

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 19/2023. (VI. 22.) önkormányzati rendelete

a településkép védelméről

Hatályos: 2025. 12. 19

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 4. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (1) bekezdés a) pontjában, 6/A. § (2) bekezdésében és az 57. § (2) és (3) bekezdésében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXVIII. törvény 1. § a) pontjában, 2. § (2) bekezdésében, 3. §-ában, 7. §-ában, 8. § (3) bekezdésében, 9. § (4) bekezdésében, 10. § (1) bekezdés a) pontjában, 11. § (2) bekezdésében, 11/A. § (3) bekezdésében és 11/B. § (4) bekezdésében, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 9. §-ában, 27–28. §-ában, 31–32. §-ában, 35. § (1) bekezdésében, 36. § (1) bekezdésében, 37. § (1) bekezdésében, 38. § (1) bekezdésében, 39. § (1) bekezdésében, 43. §-ában, 44. § (1) bekezdés b) pontjában, 46. § (2) és (7) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdés a) és b) pontjában meghatározott feladatkörében eljáró állami főépítési hatáskörben és örökségvédelmi hatáskörben eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal, Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság, honvédelemért felelős miniszter, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, valamint a településfejlesztési, a településrendezési és a településképi partnerségi egyeztetésről szóló 5/2017. (II. 16.) önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet

Általános rendelkezések

1. A rendelet célja, hatálya

1. § (1) E rendelet célja, hogy Debrecen Megyei Jogú Város (a továbbiakban: város) Településképi Arculati Kézikönyvében (a továbbiakban: kézikönyv), valamint a településtervekben foglaltakra figyelemmel a város építészeti, szabadtér építészeti, településképi-, és természeti értékeinek megőrzése érdekében a településkép szempontjából meghatározó területek kijelölésével, valamint az anyagi és eljárási szabályok megalkotásával biztosítsa a város történelme, identitása szempontjából meghatározó épített értékek védelmét, a város építészeti örökségének, arculatának a jövő nemzedékek számára való megtartását, valamint elősegítse az építészeti környezetkultúra fejlesztését.

(2) E rendeletet együtt kell alkalmazni az építésügyi előírásokat és tevékenységeket meghatározó országos és helyi jogszabályokkal.

2. § A rendelet hatálya kiterjed minden természetes személyre, jogi személyre és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre, aki/amely a város közigazgatási területén a rendeletben szabályozott tevékenységet folytat.

2. Értelmező rendelkezések

3. § (1) E rendelet alkalmazásában:

1. cég- és üzletjelzés: cégérnek nem minősülő, a gazdálkodó szervezetet jelző felirat, grafikai megjelenítés, valamint kereskedelmi-, szolgáltató- vagy vendéglátó egysége(ke)t magába foglaló építményen, a benne folyó tevékenységet hirdető üzletfelirat,

2.¹

3.²

4.³

5.⁴

6. kirakat: az üzlet helyiségével közvetlen kapcsolatban lévő, elsősorban árubemutatóra szolgáló, közterületre néző vagy közterületről látható, üvegezett felületű homlokzatrész,

7. molinó: nem merev anyagból készült, hordozófelülettel rendelkező hirdetőeszköz,

8. optikai takarás: az épület építészeti adottságaihoz, karakteréhez igazodó, időjárásálló anyagból készített olyan homlokzati elem, mely elsősorban klímaberendezés kültéri egysége, fűtési-, hűtési- vagy mesterséges szellőzési célt szolgáló berendezés kültéri egysége, vagy egyéb, gépészeti berendezés, szerelvény takarására szolgál,

9. tömör kerítés: olyan kerítés, melynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága 70%-nál nagyobb mértékben korlátozott,

10. totemoszlop: jellemzően kétoldalas, nem papír alapon megjelenített ábrázolást hordozó, és egy vagy több vállalkozás megnevezését, logóját tartalmazó eszköz, melynek magassága nem haladhatja meg a szélesség háromszorosát, illetve vastagsága az oszlop teljes magasságában legalább 30 cm, azzal, hogy nem minősül totemoszlopnak az üzemanyagotöltő állomás területén elhelyezett cégjelzést és üzemanyagárat tartalmazó tábla,

11.⁵

(2)⁶ Az e rendeletben meg nem határozott fogalmakat

a) a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvényben (a továbbiakban: Méptv.),

b) a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Korm. rendelet), valamint

c) a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendeletben foglaltak szerint kell értelmezni.

II. Fejezet

A helyi építészeti örökség védelme

3. A helyi értékvédelem és feladata

4. § A helyi védelem a város közigazgatási területén az építészeti örökség mindazon elemére kiterjed, amely külön jogszabály alapján nem áll védelem alatt, és melyet Debrecen Megyei Jogú

Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) Közgyűlése a város épített környezetének értékeként védetté nyilvánít.

5. § Helyi értékvédelem feladatai:

- a) a városkép védelme,
- b) a különleges oltalmat érdemlő építészeti, építészettörténeti, régészeti, várostörténeti, kultúrtörténeti, művészeti, ipartörténeti szempontból védelemre érdemes területek, épületegyüttesek, épületek, építészeti elemek, köztéri alkotások felkutatása, számbavétele, forráskutatása, dokumentálása és a közvéleménnyel való megismertetése,
- c) a védett értékek fennmaradásának, helyreállításának és karbantartásának, hasznosításának elősegítése, az értékek károsodásának megelőzése, elhárítása.

4. Helyi építészeti örökség védetté nyilvánítása és megszüntetése, a védettség tényének jelölése és nyilvántartása

6. § (1) A helyi védetté nyilvánítást, valamint annak megszüntetését bárki kezdeményezheti az Önkormányzat főépítésznél (a továbbiakban: főépítész).

