



HÉVÍZ VÁROS POLGÁRMESTERE

8380 Hévíz, Kossuth Lajos u. 1.

Iktatószám: HIV/287-31/2022.

Napirend sorszáma:

Előterjesztés

**Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete
2022. december 15-ei rendes nyilvános ülésére**

Tárgy: Hévíz Településrendezési eszközeinek 2021. évi 3. módosítás teljes eljárásban, előzetes tájékoztatási szakasz lezárása, véleményezési szakasz megindítása

Az előterjesztő: Papp Gábor polgármester

Készítette: Vasas Ottó települési főépítész

Megtárgyalta: Pénzügyi, Turisztikai és Városfejlesztési Bizottság

Törvényességi szempontból ellenőrizte: dr. Tüske Róbert jegyző

Papp Gábor
polgármester

Tárgy és tényállás ismertetése

Tisztelt Képviselő-testület!

2020. évben Polgár Zsolt, Polgárné Fitus Ivett, Vida Dezsőné, Szántó Ferenc, Szántó Ákos, Papp Attiláné, Kovács Lóránt János, Sipos Istvánné és Pál Attila Györgyné mint ingatlan tulajdonosok megvételre ajánlották fel az Önkormányzat részére a Hévíz (belterület) 863. hrsz-ú ingatlan.

Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a Hévíz (belterület) 863. hrsz-ú ingatlan „lakóház, udvar, gazdasági épület” megjelölésű, 1124 m² térmértékű ingatlan. Az ingatlan fent nevezettek osztatlan közös tulajdonát képezi.

Korábbiakban megvizsgálásra került, hogy szükséges-e a város fejlesztése érdekében a korlátozás fenntartása. Karsádi György volt főépítész egyeztetett Dr. Kovács Péter településtervezővel és Tászlér László közlekedés tervezővel. Az idevonatkozó előírások és szabványok szerint zsákutca 200 méter hosszúságban tervezhető. A Martinovics utca hossza ~185 méter, kevesebb mint a szabványban előírt utca hossz. A jelenlegi helyzet megfelelő, az elmúlt több mint 15 évben közlekedési probléma nem merült fel.

Tisztelt Képviselő-testület 110/2020. (VI. 29.) számú határozatában döntött arról, hogy az ingatlan nem kívánja megvásárolni és 128/2021. (VII. 23.) Kt. sz. határozatában a településrendezési eszközök módosítását rendelte el.

A döntés elfogadását követően a településtervezők egyeztettek az Állami főépítész irodával, amely alapján a teljes eljárásrend került meghatározása jelen ügyben.

Konzultálva a településtervezői, hatósági és pénzügyi szakemberekkel, ezen felül a már korábban összegyűjtött és időközben új igényként megjelent teljes eljárási rend alá tartozó ügyeket szükséges egy eljárásban kezelni. Ezek felsorolás szerűen az alábbi pontokból tevődnek össze:

1. *Széchenyi u. 48. (863 hrsz.) alatti ingatlan érintő kiszabályozott közlekedési terület törlése a szabályozási tervről (Széchenyi u. 48.)*
2. *Vörösmarty utcától nyugatra elhelyezkedő területre vonatkozóan tömbfeltárási javaslat kidolgozása*
3. *A Tavirózsa u. mentén található, Vt-1-Z építési övezetbe sorolt úszótelkes tömbjeinek rendezése*
4. *Az Attila utca 70. (103/2 hrsz) alatti ingatlan határvonalának előrehozatala a kialakult utcavonalra*
5. *A HÉSZ előírásainak felülvizsgálata a csapadékvíz szikkasztására vonatkozóan*
6. *Az előkertek méretére vonatkozó előírások felülvizsgálata*
7. *A kialakítható maximálisan megengedett telekszállességre vonatkozó előírások felülvizsgálata*
8. *A 1410/1 hrsz-ú és környezetének övezeti előírásainak felülvizsgálata*
9. *Az Lke-3 építési övezetre vonatkozóan előírt maximális leejtő felőli homlokzatmagasságra vonatkozó előírások pontosítása*
10. *A vélemény szerint a HÉSZ 13.§ (1) ab) és ac) pontjaiban foglaltak nem teljeskörűen szabályozzák a*

tervezési, építési lehetőségeket.

