - csak a szabályozási vonaltól - a beépítési vonalra merőlegesen mért - 30 m-en túl helyezhető el.”

8. §

A R. 28/A. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Nem kialakult telektömbben lévő telekre építmény úgy helyezhető el, hogy annak mérete megfelel az oda vonatkozó előírásoknak és a beépítés, valamint a rögzülő telekállapot nem akadályozza a tömb egyéb részein az előírásnak megfelelő telekalakítást.”

9. §

A R. 28/B. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Ahol a szabályozási terv a közlekedési és a beépítésre szánt terület között zöldterületeket jelöl, ott a zöldterület a telek megközelítésére a szükséges mértékben igénybe vehető, amennyiben az közvetlenül közlekedési területről nem megoldható. Ezen megközelítésre vonatkozó szabályok alkalmazhatók meglévő vasúti iparvágány és vízgazdálkodási terület (csatorna) esetén is.”

10. §

(1) A R. 28/C. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8) Az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról szóló jogszabályban foglaltak figyelembevételével a szomszédos telkeken meglévő és tervezett építmények közötti legkisebb tűztávolság:

a) 4,0 m-ig csökkenthető beépítési módtól függetlenül, ha az egymást átfedő szemben fekvő homlokzatok közül legalább az egyik homlokzaton a nyílások helyiségenként 0,40 m² nyíló felületnél nem nagyobbak. Ezen előírás maximum 6,00 méteres építménymagasságig alkalmazható.

b) 2,0 m-ig csökkenthető zárt sorú beépítési mód esetén, ha az egyik homlokzat nyílás nélküli tűzfal és a másik homlokzaton helyiségenként 0,40 m² nyíló felületnél nem nagyobbak a nyílások.”

(2) A R. 28/C. § (16) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(16) Az ún. Nyugati kiskörút tervezett szakaszának nyomvonala mentén lévő telektömbökben telket alakítani vagy telket beépíteni akkor lehet, ha az adott épület megtervezése, illetőleg megépítése nem gátolja legalább 12,00 m-es beépítési mélység biztosításával az egységes építészeti térfal kialakítását, továbbá a visszamaradó (önállóan nem beépíthető) telekrészek csatolásra kerülhetnek a beépítendő ingatlanhoz. Ettől eltérni csak különleges esetben lehet.”

11. §

A R. 40. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A város területén állattartás céljára szolgáló építményt elhelyezni csak e rendelet előírásai és a vonatkozó egyéb jogszabályok, hatósági előírások együttes figyelembevételével szabad.”

12. §

A R. 70. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) A külterületen meglévő lakóépületek a 15. §-ban rögzített előírások figyelembe vétele mellett azon túl idegenforgalmi rendeltetésű építményekkel is bővíthetők, illetőleg idegenforgalmi rendeltetésre is átalakíthatók (kereskedelmi szálláshely, vendéglátás). A lovas turizmust szolgáló állattartó építményeken kívül más állattartó építmény csak a saját szükségletnek megfelelő mértékű állattartás céljából helyezhető el. Ezen új építmények elhelyezése, a külterületen meglévő lakóépületekkel együtt is max. 5%-os beépítettséget eredményezhet a telken.”

13. §

(1) A R. 80. § 15. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[80. § A rendelet alkalmazása tekintetében:]

„15. Különleges eset: a rendeltetési zónákban használt fogalom, e rendeletben foglalt általános szabályoktól eltérő, a speciális adottságokat figyelembevevő területfelhasználás meghatározására vonatkozó egyedi szabály, mely esetekben szükséges a Főépítésznek a főépítészti tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 8. § d) pontjában meghatározott szakmai véleménye, mely során a fentiek megítéléséhez a Főépítész szükség szerint beszerezheti az érintett bizottságok véleményét, valamint a véleménye kialakításához az általa szükségesnek ítélt munkarészeket (vizsgálati anyagok, látványterv stb.) bekérheti.”

(2) A R. 80. §-a a következő 47. ponttal egészül ki:

[80. § A rendelet alkalmazása tekintetében:]

„47. Zártsorú-keretes beépítési mód:

Az építési hely nagysága a maximális beépítettség mértékéig az építési telek egésze, ahol az épület legalább három szomszédos telekhatárokhoz tűzfallal csatlakozik azzal, hogy hézagosan zárt sorú beépítés nem alkalmazható.”

14. §

A R. 1. sz. melléklete a Debrecen, 46. számú városrendezési körzet - Sámsoni út – 100-as vasúti fővonal – Lótér utcai városi gyűjtőút által határolt telektömb - területére vonatkozóan az 1. melléklet szerint módosul.

15. §

Hatályát veszti a R.

- a) 2. § (4), (5) és (8) bekezdése,
- b) 9. § (1) bekezdés g) pontja,
- c) 14. § (3) bekezdés e) pontja,
- d) 33. § (4) bekezdése,
- e) 34. § (3) és (8) bekezdése,
- f) II. Fejezet 6. címe és az azt követő 35. §-a,
- g) 42. § (2) bekezdése,
- h) 46. § (5) bekezdése,
- i) 68. § (5) bekezdés 4. pontja.

16. §

Ez a rendelet 2017. október 1. napján lép hatályba.

Dr. Szekeres Antal
jegyző

Dr. Papp László
polgármester