(2) Az (1) bekezdés szerinti kezdeményezésnek tartalmaznia kell:

- a) a kezdeményező nevét és címét,
- b) az eljárással érintett érték megnevezését, leírását, ismertetését,
- c) a kezdeményezésben foglaltak rövid indokolását,
- d) az eljárással érintett érték helyének ingatlan-nyilvántartási azonosítására alkalmas adatait (utca, házszám, helyrajzi szám, épület vagy telekrész megjelölése, a tulajdonos adatai), védendő terület, vagy annak megszüntetése esetében a terület pontos körülhatárolását tartalmazó adatokat,
- e) az eljárással érintett érték fényképét, felmérési terveit, korábbi építési fázisainak fellelhető archív dokumentumait.

(3) A helyi védetté nyilvánítással, valamint annak megszüntetésével kapcsolatos előzetes szakmai egyeztetést a főépítész folytatja le, mely során megfelelő szakirányú szakképesítéssel rendelkező szakértő bevonásával az eljárással érintett érték jellegétől függően – a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló kormányrendelet megfelelő rendelkezéseinek alkalmazásával – értékvizsgálatot végez(tet).

(4) Az előkészítés során az eljárással érintett értékről részletes dokumentációt kell készíteni a (2) bekezdés szerinti tartalommal, amelyhez csatolni kell az értékvizsgálat során keletkező szakvéleményeket.

(5) A helyi védelem alá helyezésre vagy a védelem megszüntetésére irányuló eljárás megindításáról az érdekelteket (tulajdonos, kezdeményező)

- a) helyi egyedi védelemmel kapcsolatos kezdeményezés esetén írásban,
- b) helyi területi védelemmel kapcsolatos kezdeményezés esetén a helyben szokásos módon történő közzététellel

értesíteni kell.

(6) A helyi védetté nyilvánításra, valamint annak megszüntetésére az Önkormányzat Közgyűlése (a továbbiakban: Közgyűlés) Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottsága (a továbbiakban: bizottság) tesz javaslatot a Közgyűlés részére a (4) bekezdésben meghatározott, főépítész által összeállított dokumentáció alapján.

(7) A bizottság (6) bekezdésben meghatározott döntését követően – a főépítész előterjesztése alapján – a helyi védetté nyilvánításról, valamint annak megszüntetéséről a Közgyűlés dönt.

(8) A védelem alá helyezésre vagy annak megszüntetésére irányuló eljárással felmerülő költségeket a kezdeményező köteles megelőlegezni. A Közgyűlés védettséget megállapító döntését követő 15 napon belül az igazoltan megelőlegezett költségeket a kezdeményező részére vissza kell téríteni.

(9) A főépítész az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer (E-TÉR) felhasználásával, azzal azonos tartalommal gondoskodik a helyi építészeti örökség nyilvántartásának vezetéséről.

7. § (1) A helyi egyedi védelem alatt álló értéket legfeljebb A/4 méretű táblával meg kell jelölni, melyen egységesen tervezett felirattal fel kell tüntetni a helyi egyedi védelem tényét és elrendelésének időpontját az alábbi szövegezéssel: „Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata védetté nyilvánította – dátum (év)”. A táblát az épület padlószintjétől mért 150 cm magasan a bejáratú ajtó vagy a kapuzat mellett kell elhelyezni.

(2) A védettségre vonatkozó további információk QR kód által is megjeleníthetők, melyet tartalmazó tábla 10x12 cm nagyságú, fekete feliratú, falra rögzíthető lehet, amelyet az (1) bekezdésben meghatározott tábla mellett kell elhelyezni.

(3) Az (1) és (2) bekezdésben meghatározott tábla elhelyezéséről Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Főépítész Irodája (a továbbiakban: Főépítész Iroda) gondoskodik. A tulajdonos az (1) és (2) bekezdésben meghatározott tábla elhelyezését tűrni köteles.

(4) A Főépítész Iroda legalább 5 évente ellenőrzi a táblák állapotát, és szükség esetén gondoskodik azok helyreállításáról, pótlásáról.

5. Helyi építészeti örökség fenntartása

8. § (1) A helyi védelem alatt álló értéknek a védelem céljának megfelelő folyamatos karbantartásáról, rendeltetésének megfelelő használatáról és fenntartásáról, rongálódás esetén annak helyreállításáról a helyi védelem alatt álló érték tulajdonosa köteles gondoskodni.

(2) A tulajdonos (1) bekezdésben foglalt kötelezettsége kiterjed a védettséget jelentő minden alkotóelemre, függetlenül attól, hogy azok a rendeltetés szerű használathoz szükségesek-e vagy sem.

(3) A helyi védelem alatt álló értéket nem veszélyeztetheti, településképi vagy műszaki szempontból károsan nem befolyásolhatja az adott építészeti örökségen vagy közvetlen környezetében végzett építési tevékenység, területhasználat.

(4) Rendeltetésmódosítás esetén meg kell őrizni a helyi védelem alapját képező értéket.

9. §⁷ (1) Az Önkormányzat a 8. § (1) bekezdésben foglaltak teljesítésének ösztönzése és elősegítése érdekében az Épített Örökség Felújítási Program keretében az 1. mellékletben meghatározott helyi egyedi védelem alatt álló építmények, építményrészletek felújításához a tárgyévi költségvetési

rendeletben foglalt keretösszeg erejéig, pályázati úton egyszeri, vissza nem térítendő támogatást nyújthat.

(2)⁸ Pályázatot az 1. mellékletben meghatározott helyi egyedi védelem alatt álló értékek tulajdonosai a meg nem kezdett munkálatokhoz nyújthatnak be.

(3) A támogatás összege a helyi védelem alatt álló építmény, építményrészlet felújítását szolgáló munkálatok során felmerült, a pályázati felhívásban meghatározott elismerhető költségek legfeljebb 50% – a lehet.