A módosítás során a településszerkezeti terv, a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat változik. A településrendezési eszközök jelen módosítására irányuló eljárást az Önkormányzat a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormány rendelet (a továbbiakban: Eljr.) 32.§ (6) a) pontja alapján teljes eljárásban kívánja lefolytatni. A teljes eljárás az Eljr. 37. §-a alapján az előzetes tájékoztatási szakasszal indul. Az előzetes megkeresést követő 21 napon belül van véleményezési lehetőségük az érintett államigazgatási szerveknek és a partnereknek. Ezt követően a településrendezési eszközök elkészült tervezetét véleményezik az államigazgatási szervek és a partnerek. A beérkezett vélemények feldolgozását, értékelését, megválaszolását követően az átdolgozott anyagot, a véleményezés lezárását követően a polgármester megküldi végső szakmai véleményezésre a területileg illetékes állami főépítésznek. Az állami főépítész a kézhezvételtől számított 21 napon belül kiadja a záró szakmai véleményét, melynek birtokában jóváhagyható a terv. A tervek az elfogadástól számított 30. napon lépnek hatályba.

A településrendezési eszközök módosítása során alkalmazandó partnerségi egyeztetés szabályait Hévíz Város Önkormányzata Képviselő-testülete 18/2018. (IV.26.) önkormányzati rendeletben rögzítette, melyet jelen eljárásban is alkalmazni kíván.

Hévíz Város Önkormányzata megbízta az 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft-t településfejlesztési döntésében meghatározott tervezési munka elvégzésével. A tervdokumentáció a generáltervezéssel megbízott tervező cégnél Dr. Kovács Péter településrendező tervező (TT-02-0656) irányításával készül.

A lentebb részletezettek alapján Önkormányzat a településrendezési eszközök módosításának egyeztetési eljárását a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32.§ (3) bekezdésében foglaltak alapján teljes eljárásként folytatja le. A teljes eljárás a vonatkozó kormányrendelet szakasza szerint, a előzetes tájékoztatási szakasszal indult, melyre a fenti észrevételeket kaptuk. (A véleményezési anyag bővebben tartalmazza a megküldött állásfoglalásokat. 1. melléklet).

Az előzetes tájékoztatási dokumentációval kapcsolatban az alábbi észrevételek, tájékoztatások érkeztek:

Hivatal neve	Ügyiratszám	Ügyintéző
Zala Megyei Kormányhivatal, Kormány megbízotti Kabinet, Állami Főépítész	ZA/010/4-2/2022.	Takács Anna
Tájékoztat a településrendezési eszközök módosítása során figyelembe veendő általános jogszabályok köréről. A módosításokkal kapcsolatban észrevételt nem tesz.		
Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság	667-9/2022	Bubics Tamásné
Tájékoztat a szakterületét érintő jogszabályi előírásokról. Illetve bemutatja a település érintő védett természeti területeket. A tervezett módosítások ellen kifogást nem emel. <i>Környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.</i>		
Nyugat-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság	029-011/2022	Somogyi Katalin
A településrendezési eszközök módosítása ellen kifogást nem emel.		
Zala Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	8563-17/2021	Ódor Szilvia
Tájékoztat a szakterületét érintő jogszabályi előírásokról, kéri azok figyelembevételét a tervezés során.		
Zala Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály	ZA/NEF/0019-2/2021.	Kassai Rózsa
Tájékoztat a szakterületét érintő jogszabályi előírásokról, kéri azok figyelembevételét a tervezés során.		
Budapest Főváros Kormányhivatala, Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály, Gyorsforgalmi Útügyi Osztály	BP/0801/00002-2/2022	Bánhidi Viktória
Hatáskör hiányában észrevételt nem tesz.		
Zala Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály	ZAT/ÚO/00006-2/2022.	Mudra Zsuzsanna
A település szabályozásának módosításához útügyi, közlekedési szempontból előzetesen hozzájárulnak.		

