

DEVECSER



Településrendezési eszközök módosítása
Állami főépítési eljárás
Munkaközi anyag
2020. április

DEVECSER

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI ELJÁRÁS

MUNKAKÖZI ANYAG



Megbízó
Devecser Város Önkormányzata
8460 Devecser, Deák tér 1.
Tel.: 88-512-630

Tervező
Völgyzugoly Műhely Kft.
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.
Tel.: 1-439-0491, 70-938-3224, 20-913-8575



2020. április
VZM 1582/20
Devecser_TRT mod6_munk_200409

Aláírólap

Településrendezés

Ferik Tünde
vezető településrendező tervező
TT/1 13-1259



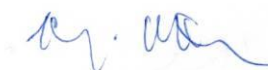
Kéthelyi Márton
okl. tájépítésmérnök TK 01-5282
tájvédelmi szakértő

Sipos Noémi
okl. településmérnök



Tájrendezés,
környezetvédelem

Kéthelyi Márton
okl. tájépítésmérnök TK 01-5282
tájvédelmi szakértő



Főépítész

Szabó Dániel

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETŐ	4
1. A terv célja, a megbízás ismertetése	4
2. A jelenleg hatályos településrendezési eszközök	5
I. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	6
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA	7
II. ALÁTÁMASZTÓ javaslat	8
1 Meggyeserdő területén az építési hely módosítása.....	9
1.1 Módosítással érintett terület bemutatása	9
1.1.1 Módosítással érintett elhelyezkedése, meglévő állapot	9
1.1.2 Hatályos településrendezési eszközök.....	11
1.2 Fejlesztési cél - szabályozási koncepció	11
2 TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT	17
2.1 Tájszerkezet, tájhasználat.....	17
2.2 Természetvédelmi javaslat, táji, természeti értékek	17
2.2.1 Natura 2000 terület.....	17
2.2.2 Országosan védett természeti és táji értékek.....	17
2.2.3 Nemzeti Ökológiai Hálózat	18
2.3 Biológiai aktivitásérték változása	19
3 ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE	20
III. MELLÉKLETEK	21
A. melléklet Önkormányzati Határozatok.....	22

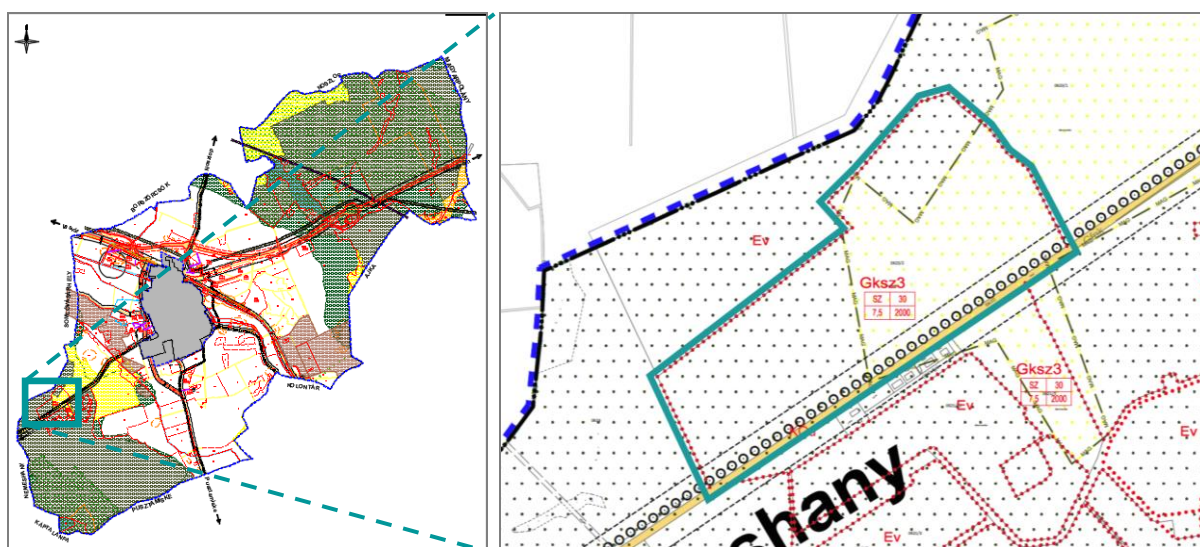
BEVEZETŐ

1. A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Devecser város Önkormányzatának képviselő-testülete a község településrendezési eszközeinek állami főépítési eljárásban történő módosításáról dönt. A tervezési munkával a képviselő-testület a Völgyzugoly Műhely Kft-t bízta meg.