(4) A pályázati felhívás tartalmazza különösen a támogatható tevékenységek körét, a támogatható és nem támogatható költségek meghatározásának szabályait, az egy pályázattal elnyerhető támogatás maximális összegét, a pályázat benyújtásának formai és tartalmi követelményeit, valamint az eljárással kapcsolatos határidőket.

(5) A pályázati felhívásról a Közgyűlés dönt. A pályázatokat a bizottság értékeli és készíti elő döntésre azzal, hogy kizárólag a formailag és tartalmilag is a pályázati felhívásnak megfelelően benyújtott pályázatok részesülhetnek támogatásban a rendelkezésre álló forrás kimerüléséig.

(6) A támogatói döntést a polgármester hozza meg. A nyertes pályázóval az Önkormányzat támogatási szerződést köt.

III. Fejezet

Településképi szempontból sajátos területek, értékek

6. Helyi egyedi és területi védelem

10. § (1) E rendelet egyedi védelmet állapít meg az 1. mellékletben felsorolt építményekre, építményrészekre, képzőművészeti alkotásokra és a hozzájuk tartozó földrészlet, telek egészére.

(2) E rendelet területi védelmet állapít meg a 2. mellékletben meghatározott területekre és a határoló térfalakra.

7. Településképi szempontból meghatározó területek

11. § (1) Településképi szempontból meghatározó területek a Korm. rendelet 35. § (2) bekezdésében megjelölt valamennyi terület, valamint a kézikönyvben megjelölt eltérő karakterű területek, melyek az alábbiak:

- a) városközponti építészeti karakterrel jelölt területek,
- b) cívis építészeti karakterrel jelölt területek,
- c) villanegyedi építészeti karakterrel jelölt területek,
- d) intenzív lakóterületi építészeti karakterrel jelölt területek,
- e) gazdasági és intézményi építészeti karakterrel jelölt területek,
- f) átalakuló karakterrel jelölt területek.

(2) A településképi szempontból meghatározó területek rajzi ábrázolását a 3. melléklet tartalmazza.

IV. Fejezet

Egyedi építészeti településképi követelmények

8. Helyi egyedi védelem alatt álló építményekre vonatkozó követelmények

12. § (1) Helyi egyedi védelem alatt álló építmény felújítása, átalakítása, bővítése, átépítése, valamint rendeltetésmódosítása esetén meg kell őrizni a védelem alapjául szolgáló építészeti értékeket, melynek érdekében

a) az építményen végzett munkálatokat elsődlegesen az eredeti anyagok használatával kell megoldani,

b) az új építészeti elemnek olyannak kell lennie, hogy erősítse a védett érték városképi megjelenését,

c) az eredeti épülettartozékok – különösen rács, vasalat, világítótest, korlát, kerítés – akkor pótolhatók korszerű anyagokkal, amennyiben az eredeti szerkezeti elem már nem fellelhető.

(2) Helyi egyedi védelem alatt álló építményen tetőfedés anyagaként kizárólag

a) hagyományos kialakítású égetett kerámia (pl. hódfarkú vagy egyenes vágású) cserepet,

b) kiselemes műpalát vagy fémlemezt,

c) az épület színéhez igazodó korcolt fémlemezt

lehet alkalmazni.

(3) Amennyiben az érintett épületen hagyományos elemként jelenik meg fémlemezfedés, akkor azt a hagyományos anyaghasználat korszerű változatának megfelelően lehet és kell alkalmazni.

(4) Helyi egyedi védelem alatt álló építmény homlokzata színezésénél – amennyiben fellelhető – az eredeti színeket, ennek hiányában a környezetbe illeszkedő földszíneket (agyag, homok, talaj- és földfestékek színeit) kell alkalmazni.

(5) A helyi egyedi védelem alatt álló építmény bővítése esetén az új épületrésznek a védett épület eredeti állapota szerinti formai megjelenésével, szerkezetével, anyaghasználatával összhangban kell lennie.

(6) Védett bejárat, kapuzat felújítása, átalakítása, cseréje az eredeti tervek, vagy az eredeti nyílások geometriai méretei szerint történhet azzal, hogy a bejárat és kapuzat szerkezetének követnie kell ezen falnyílás geometriai kialakítását.

(7) Meglévő épület közterületbe nyúló lépcsőjének felújítása, átépítése vagy átalakítása csak az épület egységes karakteréhez illeszkedő módon történhet. Az értékvizsgálatban nem szereplő, utólagos, az épülettől elütő lépcsőt az épület felújítása során el kell bontani.

(8) Helyi egyedi védelem alatt álló érték kizárólag az épület helyreállítási, állagmegóvási munkáival összefüggésben, annak időtartamára távolítható el az építményről.

9. Településképi szempontból meghatározó területen lévő építményekre vonatkozó követelmények

13. § (1) Az eredeti vagy meglévő állapot szerinti homlokzattagolás, nyílászáró rendszer csak a meglévő építészeti értékekhez igazodóan, tervezetten, egységes megjelenítéssel változtatható meg.

(2) A homlokzat részleges felújítását, állagmegóvását érintő munkálatok csak az azonos vagy ismétlődő homlokzati elemek teljes felületén végezhetők. Amennyiben a tervezett tevékenység a földszint vagy a lábazat egységes felújítását, állagmegóvását célozza, úgy ezen felületek önállóan is színezhetők.

(3) Fennálló építészeti értéket képviselő részletek, elemek, díszítőrendszer megjelenését és a homlokzati képzőművészeti alkotások látványát korlátozó, azt megszüntető tevékenység nem végezhető, műszaki berendezés, egyéb berendezés, szerelvény nem tartható fenn, és nem helyezhető el.

(4) A tetőidomok tervezett átalakítása, bővítése során meg kell tartani az eredeti vagy a környezetben értéket képviselő tetőformák jellegét.

