

HÉVÍZ VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
2021. ÉVI 3. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA
TELJES ELJÁRÁSBAN
ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓ



2021. DECEMBER

Készítette: 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.

I. ELŐZMÉNYEK

Hévíz város településrendezési eszközeinek 2021. évi 3. számú módosítása **tíz módosítási indítványt** tartalmaz. Jelen módosítás alapvetően kisebb önkormányzati, lakossági, vállalkozói igények, a használat során felmerülő pontosítások kapcsán vált szükségessé.

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 Önkormányzat Képviselő-testületének hatályos településrendezési tervei módosításának szándékát, településfejlesztési döntését a 128/2021 (VII.23.) és a 207/2021. (XI.25.) számú határozatokban fogalmazta meg. A város településrendezési eszközei közül a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzata és annak mellékletét képező szabályozási terv módosítása is szükséges.

A módosítás véleményezési eljárása 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.) 32. § (1) bekezdés a) pontja szerint **teljes eljárásban** történik, az eljárás menetét a 36. § szabályozza. Jelen dokumentáció az Eljr. szerinti előzetes tájékoztatási szakasz anyaga.

III. A MÓDOSÍTÁSOK ÉS A HELYSZÍNEK BEMUTATÁSA

Jelen módosítási eljárás a településfejlesztési döntések értelmében az alábbi módosítási igények szerinti elemeket tartalmazza:

Módosító indítvány sorszáma	Indítvány tartalma
1.	Széchenyi u. 48. (863 hrsz.) alatti ingatlant 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 Mikes Kelemen utcára, a Szabó Lőrinc utcát "lezáró" tömb hatályos övezeti besorolásának felülvizsgálata.

A módosítások részletes bemutatását táblázatban foglaljuk össze, mely részletesen bemutatja a tervezett módosítást, valamint a meglévő és a tervezett állapotokat, az alábbiak szerint:

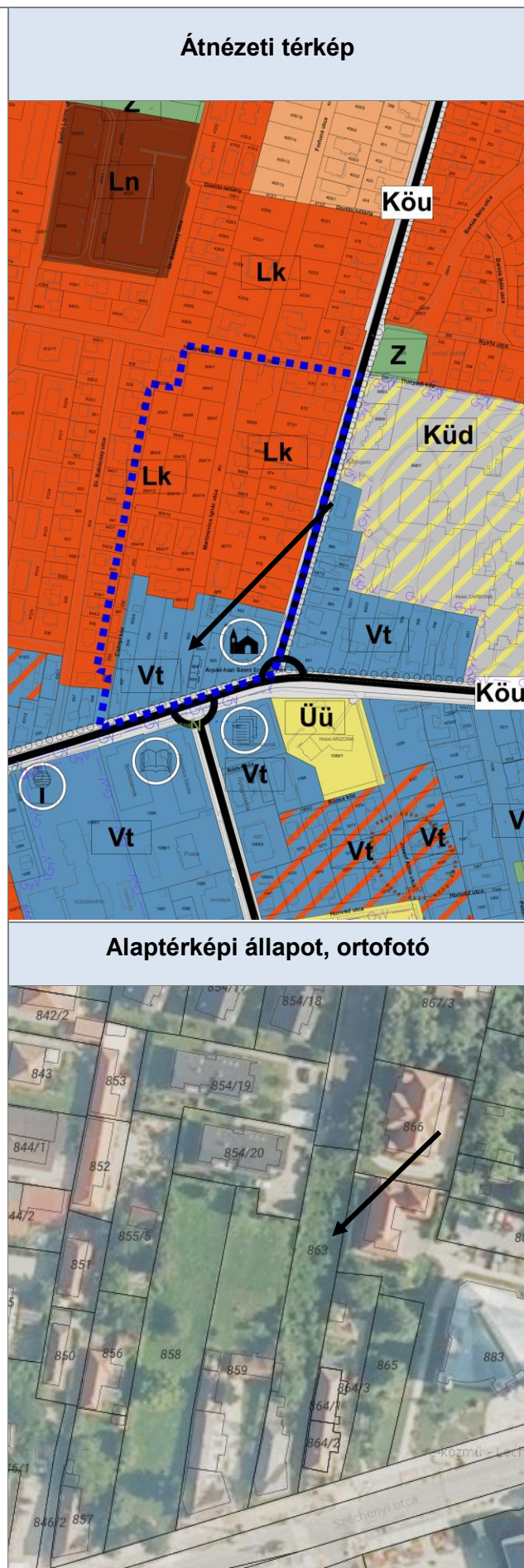
- 1. oldal: Bal oldala az információs sáv, az indítványra vonatkozó fontosabb adatokat tartalmazza, valamint az indítvány tartalmának, helyszínének rövid körülírását, és a módosítás leírását, bemutatását. Jobb oldala tartalmazza az átnézeti térképet, valamint a földhivatali alaptérkép kivonatát, mindkettőn megjelenik a módosítással érintett terület.
- 2. oldal: A szerkezeti és a szabályozási terveket bemutató oldal, mely tartalmazza a hatályos tervek kivonatát. Ezen oldalakon szereplő kivágatok az ábrázolások érthetősége végett a módosítással érintett konkrét helyszínre fókuszálnak.

A településrendezési eszközök, rajzi részeit is érintő módosítások helyszínei a város belterületén helyezkednek el. Ezen módosítások 4 helyszínt érintenek, melyekhez kapcsolódóan a módosítás szempontjából lehatárolt legkisebb területegységek az alábbiak:

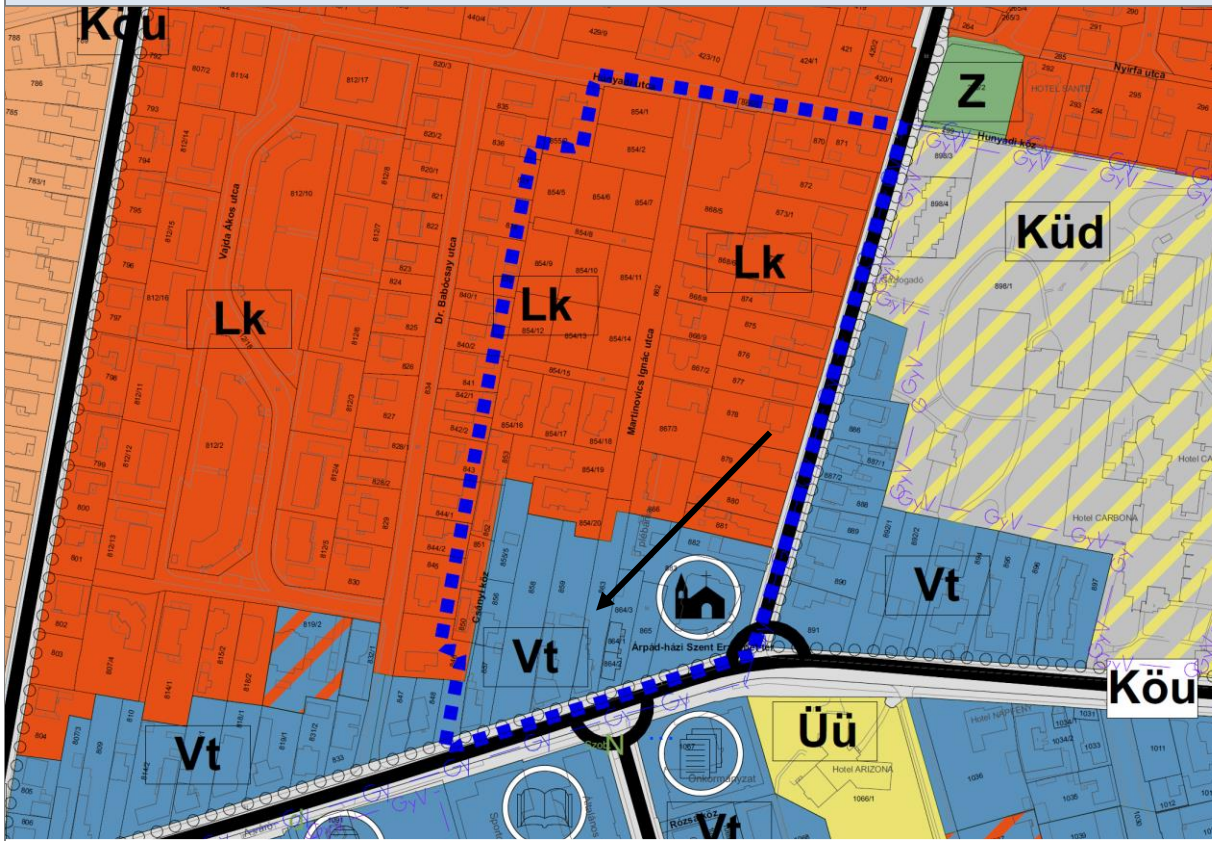


A módosítások helyszínei

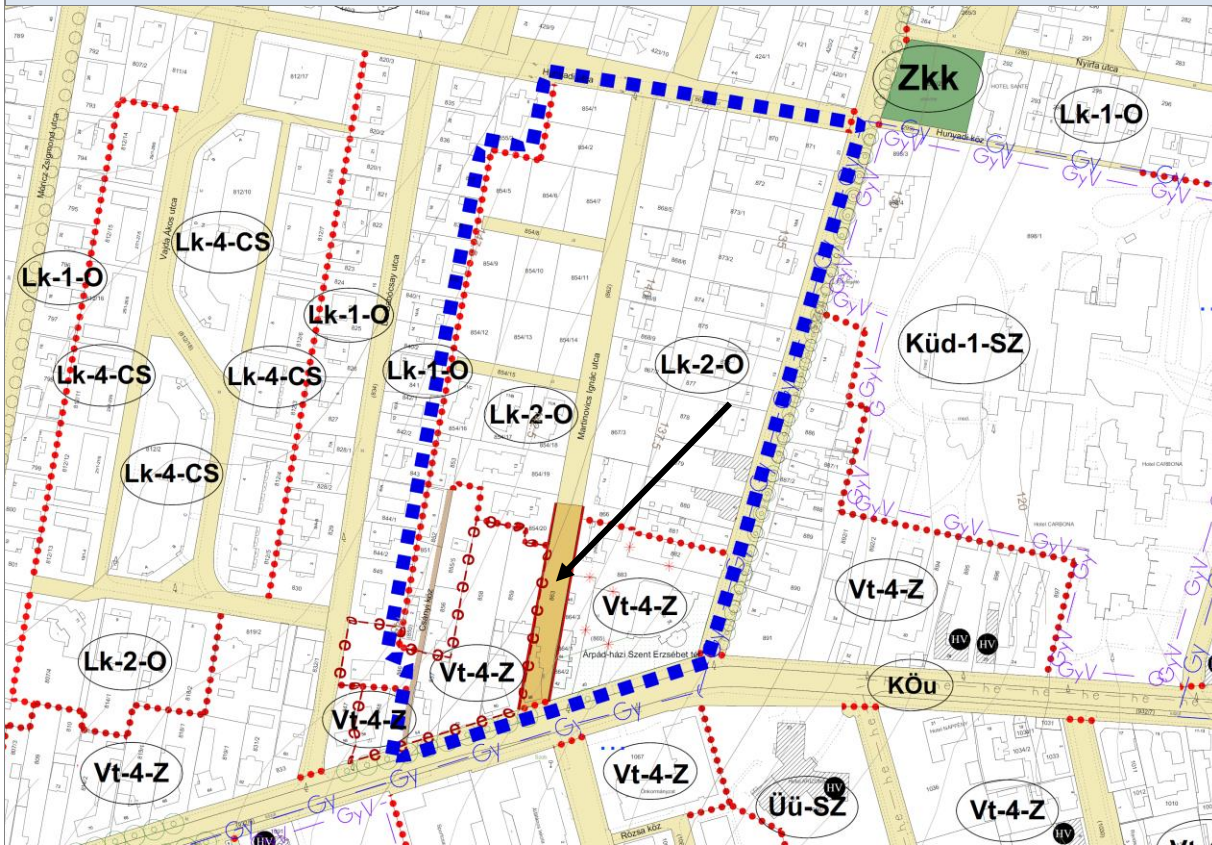
Módosító indítvány sorszáma	1.
Indítvány rövid tartalma, helyszíne	
Széchenyi u. 48. (863 hrsz.) alatti ingatlant érintő kiszabályozott közlekedési terület törlése a szabályozási tervről (Széchenyi u. 48.).	
A módosítás leírása	
<p>A hatályos településrendezési eszközök a Martinovics utca kikötését tartalmazza a Széchenyi utcára. A Martinovics utca üres telkei beépültek, a terület feltárása megfelelő. Az útszabályozással érintett ingatlan tulajdonosa a telkét lakótelekként szeretné hosszútávon használni.</p> <p>A módosítás célja, hogy a település központjában a 863 hrsz-ú ingatlant érintő tervezett, kiszabályozott közlekedési terület törlésre kerüljön a szabályozási tervről.</p> <p>Az ingatlanon a tervezett út kialakítása nem reális cél. A módosítás során a terület a szomszédos ingatlanokkal megegyező településközponti vegyes Vt-4-Z építési övezetbe kerül átsorolásra.</p> <p>A terület a hatályos településszerkezeti terven már településközponti vegyes területbe sorolt, így a módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre és a településszerkezeti terv módosítása nem szükséges.</p>	
Szerkezeti tervet érinti	NEM



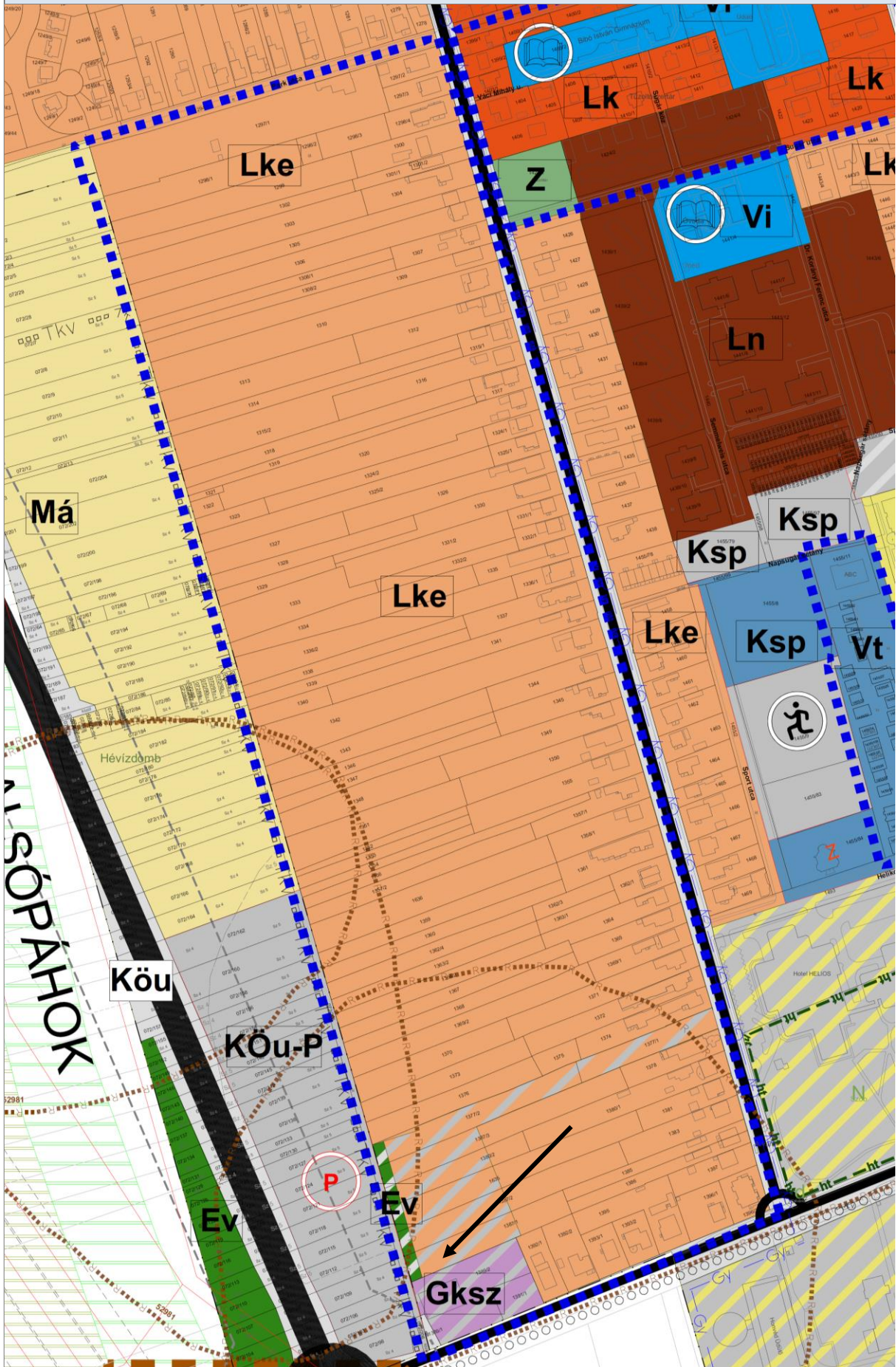
Hatályos szerkezeti terv



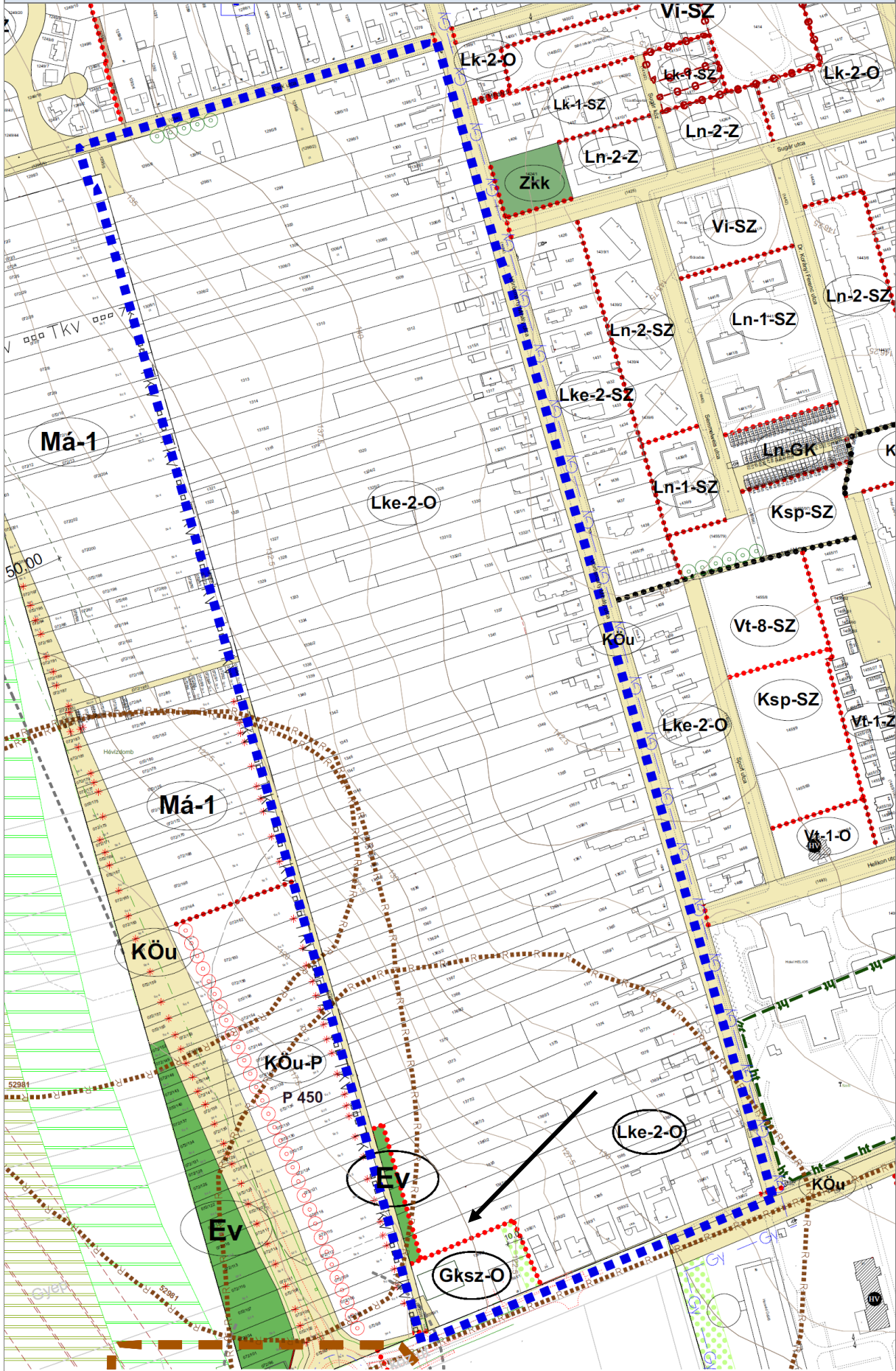
Hatályos szabályozási terv



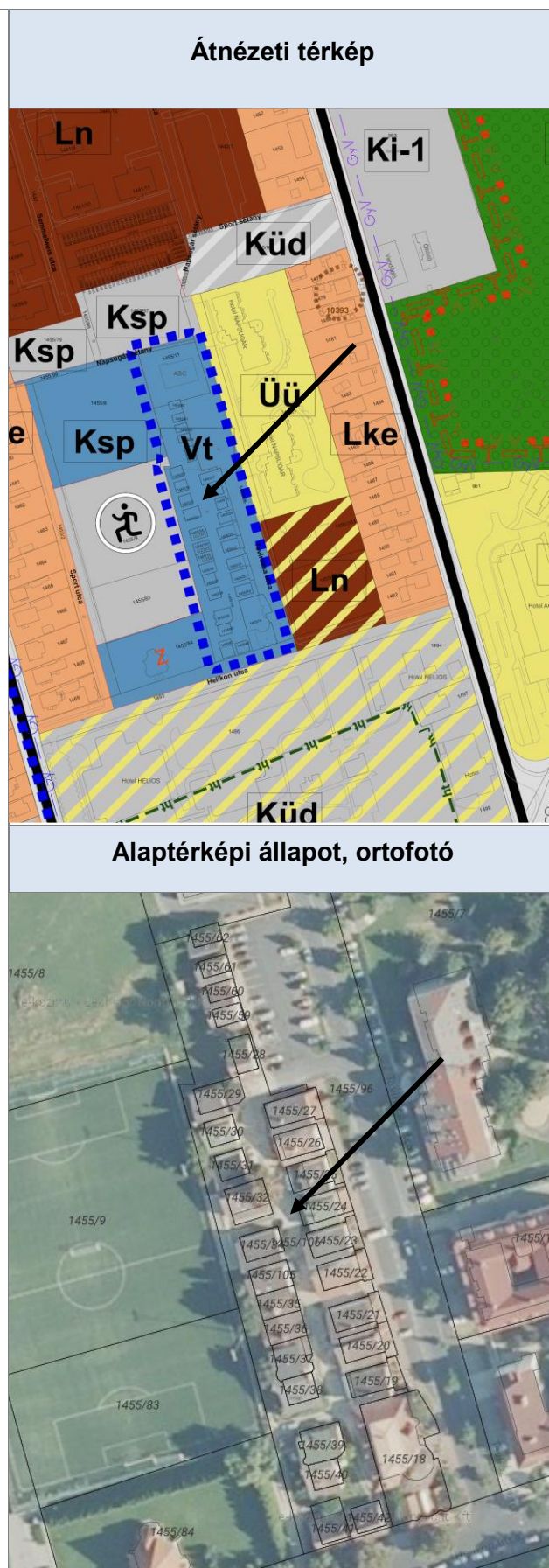
Hatályos szerkezeti terv



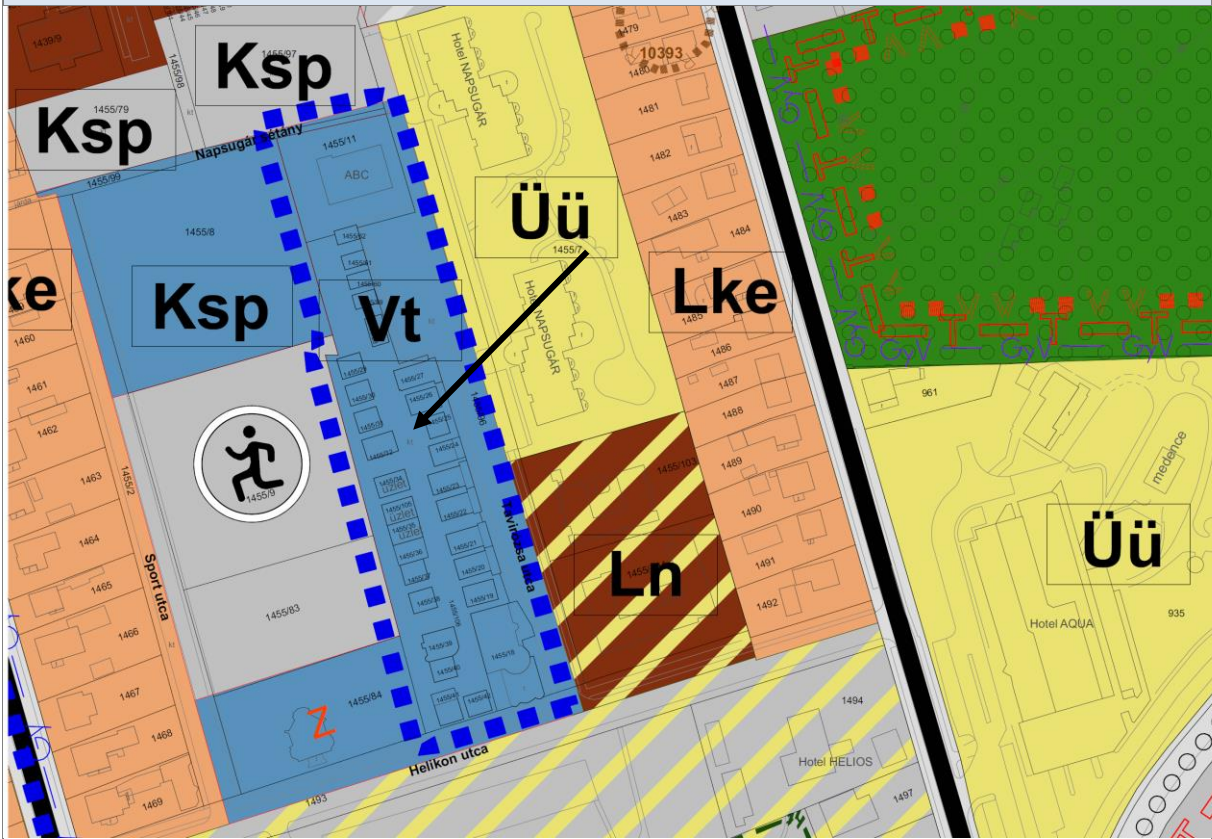
Hatályos szabályozási terv



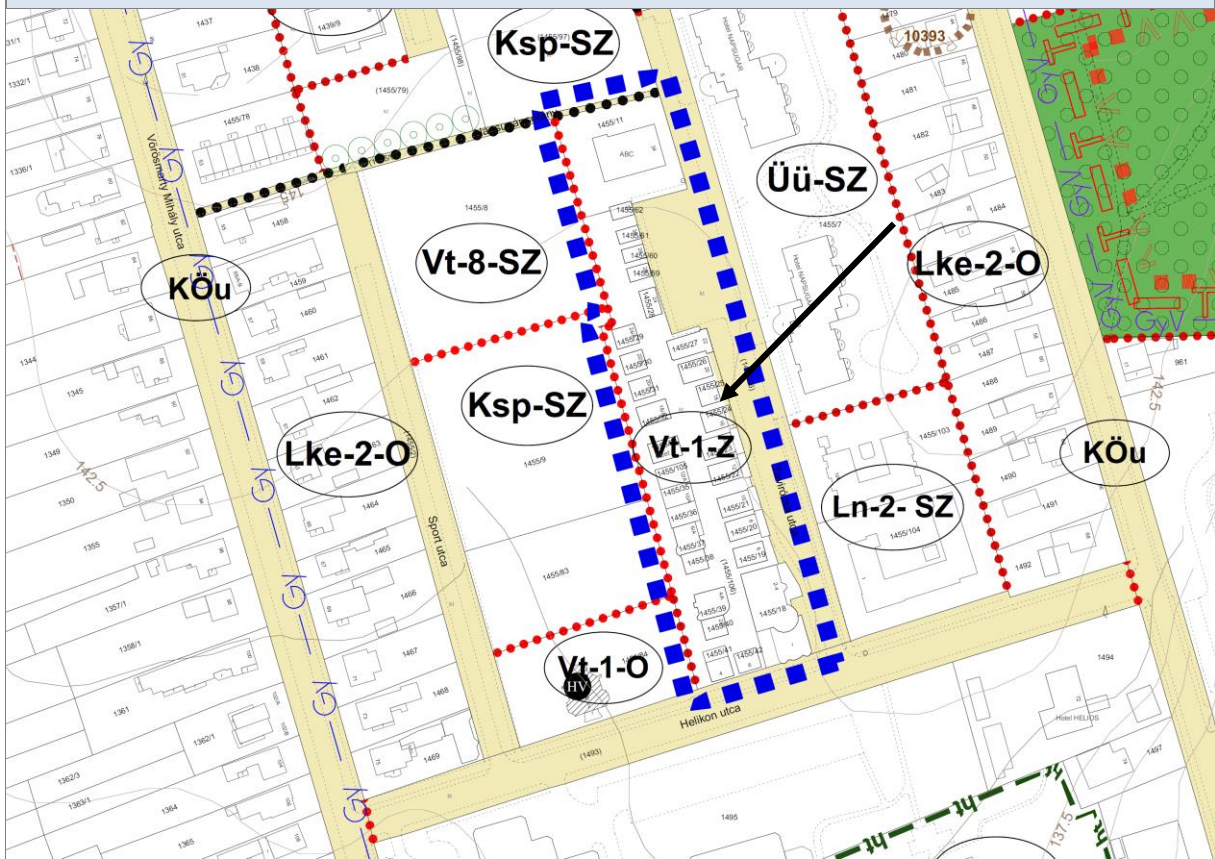
Módosító indítvány sorszáma	3.
Indítvány rövid tartalma, helyszíne	A Tavirózsa u. mentén található, Vt-1-Z építési övezetbe sorolt úszótelkes tömbjeinek rendezése.
A módosítás leírása	<p>A területen kilakult úszótelkeken különböző szolgáltatások épületei helyezkednek el. A hatályos szabályozási terv az úszótelkeket és a közöttük lévő közterületet ugyanazon építési övezetbe sorolja. A használhatóság alapján, a szabályozási környezet felülvizsgálata fogalmazódott meg.</p> <p>A módosítás során olyan szabályozás kialakítása a cél, ami a meglévő használatnak megfelelően közterületbe sorolja azokat a területrészeket, melyeket jelenleg is közterületként használnak. A megmaradó egyéb ingatlanok tekintetében pedig cél egy olyan új építési övezet kialakítása, ami a meglévő állapotokhoz alkalmazkodik.</p>
Szerkezeti tervet érinti	IGEN



