

**DEVECSER VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**  
**5/2025. (II.13.) önkormányzati rendelete**

**a Helyi Építési Szabályzatról szóló 7/2019.(III.28.) önkormányzati rendelet módosításáról**

[1] A rendelet módosításának célja, hogy a Leier Hungária Kft. ún. új téglagyára és a lakóterületek közötti 080/2 hrsz.-ú telken található jelenlegi napelemes kiserőmű bővíthetőségének, valamint a Devecser beépített területeitől délre fekvő 09/3, 09/9 és 029/2 hrsz.-ú ingatlanokon tervezett napelemes kiserőmű létesítésének biztosítása.

[2] Devecser Város Önkormányzata 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 településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási és egyéb szervek: Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság, Országos Atomenergia Hivatal, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály; az érintett önkormányzatok: Veszprém Vármegyei Önkormányzat, Noszlop Község Önkormányzata, Magyarpolány Község Önkormányzata, Ajka Város Önkormányzata, Kolontár Község Önkormányzata, Pusztamiske Község Önkormányzata, Káptalanfa Község Önkormányzata, Nemeshany Község Önkormányzata, Somlóvásárhely Község Önkormányzata, Borszörcsök Község Önkormányzata véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

1. § A Helyi Építési Szabályzatról szóló 7/2019. (III.28.) önkormányzati rendelet 1. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Jelen építési szabályzat mellékletei:

1. melléklet: Szabályozási Terv és jelmagyarázata (SZT-1\_M1, SZT-2A\_M4 és SZT-2B\_M1)
2. melléklet: Építési övezetek telekalakítási és beépítési előírásai
3. melléklet: Beültetési kötelezettséggel érintett területek”

2. § (1) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 7/2019. (III.28.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdése a következő l) és m) ponttal egészül ki:

(Kötelező erejű szabályozási elemek:)

- „l) telken belül zöldfelületként megtartandó telekrész,  
m) beültetési kötelezettséggel érintett terület.”

(2) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 7/2019. (III.28.) önkormányzati rendelet 3. § (2) bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek:)

„d) táj- és természetvédelem

da) Országos ökológiai hálózat magterület és határa;

db) Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó területe és határa;

dc) Országos ökológiai hálózat puffertérület és határa;

dd) országos jelentőségű védett terület határa;

de) natura 2000 terület határa;

df) ex lege védett természeti érték;

dg) helyi jelentőségű védett természeti terület határa;

dh) tájképvédelmi terület övezet határa;”

3. § A Helyi Építési Szabályzatról szóló 7/2019. (III.28.) önkormányzati rendelet I. Fejezete a következő alcímmel egészül ki:

#### **„8/A. Sajátos jogintézmények**

8/A. § (1) A település területén beültetési kötelezettség terheli a Szabályozási terven jelölt ingatlanokat.

(2) A beültetési kötelezettséget az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

(3) Beültetési kötelezettséggel érintett terület a terület megközelítését, feltárását szolgáló területrészen, illetve a közmű infrastruktúra védőövezetében megszakítható. A beültetési kötelezettséget legkésőbb a használatbavételi engedélyének megkéréséig teljesíteni kell legalább három szintű - tájhozos, fajösszetétel szempontjából diverzifikált - növényállomány telepítésével.”

4. § A Helyi Építési Szabályzatról szóló 7/2019. (III.28.) önkormányzati rendelet 39. §-a a következő (3a) és (3b) bekezdéssel egészül ki:

„(3a) Gksz2\*\* építési övezetben napenergiát hasznosító erőmű létesíthető.

(3b) Gksz2\*\* övezet telkein új kerítés, amennyiben beültetési kötelezettséggel érintett terület jelölésre kerül, a beültetési kötelezettséggel érintett terület és az egyéb telekrész határán helyezhető el.”

