

<i>Előterjesztő:</i>	
	Kováts Ákos főépítész
Tárgy:	Debrecen építészeti örökségének helyi védelméről szóló 35/2004.(IX.10.) Kr. rendelet módosítása
Iktatószám:	19925//2010
Ügyintéző:	Sziki Gyula Dr. Farkas Róbert
Melléklet:	<u>értékvizsgálat</u> <u>hatályos rendelet</u> <u>rendelettervezet</u>
Feladatot jelent:	Kováts Ákos Pajna Zoltán Árpád Kósa Lajos Áts László részére
Véleményező bizottság:	Városfejlesztési Bizottság Környezetvédelmi Bizottság
Törvényességi véleményezésre benyújtás időpontja:	2010. február 10.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Dobi Csaba

TISZTELT KÖZGYŰLÉS!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése a 35/2004.(IX.10.) Kr. rendeletében (a továbbiakban: Rendelet) szabályozza Debrecen város értékes építészeti, táji, valamint az épített környezettel összefüggő természeti elemek jellegzetességének, hagyományos megjelenésének megőrzését célzó helyi védelem (egyedi és területi) alá helyezés, illetve a védelem megszüntetésének általános rendjét és feltételeit.

A Rendelet – magalkotása óta – több alkalommal módosításra került.

I.

Az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és az építészeti-műszaki dokumentációk tartalmáról szóló 37/2007. (XI. 13.) ÖTM rendelet – közismertebb nevén az Építési Kódex (a továbbiakban: Kódex) – megítélésem szerint olyan építési engedélyezési eljárásra vonatkozó könnyítéseket tartalmaz, amely hátrányosan befolyásolja a városban folyó építési munkák kontrollálhatóságát.

A Kódex 1. sz. mellékletének 1.III. pontja szerint meglévő építmények esetében csak akkor kell építési engedélyt kérni a felújítás, helyreállítás, átalakítás, vagy korszerűsítés során, ha annak tartószerkezeti rendszerét, vagy tartószerkezeti elemeit meg kell változtatni (átalakítás, elbontás, megerősítés). Ebből következően alapesetben a meglévő épületek homlokzati elemeinek teljes átalakítása engedély nélkül végezhető. Ennek értelmében a frissen felépített épületek homlokzata is bármikor átalakítható, így gyakorlatilag értelmetlenné válik az új épületek engedélyezése során a homlokzatokra történő előírások meghozatala és azok ellenőrzése.

A Kódex szerint többek között a következő építési tevékenységek végezhetőek engedély és bejelentés nélkül:

- 2 m²-es, vagy attól kisebb felületű reklámtábla, hirdetési célú építmény, kirakatszekrény (darabszámtól függetlenül),
- az épület homlokzata elé épített fix, vagy kinyitott állapotú, a homlokzati síktól 4 méternél kisebb kiállású vagy 30 m² –nél kisebb vetületű előtető,
- napenergia-kollektor, klímaberendezések szerelvényei, árnyékoló,
- épület szerkezetével egybe- vagy összeépített, fix, a homlokzati síktól 2,0 m-nél nem nagyobb kiállású vagy a 25,0 m²-nél nem nagyobb vízszintes vetületű előtető, védőtető
- az OTÉK 4. számú mellékletében meghatározottak szerint személygépkocsi elhelyezési, vagy többlet-elhelyezési kötelezettséggel nem járó és 10,0 m² vagy annál kisebb bruttó alapterületű kereskedelmi, vendéglátó célú építmény építése, elhelyezése.

A fenti felsorolásból kitűnik, hogy a városban meglévő épületek homlokzata a jelenleg hatályos rendelkezések szerint szabályozhatatlan, és ez olyan városképi káoszt eredményezhet, amelyet mindenképp javaslok megelőzni.

A Kódex 1. sz. mellékletének 5. IV. pontja ugyanakkor az önkormányzati rendelettel védetté nyilvánított területen álló meglévő építmény homlokzatán végzett építési tevékenységre (pl: átalakítás, felújítás, nyílászáró-csere, vakolás, színezés, felületképzés), továbbá a homlokzatra, tetőszerkezetre szerelt szerelvény, berendezés létesítésére, illetve a homlokzatán, tetőszerkezetén hirdetési, vagy reklámcélú építmények, berendezések elhelyezésére méretre való tekintet nélkül bejelentési kötelezettséget ír elő. A bejelentési kötelezettséggel kapcsolatos építésügyi eljárásra vonatkozó szabályok jóval rövidebb határidővel ugyan, de ugyanazokat a dokumentációkat, és folyamatokat írja elő, mint az építési engedélyezési eljárás.