Hatályos szerkezeti terv

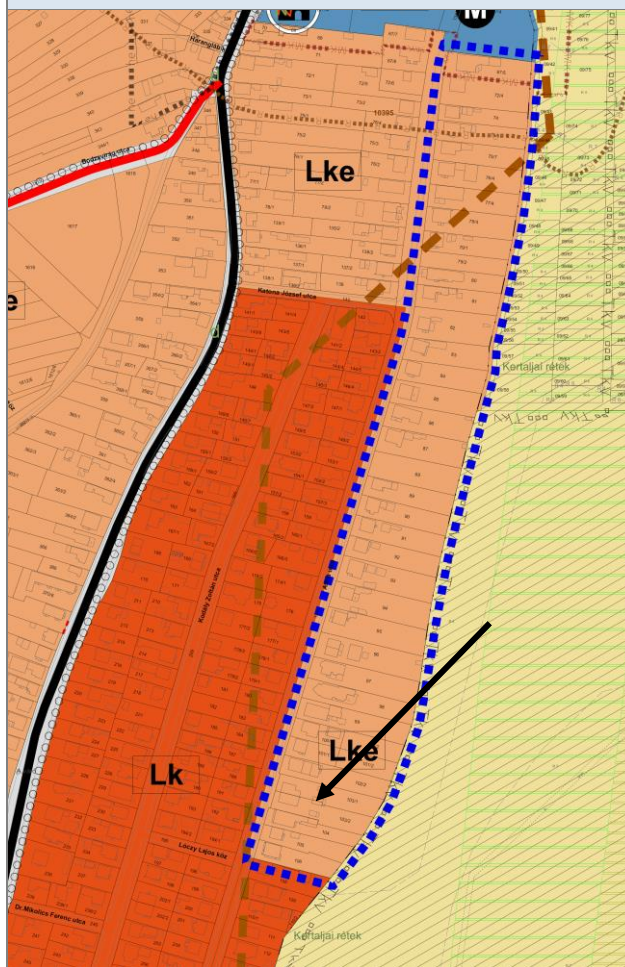


Hatályos szabályozási terv



Módosító indítvány sorszáma	4.
Indítvány rövid tartalma, helyszíne	
Az Attila utca 70. (103/2 hrsz) alatti ingatlan határvonalának előrehozatala a kialakult utcavonalra.	
A módosítás leírása	
<p>Az 103/2 hrsz-ú (hatályos szabályozási terven még két ingatlanként 103/1 és 103/2 hrsz.) ingatlannal kapcsolatban a telek tulajdonosai kételemmel fordultak az Önkormányzathoz.</p> <p>A módosítás során cél a 103/2. hrsz-ú (két szomszédos telek összevonásából kialakult) telek határvonalának a kialakult utcavonalra való előrehozatala a közlekedési terület rovására.</p> <p>A terület korábban az utca szélesítésének céljából került térítésmentesen leadásra az Önkormányzatnak, azonban az utcaszélesítés nem történt meg, a többi telektulajdonos nem adta le a szükséges területeket. A hatályos rendezési terv már nem is tartalmaz útszélesítési szándékot rögzítő szabályozást. Az Önkormányzat részéről támogatott az ingatlan visszaszármaztatása.</p> <p>Ennek megfelelően a Szabályozási terven az érintett területrészt közlekedési területből kertvárosias lakóterület Lke-2—O építési övezetbe kerül átsorolásra a telekalakítás megvalósíthatósága érdekében.</p> <p>A terület a hatályos településszerkezeti terven már kertvárosias lakóterületbe sorolt, így a módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre és a településszerkezeti terv módosítása nem szükséges.</p>	
Szerkezeti tervet érinti	NEM

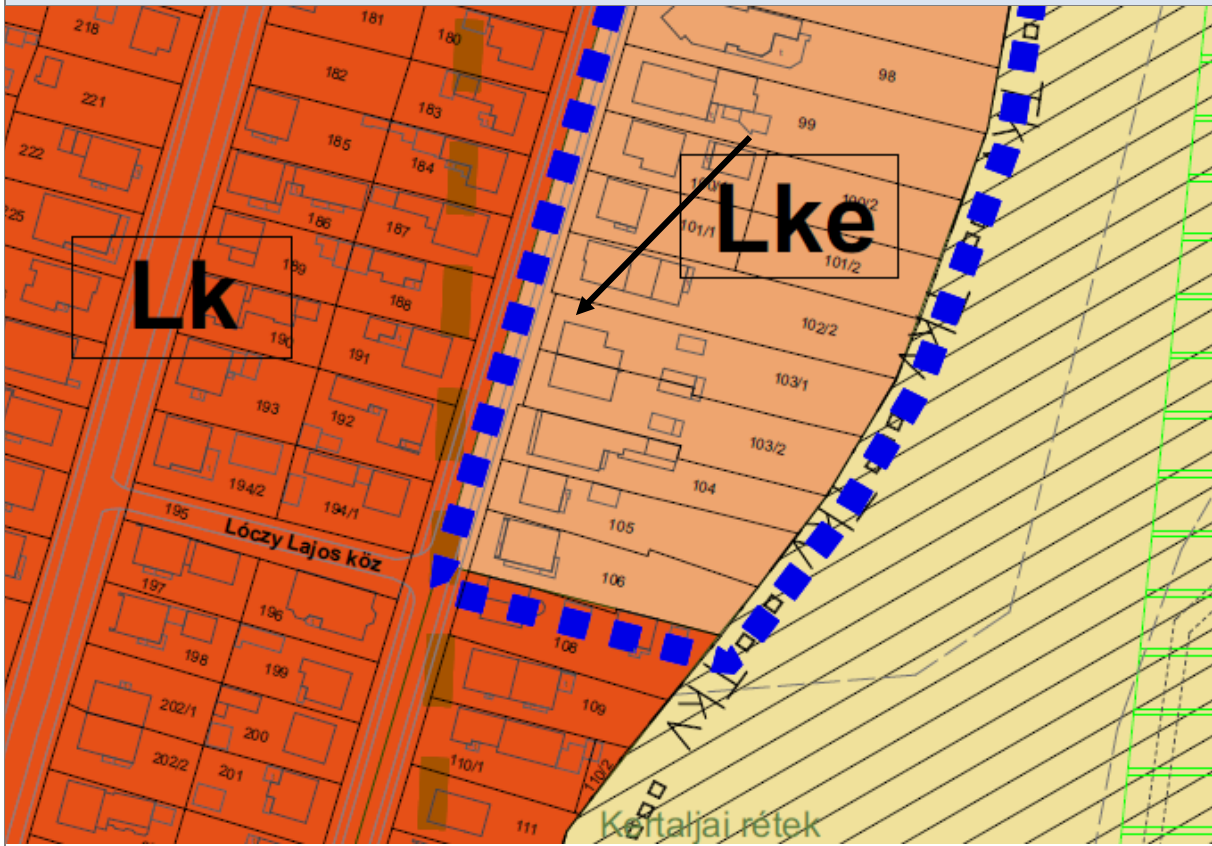
Átnézeti térkép, ortofotó



Alaptérképi állapot, ortofotó



Hatályos szerkezeti terv



Hatályos szabályozási terv

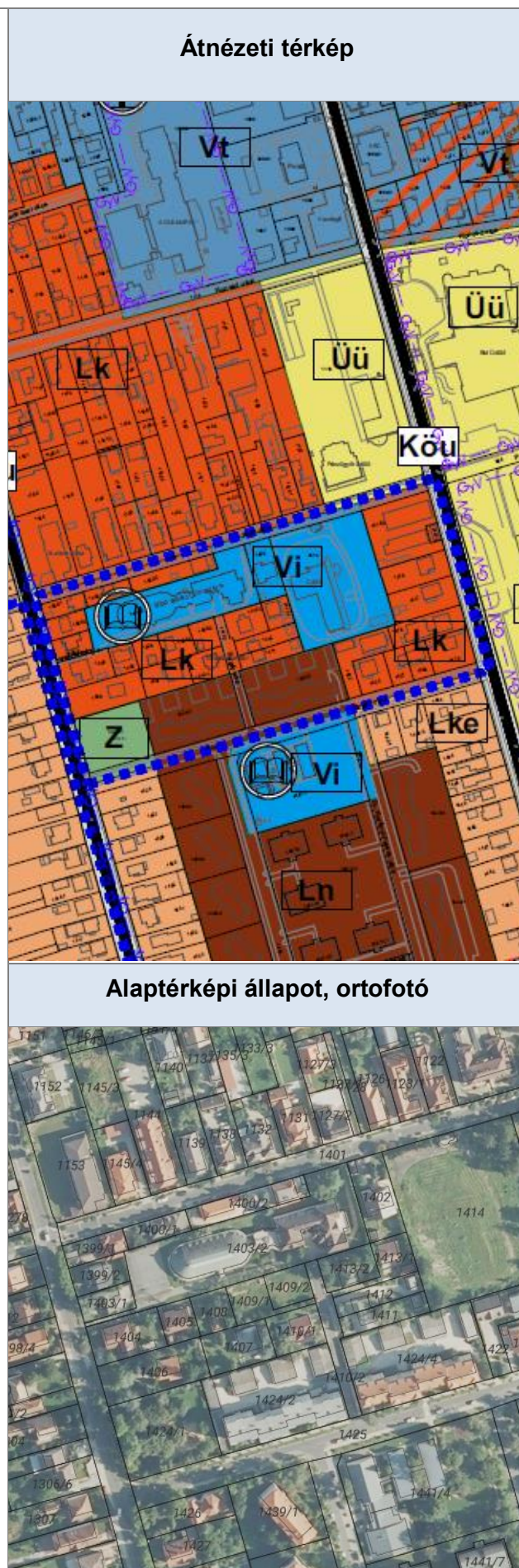


Módosító indítvány sorszáma	5.
Indítvány rövid tartalma, helyszíne	
A HÉSZ előírásainak felülvizsgálata a csapadékvíz szikkasztására vonatkozóan.	
A módosítás leírása	
<p>A módosítás a HÉSZ kisebb pontosítása, mely a HÉSZ 14. § (1) a) pontjában foglaltakat érinti, mely szerint a település területén a szennyvíz és a csapadékvíz szikkasztása szigorúan tilos. A módosítás célja, hogy a település területén a csapadékvíz helyben tartása és csapadékvíz tározó kialakítása érdekében lehetővé váljon a csapadékvíz szikkasztása. Ezért a HÉSZ előírás pontosítása következtében a jogszabály a későbbekben csak a szennyvíz szikkasztását tiltaná Hévíz területén. A módosítás a településrendezési eszközök rajzi munkarészeit nem érinti.</p>	

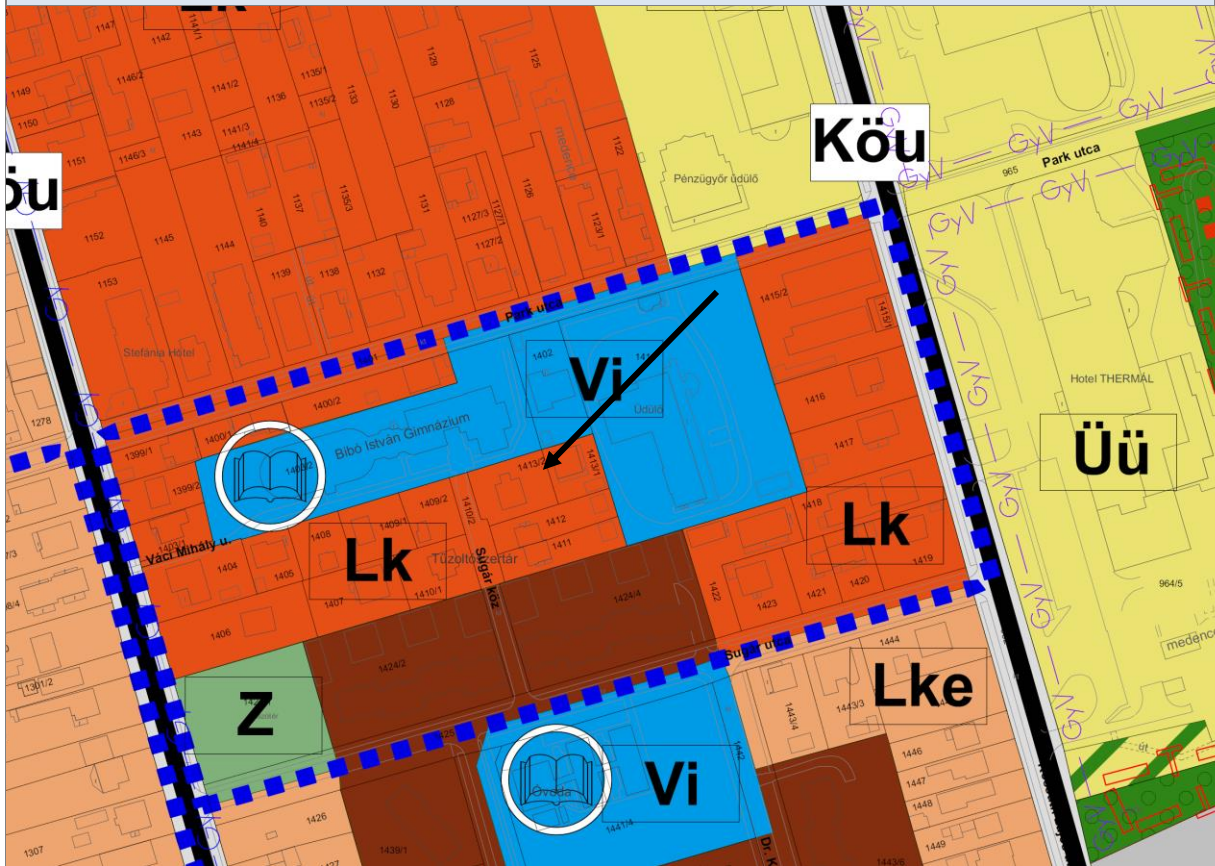
Módosító indítvány sorszáma	6.
Indítvány rövid tartalma, helyszíne	
Az előkertek méretére vonatkozó előírások felülvizsgálata.	
A módosítás leírása	
<p>A módosítás a HÉSZ kisebb pontosítása, mely a HÉSZ 12. § (3) a) pontjában foglaltakat érinti. A módosítás rajzi munkarészeket (a szabályozási tervet és a szerkezeti tervet) nem érint. A beépítés vonala jelenleg az előkerti telekhatárolól mért 5-7 m-en belül kell, hogy elhelyezkedjen. A módosítás során cél, hogy a kertvárosias lakóterület (Lke) építési övezetiben az épületek a terepadottságok figyelembe vételével az építési helyen belül szabadabban elhelyezhetők legyenek. A módosítás a településrendezési eszközök rajzi munkarészeit nem érinti.</p>	

Módosító indítvány sorszáma	7.
Indítvány rövid tartalma, helyszíne	
A kialakítható maximálisan megengedett telekszélességre vonatkozó előírások felülvizsgálata.	
A módosítás leírása	
<p>A módosítás a HÉSZ kisebb pontosítása, mely a HÉSZ 22. § (6) pontjában foglaltakat érinti. A HÉSZ alapján minden építési övezetben 40 m lehet a telekösszevonással létrejövő új telek maximális szélessége. A módosítás célja, hogy a kertvárosias lakóterület (Lke) építési övezetire vonatkozóan ne kerüljön meghatározásra a kialakítható telek maximális szélessége. A módosítás a településrendezési eszközök rajzi munkarészeit nem érinti.</p>	

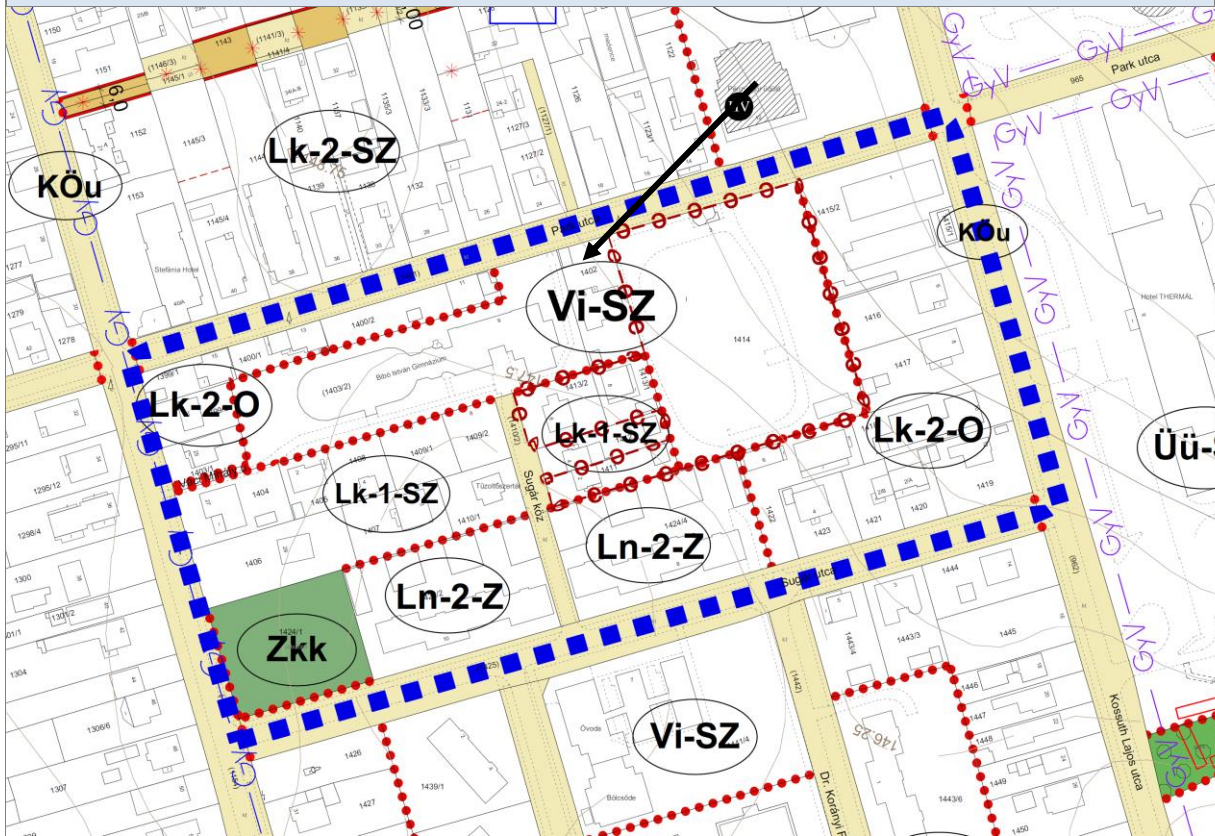
Módosító indítvány sorszáma	8.
Indítvány rövid tartalma, helyszíne	
A 1410/1 hrsz-ú és környezetének övezeti előírásainak felülvizsgálata.	
A módosítás leírása	
<p>A módosítás a tűzoltószertár és az iskolával szomszédos ingatlanok egy részét érint. A módosítás során cél az ingatlanok övezeti besorolásának a felülvizsgálata.</p> <p>A 1405, 1407, 1408, 1409/1, 1409/2, 1410/1 hrsz-ú ingatlanok övezeti besorolása várhatóan kisvárosias lakóterületről intézményi területre módosul az intézmény és a szomszédos telkek közötti kapcsolat rendezése az intézmény területének növelése céljából.</p>	
Szerkezeti tervet érinti	IGEN



Hatályos szerkezeti terv



Hatályos szabályozási terv



**Módosító indítvány
sorszáma**

9.

Indítvány rövid tartalma, helyszíne

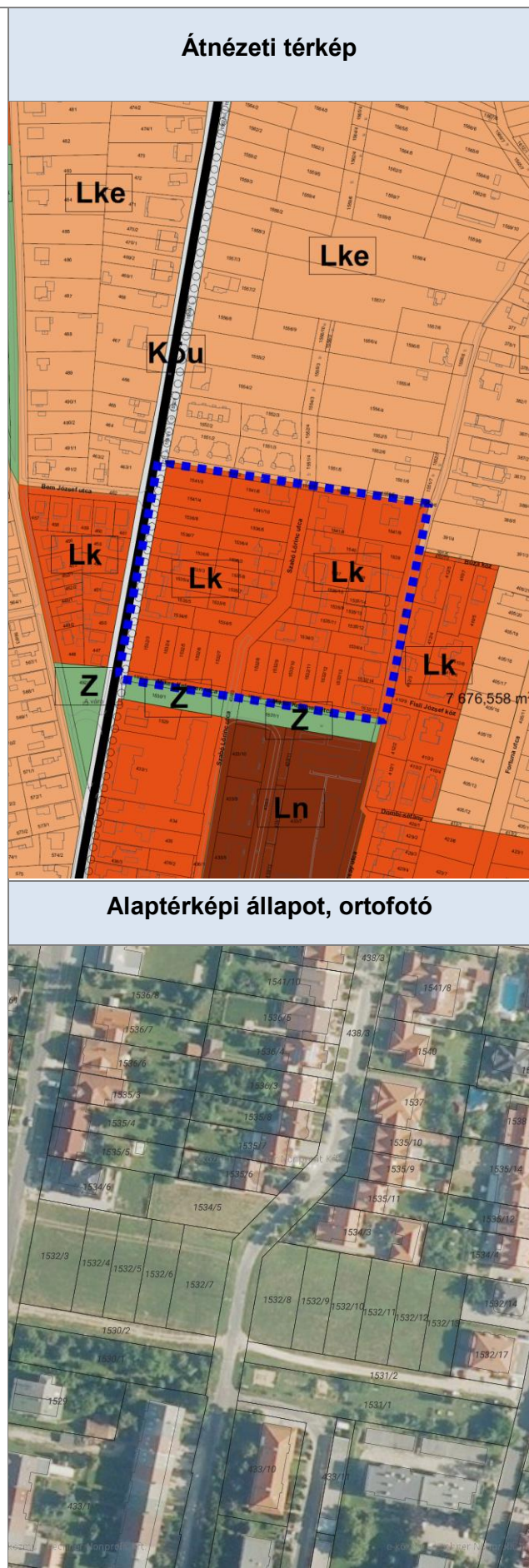
Az Lke-3 építési övezetre vonatkozóan előírt maximális leejtő felőli homlokzatmagasságra vonatkozó előírások pontosítása.

A módosítás leírása

A módosítás a HÉSZ kisebb pontosítása, mely a HÉSZ 22. § (7) pontjában foglaltakat érinti. A HÉSZ jelenleg 5,0 m-ben határozza meg az Lke-3 övezetre vonatkozóan a 15% vagy az alatti leejtésű telkek esetében a leejtő felőli oldal maximális homlokzatmagassága 5,0 m, míg a 15% nagyobb leejtésű telkek esetében 6,0 m. Ezek az értékek a megengedett legnagyobb épületmagasság-nál (5,5 m) 0,5 és 1,0 m-el megengedőbb értékek.

