

# HÉVÍZ VÁROS SZERKEZETI TERVE

A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓRÓL, AZ INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI  
STRATÉGIÁRÓL ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖKRŐL, VALAMINT EGYES  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKRŐL SZÓLÓ  
314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET 1., 3. ÉS 4. SZ. MELLÉKLETE ALAPJÁN

KÉSZÍTETTE:

**HÜBNER**  
**TERVEZŐ KFT.**  
7621 Pécs, János u. 8.

MÓDOSÍTOTTA:



2023. FEBRUÁR



# **HÉVÍZ VÁROS SZERKEZETI TERVE**

A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓRÓL, AZ INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI  
STRATÉGIÁRÓL ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖKRŐL, VALAMINT EGYES  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKRŐL SZÓLÓ  
314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET 1., 3. ÉS 4. SZ. MELLÉKLETE ALAPJÁN

## **TELEPÜLÉSTERVEZÉS, ÉPÍTÉSZET:**

HÜBNER TERVEZŐ KFT.

dr. Hübner Mátyás  
okl. építészmérnök  
vezető településrendező tervező  
TT/1É-02-0107  
É/1 02-0107

dr. Kovács Péter  
okl. településmérnök  
TT-02-0656

## **KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰ:**

PANNONWAY ÉPÍTŐ KFT.

Tüske Zsolt  
építőmérnök  
Tkö 20-0067  
VZ-TEL 20-0067

Jagarics János  
okl. gépészmérnök  
GO 20-0253

Rakos Ferenc  
épületvillamosítási mérnök  
EN-VI 20-0086

## **TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELEM, ZÖLDFELÜLETEK:**

PANNON TÁJ- ÉS KERTÉPÍTÉSZ MŰHELY

Gyarmati Zsolt  
okl. tájépítészmérnök  
K 20-0284

Dr. Csima Péter  
okl. táj-és kertépítészmérnök  
TK/1 01-0065  
TT/1 01-0065  
K/1 01-0065

## **KÖRNYEZETALAKÍTÁS, KÖRNYEZETVÉDELEM:**

PRODUCTUS BT.

Lovasi Katalin  
okl. földtudományi mérnök  
SZKV-vf/02-0675  
SZKV-hu/02-0675

# TARTALOMJEGYZÉK

---

|                                                          |     |
|----------------------------------------------------------|-----|
| 1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA .....                | 5.  |
| 2. VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK) .....        | 18. |
| 3. TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE.....                       | 19. |
| 4. TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA..... | 20. |
| 5. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE.....      | 20. |

## 1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

### 1.1. A TERÜLET FELHASZNÁLÁS

---

Hévíz városfejlesztésének alapgondolata: a város valamennyi elemének minőségi fejlesztése, a jelenlegi helyzet javítása, a konfliktusok feloldása.

Hévíz településszerkezetének alakulása – a rendezési tervek készítése során – a magasabb rendű területrendezési tervek elhatározásainak, valamint az egyéb jogszabályoknak a figyelembevételével történt.

Jelen szerkezeti terv is fenti jogszabályi háttér alapján készült, figyelembe véve a Balaton Törvényben rögzített területfelhasználási kategóriákat, műszaki infrastruktúra hálózatot.

#### 1.1.1. Beépítésre szánt területek

#### LAKÓTERÜLETEK

A város legnagyobb kiterjedésű területfelhasználási egysége a lakóterület, mely nagyvárosias, kisvárosias és kertvárosias övezetből tevődik össze.

Hévíz lakásellátottsága, a lakásállomány komfortfokozata átlagon felüli, az építési év szerinti adatok ugyancsak jól jellemzik a lakásállomány korszerűségét, minőségét, hiszen az utóbbi 30 évben épült a lakások cca. 65%-a.

- **Nagyvárosias lakóterület:** kialakultnak – kockaházak és sávházak karakterű, tömbtelkes – tekintendő, területi bővítése nem javasolt. A terület egységeken belül a lakóépületek korszerűsítése, a lakókörülmények (zöldfelület, parkolás) javítása szükséges. A terület mind az északi, mind a déli városrészben szigetszerűen helyezkedik el, kisvárosias, ill. vegyes övezetek szomszédságában.
- **Kisvárosias lakóterületek:** kialakultnak tekintendő, egyedi telkes, változatos szintszámú és beépítési módú területek. E kategória területi növelése kertvárosias területek átminősítésével indokolt. A Babócsay – Hunyadi – Zrínyi – Széchenyi utcák által határolt terület rendelkezik még fejlesztési lehetőséggel, a többi térségben a minőségi fejlesztésnek kell érvényesülnie.

Kertvárosias lakóterület átminősítése javasolt a

- o az Északi városrészben az Ady E. utca keleti oldalán
- o a központi lakóövezetben a Vörösmarty és Kossuth utcák közötti területen

A hatályos településszerkezeti terv a Széchenyi utca mindkét oldalán kisvárosias lakóterületet tartalmaz. Az elmúlt évtizedben e térség területe felértékelődött, intézményi funkciókban erősödött, a befektetések célterületévé vált. Jelen terv javasolja e térségek településközpont-vegyes övezetbe sorolását.

Az övezetben valamennyi beépítési mód (szabadonálló, oldalhatáron álló, zárt sorú, csoportosított) megtalálható, rendkívül változó teleknagyság és telekforma alkalmazása mellett.

Az eltérő karakterű területek övezeti előírásai a szabályozási tervben, ill. a HÉSZ-ben rögzítendők.



- **Kertvárosias lakóterület:** a város legnagyobb kiterjedésű területfelhasználási egysége. Fejlesztés is elsődlegesen ebben a kategóriában indokolt az alábbi területeken:

- o a Vörösmarty utcai tömbbelsőben, a meglévő telkek megosztásával, új utcák nyitásával
- o az Ady E. utca – Római út déli/nyugati részén
- o a Fecske utca – Babócsay utca – Zrínyi utca közötti területen
- o az Egregyi utca északi/északkeleti térségében
- o a Kisfaludy utca – Akác sor – Budai Nagy A. utca nyugati oldalán

A lakóterületek sajátosságának tekintendő a lakást kiegészítő üdültetési / fizetővendéglátási funkció, melynek következtében részben a maximális beépítettség, részben a túlzottan nagy burkolt felületek (parkolás) jellemzik a telkeket, veszélyeztetve a város egyik vonzó karakterét biztosító zöldfelületeket.

A szabályozási tervben és HÉSZ-ben kiemelten kell foglalkozni a telkek / területek zöldfelületi előírásaival.

