1. számú melléklet

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. § (2) bekezdésében meghatározott állami főépítész hatáskörében 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 m^2-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. beépítettségi, 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 tűzfallal kell kialakítani, a tetőzeten keletkező csapadékvizet saját telken belül kell elvezetni.

A melléképítmények elhelyezése során maradéktalanul eleget kell tenni az adott telekre vonatkozó építési övezeti mutatókra vonatkozó (pl. beépítettségi, 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 tűzfallal 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) Üdülőházas 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) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[(2) Hétvégi házas zóna (Üh)]

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

(3) A R. 9. § (2) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

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

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 m^2 építhető be.”

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

„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 állásfoglalásának 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 előkerti 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 akkor helyezhető el, amennyiben 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 m^2 nyíló felületnél nem nagyobbak. Ezen előírás maximum 6,00 méteres építménymagasságig alkalmazható.

b) 2,0 m-ig csökkenthető zártsorú beépítési mód esetén, ha az egyik homlokzat nyílás nélküli tűzfal és a másik homlokzaton helyiségenként 0,40 m^2 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 lehetőségével az egységes építészeti térfal kialakításának a lehetőségét, 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 a 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 §-a a következő 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 főépítészi 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.) bekérhet.”

(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 zártsorú beépítés nem alkalmazható.”

14. §

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

15. §

Ez a rendelet 2017. …… napján lép hatályba.

16. §

Hatályát veszti a R. II. Fejezetének 6. címe és az azt követő 35. §, 2. § (4) bekezdése, 2. § (5) bekezdése, 2. § (8) bekezdése, 9. § (1) bekezdés g) pontja, 14. § (3) bekezdés e) pontja, 33. § (4) bekezdése, 34. § (3) bekezdése, 34. § (8) bekezdése, 42. § (2) bekezdése, 46. § (5) bekezdése, 68. § (5) bekezdés 4. pontja.

Dr. Szekeres Antal
jegyző

Dr. Papp László
polgármester