Az Lke-1 és Lke-2 építési övezetek esetében 1,0 és 1,5 m. A módosítás során az Lke-3 építési övezet esetében olyan értékek kerülnek meghatározásra, amik 1,0 és 1,5 m-el megengedőbbek. Ennek megfelelően 15% vagy az alatti leejtésű telkek esetében a leejtő felőli oldal maximális homlokzatmagassága 6,5 m, míg a 15% nagyobb leejtésű telkek esetében 7,0 m.

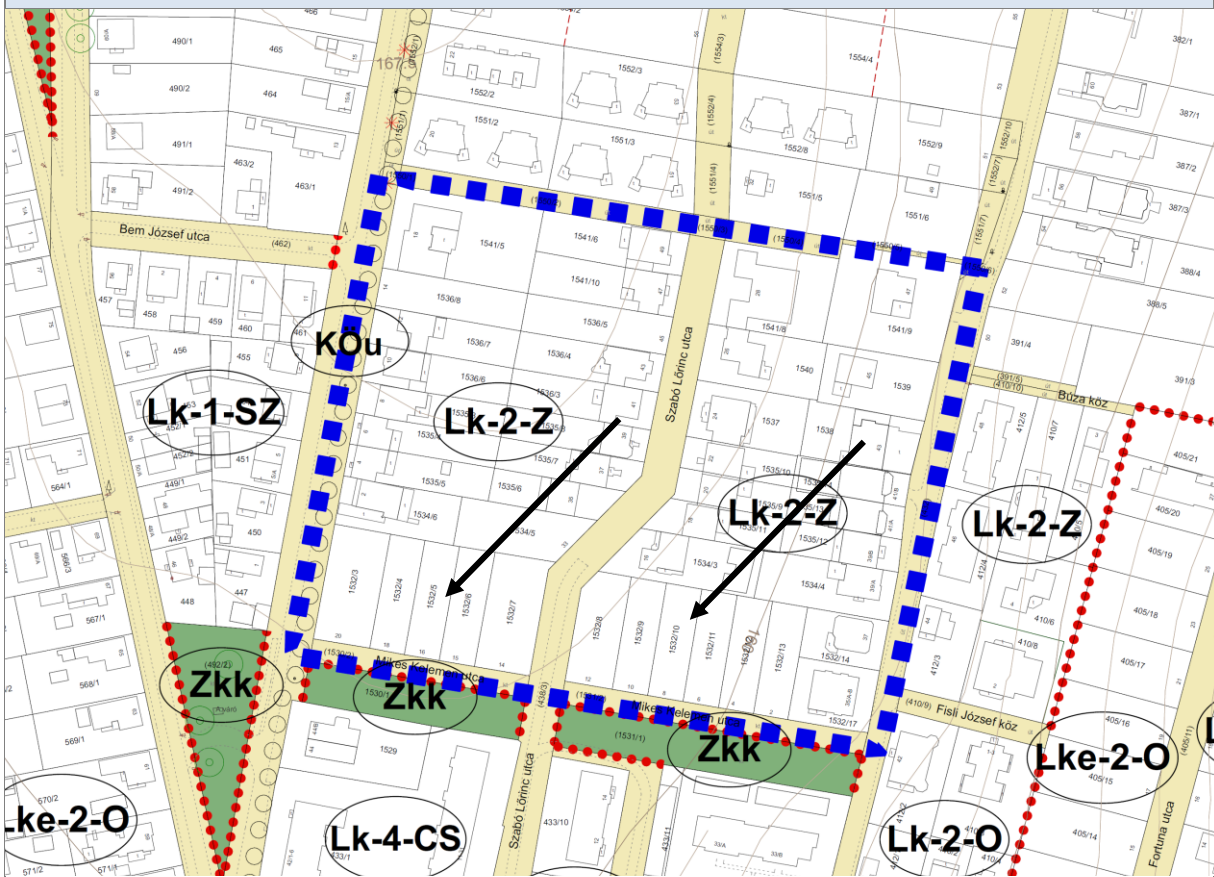
Módosító indítvány sorszáma	10.
Indítvány rövid tartalma, helyszíne	
A Mikes Kelemen utcára néző, a Szabó Lőrinc utcát "lezáró" tömb hatályos övezeti besorolásának felülvizsgálata.	
A módosítás leírása	
<p>A módosítás célja a Mikes Kelemen utcára néző kis alapterületű, beépítetlen telkek övezeti besorolásának, illetve a telken elhelyezhető rendeltetési egységek számának felülvizsgálata.</p> <p>Cél egy olyan, a kis telekmérethez megfelelően igazodó egyedi részletszabályozás kidolgozása, mely lehetővé teszi az ingatlanok fejlesztését, új lakóépületek kialakítását.</p>	
Szerkezeti tervet érinti	IGEN



Hatályos szerkezeti terv



Hatályos szabályozási terv





HÉVÍZI POLGÁRMESTERI HIVATAL

8380 Hévíz, Kossuth Lajos u. 1.

Hlv/8563-6/2021

Vfó
Város Ök.
2021.07.23

KIVONAT

Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete
2021. július 23-ai rendkívüli nyilvános ülésének
JEGYZŐKÖNYVÉBŐL

**Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testületének
128/2021. (VII. 23.) határozata**

1. Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete elrendeli a Helyi építési szabályzatról szóló 45/2016. (XII. 22.) önkormányzati rendelet 863 hrsz-t érintő módosító eljárás azonnali megindítását a nevezett ingatlanra tervezett közlekedési célú övezeti megjelölés törlésére vonatkozóan.
2. A Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete az előterjesztésben foglaltak alapján jóváhagyja a Helyi építési szabályzat módosítását, erre nettó 1.000 ezer forint+áfa keretösszeget, összesen 1.270 ezer forintot biztosít Hévíz Város Önkormányzat 2021. évi költségvetéséről szóló 8/2021 (II.16.) rendelet 1/9. melléklet általános tartaléka terhére.
3. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy döntéséről az ingatlan-tulajdonosokat értesítse.

Felelős: Papp Gábor polgármester
Határidő: 2021. július 31. (2. pont vonatkozásában)

Hévíz, 2021. július 23.

(dr. Tüske Róbert) sk.
jegyző

(Papp Gábor) sk.
polgármester

Hévíz, 2021. július 23.

A másolat hitelével: Lajko Erzsébet



HÉVÍZI POLGÁRMESTERI HIVATAL

8380 Hévíz, Kossuth Lajos u. 1.

KIVONAT

Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete
2021. november 25-ei rendes nyilvános ülésének
JEGYZŐKÖNYVÉBŐL

Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testületének 207/2021. (XI. 25.) 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 elrendeli Hévíz Településrendezési eszközeinek 2021. évi 3. módosításának előkészítését.
2. A Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete az előterjesztésben foglaltak alapján jóváhagyja a Helyi Építési Szabályzat módosításának kiegészítését, az erre rendelkezésre álló 1.000 ezer forint+áfa keretösszeget további nettó 580 ezer forinttal megemeli, összesen nettó 1.580 ezer, azaz bruttó 2.006.600,- forintot biztosít Hévíz Város Önkormányzat 2021. évi költségvetéséről szóló 8/2021 (II.16.) rendelet 1/9. melléklet általános tartaléka terhére.
3. 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.
4. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy 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.

Felelős: Papp Gábor polgármester
Vasas Ottó települési főépítész

Határidő: 2022. február 28.
2. pont vonatkozásában: 2021. november 30.

Hévíz, 2021. november 25.

(Szintén László) sk.
osztályvezető
(a jegyző akadályoztatása miatt,
helyettesítési jogkörében)



(Papp Gábor) sk.
polgármester