

HÉVÍZ VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
2022. ÉVI 2.MÓDOSÍTÁSA

EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSBAN

*KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGESSÉGÉNEK
ELDÖNTÉSÉHEZ KÉSZÜLT DOKUMENTÁCIÓ*



Megrendelő: Hévíz Város Önkormányzata
Készítette: 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.

2023. DECEMBER

TARTALOMJEGYZÉK

| | |
|--|-----------|
| 1. Előzmények..... | 3 |
| 2. A módosítási terület bemutatása | 4 |
| 3. A módosítási cél | 8 |
| 4. A hatályban lévő településrendezési eszközök..... | 11 |
| 5. Tervezett módosítások bemutatása | 19 |
| 6. Várható környezeti hatások | 23 |
| Mellékletek | 24 |
| 1. melléklet Településfejlesztési döntés..... | 25 |

1. ELŐZMÉNYEK

Hévíz Város településrendezési eszközeinek 2022. évi 2. számú módosítása két módosítási indítványt tartalmaz. Az első módosítás célja a magántulajdonú 988. hrsz-ú ingatlanon tervezett fejlesztések megvalósíthatósága érdekében a telek övezeti besorolásának pontosítása, a területen beépítésre szánt terület kijelölése és az új beépítésre szánt terület kijelölése miatt szükséges új zöldterületek kijelölése. A második módosítás célja a 812/18 hrsz-ú és a vele szomszédos ingatlanon tervezett lakó és egyéb kiszolgáló funkciók kialakítását célzó fejlesztések megvalósítását lehetővé tevő szabályozási környezet kialakítása, mely során a közútnak egy része lakó övezetbe kerül átsorolásra.

A módosítás alapvetően nem eredményez jelentős változást a település szerkezetében, nem jár a település fő szerkezetét befolyásoló elemek megváltoztatásával.

Hévíz város hatályos településrendezési eszközei, melyek a jóváhagyás óta többször módosításra kerültek a következők:

- *Hévíz város 342/2015. (XII.31.) önkormányzati határozattal elfogadott Szerkezeti terve*
- *Hévíz város 45/2016 (XII.22.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról*

Hévíz Város Önkormányzata Képviselő-testületének hatályos településrendezési terveinek módosításának szándékára vonatkozó településfejlesztési döntését a 190/2023. (XI.30.) és 191/2023. (XI.30.) határozataiban fogalmazta meg (1. melléklet). A 190/2023. (XI.30.) számú döntésben az első módosítással érintett területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánította az Önkormányzat. A módosítás során a településszerkezeti terv és a szabályozási terv változik.

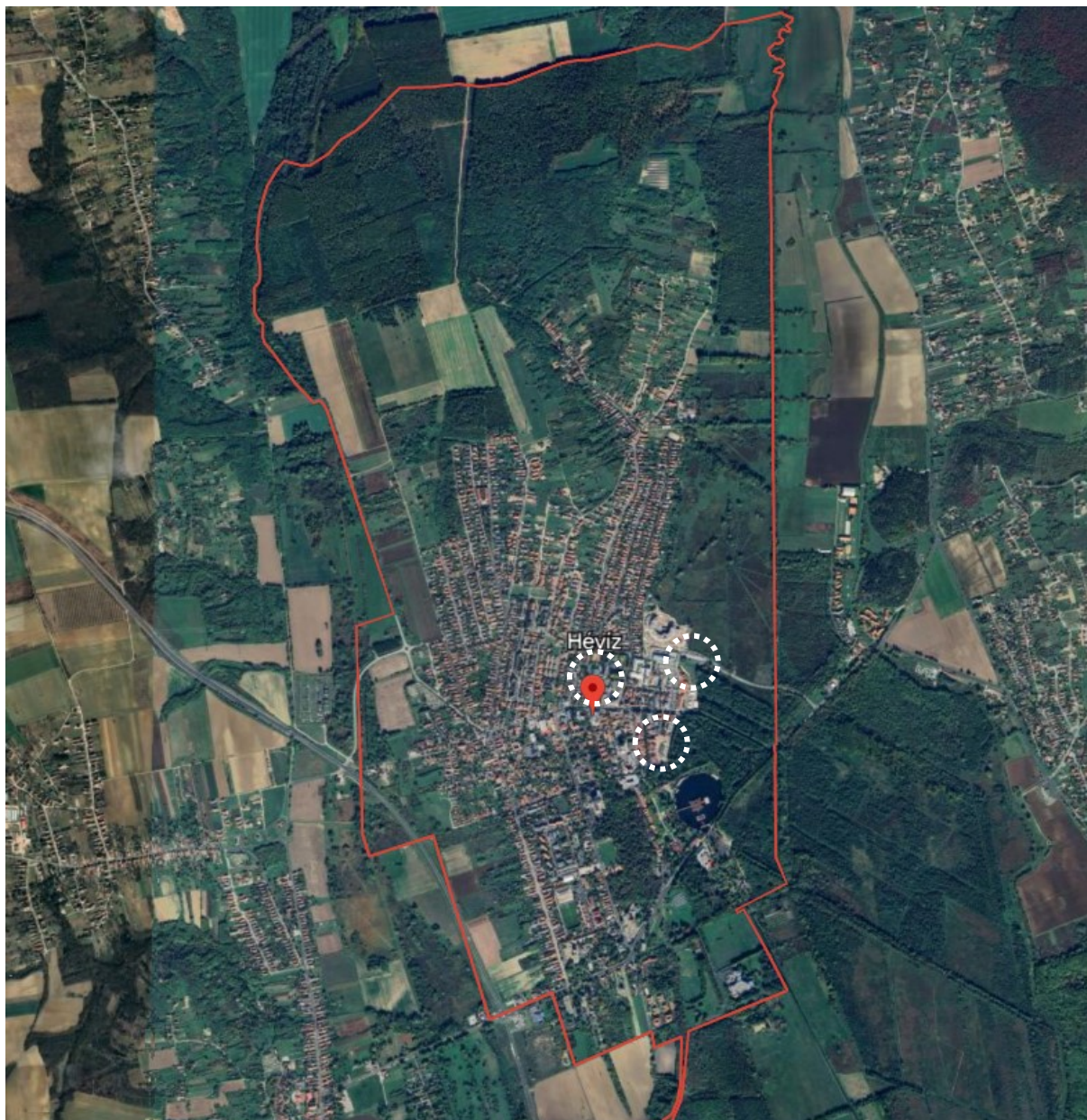
Önkormányzat a településrendezési eszközök módosításának egyeztetési eljárását a terület kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása okán, *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm.rend.) 68.§ (1) b) pontja alapján egyszerűsített eljárás*ként kívánja lefolytatni. Az egyszerűsített eljárás speciális szabályait a Korm. rend. 68.§ (2) bekezdése tartalmazza, míg az eljárás általános szabályait a Korm. rend. 62-67.§ szakasza határozza meg. Ezek alapján az eljárás a környezeti értékelés szükségességének eldöntésére irányuló szakasszal indul, mely az E-TÉR felületén kívül, Hivatali kapun keresztül kerül egyeztetésre. Az eljárás E-TÉR-ben történő elindítását megelőzően szükséges a környezet védelméért felelős szervek véleményének kikérése a várható környezeti hatások tekintetében. Egyszerűsített eljárás esetén a véleményezési szakaszban csak a partnerek adhatnak véleményt a szakasz megindításától számított 10 napon belül. A véleményezést követően a beérkezett véleményeket ismertetni kell a képviselő-testülettel és azok elfogadásáról vagy el nem fogadásáról dönteni szükséges dönteni (véleményezési szakaszt lezáró ök. döntés). Ezt követően indítható el a záró szakasz az E-TÉR-ben, ahol az állami főépítész a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza és az E-TÉR felületén a záró szakasz keretén belül egyeztető tárgyalást hív össze a szakasz kezdeményezésétől számított 10 napon belül. Az állami főépítész záró szakmai véleményét az egyeztető tárgyalást követő 5 napon belül kiadja. A kiadott záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes. A településterv elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt az önkormányzat.

A településrendezési eszközök módosítása során alkalmazandó partnerségi egyeztetés szabályait Hévíz Város Önkormányzata Képviselő-testülete 18/2018. (IV.26.) önkormányzati rendelete, továbbá a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény tartalmazza, melyeket az Önkormányzat jelen eljárásban is alkalmazni kíván.

Az Önkormányzat megbízásából a módosítást az 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft. készíti, Dr. Kovács Péter (TT-02-0656) településtervező irányításával.

Jelen dokumentáció az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Korm.rend.) szerinti várható környezeti hatás eldöntéséhez szükséges anyag, melyet az Önkormányzat Hivatali Kapun keresztül küld meg a Korm. rend. 3. melléklete szerinti érintett közigazgatási szerveknek, hogy a szervek 15 napon belül véleményt adhassanak.

2. A MÓDOSÍTÁSI TERÜLET BEMUTATÁSA



A módosítási területek Hévízen belüli elhelyezkedése (Ortofoto forrás: Google Earth)

1. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET

Az 1. módosítási terület Hévíz belterületének keleti részén helyezkedik el, a Hévízi tó telke feletti tömbben. A terület a városközpont szűkebb területének része, hotelekkel, apartmanokkal és az egykori, ma átalakuló, megújuló buszállomással körülvett területen helyezkedik el. A módosítással érintett területet jellemzően településközponti funkciók veszik

körül mind a szűkebb, mind pedig a tágabb környezetben. A területtől délre ~ 200 m-es távolságra érhető el a Hévízi-tó.