(5) Tetőfedés anyagaként nem alkalmazható

a) cserepes fémlemezfedés,

b) nagyhullámú beton vagy kerámia cserép,

c) más anyagot imitáló héjazat,

d) táblás hullámlemez.

(6) A tetőhéjazat nem lehet

a) eltérő színű cserepekből véletlenszerűen összeállított vagy

b) egy elemen (pl. cserép) belül is eltérő színárnyalatú.

(7) Az utcai homlokzat, vagy a teljes épület felújítása során a közterületről látszó tűzfalszakaszok felújítását is el kell végezni.

(8) Az épület meglévő erkélyei korlátjának, mellvédjeinek felújítása, átalakítása, cseréje csak egységes módon történhet.

(9) Üzletportál felújítása, átalakítása során egy épületen belül csak azonos anyag- és színhasználatú, egységesen tervezett portálszerkezet alkalmazható.

(10)⁹ A telek homlokvonalára tervezett kerítés – a lábazatot nem számítva – kizárólag indokolt esetben, az egyes ingatlanrészek intimitásának megtartása céljából (pl.: gyűjtőút szakaszok, saroktelek esetén) lehet tömör.

(11)¹⁰ A kerítés színhasználatának illeszkednie kell az ingatlanon lévő, fő rendeltetést tartalmazó épülethez, valamint a kialakult utcaképhez.

(12)¹¹ A melléképítmények egymással, valamint a fő rendeltetésű épülettel való építészeti összhangját azok színezésében, tömegformálásában és általános arányrendszerében (lábazat, homlokzat, tető, nyílásrend) meg kell teremteni.

14. § (1) A 13. §-ban foglaltakon túl a településképi szempontból meghatározó területeken – a táj- és természetvédelemmel érintett területek kivételével –

a) új építésű épületek esetén a nyílászárók külső árnyékolását (redőny, roló, zsaluzia, napellenző) a homlokzatba rejtetten kell elhelyezni, azonban földszinti portálszerkezet esetén ollókaros árnyékoló is alkalmazható,

b) az újonnan tervezett épületeket, valamint a már meglévő épületek felújítását, átalakítását, korszerűsítését úgy kell megtervezni, hogy az igazodjon a már meglévő építményegyüttes megjelenéséhez,

c) az épületek homlokzatának színezése csak színdinamikai terv alapján történhet úgy, hogy a falmező csak törtszínek (Coloroid, RAL, Pantone stb. színskálán megjelölt telítetlen és világos színekből kevert színezés) alkalmazásával színezhető, továbbá loggiát, erkélyt csak a teljes épületre kiterjedő színezési tervben meghatározottak szerint, a teljes homlokzatra kiterjedően, egységes kivitelben lehet színezni.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltakon túl amennyiben egy épületben több rendeltetési egység található

a) a homlokzatot átalakítani, a – cég-, és üzletjelzés elhelyezése kivételével – megjelenését bármely módon megváltoztatni,

b) utólagosan hőszigetelést végezni,

c) erkélyt, loggiát részben vagy egészben beépíteni, lehatárolni vagy azokon rácsozatot el-, illetve visszahelyezni, valamint

d) előtetőt létesíteni

kizárólag az egy építészeti egységként értelmezhető homlokzatrészre (azaz az érintett épületszint vízszintes valamennyi rendeltetési egységének erkélyére, vagy a függőlegesen egy sávba eső rendeltetési egységek erkélyeire) kiterjedően, az épület anyaghasználatához és az építészeti arculatához illeszkedő módon, egységes szín-, és anyaghasználattal, színezési terv alapján lehet.

15. § (1) A 14. § -ban foglaltakon túl örökségvédelemmel érintett területeken

a) lévő ingatlanon elhelyezhető új épületek telepítésükkel és megjelenésükkel a védett épület, épületegyüttes építészeti értékét, városképi megjelenését károsan nem befolyásolhatják,

b) védett épület homlokzati tagolását megváltoztató energetikai szigetelés nem alkalmazható, utólagos hőszigetelés a homlokzati architektúra megváltoztatása nélkül valósítható meg, és az épület tervezett vakolatlan felületei (kő-, műkö lábazat, kőkeret, mellvéd, stb.) nem takarhatók el,

c) homlokzatra szerelt árnyékoló berendezés kizárólag ollókaros vagy könyökkaros kialakítású lehet, melyet a homlokzat tagolásának, építészeti adottságainak figyelembe vételével lehet elhelyezni,

d) az utcafronti homlokzati nyílások, nyílászárók osztásrendjének megváltoztatása csak a homlokzat egészével összhangban lehetséges, azzal, hogy egyedi nyílászáró csere esetében a nyílásméretet és a nyílászárók osztása, színe nem térhet el az épület homlokzatán kialakult nyílásrendtől, nyílásméretektől, osztásrendszertől, azok színétől, anyaghasználatától,

e) ablakrács az épület meglévő, illetve eredeti ablakrácsozatának mintázatával és színével megegyező kialakítással helyezhető el, alakítható át, újítható fel azzal, hogy

ea) az eredetitől eltérő új ablakrácsokat a homlokzaton kizárólag egységesen helyezhető el, a meglévő homlokzatképzéséhez, ezen belül kiemelten a homlokzattagoláshoz, homlokzati architektúrához, továbbá a homlokzat és a nyílászárók anyaghasználatához, színezéséhez illeszkedő módon,

eb) amennyiben a meglévő épületen ablakrács nincs, új ablakrács kizárólag a földszinten helyezhető el, azok egységes kialakításával.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltakon túl a városközponti építészeti karakterrel jelölt területen lévő új épületen fényezett köburkolat a homlokzat felületének legfeljebb 30%-án alkalmazható.