A településrendezési eszközök módosításának célja és a tervezési területek lehatárolása

Devecser város közigazgatási területének délnyugati határában fekszik a város Meggyeserdő elnevezésű településrésze. Az egykor a honvédelemhez tartozó terület néhány éve önkormányzati tulajdonba került. Az önkormányzat a terület északi részének, a jelenleg egy helyrajzi számon fekvő, a 0623/2 hrsz.-ú telek hasznosítását, fejlesztését tűzte ki céljául. Ennek első lépéseként a terület telekosztása tervezett, amely az ingatlanon elszórtan elhelyezkedő meglévő épületállomány figyelembe vételével kerülne kialakításra. A tervezett telekosztáshoz a településrendezési eszközök módosítása vált szükségessé, oly módon, hogy az elő-, oldal- és hátsókert mérete úgy kerüljön meghatározásra, hogy a területet érintő építési övezetben az újonnan kialakítandó telkeken a meglévő épületek átalakítása, bővítése és új épületek elhelyezése is egyaránt biztosított legyen.



A TERVEZÉSI FOLYAMAT

A tervezési munka során a módosítási igények vizsgálatát és a változási koncepció felállítását követően a Helyi Építési Szabályzat módosításának javaslatát készítettük el. Az alátámasztó munkarészek tartalmazzák a változtatás szakmai indokait.

A módosítással érintett településrendezési eszközök:

	Település-szerkezeti terv leírása	Szerkezeti tervlap	Helyi Építési Szabályzat	Szabályozási terv
Meggyeserdő az elő-, oldal- és hátsó kert módosítása	-	-	X	-

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) rendelkezik a településrendezési eszközök egyeztetésének és elfogadásának szabályairól. A tervezett módosítás az Eljr. 42/A. § szerinti **állami főépítési eljárással** kerül lefolytatásra.

A településrendezési eszközök állami főépítési eljárással történő módosítását az Eljr. 32. § (6a) bekezdés c) pont cc) alpontjában és d) pontjában előírt módosítási szándéknak felel meg, így alkalmazható az állami főépítési eljárás:

„6a) A településrendezési eszköz egyeztetése állami főépítési eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz módosítása

...

c) helyi építési szabályzatban meghatározott szabályozási elem pontosítása érdekében történik, az alábbi esetekben:

...

cc) építési hely, építési határvonal vagy építési vonal módosítása;

d) helyi építési szabályzatban meghatározott előírás pontosítása érdekében történik az építési helyet meghatározó előírás módosítása;

...”

Az állami főépítési eljárás folyamata:

1. Az állami főépítési eljárás esetén a polgármester a településrendezési eszközök módosításának tervezetét a záró szakmai vélemény megkérése előtt véleményeztetni a partnerekkel. A véleményezést követően a beérkezett véleményeket ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell. A partnerségi egyeztetés a döntés dokumentálásával, közzétételével lezárul.
2. A véleményezési szakasz lezárását követően a polgármester elektronikus úton záró szakmai véleményt kér az állami főépítész hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalhoz benyújtott kérelemmel. A kérelemhez mellékelni kell: a partnerségi egyeztetést lezáró döntést, a településrendezési eszközök tervezetét és a tervezett módosítás rövid összefoglaló indoklását és az alátámasztó javaslatot. Az állami főépítész hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal záró szakmai véleményét 15 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszköz elfogadásához.
3. A településrendezési eszközök módosítása az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal záró szakmai véleményének birtokában hagyható jóvá. Az állami főépítési eljárás esetén a településrendezési eszköz legkorábban az elfogadást követő napon lép hatályba.

Jelen dokumentáció a településrendezési eszköz módosítását megalapozó dokumentum munkaközi anyaga. A partnerségi egyeztetést követően a polgármester elektronikus úton az Eljr. 42. § (2) bekezdésben megfelelően megküld Veszprém Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet állami főépítésének, miután Devecser város Önkormányzata Képviselő-testülete a partnerségi egyeztetést lezárja.

2. A JELENLEG HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Devecser város településrendezési terve 2019-ben került jóváhagyásra. A település hatályos településrendezési eszközei:

- a 62/2019. (III.27.) kt. határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv
- a 7/2019 (III.28.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat

I. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

Devecser város Önkormányzat képviselő-testületének
.../2020. (.....) önkormányzati rendelete
a Helyi Építési Szabályzatról szóló
7/2019. (III.28.) önkormányzati rendeletének
módosításáról

Devecser város Önkormányzatának képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében 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. rendeletben 38. § (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

1.§ Devecser város Önkormányzat 7/2019. (III.28.) rendelete a Helyi Építési Szabályzatról (a továbbiakban: HÉSZ) 38.§ (7) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(7) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein a telek közterületi határvonalától számított 10,0 méteren belül - a legfeljebb 20 m² alapterületű egyszintes portaépület kivételével - építmény nem helyezhető el - a Gksz3 építési övezet kivételével.”

2.§ A HÉSZ) 39.§ bekezdése az alábbi bekezdéssel egészül ki:

„(5a) Gksz3 építési övezetében

a) az oldalkert 3,0 m;

b) a hátsókert 5,0 m.

(5b) Gksz3 építési övezetében az építési hely része a meglévő épületek (5a) bekezdés szerinti oldal- és hátsókertbe belógó területe is.”

3.§ Jelen rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Ferenczi Gábor sk.
polgármester

Vörösne Soós Ágnes sk.
jegyző

A rendelet kihirdetve: 2020....

II. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1 MEGGYESERDŐ TERÜLETÉN AZ ÉPÍTÉSI HELY MÓDOSÍTÁSA

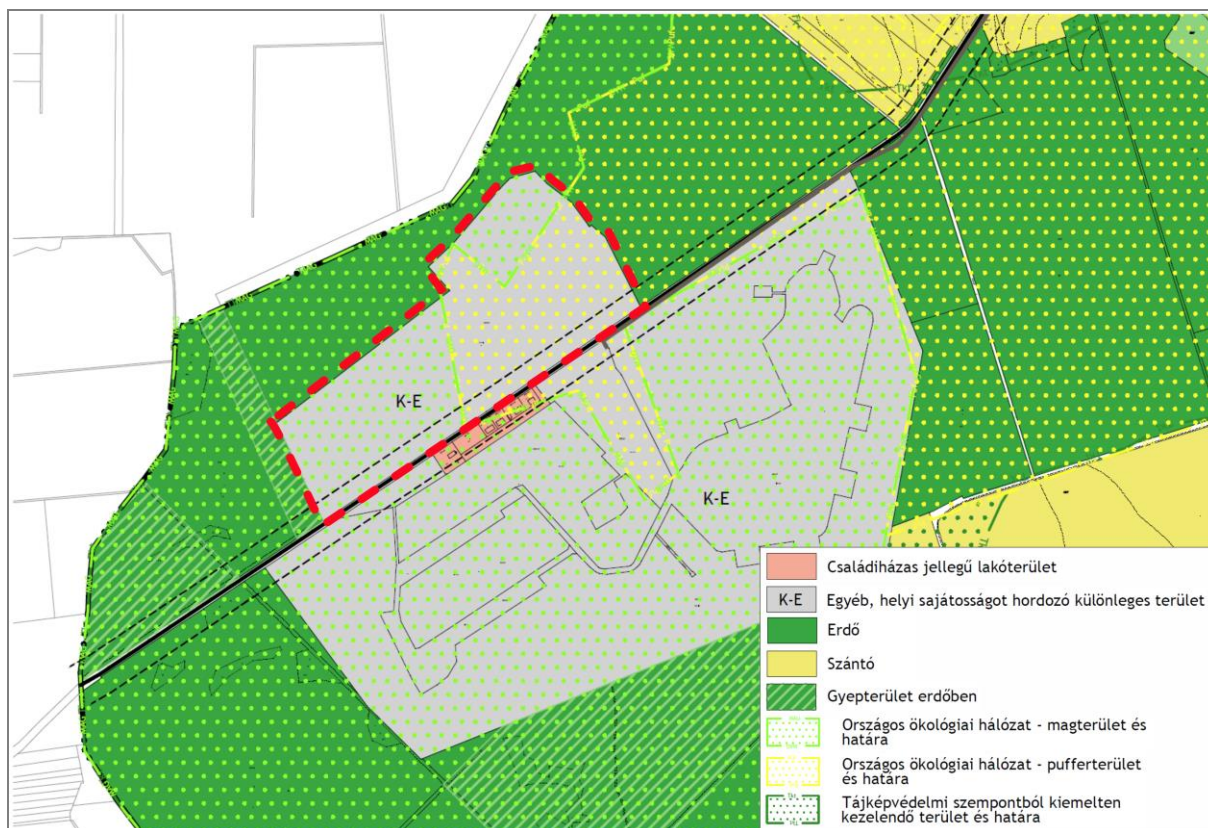
1.1 MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

1.1.1 Módosítással érintett elhelyezkedése, meglévő állapot



Tervezési terület ortofotója (forrás: maps.google.hu)

A módosítással érintett terület Devecser város közigazgatási területének délnyugati határában, Meggyeserdő településrész északi részén található. Meggyeserdő Devecser belterületétől délnyugatra, a 7324 j. összekötő út mentén helyezkedik el. A fejlesztéssel elsődlegesen érintett terület a településrész északi részén, jelenleg egy ingatlanon, a 0623/2 hrsz.-ú, 2,79 ha nagyságú ingatlanon fekszik.



Kivágtat Devecser 2019-ben jóváhagyott településrendezési eszközeihez készített megalapozó vizsgálatából

Meggyeserdő egykor honvédségi területként működött. A területet többtűen hasznosítják, azonban átfogó fejlesztésére még nem került sor. Az északi területrészen használcikk piac működik, illetve raktározás zajlik, ami a déli településrészre is áthúzódik. ezen a területen az önkormányzat további gazdasági tevékenységet is folytat. Az alulhasznosítás következtében az épületek állagromlása folyamatos.

A módosítással érintett területen feltehetőleg az 1930-as évek végén, 1940-es évek elején kezdődött meg a terület beépülése. Az épületek többsége honvédségi raktárként funkcionált.



