

HÉVÍZ VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
2024. ÉVI 1. MÓDOSÍTÁSA

EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSBAN

*KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGESSÉGÉNEK
ELDÖNTÉSÉHEZ KÉSZÜLT DOKUMENTÁCIÓ*



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

2024. JÚLIUS

TARTALOMJEGYZÉK

1. Előzmények.....	3
2. A tervezett módosítások bemutatása.....	4
3. Várható környezeti hatások	16
Mellékletek	17
1. melléklet Településfejlesztési döntés.....	18

TERVEZŐK:

DR. KOVÁCS PÉTER

TELEPÜLÉSTERVEZÉS TT-02-0656



KÉSZÍTETTE:

5T ÉPÍTÉSZETI ÉS VÁROSDFEJLESZTÉSI KFT.

2024. JÚLIUS

1. ELŐZMÉNYEK

Hévíz Város településrendezési eszközeinek 2024. évi 1. számú módosítása a **Helyi Építési szabályzat egyes rendelkezéseinek módosítását** tartalmazza (17 db). A tervezett módosítások alapvetően a HÉSZ alkalmazása során felmerült pontosítások, valamint kisebb változtatások.

A módosítások szerkezeti és szabályozási tervet nem érintenek, ennek értelmében a tervezett változások nem érintik a település fő szerkezeti elemeit, új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, jelentős változás nem eredményez.

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 78/2024. (V.30) határozatában fogalmazta meg (1. melléklet).

Önkormányzat a településrendezési eszközök módosításának egyeztetési eljárását a módosítás tartalma alapján, 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) bb) 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.) Kormány rendelet (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 szervezeteknek, hogy a szervezetek 15 napon belül véleményt adhassanak.

2. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK BEMUTATÁSA

Jelen eljárásban tervezett módosítások a HÉSZ szöveges előírásainak módosítását érintik, tervi munkarészek (szerkezeti terv, szabályozási terv) nem módosulnak. A HÉSZ egyes pontjainak módosítását a használat során felmerült pontosítások, és kisebb változtatások indukálták. A módosítási elemek listája az alábbi:

1.	3. § (2) – (3) bekezdés: tetőkialakításra vonatkozó előírások módosítása
2.	6. § (6) bekezdés: szennyvíztárolókra, szennyvíztisztítókra vonatkozó előírások pontosítása
3.	10.§ (2) bekezdés: gazdasági rendeltetésű újonnan kialakítandó telkekre vonatkozó előírti minimális telekszélesség módosítása
4.	11.§ (3) bekezdés: oldalhatáronálló beépítési módú keskeny telkek beépítési lehetőségeire vonatkozó előírások pontosítása
5.	12.§ (3) b) pontja: az oldalkert szélességére vonatkozó előírások felülvizsgálta
6.	12. § (4) bekezdés: beépítésre nem szánt területek elő-, oldal- és hátsókerti előírásainak módosítása
7.	13.§ (1) b) pontja: a megsemmisült épületek után maradó telkekre vonatkozó előírások módosítása
8.	14.§ (2) A2 jelű környezethidrológiai és geotechnikai szempontból érzékeny területre vonatkozó előírások a) pontja: részletes geotechnikai vizsgálat szükségességére vonatkozó előírás módosítása
9.	14.§ (3) B2 jelű (déli) területrészre vonatkozó előírások a) pontjának módosítása
10.	14.§ (5) a) pont módosítása
11.	16.§ zöldfelületek kialakításának használatbavételhez való kötésének felülvizsgálata
12.	19.§ (1) a)-b) pontja: az építési övezetek általános előírásainak felülvizsgálata
13.	21. (1)-(2): Lk jelű kisvárosias lakóterület övezet előírásainak pontosítása
14.	22. (1): Lke jelű kertvárosias lakóterület övezet előírásainak pontosítása
15.	27.§ (3) ad) alpontja: Kgyh jelű építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékének felülvizsgálata
16.	32.§ (4) a) pontja: Má területekre előírt, szántóföldi művelésű telkeken létesíthető lakóépületek elhelyezésére vonatkozó előírás módosítása
17.	32.§ (5) bekezdése: Mk jelű kertés mezőgazdasági területekre vonatkozó előírások módosítása

A módosítások célját, várható hatását az alábbi táblázat mutatja be:

1.	3. § (1) – (3) bekezdés: homlokzatszínezésre, tetőkialakításra vonatkozó előírások módosítása
Hatályos előírás:	
3. Az épített környezet és a településképp alakítására vonatkozó előírások	
<p>3. § (1) Az egy telken lévő építmények tömegeit és homlokzatait (homlokzati színezéseket) úgy kell kialakítani, hogy azok egymással összhangban legyenek és formai szempontból egységes építmény-együttes hatását keltsék.</p> <p>(2) Az épületek tetőzete a hagyományos formákhoz igazodó, magastetős konstrukcióban készülhet. A zárt sorú beépítés kivételével kerülni kell a mindkét oldalon tűzfalakkal zárt nyeregtetők alkalmazását az új lakóterületeken.</p> <p>(3) A főépülettől különálló épület (gazdasági épület) - kialakult állapot kivételével - legfeljebb 3,5 méter homlokzatmagasságú, a lakóépülettel összhangban lévő, ahhoz harmonikusan illeszkedő építészeti kialakítású lehet.</p>	
Módosítás célja, várható tartalma:	
A megjelölt szakaszok településképi előírásokat tartalmaznak, melyet a HÉSZ-ben már nem lehet rögzíteni. A településképi előírást tartalmazó szövegrészek törlésre kerülnek.	

2.	6. § (6) bekezdés: szennyvíztárolókra, szennyvíztisztítókra vonatkozó előírások pontosítása
Hatályos előírás:	
5. A környezet védelmének általános előírásai	
<p>6. §</p> <p>(6) A település közigazgatási területén szennyvizet szikkasztani ideiglenes jelleggel sem szabad. Ha a szennyvíz közcsatornába nem vezethető, zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető, ahol az övezeti előírás ezt lehetővé teszi.</p>	
Módosítás célja, várható tartalma:	
Az egyedi szennyvíztisztító létesítését övezeti előírás jelenleg sehol sem teszi lehetővé, egyéb szakasz is tiltja. A módosítás során e lehetőség rögzítésre kerül törlésre a szakaszból.	

3.	10.§ (2) bekezdés: gazdasági rendeltetésű újonnan kialakítandó telkekre vonatkozó előírti minimális telekszélesség módosítása
Hatályos előírás:	
9. Telekalakítás általános szabályai	
<p><i>10. § (1)² Új kiszolgáló közutak és közhasználat elől el nem zárt magánutak telekszélessége legalább 12,0 méter kell, hogy legyen. Közforgalom elől elzárt magánút minimális szélessége, legfeljebb 4 telket kiszolgáló magánút esetén legalább 6,0m, 4-6 telket kiszolgáló magánút esetén legalább 8,0m, 6 teleknél többet kiszolgáló magánút esetén legalább 10,0m szélességű legyen. Amennyiben az új magánút csak zsákutcaként alakítható ki, és hossza tengelyben mérve a 100 métert meghaladja, a zsákutca végén tűzoltó gépjármű megfordulásához szükséges hely a magánút területén belül biztosítandó.</i></p> <p><i>(2) Telekhatár rendezés révén kialakuló építési telek legkisebb szélessége nem lehet kevesebb lakótelek esetében 10,0 méternél, a telekosztás után kialakult telek legkisebb szélessége minimálisan 12,0 méter lehet. Gazdasági rendeltetéssel használni kívánt új telek legkisebb szélessége legalább 30,0 méter.</i></p>	
Módosítás célja, várható tartalma:	
A csekély számú gazdasági rendeltetésű telek kialakult, esetleges telekalakításuk nem várható, ha mégis, a szélességre vonatkozó előírás nemtartható. A módosítás során a „Gazdasági rendeltetéssel használni kívánt új telek legkisebb szélessége legalább 30,0 méter.” szövegrész törlésre kerül.	

4.	11.§ (3) bekezdés: oldalhatáronálló beépítési módú keskeny telkek beépítési lehetőségeire vonatkozó előírások pontosítása
Hatályos előírás:	
10. Építés általános szabályai	
<p>11. §</p> <p>.....</p> <p><i>(3) Oldalhatáron álló beépítési módnál: 18,0 méter alatti kialakult telekszélességnél új épületet az oldalhatártól legfeljebb 2,0 méterre lehet elhelyezni.</i></p>	
Módosítás célja, várható tartalma:	
A rendelkezés törlése javasolt, az épületek a beépítési mód és a településképi követelmények alapján helyezhetők el.	