A fenti anomáliák kezelésére egyetlenegy járható út van. Mindazokra a területekre, amelyeket az eddigiekhez hasonlóan szeretne az önkormányzat kontrollálni, ki kell terjeszteni a területi védettséget.

A Rendelet módosítása azért nagyon fontos, mert a Kódex megjelenését kihasználva sok építető a város jelentős területein végez a városképet befolyásoló homlokzati átalakítási építési munkát.

A Rendelet 2009. év júliusi módosításával pontosításra kerültek az értékvizsgálat készítésére, valamint a helyi védelem alá helyezési, illetve annak megszüntetésére irányuló eljárás megindítására vonatkozó szabályok.

A Rendelet jelenlegi módosítás tervezete Debrecen Város közigazgatási területének településképi védelméről szóló építészeti értékvizsgálatán alapul, amely a jelen előterjesztés melléklete.

Az értékvizsgálat az alábbi megállapításokat fogalmazza meg:

A város közigazgatási területének jó része kívül esik azon hatósági, véleményezési jogkörön, amellyel épített környezeti kultúránk védhető lenne a spontán telek- és épülethasználati eltorzítások ellen. A kialakult városképi állapotok és a hatósági munka korlátai egyaránt indokolják a helyi területi (városképi) védelmi szabályozás szükségességét.

Az egyes sajátos építészeti karakterekkel lefedett városrészek mindegyikére megállapítható, hogy a vizsgált karakterekben meglévő épületek homlokzati megjelenését, utcaképben betöltött szerepét meg lehet őrizni (ill. értékálló módon fejleszteni kell). Erre alkalmas eszköz az építésügyi hatósági (bejelentési) eljárás, illetőleg az ezen belül szükséges építészeti-szakmai véleményezés (főépítési állásfoglalás).

Az egyes ingatlanok városképi védettsége az előterjesztői javaslat szerint kiterjed:

- a városképi védelemmel érintett épületek utcaképet, ill. táji értéket befolyásoló homlokzati beavatkozásaira és
- az utcakép, ill. tájkép szempontjából jelentős telekrészekben történő melléképítmények elhelyezésére.

Az értékvizsgálat megállapításai igazolják, hogy Debrecen város területén a helyi területi védelem elrendelése indokolt.

A területi védelem hatálya kiterjed:

- Debrecen Nagykörúton (Nyíl u.- Árpád tér - Rakovszky D. u. Benedek tér - Hajnal u. - Wesselényi u. - Petőfi tér - Erzsébet u. - Külsővásártér - Nyugati u. - Pesti u. - Böszörményi út - Füredi út - Hadházi u.) belüli területe és a Nagykörút külső oldalának területe egy telek mélységig;
- a Nyíl utca és Apafi utcák közötti un. Taksás telkes területre,
- a városon áthaladó városképi jelentőségű utak két oldalának területére a közterület határától egy telek mélységben, külterületen 100-100 m-es szélességben.

A fentiek alapján, a Rendelet módosításával lehetővé válik, hogy a védetté nyilvánított területen lévő telken meglévő, de nem védett építmény vonatkozásában

a) a homlokzaton végzett átalakítási, felújítási, vakolási, színezési, felületképzés-módosítási építési tevékenység, vagy nyílászáró-csere, továbbá

b) a homlokzatra, födémre vagy tetőzetre szerelt bármely szerelvény, berendezés, antenna, antennatartó szerkezet, műtárgy, égéstermék-elvezető létesítése, valamint

c) a homlokzaton, tetőzeten, valamint műemléki területen hirdetési vagy reklámcélú, illetve művészeti ábrázolást tartalmazó építmények, berendezések, szerkezetek elhelyezése (méretekre való tekintet nélkül)

e tevékenység egyidejű megkezdése mellett bejelentés köteles legyen. Ezen hatósági eszköz útján hatékonyabban valósul meg az önkormányzat településképi érdekeinek érvényesítése.

