



VESZPRÉM MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

**Ügyiratszám:** VE/05/22-4/2020.

**Ügyintéző:** Szlobodáné Bártfai Gabriella

**Szerv. egység:** Állami Főépítési Iroda

**Telefon:** 06-88/579-320

**Tárgy:** Devecser város helyi építési

szabályzatának módosítása állami

főépítési eljárásban

– ismételt záró szakmai vélemény –

**Ferenczi Gábor polgármester**  
**Devecser Város Önkormányzata**

**Devecser**

Deák tér 1.

8460

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Devecser Város Önkormányzata képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 7/2019. (III. 28.) számú rendeletének (a továbbiakban: HÉSZ) módosítása trággyában a 2020. július 29-én érkezett kérelmét megvizsgáltam. A HÉSZ véleményezésében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 8. §-a, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Eljr.) **42/A. § (4) bekezdése alapján** veszek részt. A településrendezési eszközökről az alábbi – ismételt **záró – szakmai véleményt adom.**

**Előzmények:**

Devecser Város Polgármestere a 68/2020. (IV. 20.) számú határozatával döntött a Meggyeserdő elnevezésű településrészen fekvő 0623/2 hrsz.-ú ingatlant érintően az építési helyre vonatkozó előírások módosításáról.

A településrendezési eszközök módosítását a polgármester az Eljr. 32. § (1) bekezdés d) pontja szerinti állami főépítési eljárásban kezdeményezte.

Az önkormányzat 2020. május 14-én kelt 4040-25/2020. számú megkeresését, illetve a csatolt tervdokumentációt áttekintettem és megállapítottam, hogy a hatályos HÉSZ szerint Gksz3 építési övezet nem csak a módosítással érintett ingatlanon került kijelölésre, ezért az övezetre vonatkozó előírások módosítása a tervezési területen kívüli építési telkeken is megváltoztatta az építés feltételeit, amelyeket az alátámasztó munkarész nem vizsgált. Ezért 2020. június 2-án kelt VE/05/22-4/2020. számú véleményemben a helyi építési szabályzat módosítását nem támogattam.

A tervdokumentáció átdolgozásra, valamint kiegészítésre került. Devecser Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 111/2020. (VII. 22.) számú határozatában a módosításról szóló döntését kiegészítette az összes Gksz3 övezettel érintett ingatlannal. Ugyanezen döntésében megállapította, hogy a partnerségi egyeztetés a jogszabályoknak megfelelően lezajlott, és döntött annak lezárásáról.

A településen a főépítési feladatokat Szabó Dániel önkormányzati főépítész látja el.

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZIRODA

8200 Veszprém, Megyeház tér 1.

telefon: 88/579-313, fax: 88/550-835, e-mail: [allami.foeptesiz@veszprem.gov.hu](mailto:allami.foeptesiz@veszprem.gov.hu)

**A jelenleg hatályos településrendezési eszközök:**

- Devecser Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 62/2019. (III. 27.) határozatával jóváhagyott Településszerkezeti Terve.
- Devecser Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 7/2019. (III. 28.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzata.

**Tervezési feladat:**

A Devecser Meggyeserdő elnevezésű településrészén kijelölt Gksz3 építési övezetben az építési helyre vonatkozó előírások módosítása annak érdekében, hogy a 0623/2 hrsz.-ú ingatlan további hasznosíthatóságához és fejlesztéséhez szükséges telekosztások a meglévő épületállomány figyelembevételével megtörténhessenek.

**A beérkezett tervdokumentáció:**

Jelen szakmai véleményem alapja a Völgyzugoly Műhely Kft. (Ferik Tünde vezető településrendező tervező TT/1 13-1259) által elkészített „Devecser Településrendezési eszközök módosítása, állami főépítési eljárás” megnevezésű, „2020. július” keltezésű, végső szakmai véleményezési anyag.

A tervezési munkát az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben meghatározott tervezői jogosultság szerinti tervező végezte. A dokumentáció aláírólapja tartalmazza a településtervező nevét, szakképzettségét, szakmai címét, névjegyzéki jelölését és eredeti aláírását.