16. § A táj- és természetvédelemmel érintett területek közül az erdő és mezőgazdasági területeken

a) az építmények karaktereinek meghatározása során biztosítani kell a táj jellegzetes szerkezeteinek megjelenítését, tiszta tartószerkezetek használatát,

b) tanyaépítéseknel, lakó és kisgazdaságok területén új épületek építése esetén hagyományos építőanyagokat és elsődlegesen magastetős formákat kell alkalmazni,

c) mezőgazdasági üzemi területen – amennyiben az üzemszerű használat indokolja – lapostetős tetőformát is lehet alkalmazni,

d) az állattartó épületek tetőszerkezetének hajlásszöge legalább 25 fokos kell, hogy legyen,

e) tornác és terasz fedése a területre jellemző, domináns fedési anyaggal megegyező lehet,

f) tetőhéjazatként tájba illeszthető, homlokzati rendszerrel összhangban lévő anyagot kell alkalmazni, melynek egyneműnek és egyszínűnek kell lennie,

g) tanyaépületek falazott homlokzatának színezése során fehér és törtfehér színeket lehet alkalmazni, és azok burkoló anyagaként kizárólag natúr égetett agyag téglaburkolat vagy faburkolat alkalmazható,

h) kerítés a telek homlokvonalán tömör kialakítással nem létesíthető.

10. Településképi szempontból meghatározó területtel nem érintett és helyi egyedi védelem alatt sem álló ingatlanokra vonatkozó követelmények

17. § (1) Az utcaképben közterület felől közvetlenül megjelenő épületek, építmények tetőszerkezete nem fedhető és nem újítható fel bitumenes hullámlemez alkalmazásával.

(2) Tetőfedésre hullámpala, műanyag hullámlemez és műanyag trapézlemez kizárólag az épület egységes építészeti koncepciójaként megtervezetten (pl. tető és falszerkezet együttes kezelésével stb.) alkalmazható.

(3) A tetőfedő anyagok nem lehetnek rikító (telített élénk és neon) színűek.

(4) A telek homlokvonalára tervezett kerítés – a lábazatot nem számítva – kizárólag indokolt esetben, az egyes ingatlanrészek intimitásának megtartása céljából (pl.: gyűjtőút szakaszok, saroktelek esetén) lehet tömör.

(5) A kerítés színhasználatának illeszkednie kell az ingatlanon lévő, fő rendeltetést tartalmazó épülethez.

(6) Épületek színezésekor rikító színek a homlokzat teljes falfelületén nem, kizárólag dekorációs részletképzésként alkalmazhatók.

(7) Lakóépület elhelyezésére alkalmas területeken a melléképítmények egymással, valamint a fő rendeltetésű épülettel való építészeti összhangját meg kell teremteni.

11. Sajátos építményekkel kapcsolatos követelmények

18. § (1) A város ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési építmények, műtárgyak elhelyezésére elsősorban alkalmas terület az úttest és a járda közötti közterület a meglévő és tervezett fás szárú növényállomány megőrzésének elsődlegessége mellett.

(2) A 11. § *a)–d)* pontjában meghatározott eltérő karakterű területeken elektronikus hírközlési építmény közterületi alépítményben helyezhető el.

(3) Energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építményeket, műtárgyakat elsősorban felszín alatti elhelyezéssel kell biztosítani:

- a) a műemléki környezetben,
- b) Natura 2000 területen,
- c) műemléki és helyi védelem alatt álló épületben,
- d) a rendelet hatálybalépését követően beépítésre szánt területbe bevont területeken.

(4) Épületen történő elhelyezés esetén vezeték nélküli szolgáltatást biztosító, hírközlési engedélyhez kötött építmény, illetve annak műtárgya kizárólag legalább 20 m-es magasságú, lapostetős épületen, az épület megjelenéséhez illeszkedve vagy takartan, közterületről nem láthatóan, új épület esetén annak részeként helyezhető el.

(5) A területi védelemmel érintett területen a sajátos építmények közül a trafóház homlokzatát úgy kell kialakítani, hogy az alkalmas legyen növényzet telepítésére vagy azzal való takarásra.

12. A zöldfelületek kialakítási módjára vonatkozó követelmények

19. § (1) A város területén telepíthető fásszárú növényfajokat a 4. melléklet határozza meg.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltakon túl településképi szempontból meghatározó területeken

a) meglévő, egységes fafajú fasort csak azonos fafajú új faegyeddel lehet kiegészíteni, kivéve, ha arra növényegészségi okból, vagy műszaki akadály miatt nincs mód,

b) a közterületi fasorokat meg kell őrizni, szükség esetén pótlásukról gondoskodni kell,

c) a közterületi meglévő fa, fasor helyét meg kell tartani.

(3) A (2) bekezdésben foglaltakon túl örökségvédelemmel érintett, és a városközponti építészeti karakterrel jelölt területeken

a) legalább háromszor iskolázott, 20–25 cm törzsmérőjű, vagy

b) legalább háromszor iskolázott, 400 cm magasságú

fás szárú növény telepíthető.

V. Fejezet

Területi építészeti településképi követelmények

20. § (1) A helyi építészeti örökség területi védelmével érintett, valamint a településképi szempontból meghatározó területeken

a) az érintett terület beépítésének vizsgálatát a városképpel – különösen az érintett térfallal – való összhang és építészeti egység érdekében az érintett ingatlan mindkét oldalán és a szemközti oldalon is el kell végezni,

b) figyelemmel kell lenni az építészeti értéket hordozó elemek megóvására, fenntartására,

c) új beépítés esetén a kialakult utca- és térszerkezetet, (utcai) légtérarányokat meg kell őrizni.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltakon túl építészeti örökség területi védelmével érintett területeken

a) az érintett terület beépítésének vizsgálatát a városképpel való összhang és építészeti egység érdekében az érintett térfal teljes egészére vonatkozóan kell elvégezni,

b) telektömb átépítése esetén, amennyiben az átépülő telektömb térfala vizuálisan csatlakozik a védett terület térfalához, az átmenetet építészeti eszközökkel biztosítani kell,

c) az építési telkek telekszerkezetének megváltoztatását csak a védettségre okot adó elemek megőrzésével lehet végrehajtani,

d) olyan növényzetet kell telepíteni, mely nem takarja ki és nem károsítja a védett értéket, vagy annak elemeit,

e) új építményeket úgy lehet elhelyezni, hogy azok városképi szempontból jelentős, vagy védett térfal elemeinek utcaképi megjelenését hátrányosan nem befolyásolhatják.