5. § A Helyi Építési Szabályzatról szóló 7/2019. (III.28.) önkormányzati rendelet 45. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A település területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetek közé sorolandók:

a) Zöldterület

aa) Közpark (Zkp)

ab) Közkert (Zkk)

b) Erdőterületek

ba) Védelmi (Ev)

bb) Gazdasági (Eg)

bc) Közjóléti (Ek)

c) Mezőgazdasági területek

ca) Általános mezőgazdasági terület (Má)

cb) Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

d) Vízgazdálkodási terület:

da) Vízfelszín (V)

db) Vízbázis (Vb)

e) Különleges beépítésre nem szánt terület

ea) Temető (Kb-T)

eb) Bánya (Kb-B)

ec) Turisztikai terület (Kb-Tur)

ed) Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület (Kb-En)

f) Természetközeli terület (Tk)

- g) Közlekedési és közműterület
- ga) Közúti(KÖu)
- gb) Kötőtpályás (KÖk)”

6. § A Helyi Építési Szabályzatról szóló 7/2019. (III.28.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

**„46/A. Különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület**

63/A. § (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület a Szabályozási terven Kb-En jellel jelölt terület, amely kizárólag a megújuló energiaforrások ellátására szolgáló építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges beépítésre nem szánt terület - megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület övezete:

- a) megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló létesítmények és műtárgyak,
- b) közműlétesítmények és műtárgyak elhelyezésére szolgál.

(3) Különleges beépítésre nem szánt terület - megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület övezetben az épületnek nem minősülő, energiatermelést nem szolgáló, technológiai műtárgyak magassága meghaladhatja az övezetben előírt legnagyobb megengedett építménymagasságot.

(4) Különleges beépítésre nem szánt terület - megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület övezet telkein kizárólag vagyonvédelmi célból helyezhető el legalább 90%-ban áttört kerítés.

(5) Különleges beépítésre nem szánt terület - megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület övezet telkein kerítés, amennyiben

- a) telken belül zöldfelületként megtartandó telekrész,
- b) beültetési kötelezettséggel érintett terület jelölésre kerül, úgy az a) és b) pontok szerinti telekrész és az egyéb telekrész határán helyezhető el,

(6) Különleges beépítésre nem szánt terület - megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület övezet telken belül zöldfelületként megtartandó telekrészen építmény nem helyezhető el a terület megközelítését biztosító út kivételével.

(7) Különleges beépítésre nem szánt terület - megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület övezet telkein megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló létesítmények és műtárgyak, közműlétesítmények és műtárgyak elhelyezésénél a tájba illeszkedés a környezeti állapotadat részét képező látványtervvel igazolandó.”

7. § (1) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 7/2019. (III.28.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 7/2019. (III.28.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

(3) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 7/2019. (III.28.) önkormányzati rendelet a 3. melléklet szerinti 3. melléklettel egészül ki.

8. § Ez a rendelet 2025. február 28-án lép hatályba.

  
**Ferenczi Gábor**  
polgármester



  
**Vörösné Soós Ágnes**  
jegyző

Kihirdetve: 2025. február 13.

  
**Vörösné Soós Ágnes**  
jegyző



2. melléklet az 5/2025.(II.13.) önkormányzati rendelethez

Építési övezetek telekalakítási és beépítési előírásai

1. Kisvárosias lakóterület

	A	B	C	D	E	F	G
	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
1	Lk1	SZ	1500	20	40	7,5	30

SZ szabadon álló

2. Kertvárosias lakóterület

	A	B	C	D	E	F	G
	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
1	Lke1	O	800	16	30	5,0	50
2	Lke2	O	500	14	30	5,0	50
3	Lke3	SZ	800	16	30	5,0	50
4	Lke4	I	500	14	30	5,0	50

O oldalhatáron álló  
 SZ szabadon álló  
 I ikres

### 3. Falusias lakóterület

	A	B	C	D	E	F	G
	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
1	Lf1	O	5000	20	15	4,5	50
2	Lf2 Lf2*	O	600	14	30	4,5	40
3	Lf3	I	500	14	30	4,5	40

O oldalhatáron álló

### 4. Településközpont terület

	A	B	C	D	E	F	G
	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
1	Vt1	Z	1000	20	70	5,5	15
2	Vt2	Z	500	14	70	7,5	15
3	Vt3	O	5000	30	50	7,5	20
4	Vt4	O	500	14	50	6,0	20
5	Vt5	O	2000	20	40	6,0	25
6	Vt6	SZ	5000	30	40	7,5	25

Z zárt sorú

O oldalhatáron álló

SZ szabadon álló

## 5. Intézmény terület

	A	B	C	D	E	F	G
	<b>Építési övezet jele</b>	<b>Beépítési mód</b>	<b>Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)</b>	<b>Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)</b>	<b>Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)</b>	<b>Zöldfelület legkisebb mértéke (%)</b>
1	Vi1	O	2000	30	80 <sup>1</sup>	12,0	10 <sup>3</sup>
2	Vi2	O	5000	40	50	7,5	25

O oldalhatáron álló

## 6. Kereskedelmi, szolgáltató terület

	A	B	C	D	E	F	G
	<b>Építési övezet jele</b>	<b>Beépítési mód</b>	<b>Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)</b>	<b>Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)</b>	<b>Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)</b>	<b>Zöldfelület legkisebb mértéke (%)</b>
1	Gkszl	SZ	2000	30	40	6,0	20
2	Gksz2 Gksz2* Gksz2**	SZ	5000	40	30	7,5	30
3	Gksz3	SZ	2000	20	30	7,5	30
4	Gksz4 Gksz4*	SZ	2000	30	30	6,0	30

SZ szabadon álló

<sup>1</sup> Az építési övezet előírásainak az OTÉK-ban megfogalmazottaknál megengedőbb alkalmazásához az OTÉK 111.§ (2), valamint a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 28.§ (4) alapján az illetékes Állami Főépítész hozzájárult 2019. március 5-én kelt, VE/51/00032-7/019. ügyiratszámú levelében.

7. Ipari terület

	A	B	C	D	E	F	G
	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
1	Gip1	SZ	5000	40	50	6,0	25
2	Gip2	SZ	5000	40	40	6,0	25
3	Gip3 Gip3*	SZ	2000	30	40	6,0	25

SZ szabadon álló

8. Különleges terület – Mezőgazdasági üzemi terület

	A	B	C	D	E	F	G
	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
1	K-Mü1	SZ	3000	30	40	7,5	40
2	K-Mü2	SZ	5000	40	30	6,0	40

SZ szabadon álló

9. Különleges terület – Szennyvíztisztító

	A	B	C	D	E	F	G
	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
1	K-Szt1	SZ	4000	40	10	5,0	40

SZ szabadon álló



10. Beépítésre nem szánt területek

	A	B	C	D	E	F	G
	Övezet jele	A kialakítható és beépíthető építési telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	A kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépíthető telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épület legnagyobb bruttó alapterülete (m <sup>2</sup> )	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
1	Zkp1	-	-	-	3	-	4,5
2	Zkp2	-	-	-	3	-	4,5
3	Zkk1	-	-	-	3	-	4,5
4	Zkk2	-	-	-	-	-	-
5	Ev	-	-	-	-	-	-
6	Eg	-	-	10.000	0,5	200	5,0
7	Ek	40	-	50.000	2	-	5,0
8	Má1	25	-	20.000	3	-	7,5
9	Má2	-	-	-	-	-	-
10	Má3	-	-	-	-	-	-
11	Mk1	12	2000	720	3	60	4,0
12	Mk2	-	-	-	-	-	-
13	V1	-	-	-	1	50	3,0
14	V2	-	-	-	-	-	-
15	Vb	-	-	-	10	-	5,0
16	Tk	-	-	-	-	-	-
17	Kb-T1	50	10.000	-	5	-	4,5
18	Kb-T2	20	2.000	-	-	-	-
19	Kb-B	100	50.000	-	1	-	4,5
20	Kb-Tur1	-	-	-	K*	-	6,0
21	Kb-Tur2	-	-	-	10	-	4,5
22	Kb-En	-	10.000	2.000	2	-	4,5
23	Köu	-	-	-	10	-	5,0
24	Kök	-	-	-	10	-	5,0

K kialakult

\* lásd: 63. § (2) bekezdés

### **3. melléklet az 5/2025.(II.13.) önkormányzati rendelethez**

#### **Beültetési kötelezettséggel érintett területek**

1. Különleges beépítésre nem szánt terület - megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület: 09/3, 09/9 és 029/2 hrsz.
2. Kereskedelmi, szolgáltató terület: 080/2 hrsz.