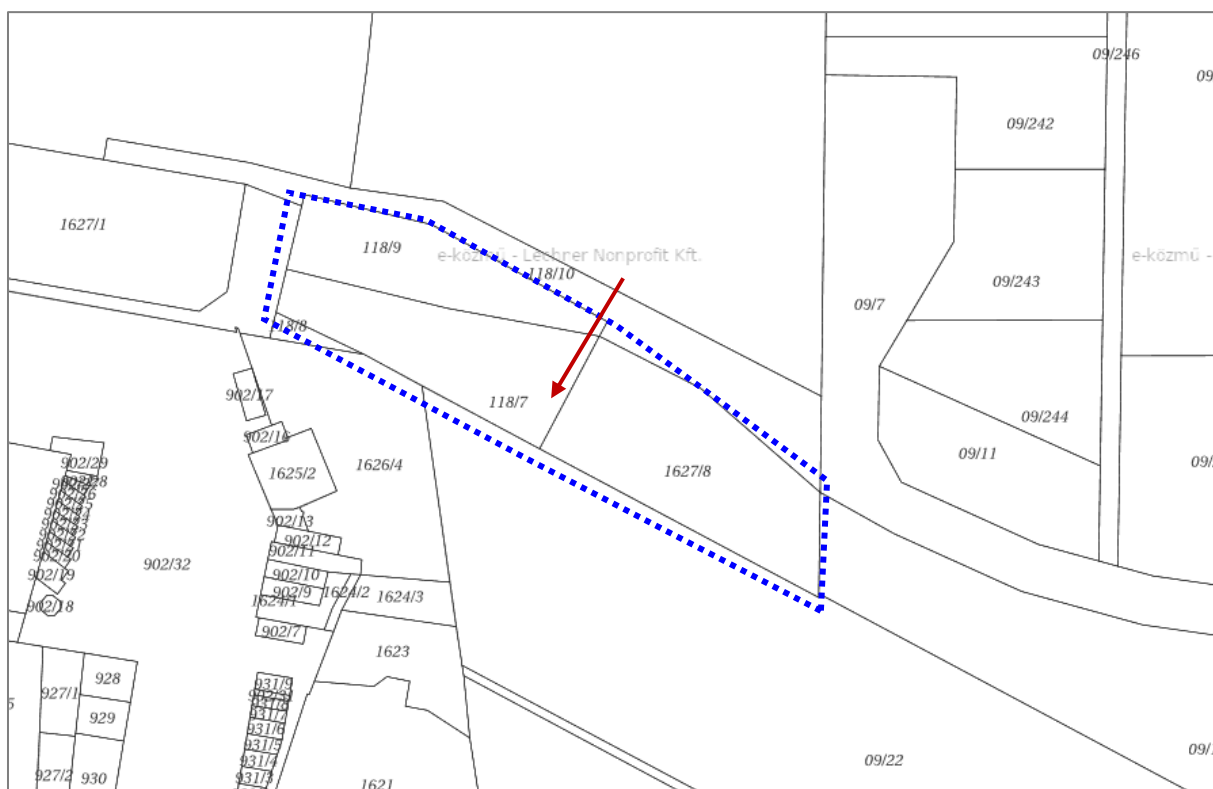
Az 1. módosítási terület lehatárolása
(Ortofoto forrás: E-közmű)



A zöldterület kijelölés konkrét helyszínének lehatárolása
(Ortofoto forrás: E-közmű)



Az 1. módosítási terület az ingatlanilyvántartási alaptérképen (forrás: E-közmű)



A zöldterület kijelölés konkrét helyszíne az ingatlanilyvántartási alaptérképen (forrás: E-közmű)

2. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET

A 2. módosítási terület Hévíz belterületének központi részén helyezkedik el, a városközpontban, jellemzően kisvárosias beépítésű területen. A módosítással konkrétan érintett területet a lakó funkciók mellett településközponti funkciók veszik körül.



A 2. módosítási terület lehatárolása (Ortofoto forrás: E-közmű)



A 2. módosítási terület az ingatlanylevélantartási alaptérképen (forrás: E-közmű)

3. A MÓDOSÍTÁSI CÉL

1. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET

A hatályos településrendezési tervekben az érintett 988 hrsz ingatlan az egykori, ma rendezvénytérré alakuló egykori buszpályaudvarral egységesen szabályozott. A terület magántulajdon, ma jellemzően parkolóként használt. Magántulajdonosok a területükre a hatályos előírásoktól eltérő használatot terveznek, melyet önkormányzat elfogad.

Az alábbi fejezetben szereplő információk a 8380 Hévíz, Kölcsey Ferenc utca 988 hrsz-ú ingatlan beépítési vázlattervéhez készült műszaki leírásban foglaltak alapján kerültek bemutatásra.

A tárgyi ingatlan területe egy szabálytalan háromszögre hasonlítható, melynek nyugati oldalán a HÉSZ szerint Vt-1-Z építési övezetbe tartozó beépített ingatlanok, az északi oldalán a Gyöngyvirág köz, a keleti oldalán a Kölcsey Ferenc utca és a volt autóbusszpályaudvar ingatlana határolja.

A HELYSZÍNRAJZ SZERINT JELÖLT 988/A INGATLANRÉSZEN

A szomszédos 981 hrsz-ú Erzsébet Hotel vendég gépkocsik elhelyezését részben biztosító felszíni parkoló kiépítése, a szükséges közlekedő utakkal. A parkoló jelenlegi, délről történő megközelítési útvonala a Deák tér felől, a folyamatban lévő rendezvény és sétatér építésének befejezése után már nem biztosítható, ezért a tervezett bejárat átkerült az ingatlanrész keleti sarkához (a megosztás utáni északi telekhatár keleti végéhez). A parkoló megközelítése továbbra is a Kölcsey utca felől, de rövidebb útvonalon, a 988/B ingatlanrész déli telekhatára mellett közterületen (a volt autóbussz-pályaudvar ingatlanának északi szélén) keresztül történne.

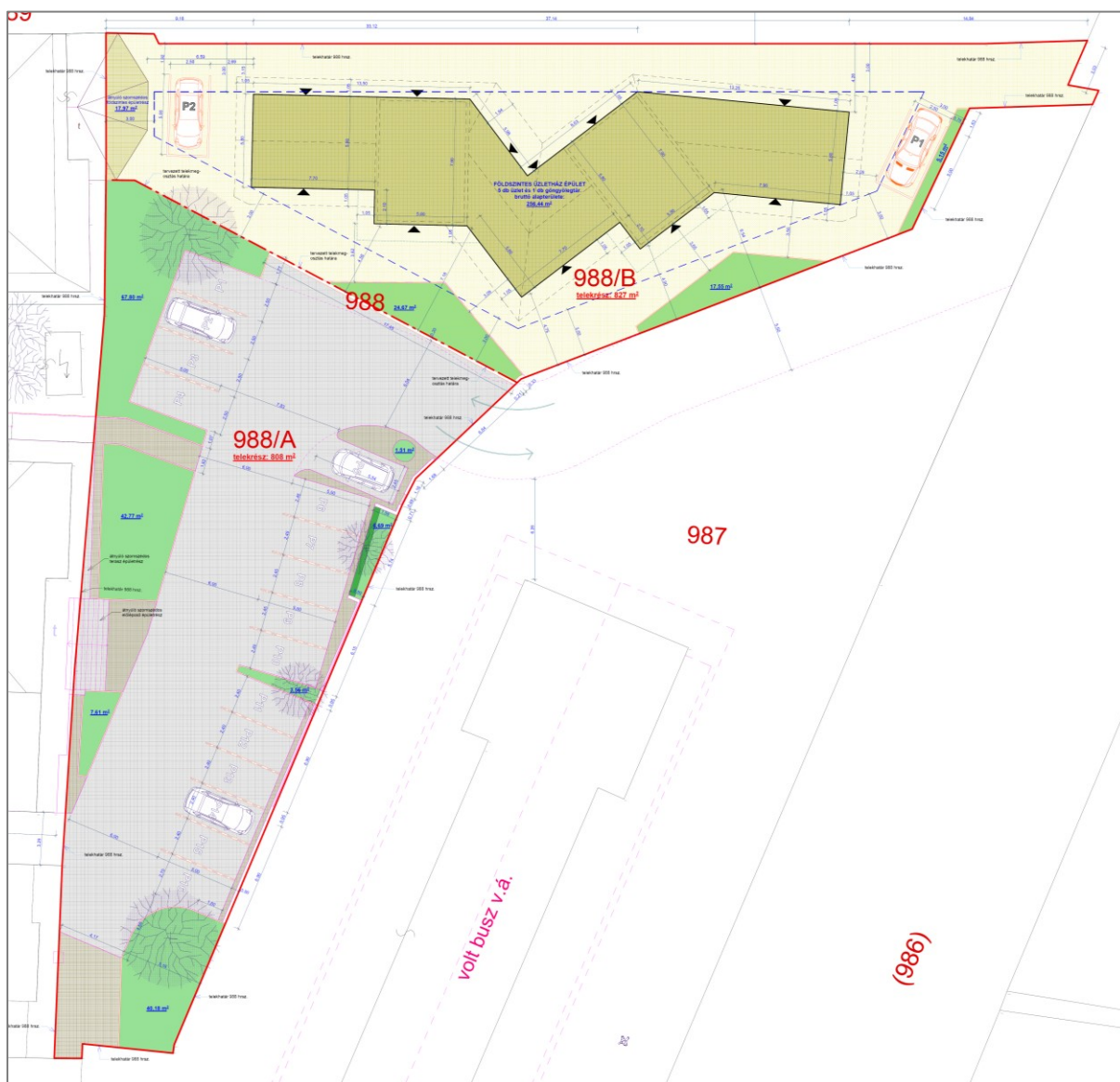
A HELYSZÍNRAJZ SZERINT JELÖLT 988/B INGATLANRÉSZEN

Földszintes, 5 db önálló üzletet és egy közös tároló helyiséget tartalmazó, északról a Gyöngyvirág közre, délről a most épülő új tér felé is nyitott épület építése, az épületen kívüli területrészek térburkolása minimális zöldfelület biztosításával. Az ingatlanrész területe összeolvad a környező közterületekkel, nem lesz lekerítve, gyalogos közforgalomnak megnyitott lesz.

A tervezett épület alaprajzi kialakítása alkalmazkodik a területrész geometriájához, azt igyekszik minél jobban kihasználni. Az ingatlanrész gyalogosan a közterületek felől akadálytalanul, gépkocsival a Kölcsey utca felől a meglévő bejáraton keresztül közelíthető meg. Az ingatlanrész területén az adottságok miatt csak 2 db gépkocsi parkolóhely alakítható ki. OTÉK szerint az 5 db üzlet árusítótereinek alapterülete alapján 5x3 db = 15 db személygépkocsi elhelyezését kellene biztosítani saját területen. A fentiek alapján csak 2 db gépkocsi parkolóhely helyezhető el, a maradék 13 db gépkocsi parkolóhely az 500 m-en belüli önkormányzati nagyparkolóban, megváltható parkolóhelyen.

Beépítési mutatók:

- *Az ingatlanrész tervezett területe megosztás után: 827 m²*
- *Rendeltetési egységek száma: 5 db önálló kereskedelmi-szolgáltató üzlet és 1 db közös göngyöleg tároló helyiség*
- *bruttó alapterület: 256,44 m²*
- *épületmagasság: <4,5 m*
- *beépítési mód: szabadonálló*
- *elő és oldalkertek: 3,00-3,00 m*
- *felszíni parkolók száma: 2 db*
- *beépítettség: 274,41 m² (33,18 %)*
(tervezett épület + 17,97 m² szomszéd ép. rész)
- *zöldfelület: 47,37 m² (5,72 %)*
- *burkolt terepfelület: 505,22 m² (61,10 %)*



A tervezett fejlesztés helyszínrajza

(Forrás: 8380 Hévíz, Kölcsey Ferenc utca 988 hrsz-ú ingatlan beépítési vázlatlatterve, Kovács Kálmán, 2022.)

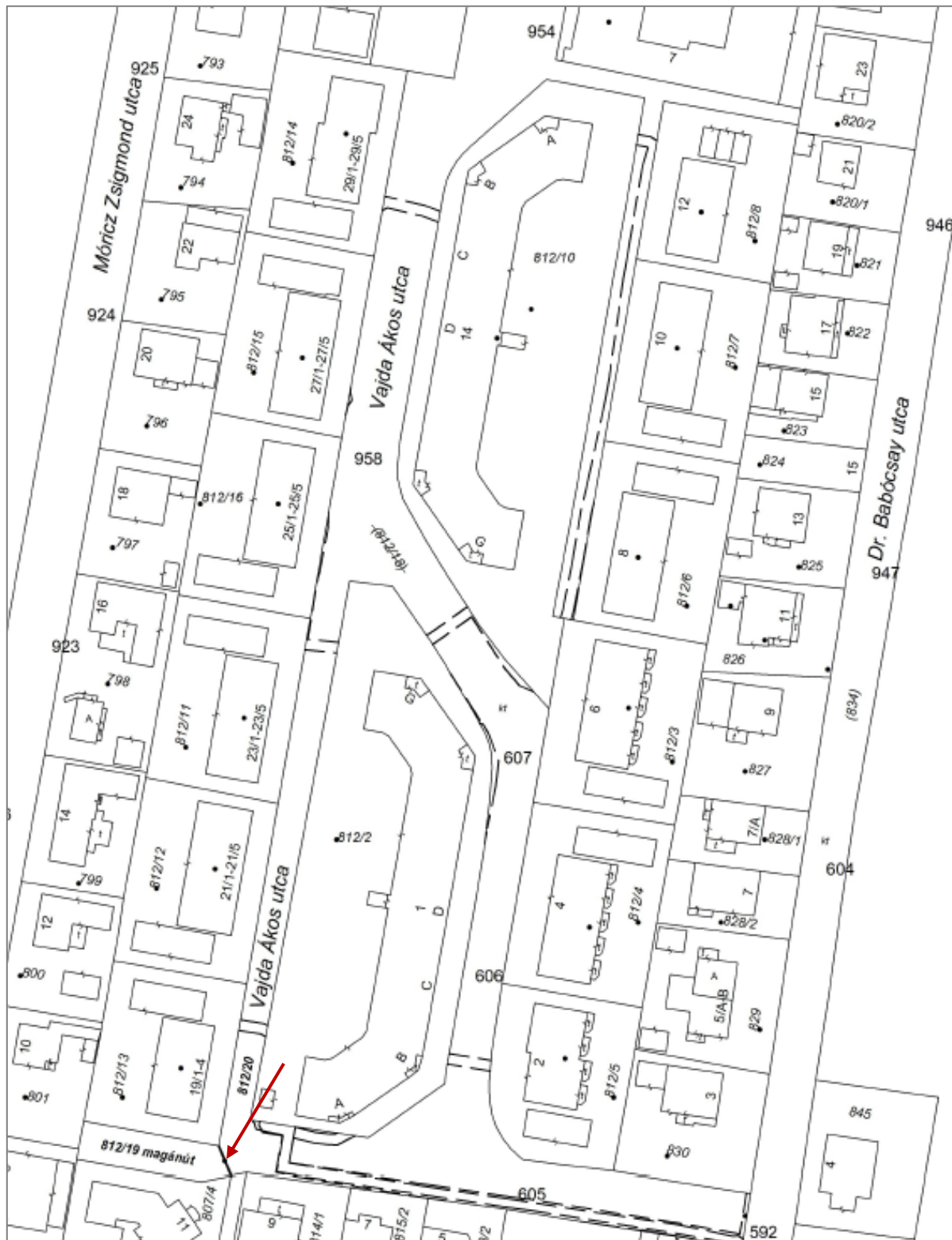


Látványterv

(Forrás: 8380 Hévíz, Kölcsey Ferenc utca 988 hrsz-ú ingatlan beépítési vázlatlatterve, Kovács Kálmán, 2022.)

2. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET

A módosítással érintett 812/18 hrsz-ú ingatlan megosztása a cél, annak érdekében, hogy az útterület természetben nem használt részét leválasztva meg tudja vásárolni a szomszédos telek tulajdonosa. A telekosztást követően magánútként kerül nyilvántartásba a leválasztott telekrész. Távolabban a terület igénybevételével lakó és egyéb kiszolgálófunkciók fejlesztése a cél.



Változási vázrajz a tervezett telekosztáshoz

4. A HATÁLYBAN LÉVŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Hévíz város hatályos településrendezési eszközei, melyek a jóváhagyás óta többször módosításra kerültek a következők:

- Hévíz város 342/2015. (XII.31.) önkormányzati határozattal elfogadott Szerkezeti terve
- Hévíz város 45/2016 (XII.22.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról

1. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET

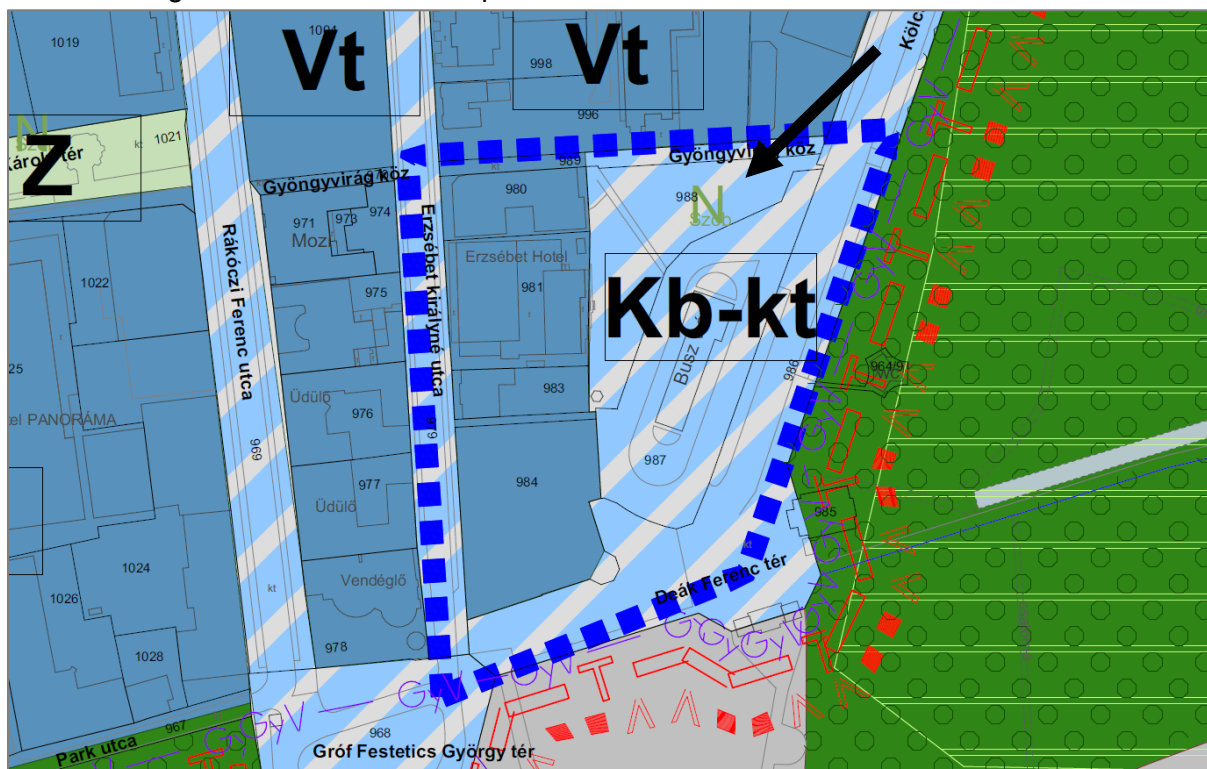
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

A módosítással közvetlenül érintett terület Különleges beépítésre nem szánt – burkolt vagy fásított köztér területfelhasználásba sorolt a településszerkezeti terven. A szomszédos területeket illetően nyugati és északi irányból településközponti vegyes terület, délről különleges beépítésre szánt meglévő gyógyfürdő, gyógykórház létesítmények területe, keletről pedig védelmi erdőterület övezi a módosítással érintett ingatlanokat.

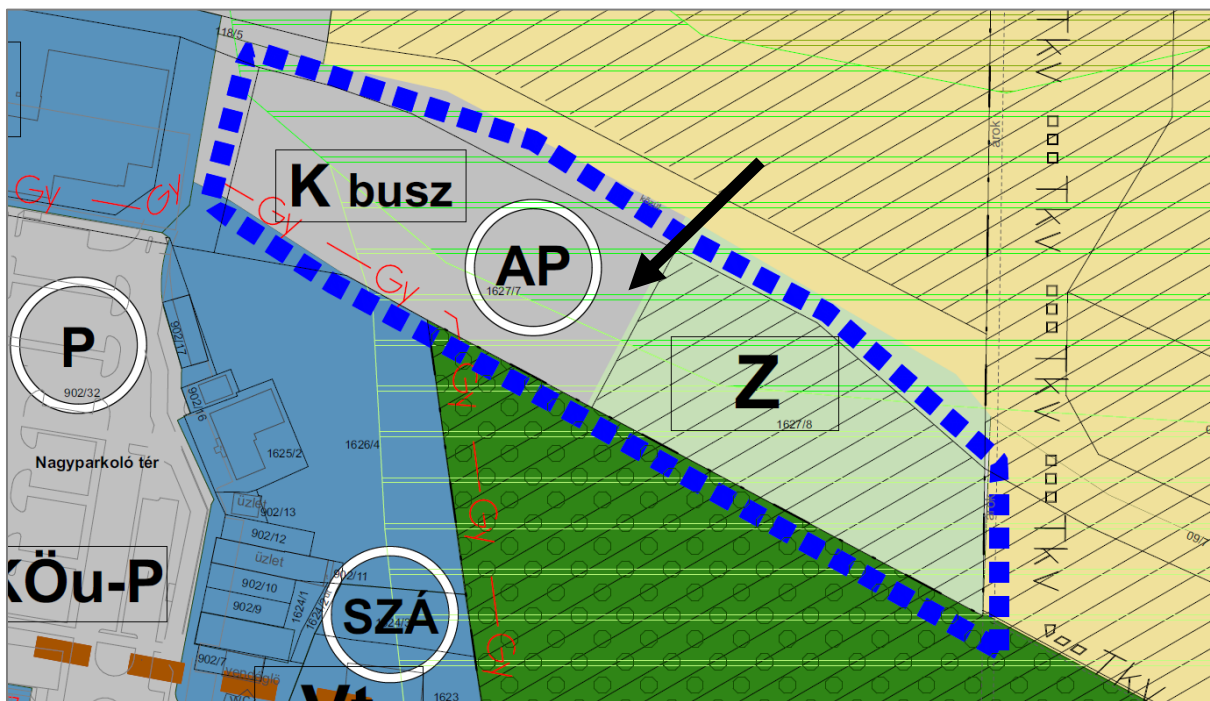
A módosítási terület a településszerkezeti terv alapján a gyógyhely területén belül helyezkedik el, hidrogeológiai és földtani adottságait tekintve A1 besorolásban. Egyéb védelmi vagy korlátozó tényezővel nem érintett. A terület közvetlen szomszédságában a Hévízi-tó közelsége miatt több védelmi elem is megtalálható, mint a védett természeti terület, vízvédelmi terület és a gyógyhely védett területe. Az erdőterület felé pedig a közelben húzódik az ökológiai hálózat pufferterületének határa.

A zöldterület kijelölés helyszíne jelenleg különleges beépítésre szánt buszpályaudvar terület. Északi és keleti szomszédságában általános mezőgazdasági terület, déli szomszédságában védelmi erdőterület található, míg nyugati irányból településközponti vegyes területek övezik.

A módosítással közvetlenül érintett terület az ökológiai hálózathoz tartozik (folyósó és pufferterület). A már kijelölt zöldterület – azaz a módosítás konkrét helyszínének közvetlen szomszédságában lévő terület – a lápterülethez tartozik.



Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből – jelölve az 1. módosítási területet

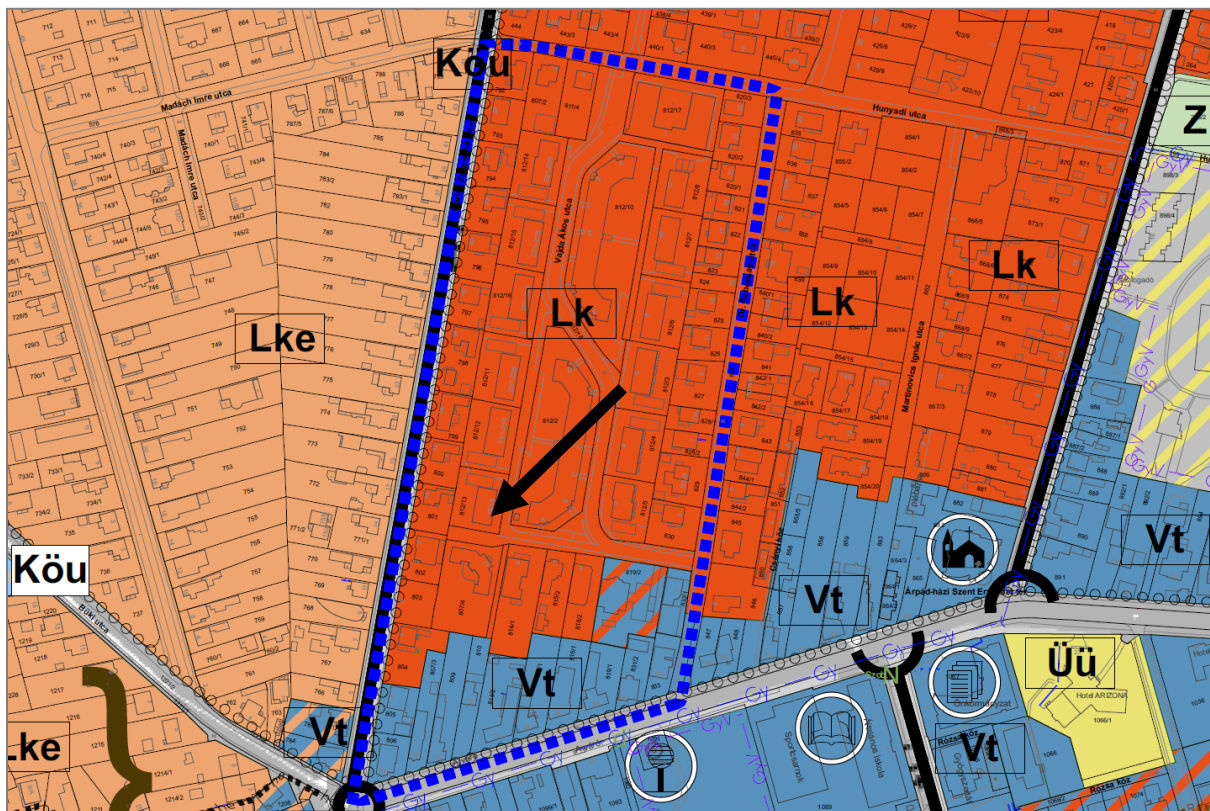


Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből – jelölve a zöldterület kijelöléssel érintett területet

2. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET

A 2. módosítással konkrétan érintett terület a hatályos településszerkezeti terven kisvárosias lakóterületbe sorolt. A szomszédos területek többsége szintén kisvárosias lakóterületbe sorolt, de a délre fekvő területek, melyek a főút mentén haladnak településközponti vegyes területbe soroltak, míg nyugati irányból kertvárosias lakóterületek öleik körül.

A módosítási területet, illetve annak közvetlen környezetét nem érinti védelmi vagy korlátozó elem.



Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből – jelölve a 2. módosítási területet

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

1. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET

A szabályozási terv hatályos a szerkezeti terv elhatározásaival összhangban a módosítási területet Kb-kt jelű övezetbe sorolja. A HÉSZ 34.§-a fogalmaz meg előírásokat az Kb-kt övezetre vonatkozóan:

„30. Kb-kt jelű Különleges beépítésre nem szánt – burkolt vagy fásított köztér – övezet

34. § (1) Az övezetben a szabadidő eltöltését szolgáló (pihenő, játszó, sport, egészségügyi funkciójú) épületek helyezhetők el.

(2) A betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

| a) | Kb-kt jelű övezet | | |
|-----|--|---------------|----------------|
| aa) | A kialakítható telek legkisebb mérete | 2 000 | m ² |
| ab) | A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete | 30 | m |
| ac) | A beépítési mód | szabadon álló | |
| ad) | A megengedett legnagyobb épületmagasság | 4,5 | m |
| ae) | A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | 2 | % |
| af) | A zöldfelület legkisebb mértéke | 20 | %” |

A szomszédos Vt-1-Z építési övezetre a HÉSZ 23.§-a a következő előírásokat fogalmaz meg:

„19. Vt jelű Városmagterület övezetek

23. § (1) Az építési övezetekben az OTÉK 16. § (2) bekezdésében részletesen megnevezett rendeltetésű épületek helyezhetők el.

(2) Az építési övezetekben betartandó telekalakítási és beépítési előírások

| a) | Vt-1 jelű építési övezet | | |
|-----|--|---|----------------|
| aa) | A kialakítható telek legkisebb mérete | 400 | m ² |
| ab) | A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete | 12 | m |
| ac) | A beépítési mód | oldalhatáron álló; zárt sorú, szabadon álló* | |
| ad) | A megengedett legnagyobb épületmagasság | 9,0 | m |
| ae) | A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | 60 | % |
| af) | A zöldfelület legkisebb mértéke | 20 | %” |

A Zkk jelű zöldterület övezetre a HÉSZ 29.§-a a következő előírásokat fogalmaz meg:

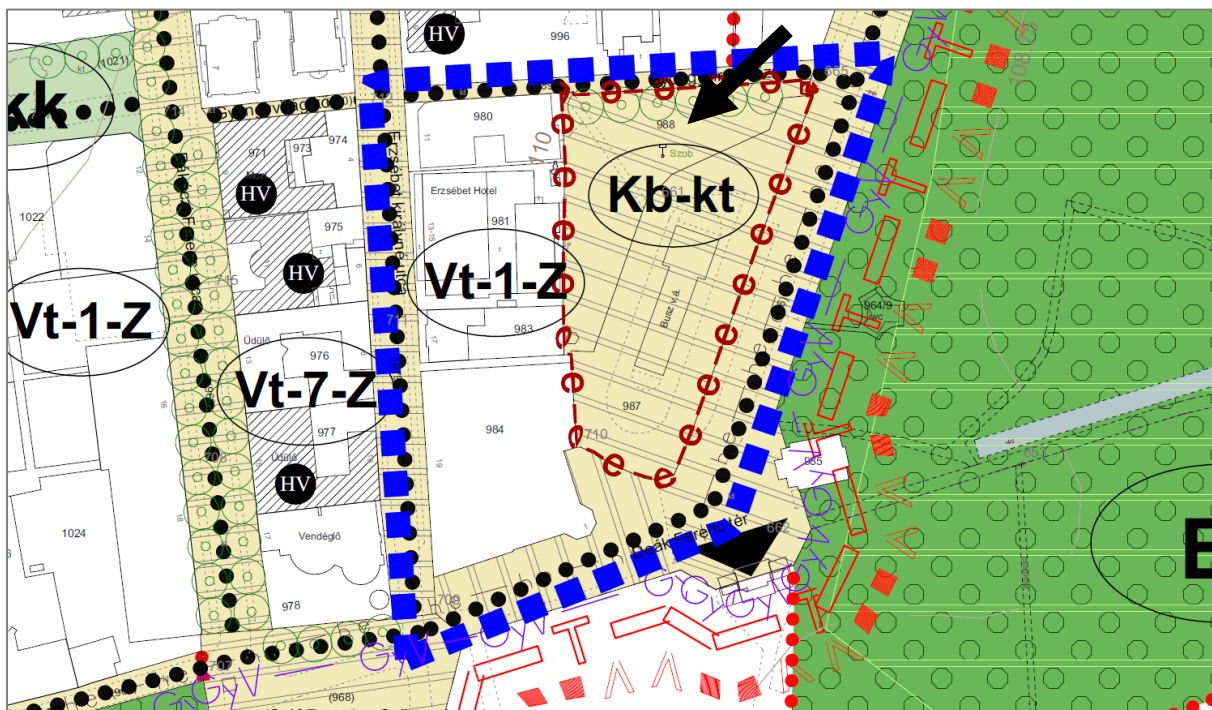
„25. Z jelű Zöldterület övezet

29. § (1) E terület az állandó növényzettel fedett közterület (közkert, közpark): **Zkk, Zkp**

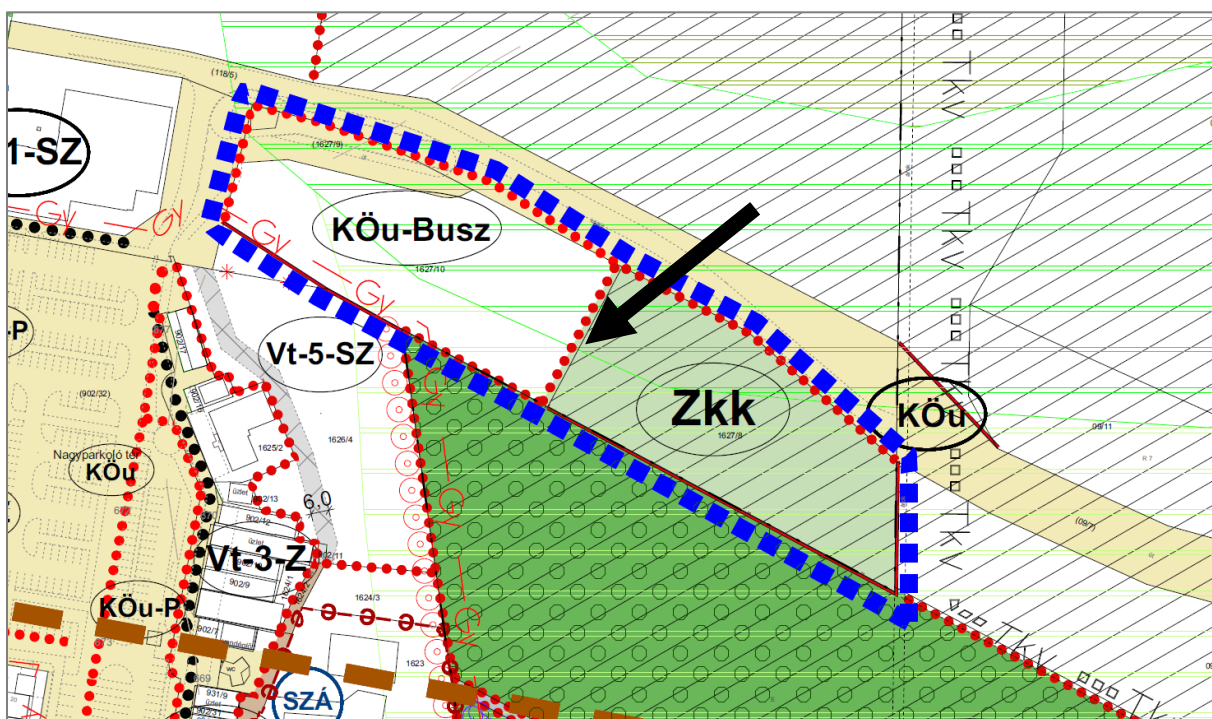
(2) Az övezetekben az OTÉK 27. § szerinti épületek, építmények helyezhetők el.

(3) A szabályozási tervben jelölt, jelenleg más rendeltetésű telkeken az eredeti rendeltetés megszüntetése után az előfásítást el kell végezni.

(4) Az övezetekben épületek legfeljebb 3,0%-os beépítettséggel helyezhetők el. A legnagyobb épületmagasság: 3,5 méter, az épületnek jellemzően magas-tetősnek kell lennie. Az övezetben a kialakult telek tovább nem osztható.”



Kivonat a hatályos szabályozási tervből – jelölve az 1. módosítási területet



Kivonat a hatályos szabályozási tervből – jelölve a zöldterület kijelöléssel érintett területet

A HÉSZ 2. melléklete alapján hidrogeológiai és építésföldtani adottságait tekintve A1 területbe sorolt, tehát „Fokozottan védendő terület – Természeti védelem alatt álló tőzegláp elterjedési területe”. A területre vonatkozóan a HÉSZ a következő előírásokat fogalmazza meg:

„11. Speciális hidrogeológiai és építésföldtani adottságai miatt alkalmazandó szabályok

14. § (1) Általános követelmények:

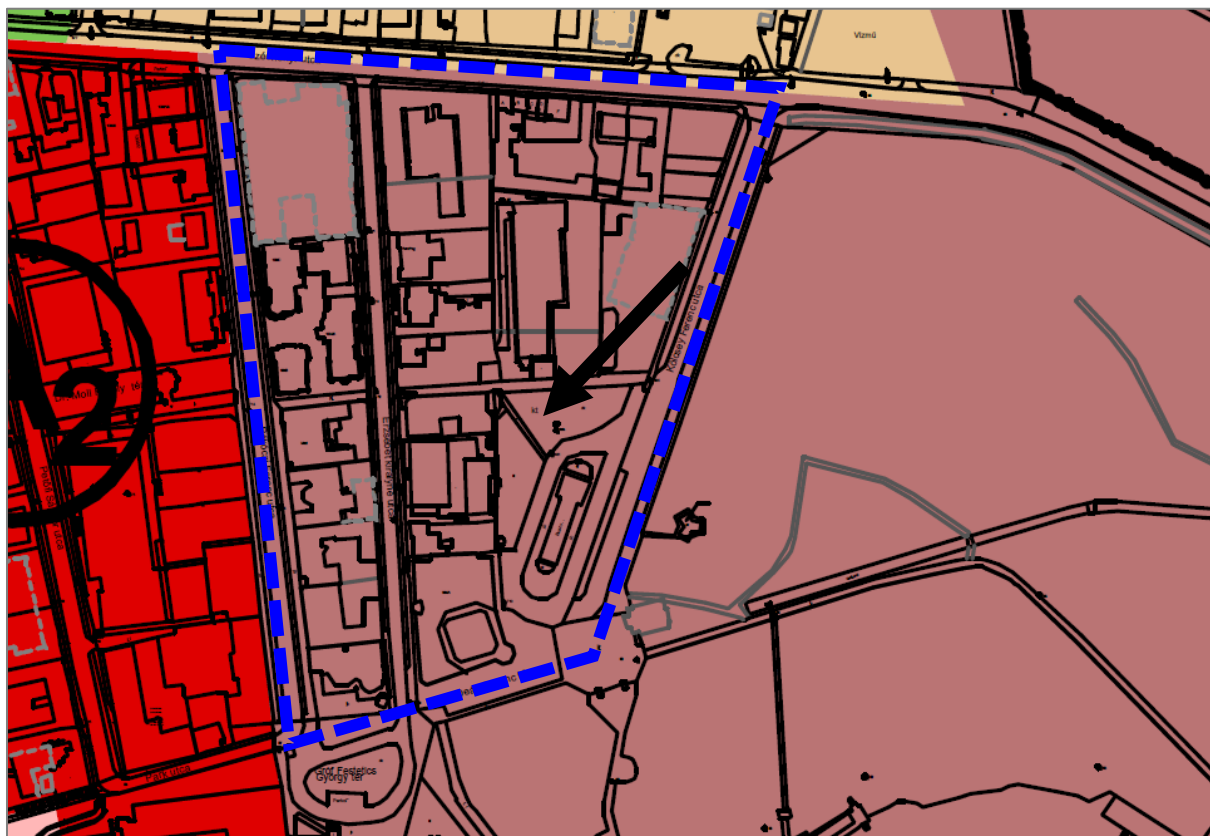
- a) Szennyvíz és csapadékvíz szikkasztás szigorúan tilos.
- b) Szilárd burkolatú utakat és térburkolatot vízzáróan, csapadékvízlevezető-rendszerrel szabad csak építeni.

(2) A jelű fokozottan védendő területen:

A védőövezetben csak olyan építési tevékenység végezhető, amely nem befolyásolja károsan a természetes hidrológiai viszonyokat, és nem sérti a tőzegláp természeti védeltségét.

A1 jelű természeti védelem alatt álló tőzegláp elterjedési területe:

- a) *Terepszint alatti építmény (pince, akna nem létesíthető, az épület legalsó szintjének padlósíkja legfeljebb 50,0 cm-el mehet a meglévő terepszint alá*
- b) *Építés alatti ideiglenes és üzemelés alatti tartós víztelenítés szigorúan tilos. Csak olyan mélyépítési műszaki megoldást, vagy kivitelezési technológiát szabad engedélyezni, amely nem jár víztelenítéssel.*
- c) *Térszint alatti új közművek létesítésénél, vagy a meglévő hálózat javításánál olyan fizikai paraméterekkel rendelkező vezeték anyagokat és csőkapcsolatokat kell alkalmazni, amelyek kizárják a közmű elfolyást. Víztelenítést nem igénylő hálózatfektetési technológiát kell alkalmazni.”*



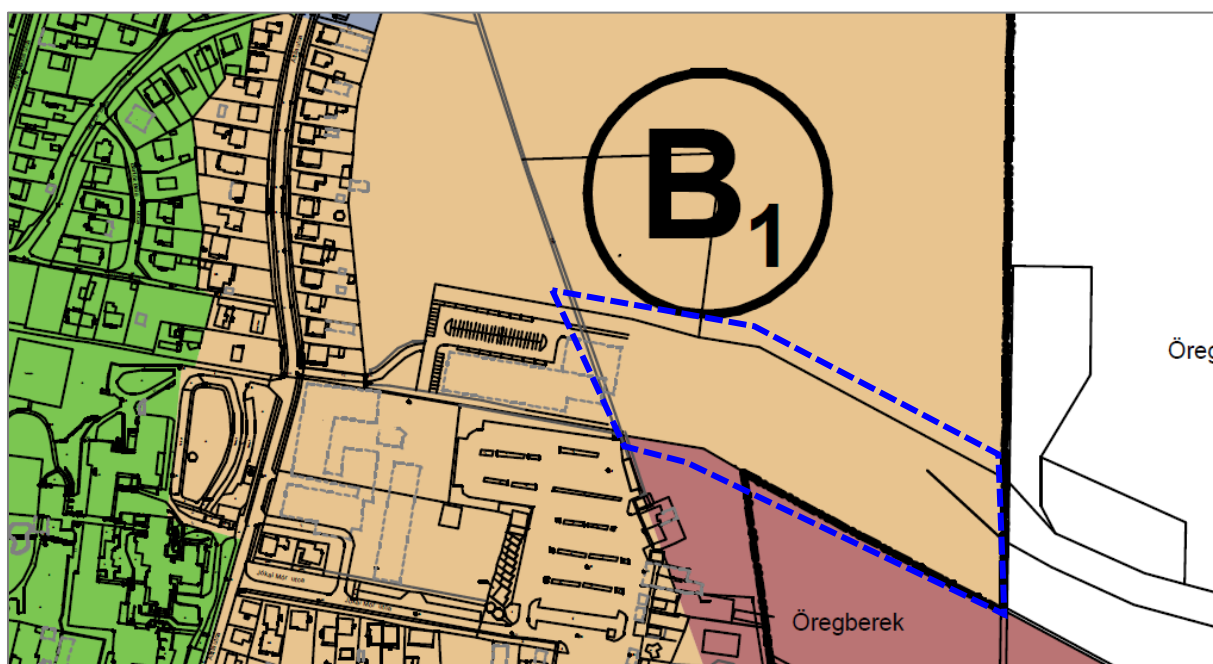
**Kivonat a HÉSZ hidrogeológiai és építésföldtani adottságait bemutató tervlapjából
– jelölve az 1. módosítási területet**

A zöldterület kijelöléssel érintett terület B1 területbe sorolt, tehát „Természeti védelem alatt álló tőzegláp elterjedési területe”. A területre vonatkozóan a HÉSZ a következő előírásokat fogalmazza meg:

„(3) B jelű természeti védelem alatt álló területen (a tőzegláp részben feltöltött és beépített elterjedési területe az A jelű övezeten kívüli területeken):

B1 jelű (északi) területrészen:

- a) *Részben évtizedek óta feltöltött és beépített, részben meglévő földművel (megtervezett feltöltéssel) lefedett terület, részletes geotechnikai vizsgálat, hidrológiai és környezeti hatásvizsgálatok alapján a természetvédelmi törvények alóli egyedi felmentés esetén lehet építeni.*
- b) *Épületek esetében terepszint alatti mélyített létesítmény (pince, akna) nem engedélyezhető.*
- c) *Építés alatti ideiglenes és üzemelés alatti tartós víztelenítés szigorúan tilos. Csak olyan mélyépítési műszaki megoldást, vagy kivitelezési technológiát szabad engedélyezni, amely nem jár víztelenítéssel.*
- d) *Térszint alatti új közművek építése esetén olyan fizikai paraméterekkel rendelkező vezeték anyagokat és csőkapcsolatokat kell alkalmazni, amelyek kizárják a közmű elfolyást. Víztelenítést nem igénylő hálózatfektetési technológiát kell alkalmazni.”*



Kivonat a HÉSZ hidrogeológiai és építésföldtani adottságait bemutató tervlapjából – jelölve a zöldterület kijelöléssel érintett területet

2. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET

A szabályozási terv a módosítással konkrétan érintett területet közlekedési területbe (Köu) sorolja. A HÉSZ 28. §-a fogalmaz meg előírásokat az Köu övezetre vonatkozóan:

24. Köu jelű Közlekedési, közmű elhelyezési, hírközlési övezetek

- 28.§** (1) Az övezet az OTÉK 26. § (1) és (3) bekezdésben leírt célra szolgál.
 (2) A közutak építési területének legkisebb szélességét - ahol a szabályozási terv másként nem jelöli - az OTÉK 26. § (2) bekezdés szerint kell biztosítani.
 (3) Közlekedési övezetek:
 a) A település belterületén az utakat a szabályozási tervben feltüntetett szabályozási szélességgel kell kialakítani a meglévő adottságok figyelembevételével,
 b) Köu - közutak:

Meglévő 760-as számú gyorsforgalmi út

Forgalmi utak

| | |
|---------------------------------------|-----------------------|
| Széchenyi utca | meglévő |
| Büki út | meglévő |
| Ady Endre utca, | |
| Lótuszvirág utca és keleti folytatása | meglévő, ill. 16,00 m |

Gyűjtő utak

| | |
|---------------------------------------|-----------------------|
| Móricz Zs. utca | meglévő, ill. 16,00 m |
| Vörösmarty utca | meglévő |
| Kossuth utca | meglévő |
| Zrínyi Miklós utca | meglévő |
| Egregyi út | meglévő |
| Északi elkerülő út 22m | |
| Autóbusz pályaudvarhoz vezető út 22 m | |

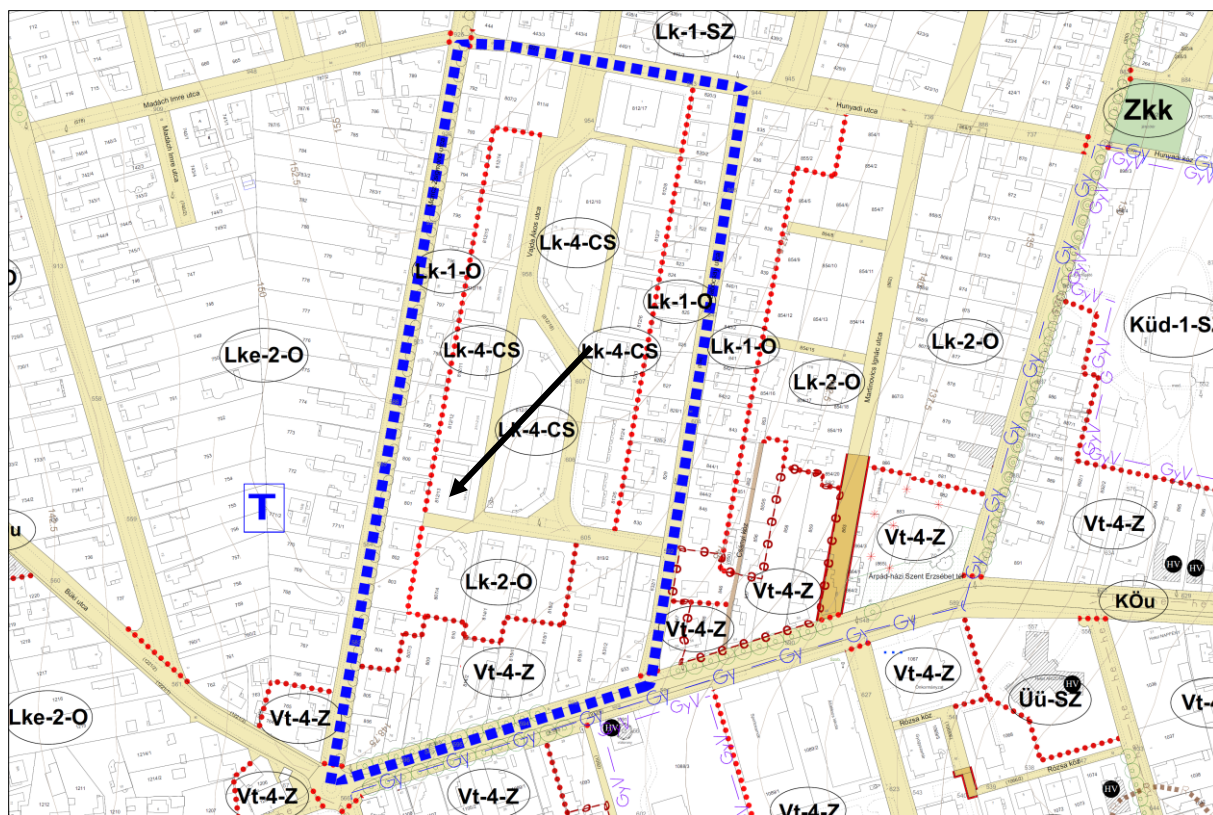
Parkolók

Gyalogos közlekedés, fő gyalogutak

| |
|----------------------------------|
| Rákóczi utca |
| Kölcsey Ferenc utca |
| Ady Endre utca tó menti szakasza |
| gyógyparki sétány |
| egyéb átkötések |

Autóbusz pályaudvar

- (4) Antennatorony, adótorony a természetvédelmi területen nem helyezhető el. A település külterületén egyedi megoldású, a tájképvédelmi elvárásoknak megfelelő műszaki megoldás, és megjelenés mellett lehetséges.
- (5) 10 méternél magasabb önálló hírközlési építmény, szerkezet a belterületen nem telepíthető.



Kivonat a hatályos szabályozási tervből – jelölve a 2. módosítási területet

Az Lk területekre vonatkozóan a HÉSZ a következő előírásokat fogalmazza meg:

17. Lk jelű Kisvárosias lakóövezetek

21. § (1) Az építési övezetekben elhelyezhető rendeltetések elsősorban legfeljebb 6 lakás kialakítására alkalmas lakó, másodsorban – a lakó rendeltetésen kívül –:

- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- hitéleti, oktatási, egészségügyi, szociális,
- sport,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari.

(2) A fenti rendeltetéseken kívül:

- szállásmaximum 6 egységig,
- egyéb gazdasági rendeltetés is elhelyezhető, ha az elsődleges rendeltetést nem korlátozza, vagy attól nem igényel védelmet, nincs zavaró hatással és megfelel a külön jogszabályi előírásoknak

(3) Az építési övezetekben betartandó telekalakítási és beépítési előírások

Az Lk-2 építési övezetre az alábbi telekalakítási és beépítési paraméterek vonatkoznak:

| | | | |
|-----|--|--|----------------|
| b) | Lk-2 jelű építési övezet | | |
| ba) | A kialakítható telek legkisebb mérete | 600 | m ² |
| bb) | A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete | 20 | m |
| bc) | A beépítési mód | oldalhatáron álló; szabadon álló, zártosú ** | |
| bd) | A megengedett legnagyobb épületmagasság | 6,0 | m |
| be) | A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | 60* | % |
| bf) | A zöldfelület legkisebb mértéke | 20 | % |

A HÉSZ 2. melléklete alapján hidrogeológiai és építésföldtani adottságait tekintve D területbe sorolt, tehát „Kedvező adottságú terület”. A területre vonatkozóan a HÉSZ a következő előírásokat fogalmazza meg:

(5) *D jelű környezethidroológiai és geotechnikai szempontból kedvező adottságú területen:*

a) *Talajmechanikai szakvéleményalapján beépíthető övezet.*

b) *Mélyített létesítmény (pince) korlátozás nélkül építhető.*

c) *Térszint alatti új közművek létesítésénél, vagy a meglévő hálózat javításánál olyan fizikai paraméterekkel rendelkező vezeték anyagokat és csőkapcsolatokat kell alkalmazni, amelyek kizárják a közmű elfolyást.*

(6) *A felhagyott kő- és homokfejtési helyeken meg kell szüntetni az illegális hulladék- és építési törmeléklerakás lehetőségeit.*

(7) *Az intézkedési övezetek határai, a területek jelenlegi geotechnikai feltártsága alapján, a geomorfológiai, földtani és hidrogeológiai adatok figyelembevételével kerültek meghatározásra. Az övezethatárok a részletesebb területfeltárás során módosulhatnak.*

Az egyes területek határát a szabályozási tervvel együtt érvényes SzT-2 jelű tervlap tartalmazza.



Kivonat a HÉSZ hidrogeológiai és építésföldtani adottságait bemutató tervlapjából
– jelölve a 2. módosítási területet

5. TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK BEMUTATÁSA

1. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

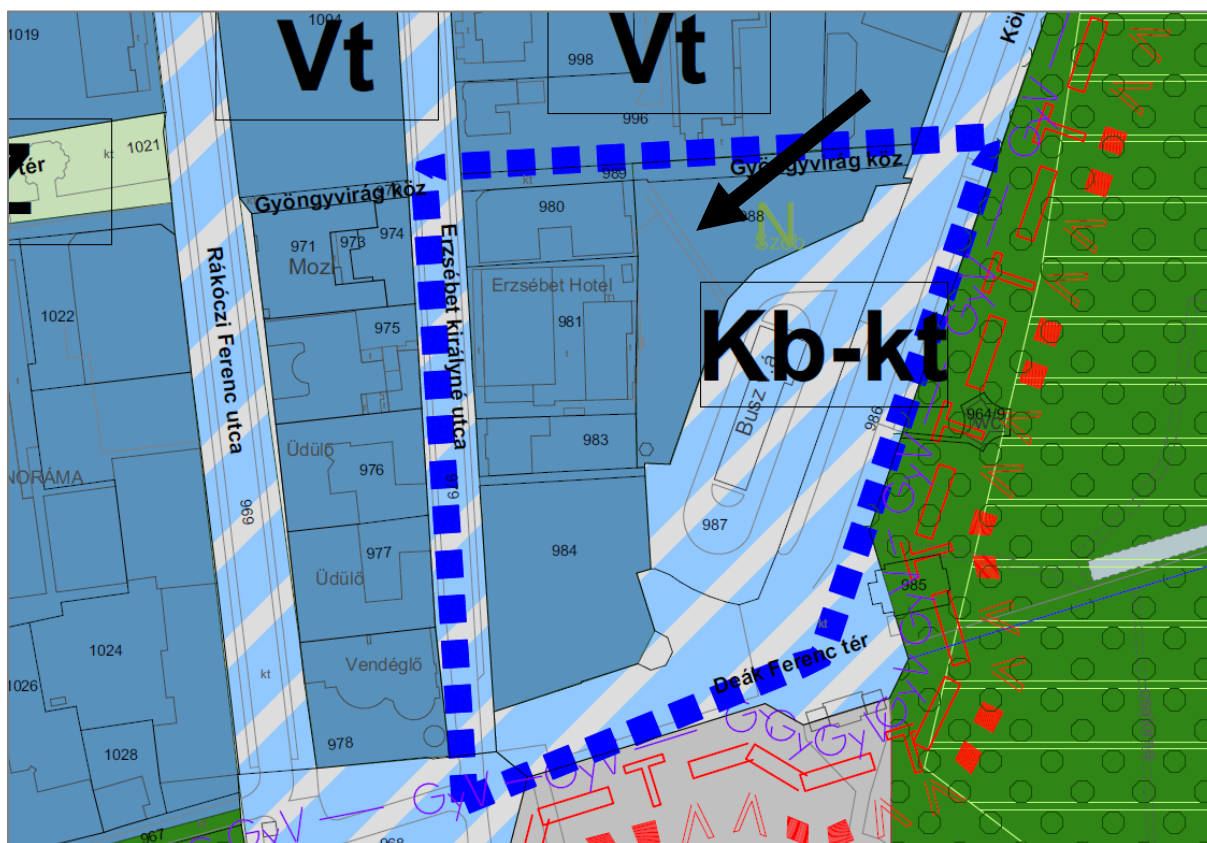
A módosítás során a településszerkezeti tervek a 988. hrsz-ú ingatlan Különleges beépítésre nem szánt – burkolt vagy fásított köztér területfelhasználási egységből a szomszédos településközpont vegyes (Vt) területfelhasználási egységbe kerül átsorolásra az alábbiak szerint:

| Hatályos területfelhasználás | Tervezett területfelhasználás | Terület nagysága |
|--|----------------------------------|------------------|
| Különleges beépítésre nem szánt – burkolt vagy fásított köztér (Kb-kt) | Városközpont vegyes terület (Vt) | 0,16 ha |

