



Szám: 508-71/2008.

..... sz. napirend

Előterjesztés

Hévíz Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2008. december 15-ei ülésére

Tárgy: Hévíz Város Építési Szabályzata és Szabályozási Tervének módosítása
II. ütem - tájékoztató

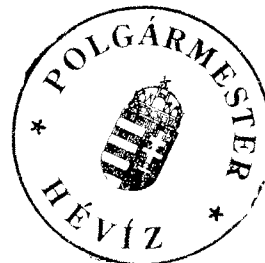
Az előterjesztést készítette: Klie Zoltán főépítész

Az előterjesztést megtárgyalta: Településfejlesztési, Természet- és Környezetvédelmi
Bizottság,

A napirend tárgyalásához tanácskozási joggal meghívott:

Törvényességi észrevétel: nincs

Előterjesztő:




Vértés Árpád
polgármester

Ar. Pus. W. S. C. 1

Tisztelt Képviselő-testület!

Hévíz Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 172/2007.(XI.27.); 31/2008.(II.26.) és a 141/2008.(VIII.26.) sz. határozatainak felhatalmazása alapján elindítottuk A Hévíz Város Építési Szabályzataról és Szabályozási Tervéről szóló 41/2003.(XII.22.) sz. önkormányzati rendelet módosítását.

A testületi felhatalmazás alapján szerződést kötöttünk a Hübner Tervező Kft-vel a határozatokban szereplő feladatok megjelölésével lebonyolítottuk az első körös államigazgatási szervi megkereséseket. Az érintett területek áttervezése megtörtént, az egyeztetési anyagot a tervezőtől 2007. december 3-án megkaptuk. (Az egyeztetési anyag mellékelve)

A második körös egyeztetési eljárás (azon szervek bevonásával, akik jelezték, hogy részt kívánnak venni a további folyamatban) elindult.

Az egyeztetési eljárásban részt vevő szervezeteknek 45 nap áll rendelkezésére, hogy megadják állásfoglalásukat, megfogalmazzák véleményüket. A vélemények megérkezése után tudja a tervező a mellékletben szereplő terveket véglegesíteni.

Ezek után kerül a módosítás kifüggesztésre a hivatal hirdetőtábláján, és ezzel egy időben tudjuk megszervezni a tájékoztató lakossági fórumot, különös tekintettel az eggyei városrészen lakókra.

A lakossági egyeztetési folyamat után esetlegesen beérkező észrevételeket, ha szükséges átvezetjük a terveken, és a módosítási tervcsomag az állami főépítési hivatalba kerül záró véleményezésre. Az állami főépítész által kiadott záró vélemény birtokában fogjuk benyújtani a végleges módosított terveket a T. Képviselő-testület elé jóváhagyás céljából.

A mellékelt tájékoztató anyag bemutatásának célja, hogy a második körös egyeztetési eljárás folyamán a képviselő-testületi tagok is tájékozódhassanak a tervezett módosításokról, illetve a szabályozási tervi átalakításokról.

Kérem az egyeztetési anyag áttanulmányozását és a vélemények megfogalmazását.

Hévíz, 2008. december 5.

HÉVÍZ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEINEK MÓDOSÍTÁSA

TERVEZŐ:

HÜBNER TERVEZŐ KFT.
7635 PÉCS, MOGYORÓS KÖZ 3.

TELEPÜLÉSRENDEZÉS:

HÜBNER MÁTYÁS
okl. építésmérnök
vezető tervező

KOVÁCS PÉTER
okl. településmérnök

Pécs, 2008. december hó

Hübner Mátyás
vezető tervező
TT 1-02-0107/2001

HÉVÍZ VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEINEK MÓDOSÍTÁSA

Hévíz Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 41/2003. (XII.22.) számon megalkotta Hévíz Város építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló rendeletét.

Mind a város településszerkezeti, mind a szabályozási terve kitüntetett figyelemmel kezelte a Hévízi tó és környezetének alakulását, fejlesztését. Már a tervezés időszakában is megfogalmazódott a tófürdő és térsége minőségének javítása, a szolgáltatások bővítése.

A nemzetközi jelentőséggel bíró fürdő és gyógypark rekonstrukciója jelenleg folyik, jelen tervmódosítás I. ütemében a fejlesztési program megvalósítását segítően elkészült az új fogadóépület, valamint a terápiai centrum és új fürdőház környéke szabályozási tervének módosítása.

2007. júniusában elkészült (98/2007. (VII.10.) KT számú határozattal elfogadott) Hévíz Város új Településfejlesztési koncepciója, mely a külső tényezők és hatások, valamint a belső erőforrások feltárásával fogalmazta meg a város jövőképét, az átfogó célokat, a fejlesztési prioritásokat, rögzítette Hévíz 2007-2013 között megvalósítandó kiemelt fontosságú projekteit.

Jelen terv tervezési programjába előirányzott fejlesztések zömének célja az értékek megőrzése mellett az idegenforgalom, a turizmus számára új lehetőségek megteremtése, az egészségügyi turizmus, a szabadidő eltöltés létesítményeinek növelése.

A rekonstrukciós munkákat, valamint a város egész területén előirányzott fejlesztéseket segítően, a Képviselő-testület a 147/2007. (X.30.) számú határozatával döntött a településrendezési terv módosításának szükségességéről.

Jelen módosítás II. üteme már nem érinti a tófürdő és környezetének terület-felhasználási rendjét, szabályozási elemeit, hanem az időközben felmerült fejlesztési szándékok megvalósítását segítően tesz javaslatot a településszerkezeti, szabályozási terv, valamint HÉSZ módosítására.

1. A módosítás tervezési programja

Hévíz Város Képviselő-testülete a 147/2007. (X.30.) számú határozatával döntött jelen tervmódosítás programjáról, mely az alábbi feladatokat tartalmazta:

1.1 A településszerkezeti tervet is érintő fejlesztési igények:

- a) az Egregyi Homokföldek területén erdei iskola és szabadidőpark létesítése.
Az erdei iskola a Balaton-felvidéki környezeti és táji kultúra megismertetését segíti.
A szabadidő park és kiránduló központ többcélú szabadidős programok befogadását szolgálja, úgymint: sportterület; erdei tornapálya; hegyi kerékpár utak; sípálya, mely műanyag borítással az időjárástól függetlenül az év minden szakában biztosítja a használatot.
- b) az Egregyi utca északi végén a jelenlegi tervben szereplő lakóterület átminősítése (~ 7,0 ha) különleges idegenforgalmi területté (szálláshely, élményfürdő, kulturális létesítmények).
- c) az Egregyi utca végén magántulajdonú telkeken tervezett zöldterület megszüntetése (2,3,4,5,6,7 hrsz).
- d) az Ady Endre utcától délre tervezett üdülőházas terület átsorolása különleges területté.

1.2 A szabályozási tervet érintő fejlesztési igények:

- a) a Gyógyfürdő önálló építési övezetté nyilvánítása.
- b) a Héviz Gyógyfürdő Kht. fejlesztési koncepciójának (lásd melléklet) szabályozási tervi vonatkozásai.
Az Ady Endre utcától délre eső volt kertészet területén
 - elményfürdő kialakítása cca. 2000 fő kapacitással.
 - szálloda építése cca. 200 szoba,
 - a Gyógyfürdő Kht. tulajdonában lévő funkciók számára parkolási igény kielégítése.
- c) a Fecske utca végén lévő 1578/3, 1578/4, 1579/3, 1579/4, 1580/2, 1580/5 hrsz telkeken idősek otthonának építését lehetővé tevő építési övezet kialakítása.
- d) a Vörösmarty utcától nyugatra eső területen magánút leszabályozása.
- e) a Babócsay utcáról tervezett út elhagyása.
- f) az Arany János utca és Park utca közötti tömbben építési hely meghatározása.
- g) a Helikon utcában lévő 1455/84 hrsz-ú intézményi funkciójú ingatlanon a beépítési mód megváltoztatása.

1.3 Közlekedési és parkolási koncepció a Gyógyfürdő Kht. ingatlanjaira.

1.3.1 Közlekedési koncepció a Gyógyfürdő és kórház területére:

A kórház területét az Attila utca és az Ady Endre utca határolja, illetve ez utóbbi a területet kettészeli. Az Attila utcára szerveződő Gyógyfürdő terre nyílik a télfürdő és terápiás centrum fogadóépülete. Korlátozott gazdasági

gépjárműforgalom innen is biztosított. Az Ady Endre utca jelenleg országos közút, ez tárja fel a kórházat és a tófürdőt. Hosszú távon a várost délről elkerülő út létesítése, ezzel egyidejűleg az Ady Endre utca jelentős részének sétányá alakítása tervezett azzal, hogy az Ady Endre utca kórházi közúti csatlakozása megmarad. Új közlekedési csomópont kialakításával a tőle délre lévő területen méretezett, nagykapacitású vendéggépjármű parkoló létesül.

A kórház területén lévő belső tömbparkolók részben megszűnnek, illetve a kazánház előtt a meglévő parkolók átépítésével (akár térszín alatt vagy többszintesíve) fejleszthetőek, a kórház parkolási igénye itt biztosítandó. Ezeken túl új közúti kapcsolatot nem tervezett.

A kórház belső szervizútjai a fejlesztésekhez igazodva kismértékben változhatnak, de alapvetően nem módosulnak.

A beruházás során elsősorban minőségi fejlesztés történik, nem cél az egyidejű kapacitásnövelés. Ugyanakkor az itt tartózkodók a tervezett széleskörű diagnosztikai és szakorvosi vizsgálat alapján több kezelést is igénybe vesznek, a vendégeknek nyújtott sokoldalú szolgáltatás növeli a napi forgalmat. Tekintettel arra, hogy az egyidejű kapacitás nem nő, többlet vendégparkolók elhelyezése nem követelmény.

Jelenlegi télfürdő és terápiás épület egyidejű kapacitása (beruházói adatszolgáltatás):

- télfürdő:	133 fő
- gyógyászat:	263 fő

Összesen: 396 fő

Tervezett új fürdőház, télifürdő és terápiás centrum egyidejű kapacitása (főfunkciók):

- télifürdő (változtatlan): 133 fő
- gyógyászat: 219 fő
- fürdőház: 176 fő

Összesen: 528 fő

A vendégek több kezelésen, szolgáltatáson vesznek részt egymást követően, folyamatosan mozognak az épületben, ezért a tényleges egyidejű kapacitásánál 75 %-al számoltunk.

Tényleges egyidejű kapacitás: 528 fő x 0,75 = 396 fő.

Parkolási igény: $396 \text{ fő} / 4 = 100 \text{ gépkocsi}$.

Csökkentő tényező a helybeni látogatók miatt 50 %
50 gépkocsi.

Javasolt parkolóhely a városi parkolóban 50 gépkocsi.

1.3.2 Gyógytó:

A tófürdő egyidejű kapacitása 1500 fő.

Parkolási igény (5 fő/ph) 300 gépkocsi.
Csökkentő tényező a helybeni látogatók miatt 50 %
150 gépkocsi.

A szükséges parkolóhely javasolt elhelyezése:

Jelenlegi parkolóhely az Ady Endre utcából 100 gépkocsi

Parkolóhely a városi parkolóban 50 gépkocsi

1.3.3 Az Ady Endre utcától délre tervezett fejlesztések:

- élmenyfürdő: kapacitás 2000 fő
parkolási igény (5 fő/ph) 400 gépkocsi
- Csökkentő tényező a helybeni látogatók miatt 50 %
200 gépkocsi
- szálloda: 200 szoba, parkolási igény 200 gépkocsi
- egyéb 50 gépkocsi

parkolási igény 450 gépkocsi
mely a telken biztosítandó!

2. A településszerkezeti terv módosításának leírása

Az 1. pontban felsorolt módosítási igények a településszerkezeti tervet az alábbiakban változtatják meg:

2.1 A területfelhasználás módosulása:

a) az Egregyi városrész „Hosszúföldek” nevű térségében korábban tervezett kertövezet (MK) különleges sportterületté (Ksp) módosul. A területfelhasználás módosulásból adódó biológiai aktivitásérték csökkenése a 034/1 hrsz-ú szántó beerdősítésével kompenzálható.

A terület jelenlegi művelési ága szántó, azonban a megfelelő gondozottság, művelés hiányában elbokrosodott.

Az új sportterület 6,0 ha nagyságrendű, a kialakult kertövezet felé beültetési kötelezettség tervezett, a szomszédos területek felé biztosítandó a harmonikus átmenetet.

b) az Egregyi városrész északi részén egy korábbi, ma már felhagyott major és lőtér területe jelenleg kertvárosias lakóterületbe sorolt.

Hévíz hosszú távra is elegendő nagyságrendű területtel, tartalékkal rendelkezik, ugyanakkor állandó igény van minőségi szálláshelyre, szabadidős, kulturális és rekreációs létesítményekre.

A jelenleg major, telephely, lőtér besorolású terület – korábban 036/5, 036/4, 036/1 hrsz – gondozatlan, elhanyagolt, az új funkció megvalósulása esetén - a forgalmi kapcsolatok kiépülésével - csökkenthető a tófürdő és városközpont zsúfoltsága, a városszéli elhelyezkedés kedvező lehetőségeket teremt a térségi kirándulásokra, az aktív szabadidő eltöltésére.

c) Az Egregyi út 2,3,4,5,6,7 hrsz.-ú magántulajdonú ingatlanok egy részén a jelenlegi településszerkezeti terv közparkot jelöl. Az ingatlanok tulajdonosai a zöldfelületi funkció helyett a környezetben már kialakult kertvárosias lakóterület megvalósítását szorgalmazzák.

d) A Hévíz Gyógyfürdő Kht. Tulajdonában lévő Ady E. utcától délre elhelyezkedő, jelenleg üdülőházas területbe sorolt ingatlan különleges gyógyfürdő övezetbe sorolása, mely lehetővé teszi az egykori kertészet területén tervezett (lásd 1.2 pont) program optimális kidolgozását.

2.2 A közlekedési szerkezet módosítása

A tervezési programban előirányzott fejlesztések nem érintik a város forgalmi és gyűjtőút hálózatát.
Az Egregyi városrészben tervezett módosítások azonban szükségessé teszik az új létesítmények biztonságos megközelíthetőségét, a településszerkezeti és szabályozási terven felölt közlekedési területeknek a beruházással párhuzamosan történő kialakítását.

E közlekedési nyomvonalak az alábbiak:

- a Zrínyi utca, majd a 021/2 hrsz.-ú útmin. 12,0 m-es szabályozási szélességgel, valamint két nyomsávval való kialakítása,
- az Egregyi utca, valamint a Fecske utca és Karmacs út északi irányban történő kialakítása, mely lehetőséget biztosít a tervezett különleges idegenforgalmi terület biztonságos kiszolgálására,
- a Gyógyfürdő és Gyógytó környezetében tervezett új közlekedési rend kialakítása (Ady E. utca tervezett kialakítása, a várost délről elkerülő út kialakítása).

3. A szabályozási terv és HÉSZ módosítása

Jelen dokumentáció bemutatja a jelenleg érvényben lévő és a módosított szabályozási tervlapokat.

A HÉSZ az alábbiak szerint módosul:

A HÉSZ 25.§ Különleges területek (K) az alábbi övezetekkel egészül ki:

- Kgy-p-T: a gyógytó területe, védendő, természetvédelmi terület.
A beépítés kialakult, új épület létesítése tilos.
- A HÉSZ Kú-jelű övezete megszűnik.
- A jelenlegi KI övezet jelölése Ki-1-re változik.

HEVIZ VÁROS TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVEINEK MÓDOSÍTÁSA

- Ki-2 övezet:

Ki-2 jelű építési övezet (idegenforgalmi terület)	OTÉK	H É S Z
A kialakítható legkisebb telekterület mérete	-	10.000 m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	80 m
A beépítési mód	-	Szabadon álló
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	-	- 10.0 m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40	40 %
A zöldterület legkisebb mértéke	40	40 %

Az építési övezetben a telekre megengedett legnagyobb szinterület mutató mértéke 1,2.

A területen elhelyezhető funkciók: szálláshely, szolgáltató épületek, szabadidős és kulturális létesítmények, élményfürdő, gyógyászat, parkolóház.

4. Biológiai aktivitásérték számítás

A jelenlegi és tervezett terület biológiai aktivitásérték számítását, illetve összegzését az alábbi táblázatok foglalják össze:

1 TERVLAP:

JELLENLEGI ÁLLAPOT	TERÜLET (ha)	ERTEKMUTATÓ	VISZONYSZÁM
Mk	6,095	6,0	36,57
Ma-2 (szántó)	4,5444	3,0	13,6332
ÖSSZESEN	10,6394		50,2032

TERVEZETT ÁLLAPOT

TERÜLET (ha)	ERTEKMUTATÓ	VISZONYSZÁM	
Ksp	4,3586	3,5	15,2551
Ksp terület háromszintes növényállománnyal (beültetési kötelezettség)	1,7364	7,0	12,1548
E-g	4,5444	6,0	27,2664
ÖSSZESEN	10,6394		54,6763

2 TERVLAP:

JELLENLEGI ÁLLAPOT

TERÜLET (ha)	ERTEKMUTATÓ	VISZONYSZÁM	
Lke	5,893	3,0	17,679
Z	0,4715	6,0	2,829
ÖSSZESEN	6,3645		20,508

TERVEZETT ÁLLAPOT

TERÜLET (ha)	ERTEKMUTATÓ	VISZONYSZÁM	
Ki	5,0	3,5	17,5
Ki terület háromszintes növényállománnyal (beültetési kötelezettség)	0,893	7,0	6,251
Lke	0,4715	3,0	1,4145
ÖSSZESEN	6,3645		25,1655

3 TERVLAP:

JELENLÉGI ALLAPOT	TERÜLET (ha)	ERTEKMUTATO	VISZONYSZAM
ÜÜ	2.973	2.7	8.0271
Kgyv-E	1.766	8.0	14.128
ÖSSZESEN	4.739		22.1551

TERVEZETT ALLAPOT	TERÜLET (ha)	ERTEKMUTATO	VISZONYSZAM
Kgyh-2	4.739	3.5	16.5865
ÖSSZESEN	4.739		16.5865

összesítés		
Terület	Meglévő viszonyszám	Tervezett viszonyszám
1. tervlap	50.2032	54.6763
2. tervlap	20.508	25.1655
3. tervlap	22.1551	16.5865
összesen	92.8663	96.4283

Az összesítés alapján megállapítható, hogy a módosítás során a település biológiai aktivitásértéke nem romlik.

Melléklet:

**HEVIZGYÖGYFÜRDŐ ÉS SZENT ANDRÁS
REUMAKÖRHÁZ KHT. BERUHÁZÁS - FEJLESZTÉSI
KONCEPCIÓJA**

BEVEZETÉS.

Világszerte megfigyelhető tendencia az egészségturizmus ternyerése. A legtöbb beruházás ezen a területen valósul meg. Hévíz adottsagai kiemelkedően kedvezőek ahhoz, hogy ebbe a folyamatba szervesen és eredményesen bekapcsolódhassunk. A verseny nagy, aki most nem tud lépést tartani a fejlődéssel, elvezetedeekre leszakadhat.

A fejlesztési koncepció a jelenlegi természeti és épített környezet értékeinek megőrzésével számol, erre az örökségre építve alacsony beépítési paraméterek megtartása mellett a mai kor igényeire és a „hely” adottságaira építve határozza meg a fejlesztés struktúráját, paramétereit, térbeliséget.

A Hévízgyógyfürdő és Szent András Reumakórház Kht. fejlesztési stratégiáját 2007-2013-ig terjedő időszakra 2006-ban az Aquaprofit Hungary Kft. elkészítette, melyet teljes mértékben tiktröz a Hévíz Város Településfejlesztési Koncepciója. (lásd 30 old. „a gyógyfürdő fejlesztése”, 62 old., 67-68 old. „városrekonstrukció, épített és közlekedési infrastruktúra-fejlesztés prioritás”, 69 old. „célok fejezetekben”) A mostani településrendezési terv módosítását az építési helyek vonatkozásában, az alábbiak teszik szükségessé.

A FEJLESZTÉS FŐBB IRÁNYAI:

- A HÉVÍZI TÓFÜRDŐ REKONSTRUKCIÓJA
 - o 2003-ban indult rekonstrukció befejezése
- SZENT ANDRÁS REUMAKÓRHÁZ REKONSTRUKCIÓJA
 - o Új Fürdő és Terápiás centrum című kiemelt projekt megvalósítása (lásd: kórház fejlesztési stratégiája 102 old. táblázat)
 - o Új európai színvonalú Rehabilitációs Központ építése (lásd: kórház fejlesztési stratégiája 102 old. táblázat)
 - o Meglévő épületek átalakítása, felújítása
- SZENT ANDRÁS REUMAKÓRHÁZ DÉLI IRÁNYÚ FEJLESZTÉSE
 - o Volt kertészet területe: vendégépítmény, kereskedelmi szálláshely és szolgáltatások
 - o Kemping, üzemi terület: családi fürdőcentrum, kemping korszerűsítése

A jelenlegi rekonstrukció az elmúlt két évtized igényváltozását próbálja lekövetni tiszttikai – orvosszakmai – műszaki szempontból.

A szocialista állam időszakában érvényesülő sajátos értékrend átalakította nagy tömegek számára elérhetővé a tavat és környezetét, viszonylag igénytelen szolgáltatási színvonalat biztosítva. A szakszervezeti üdülés számára kialakított igények nem felelnek meg a mai elvárásoknak.

Hévízen és a környező településeken szállodák létesültek egyértelműen a tó idegenforgalmi értékére építve üzleti elképzeléseiket.

A hévízi tófürdő rekonstrukciója a tavi épületekre és a hozzájuk kapcsolódó parti és strandi létesítményekre terjed ki, az épületek felújításán túl a meglévő épületek újrahasznosítását, a tó értékeinek szem előtti tartásával a meglévő funkcionális egységek újratelepítését, újabb funkciók elhelyezését tartalmazza

A feladat a tóra települt épületegyüttes arculatát léptéket megtartva, igényes szolgáltatásokat biztosítva, a tavat, mint természeti kincsünket védve olyat nyújtani a pihenni, gyógyulni vágyó vendégeknek, mely a tó értékéhez méltó, annak értékeire épít.

A tófürdő rekonstrukció célja:

- 1./ Olyan funkcionális rend kialakítása, amely a tórol a partra telepíti a lehetséges összes kiszolgáló funkciót, a tó felett pihenő, rehabilitációs, gyógyászati fő funkciók számára helyet biztosít.
- 2./ A tópartra olyan többlétszolgáltatások elhelyezése, amelyek kiegészítik a tavi funkciókat, vagy kiszolgálják azokat, komfortosítanak, illetve más alternatív kikapcsolódási lehetőségeket biztosítanak.
- 3./ A tó hasznosítását intenzívebbé tenni úgy, hogy védelmét biztosítva értékeit feltárjuk.

I. A HÉVÍZI TÓFÜRDŐ REKONSTRUKCIÓJA

A hévízi tófürrás egyedülálló geotermikus, balneológiai vagyon, méltán Európa szintű természeti értékünk.

A tó speciális gyógyászati, rehabilitációs célú gyógyvizű fürdőjéről vált ismertté az elmúlt évszázad alatt. Az épületegyüttes folyamatosan változott, nőtt a meglévőre ráépülve a mindenkori igényeknek és lehetőségeknek megfelelően.

4./ Mindezek mellett arculatát megőrizni, a már kialakult és a várható vendégkor igényeire épített funkcionális, területhasználtsági rendet határozni meg magas műszaki, szolgáltatási színvonalon.

A tófürdő rekonstrukciója több útemből áll, amelynek jelentős része mára már megvalósult.

Első útemben a már teljesített épületegyüttes rekonstrukciója történt meg. Ebben az építési útemben a fő közepén lévő felszabdalt alaprajzú épület egy összefüggő pihenőtérre alakult, a meglévő fogadóépület is megújult.

Második útemben nyári épületegyüttes azon rekonstrukciója, bővítése történt meg, amelyek továbbra is nyári üzeműek maradnak.

A harmadik útem várhatóan a közeljövőben valósul meg, amelyben a tavi, nyári üzemű épületek teljesítésre kerülnek, részben kiszolgáló, részben új funkcióival bővülnek.

- „C” és „D” épület rekonstrukciója során az épületben pihenőterek és ehhez kapcsolódó szolgáltatások, napozóteraszok kerülnek elhelyezésre, összekötő folyosó létesül a tavi központi épület felé.

- Az új D-1 bejárat és összekötő híd a tavi épületekhez. Az új D-1 bejárat az eredeti Széchenyi terves pályázat és az akkor készített elvi engedélyezési dokumentáció alapján a parton kerül elhelyezésre. A meglévő fogadóépület elsősorban a kórházi kúravendégeket, az új fogadóépület viszont elsősorban a külső vendégeket fogadja.

A tervezett D-1 bejárat, jelentős részben a parkoló, közlekedő felületre kerül elhelyezésre, amely oszlopokkal alátámasztott híddal kapcsolódik a „D” épülethez. földszintjén fogadótér, kolcsönző, ruhatar, recepció, bár, vendégülözők, tornatermek, emeletén masszázsklinika, vízes terápias helyiségek kerülnek elhelyezésre.

A telepítés növényállományt minimálisan érinti.

A megszűnő pakolószámon túl új parkolók is létesülnek az épület közelében lévő üzemi területen.

Rendezési tervi vonatkozások:

1. Településfejlesztési koncepció nem változik
2. Szerkezeti terv nem változik
3. Szabályrendelet nem változik (esetleg a híd miatt kiegészül).
4. Szabályozási terv övezeti határai, a beépíthetőség feltételei (20% max. beépíthetőség, 7,5 m építménymagasság) nem változnak.
5. Új építési hely alakul ki
6. Kgyh-1 védett övezet nem változik.

II. SZENT ANDRÁS REUMAKÓRHÁZ REKONSTRUKCIÓJA

A Szent András Reumakórház Kórház a Hévízi tavat körülölelő parkban helyezkedik el, több önálló épület alkotja, amelyek időközben részben összeépültek.

A múlt század közepétől napjainkig épült épületek lineárisan helyezkednek el, kapcsolatuk esetleges, a pavilonszerű beépítés egymásra fűzött stuktúrája zavarja az egyes rendezetési egységeket, ellehetleníti a vendégmozgást, gazdaságtalan működést eredményez. Ugyanakkor a kor követelményeinek megfelelő, új igények fogalmazódtak meg, ezzel egy időben a jelenlegi funkcionális kapcsolatok is átértékelődnek. A terület gépjármű és gyalogos kapcsolatai zavarosak, parkolás nincs megoldva.

HÉVÍZ VÁROS TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVEINEK MÓDOSÍTÁSA

A kórház-rekonstrukció irányai.

- II/1 Terápiás centrum kialakítása
Központi recepció a fekvő vendég/beteg felvételhez
Kiemelt járóbeteg szakellátást
Komplex diagnosztikát
Egynapos sebészetet, kórtermekkel
Nappali kórházat
Gyógy- és úszómedencét
Meglévő terápiás centrum rekonstrukcióját, bővítését
Vendég öltözőblokk kialakítását
Új fürdőház kialakítását a felújított telifürdő bővítéseként
- II/2 Rehabilitációs Központ, tömbösített telepítéssel, a pavilonos rendszer helyett kialakítása aktív ágyakkal amely magába foglalja
Reumatológiai szakrendelőket, kezelőket
Vendégszobákat /Kórtermeket/
Egyéb kiszolgáló funkciókat
- II/3 Meglévő épületek átalakítása rehabilitáció céljára, zavartalan működtetés biztosítása érdekében

Telepítési javaslat a fejlesztési elképzelésekre:

- A fent felsorolt elvárások alapján a következő telepítési elhatározások célszerűek:
- A téli fürdő a gyógyászattól leválasztásra kerül, az újjáépülő előcsarnokból elkülönített folyosón közelíthető meg. /rendezési tervi feltételek nem biztosítottak/

II/1 TERÁPIÁS CENTRUM KIALAKÍTÁSA /RÉSZELEZVE/

- A terápiás centrum a meglévő épület rekonstrukcióján túl többirányú bővítéssel valósul meg.
- A meglévő rossz állagú, nehezen hasznosítható fogadó épületirész bontásával, a beépített felület kismértékű növelésével új előcsarnok és diagnosztikai blokk létesül.

- Az új fürdőház a belső gazdasági udvar terhére a télfürdőhöz szervesen kapcsolódva kerül elhelyezésre.
- A jelenlegi terápiás – diagnosztikai épület kétirányban bővül:
 - o A belső udvar beépítésével galériás fedett uszoda létesül
 - o Emeletráépítéssel a terápiás szolgáltatás mai igényekkel kiegészül

III. SZENT ANDRÁS REUMAKÓRHÁZ DÉLI IRÁNYÚ FEJLESZTÉSE

A kórház Ady Endre utcától D-re lévő ingatlanain további fejlesztések tervezettek:

III.1. Volt kertészet területe:

A meglévő D-i Ady Endre utcai kórházat feltáró közúti csatlakozásnál új közlekedési csomópont kialakításával nagykapacitású vendéggépjármű parkoló létesül. Ezen túl a területen kereskedelmi szálláshely és szolgáltatások számára fejlesztési lehetőség biztosított.

III.2. Kemping, üzemi terület:

A tútfolyó csatorna mellett lévő üzemi terület helyén, hosszútávon családi fürdőcentrum létesül. Jelenlegi hasznosítása mellett az új főfürdő fogadóépület létesítésével egyidejűleg vendég gépjárműparkoló létesülnek.

A kemping korszerűsítése, a többi tervezett funkcióval összefüggő területrendezése ezzel együtt megtörténik.

A kemping előtti meglévő tömbparkoló megmarad, feltárása a déli elkerülő útról történik.

A terület gépjármű feltárása jelenleg az Ady Endre utcáról a meglévő közúti csatlakozáson keresztül megoldott; hosszútávon, az Ady Endre utca sértányá alakításakor a tervezett déli elkerülő útról történik.

KÖZLEKEDÉSI KONCEPCIÓ

A kórház területét Attila utca és az Ady Endre utca határolja, illetve ez utóbbi a területet kettészeli.

Az Attila utcára szerveződő Gyógyfürdő térre nyílik a télfürdő és terápiás centrum fogadóépülete. Korlátozott gazdasági gépjárműforgalom innen is biztosított.

Az Ady Endre utca jelenleg országos közút, ez tájra fel a kórházat és a főfürdőt.

Hosszú távon a várost délről elkerülő út létesítése, ezzel egyidejűleg az Ady Endre utca jelentős részének sértányá alakítása tervezett. Az Ady Endre utca körházi közúti csatlakozása megmarad, új közlekedési csomópont kialakításával a tőle délre lévő területen méretezett, nagykapacitású vendéggépjármű parkoló létesül.

A kórház feltárása meglévő D-i Ady Endre utcai csomóponton keresztül megmarad. A kórház területén lévő belső tömbparkolók részben megszűnnek, illetve a kórház előtt a meglévő parkolók átépítésével (akár térszín alatt vagy többszintűvel) fejleszthetőek.

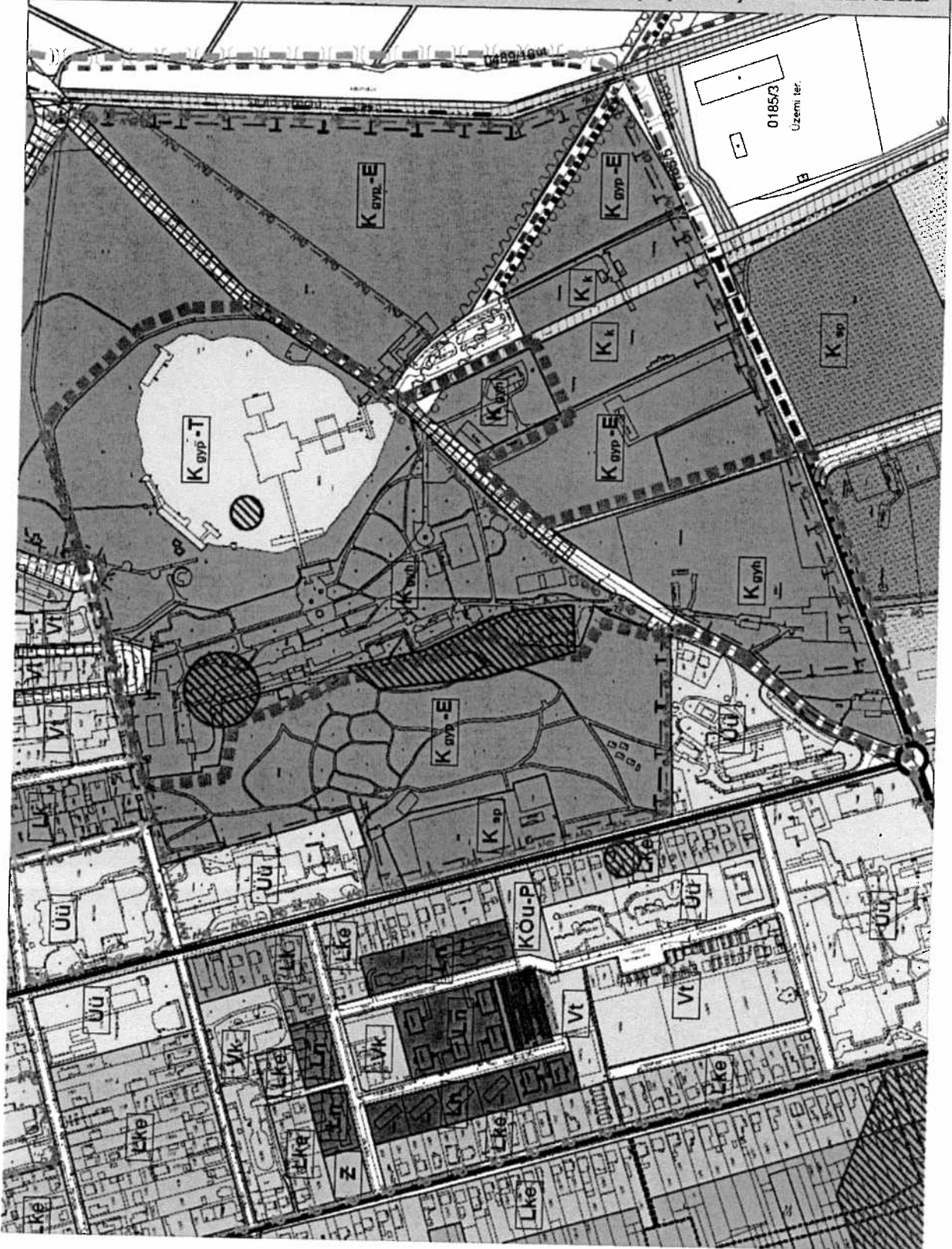
A tútfolyó csatorna mellett lévő fejlesztési területek gépjármű feltárása a kemping két oldalán már meglévő belső útról, azok szabályozásával vagy magánútról, telken belüli szervizútról történik.

Ezen túl új közúti kapcsolat nem tervezett.

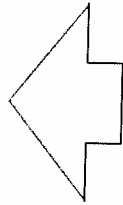
A kórház belső szervizútjai a fejlesztésekhez igazodva kismértékben változhatnak, de alapvetően nem módosulnak.

TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK

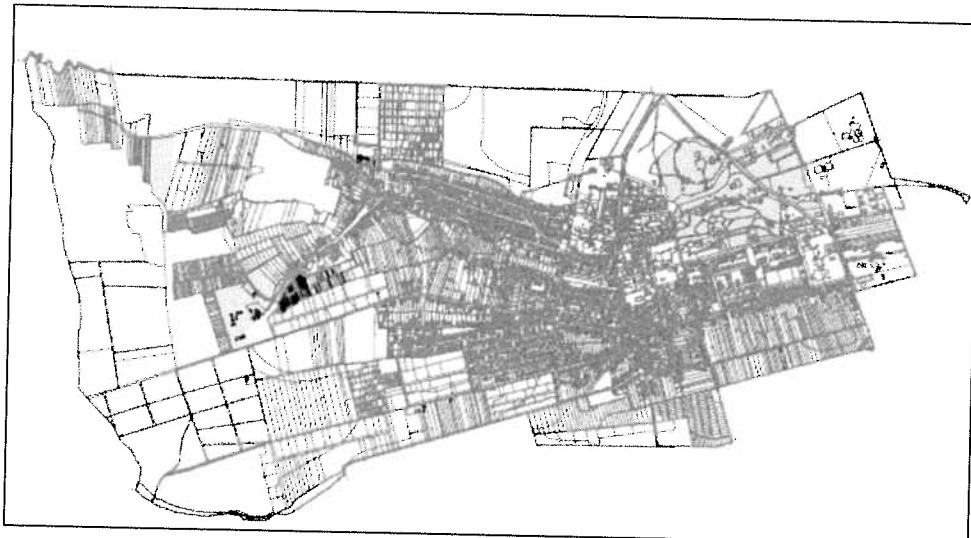
M-3
M=1:5000



HÉVÍZ SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA



2008



HÜBNER ÉPÍTÉSZETI STÚDIÓ ÉS KER. KFT. PECS MOGYORÓD KÖZ. 3.		
HEVIZ		SZAM
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK MÓDOSÍTÁSA		
SZABÁLYOZÁSI TERV		
2008. DECEMBER		

JELMAGYARÁZAT

	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK
	ISGASZTÁGI TERÜLET HATÁRA
	BEÉPÍTETT ÉS BEÉPÍTÉSRE SZÁNT, ILL. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK HATÁRA - MEGLEVŐ
	BEÉPÍTETT ÉS BEÉPÍTÉSRE SZÁNT, ILL. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK HATÁRA - TERVEZETT
	SCSALYODÁSI VONAL
	IRÁNYADÓ SZABÁLYOZÁSI VONAL
	SCSALYODÁSI SZÉLESÉG
	TERÜLETESYSÉG HATÁRA
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET HATÁRA
	IRÁNYADÓ TELEKHATÁR
	ÉPÍTÉSI HELY
	ÉPÍTÉSI HELY HATÁRA
	BEÜLTETÉSI HÖTÉLEZETTSÉG HATÁRA

ÖVEZETI JELEK

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK LAJÓTERÜLETEK

	NAGYVÁROSI LAJÓTERÜLET
	KISVÁROSI LAJÓTERÜLET
	PERTVÁROSI LAJÓTERÜLET

VEGYES TERÜLETEK

	TELEPÜLKÉSPONT VEGYES TERÜLET
	KÖZPONTI VEGYES TERÜLET

GAZDASÁGI TERÜLETEK

	PERESZÉDELMI SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET
	UDULÓTERÜLETEK
	UDULÓHÁZAS UDULÓTERÜLET

MULÖNLEGES TERÜLETEK

	GYÖGYPÜRÖDŐ LÉTESÍTMÉNYEK ÖVEZETE
	GYÖGYPARK A TÖ VÉDERÖDŐ
	GYÖGYPARK
	GYÖGYPÉMPING
	GYÖGYPÉMPING ÜZEMELTETÉSI TERÜLETE
	SPORTTERÜLET
	TEMETŐ
	IDÉGENFORGALMI FEJLESZTÉSI TERÜLET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ZÖLDTERÜLETEK

	ZÖLDTERÜLET, KÖZPARK
--	----------------------

KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

	TERVEZETT ELERŐLŐ ÚT
	ÖSSZERÖTŐ, VÁROSI FORGALMI ÚT
	GYÚTÓÚT
	KÖZPARKOLÓ
	TERVEZETT BUSZPÁLYAVÁR

EGYÉB TERÜLETEK

	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET
	MÉZGAZDASÁGI TERÜLETEK
	TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI ALATT ÁLLÓ NEM BEÉPÍTHETŐ MÉZGAZDASÁGI TERÜLET
	ÁLTALÁNOS MÉZGAZDASÁGI TERÜLET
	KERTES MÉZGAZDASÁGI TERÜLET

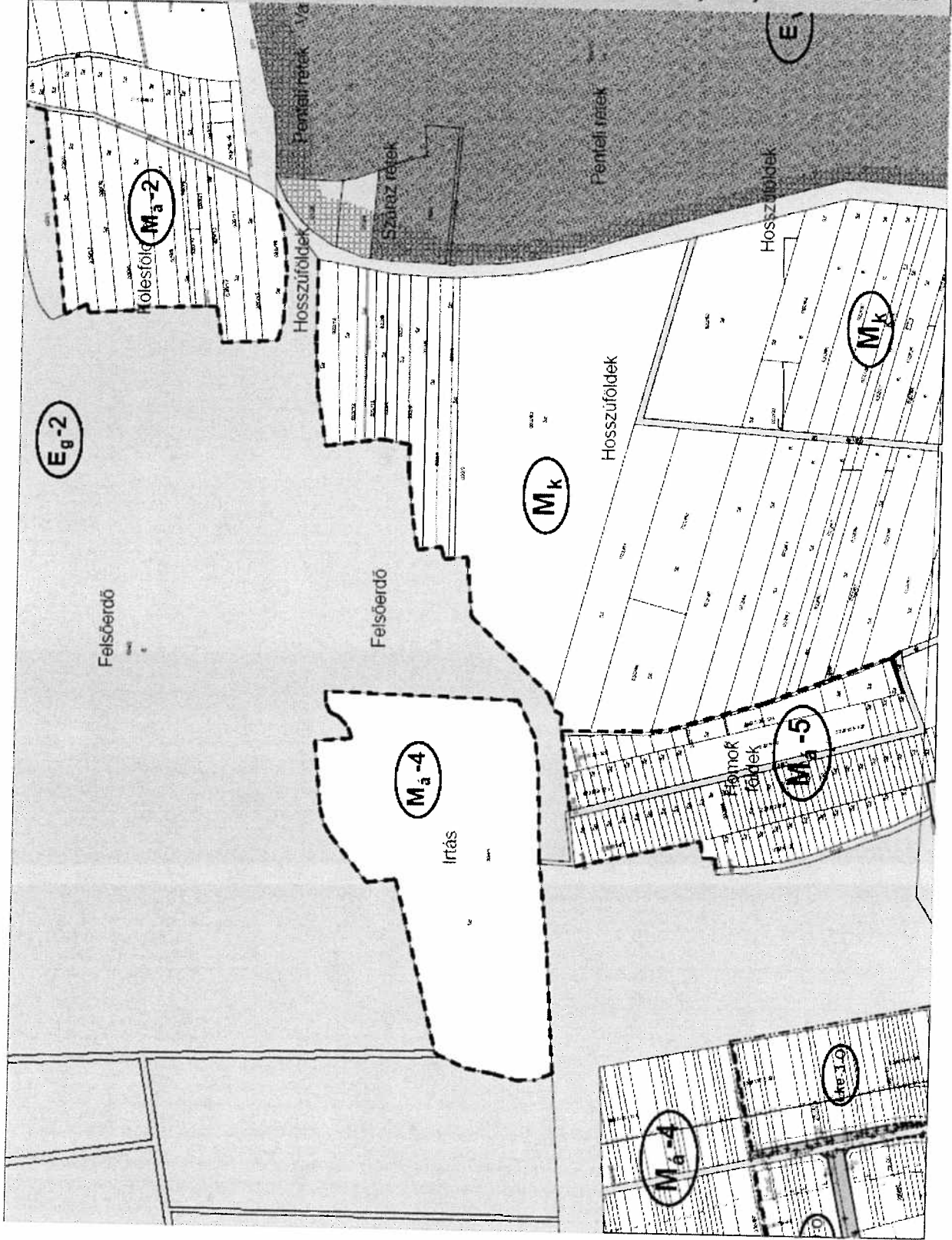
ERDŐTERÜLETEK

	GAZDASÁGI ERDŐ
	VEDERDŐ
	TURISZTIKAI ERDŐ

	KÖZLEKEDÉSI CÉLÚ TERÜLET - MEGLEVŐ
	KÖZLEKEDÉSI CÉLÚ TERÜLET - NEM ALKALMAZANDÓ
	KÖRÜLÖZÖTT FORGALMI KÖZLEKEDÉSI TERÜLET
	A TERVEZETT ÚTHÁLÓZAT NYÍR ELERŐLŐ ÚT, K-H RÉSZEHELY TERÜLETÉN LÉTESÍTENDŐ KISZÖGÖLŐ ÚT; MEGVALÓSULÁSA UTÁN ATALAKULÓ ÚTSZAKASZ
	MAGÁNÚT-ÉNYT IS NEM ALKALMAZANDÓ ÚTSZAKASZ
	KERÉKPÁRÚT
	GYALOGÚT
	VÍZFEJLETT - ÁROK, VÍZFOLYÁS, TÖ
	MEGLÉVŐ, VÉDETT FASOR
	MEGLÉVŐ, MEGTARTANDÓ FA, FASOR
	TELEPÍTENDŐ FA, FASOR
	MEGLÉVŐ ÖSSZEFIGGŐ ZÖLDTERÜLET
	ERDŐ
	ORSZÁGOSAN VÉDETT TERMÉSZETI TERÜLET - LÁP
	AZ ÖVEZET BE NEM ÉPÍTHETŐ FERTŐZŐ
	MŰEMLEK
	MŰEMLEK TELKE
	VÉDETT HELY MŰMÉRTÉK
	HELYI ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKVÉDELMI TERÜLET HATÁRA
	GYÖGYPÉMPING HATÁRA
	GYÖGYPÉMPING TERÜLETE
	MŰEMLEK KÖRNYEZET HATÁRA
	EGYEDI TAJERTEK HATÁRA
	RÉGÉSZETI VÉDELMI ALATT ÁLLÓ TERÜLETEK
	RÉGÉSZETI LEJÓHELY TOPOGRÁFIAI SZÁMA
	ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET HATÁRA
	MEGSCUTTETŐ JELEK
	ELEKTROMOS LÉGVÉZETÉK VÉDŐTÁVOLSÁGÁVAL

KIVONAT AZ ÉRVÉNYBEN LÉVŐ TERVBŐL

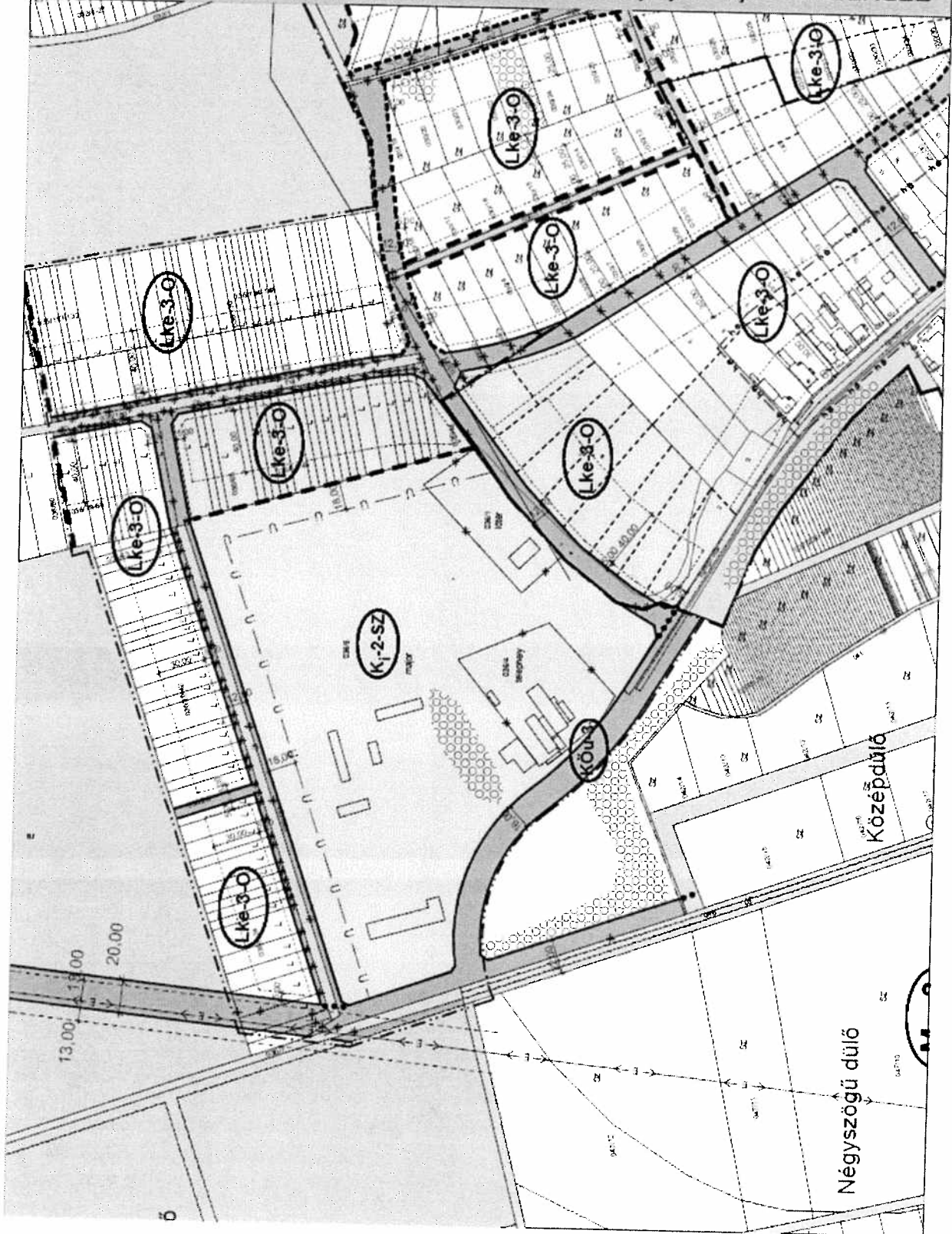
1
M=1:4000

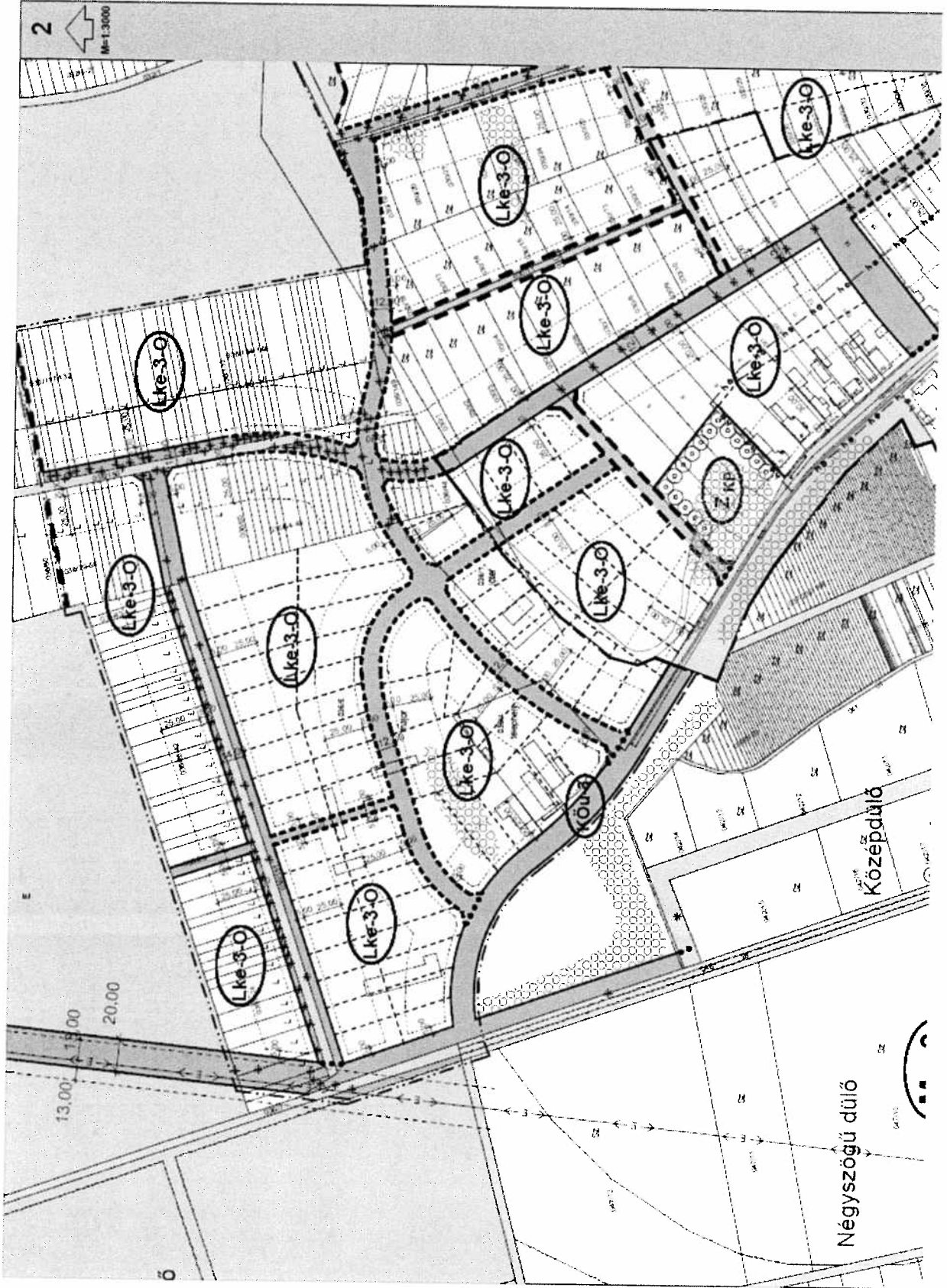


M-2



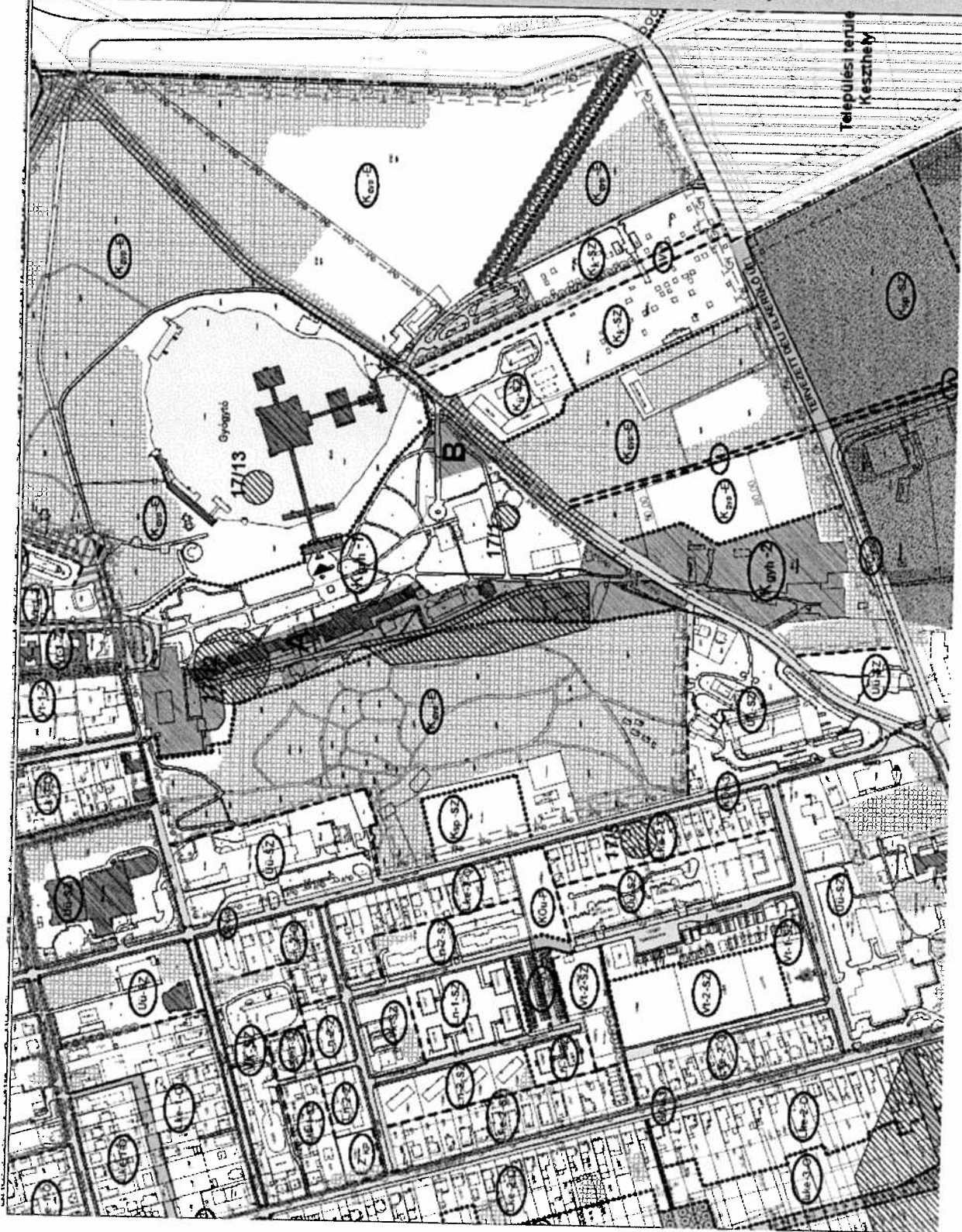
TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK





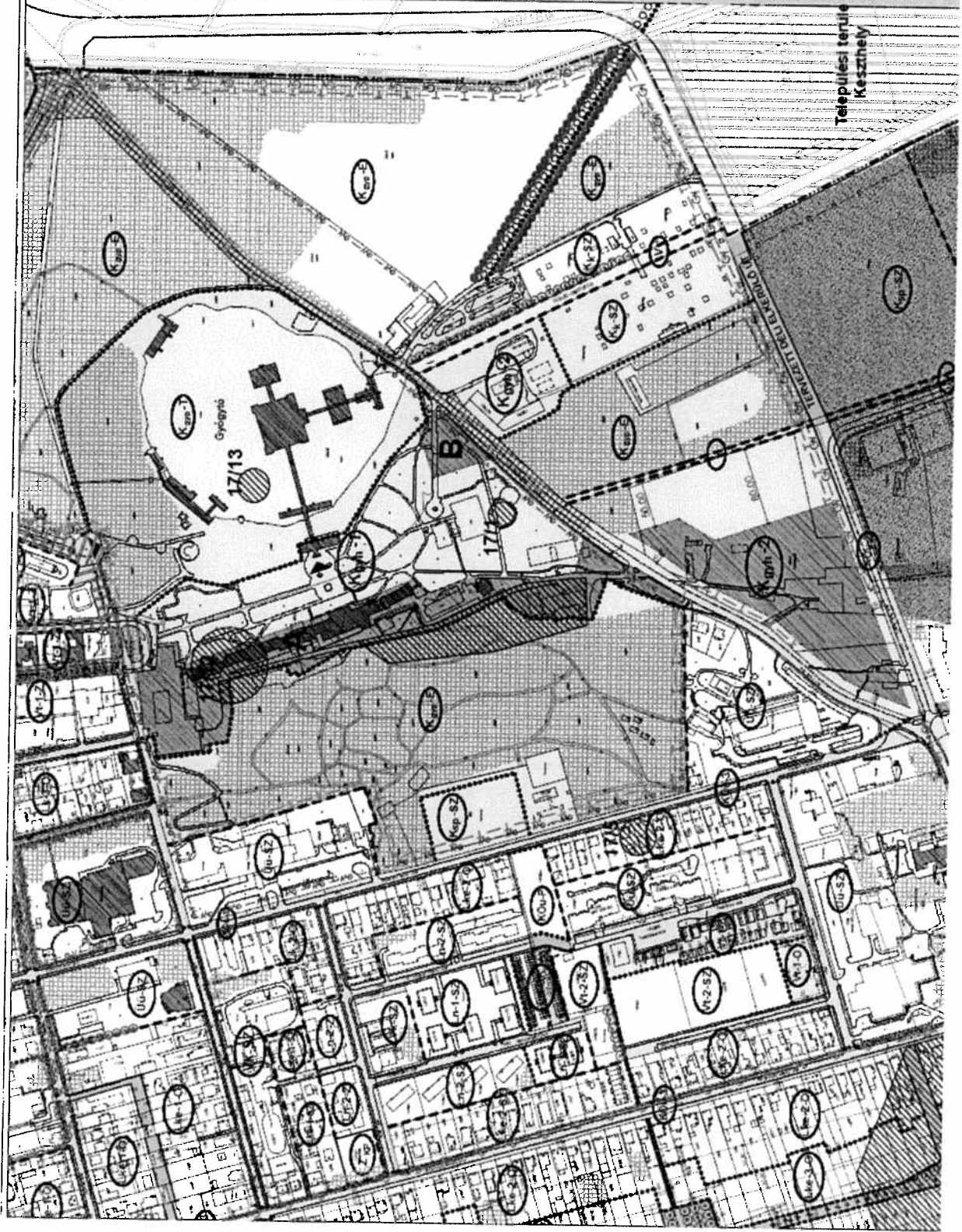
KIVONAT AZ ÉRVÉNYBEN LÉVŐ TERVBŐL

3



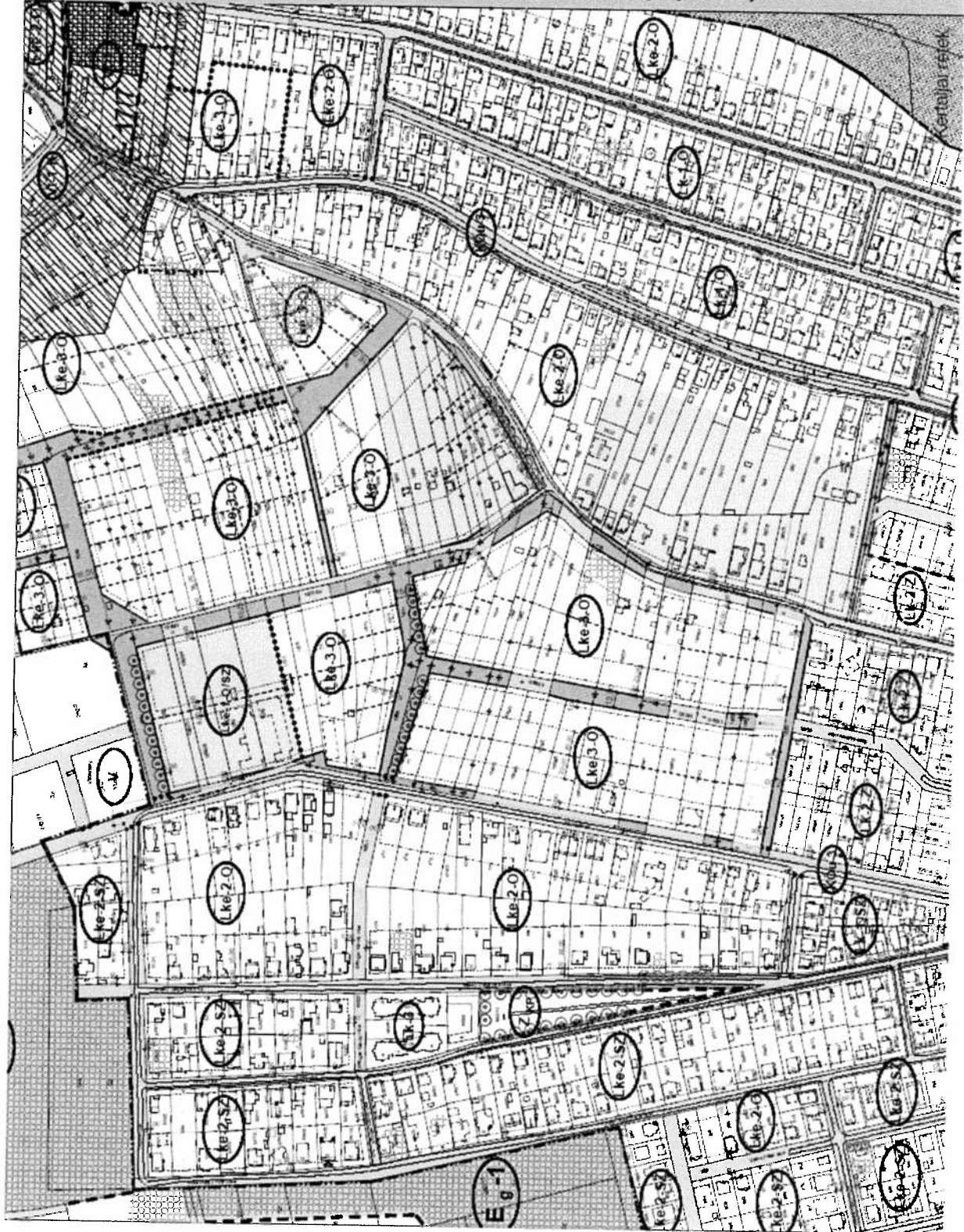
TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK

M-3



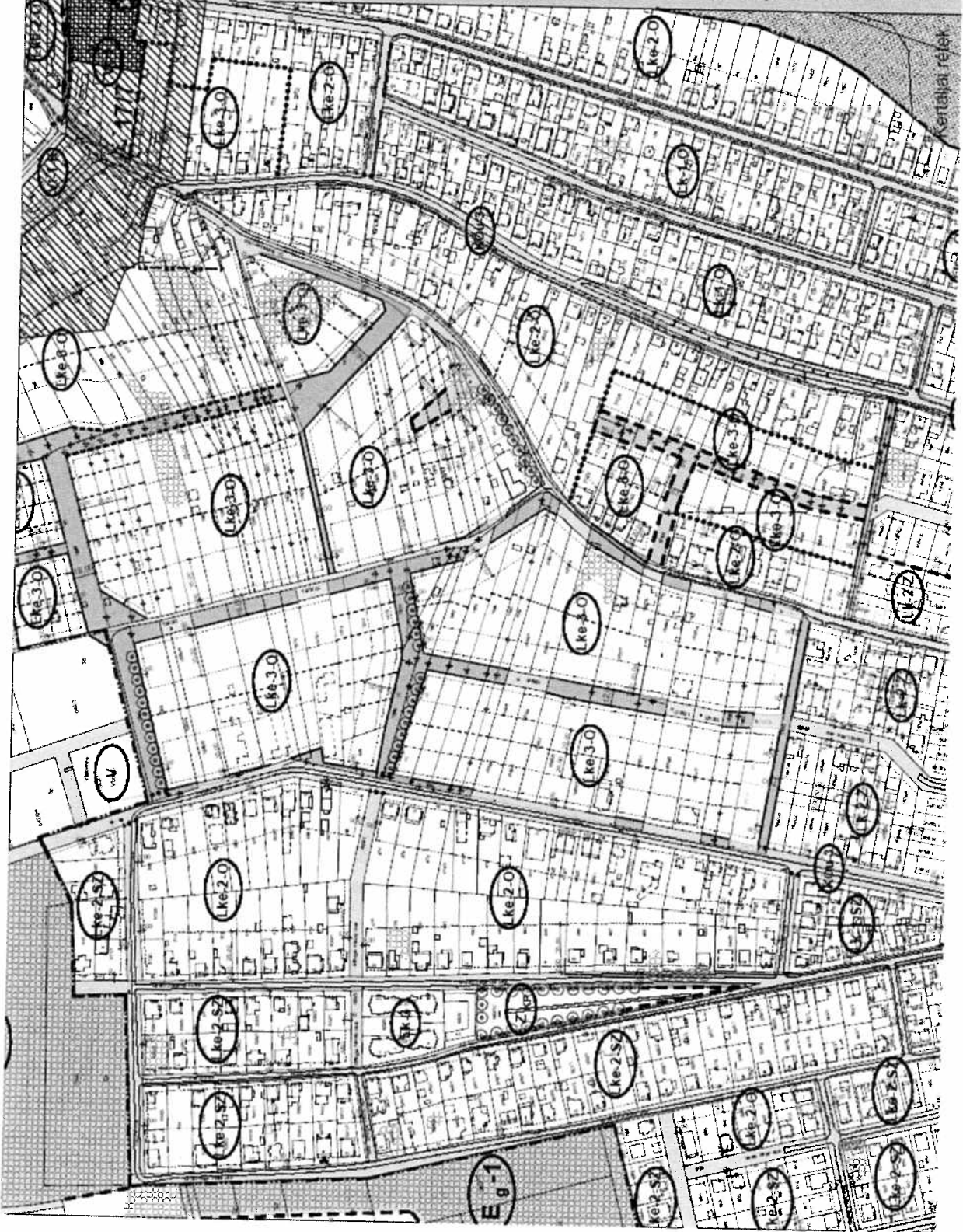
TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK

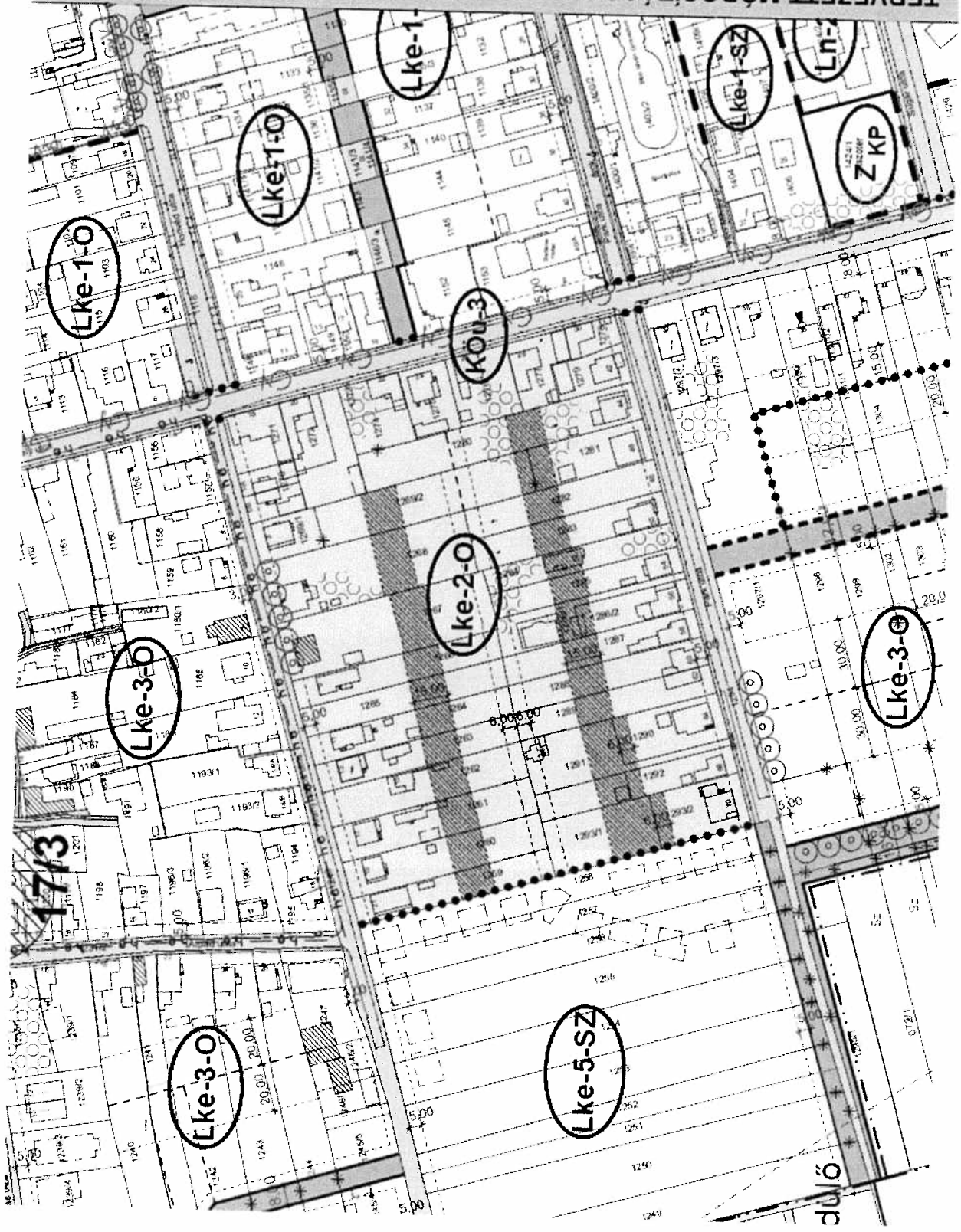
M-4



KIVONAT AZ ÉRVÉNYBEN LÉVŐ TERVBŐL

4





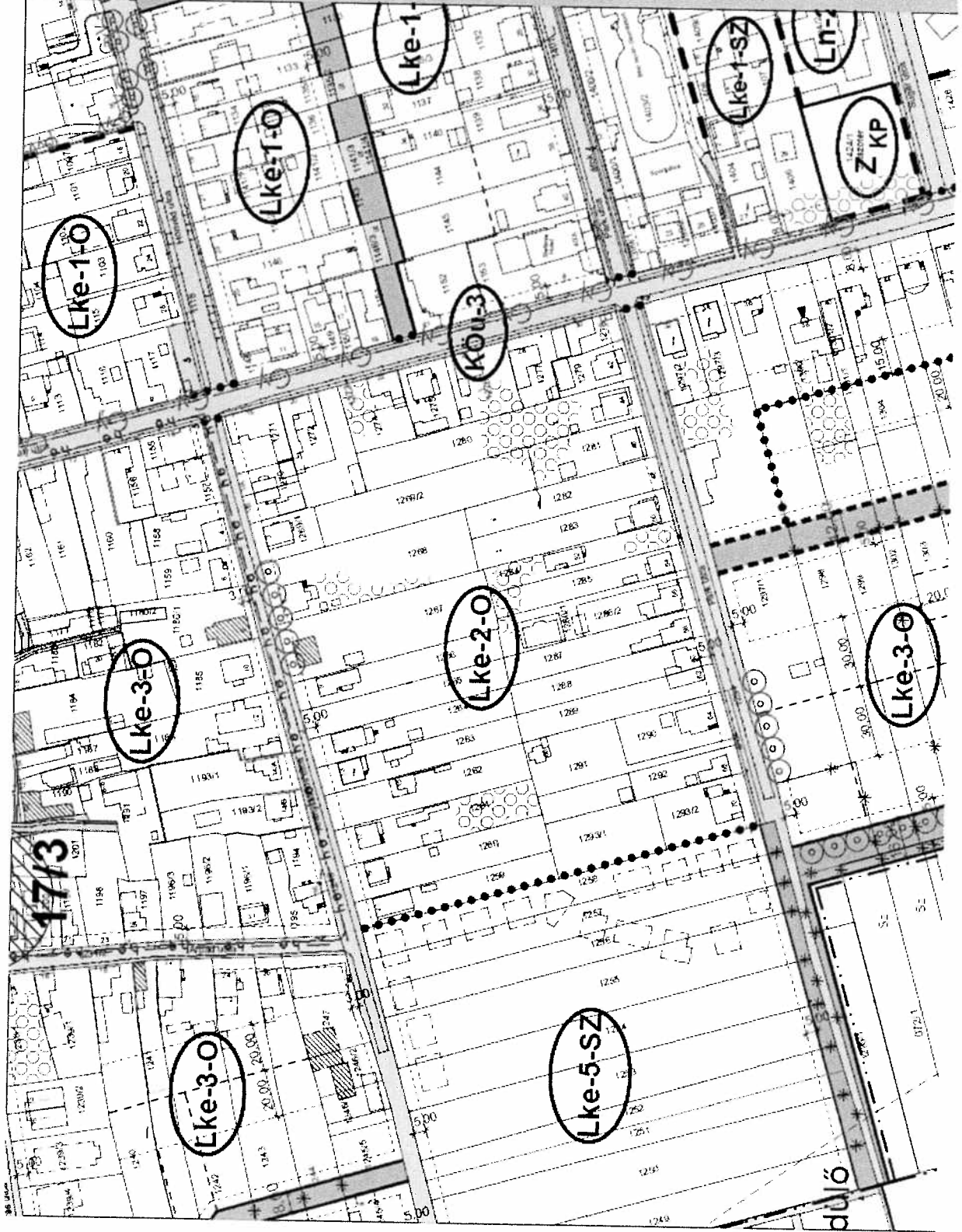
17/3

duó

KIVONAT AZ ÉRVÉNYBEN LEVŐ TERVBŐL

5

M=1:2000



duő