A 0623/2 hrsz.-ú ingatlan



Meggyeserdő - Használcikk piac területe

Meggyeserdő - Volt honvédségi terület déli része

A módosítással érintett területtől délre, a 7324. j. összekötő út túloldalán lakófunkciójú épületek találhatóak. A külterületi lakóingatlanokból kettő többlakásos, kétszintes, lapostetős épület, illetve három földszintes, magastetős épület.

Meggyeserdő területének az úttól távolabb fekvő, nagy részén az erdőterületek találhatóak.

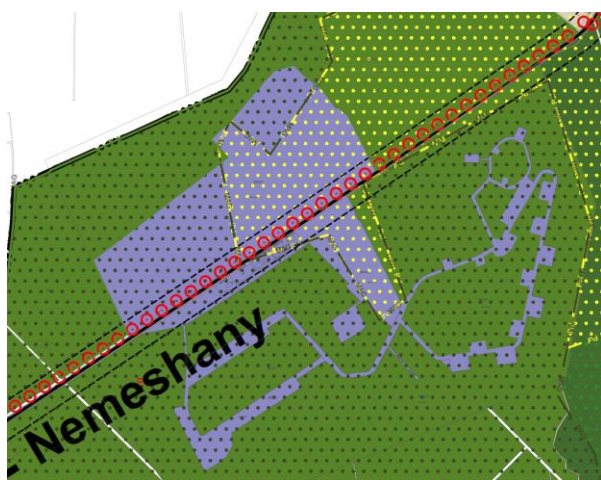
1.1.2 Hatályos településrendezési eszközök

A településrendezési eszközök a fejlesztéssel érintett területet, illetve az összekötő úttól délre található területrészen az országos erdőállományba nem tartozó területeket kereskedelmi, szolgáltató terület Gksz3 jelű építési övezetként jelölik. A hatályos HÉSZ 38.§-a tartalmazza a kereskedelmi, szolgáltató terület általános előírásait, míg a 39. § (4) - (5) bekezdések tartalmazzák a Gksz3 jelű építési övezetre különös előírásokat.

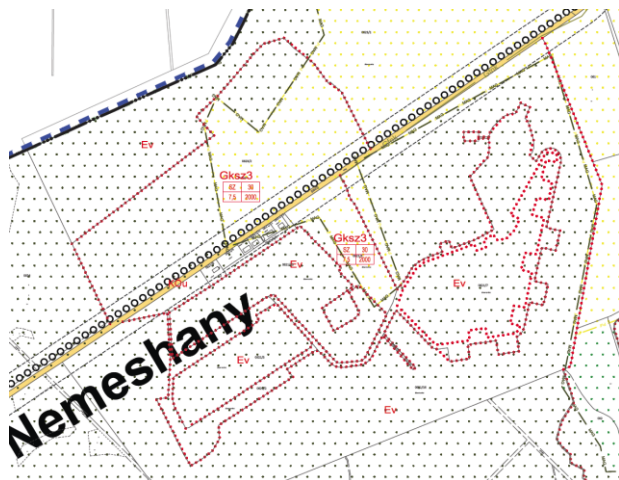
A Gksz3 övezet telekalakításra és beépítésre vonatkozó előírásait - a HÉSZ 2. melléklet szerint - az alábbi táblázat mutatja be:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Gksz3	SZ	2000	20	30	7,5	30

SZ szabadon álló



Hatályos településszerkezeti tervlap kivágata



Hatályos szabályozási tervlap kivágata (SZT-2A)

1.2 FEJLESZTÉSI CÉL - SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A módosítással érintett területen cél egy átfogó fejlesztés megvalósítása, amely során a meglévő épületállományhoz is igazodó új teleosztás került kialakításra a 0623/2 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanon. A tervezett telekosztás megvalósítása érdekében a meglévő épületállomány lehetséges átalakítását, bővítését, valamint új épületek elhelyezését is lehetővé tevő építési hely kijelölése a cél. A módosítás során átgondolásra kerülnek a Gksz3 építési övezet területén található telkek elő-, oldal- és hátsókertjeinek előírásai.

- **Hatályos előírások szerint a telekalakítás nem végrehajtható**

A telekalakítás megvalósíthatósága érdekében a módosítás során át kell gondolni a HÉSZ általános (24-27. §) és kereskedelmi szolgáltató terület (38-39. §) előírásait az építési hely vonatkozásában - összhangban az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1996. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásaival.

A Gksz3 építési övezetre szabadonálló beépítési mód kerül meghatározásra, melyre vonatkozólag az OTÉK 34. § mondja ki az építési helyre vonatkozó szabályokat.

OTÉK

34. § (1) Az építési telek beépítési módját az építési határvonalakkal meghatározott terület határozza meg úgy, hogy

a) szabadonálló beépítési mód esetén azt minden oldalról a saját telkének az előírt elő-, oldal- és hátsókerti építési határvonalai és a telek határai közötti beépítetlen része vegye körül,

35. §

(2) Az előkert legkisebb mélységét a helyi építési szabályzat állapítja meg, ennek hiányában a kialakult állapotnak megfelelő vagy 5,0 m.