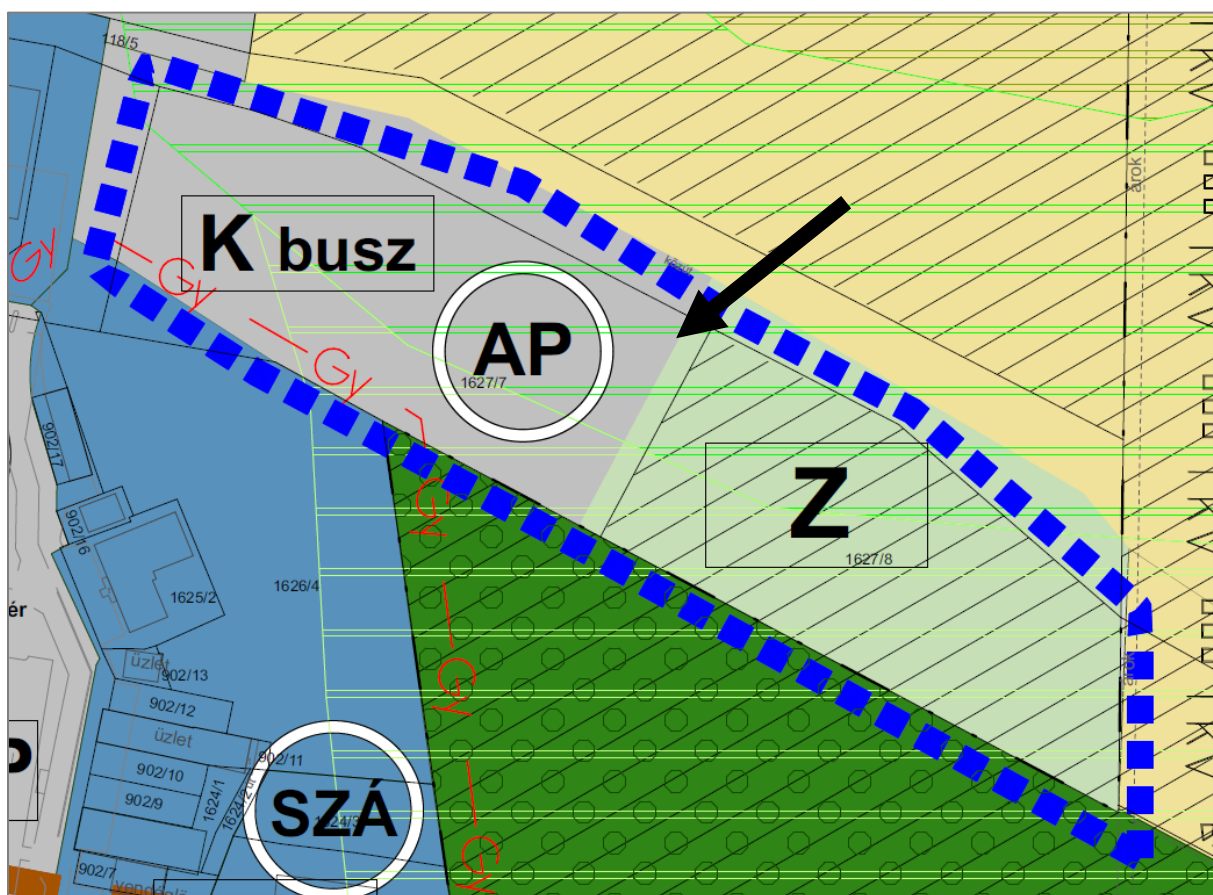
A módosítás az új beépítésre szánt terület kijelölését eredményezi, mely miatt az MATrT-nek való megfelelés érdekében a területnövekmény 10%-ának megfelelő nagyságú új zöldterület kijelölése is szükséges. Ez a területtől északra található meglévő zöldterület bővítésével valósul meg a 1627/10 hrsz-ú ingatlanon, amelyet az alábbi táblázat mutat be:

| Új beépítésre szánt terület nagysága | A területnövekmény 10%-a | Kijelölt új zöldterület nagysága | MATrT-nek való megfelelés |
|--------------------------------------|--------------------------|----------------------------------|---------------------------|
| 1 643 m ² | 164,3 m ² | 164,3 m ² (10%) | ✓ |

Az új zöldterület kijelölése helyben (a módosítás helyszínén) nem lehetséges, a módosítás helyszínének tágabb szomszédságában, a település belterületén, meglévő zöldterülethez kapcsolódóan megvalósítható.



Kivonat a tervezett településszerkezeti tervből – jelölve a módosítási területet



Kivonat a tervezett településszerkezeti tervből – jelölve a zöldterület kijelöléssel érintett területet

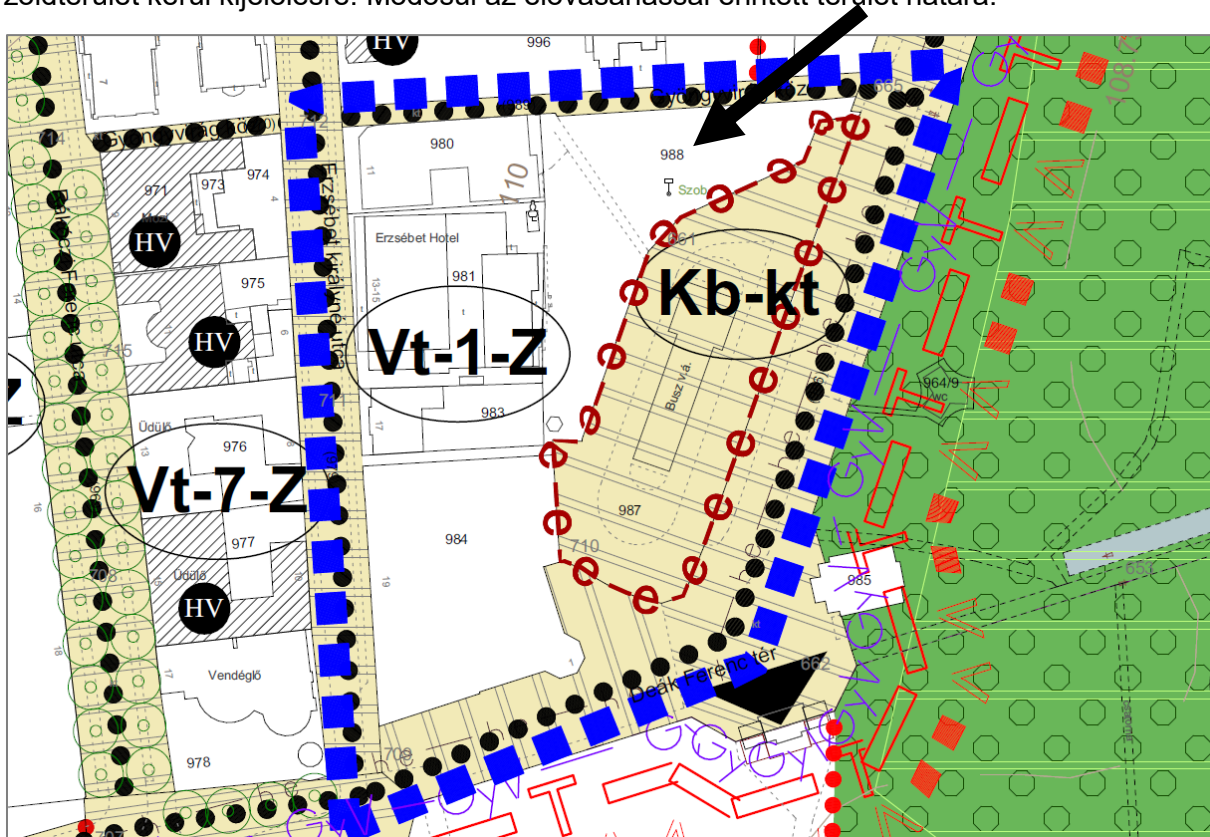
2. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET

A 2. módosítás tekintetében a településszerkezeti terv módosítása nem szükséges, csak a szabályozási terv pontosodik.

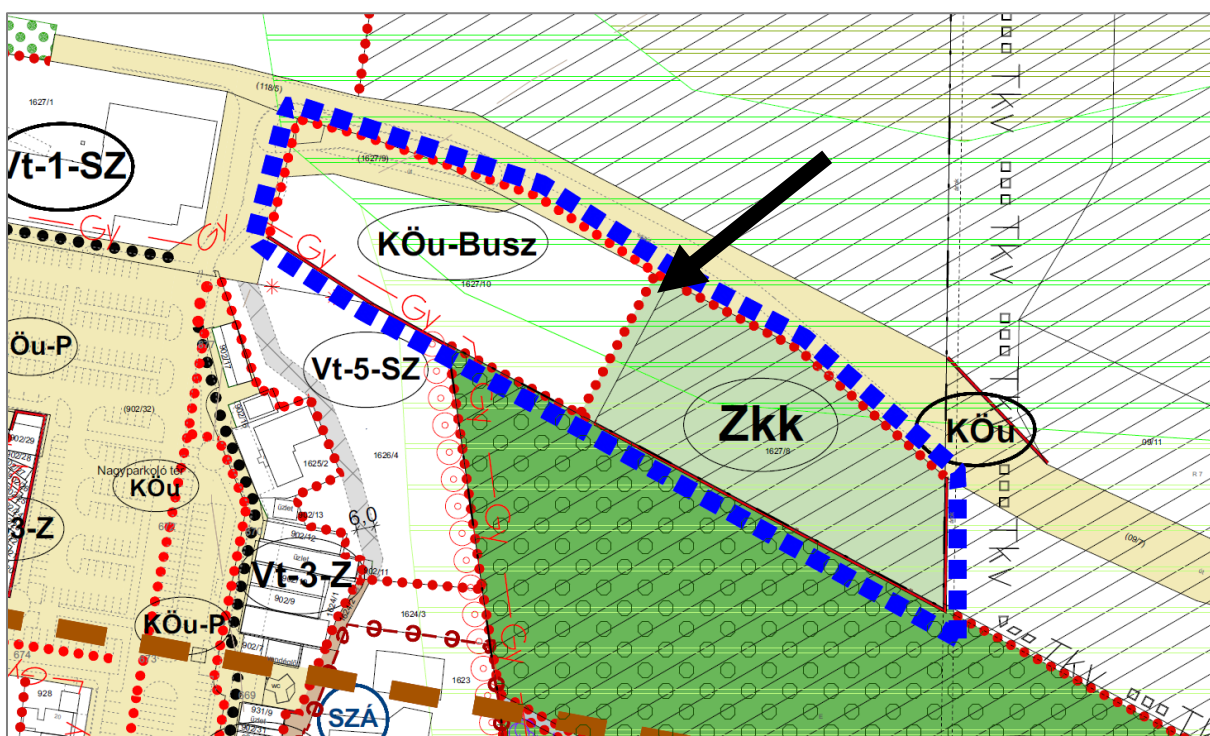
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

1. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET

A módosítás a helyi építési szabályzat előírásait nem érinti, csak a szabályozási terv módosul. A módosítás során a 988 hrsz-ú ingatlan területe kerül településközpont vegyes terület építési övezetbe átsorolásra, illetve a 1627/10 hrsz-ú ingatlan keleti részén 164,3 m² nagyságú zöldterület kerül kijelölésre. Módosul az elővásárlással érintett terület határa.



Kivonat a tervezett szabályozási tervből – jelölve az 1. módosítási területet

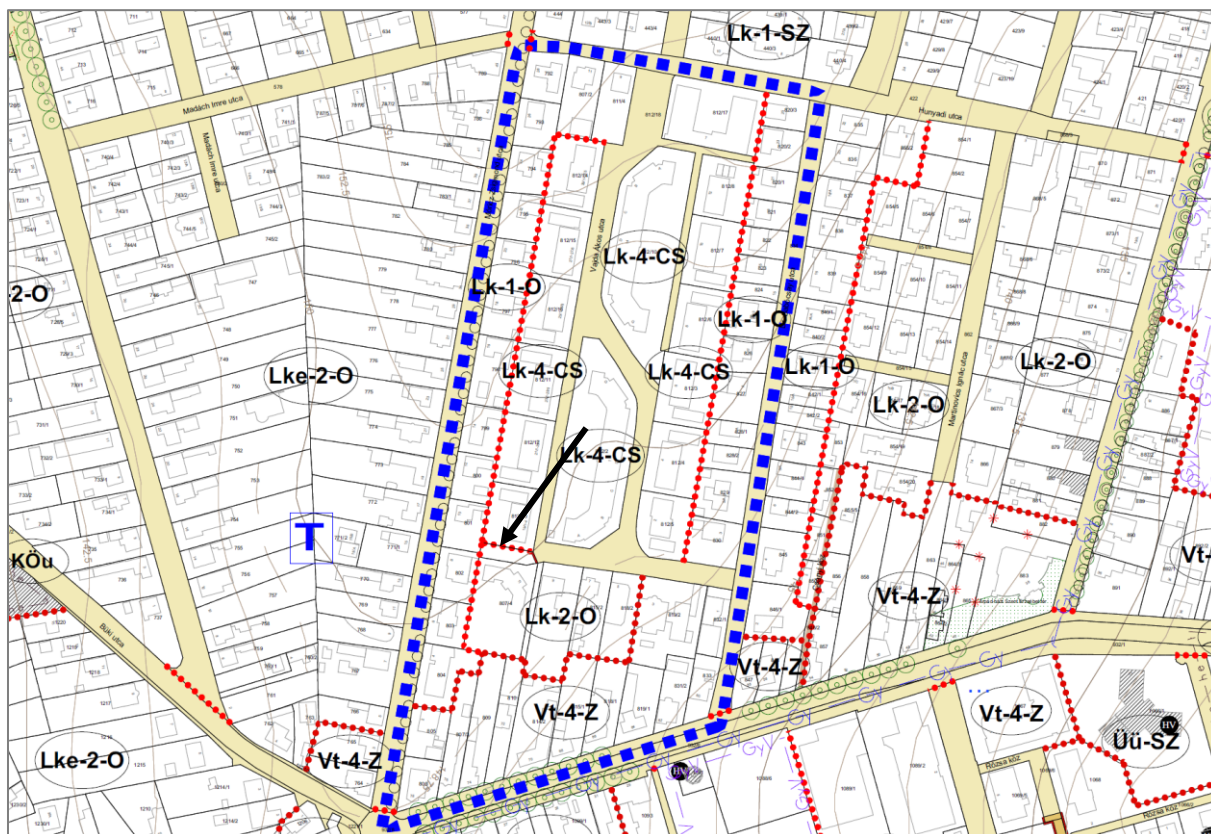


Kivonat a tervezett szabályozási tervből – jelölve a zöldterület kijelöléssel érintett területet

2. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET

A 807/4 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa szeretné megvenni és a meglévő telkével együtt használni a közlekedési terület részeként megjelenő, de e célra a természetben nem használt telekrészt. Ennek érdekében a módosítással érintett telekrész a közlekedési területből a szomszédos Lk-2-O jelű építési övezetbe kerül átsorolásra.

Az útszakasz kizárólag a módosítás kezdeményezője telkének megközelítését szolgálja, a módosítással nem válik egyik telek sem közterületről meg nem közelíthetővé. A módosítás során a közterület határának pontosítása történik, így a 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 78D.§ (4) bekezdése alapján nem számít új beépítésre szánt területnek.



Kivonat a tervezett szabályozási tervből – jelölve a 2. módosítási területet

6. VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK

A várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése során alkalmazandó részletszabályokat az *egyres tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Korm. rend.)* 4-5. §-a írja elő. A szükségesség eldöntése során figyelembe veendő szempontokat a Korm.rend. 2. melléklete tartalmazza.

Az eljárás jelen szakaszában a Korm. rend. 3. mellékletében szereplő érintett közigazgatási szervek véleményének kikérése történik a várható környezeti hatás jelentőségének és a környezeti értékelés elkészítésének szükségességének témakörében.

Az 1. módosítás következtében nem várható, hogy a területen a jelenlegi használatból adódó környezeti hatások mellett újabb jelentős, negatív környezeti hatások jelentkeznek. A beépítés intenzitása nőhet, azonban a tervezett fejlesztés léptéke, tömege nem meghatározó, a tervezett közterület menti pavilonként jelenik meg. A 2. módosítás egy kisebb pontosítás, közút egy kisebb, ma sem közlekedésre használt részének átsorolása lakóterületbe mely szintén nem eredményez jelentős negatív környezeti hatások megjelenését.

Összefoglalóan megállapítható, hogy Hévíz város településrendezési eszközeinek módosítása örökségvédelmi, környezet- természet és tájvédelmi szempontból, valamint közművek szempontjából megvalósítható. A módosítás környezeti hatása előzetesen, várhatóan nem jelentős.

MELLÉKLETEK

1. MELLÉKLET TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS



HÉVÍZI POLGÁRMESTERI HIVATAL

8380 Hévíz, Kossuth Lajos u. 1.

KIVONAT

Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete
2023. november 30-ai rendes nyilvános ülésének
JEGYZŐKÖNYVÉBŐL

Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testületének 190/2023. (XI. 30.) határozata

1. Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Helyi építési szabályzatról szóló 45/2016. (XII. 22.) önkormányzati rendelet módosító eljárás előterjesztés szerinti célját megismerte, és támogatja, valamint úgy dönt, hogy megindítja Hévíz város Településrendezési terveinek 2022. évi 2. sz. módosítási eljárását az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (Korm. rendelet) 68. § (1) bekezdés ba) pontja szerint (kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás), és a szükséges településfejlesztés elhatározásáról szóló döntést meghozza a 988 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában.
2. Ez alapján az Önkormányzat a módosítási eljárást a Korm. rendelt 68. § (1) bekezdés szerinti egyszerűsített eljárásban kívánja lefolytatni.
3. A módosítás célja az 1. pontban megnevezett ingatlanokon tervezett lakó és egyéb kiszolgáló funkciók kialakítását célzó fejlesztések megvalósíthatóságának megfelelő szabályozási környezet kialakítása.
4. A módosítási dokumentáció jelen határozat 1. és 2. mellékletében szereplő főépítési feljegyzésben szereplő tartalommal készül.
5. A módosítás során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre a 988 hrsz-ú ingatlan területén.
6. 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:
Az ingatlan az egykori buszpályaudvar átalakuló területén helyezkedik el, a szabályozási terv szerinti övezeti besorolás már funkcióját veszítette. A tulajdonosok a fejlesztés során a szomszédos Erzsébet Hotelhez kapcsolódó beruházást kívánják megvalósítani, ami a településen máshol nem megoldható, mivel a szomszéd telekhez kötött.
7. Az új beépítésre szánt területek kijelölése megfelel a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§-ában foglalt egyéb követelményeknek is.

Felelős: Papp Gábor polgármester,
Vasas Ottó települési főépítész
Határidő: 2023. december 31.

Hévíz, 2023. november 30.

(dr. Tüske Róbert) sk.
jegyző



(Papp Gábor) sk.
polgármester

Hévíz, 2023. november 30.

A másolat hitelül: Lajkó Erzsébet





HÉVÍZI POLGÁRMESTERI HIVATAL

8380 Hévíz, Kossuth Lajos u. 1.

KIVONAT

Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete
2023. november 30-ai rendes nyilvános ülésének
JEGYZŐKÖNYVÉBŐL

Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testületének 191/2023. (XI. 30.) határozata

- Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Helyi építési szabályzatról szóló 45/2016. (XII. 22.) önkormányzati rendelet módosító eljárás előterjesztés szerinti célját megismerte, és támogatja, valamint úgy dönt, hogy megindítja Hévíz város Településrendezési terveinek 2022. évi 2. sz. módosítási eljárását az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII törvény 9/B. § (2) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (Korm. rendelet) 68. § (1) bekezdés bb) pontja szerint *(nem tartozik az a) pont aa) és ab) alpontja, valamint a ba) alpont szerinti esetkörbe, azonban az alábbi feltételek együttesen teljesülnek: 1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik, 2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és 3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése)*, és a szükséges településfejlesztés elhatározásáról szóló döntést meghozza a 812/18 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában.
- Ez alapján az Önkormányzat a módosítási eljárást a Korm. rendelt 68. § (1) bekezdés szerinti egyszerűsített eljárásban kívánja lefolytatni.
- A módosítás célja az 1. pontban megnevezett ingatlanokon tervezett lakó és egyéb kiszolgáló funkciók kialakítását célzó fejlesztések megvalósíthatóságának megfelelő szabályozási környezet kialakítása.
- A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az ingatlan tulajdonossal a településfejlesztési megállapodást kösse meg.
- A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a fenti döntés szerint a települési főépítész bevonásával készítse el a településrendezési terv módosítását és a vonatkozó szerződést az 5T. Építészeti és Várostervezési Irodával kösse meg az ingatlantulajdonos költségviselése mellett.
- A módosítási dokumentáció jelen határozat 1. és 2. mellékletében szereplő főépítész feljegyzésben szereplő tartalommal készül.

Felelős: Papp Gábor polgármester,
Vasas Ottó települési főépítész

Határidő: 2023. december 31.

Hévíz, 2023. november 30.

(dr. Tüske Róbert) sk.
jegyző



(Papp Gábor) sk.
polgármester

Hévíz, 2023. november 30.

A másolat hiteleül: Lajkó Erzsébet