VI. Fejezet

Cégérekre, cég- és üzletjelzésekre, továbbá a háztartási méretű kiserőművek, klímaberendezések, elektromos és egyéb gépészeti berendezések épületeken való elhelyezhetőségére vonatkozó településképi követelmények¹²

13.¹³

21. §¹⁴

22. §¹⁵

23. §¹⁶

14. Cégérekre, cég- és üzletjelzésekre vonatkozó követelmények

24. § (1) Épület homlokzatán rendeltetési egységenként legfeljebb 3 darab cégér, cég- és üzletjelzés helyezhető el, melyek szélességét a kirakat száma és befoglaló mérete határozza meg. Amennyiben a

cég-, és üzletjelzés a nyílászárószerkezeten kerül kihelyezésre, az a portálszerkezet felső 1/3-ad részére helyezhető.

(2) Rendeltetési egységenként a homlokzatra merőlegesen legfeljebb 1 darab, kizárólag rozsdamentes acélból, kovácsolt vasból vagy opálüvegből készült cégér helyezhető el.

(3) Amennyiben a cég- és üzletjelzés, cégér világító típusú (akár önálló fényforrással, akár külső-, vagy belső fényforrással rendelkezik), úgy az, vagy annak anyagaként használt szerkezete, eleme nem vibrálhat, nem villoghat, nem lehet káprázást okozó és nem lehet futófény.

(4) Cég-, és üzletjelzés megvilágítását biztosító elektromos vezeték kizárólag a falba beépítve lehet elvezetni, az kábelcsatornába rejtve sem vezethető a berendezésen kívül a külső homlokzaton.

(5) Az épület homlokzatán cég- és üzletjelzést úgy kell kialakítani, elhelyezni, hogy illeszkedjen a homlokzat tagolásához, a falmezőkhöz, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához, és összhangban legyen az épület építészeti részletképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyaival.

(6) Cég- és üzletjelzésként molinó nem alkalmazható, az kizárólag töltőállomások kiszolgálására létesült épület homlokzatán helyezhető el, mely a forgalmazott termékekre vonatkozó információkat tartalmazhat.

(7) Épület tetőfelületére cég- és üzletjelzés nem helyezhető el, valamint az tetőfedés mintázataként sem alakítható ki.

(8)¹⁷

25. § A 24. §-ban foglaltakon túl

a) magánterületen cég-és üzletjelzés elhelyezésére szolgáló önálló építményként legfeljebb 2 totemoszlop, és legfeljebb 5 zászlótartó oszlop helyezhető el,

b) településképi szempontból meghatározó területeken cég- és üzletjelzés falfestményként az épületek homlokzatain, illetve a tűzfalain nem létesíthető.

15. Háztartási méretű kiserőművek, klímaberendezések, elektromos és egyéb gépészeti berendezések épületeken való elhelyezhetőségére vonatkozó követelmények¹⁸

26. § (1)¹⁹ Háztartási méretű kiserőmű, klímaberendezés, elektromos és egyéb gépészeti berendezés (a továbbiakban együtt: Berendezés) az épület nyílászáró szerkezetét, párkányát, korlátját és egyéb meghatározó építészeti elemét még részben sem takarhatja el.

(2)²⁰ Épület átalakítása, helyreállítása, rendeltetésének megváltoztatása esetén a közterületről is látható Berendezést el kell távolítani, vagy a homlokzat adottságaihoz illeszkedő módon át kell alakítani, optikailag takarni.

(3) Az épületek közterület felőli homlokzatain és a közterületekről látható tetőfelületein antennát elhelyezni nem lehet.

(4)²¹

27. § Háztartási méretű kiserőmű²²

a) helyét, sorolása irányát, kiterjedését az épület ötödik homlokzataként, a tetőfedésbe integrálhatóan, annak modulméretével összeegyeztethető módon kell kialakítani,

- b) mérete az épület tetőzetének szerkezeti méreteit nem haladhatja meg,
- c) az építmény részeként (pl.: homlokzaton, erkélykorlátként) csak tervezetten, az épület építészeti karakteréhez igazodóan helyezhető el,
- d) nem helyezhető el magastető épületen, amennyiben az közterületről látható, valamint a magastető kontyolt részén, toronykiemelésen.

28. §²³ (1) A kizárólag egy és két lakó rendeltetési egységet magában foglaló épületek esetén az épület utcai homlokzatán klímaberendezés kültéri egysége nem helyezhető el.

(2) Az (1) bekezdésbe nem tartozó épületek esetén klímaberendezés kültéri egységet, illetve szerelvényeit

a) közterületről, közlekedési célú területről látható épületrészen kizárólag az épület építészeti adottságaihoz igazodó, a tervezéssel egyidőben elkészített optikai takarással lehet elhelyezni,

b) erkélyre, loggiára úgy lehet kihelyezni, hogy az közterületről ne legyen látható, kivéve, ha az az épület erkélyén belül, vagy a loggia oldalfalán befordulva kerül kihelyezésre és az a fő homlokzati falsíkból nem áll ki.

(3) A klímaberendezés optikai takarási rendszerét a klímaberendezés elhelyezésével egy időben kell megvalósítani.

