 **HÉVÍZ VÁROS POLGÁRMESTERE**

 8380 Hévíz, Kossuth Lajos u. 1.

Iktatószám: HIV/1155-25/2024.

Napirend sorszáma:

**Előterjesztés**

**Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete**

**2024. augusztus 29-ei rendes nyilvános ülésére**

**Tárgy:** Hévíz Településrendezési eszközeinek 2022. évi 2. számú módosítása, záró véleményezésre bocsátás

**Az előterjesztő:** Papp Gábor polgármester

**Készítette:**  Vasas Ottó települési főépítész

**Megtárgyalta:** Pénzügyi, Turisztikai és Városfejlesztési Bizottság

**Törvényességi szempontból ellenőrizte:** dr. Tüske Róbert jegyző

Papp Gábor

polgármester

**1.**

**Tárgy és tényállás ismertetése**

Tisztelt Képviselő-testület!

Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Helyi Építési Szabályzatról szóló 45/2016. (XII.22.) önkormányzati rendeletével alkotta meg a Helyi Építési Szabályzatot mellékletét, a Szabályozási Tervet, a 342/2015. (XII.31.) számú határozatával pedig a Szerkezeti Tervet.

Tisztelt Képviselő-testület az előterjesztés két módosítási javalatot tartalmaz, melyek:

1. Hévíz, 988 hrsz. ingatlant érintő módosítási kérelem

2. Hévíz, Vajda Ákos utcát (812/18 hrsz.) ingatlant érintő módosítási kérelem

1. Hévíz, 988 hrsz. ingatlant érintő módosítási kérelem

A Hévíz Kölcsey Ferenc utca 988 hrsz. ingatlan tulajdonosai 2020 évben megkeresték Hévíz Város Önkormányzatát eladási szándékkal, mellyel kapcsolatosan Tisztelt Képviselő-testület 21/2020. (I.30.) határozatával elrendelete az ingatlanra vonatkozó elővásárlási jog törlését.

A Molnár Tiborné tulajdonos Dr. Molnár Attila meghatalmazott ügyvéd és Alberti Sándor a Vasúti Alkalmazottak Rudolf Segélyegyesületének elnöke mint az ingatlannal rendelkezni jogosult tulajdonosok kérelmet nyújtottak be, melyhez az ÉP-BIO Kft. által készített beépítési tanulmánytervet mellékeltek.

Az ingatlan északi felén a Gyöngyvirág köz felé eső részen földszintes multifunkciós épületegyüttes kerülne elhelyezésre, míg a déli felén az Erzsébet Hotelt kiszolgáló parkoló kerülne kialakításra a Kölcsey utca felől történő behajtással.

A módosítás célja a jelenleg Kb-kt besorolású 988 hrsz. ingatlant a szomszédos Vt-1 övezetbe sorolása, az új beépítésre szánt területek utáni zöldterület létesítése, a biológiai aktivitásérték szinten tartása mellett.

Hévíz Város településrendezési eszközeinek jelen, 2022. évi 2. számú módosítása ezen kiemelt fejlesztés megvalósulásához kapcsolódik, melyről a Tisztelt képviselő testület 140/2022. (VI.30.) és a 190/2023. (XI.30.) határozatával hagyott jóvá. A módosítások kezdeményezője Hévíz Város Önkormányzat, Molnár Tiborné (1/2 tulajdonos) és a Vasúti Alkalmazottak Rudolf Segélyegyesülete (1/2 tulajdonos). A módosítási eljárás az ingatlan tulajdonosainak teljes költségviselése mellett történik, melyhez szükséges volt a településrendezési szerződés megkötése. A szerződés 2023. február 15-én aláírásra került.

Tisztelt Képviselő-testület a településrendezési eszközök módosítása során a területet kiemelt fejlesztési területté minősítette. Ezáltal lehetőség nyílott a településrendezési eszközök módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § alapján egyszerűsített eljárásban történő egyeztetési szabályok alkalmazására, mely esetben az ügyintézési idő jelentősen lecsökkenhet.

Az eljárás megindításával meg kellett várni a 2021. évi 3. számú HÉSZ módosítás lezártát, mely 2023. októberében történt meg. Ezt követte a 2022. évi 2. számú módosítás a környezeti értékelés szükségességének eldöntéséhez készült dokumentáció alapján a környezeti értékelési szakaszának lefolytatása.

2. A Hévíz, Vajda Ákos utca 812/18 hrsz. érintő módosítás

A 2022. évi 2. sz. módosítási eljárás kiegészült a Hévíz, Vajda Ákos utca 812/18 hrsz. ingatlant érintő módosítási kérelemmel.

Tóth János a Hévíz, Vajda Ákos utca 11., 807/4 hrsz. ingatlan tulajdonosa 2022 évben megkereste Hévíz Város Önkormányzatát az az ingatlan előtti „zsákutca” megvásárlási kérelmével.

Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Vajda Ákos utca 807/4. hrsz-ú ingatlanhoz csatlakozó közterület tulajdonjogának rendezéséről 142/2022 (VI.30.) számú Kt. határozatával támogatta a vásárlási kérelmet.