5.	12.§ (3) b) pontja: az oldalkert szélességére vonatkozó előírások felülvizsgálta
Hatályos előírás:	
<p>12. §</p> <p>.....</p> <p>(3)⁴ <i>Építési övezetben az építési hely – amennyiben a szabályozási terv, illetve az építési övezet előírásai másként nem rendelkeznek – a beépítési mód figyelembe vételével a következő:</i></p> <p><i>a) az előkert mérete: az építési tevékenységgel érintett építési telek helye szerinti utcaszakaszon (azaz legfeljebb 3-3 azonos oldali szomszédos telket tekintve) a meglévő legkisebb méret, vagy legalább 5,0 méter. Kertvárosias lakóterület övezeteiben 7,0 m-nél nagyobb előkert akkor lehet, amennyiben a településképi utcaképi elvárások azt lehetővé teszik és ez a településképi véleményezési eljárásban rögzítésre kerül.</i></p> <p><i>b) az oldalkert szélessége:</i></p> <p><i>ba) szabadon álló beépítési módnál: - a vonatkozó építési övezeti előírás eltérő rendelkezésének hiányában - az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 3,0 méter,</i></p> <p><i>bb) 18,0 méter alatti kialakult telekszélességnél új épület építésénél legalább 5,0 méter, kialakult állapotnál legalább 3,5 méter, oldalkert felőli tűzfalképzés esetén 3,0 méternél kisebb nem lehet,</i></p> <p><i>bc) 18,0 métert meghaladó telekszélességnél új épület építésénél legalább 6,0 méter, kialakult helyzetben, oldalkert felőli tűzfalképzés esetén 4,5 méternél kisebb nem lehet.</i></p> <p><i>c) a hátsókert mélysége:</i></p> <p><i>ca) a 40,0 méter telekmélységet elérő és meghaladó telek esetén legalább 6,0 méter,</i></p> <p><i>cb) a 60,0 métert meghaladó telekmélység esetén legalább 15,0 méter,</i></p> <p><i>cc) a 80,0 métert meghaladó telekmélység esetén az építési hely mélysége legfeljebb 65 méter. Az építési hely határa és a hátsó telekhatár közötti telekrész hátsókertnek tekintendő.</i></p>	
Módosítás célja, várható tartalma:	
<p>A 12. § (3) b) és c) pontjának felülvizsgálata szükséges, jogalkalmazása során kérdéseket vet fel. A módosítás során felülvizsgálatra kerül, hogy szükséges-e egyedi előírások rögzítése, vagy az országos szabályok szerinti előírások elegendőek.</p>	

6.	12. § (4) bekezdés: beépítésre nem szánt területek elő-, oldal- és hátsókerti előírásainak módosítása
Hatályos előírás:	
<p>12. § (4) <i>Beépítésre nem szánt övezetbe tartozó telken épület - a szabályozási terv egyéb rendelkezése hiányában - legalább 10,0 méteres elő-, oldal- és hátsókert megtartásával helyezhető el.</i></p>	
Módosítás célja, várható tartalma:	
A rendelkezés törlése javasolt, az országos előírások betartása megfelelő követelmény.	