Zala Megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság Határrendészeti Szolgálat	8563-17/2021	dr. Nagy Balázs
Határrendészeti szakterületet érintően javalatot nem tesz, kifogást nem emel.		
Zala Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi és Műszaki biztonsági Főosztály, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály	ZA/201/7-2/2022	Farkas Zsuzsanna
Tájékoztató a szakterületét érintő vonatkozó jogszabályi előírásokról és elvárásokról.		
Zala Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Földmérési és Földügyi Osztály	18.004/2022.	Sándor Gabriella
Tájékoztató, hogy mivel a módosítással érintett ingatlanok mind belterületen helyezkednek el, termőföldet nem érintenek, így hatáskörrel nem rendelkezik.		
Zala Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Erdészeti Osztály	ZAG/030/00009-2/2022	Kreinerné Pribilla Tímea
Megállapítja, hogy a módosítási területek az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőt nem érintenek, ezért a módosítások ellen kifogást nem emel. <i>Erdészeti szempontból környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.</i>		
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály	134-2/2022/h	Ács Piroska
A dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem tesz.		
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala	K/30227-2/2021	Mészáros László
Tájékoztató a szakterületét érintő vonatkozó jogszabályok köréről. A módosításokkal kapcsolatban észrevételt nem tesz.		
Budapest Főváros Kormányhivatala, Népegészségügyi Főosztály, Közegészségügyi Osztály	BP/NEF-TK/0609-3/2022.	Németh Réka
A BFKH nyilvántartása szerint a város közigazgatási határain belül az alábbi természetes gyógytényezők találhatók: <ul style="list-style-type: none"> Gyógyhely: Hévíz – „Hévíz”; engedély szám: 617/Gyf/1970 A BFKH a fentiek alapján felhívja a figyelmet arra, hogy a településrendezési eszközeinek módosítása kapcsán vegyék figyelembe, hogy a betegek nyugalma biztosító környezeti feltételek ne változzanak.		
Zala Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály	ZAF/010/00040-1/2022/T44	Szabó Gábor
<i>Talajvédelmi szempontból környezeti vizsgálat lefolytatását nem szükségesnek.</i>		
Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály	BP/2602/00010-2/2022.	dr. Tóth János Attila

<p>Megállapította, hogy a módosítással érintett 2. tervezési területen a Miniszterelnökség által vezetett közhiteles nyilvántartás (továbbiakban: Nyilvántartás) aktuális adatai alapján régészeti lelőhelyek találhatóak (azonosítószám: 10390 és 52981).</p> <p>Az 1. és a 3.–10. részterületre tervezett módosítások a Nyilvántartás aktuális adatai alapján örökségi érdeket nem sértenek.</p>		
Nemzeti Népegészségügyi Központ	8563-17/2021	Pásti Mónika
A módosításokkal kapcsolatban észrevételt nem tesz.		
Keszthely	5/12-2/2022.	Kovarszki Beatrix
A tervezett módosítások ellen kifogást nem emel.		
Balla Architect Kft	-	Balla Gyula
<p>A vélemény szerint a HÉSZ 13.§ (1) ab) és ac) pontjaiban foglaltak nem teljeskörűen szabályozzák a tervezési, építési lehetőségeket.</p> <p>Az ab) pont csak arra az esetre vonatkozik, ahol a meglévő épületmagasság meghaladja a rá vonatkozó övezetben megállapított mértéket és a meglévő épületmagasság növekedését indokolja a környezet beépítettsége.</p> <p>Nem foglalkozik azzal az esettel, amikor a meglévő épületmagasság meghaladja a rá övezetben megállapított mértéket, de hozzáépítés, bővítés történik és a meglévő, kialakult épületmagasságra vonatkozó csökkentő, jobbitó szándékot szeretné a tervező érvényesíteni.</p> <p>A fenti szabályokat az illetékes építésügyi hatóság az alábbiak szerint értelmezi:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. A fenti jogszabályhivatkozás csak arra az esetre vonatkozik, amennyiben a meglévő épület épületmagassága meghaladja a rá vonatkozó övezetben előírt mértéket 2. Nem szabályoz abban az esetben, mikor a meglévő épület épületmagasságát szeretné az építési tevékenység során az építető csökkenteni. <p>Ezek alapján a vélemény javaslatot tesz arra, hogy a HÉSZ 13.§ a) pontja az alábbiakkal egészüljön ki:</p> <p>ad) Ha a meglévő épület épületmagassága meghaladja a rá vonatkozó övezetben, illetve építési övezetben megállapított mértéket, az építési tevékenység során nem kell tartani a HÉSZ idevonatkozó épületmagasságokra vonatkozó előírásait, ha a meglévő állapotnál az építésügyi előírásoknak jobban megfelelő (meglévő kialakult állapotnál kedvezőbb) épület valósul meg és az nem korlátozza a szomszédos épületek használatát.</p> <p>Az észrevétel alapján kiegészül az eljárás a HÉSZ 13.§-ának kiegészítésére irányuló 11. módosítási ponttal.</p>		