## ÜDÜLŐTERÜLETEK

Hévíz Magyarország egyik legjelentősebb üdülővárosa, Keszthellyel együtt Közép-Európa meghatározó idegenforgalmi térsége. A cca 50 éves intenzív fejlesztés eredményezte azt, hogy Hévíz szállodai kapacitása ma Budapest után a második helyen áll. A több, mint 6.000 kereskedelmi szálláshely cca 5.000 fizetővendég férőhely, és a több, mint 1.000.000 vendégéjszaka jelzi a város rangját, súlyát hazánk idegenforgalmában.

Az 1949-től napjainkig tartó szállodaépítés az utóbbi időben csillapodott, az új cél a meglévő létesítmények minőségének emelésétől a legújabb szolgáltatások biztosításával a kereslet növelése.

A szerkezeti terv új üdülőterületet nem javasol, azonban a nagy szállók (Hotel Danubius, Hotel Helios, Hotel Carbona stb) övezeteit egy új különleges üdülőterület övezetébe sorolja.

## VEGYES TERÜLETEK (településközpont, intézményi területek)

Hévíz város funkciói között is kiemelkedő szerep jut az intézményeknek (városi és térségi lakossági ellátás), a fürdővárosi szerepkörnek.

Mind a lakosságot, mind az idegenforgalmat ellátó intézmények legnagyobb része a belvárosi magban (Petőfi, Rákóczi, Erzsébet királyné, Kölcsey utca), valamint a Széchenyi utca mentén települt.

A belváros területén folyamatban lévő fejlesztések:

- a Széchenyi utca gyalogosbarát fejlesztése, az utca mindkét oldalán megtörtént a kertvárosias és kisvárosias lakóterületek településközponti területfelhasználásba sorolása
- Hévíz keleti városkapujának funkcionális és városképi megújítása (piac, nagy parkoló, foghíjtelkek beépítése)
- a jelenlegi helyközi / távolsági buszpályaudvar megszüntetése, helyén a gyógyfürdő jelentőségéhez méltó rendezvénytér (burkolat, fásított köztér) kialakítása

A belváros területén javasolt fejlesztések:

- gyalogos övezetek bővítése, a fürdővárosi szerepkörhöz igazodó tartalom növelése

A belvárosi magban, a Széchenyi utca mentén és a nagy parkoló környezetében a településközpont-vegyes területek a dominánsak, e területfelhasználás tervezett a Szent Andrási és Egregyi központban is, az elsődlegesen intézményi funkciójú területeket (gimnázium, óvoda, Teréz Anya Szoc. otthon) a vegyes intézmény övezetbe soroltuk.

Mind a településközpont-vegyes, mind az intézmény területeken a jövőben szükség van a kapacitások felülvizsgálatára, a meglévő létesítmények műszaki állapotának, minőségének javítására, az ingatlanok környezetrendezésére (parkolás, burkolt és zöld felületek kialakítása).

## **GAZDASÁGI TERÜLETEK**

Hévíz gazdaságának gerincét a gyógyító turisztikai hasznosítása és a szálláshely szolgáltatáshoz, vendéglátáshoz kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltatási tevékenység jelenti. Termelő ágak gazdasági jelentősége igen alacsony a városban.

Fentiek miatt Hévíz hatályos településszerkezeti tervében csupán három helyen került sor kereskedelmi – szolgáltató – gazdasági terület kijelölésére.

A 760-os számú út és Alsópáhoki út csomópontja mellett tervezett új gazdasági terület megszűnt, és az új autóbusz pályaudvar és nagyparkoló különleges buszterület övezetébe olvadt.

A város jelenleg egyetlen kereskedelmi és szolgáltató övezete a Szent András utca nyugati végén kialakult gazdasági terület.

## **KÜLÖNLEGES TERÜLETEK**

**a) A gyógyító térsége:** Hévíz legnagyobb értékét jelenti a nemzetközi hírű gyógyító és területe, a Szent András Rheuma kórház együttese.

A város hatályos településszerkezeti terve a térséget különböző építési övezetekbe sorolta:

- Kgyh gyógyfürdő létesítmények övezete
- Kk gyógykemping
- Ki-1 idegenforgalmi fejlesztési terület
- Ki-2 természetvédelmi szempontból kiemelten kezelendő idegenforgalmi fejlesztési terület
- Ksp sportterületek
- Kü üzemi területek
- Küd különleges üdülőterületek
- Ke egyházi létesítmények elhelyezésének területe

A gyógyító térségét, az országos természeti védelem alatt álló területet ma az Ady E. u. (7332 számú összekötő út) ketté osztja, míg az északi rész „rendezettnek” tekinthető, a déli térség alulhasznosított, fejlesztésre vár. E területek is a természetvédelmi terület részei, fejlesztésük a kezelési tervben foglaltakkal összhangban történhet.

A kórház 2014-2020 közötti időszakára vonatkozó fejlesztései az alábbiak szerint csoportosíthatók:

- orvos szakmai program (balneológiai kutatóközpont)
- orvos technológiai fejlesztések
- infrastrukturális fejlesztések
- környezet- és természetvédelmi beavatkozások (a környezeti monitoring rendszer felújítása, bővítése)

A gyógyító térségében a településszerkezeti terv az alábbi funkciókat tervezi:

- a tófürdőre épülő gyógyászati és egészségturisztikai szolgáltatások
- a tó elfolyó meleg vizére alapozott élmény- és sportfürdő létesítése (az Ady E. utcától délkeletre)
- az Ady E. utca forgalomból való részleges kiváltása
- a tó környezetének fejlesztése, láprehabilitáció és közpark létesítése

**b) A Lótuszvirág utcától délre** elhelyezkedő élményfürdő kialakítása, különleges idegenforgalmi fejlesztési terület övezetébe történő átsorolással.

**c) A nagy parkolótól északra** lévő (118/4 helyrajzi számú) ingatlan idegenforgalmi és parkolási célú hasznosítása

**d) A Kossuth utca keleti** oldalán, a jelenlegi sportpálya területén rendezvény- és konferenciaturizmus létesítményeinek kialakítása, melyhez kapcsolódik a Sport utcai sportterület és a fenti funkciók ellátását biztosító parkoló terület.

**e) Az Északi városrészben:** Egregyi utca és Fecske utca találkozásánál (036/5 helyrajzi számú ingatlanon) a hatályos TSzT-ben is szerepel az egykori mezőgazdasági üzem helyén kialakítandó idegenforgalmi funkciójú terület.

**f) A Szent Andrási városrészben** meglévő temető hosszú távra is biztosítani tudja a szükségleteket.

**g) Egregy, Attila utca végén,** a városüzemeltetés meglévő telephelye.

### 1.1.2. Beépítésre nem szánt területek

#### KÖZLEKEDÉS ÉS KÖZMŰTERÜLET

A településszerkezet fejlesztésének egyik meghatározó feladata a közlekedési szerkezet változtatása, bővítése kell, hogy legyen.