VII. Fejezet

A településképi követelmények érvényesítésének eszközei

16. Településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció

29. § (1)²⁴

(2) Szakmai konzultáció a mindenkor hatályos helyi építési szabályzatban foglalt előírásokkal kapcsolatban önállóan nem, kizárólag a településképi követelmények érvényesülésével együtt, azzal összefüggésben kérhető.

(3)²⁵ Az építtető köteles a tervezett építési tevékenység egyszerű bejelentési eljárásának megkezdése előtt szakmai konzultációt kérni a főépítésztől, ha a kérelemmel érintett ingatlan településképi szempontból meghatározó területen, Lk, Lke-I vagy az Lke-L/1 építési övezetben található.

(4)²⁶

17. Helyi Építészeti Tervtanács²⁷

30. § (1)²⁸ Az Önkormányzat a településképi követelmények érvényesítése és a településképvédelmi feladatok ellátása érdekében Helyi Építészeti Tervtanácsot (a továbbiakban: Tervtanács) működtet.

(2) A Tervtanács munkájának szervezését, valamint a működésével kapcsolatos adminisztratív feladatokat a Főépítési Iroda látja el.

(3)²⁹ A Tervtanács működésének és eljárásának szabályait a Tervtanács ügyrendje határozza meg, melyet a Tervtanács elnökének javaslata alapján a Tervtanács fogad el.

(4) A Tervtanács véleményezési eljárása díj- és illetékmentes.

(5)³⁰

18. Településképi véleményezési eljárás

31. § (1)³¹ A Közgyűlés a Méptv. 97. § (2) bekezdés b) pontjában és a Korm. rendelet 44. § (1) bekezdésében meghatározott hatáskörét a polgármesterre ruházza át.

(2)³² A polgármester – amennyiben az érintett tevékenység az építészeti és településrendezési tervtanácsokról szóló kormányrendelet szerint nem tartozik az országos vagy területi építészeti tervtanács hatáskörébe – településképi véleményezési eljárás keretében településképi véleményt alkot, mely a 6. mellékletben meghatározott esetekben a Tervtanács szakmai véleményén alapul.

(3) A településképi vélemény kialakítása során – a Korm. rendelet 44. § (3) bekezdésében meghatározottakon túl – az alábbi szempontokat kell figyelembe venni:

- a) a védendő (megmaradó) adottságoknak való megfelelést,
- b) területfelhasználás megfelelését,
- c) a telepítéssel kapcsolatosan a telek beépítési módjának vizsgálata során
 - ca) az esetleges további beépítés lehetőségét,
 - cb) a környezetbe való illeszkedést a szomszédos ingatlanok beépítésének, rendeltetésének, és léptékének figyelembe vételével,
 - cc) a helyi védett építészeti érték érintettsége esetén annak érvényesülését,
 - d) az építészeti összhang vizsgálatát
 - da) az alaprajzi elrendezés és a homlokzat között,
 - db) az alaprajzi elrendezés, a funkció és az építészeti tömeg között,
 - e) az épület külső megjelenésének (homlokzat, tetőforma) vizsgálatát arra vonatkozóan, hogy a terv tartalmaz-e a rendeltetéssel összefüggő cég-, és üzletjelzések megjelenésére, elhelyezésére javaslatot, továbbá a telek vagy felépítmény vonatkozásában látható épületgépészeti vagy közmű megoldásokat,
 - f) az ingatlan közterületi kapcsolatának vizsgálatát a tekintetben, hogy a terv megfelelő javaslatot ad-e az esetleges közterületet közvetlenül, vagy közvetve érintő beavatkozásokra, továbbá biztosítja-e a biztonságos közlekedés feltételeit, jelent-e korlátozást a forgalomban résztvevők számára,
 - g) az épület megközelítésének, bejáratainak kapcsolatát a település zöldfelületeivel, különösen a fás szárú növények megóvása érdekében,
 - h) a kézikönyvben foglalt ajánlások érvényesülését.

(4)³³ A településképi véleményezési eljárás lefolytatása iránti kérelemhez tartozó építészeti műszaki tervdokumentációnak legalább az alábbi dokumentumokat kell tartalmaznia:

- a) a településképi követelményeknek való megfelelést igazoló építészeti- műszaki terv,

b) cégek, cég- és üzletjelzések, valamint Berendezés ábrázolása (amennyiben tervezett), a rendeltetés meghatározása.

19. Településképi bejelentési eljárás

32. §³⁴ (1) A Közgylés a Méptv. 97. § (2) bekezdés c) pontjában és a Korm. rendelet 46. § (1) és (2) bekezdésében foglalt hatáskörét a jegyzőre ruházza át.

(2) A Méptv. 97. § (2) bekezdés c) pont cb) alpontjában és a Korm. rendelet 46. § (1) bekezdésében meghatározott eseteken túl a jegyző településképi bejelentési eljárást folytat le

a) a 8. melléklet 1. pontjában meghatározott építési tevékenységek esetében, amennyiben a kérelemmel érintett ingatlan településképi szempontból meghatározó területen található,

b) a 8. melléklet 2. pontjában meghatározott építési tevékenységek esetében, amennyiben a kérelemmel érintett ingatlan településképi szempontból nem meghatározó területen lévő Lk vagy Lke építési övezetben található.