Az elkészült véleményezési anyaghoz több ponton szükséges módosítás kérése, valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletről való eltérés kérése, mely levél mintáját a 2. melléklet tartalmazza.

Mellékletként csatolva:

1. 5t Építészeti és Városfejlesztési Kft. véleményezési dokumentáció
2. Levél - kérelem OTÉK előírásaitól való eltéréshez

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, az előterjesztést megvitatni, és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek! A napirendben a döntési javaslat szerinti döntés meghozatala szükséges és arányos döntés.

2.

1. Határozati javaslat

1. Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Helyi építési szabályzatról szóló 45/2016. (XII. 22.) önkormányzati rendelet módosító eljárás előterjesztés szerinti tartalmát, a lezajlott előzetes tájékoztatási szakaszt megismerte, támogatja és lezárja azt. Továbbá elrendeli Hévíz Településrendezési eszközeinek 2021. évi 3. módosításának véleményezési szakaszba történő bocsátását.
2. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a fenti döntés szerint a települési főépítész bevonásával folytassa le a településrendezési terv módosítását közreműködve az 5T. Építészeti és Várostervezési Irodával.
3. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az elkészült tervek alapján a szükséges megállapodásokhoz az ingatlan-tulajdonosokkal a tárgyalásokat folytassa le, azok eredményéről a Testületet tájékoztassa. A megbeszélések alapján a megállapodásokat készíttesse elő és elfogadásra terjessze a Képviselő-Testület elé.
4. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletről való eltérést kérelmezze az Állami Főépítésznél.

Felelős: Papp Gábor polgármester
Vasas Ottó települési főépítész

Határidő:

2023. január 16.

2. Határozati javaslat

Hévíz város 2021. évi 3. számú módosításában kijelölni kívánt új beépítésre szánt területek használati céljáról

Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a településrendezési eszközök során kijelölendő új beépítésre szánt területek ügyét és az alábbi határozatot hozta:

1. Hévíz város Képviselő-testülete a 156/2021. (VII.26.) számú *határozatában* Hévíz város településrendezési eszközének 2021. évben beérkezett módosítási indítványok alapján teljes eljárásban történő módosításáról döntött, mely során az 1. és a 4. számú módosítási tételek esetében új beépítésre szánt területek kerülnek kijelölésre.
2. Az új beépítésre szánt területek a következő hrsz-ú ingatlanokon kerülnek kijelölésre:
 - a) 1. módosítás: 863 hrsz.
 - b) 4. módosítás: 134/1 hrsz.
3. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 7.§ (3) e) pontjában kapott felhatalmazás alapján a Képviselő-testület dönt arról, hogy az új beépítésre szánt területek kijelölése **olyan használati célokra történik, amilyen célokra Hévíz már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület**, melyet az alábbiak szerint igazol:
 - a) **1. módosítás:** A telken a hatályos szabályozás közút kialakítását irányozza elő, mely a Martinovics utcát kötné ki a Széchenyi utcára. A Martinovics utcán lévő telkek megközelítése már más módon biztosított, így az érintett ingatlan közútként történő szabályozás nem indokolt. Ez a településen máshol nem megoldható, tekintve, hogy a kijelölés konkrét telkekhez kötött.
Új beépítésre szánt területet mérete: 1 114 m²
 - b) **4. módosítás:** A módosítással érintett területen a tervezett útszélesítés megvalósításához szükséges terület egy korábbi telekosztás alkalmával a közúthoz lett csatolva. Az utcában található többi telek esetében ez nem történt meg és a továbbiakban már nem is cél a közterület szélesítése, ennek megfelelően az érintett telekrész közlekedési területből kertvárosias lakóterületbe kerül átsorolásra, annak érdekében, hogy az a szomszédos telekhez visszacsatolható legyen. A telekhatárrendezés helyhez kötöttsége miatt erre a célra nincs más már kijelölt beépítésre szánt terület a településen.
Új beépítésre szánt területet mérete: 31 m²
4. Az új beépítésre szánt területek kijelölése megfelel a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MATrT)* 12.§-ában foglalt egyéb követelményeknek is.

Felelős: Papp Gábor polgármester
Vasas Ottó települési főépítész

Határidő:

2023. január 16.

3.

Melléklet

1. melléklet

HÉVÍZ VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
2021. ÉVI 3. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA
TELJES ELJÁRÁSBAN
VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ



2022. DECEMBER

Készítette: 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.

2. melléklet

Zala Megyei Kormányhivatal
Állami Főépítési Iroda
Lengl Zoltán állami főépítész
8900 Zalaegerszeg,
Kosztolányi u. 10.

Tárgy: kérelem OTÉK előírásaitól való eltéréshez

Tisztelt Lengl Zoltán főépítész úr!

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 111.§-a, illetve a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 28. § (3) alapján Hévíz város településrendezési terveinek módosítása során az alábbiak szerinti OTÉK előírásaitól való eltérésének az engedélyezését kérem:

Hévíz Város településrendezési eszközeinek 2021. évi 3. módosítása van folyamatban. A módosítási eljárásban a 3. indítvány célja a Tavirózsa u. mentén található, Vt-1-Z építési övezetbe sorolt úszótelkes tömbjeinek rendezése. A területen nem cél a funkció bővítése, csupán a meglévő épületek helyzetének rendezése a cél azok fennmaradásának és felújításának biztosítása céljából. Az érintett területeket és a javasolt megoldást a módosítási dokumentáció 3. módosító indítványa mutatja be.

A javasolt megoldás lényege, hogy a területen lévő épületek telke Vt övezetbe sorolt marad (Vt-8-Z), míg a környező közterületek közlekedési területbe kerülnek átsorolásra. Tekintve, hogy a telkek akkorák, mint a rajta álló épületek, így az új építési övezetben a beépíthetőséget a kialakult 100%-ban kívánjuk meghatározni, a minimálisan kialakítandó zöldfelület pedig 0%-ban kerül rögzítésre. E két érték az OTÉK előírásaitól eltérő. Az eltérés indoka az OTÉK 111.§ (2) a) pontja szerinti kialakult helyzet.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Főépítész Urat, hogy OTÉK 111. § (2) a) pontja szerinti, fennálló kialakult helyzet alapján a bemutatott egyes előírásoktól való eltérést a Korm. rendelet hivatkozott szakaszában foglalt hozzájárulásában szíveskedjék megadni.

2022. december

Tisztelettel:

Papp Gábor
polgármester

4.

Bizottsági javaslatok

5.

Felülvizsgálatok - egyeztetések

Polgármesteri Hivatal			
név	beosztás/feladat	aláírás	megjegyzés
Vasas Ottó	települési főépítész		
dr. Tüske Róbert	törvényességi felülvizsgálat		

Külsős partner			
név	beosztás	aláírás	megjegyzés