A 760-as sz. főút új nyomvonalának várost érintő kedvező hatása már érezhető a város forgalmában, a városi bekötő szakasz kiépült.

A hatályos Balaton Kiemelt Üdülőkörzet területrendezési Terve is tartalmazza az Ady E. utcai 7332 jelű összekötő út nyomvonalának módosítását, mely kedvező közlekedési szerkezetet, a tó és környéke egységes fejlesztését, újabb rekreációs területek kialakítását teszi lehetővé. Ezen közlekedéshálózati fejlesztés előnyeit és hátrányait mindenképpen további, részletesebb tervezési fázisok során kell tisztázni, ahol a közlekedési, környezetterhelési és természetvédelmi érdekek megfelelően feltárássra kerülnek.

A városfejlesztés területei Hévíz esetében elsődlegesen északi irányban adóttak, ezért

indokolt Keszthely felől egy újabb városi kapcsolatnak a biztosítása is. Mindkét fejlesztési szándék célja többek között a város főutcájának – Széchenyi utca – tehermentesítése, lehetővé téve annak gyalogosbarát kialakítását. Hévíz szerkezete kelet – nyugat irányú közlekedési kapcsolatok tekintetében gyenge. Mind az északi, mind a déli javasolt tehermentesítő út részben e kapcsolati hiányokat pótolja, részben településközi kapcsolatokat biztosít.

A településszerkezeti terv jelöli:

- a meglévő és tervezett főút és gyűjtőút hálózat elemeit
- a tervezett főbb közlekedési utak esetében a vízmozgást biztosító útszakaszokat
- a jelentős parkolási helyeket
- a közösségi közlekedés területeit
- a jelentősebb kerékpárút nyomvonalakat
- a gyalogosforgalmú területeket
- a közmű létesítmények közül a víztorony, a szennyvízátemelő és a gázfogadó állomáshelyet

## **ZÖLDTERÜLETEK**

A tájszerkezetre vonatkozó alapvető javaslat a település zöldgyűrűbe ágyazására irányul a nyugati oldalon. A zöldgyűrű és egyes elemei a terület-felhasználások összekapcsolásában (élőhelyek összekötése – ökológiai szerep), és elhatárolásában (tájbaillesztés, lakóterület ↔ mezőgazdasági terület, lakóterület ↔ út) is szerepet kap.

A tájszerkezeti ökológiai jellemzőinek javulásához hozzájárul, azt elősegíti a belterületi zöldfelületi rendszer fejlesztése is, amely kapcsolatot teremthet a közigazgatási terület peremrészei között.

Alapvetően az északi városrész zöldterületi adottságai hiányosak. A városrész fejlesztése következtében, a lakóterület bővítése folytán fokozódni fog a zöldfelületi szempontú leszakadás a déli városrészekhez viszonyítva. Ennek ellensúlyozására, és az északi városrész zöldterületi ellátottságának javítására egy többfunkciós közparkot jelöltünk ki a városrész súlypontjában.

A belvárosi magban az autóbusz pályaudvar megszüntetésével új, városi fásított köztér, sétány létesíthető, melyben a zöldfelületeknek meghatározó szerepe kell, hogy legyen.

A 1627/8 hrsz ingatlanon tervezett zöldterület kialakításánál figyelembe kell venni az ingatlan lápterületi adottságát, mely szerint a tervezett kialakításnak a természetközeli fenntartását szem előtt kell tartania.

Hévíz esetében nagyon fontos fejlesztési irány a közterületi zöldfelületek funkcionális bővítése, illetve a szerepkör maradéktalan ellátásának elérése érdekében az esetenkénti területi bővítés. A cél a területnagysághoz igazodó, összetett szerepkörű zöldterületek létrehozása.

## **ERDŐTERÜLETEK**

A város kedvező adottságának tekintendő az a tény, hogy területének 21%-a erdő, és e területek elsősorban észak és északkelet felől zárják le, védik a települést, rendeltetésük elsősorban gazdasági erdők.

Az erdőterületek fejlesztését elsődlegesen a város beépített területének nyugati részén terveztük, mely által lehetővé válik a meglévő erdőfoltok összekötése, s a város kedvezőtlen tájképi megjelenésének megszüntetése.

A BTSZ is erdőtelepítésre javasolja az Egregyi központhoz keletről csatlakozó, jelenleg kistelkes mezőgazdasági területet.

A tó környéki erdőterületek védelme, szakszerű felújítása a városfejlesztés kiemelt feladatai közé tartozik.

## **MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK**

Hévíz geomorfológiai adottsága döntő szerepet játszott a településszerkezet alakulásában, így az észak-déli irányú dombtetőn alakult ki a város egyik tengelye (Vörösmarty – Móricz Zs. – Fecske utca), ettől kelet, illetve nyugat felé a völgyek irányában – folyamatosan bővült a beépítésre szánt terület.

Mezőgazdasági termelés számára csupán a Nemesbüki út keleti oldalán van lehetőség. A város Cserszegtomajjal határos területén (lápterület) általános mezőgazdasági területet jelöltünk.

Az igazgatási terület 19%-át szántó, 1,55%-át kert, szőlő, gyümölcsös, 10,9%-át gyeper (rét, legelő) művelési ágú területhasználat alkotja.

A szerkezeti terv a BTSz Térségi Szervezeti Tervében nyújtotta lehetőségeket kihasználva beépítésre szánt területként kívánja hasznosítani a Fecske utca északi irányú folytatásában lévő általános mezőgazdasági területet, figyelembe véve a mindenkori igényeket, a fejlesztés számára fennálló/biztosítható forrásokat. A terület beépítése a már kialakult területektől indulva folyamatosan javasolt a szükséges út és közmű infrastruktúra biztosítása mellett.

Hévíz egyik idegenforgalmi látványossága, kedvelt szórakozóhelye a Szőlőhegy – kertes mezőgazdasági terület -, melynek mai állapota csak részben biztosítja a minőségi elvárásokat.

A terv szorgalmazza:

- a terület gyalogos és gépkocsis kiszolgálásának rendezését, a gyalogosbarát forgalmi rend kialakítását az Önkormányzat már megkezdte,
- a szőlőtelepítést (az ingatlanok területének cca. 50%-án van szőlőművelés)
- az építészeti értékek megőrzését, az övezeti előírások szigorítását a harmonikus tájképi megjelenés érdekében.

A Szőlőhegy különleges, védendő értéke az Árpád-kori templom és temető, mely kiegészül a tervezett Kereszt úttal.

## **VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET**

A terv a tó, és a vizét levezető csatornát sorolta e területfelhasználásba.

## KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

A terv a Szőlőhegytől északra tervezett sportterületet sorolta a területfelhasználásba.