(3) Az oldalkert legkisebb szélességét a helyi építési szabályzat állapítja meg, ha a szabályzat erről nem rendelkezik, akkor az a kialakult állapotnak megfelelő, ennek hiányában nem lehet kisebb:

a) szabadon álló és ikresen csatlakozó beépítési mód esetén a 36. § (2) bekezdése szerint meghatározott legkisebb távolság felénél,

(4) 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.

A HÉSZ az alábbi előírásokat teszi az elő- oldal- és hátsókertre a Gksz3 építési övezet vonatkozásában.

25. §

(5) Újonnan beépítésre, vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteiben az előkerti építési határvonal:

b) kereskedelmi, szolgáltató övezetek esetében 0 m;

26. §

(3) Szabadon álló beépítés esetében az építési telek oldalkertje a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 m.

27. §

(1) Az építési telek hátsókertje az épületmagasság értéke, de legalább 6,0 m, amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek.

(2) Fekvő telek esetében a hátsókert 1,0 méter de legalább olyan mérték, amely nem csökkenti a szomszédos telek beépítési jogát.

38. §

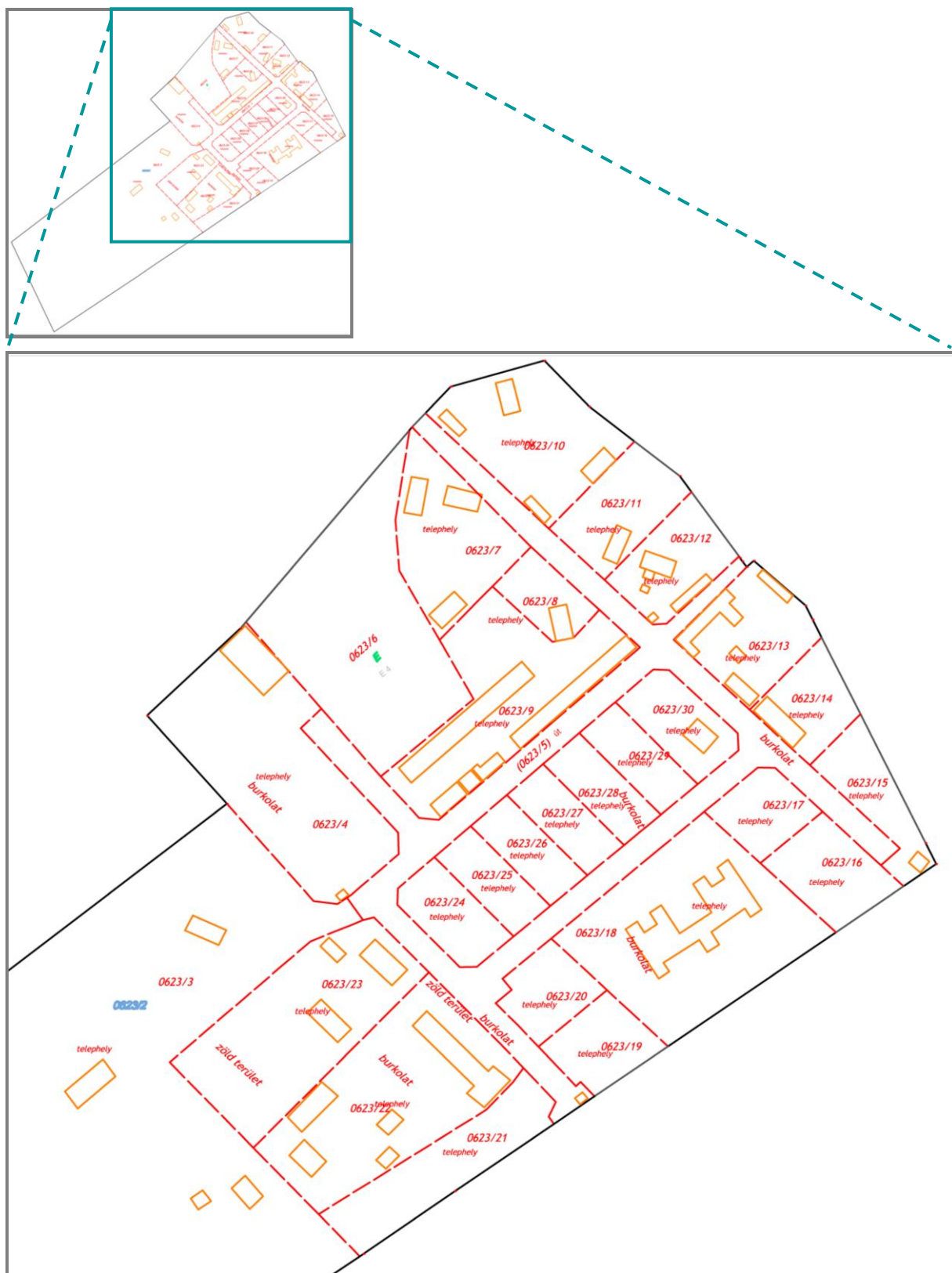
(7) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein a telek közterületi határvonalától számított 10,0 méteren belül - a legfeljebb 20 m² alapterületű egyszintes portaépület kivételével - építmény nem helyezhető el.

A hatályos HÉSZ Gksz3 építési övezet telkein az alábbi előírások szerint helyezhet el épületet:

- előkert 0,0 m, de a közterületi határvonalától számított 10,0 m-es sávban csak portaépület helyezhető el;
- oldalkert: 3,0 m;
- hátsókert: 6,0 m, kivéve fekvőtelek esetén, ahol 1,0 m.

• **HÉSZ módosítási javaslata**

A telekalakítás során a meglévő utcaserkezetet kerül kialakításra magánútként, a gazdasági terület ellátáshoz szükséges paraméterekkel (14-16 m-es szélességgel). A meglévő épületek sokszor a kialakításra kerülő utcavonalon találhatóak, illetve egyes esetekben az oldal- és hátsókertbe is belógnak, ezért differenciált szabályozásra van szükség a meglévő és új épületek esetében.



Tervezett telekosztás

Meglévő épületek található a hatályos HÉSZ szerint - a telekalakítási javaslatban -

- az előkertben (0623/9, /10, /13, /14, /22, /23 hrsz.)
- az oldalkertben (0623/9, /22 hrsz.), illetve az oldalkerti telekhatáron (0623/4, 10, /13 hrsz.);
- a hátsókertben (0623/4, /7, /10 hrsz.).



A hatályos szabályozás alapján az építési helyek alakulása a tervezett telekosztásnak megfelelően az újépületek vonatkozásában

A fentiek alapján a HÉSZ módosítása az alábbiakat tartalmazza a Gksz3 építési övezet építési helyére vonatkozóan, hogy a területet feltáró, megfelelő utcaszerkezet kialakítását követően megfelelő telekstruktúra tudjon kialakulni:

- előkert 0,0 m-ben kerül megállapításra az építési övezetben, ezért a HÉSZ 38. § (7) bekezdése aszerint módosul, hogy kivételt jelent a szabályozás alól a Gksz3 építési övezet.

„(7) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein a telek közterületi határvonalától számított 10,0 méteren belül - a legfeljebb 20 m² alapterületű egyszintes portaépület kivételével - építmény nem helyezhető el - a Gksz3 építési övezet kivételével.”

- oldal- és hátsókert meghatározásra kerül, illetve megállapításra kerül, hogy a meglévő épületek is az építési helynek tekinthetők.

„(5a) Gksz3 építési övezetében

a) az oldalkert 3,0 m;

b) a hátsókert 5,0 m.

(5b) Gksz3 építési övezetében az építési hely része a meglévő épületek (5a) bekezdés szerinti oldal- és hátsókertbe belógó területe is.”



A tervezett szabályozás alapján az építési helyek alakulása a tervezett telekosztásnak megfelelően

2 TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

2.1 TÁJSZERKEZET, TÁJHASZNÁLAT

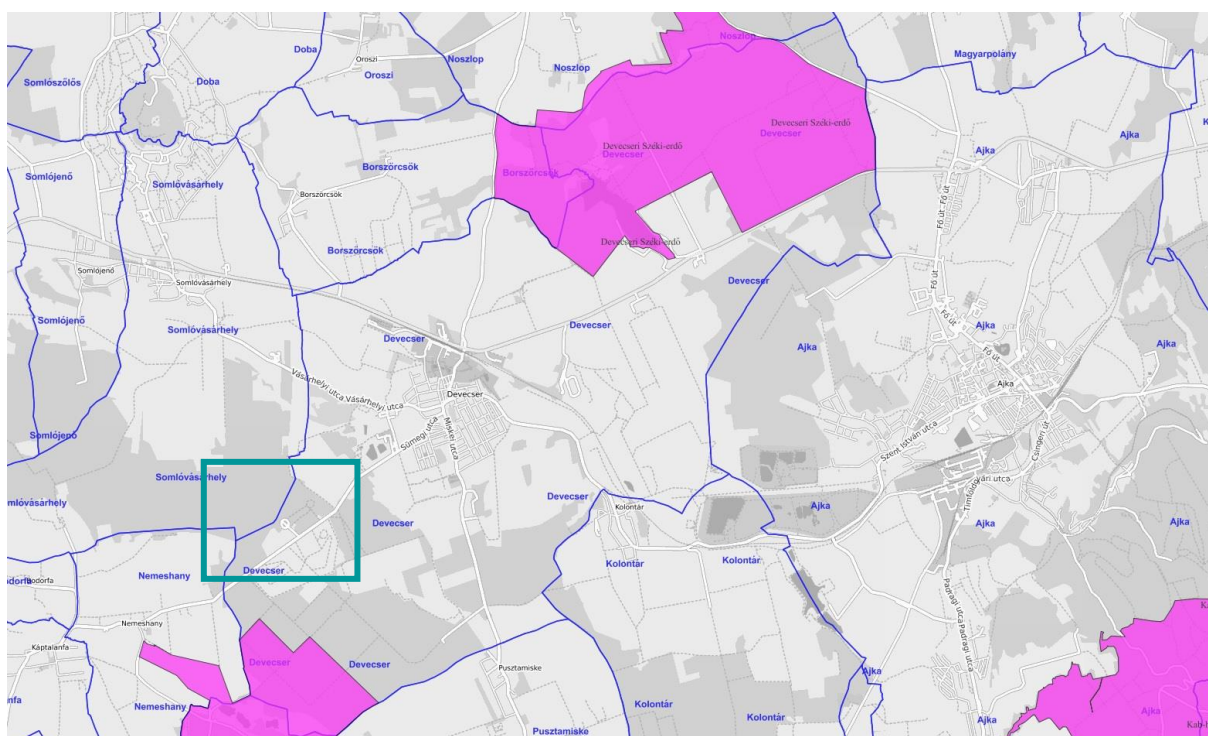
A tervezett módosításoknak nincsen hatása a település tájszerkezetére vagy külterületi tájhasználatára. A fejlesztés beépített területen történik.