A jelzett építmények létesítésének helyét és módját Debrecen Város Helyi Építési Szabályzata, valamint a közterület használatának rendjéről szóló külön önkormányzati rendelet határozza meg.

A Rendelet 1. számú mellékletében felsorolt területi védelem alatt álló közterek, parkok, emlékhelyek védettsége „beolvad” a módosító rendeletben foglalt területi védelem határának hatályába. Jogtechnikailag e melléklet helyébe a jelen rendeletmódosítás melléklete lép.

II.

A területi védelem elrendelése nem érinti a jelenleg is helyi egyedi védelem alatt álló épületek (a Rendelet 2. számú melléklete) jogi státuszát. Ugyanakkor, a rendelet területi védettségre vonatkozó módosításával együtt aktualizálásra került a helyi egyedi védettségű ingatlanok, épületek listája.

E felülvizsgálattal egyrészt törlésre kerültek azok az ingatlanok, amelyek a rendelet hatálybalépése óta műemléki védettséget kaptak (hét épület) –

34. Bethlen u. 4. sz.	8260
62. Egyetem sgt. 70. sz. Rimanóczy-ház műemlék	21772/1
130. Méliusz téri templom műemlék	6465

181. Piac u. 22. sz. műemlék	9013
186. Piac u. 39. sz. és az udvari lábasház műemlék	9067/1/2
187. Piac u. 49. sz. műemlék	9063
218. Sestakert u. 4. sz. műemlék	21773

másrészt a hatóságilag elbontott épületek (két épület), de azok az épületek is, amelyek hatósági döntéssel végrehajtott elbontás után – ugyanazzal a megjelenéssel – újjá lettek építve (három épület) –

37. Borz u. 11. sz.	8049
42. Csap u. 2. sz.	8014
92. Iparkamara u. 8. sz.	9640
100. Kétmalom u. 17. sz.	20554
221. Simonyi út 2. sz.	21039

Azon épületek továbbra is védettek, amelyek időközben műemléki környezeti védeltséget kaptak (három épület) –

101. Kígyó u. 42. sz.	6771
122. Lórántffy u. 42. sz.	6768
123. Lórántffy u. 46. sz.	6766

Az időközben megosztott telkek helyrajzi számai is, valamint az elírások pontosítása átvezetésre kerültek.

71. Ember P. u. 15. sz. telekmegosztás utáni telkek	20853/1; /2
154. Nap u. 1. sz.	8817
260. Tanító u. 16. sz.	8069/2

Fentiekén túl jelenleg a Rendelet 1. számú mellékletében területi védelem alá vannak helyezve olyan emlékművek, síremlékek, amelyeknek egyedi védelem alá helyezése lenne indokolt. Ezeket a tervezet szerint kivesszük a területi védelem alól és bekerülnek az egyedi védelem alá helyezett építészeti értékek körébe.

III.

A Rendelet módosításával egyidejűleg szükséges a magasabb szintű jogszabályokkal ellentétes rendelkezéseket is módosítani, hatályon kívül helyezni, így a 10.§ (2), (4) és (6) bekezdések mellőzésével a Rendelet 10.§-ának szabályozási tartalma is a szükséges mértékben változik, illetőleg pontosításra kerül a 7.§ címe, mely szerint a fenntartással kapcsolatos rendelkezések az egyedi védett értékek vonatkozásában lesznek relevánsak.

Miután magasabb szintű jogszabály nem teszi kötelezővé azt, hogy a jegyző egyedi határozatban közölje a védett érték tulajdonosával a védelem alá helyezés, illetve annak megszüntetésének tényét, indokolatlan a Rendeletben fenntartani e rendelkezést.

IV.

A helyi védelem alá helyezési eljárás megindításáról az érdekelteket a helyben szokásos módon, a Debrecen Újságban, valamint a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján 2009. december hónapban tájékoztattuk. Észrevétel az eljárással kapcsolatosan nem érkezett.

V.

A fenti indokok alapján kérem T. Közgyűlést, hogy Debrecen építészeti örökségének helyi védelméről szóló rendelettervezetet elfogadni szíveskedjen.

D e b r e c e n, 2010. január 5.

Kováts Ákos
főépítész