A város északi részén (022/53 helyrajzi számú ingatlanon) a hatályos tervben már szereplő sportterület (sportturizmus és térségi szintű sportszolgáltatások) kialakítása, és területi bővítése tervezett. A terület kialakításához az út és közmű infrastruktúra biztosítása szükséges.

Ezen övezet része lett a temetők területe, valamint a belvárosi magban az autóbusz pályaudvar megszüntetésével létrehozott új, városi fásított köztér, sétány övezete, a különleges beépítésre nem szánt fásított vagy burkolt közterület.

### 1.2. TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

---

#### Tájhasználat, tájszerkezet

A tájszerkezetre vonatkozó alapvető javaslat a település zöldgyűrűbe ágyazására irányul, melynek hiánya leginkább a nyugati oldalon tapasztalható. A zöldgyűrűt egy erdősávokból, sövényekből álló hálózat alkotja, amelynek szerepe összetett. A hálózatot északnyugati oldalon a mezőgazdasági területeket megosztó mezővédő erdősávok alkotják, amelyek tagolják a nagyfelületű szántókat, s egyben részét képezik a zöldfolyosó hálózatnak is. Erdősávok határolják el az északnyugati, nyugati oldal lakóterületeit a szomszédos mezőgazdasági területektől, és a zöldgyűrű részét képezik az elkerülő út mentén húzódó védő erdősávok is. Utóbbiak amellett, hogy védik a beépített területeket, valamelyest kompenzálják az út ökológiai hálózatot daraboló hatásának következményeit.

A tájszerkezeti javaslatok elősegítik, hogy az ökológiai jellemzők a nyugati oldalon javuljanak. Ehhez hozzájárul a belterületi zöldfelületi rendszer fejlesztése is, amely kapcsolatot teremthet a közigazgatási terület peremrészei között.

A tájvédelmi javaslatok elsősorban a történelmi tájhasználat során kialakult, a környezeti adottságokhoz igazodó emberi tevékenység által létrejött táji jellemzőknek, táji elemeknek védelmét célozzák. Ezzel szoros összefüggésben van a táji megjelenés, a tájkép is. A város fejlődését ma is meghatározza a gyógytó, valamint a tóval szerves kapcsolatban álló tőzeg és lápvilág. A láprehabilitáció során nemcsak a tőzeg további száradása állítható meg, de a lápi növényzet lassú regenerációja után ökológiai szempontból is sokkal kedvezőbb helyzet alakulhat ki a jelenleginél.

Az egregyi szőlőhegy a település történelmi városrésze. Tájvédelmi, tájképvédelmi szempontból a jelenlegi telekszerkezet megőrzendő.

#### Természetvédelem

Hévíz közigazgatási területén, vagy ahhoz kapcsolódva jelentős nagyságú az országos jelentőségű védett természeti területek aránya, és ebből következően az ökológiai hálózat által érintett területrészek is nagyok. Helyi jelentőségű védett természeti terület a Hotel Helios parkja.

A természetvédelmi javaslatok a helyi jelentőségű védett természeti értékek körének bővítésére vonatkoznak, elsősorban a beépített területen.

A koros fák, egységes, esztétikai szempontból is értékes fasorok kiemelt figyelmet érdemelnek.

Speciális védelmi kategóriát jelent a „telek zöldfelületként fenntartandó részével” a szállodák kertjei, melyek rendkívül jelentős kondicionáló, vizuális-esztétikai értékkel bírnak.

### **1.3. A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER**

---

A zöldterületek önálló területfelhasználási egységet alkotnak. Kijelölésüknél szem előtt kell tartani, hogy azok egyenletes eloszlásban, nagyobb, összefüggő területeken helyezkedjenek el.

Zöldterületi fejlesztések elsősorban az északi városrész lakóterületi fejlesztéssel érintett részein történnek.

Hasonló szerkezeti szerepet töltenek be az Egregyi utcától északi irányba tervezett zöldterületek is. Ezek ökológiai szerepe is kiemelendő.

A zöldterületek hálózati megoszlása, mennyisége mellett alapvető fontosságúak a területnagyság feltételeihez kötődő szerepköri sajátosságaik is, amelyhez térszerkezeti, növényzeti megfeleltetés is társul. Ez nemcsak a zöldterületekre, hanem más területfelhasználási egységekbe tartozó zöldfelületekre is igaz. Hévíz esetében fontos fejlesztési irány a közterületi zöldfelületek funkcionális bővítése.

A funkciók tekintetében leginkább az aktív pihenési, rekreációs célú egységek, közösségi terek hiányoznak (ide tartoznak a kis területű pihenési célú zöld szigetek a belvárosban, vagy az aktív közösségi-rekreációs terek).

#### **Zöldfelületek növényállományának rehabilitációja, környezetrendezés**

Zöldfelületi rehabilitáció szempontjából az egyik fontos célterület a nemrégiben elkészült Ady Endre utca menti kerékpárút környezete.

Rehabilitációs javaslatként fogalmazható meg a kórházipark növényállományának fokozatos felújítása.

Növényállományt érintő rehabilitáció javasolt a tömbházakat (Ln) körülölelő kertek esetén.

#### **Zöldfelületi értékvédelem**

A zöldfelületi értékvédelmi javaslatok két csoportba sorolhatók. Védelemre javasoltak a koros, vagy dendrológiai szempontból értékes faegyedek, fasorok.

Az értékvédelem másik célterületét a növényállományuk, vagy a zöldfelületi hálózatban betöltött szerepük folytán kiemelt kezelésben részesítendő zöldfelületek képezik.

A zöldfelületi rendszer fejlesztésére vonatkozó részletes szempontokat a „Zöldfelületi rendszer fejlesztése” alátámasztó munkarész tartalmazza.

### **1.4. AZ ÖRÖKSÉGVÉDELEM**

---

Hévíz XIII. században elindult fejlődése a XVIII. században gróf Festetics Györgynek köszönhetően gyorsult fel, 1911-ben már „gyógyfürdő jellegű település” címet kapott.

A XX. század a városfejlődés virágkora, 2000 végére a mennyiségi fejlődés lelassult. Az utóbbi években a város a minőségi fejlesztést, a meglévő értékek védelmét tűzte ki célul.

A XX. századi városfejlesztés, városrendezés során Hévíz alapvető kérdésnek tekintette mind az épített, mind a természeti környezet értékeinek feltárását és védelmét. Tanulmányok, dokumentációk sora rögzítette a különböző tervezési fázisokban – így a jelen helyzetfeltárás során is – a védendő értékeket, és a védelmüket biztosító eddigi lépéseket.



**Hévíz örökségi értékei:**

- **régészetileg védett terület**  
KÖH 10395: "az egregyi harangtoronytól keletre" (MRT1 17/7)
- **régészeti lelőhelyek**  
a nyilvánatartásban 18 régészeti lelőhely szerepel (KÖH 10386-tól 10401-ig, továbbá a KÖH 52969, KÖH 84809, KÖH52981, KÖH 52984 és KÖH 62209),  
a lelőhelyek leírását az érintett ingatlanok helyrajzi számát a megalapozó vizsgálatok tartalmazzák.

- **műemlék besorolásban szerepel**

| törzsszám | azonosító | cím                          | név                                                               | védelem            | bírság kategória | védési ügyiratok                                 | helyrajzi szám                                                                |
|-----------|-----------|------------------------------|-------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 11060     | 13473     | Zrínyi Miklós utca 128.      | Római villagazdaság építészeti maradványainak műemléki környezete | Műemléki környezet |                  | 19/2003. (XII. 19.) NKÖM                         | 09/24, 09/38, 09/39, 09/40, 09/41, 09/42, 66, 67/5, 67/7, 67/14, 67/15, 68    |
| 4999      | 10833     | EGREGY, Dombföldi u., temető | R. k. templom                                                     | Műemlék            | I.               | 1600-17/1951. KM, 22509/1958. ÉM 120344/1958. MM | 023                                                                           |
| 6807      | 10831     | EGREGY                       | Az r. k. templom műemléki környezete                              | Műemléki környezet |                  |                                                  | 2011, 2010, 2009, 2008, 2005, 2006, 2004, 2003, 2002, 2001, 022/14, 023, 2062 |
| 11060     | 10832     | Attila utca 136.             | Római villagazdaság építészeti maradványai                        | Műemlék            | II.              | 19/2003. (XII. 19.) NKÖM                         | 67/11, 67/13, 67/4, 134/2                                                     |

- **helyi védelem**

Hévíz a 16/2007.(VI.1.) önkormányzati rendeletben rögzítette az épített örökség helyi védelmének jogszabályi hátterét. A rendelet karbantartása, felülvizsgálata folyamatos.

A rendelet tartalmazza:

- a védelemre javasolt ingatlanokat (40 db)
- az egregyi Szőlőhegy területén lévő présházakat (6 db)
- az utak mentén lévő kereszteket (7 db) és az I. és II. világháborús emlékműveket
- helyi területi védelmet jelöl ki
  - a Széchenyi utca – Kölcsey utca – Park utca és József A. utca – Szent András utca – Vörösmarty utca – Arany J. utca – Árpád utca által határolt területre
  - az Egregyi utca térségére
- utcaképi védelmet ír elő
  - a Templom közre
  - a Szent András utca, Árpád utca, József A. utca és Egregyi utcára
- egyedi tájértékként rögzíti

- az egregyi Szőlőhegy teljes területét.
- **védett, védendő táji, természeti értékek**
  - Hévízi-tó Természetvédelmi Terület (országos védettségű 19/1993.(IV.7.) KTM rendelet és 23/2006.(IV.20.) Kv. VM rendelet)
  - az ex-lege védett lápok (országos védettségű)
  - helyi jelentőségű védett természeti terület (Hotel Helios parkja Hrsz.:1496/1)
  - értékes egyedi fák, fasorok, facsoportok (9helyen)
  - egyedi tájértékek (szobrok, emlékművek, emléktáblák, fészületek (32 elem), egyedi fák, facsoportok (6 elem)
- gyógyhely és gyógyhely védőterülete  
(Egészségügyi miniszter 617/Gyf/1970. számú határozata)

- **Világörökség**

A Hévízi-tó a világ egyik legjelentősebb természeti, mára részben kultúrtáji öröksége. Egyedülálló természetes termál forrástó. Hévíz városa a Hévízi-tó önálló megjelenítését tartja a legcélravezetőbbnek és ennek érdekében már meg is tette az első szükséges lépéseket.

## 1.5. KÖZLEKEDÉS

---

A városfejlesztés alapvető célja a közlekedés városi rendszerének újragondolása az idegenforgalmilag legfrekvenciáltabb területek nyugalmanak és tiszta környezetének biztosítása, illetve a város lakói és szállóvendégei jobb kiszolgálása érdekében. A cél a belváros autó-mentesítése, ennek érdekében parkolóhelyeknek, illetve a környezetvédelmi, és turisztikai funkcionális problémákat okozó buszpályaudvarnak, mint nem ide illő funkcióknak az áthelyezése. Az utóbbi célok megvalósításának feltétele a Széchenyi-utca túval ellentétes oldalán fekvő nagy parkoló felújítása, kibővítése az áthelyezett parkolók fogadására, a parkoló minőségi szintjének emelése, továbbá az új buszpályaudvar létesítése. Utóbbira az ide naponta ingázó munkavállalók, diákok és az ide kirándulni, gyógyulni naponta érkező vendégek miatt megjelenő 250 – 300 buszjárat, illetve az utazóközönség igényes kiszolgálása miatt van szükség.

Az autóforgalom korlátozása mellett a város célja a megközelíthetőség javítása a keresletvezérelt tömegközlekedési szolgáltatás elindításával, illetve környezetkímélő kerékpáros és elektromos kerékpáros kölcsönző rendszer és kiegészítő szolgáltatásai elindításával.

### Közüti hálózati kapcsolatok

A hálózati kapcsolatok konkrét fejlesztésében a város csak lobbizási tevékenységgel tud részt venni. Ezek fejlesztése elsősorban állami feladatkörbe tartozik.

A nagytérési kapcsolatok tekintetében az M7 ap. játszik kiemelt szerepet. Ennek közvetlen elérése a jelenleg fejlesztés alatt lévő 76 sz. főúton keresztül lesz biztosított. Új nyomvonalon épül a 76 sz. főút az M7 ap. és Zalacsány között (Balatonszentgyörgy elkerülő szakasz,

Fenekpusztai fejlesztés, 71 sz. főúti nyomvonal felhasználása, stb.), mely így megérinti a várost. A tervezett fejlesztések kiépítése rövidtávon megtörténik. Kiemelten célszerű fejleszteni ezen felül a Sármellék-Hévíz közötti útszakaszt (Hévíz-Balaton Airport) az eljutási idő csökkentése érdekében.

A BTSz-ben szereplő Hévíz-Karmacs összekötő utat a szerkezeti terven szerepeltetjük, azonban indokoltsága nem alátámasztott. Karmacs község rendezési tervében sem szerepel.

A város északi területeinek feltárása és a belvárosi átmenő forgalom csökkentése érdekében az északi elkerülő utat meg kell építeni.

### **Főbb közlekedési csomópontok**

A városban az alábbi főbb csomópontok fejlesztése tervezett:

- Ady u. – Vörösmarty u.: geometria javítása, látómező biztosítása
- Ady u. - Kossuth u. – Lótuszvirág u.: korábban körforgalmú csp-i terv készült erre a helyszínre, az Ady utca lezárásával a geometria javítható, láthatóság növelhető
- Ady u. – Széchenyi u.: kapacitásprobléma a déli elkerülő úttal megszűnik
- Ady u. – Nagyparkolóhoz vezető út (Széchenyi u. eleje): a parkoló fejlesztésével javul
- Széchenyi u. – Kölcsey u. – Nagyparkoló tér: a Kölcsey utca átalakítása és az Autóbusz pályaudvar áthelyezésével megoldható a kapacitás probléma

### **Belső úthálózat (keresztmetszet, közterületi parkolás)**

A fejlesztéseket részletesen az alátámasztó munkarész tartalmazza.

### **Közösségi közlekedés**

Meglévő autóbusz-pályaudvar megszüntetése és új autóbusz pályaudvar megépítése.

Az új autóbusz pályaudvar az önkormányzat tulajdonában álló, elkerülő út melletti telekre kell áthelyezni.

### **Tömegközlekedés fejlesztés**

A helyi járatok központ elkészültével és a közösségi közlekedési útvonalak megállóhelyeinek kialakításával ennek a feltételei megteremtődnek.

### **Kerékpáros közlekedés**

#### **Mentális kerékpározás fejlesztés**

A városban a szükséges átmenő kerékpárutak hálózata kiépült. A városi fejlesztéseket (útfelújítások, stb.) minden esetben úgy kell kialakítani, hogy az új létesítmények biztosítsák a biztonságos kerékpározás feltételeit. Ennek kiteljesítésére célszerű lenne egy kerékpárhálózat fejlesztési tanulmány elkészítése a város területére.

### **Kerékpáros és elektromos kerékpár kölcsönző rendszer kialakítása**

Automata kerékpáros kölcsönzők dokkoló állomások kiépítése.

### **Akadálymentesítés**

A korábbi kissé spontán járdafejlesztések során az akadálymentes közlekedés feltételeit nem biztosították. Ennek javítása szükséges.

### **Gépjármű elhelyezés, parkolás**

Nagyparkoló átépítése, a parkolóhelyek bővítése, a 118/4 hrsz területén lehetséges. A város nyugati kapujában (Ady E. u.), valamint az Ady E. u. – Lótuszvirág utca csomópontjában új, nagy kapacitású parkolóhelyek kialakíthatók

## 1.6. KÖZMŰELLÁTÁS

---

Hévíz mind a víziközművek (ivóvíz, szennyvíz, csapadékvíz), mind az energia közművek vonatkozásában ellátottnak tekinthető. Az egyes műtárgyak és jelentősebb vezetékek helyét a szerkezeti terv jelöli.

Az egyes vezetékekre vonatkozó védőövezetek nagyságát a „Közművesítés javaslat” alátámasztó munkarész tartalmazza, mely rögzíti:

- a meglévő közműhálózat folyamatos minőségi fejlesztésének szükségességét
- az újonnan beépítésre szánt és nem szánt területeken a fejlesztéssel párhuzamosan a teljes körű közművesítés megvalósítását
- a megújuló energiák – környezetkímélő, tiszta energiaforrások – kiaknázására vonatkozó átfogó jellegű tanulmány elkészítésének szükségességét, melynek mind a termálhő és biomassa, mind a napenergia hasznosításának városépítészeti kérdéseire is ki kell térni. A szélenergia vonatkozásában sem az OTTrT, sem a Zala megyei TrT nem jelöli célterületnek Hévizt.

## 1.7. KÖRNYEZETVÉDELME

---

Hévíz Város településfejlesztési koncepciója és szerkezeti terve a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezés sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 2012. évi Kormányrendelet) szerint készül.

Az épített környezet alakításáról szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet és a többször módosított, a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény (Kvt.), valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerint „a település egészére készülő településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv” esetén minden esetben környezeti vizsgálat készítése szükséges, mely a megalapozó vizsgálat során elkészült.

Az általános követelmények figyelembe vételével a tervezési feladat sajátosságait szem előtt tartva a környezetvizsgálat általános szempontjait a következők:

- A helyzetfeltárás keretében történik a környezeti alapállapot és a jellemző környezetterhelések vizsgálata a hatályos előírások, követelmények tükrében. A vizsgálatok során megállapításra kerül a településrendezés eszközeivel való elvárt intézkedések köre és egyéb környezetvédelmet érintő javaslatok.
- A helyzetelemzés és a helyzetértékelés segíti településfejlesztési koncepció alapján a szerkezeti tervmódosítás elkészítését.
- A környezeti értékelés során az államigazgatási szervek az érintett lakosság, és a szervezetek módosíthatják, javíthatják a terv minőségét.

A helyzetfeltárás, elemzés és értékelés során az alábbi környezethasználatok kerültek figyelembevételre:

- A talaj és a vizek védelme
- A levegőminőség védelme
- Hulladékgazdálkodás
- Zaj elleni védelem
- Települési és épített környezet, kulturális örökség védelme
- Táj- és természetvédelem

A környezetvédelem fejezet rögzíti az egyes területhasználatokra vonatkozó, a tervezés és megvalósítás során figyelembe veendő jogszabályokat.

## **1.8. VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK**

---

Hévíz földtani, gyógyhelyi és örökségvédelmi adottságai miatt a fejlesztési lehetőségek korlátozottak, a „túlépítés” az évszázadokon keresztül létrejött értékek – a hazai és nemzetközi hírnév, az élhető város – megsemmisüléséhez vezethet.

A településszerkezeti terv jelöli a különböző jogszabályokban megfogalmazott védőterületeket, melyek közül kiemelkedő jelentőségű:

- a gyógyhely határa és ennek védőterülete
- az országos jelentőségű természetvédelmi terület határa
- az ex lege védett láp területek
- a nemzeti ökológiai hálózat magterülete
- a nemzeti ökológiai hálózat ökológiai folyosó és annak puffer területe
- a műemléki környezet határa
- a régészeti lelőhelyek határa
- a helyi építészeti értékvédelmi terület határa
- utak védőterülete
- közművek védőterülete

A Hévízi tó védelme érdekében több tanulmány is készült a tó környezetét, ill. a teljes beépítésre szánt területeket érintő, az építészeti övezetekben korlátokat rögzítő szabályok vonatkozásában, melyeket jelenleg a hatályos HÉSZ tartalmazza. Az új HÉSZ és szabályozási terv készítése során fenti szabályok pontosítása, életszerűvé tétele szükséges.

## **2. VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK)**

Hévíz város jelenleg készítés alatt álló településrendezési tervét 1991 óta több - esetenként az egész város területére, másszor annak egyes részeire vonatkozó – terv is megelőzte, melyek készítése során az országos, a megyei és a helyi érdekek egyaránt figyelembevételre kerültek a mindenkori igényeknek és jogszabályi környezetnek megfelelően.

Fentieknek tudható be, hogy a hatályos településszerkezeti tervhez – 342/2015 (XII.31.) Kt határozat – képest a város területfelhasználásában – az új településfejlesztési koncepcióban

rögzített fejlesztési szándékoknak megfelelően – jelen településszerkezeti tervben alapvető módosulások nem következtek be.

A hatályos településszerkezethez képest tervezett változások:

- a lakóterületek vonatkozásában:
  - o a Tavirózsa utca keleti oldalán a korábban üdülőházas terület módosul
  - o a Római út nyugati oldalán megszűnik, új besorolás Ki-1
  - o a Széchenyi utca mentén, a városközpont területén az intézményi funkciók iránti kereslet indokolja az Lk-ból Vt-be történő sorolást
  - o az Attila utca keleti oldalán két ingatlan került Ki-1-be
  - o a város északi részén (Egregyi utcától északra) lévő kertvárosias lakóterület pontosításra kerül, megvalósítása nagy távlatban előirányzott
  - o a Fecske utcától keletre a terület-felhasználás (lakó és zöldterület) pontosításra kerül
  - o **a Park u. mentén az intézményi vegyes terület egy része nagyvárosias lakóterületbe kerül**
- a vegyes területek vonatkozásában:
  - o a településközpont vegyes területek (Vt) módosításai elsődlegesen a Széchenyi utca mentén történtek az intézményi funkciók dominanciája érdekében
  - o a sport utca mentén a sportterület egy része a településközpont vegyes területbe kerül, kézilabda munkacsarnok építése céljából
  - o **a Park u. mentén az intézményi vegyes terület egy része nagyvárosias lakóterületbe kerül**
- az üdülőterületek vonatkozásában:
  - o az üdülőházas területek nagy része (Ady E. u. mindkét oldala, Attila u. nyugati oldala) exponált városszerkezeti elhelyezkedése, korosabb épületállománya miatt rehabilitációra szorul, mely egyben fejlesztést, bővítést is jelent; e területek átsorolása különleges üdülőterületbe önkormányzati igényként jelentkezett
- különleges területek vonatkozásában
  - o beépítésre szánt különleges temetőterület megszűnik (beépítésre nem szánt temetőterületek övezetébe kerül átsorolásra)
  - o sportterületek vonatkozásában
    - a Zrínyi utca északi végén tervezett sportterület déli irányban bővült, nyugati irányban csökkent
    - Lótuszvirág utcától délre új sportterület tervezett
    - megszüntetésre került a hatályos tervben lévő sportterület
  - o idegenforgalmi területek vonatkozásában
    - övezeti átsorolásra (Ki-1-ből Ki-2-be) került az Egregyi utca északi végén tervezett terület
    - új idegenforgalmi terület (Ki-1) tervezett a Lótuszvirág utca déli oldalán
    - a gyógykemping új övezeti jele Kk
    - rögzítésre került az Egregyi utca mentén meglévő lőtér (Ki-1)
    - Az Ady Endre utca mentén kijelölésre kerül a Pravoszláv egyház hitélet gyakorlásához kapcsolódó fejlesztési terület (Ke)
  - o különleges üzemi terület besorolásba került a
    - a gyógykórház üzemi területe (Ady E. u. délkeleti része)

- a településüzemeltetési terület (Attila u. keleti vége)
- o új gazdasági terület kerül kijelölésre az Ady Endre utca nyugati részén a tervezett autóbusz pályaudvar helyszínén
- a közlekedési terület vonatkozásában:
  - o az új 760-as számú útról a Büki útra történő rácsatlakozás elkészült
  - o pontosításra került a tervezett északi elkerülő út nyomvonala
  - o új nyomvonal került kialakításra a Fecske utca és a Zrínyi utca között
  - o törlésre került az Ady E. u. északi oldalán tervezett buszpályaudvar
  - o a TSZT nem jelöli az Ady E. u. – Lótuszvirág u. keleti folytatásában a hatályos tervben szereplő forgalmi utat, annak sávjában a tervezett Ksp jelű területen be nem építhető sávot ábrázol
- a zöldterületek vonatkozásában:
  - o pontosításra került e Fecske utcától keletre tervezett zöldterület)
- az erdőterület vonatkozásában:
  - o pontosításra került az Ady E. utcától délre lévő erdőterület.+
  - o új védelmi erdősáv kerül kijelölésre az Ady Endre utcáról északra a kertvárosi lakóterület határában
- mezőgazdasági területek esetében:
  - o az északi elkerülő út nyomvonala mentén pontosításra kerültek az általános és kertes mezőgazdasági területek (1b)
- a beépítésre nem szánt különleges terület
  - o e terület-felhasználási kategóriába kerültek a temetők
    - a központi (Büki úti) temető
    - az egregyi temető
  - o a belvárosban fásított vagy burkolt köztér övezetek tervezettek (Rákóczi utca, Erzsébet királyné utca, Kölcsey F. utca, Deák F. tér)

A tervezett módosítások (változások) a HÉSZ (szabályozási terv) készítése során aktualizálhatók.

A Fecske utca menti új, kertvárosias lakóterület kialakítása csak a már beépített területek felől, folyamatos megvalósítással javasolt.

### 3. TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

#### 1.4. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

Hatályos szerkezeti terv szerinti állapot:

| terület-felhasználás                        | nagyság (ha) |
|---------------------------------------------|--------------|
| Kertvárosias lakóterület                    | 170,12       |
| Kisvárosias lakóterület                     | 46,9         |
| Nagyvárosias lakóterület                    | 5,95         |
| Településközpont vegyes terület             | 23,93        |
| Intézményterület                            | 3,67         |
| Üdülőházas üdülőterület                     | 31,48        |
| Beépítésre szánt különleges terület         | 51,83        |
| Beépítésre nem szánt különleges terület     | 6,63         |
| Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület | 1,78         |
| Általános mezőgazdasági terület             | 190,77       |
| Kertes mezőgazdasági terület                | 26,76        |
| Erdőterület                                 | 216,30       |
| Zöldterület                                 | 11,39        |
| Vízgazdálkodási terület                     | 3,68         |

Tervezett szerkezeti terv szerinti állapot:

| terület-felhasználás                        | nagyság (ha) |
|---------------------------------------------|--------------|
| Kertvárosias lakóterület                    | 170,49       |
| Kisvárosias lakóterület                     | 44,01        |
| <b>Nagyvárosias lakóterület</b>             | <b>6,7</b>   |
| Településközpont vegyes terület             | 27,02        |
| <b>Intézményterület</b>                     | <b>3,14</b>  |
| Üdülőházas üdülőterület                     | 14,71        |
| Beépítésre szánt különleges terület         | 68,97        |
| Beépítésre nem szánt különleges terület     | 37,13        |
| Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület | 1,77         |
| Általános mezőgazdasági terület             | 191,37       |
| Kertes mezőgazdasági terület                | 25,74        |
| Erdőterület                                 | 218,24       |



|                         |       |
|-------------------------|-------|
| Zöldterület             | 11,59 |
| Vízgazdálkodási terület | 3,68  |

#### 4. TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Hévíz új településszerkezeti terve a területrendezési tervek elhatározásaival összhangban van. A terv figyelembe veszi az országos, és kiemelt üdülőtérületi szándékokat. A város tervezett településszerkezete az országos és megyei övezetek és előírások figyelembe vételével került kialakításra. Ahol szükséges a szerkezeti terv tájékoztatólag ábrázolja az övezetet, ahol szükséges pontosítja, ahol szükséges az előírásnak megfelelően kijelöli.

A településszerkezeti terv készítése során a mezőgazdasági térség, a térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete, a magterület, és két infrastrukturális elem, út tekintetében tartalmaz pontosításokat, minden esetben a településrendezési tervezés keretében megengedett határon belül maradva.

#### 5. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE

A Településszerkezeti terv felülvizsgálata során újonnan beépítésre szánt terület kijelölésére sor kerül. A biológiai aktivitásérték egyensúlyának szinten tartásáról gondoskodni kell. A 419/2021 (VII.15) Korm. rend. 9. mellékletében foglaltak szerint került kiszámítására a biológiai aktivitásérték változása:

|                           |                 |
|---------------------------|-----------------|
| <b>JELENLÉGI ÁLLAPOT:</b> | <b>121,2906</b> |
|                           |                 |
| <b>TERVEZETT ÁLLAPOT:</b> | <b>123,4691</b> |

A biológiai aktivitásérték számítás eredménye azt mutatja, hogy a változás következtében nem csökken a település biológiai aktivitásértéke. Az utolsó állapot szerint Hévíz város biológiai aktivitásértéke a felülvizsgálatban megállapított értékhez viszonyítva +2,1788.



# HÉVÍZ VÁROS SZERKEZETI TERVE

M=1:6000

## JELMAGYARÁZAT

- Módosítási terület határa
- Közigazgatási terület határa
- Meglévő belterület határ
- Tervezett belterület határ
- Nagy távlatú fejlesztési terület határa

## BÉÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

### MEGLÉVŐ TERVEZETT

- Nagyvárosi lakóterületek
- Kisvárosi lakóterületek
- Kertvárosi lakóterületek
- Településközpont vegyes területek
- Intézményterület
- Üdülöházas üdülőterületek
- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek
- Különleges területek-sportterület
- Különleges területek-gyógykemping
- Gyógykórház és Gyógyfürdő létesítmények területe
- Különleges idegenforgalmi fejlesztési terület
- Különleges idegenforgalmi fejlesztési terület védett, vagy érzékeny természeti területen
- Különleges közlekedési létesítmények - autóbusz pályaudvar
- Különleges üzemi terület
- Különleges üdülőterület

## BÉÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

### MEGLÉVŐ TERVEZETT

- Béépítésre nem szánt különleges sportterület
- Béépítésre nem szánt különleges temető terület
- Béépítésre nem szánt különleges fásított v. burkolt közterület
- Zöldterület, közpark
- Védelmi erdő
- Gazdasági erdő
- Közelítési erdő
- Általános mezőgazdasági területek (szántó, rét, legelő, gyepek)
- Kertes mezőgazdasági területek
- Vizgazdálkodási területek
- Ásványi nyersanyag tekintetében megkutatott terület határa

## ÖRÖKSÉGVÉDELEM

- Világörökség várományos terület határa
- Műemlék
- Műemléki környezet határa
- Helyi építészeti értékvédelmi terület határa
- Régészeti lelőhely határa, azonosítója
- Világörökség várományos terület határa
- Gyógytó
- Gyógyhely határa
- Gyógyhely határának javasolt módosítása
- Gyógyhely védett területe
- Országos jelentőségű természetvédelmi terület határa
- Lápterület (Ex lege védett)
- Nemzeti ökológiai hálózat - magterület
- Nemzeti ökológiai hálózat - ökofojoso
- Nemzeti ökológiai hálózat - puffertérület
- Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
- Tájkarakter védelem szempontjából kiemelten kezelendő terület
- Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület határa
- Egyedi tájérték határa
- Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete

## KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

- Főút - meglévő
- Gyűjtőút - meglévő
- Gyűjtőút - tervezett
- Tervezett főbb közlekedési útvonalak, vízmozgást biztosító útszakasz. Keszthely jóváhagyott szerkezeti terve alapján
- BTSZ-ben szereplő úthálózati elem
- Javasolt kiszolgáló út
- Gyalogos forgalmú terület
- Kerékpárút nyomvonala
- Közerületi fásított parkoló terület - meglévő
- Közerületi fásított parkoló terület - tervezett
- Jelentős közhasználatú parkolóhely
- Autóbusz pályaudvar
- Főút védőtávolságának határa

## KÖZMŰVEK

- Villanyvezeték
- Villanyvezeték védőtávolságának határa

## Meglévő Tervezett

- Szennyvíztisztító
- Gázfogadó állomás
- Víztorony
- Intézmények
- Igazgatási központ
- Oktatási központ
- Művelődési központ
- Egyházi központ
- Egészségügyi központ
- Kórház
- Sport központ
- Termál strand
- Kemping
- Temető

|                                                                                                                                   |  |                                                                                                                                   |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>HÜBNER</b> ÉPÍTÉSZETI STÚDIO ÉS KER. KFT.<br>PECS, JÁNOS U. 8.                                                                 |  | <b>5T</b>                                                                                                                         |  |
| <b>HÉVÍZ</b>                                                                                                                      |  | <b>HÉVÍZ VÁROS</b>                                                                                                                |  |
| <b>TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE</b>                                                                                                   |  | <b>SZERKEZETI, SZABVÁZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA</b>                                                                                 |  |
| <b>SZERKEZETI TERV</b>                                                                                                            |  | <b>SZERKEZETI TERV</b>                                                                                                            |  |
| Készült az Állami Alapadatok Felhasználásával<br>A Terv a Hübner Tervező Kft. Szellemi Terméke. Szerzői Joggal Védelem Alatt Áll. |  | Készült az Állami Alapadatok Felhasználásával<br>A Terv a Hübner Tervező Kft. Szellemi Terméke. Szerzői Joggal Védelem Alatt Áll. |  |
| 2016. DECEMBER 22.                                                                                                                |  | 2023. Május                                                                                                                       |  |