**Záró szakmai vélemény:**

A településrendezési eszközök módosítása az Eljr. 32. § (6a) bekezdés alapján állami főépítési eljárás szerint történhet, amennyiben a településrendezési eszköz módosítása

*„a) magasabb szintű jogszabályi változás átvezetése, érvényesítése, valamint jogszabályi harmonizáció érdekében történik, a 28. § (4) bekezdésében foglalt eset kivételével;*

*b) elírás javítása, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása érdekében történik;*

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

*ca) szabályozási vonal kialakult állapotnak megfelelő módosítása, vagy szabályozási vonal vonalvezetésének módosítása, amely következtében a szabályozási szélesség nem csökken, vagy a már meglévő közterület szabályozási szélességének csökkentése 10%-nál kisebb mértékű és a megmaradó szabályozási szélesség legalább 12 méter, amely a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé,*

*cb) övezet, építési övezet határának a módosítása, amely a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé, vagy*

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

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

*e) a településképi rendelettel történő összhang megteremtése érdekében történik.”*

A tárgyi módosítási szándék ismeretében az Eljr. 32. § (6a) bekezdés d) pontja szerinti feltétel fennállására tekintettel, a településrendezési eszközök módosítása állami főépítési eljárásban, az Eljr. 42/A. §-ában meghatározottak szerint történhet.

A tervezés előkészítése a törvényi előírásoknak megfelelően folyt. Az önkormányzat tájékoztatót, hogy a partnerségi egyeztetést az Eljr. 42/A. § (1) bekezdése értelmében

lefolytatta és lezárta. A záró szakmai vélemény megadásához szükséges, az Eljr. 42/A. § (3) bekezdése szerinti valamennyi dokumentum megküldésre került.

Az önkormányzat előzetesen megkereste az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. melléklete szerinti, a környezet védelméért felelős szerveket, amelyek a környezeti vizsgálat lefolytatását – az önkormányzattal egyetértve – nem tartották szükségesnek.

A tervdokumentáció az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) figyelembevételével, továbbá az Eljr. követelményei szerint és az Eljr. jelmagyarázatának alkalmazásával készült.

A dokumentáció átvizsgálása során megállapítottam, hogy az a területrendezési tervekkel – Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény és a Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló 15/2019. (XII.13.) önkormányzati rendelete – összhangban van.

A tervezett változtatások illeszkednek a hatályos településfejlesztési koncepcióhoz. Nem tartalmaznak olyan szándékot, amely a település hosszú távú fejlesztési céljainak irányainak módosításával jár, nem változtatják meg alapvetően a település környezeti, társadalmi, gazdasági és az infrastrukturális adottságait.

A hatályos HÉSZ a Gksz3 jelű építési övezet vonatkozásában az elő- oldal és hátsókertre vonatkozóan az alábbi előírásokat teszi:

*„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.”*

*„27. § (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 m<sup>2</sup> alapterületű egyszintes portaépület kivételével – építmény nem helyezhető el.”*

A 0623/2 hrsz.-ú ingatlan tervezett hasznosítása során egyrészt telekalakítások tervezettek, másrészt a meglévő belső úthálózat magánútként kerül kialakításra. A tervezett telekalakítás szerint a meglévő épületek sok esetben építési helyen kívülre kerülnek, ezért a tervezett telekalakítás nem végrehajtható. A jelen módosítás célja, olyan építési helyek kijelölése, amelyek lehetővé teszik a telekalakítást, valamint a meglévő épületállomány átalakítását, bővítését, új épületek elhelyezését is. Devecser város hatályos szabályozási terve szerint a Meggyeserdő volt honvédségi terület másik részén, az út déli oldalán is Gksz3 jelű építési övezetet állapít meg. Ezen a területrészen is jellemzően a területet egykoron feltáró utak, raktárépületek és egyéb volt honvédségi épületek találhatók.

A módosítást követően a Gksz3 jelű építési övezetben az előkert mélysége 5,0 m lesz, de a 10,0 m-es területsávra vonatkozó korlátozás alól az övezet kivételt képez. Az oldalkert 3,75 m-ben, a hátsókert 5,0 m-ben került meghatározásra. Mindemellett az új szabályozás alapján a meglévő épületek oldal- és hátsókertbe belógó területe is az építési hely része lesz.

