

# DEVECSE

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

### ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI ELJÁRÁS

### JÓVÁHAGYÁSRA ELŐKÉSZÍTETT DOKUMENTÁCIÓ



**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. September  
VZM 1582/20  
1. HÉSZ módosítás.docx

### Aláírólap

#### Településrendezés

**Ferik Tünde**  
vezető településrendező tervező  
TT/1 13-1259

**Kéthelyi Márton**  
okl. tájépítésmérnök TK 01-5282  
tájvédelmi szakértő

**Sipos Noémi**  
okl. településmérnök

*Sipos Noémi*

#### 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

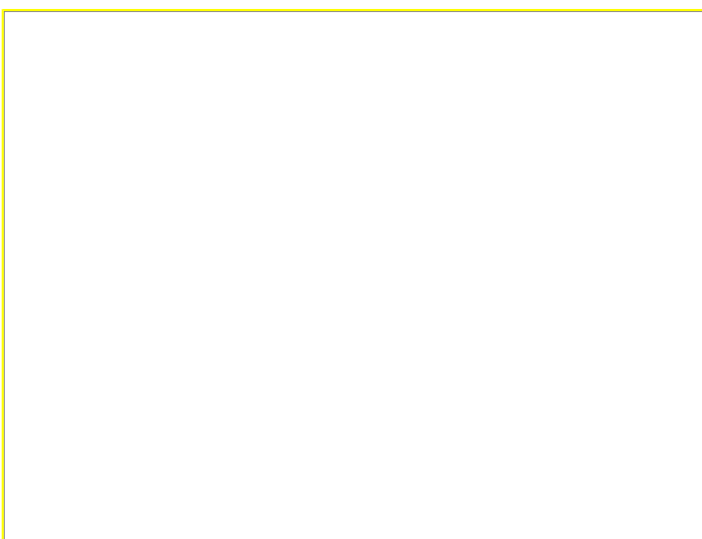
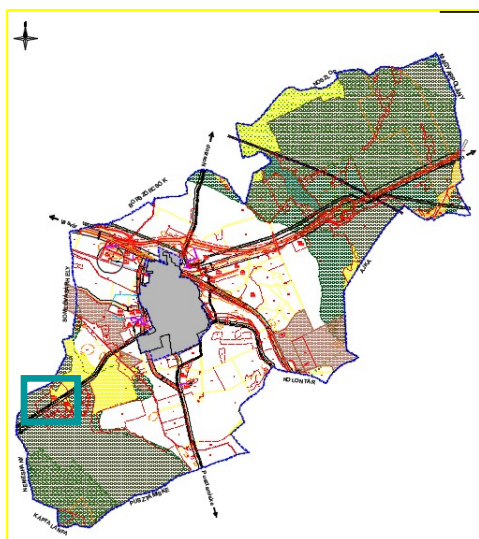
## BEVEZETŐ

### 1. A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Devecser város Önkormányzatának képviselő-testülete a község településrendezési eszközeinek állami főépítészeti 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 főépítészti eljárással** kerül lefolytatásra.

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

*„6a) A településrendezési eszköz egyeztetése állami főépítészti 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 főépítészti eljárás folyamata:

1. Az állami főépítészti 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 főépítészti hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal záró szakmai véleményének birtokában hagyható jóvá. Az állami főépítészti eljárás esetén a településrendezési eszköz legkorábban az elfogadást követő napon lép hatályba.

Jelen dokumentáció a településrendezési eszköz módosítását szolgáló, jóváhagyásra előkészített dokumentum. A Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze VE/05/22-4/2020. ügyiratszámú, 2020. augusztus 6-i keltezésű véleményében egyetértő záró szakmai véleményt adott.

## 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

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT 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 a következő rendelkezés lép:

*„(7) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein a telek közterületi határvonalától számított 10,0 méteren belül - a legfeljebb 20 m<sup>2</sup> alapterületű egyszintes portaépület kivételével - építmény nem helyezhető el - a Gksz3 építési övezet kivételével.”*

**2.§** A HÉSZ 39.§-a az alábbi (5a), (5b) bekezdéssel egészül ki:

*„(5a) Gksz3 építési övezetében*

- a) az előkert 5,0 m;*
- b) az oldalkert 3,75 m;*
- c) a hátsókert 5,0 m.*

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

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

Ferenczi Gábor sk.  
polgármester

Vörösné Soós Ágnes sk.  
jegyző

A rendelet kihirdetve: 2020....