A módosítás célja a jelenleg Köu besorolású Vajda Ákos utca 812/18 hrsz. ingatlan a vázrajz szerinti részét a szomszédos Lk-2 övezetbe sorolása, a változók szinten tartása mellett.

A településrendezési eszközök módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D. § (4) b) pontja alapján a Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.

Egyeztetve a Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Irodájával jelen módosítás egyszerűsített eljárási rend alá tartozik a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés bb) pontja alapján.

A kiegészített egyszerűsített eljárási rendet tisztelt Képviselő-testület 191/2023. (XI.30.) határozatával hagyta jóvá.

Hévíz Város településrendezési eszközeinek jelen, 2022. évi 2. számú módosítás kiegészítését szükséges volt egybe vonni, mivel az eljárásrend azonos.

A módosítások kezdeményezője Hévíz Város Önkormányzat és Tóth János (tulajdonos). A módosítási eljárás a tulajdonos teljes költségviselése mellett történik, melyhez a szükséges településrendezési szerződés 2024. első hónapjaiban aláírásra került.

Tisztelt Képviselő-testület a településrendezési eszközök módosítása során a területet 195/2022. (XI.7.) Kt. határozatával is kiemelt fejlesztési területté minősítette. Ezáltal lehetőség nyílott a településrendezési eszközök módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § alapján egyszerűsített eljárásban történő egyeztetési szabályok alkalmazására, mely esetben az ügyintézési idő jelentősen lecsökkent.

A módosítási eljárás az E-tér felületén keresztül megindításra került, melynek első lépcsője a környezeti értékelés előzetes szükségességének vizsgálata volt. Az előzetes állásfoglalás kikérése megtörtént. A megkeresett tizenhat államigazgatási szervből tizenhárom foglalt állást, melyeket a tisztelt képviselő testület 95/2024. (VI.27.) Kt. határozatával jóváhagyott. Továbbá a képviselő testület a szakmai állásfoglalások alapján környezeti vizsgálat elvégzését nem tartotta szükségesnek.

A helyi partnerek véleménye is fontos volt a módosítási eljárás során, melyet a településrendezési eszközök módosítása során Hévíz Város Önkormányzata Képviselő-testületének partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 18/2018. (IV.26.) önkormányzati rendelete alapján egyeztettünk, az összefoglaló, részletes szakmai tájékoztató anyagra nem érkezett vélemény, felhívásunkra, megkeresésünkre nem történt reakció. Ezáltal a helyi rendelet szerinti partnerségi egyeztetést a 94/2024. (VI.27.) számú Kt. határozattal lezártuk.

A módosítás eljárás következő lépése az E-tér felületén történő kötelező partnerségi egyeztetés folyamata volt, melyben a hivatalos felületen regisztráltak és az összes környező érintett önkormányzat megkeresésre került.

Ez E-tér felületén közzétett részletes szakmai tájékoztató anyagra nem érkezett vélemény, felhívásunkra, megkeresésünkre nem történt reakció.

Az időközben lezajlott önkormányzati választások során életbe lépő változásokkal tárgyi településrendezési eszköz módosításáról hivatali értekezlet került megtartásra. A leköszönő és az októbertől hivatalba lépő új polgármester egyetértésében a módosítási anyag kiegészítésre került a 988 hrsz-t érintően egy „max. földszintes épület építhető” passzussal.

Az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 67-68. § alapján előírtaknak megfelelően kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az összefoglaló jelentést szíveskedjenek elfogadni, hogy döntési határozatukkal a végső szakmai véleményezési záró szakasz lefolytatását az Állami Főépítész úrnál kezdeményezni tudjuk.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, az előterjesztést megvitatni, és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek! A napirendben a döntési javaslat szerinti döntés meghozatala szükséges és arányos döntés.

**2.**

**Határozati javaslat**

1. Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete 342/2015. (XII.31.) sz. határozattal elfogadott Hévíz Város Szerkezeti Tervének és a 45/2016. (XII.22.) önkormányzati rendelettel megalkotott Helyi Építési Szabályzatnak, az előterjesztés módosítás tervezetét a partnerekkel történt véleményeztetést, az eljárást és az arra nem érkezett véleményt megismerte, azt elfogadja és kezdeményezi, hogy a Hévíz Város Településrendezési eszközeinek 2022. évi 2. számú módosítása az előterjesztésben foglaltak szerint záró szakmai véleményezésre benyújtásra kerüljön.

2. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 67-68. § alapján egyszerűsített eljárásban nyújtsa be az Állami Főépítészi hatáskörében eljáró Zala Megyei Kormányhivatalhoz a záró szakmai vélemény kérelmet.

Felelős: Papp Gábor polgármester,

Vasas Ottó települési főépítész

Határidő: 2024. szeptember 9.

**4.**

**Felülvizsgálatok - egyeztetések**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Polgármesteri Hivatal** | | | |
| **név** | **beosztás/feladat** | **aláírás** | **megjegyzés** |
| Vasas Ottó | települési főépítész |  |  |
| dr. Tüske Róbert | törvényességi felülvizsgálat |  |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Külsős partner** | | | |
| **név** | **beosztás** | **aláírás** | **megjegyzés** |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |