

Előterjesztő:	
	Kováts Ákos főépítész
Tárgy:	Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003.(V.23.) Kr. rendelet (DÉSZ) módosítása
Iktatószám:	154137/2009
Ügyintéző:	Sziki Gyula Farkas Róbert
Melléklet:	<u>Állami Főépítész szakmai véleménye 2 rendelet tervezet</u> <u>Állami Főépítész szakmai véleménye 1 hatályos DÉSZ</u>
Feladatot jelent:	Kósa Lajos polgármester Pajna Zoltán alpolgármester Kováts Ákos Építésügyi Főosztály vezetője Áts László Műszaki Osztály vezetője részére
Véleményező bizottság:	Városfejlesztési Bizottság Környezetvédelmi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2009. január 21.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Dobi Csaba

Tisztelt Közgyűlés!

Debrecen Megyei Jogú Város Közgyűlése, a 8/2003.(V.23.) Kr. rendeletével elfogadta a város helyi építési szabályzatát (DÉSZ) és szabályozási tervét.

A DÉSZ alkalmazásában eltelt idő alatt, annak hatósági és településrendezési használata során több olyan nyilvánvaló módosítási igény merült fel, amely a helyi építési szabályzat és szabályozási terv elfogadásakor még nem volt ismert, továbbá néhány olyan hibára derült fény, amelyek javítása mindenképpen szükséges annak érdekében, hogy a hatályos rendelet a jogalkotó szándékának megfelelően legyen alkalmazható.

Az alaprendelet elfogadása óta eltelt időszak alatt jelentkező részmódosítási igények különböző súlyúak. Egy részük javításnak, pontosításnak minősíthető, másik részük a DÉSZ-t alkalmazók, valamint az ingatlantulajdonosok, és befektetők által kezdeményezett módosítás, míg harmadik részük pedig a használat során nyert tapasztalatokból származó – a DÉSZ előírásokra vonatkozó – korrekciós, kiegészítési igény.

Indokolt a DÉSZ egészének felülvizsgálata és átgondolása is, abból a célból, hogy végeredményként a jogalkalmazók számára egy olyan egységes szerkezet kerüljön elfogadásra, amely az alkalmazás során minden érintett megelégedését szolgálja.

A helyi építési szabályzat módosítása során fontos cél a kertségi lakóterületek és az értékes belvárosi településszerkezet védelme, melynek érdekében a rendelet-tervezet szigorításokat tartalmaz. Kiemelt feladat továbbá Debrecen város közterületeinek védelme, elsődlegesen a reklámhordozók elhelyezésével, fennmaradásával kapcsolatos feltétel rendszer szigorításával. A helyi építési szabályzat módosítása nem érinti sem a településszerkezeti tervet, sem a szabályozási terv rajzi elemeit (szabályozási vonalak, építési övezetek, építési helyek, beépítési kódok stb.), csak az előírások egészülnek ki, illetve változnak.

A helyi építési szabályzat módosításától környezetterhelő hatás nem várható, sőt az előírások tervezett változtatása (a szigorítások) várhatóan a környezetterhelés csökkenését eredményezi, ezáltal a környezetre kedvező hatást gyakorolhat.

A helyi építési szabályzat módosítása kapcsán a 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet 1.§ (3) bekezdése alapján megkeresett szervek részéről nem merült fel a környezeti vizsgálat szükségessége. A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Észak-Alföldi Irodája jelezte véleményében, hogy indokoltnak tartja a város egészére vonatkozó örökségvédelmi hatástanulmány elkészítését. A Hivatallal folytatott egyeztetés eredményeképpen a DÉSZ módosítás kapcsán jelen eljárásban eltekintettek a város egészére kiterjedő örökségvédelmi hatástanulmány elkészítésétől. Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzat Városfejlesztési Bizottsága 3/2008.(I.29.)VFB határozatában egyetértett a tervezett rendelet-módosítással és nem tartotta szükségesnek a környezeti (örökségvédelmi) vizsgálat elvégzését. A Környezetvédelmi Bizottság 1/2008.(I.29.)KVB határozatában elfogadta az erre irányuló előterjesztést.

A helyi építési szabályzat egyeztetési dokumentációját megküldtük a 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott, a településrendezési tervek véleményezési eljárásában érdekelt valamennyi szerv részére.

A véleményezési eljárás során megkeresett szervek részéről beérkezett észrevételek, ellenvélemények tisztázása céljából 2009. szeptember 15-én egyeztető tárgyalást tartottunk. Az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvét –mely tartalmazta a valamennyi elfogadott és el nem fogadott véleményt (azok indoklásával együtt)- megküldtük a véleményezési eljárásban érdekelt valamennyi szerv részére.

Az Étv. 9. §-ban foglaltaknak megfelelően a tervanyagot közszemlére kifüggesztettük, melyről az érintetteket sajtóhirdetésben tájékoztattuk. A kifüggesztés során a tervvel kapcsolatban észrevétel nem érkezett.

Az egyeztetési eljárás befejezését követően a rendelet-tervezetet az érdekelt államigazgatási szervek észrevételével együtt szakmai véleményezés céljából megküldtük az Állami Főépítész részére.

A megküldött 260-6/2009 számú szakmai véleményét, észrevételeit az alábbiak szerint értékeltük:

1.

1. ad.3.§ (1) az Állami Főépítész Úr által javasolt „pontosíthatja” kifejezést a „módosíthatja” helyett fogadtuk és a DÉSZ tervezetet eszerint korrigáltuk. Az Állami Főépítész Úr által javasolt „az érintett építési övezetek szerinti kialakítható legkisebb telekterületméret megtartása mellett” feltételnél véleményünk szerint a DÉSZ tervezetünk általánosan több, pontosabb feltételt tartalmaz, ezért annak megtartását indokoltnak tartjuk.

Az észrevétel mérlegelésével módosított előírást –figyelemmel a kiegészítő szakmai véleményben foglaltakat is (Lásd lentebb)- a következőképpen szerepeltettük:

(„Településszerkezeti és szabályozási terv módosítása nélkül az építési övezetek határait egy telek vonatkozásában a Főépítész állásfoglalásával az építésügyi hatóság pontosíthatja – ugyanazon telekre vonatkozóan egy alkalommal- ha a határmódosítással érintett szomszédos építési övezet a vonatkozó szabályok alapján beépíthető marad. *Az övezeti határ pontosítással érintett telek területe nem haladhatja meg az adott ingatlanra kiterjesztendő övezet területét, illetve lakóterület esetén az 5000 m²-t.*”)

2.

2. ad.3.§ (6) az Állami Főépítész Úr által javasolt „pontosítás” kifejezést a „módosítás” helyett fogadtuk és a DÉSZ tervezetet eszerint korrigáltuk.

3.

3.a. Az Állami Főépítész szakmai véleményében –egy konkrét előírás kapcsán- észrevételezte, hogy az állampolgár nem „kényszeríthető” a Főépítész előzetes véleményének beszerzésére. Álláspontunk szerint a DÉSZ tervezet észrevételezett szabályozása („*Klímaberendezést, szerelvényeit és egyéb tartozékait, azok épülethez igazodó optikai takarása nélkül a homlokzaton, tetőzeten elhelyezni nem lehet. A takarás építészeti kialakítását a Főépítésszel véleményeztetni kell.*”) nem kizárólag az ügyfél kötelezettségeként írja elő ezen vélemény beszerzését (az eljárás során azt az építési hatóság, a tervező, befektető stb. is beszerezheti).

Véleményünk szerint egy Debrecen léptékű városban a főépítésznek indokolt biztosítani egy jogszabályi keretek között érvényesülő mozgásteret a hatékony, pusztán szakmaiságon alapuló döntést igénylő kérdések rendezésére. Az önkormányzati főépítész feladata –többek között- hogy szakmai véleményével, állásfoglalásával segíti a terület, illetve a település egységes táji és építészeti arculatának alakítását. Tekintettel arra, hogy a főépítész a település szakmai lelkiismerete, ezért kívánatos a helyi szabályozásban ennek érvényre juttatásához segítséget nyújtani, hiszen egy főépítész –szakemberei segítségével- személyében is kell, hogy formálja egy település arculatát. A főépítész vélemény DÉSZ-ben rögzített feltételekkel történő megkövetelése azon, tapasztalatainkból adódó megoldandó 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. A szakmaiságot mind a Főépítész személyén, mind pedig a Tervtanács munkáján keresztül erősíteni szeretnénk, amelynek véleményünk szerint a DÉSZ-ben (is) indokolt nyomatékot adni.

Az előadottak figyelembevételével, a főépítész véleményével kapcsolatos szabályozásokat megtartjuk a DÉSZ tervezetben, a törvényi alapon nyugvó észrevétel ellenére is.

3.b.

- Az Állami Főépítész különleges eset szabályozására vonatkozó javaslatát fogadtuk és a DÉSZ tervezet építési zónák általános előírásairól szóló 28.§-ába beépítettük.
- A nem törvényi alapokon nyugvó észrevételt megvizsgáltuk. Szakmai megítélésünk szerint a DÉSZ különleges esetre vonatkozó fogalmi meghatározásában szereplő főépítész, valamint külön helyi rendeletben szabályozott tervtanácsai véleményezési kötelezettség garanciát nyújt a normatív szabályozás elvének érvényesülésére, figyelemmel arra is, hogy az a) pontban hivatkozott általános előírások szabályozásában szerepel a különleges esetben elhelyezhető építmények létesítésének feltétel-rendszere.

4.

4. ad.46.§(4) Az Állami Főépítész észrevételét fogadtuk és a kertépítészeti terv kötelezettségét a DÉSZ 50.§ -ból töröltük.

5.

5. ad. 72. § Álláspontunk szerint a DÉSZ 2003 évi elfogadása óta eltelt időszakban a DÉSZ használata során a fogalom-meghatározások helyeként a rendelet vége rögzült, melynek megváltoztatása a mindennapi használatra tekintettel (külső tervezők, I.fokú hatóság) nem lenne szerencsés. Egyébként a fogalom-meghatározások elhelyezése tekintetében az országos szabályozások sem egységesek (pl. OTÉK, Étv).

6. Az OTÉK településrendezési követelményeitől megengedőbb szabályozásához az Állami Főépítész az alábbi eltérésekkel járult hozzá:

- kisvárosias lakóterület saroktelkeinek 75%-os beépíthetősége (hatályos DÉSZ-ben meglévő előírás),

- 18,00m-nél keskenyebb utcák esetén az épületrészek benyúlásának megengedőbb szabályozása (hatályos DÉS-ben meglévő előírás),
- kerti tó vonatkozásában a vízfelület zöldfelületbe történő figyelembe vétele.

A víz- és fürdőmedencére vonatkozó észrevételt fogadtuk és a DÉS tervezetet korrigáltuk.

8.

8. ad.24. § (14) Az Állami Főépítész vonatkozó észrevételeit fogadtuk, a DÉS tervezetet korrigáltuk.

9. Az Állami Főépítész javaslatot tett a szabályozás olyan irányú „könnyítésére”, mely lakóterületen a gépjármű elhelyezésére szolgáló telkek kialakítását tenné lehetővé akár a beépítettség növelése mellett. Véleményünk szerint -Debrecen sajátosságaira tekintettel- a javasolt módosítás aggályos az alábbi indokok miatt:

- nem kedvező városképi állapotokat eredményezhet (pl. az „örökölt” 'A' típusú garázssorok),
- lakóterületen a szomszédos ingatlanok tulajdonosaival konfliktus helyzetet eredményezhetne,
- ilyen jellegű szabályozást nem a rendeletben, hanem –a szükséges vizsgálatokkal alátámasztva- a szabályozási tervben, rajzi alapokon rögzítve lenne célszerű vizsgálni,
- Debrecenben a DÉS 28.§(3) bekezdése tartalmaz kedvezményeket a gépjármű-tárolóhelyek létesítésére vonatkozóan, a szabályozási terv pedig rögzít kijelölt gépjármű-tárolóhelyeket (parkolóház, mélygarázs) a város leginkább parkoló-hiánnyal küzdő területein (pl. belváros).

Az Állami Főépítész szakmai véleményének beszerzését követően –a DÉS tervezet terjedelmére tekintettel- előzetes jogi kontrollt kértünk, melynek során a felvetődött észrevételek egy része a DÉS szakmai-érdemi részét nem érintő szerkezeti-pontosító korrekcióként került figyelembe vételre. Másrészt felvetődött a DÉS 2.§(4) bekezdésében meghatározott szabályozás pontosításának igénye, továbbá a DÉS 31.§ -ában a helyi védelem alá eső terület szabályozásában -az utcaszabályozások tekintetében- kialakult ellentmondás feloldásának szükségessége. Ezen észrevételekkel szükségesnek ítéltük és ismét megkerestük az Észak-Alföldi Regionális Államigazgatási Hivatal Állami Főépítészt szakmai véleményezés végett.

Az Állami Főépítész 8-2/2010 számú –a korábbi - kiegészítő szakmai véleményében javasolta a DÉS 2.§(4) bekezdésének kiegészítését a legnagyobb telekterületre vonatkozó szabályozással, melynek eleget tettünk.

A 8-2/2010 számú kiegészítő szakmai vélemény felhívta továbbá a figyelmet a DÉS 31.§ -ában a helyi védelmi zóna szabályozása kapcsán az utca-szabályozások ellehetetlenülésére, illetve a különböző védelmi kategóriák megkülönböztetésének lehetőségére.

A szakmai vélemény figyelembevételével korrigáltuk a DÉS tervezetet úgy, hogy a helyi védelem alá eső területen az utcaszabályozások lehetőségét biztosítottuk.

Az Állami Főépítész 260-6/2009 számú, és 8-2/2010 számú szakmai véleménye az indokolt, el nem fogadott és elfogadott véleményen túl nem tartalmaz olyan észrevételt, mely a DÉSZ módosítás közgyűlés elé terjesztését kifogásolná.

Az előadottak figyelembevételével kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályzási tervéről szóló 8/2003.(V.23.) Kr. rendeletet a rendelet-tervezet szerint módosítani szíveskedjen.

Debrecen, 2010. január 19.

Kováts Ákos
főosztályvezető