7.	13.§ (1) b) pontja: a megsemmisült épületek után maradó telekre vonatkozó előírások módosítása
Hatályos előírás:	
<p>13. § (1) A kialakult állapot esetén alkalmazandó szabályok: a) <i>Ha a telken és az építési telken meglévő épület(ek) jelenlegi jellemzői az építési előírásoknak nem felelnek meg, de az eltérés a korábbi előírások szerint alakult ki, az alább felsorolt szabályok szerint lehet építési tevékenységet, végezni:</i> aa) <i>Ha a telek vagy az építési telek jelenlegi beépítettsége meghaladja a rá vonatkozó övezetben, illetve építési övezetben megállapított mértéket, a meglévő épület felújítható, a telek vagy az építési telek beépítettsége, nem növelhető.</i> ab) <i>Ha a meglévő épület épületmagassága meghaladja a rá vonatkozó övezetben, illetve építési övezetben megállapított mértéket, az építési tevékenység során a meglévő épületmagasság nem növelhető, kivéve</i> ac) <i>ha a szomszédos épületek épületmagassága és az utcában kialakult utcakép indokolja, és ha az esetleges épületmagasság növekedése nem korlátozza a szomszédos épületek használatát (pl. benapozás biztosítása). Az építési tevékenységgel érintett épület épületmagassága ebben az esetben sem lehet magasabb a már meglévő, közvetlenül szomszédos épület(ek) épületmagasságánál.</i> ad)⁶ <i>Épületmagasság tekintetében, ha a szomszédos épületek épületmagassága és az utcában kialakult utcakép indokolja és a magasság nem korlátozza a szomszédos épületek használatát (pl.: benapozás biztosítása, telepítési távolság) a meglévő kialakult, az övezeti előírásokat meghaladó, épületmagasságnál kedvezőbb (kisebb), de az övezeti előírásban rögzített értéket továbbra is meghaladó kialakítás meglévő épület bővítése esetén megvalósítható.</i> b) <i>Ha a meglévő épület megsemmisül, azaz tartófalai a terepszinttől mért 1 méternél alacsonyabbakká válnak, a telket vagy építési telket beépítetlennek kell tekinteni, és a rá vonatkozó övezeti, illetve építési övezeti előírásokat kell alkalmazni.</i></p>	
Módosítás célja, várható tartalma:	
A 13. § (1) b) pont törlése javasolt, országos előírás tisztázza e körülményeket.	

8.	14.§ (2) A2 jelű környezethidrológiai és geotechnikai szempontból érzékeny területre vonatkozó előírások a) pontja: részletes geotechnikai vizsgálat szükségességére vonatkozó előírás módosítása
Hatályos előírás:	
<p>11. Speciális hidrogeológiai és építésföldtani adottságai miatt alkalmazandó szabályok</p> <p>14. § (1) Általános követelmények:</p> <p>a)⁷ Szennyvíz szikkasztás szigorúan tilos.</p> <p>b) Szilárd burkolatú utakat és térburkolatot vízzáróan, csapadékvízelvezető-rendszerrel szabad csak építeni.</p> <p>(2) A jelű fokozottan védendő területen:</p> <p>A védőövezetben csak olyan építési tevékenység végezhető, amely nem befolyásolja károsan a természetes hidrológiai viszonyokat, és nem sérti a tőzegláp természeti védettségét.</p> <p>A1 jelű természeti védelem alatt álló tőzegláp elterjedési területe:</p> <p>a) Terepszint alatti építmény (pince, akna nem létesíthető, az épület legalsó szintjének padlósíkja legfeljebb 50,0 cm-el mehet a meglévő terepszint alá</p> <p>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.</p> <p>d) 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 hálózatafektetési technológiát kell alkalmazni.</p> <p>A2 jelű környezethidrológiai és geotechnikai szempontból érzékeny terület:</p> <p>a) Új építmény alatt maximálisan egy szintes mélyített létesítmény (pince) építése csak célirányos, részletes geotechnikai vizsgálat és ahhoz kapcsolódó hidrológiai vizsgálat alapján engedélyezhető abban az esetben, ha a munkagödör talajvizet és esetleges rétegvizet kizáró, teljes mértékig vízzáró ideiglenes, vagy végleges körül zárással készül, és az azon belüli víztelenítésnek nincs környezeti hidrológiai hatása.</p> <p>b) Talajvízszint alá, vagy tőzegbe mélyített létesítmény, pince, illetve a felszín alatti vizek szabad áramlását gátló alapozás nem létesíthető.</p> <p>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 hálózatafektetési technológiát kell alkalmazni.</p> <p>A3 jelű környezethidrológiai és geotechnikai szempontból kevésbé érzékeny területen:</p> <p>a) Új építmény esetén a védőövezeten belüli elhelyezkedés miatti hidrológiai hatásvizsgálat alól felmentés kérhető.</p> <p>b) Mélyített létesítmény (pince) építése csak célirányos, részletes geotechnikai vizsgálat alapján építhető a talajvíz helyzettől függő korlátozással.</p> <p>c) Talajvízszint alá, vagy tőzegbe mélyített létesítmény, pince, illetve a felszín alatti vizek szabad áramlását gátló alapozás nem létesíthető.</p>	

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.

Módosítás célja, várható tartalma:

Az előírásokban szereplő geotechnikai vizsgálat elvárás pontosítása lehetőség szerint talajmechanikai szakvéleményre.

9.

14.§ (3) B2 jelű (déli) területrésze vonatkozó előírások a) pontjának módosítása

Hatályos előírás:

11. Speciális hidrogeológiai és építésföldtani adottságai miatt alkalmazandó szabályok

14. §

.....

(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.

B2 jelű (déli) területrészen:

a) Új építmény az építmény jellegétől függetlenül csak egyedi hidrológiai hatásvizsgálat és geotechnikai vizsgálat alapján a vízügyi, a környezetvédelmi és természetvédelmi hatóságok egyedi elbírálása alapján létesíthető. A vonatkozó rendeletek követelményein túlmenően a hatóságok igénye esetén környezeti hatásvizsgálatot, vagy egyedi cél-vizsgálatot is kell készíteni.

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 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.

Módosítás célja, várható tartalma:

Az előírásokban szereplő geotechnikai vizsgálat elvárás pontosítása lehetőség szerint talajmechanikai szakvéleményre.

10.	14.§ (5) a) pont módosítása
Hatályos előírás:	
14. § <i>(5) D jelű környezethidrologiai és geotechnikai szempontból kedvező adottságú területen:</i> 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.	
Módosítás célja, várható tartalma:	
Az (5) a) pont pontosítása tervezett, csak többszintes épület esetén javasolt a talajmechanikai szakvélemény készítése.	

11.	16.§ zöldfelületek kialakításának használatbavételhez való kötésének felülvizsgálata
Hatályos előírás:	
12. Zöldfelületek kialakításának általános szabályai	
16. § <i>Az egyes ingatlanokon az építési övezetenként, övezetenként meghatározott zöldfelületeket – a lakóingatlanok kivételével – legkésőbb az épületek használatba vételéig ki kell alakítani.</i>	
Módosítás célja, várható tartalma:	
Az előírásban a „– a lakóingatlanok kivételével –,” szövegrész törlése tervezett.	

12.	19.§ (1) a)-b) pontja: az építési övezetek általános előírásainak felülvizsgálata
Hatályos előírás:	
15. Beépítésre szánt építési övezetek előírásai	
19. § (1) <i>Az építési övezetek általános előírásai:</i> a) <i>Telkek közötti kerítés: maximum 1,80 méter magas, az áttekintést gátló, de a légmozgást biztosító lehet. Tömör kerítés nem építhető.</i> b) <i>Tömbfeltárás esetén alkalmazandó szabályok (T jelű tömbök)</i> <i>A kialakult – általában szabálytalan alakú – tömbök racionális feltárása, az azokban történő telekalakítás lehetősége indokolja a tömbökre vonatkozó övezeti előírások kiegészítését az alábbiak szerint:</i> ba) <i>a kialakítandó legkisebb telekterület nagysága 30%-kal</i> bb) <i>a kialakítandó legkisebb telekszélesség 20 %-kal csökkenthető.</i>	
Módosítás célja, várható tartalma:	
A b) pontot törlése tervezett, az övezetekben rögzített telekméretetek kialakítása a cél.	

13.	21. (1)-(2): Lk jelű kisvárosias lakóterület övezet előírásainak pontosítása
Hatályos előírás:	
17. Lk jelű Kisvárosias lakóövezetek	
<p>21. § (1) Az építési övezetekben elhelyezhető rendeltetések elsősorban legfeljebb 6 lakás kialakítására alkalmas lakó, másodsorban – a lakó rendeltetésen kívül –:</p> <ul style="list-style-type: none">a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,b) hitéleti, oktatási, egészségügyi, szociális,c) sport,d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari. <p>(2) A fenti rendeltetéseken kívül:</p> <ul style="list-style-type: none">a) szállásmaximum 6 egységig,b) 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	
Módosítás célja, várható tartalma:	
<p>Az előírásban az alábbi pontosítás tervezett:</p> <p>21. § (1) Az építési övezetekben elhelyezhető rendeltetések elsősorban legfeljebb 6 lakás kialakítására alkalmas lakó, másodsorban – a lakó rendeltetés mellett en kívül –:</p> <p>(2) A fenti rendeltetéseken kívül:</p> <ul style="list-style-type: none">a) szállás maximum 6 egységig,b) egyéb gazdasági rendeltetés is elhelyezhető, ha az elsődleges rendeltetést nem korlátozza, vagy attól nem igényel védelmet, nincs zavaró hatással és megfelel a külön jogszabályi előírásoknakc) az övezetben a vegyes rendeltetési egységek együttes száma maximum hat egység	

14.	22. (1): Lke jelű kertvárosias lakóterület övezet előírásainak pontosítása
Hatályos előírás:	
18. Lke jelű Kertvárosias lakó övezetek	
<p>22. § (1) Az elhelyezhető rendeltetések elsősorban legfeljebb 4 lakás kialakítására alkalmas lakó, másodsorban – a lakó rendeltetésen kívül –:</p> <ul style="list-style-type: none">a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, egészségügyi, szolgáltató, szállás maximum 4 egységig,b) hitéleti, oktatási, egészségügyi,c) A fenti rendeltetéseken kívül: a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló, rendeltetés is elhelyezhető, ha az elsődleges rendeltetést nem korlátozza, vagy attól nem igényel védelmet, nincs zavaró hatással és megfelel a külön jogszabályi előírásoknak,d) melléképítmények közül elhelyezhető:<ul style="list-style-type: none">da) közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy,db) kerti építmény,dc) hulladékartály tároló.	

c)	Lke-3 jelű építési övezet		
ca)	A kialakítható telek legkisebb mérete	900	m ²
cb)	A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	18	m
Módosítás célja, várható tartalma:			
<p>Az előírásban az alábbi pontosítás tervezett:</p> <p>22. § (1) Az elhelyezhető rendeltetések elsősorban legfeljebb 4 lakás kialakítására alkalmas lakó, másodsorban – a lakó rendeltetésen kívül – mellett:</p> <p style="padding-left: 20px;">e) az övezetben a vegyes rendeltetési egységek együttes száma maximum négy egység</p> <p>Továbbá az Lke-3 övezetben, cb) pontban a kialakítható telek legkisebb szélességi mérete 18 ról 16 m-re csökken.</p>			

15.	27.§ (3) ad) alpontja: Kgyh jelű építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékének felülvizsgálata
Hatályos előírás:	
23. A K jelű Különleges építési övezetek	
<p>27. §¹⁴ (1)</p> <p>.....</p> <p>(3) Az építési övezetekben betartandó telekalakítási és beépítési előírások:</p> <p>a) Kgyh jelű építési övezet (meglévő gyógyfürdő, gyógykórház létesítmények)</p> <p>aa) A kialakítható telek legkisebb mérete 5000 m²</p> <p>ab) A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete 50 m</p> <p>ac) A beépítési mód szabadon álló *</p> <p>ad) A megengedett legnagyobb épületmagasság 7,5* m</p> <p>ae) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 20 %</p> <p>af) A zöldfelület legkisebb mértéke 70 %</p> <p>* Új gyógyászati épület esetében az épület magasság maximum 12,0 m lehet.</p>	
Módosítás célja, várható tartalma:	
<p>Az adottságok, és a meglévő épületek fejlesztése alapján, az építménymagasságot javasolt egységesen 12,0 m-ben rögzíteni.</p>	

16.	32.§ (4) a) pontja: Má területekre előírt, szántóföldi művelésű telken létesíthető lakóépületek elhelyezésére vonatkozó előírás módosítása
Hatályos előírás:	
28. M jelű Mezőgazdasági övezetek	
<p>32. § (1) Az övezetek az OTÉK 29. §-a szerinti célt szolgálják.</p> <p>....</p> <p>(4) Má jelű általános mezőgazdasági övezet:</p> <p>a) Általános előírás: szántóföldi művelés esetén 20 hektárnál nagyobb telken a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 0,1%-át, illetve az 500 négyzetméter nem haladhatja meg,</p> <p>b) Az övezetben alkalmazandó beépítési szabályok:</p> <p>ba) az övezetben a telek művelésével összefüggő gazdasági/és/vagy lakó épület maximum 4,0 méter épületmagassággal építhető,</p> <p>bb) az övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság értékét indokolt esetben meghaladhatja a technológiai szempontból szükséges építmény (kémény, tároló stb.) legmagasabb pontja, ami legfeljebb 10,0 méter lehet.</p> <p>bc) az övezetben épületet szabadon állóan, a feltáró út (dűlőút) tengelyétől legalább 30 méterre, az többi telekhatártól minimum 10-10 méterre lehet telepíteni. Az épületet/épületcsoportot fasorral kell övezni.</p>	
Módosítás célja, várható tartalma:	
<p>Az a) pont felülvizsgálata javasolt. Vagy az országos előírások megtartása, vagy a területméret 2-3 ha-ra való csökkentésének igénye merült fel. az előírt 20 ha nagyságú területek nincsenek a településen</p>	

17.	32.§ (5) bekezdése: Mk jelű kertes mezőgazdasági területekre vonatkozó előírások módosítása
Hatályos előírás:	
28. M jelű Mezőgazdasági övezetek	
<p>32. § (1) Az övezetek az OTÉK 29. §-a szerinti célt szolgálják.</p> <p>....</p> <p>c) az Má-1 jelű övezet (a BTSz T-1 jelű térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete):</p> <p>ca) a művelési ág váltás, illetve más célú hasznosítás csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet, tájhasználat kialakítása, illetve a tájkarakter erősítése, valamint építési tevékenység közmű és közút építése érdekében lehetséges,</p> <p>cb) a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők,</p> <p>cc) új üzemanyagtöltő állomás, hulladéklerakó, hulladéktároló telep, valamint hulladékártalmatlanító - kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználásra alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), továbbá hulladékátrakó állomás - nem létesíthető, ezen kívül épület a (4) bekezdés a) és b) pontjának betartásával építhető.</p> <p>cd) új villamos energia ellátási, táv- és hírközlő vezetékek létesítése csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhető, kivéve, ha a terepszint alatti elhelyezés védendő értéket</p>	

veszélyeztetne, károsítana. A rendelkezés alkalmazásától eltérni a külön jogszabályok által meghatározott feltételekkel lehet.

d) az **Má-2** jelű övezet (a **BTSz T-1** jelű térségi jelentőségű tájképvédelmi terület és **Sz-1** jelű felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny terület övezete):

da) a művelési ág váltás, illetve más célú hasznosítás csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet, tájhasználat kialakítása, illetve a tájkarakter erősítése, valamint építési tevékenység közmű és közút építése érdekében engedélyezhető,

db) a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők,

dc) új üzemanyagtöltő állomás, hulladéklerakó, hulladéktároló telep, valamint hulladékártalmatlanító - kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználásra alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), továbbá hulladékátrakó állomás - nem létesíthető, ezen kívül épület a (4) bekezdés a) és b) pontjának betartásával építhető.

dd) új villamos energia ellátási, táv- és hírközlő vezetékek létesítése csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhető, kivéve, ha a terepszint alatti elhelyezés védendő értéket veszélyeztetne, károsítana. A rendelkezés alkalmazásától eltérni a külön jogszabályok által meghatározott feltételekkel lehet,

de) korlátozott vegyszer- és műtrágya használatú, környezetkímélő, vagy extenzív mezőgazdasági termelés, ezen belül integrált szőlőtermelés folytatható,

e) az **Má-3** jelű övezet (a **BTSz Sz-1** jelű felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny terület övezete)

ea) új hulladéklerakó, hulladéktároló, hulladékkezelő telep - kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználásra alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), valamint hulladékátrakó-állomás és vegyszertároló nem létesíthető. ezen kívül épület a (4) bekezdés a) és b) pontjának betartásával építhető.

f) az **Má-4** jelű övezet – nagytávlatú fejlesztési terület (a **BTSz Sz-1** és **települési terület övezete)**

fb) új hulladéklerakó, hulladéktároló, hulladékkezelő telep - kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználásra alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), valamint hulladékátrakó-állomás és vegyszertároló nem létesíthető. ezen kívül épület a(4) bekezdés a) és b) pontjának betartásával építhető.