(3) A településképi bejelentési eljárás során a rendeltetismódosítás iránti kérelemhez csatolni kell

a) a meglévő állapot jogszerűségének igazolására szolgáló dokumentumokat,

b) műszaki leírást, melyen fel kell tüntetni

ba) a helyiségek listáját a módosítással érintett helyiségek vonatkozásában,

bb) a telek beépítettségi adatait,

bc) a meglévő és tervezett rendeltetést a módosításhoz tartozó építési tevékenységekkel,

bd) annak meghatározását, hogy a tervezett rendeltetismódosítás jár-e a fennálló állapothoz képest nagyobb környezeti terheléssel,

be) amennyiben a tervezett rendeltetismódosítás a fennálló állapothoz képest nagyobb környezetterheléssel jár, annak meghatározását, hogy a tárgyi, illetve a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatának biztosítása milyen módon valósítható meg,

c) felelős tervezői nyilatkozatot a jogszabályoknak való megfeleléséről,

d) helyszínrajzot a meglévő és tervezett állapotról vonatkozóan, melyen fel kell tüntetni

da) az égtájat, az építési helyet, a telken lévő épületeket, a burkolt területeket,

db) a telek beépítettségi adatait,

dc) a szomszédos ingatlanok fő rendeltetéseinek meghatározását,

dd) a rendeltetismódosításból adódó környezetterheléssel érintett terület határainak jelölését,

de) a biztosítandó parkolóigény kielégítésének ábrázolását (a meglévő és a többletigény ábrázolásával), a rakodás helyét,

e) alaprajzokat, melyeken jelölni szükséges

- ea) a meglévő állapot felméréssel történő feltüntetését,
- eb) a tervezett állapot feltüntetését egyezményes és olvasható jelöléssel, az olvashatósághoz és a megértéshez szükséges léptékben,
- ec) környezetterhelés-növekedés esetén a tervezett csökkentés megoldási lehetőségének ábrázolását,
- f) metszet(ek)et,
- g) homlokzati terveket a meglévő és tervezett állapot bemutatásával, amennyiben a tervezett rendeltetésmódosítás az épület átalakításával, homlokzatának megváltoztatásával jár,
- h) zöldfelületi fedettség számítást,
- i) parkolómérleg számítást a rendeltetésmódosítás előtt és után, a többletparkoló igény biztosításához szükséges, az Önkormányzattal kötött megállapodást, amennyiben a kialakuló rendeltetéshez parkolóhely megváltás szükséges,
- j) tulajdonosi nyilatkozatot, társasház esetén a közös tulajdonban lévő épületrész érintettsége esetén a tulajdonosi közösség hozzájárulását igazoló dokumentumot.

(4) A településképi bejelentési eljárás során építési tevékenység esetén a kérelemhez csatolni kell

- a) műemléki környezetben található ingatlan esetén az örökségvédelmi hatóság tájékoztatását arról, hogy a tervezett építési tevékenység az örökségvédelmi hatósághoz történő bejelentéshez vagy örökségvédelmi engedélyhez kötött tevékenység-e,
- b) műszaki leírást, melyen fel kell tüntetni a telek beépítési és beépítettségi adatait,
- c) felelős tervezői nyilatkozatot a jogszabályoknak való megfelelésről,
- d) helyszínrajzot, melyen jelölni szükséges
 - da) az égtájat, az építési helyet, az ingatlanon lévő épületeket, a burkolt területeket,
 - db) a telek beépítettségi adatait,
 - dc) szomszédos ingatlanokon lévő épületek rendeltetésének meghatározását,
- e) alaprajzokat,
- f) homlokzati terveket, színes látványterveket, színes fényképfelvételeket a meglévő állapot bemutatására,
- g) tulajdonosi nyilatkozatot, társasház esetén a közös tulajdonban lévő épületrész érintettsége esetén a tulajdonosi közösség hozzájárulását igazoló dokumentumot.

(5) A településképi bejelentési eljárás során a cégek, cég- és üzletjelzések, továbbá Berendezés épületeken való elhelyezése iránti kérelemhez csatolni kell

- a) műemléki környezetben található ingatlan esetén az örökségvédelmi hatóság tájékoztatását arról, hogy a tervezett építési tevékenység az örökségvédelmi hatósághoz történő bejelentéshez vagy örökségvédelmi engedélyhez kötött tevékenység-e,

- b) a tervezett állapot bemutatására szolgáló homlokzati terv(ek)et, színes látványterv(ek)et,
- c) a meglévő állapot bemutatására szolgáló színes fényképfelvételeket,
- d) klímaberendezés kültéri egységeinek elhelyezése esetén műszaki leírást, mely tartalmazza annak optikai takarása módját, anyag- és színhasználatát,
- e) cégér, cég- és üzletjelzés elhelyezése esetén műszaki leírást, mely tartalmazza
- ea) a méretét, színét, anyaghasználatát, telepítésének, rögzítésének módját,
- eb) az ingatlan adatait,
- ec) helyi egyedi védelemmel érintett épület esetén a felelős tervező nyilatkozatát a jogszabályoknak való megfelelésről, tulajdonosi nyilatkozatot, társasház esetén a közös tulajdonban lévő épületrész érintettsége esetén a tulajdonosi közösség hozzájárulását igazoló dokumentumot.

20. Településképi kötelezési eljárás és településképvédelmi bírság

33. § (1)³⁵ A Közgyűlés a Méptv. 100. § (1) bekezdésében és a Korm. rendelet 49. §-ában és 51. §-ában foglalt hatáskörét a jegyzőre ruházza át.

(2)³⁶ A Méptv. 100. § (1) bekezdésére figyelemmel a jogszabálysértés megszüntetésére biztosítható határidő 15 napnál rövidebb és 180 napnál hosszabb nem lehet.

(3) A településképi kötelezéssel egyidejűleg településképvédelmi bírságot kell kiszabni, melynek megfizetése nem mentesíti a kötelezettet a jogsértő állapot megszüntetésének kötelezettsége alól.

34. §³⁷ A jegyző a településképvédelmi bírság behajtására vonatkozó feladatokat Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatalának Adóügyi Osztálya útján látja el.

VIII. Fejezet

Záró rendelkezések

21. Hatályba léptető rendelkezés

35. § (1) Ez a rendelet – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2)³⁸

22. Átmeneti rendelkezés

36. § Településképi véleményezési eljárásban e rendelet előírásait annak hatálybalépését követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

23. Hatályon kívül helyező rendelkezés

37. §³⁹