2.2 TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT, TÁJI, TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

2.2.1 Natura 2000 terület

Devecser közigazgatási területét érinti a Natura 2000 hálózat területe, amelynek célja az európai jelentőségű élőhelyek és élőhely típusok, illetve ehhez kapcsolódóan a természeti, ökológiai értékek megőrzése.

A módosítással érintett területet Natura 2000 terület nem érint.

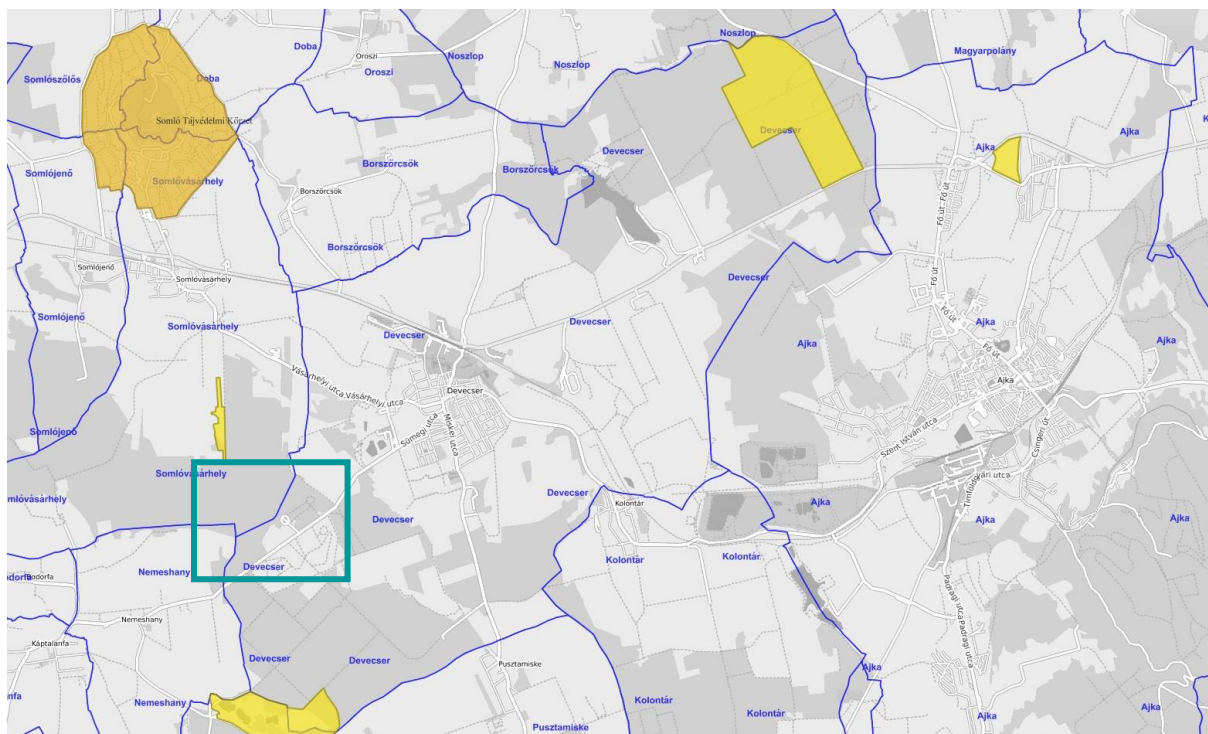


Natura 2000 területek (forrás: Természetvédelmi Információs Rendszer)

2.2.2 Országosan védett természeti és táji értékek

A Devecser közigazgatási területén található a Devecseri Széki-erdő Természetvédelmi terület, valamint érinti a Sárosfői-halastavak Természetvédelmi terület.

A módosítással érintett területet az országosan védett természeti terület nem érinti.