(5) **Mk** jelű kertes mezőgazdasági övezet (a **BTSz Sz-1, P-2** vízerózióknak kitett, valamint **C-1** szőlő termőhelyi kataszteri terület övezete)

a) Általános előírások:

aa) az övezet szőlőműveléssel hasznosítható, a telkek jelenlegi művelési ága csak szőlőművelési ágra változtatható,

ab) műveltnek az a telek minősül, amelynek legalább 80%-án szőlő, gyümölcs, illetve más intenzív kertészeti kultúra található,

ac) a beépíthető telek legkisebb nagysága 2000 négyzetméter.

ad) gazdasági épületet csak művelt telekre, legfeljebb 3,0%-os beépítettséggel lehet építeni,

ae) építeni kizárólag a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást, vagy borturizmust szolgáló épületet lehet,

af) lakókocsi, lakókonténer nem helyezhető el,

ag) a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők,

ah) új villamos-energia ellátási, táv- és hírközlő vezetékek létesítése csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhető, kivéve, ha a terepszint alatti elhelyezés védendő értéket veszélyeztetne, károsítana. A rendelkezés alkalmazásától eltérni a külön jogszabályok által meghatározott feltételekkel lehet.

b) Az övezetben alkalmazandó beépítési szabályok:

ba) szálláshely szolgáltató- és lakóépület nem helyezhető el,

bb) beépítési mód: szabadon álló,

bc) épületet elhelyezni a Szabályozási Terven jelölt építési határvonalon belül lehet,

bd) 7 méternél keskenyebb telek nem építhető be,

be) az oldalkert szélessége 7,0-10,0 méter közötti telekszélesség esetén minimum 1,5 méter (ez esetben a két szomszédos épületet eltérő beépítési vonalra kell telepíteni, nem lehet „átfedő” homlokzat; 10 méteres telekszélesség felett az oldalkert szélessége minimum 3,0 méter.

c) A gazdasági épület előírásai:

ca) a gazdasági épület földszintes, maximális szélessége 5,00 méter, épületmagassága legfeljebb 3,50 méteres lehet, legmagasabb homlokzatának magassága sem haladhatja meg az 5,00 métert. Az épület tetőtere beépíthető.

cb) Pince, kerítés, támfal:

cba) pince az épülettel szerves egységben, abból nyílóan, az épület mögött, a domb felőli oldalon helyezhető el. A pincének egész terjedelmével a rendezett terepszint alatt kell lennie,

*cbb) a terep lejtésének függvényében indokolt esetben a pince az épület előtt is kialakítható,
cbc) a pince közterület, vagy idegen telek alá nem nyúlhat, illetve azt maximum 1,50 méterre közelítheti meg,
cbd) a keskeny, valamint meredek szőlőhegyi utcákban kerítés építése esetén gépkocsi behajtó kapu kialakításánál a gépkocsik kitéréséről gondoskodni kell, a kerítés kapu szükséges mértékű, telekhatáron belülré helyezésével.*

Módosítás célja, várható tartalma:

A megjelölt bekezdés, és néhány további Má jelű övezet előírása utal a BTSz előírásaira. A jogszabály megszűnt, a hivatkozás felülvizsgálata indokolt.

3. 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.

A tervezett HÉSZ szöveges rendelkezéseit érintő módosítások tekintében nem várható, hogy a területek a jelenlegi használatból adódó környezeti hatások mellett újabb jelentős, negatív környezeti hatások jelentkeznek.

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
2024. május 30-ai rendes nyilvános ülésének
JEGYZŐKÖNYVEBŐL.

Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testületének 78/2024. (V. 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 elrendeli Hévíz Településrendezési eszközeinek 2024. évi 1. módosításának előkészítését.
2. A Képviselő-testület az előterjesztésben foglaltak alapján jóváhagyja a Helyi építési szabályzat módosítását, az erre 260 ezer forint+áfa keretösszeget biztosít Hévíz Város Önkormányzat 2024. évi költségvetéséről szóló 1/2024 (II.8.) rendelet 13. melléklet 63. sora 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.

Felelős: Papp Gábor polgármester
Vasas Ottó települési főépítész

Határidő: 2024. december 31.

Hévíz, 2024. május 30.

(dr. Tüske Róbert) sk.
jegyző



(Papp Gábor) sk.
polgármester

Hévíz, 2024. május 31.

A másolat hitelű: Lajkó Erzsébet