Az elő-, oldal- és hátsókert mértéke tekintetében az OTÉK 35. § (2)-(5) bekezdései az irányadóak, amelyek szerint:

„(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,

b) oldalhatáron álló beépítési mód esetén 4 m-nél”

(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.

(5) A saroktelek elő- és oldalkertnek nem minősülő részén a hátsókertre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.”

**Az oldal- és a hátsókert mértékének meghatározása során figyelemmel kell lenni az OTÉK 36. § (1) bekezdése szerinti, a szomszédos telkeken a meglévő épületektől a megengedett legkisebb távolság mértékére:**

„36. § (1) Szomszédos telkeken a meglévő épületektől a megengedett legkisebb távolság nem lehet kisebb:

a) sem a (2) és (3) bekezdés szerinti telepítési távolságnál,

b) sem az országos tűzvédelmi szabályzat szerint meghatározott tűztávolságnál.

(2) A legkisebb telepítési távolság az egymással szemben átfedésben lévő olyan épületek között, amelyeknek homlokzata huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílását tartalmazza az építési telekre előírt (megengedett) legnagyobb beépítési magasság mértéke.

(3) Nem kell telepítési távolságot tartani, ha az egymással szemben átfedésben lévő homlokzatok közül az egyik

a) nyílás nélküli vagy

b) csak nem huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílásait tartalmazza.”

A Gksz3 jelű övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság mértéke 7,5 m, így az oldal- és a hátsókert mértéke **az OTÉK előírásainak megfelel.**

A HÉSZ-tervezet 2. § (5b) bekezdése szerint „Gksz3 építési övezetében az építési hely része a meglévő épületek (5a) bekezdés szerinti oldal- és hátsókertbe belógó területe is.”

Megítélésem szerint fenti előírás önmagában is lehetővé teszi a 0623/2 ingatlanon a tervezett telekalakítás megvalósítását, ezért szükségtelen az elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírások megváltoztatása, ugyanakkor az önkormányzat módosítási szándékait **tudomásul veszem.**

#### **Szakmai véleményem összefoglalása:**

Devecser város településrendezési eszközeinek tárgyi módosításával kapcsolatos záró véleményem **egyetértő, javasolom annak testületi jóváhagyását.**

Felhívom a figyelmet, hogy a képviselő-testület a településrendezési eszközök módosítását az Étv. 8. § (2d) bekezdés alapján az állami főépítész záró szakmai véleményének figyelembevételével fogadhatja el.

Felhívom a figyelmet továbbá, hogy az Eljr. 43. § (3) bekezdése szerint, amennyiben az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv jogszabályi ütközést észlel, **haladéktalanul kezdeményezi** a fővárosi és megyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – a településrendezési döntés jogszerűségével kapcsolatos **törvényességi felülvizsgálati eljárás** lefolytatását.

**Az elfogadott településrendezési eszközöket – településszerkezeti tervet, helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet – digitális adathordozón (CD-n), \*.pdf formátumban és papíralapon is kérem megküldeni részemre.**

**Tájékoztatásként az alábbiakra hívom fel a figyelmet:**

Az Építésügy Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés g) pontja alapján a településrendezési eszközöket, a rendeletet vagy határozatot és terv-mellékletet az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles a (2) bekezdés szerint a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni, illetve megküldeni.

**Az Eljr. 43. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a polgármester az elfogadást követő 15 napon belül gondoskodik az elfogadott településrendezési eszközök közzétételéről, valamint az érintett államigazgatási szervek, az állami főépítész, továbbá a Lechner Tudásközpont részére történő megküldéséről.**

A végső szakmai véleményezési szakaszban a véleményemet az Eljr. 42/A. § (4) bekezdése alapján adtam ki.


Az Eljr.-ben meghatározott állami főépítész szakmai feladatokat a főépítész tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és a 7. § h) pontja alapján látom el.

**Veszprém, 2020. augusztus 6.**

**Tisztelettel:**



Takács Szabolcs  
kormány megbízott  
néven és megbízásából

  
**Németh Zsolt**  
állami főépítész