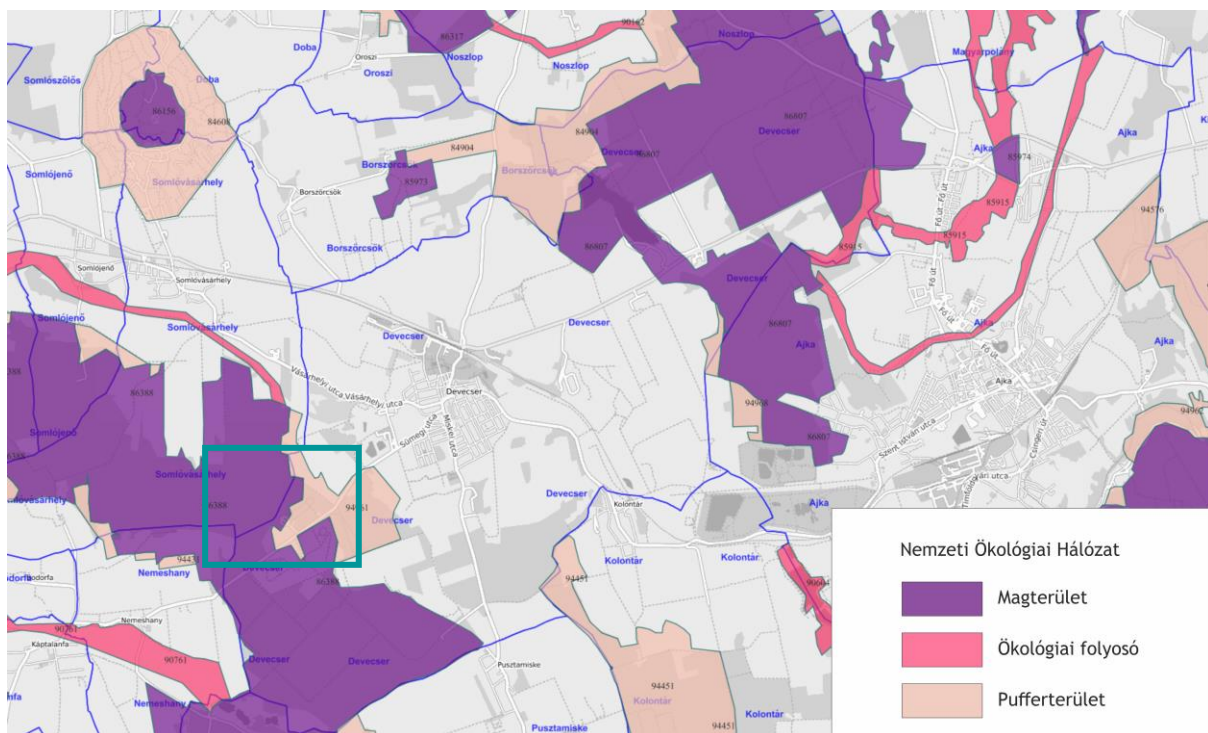


Országos jelentőségű védett természeti terület (forrás: Természetvédelmi Információs Rendszer)

2.2.3 Nemzeti Ökológiai Hálózat

Devcsér közigazgatási területét érinti a Nemzeti Ökológiai Hálózat (magterület övezete, Ökológiai folyosó övezete, puffertérület övezete).

A módosítással érintett terület érinti az Nemzeti Ökológiai Hálózat A terület északkeleti része a Nemzeti Ökológiai Hálózat puffertérülete, míg a déli része a magterülete területe érinti.



Natura 2000 területek (forrás: Természetvédelmi Információs Rendszer)

2.3 BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 7.§ (3) bekezdés b) pontja kimondja, hogy „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet”. Az Eljr. 9. § (9) bekezdése szerint „a biológiai aktivitásérték számítási eredményben, a biológiai aktivitásérték számítás során keletkezett növekmény mértéke rögzíthető.

A településrendezési eszközök módosítása során új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, így a biológiai aktivitásérték változásával nem kell számolni.

3 ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

Devecser területén a zöldfelületi rendszer elemei az alábbiak:

- belterületi zöldterületek;
- a Széki-tó;
- a Sárosfői-halastavak;
- közlekedési területek zöldfelületi részei;
- magas zöldfelületi arányú intézményterületek, különleges területek;
- belterületi magas zöldfelületi arányú lakókeretek;
- külterületi (vízfolyásokat, vízmosásokat kísérő, illetve a külterületi erdőfoltokat részben összekötő) erdősávok;
- a belterület délnyugati és északkeleti részén fekvő összefüggő erdőterületek;
- a település középső részén elszórt foltokban fekvő erdőterületek;
- a közigazgatási területet keresztülszelő patakok és az azokat kísérő természetközeli növényzet;
- az egykori zártkerti területek még művelt, illetve már beerdősülő részei;

A település zöldfelületi rendszerének elemei nem változnak a településrendezési eszközök módosításával.

III. MELLÉKLETEK

**A. MELLÉKLET
ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATOK**