

# HÉVÍZ

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2020. ÉVI 1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁSBAN

**VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ**  
*EGYEZTETŐ TÁRGYALÁS UTÁN PONTOSÍTOTT DOKUMENTÁCIÓ*



**2021. február**

**Készítette:** 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.

# **HÉVÍZ VÁROS**

## **TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK**

### **2020. ÉVI 1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA**

### **TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁSBAN**

## **TERVEZŐK:**

**DR. KOVÁCS PÉTER**

**TELEPÜLÉSTERVEZÉS TT-02-0656**

**2021. február**

**Készítette: 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.**



---

# TARTALOMJEGYZÉK

---

## I. JÓVÁHAGYÁSRA NEM KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

01. ELŐZMÉNYEK.....	4.
02. A MÓDOSÍTÁS HELYSZÍNE.....	5.
03. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI.....	7.
04. ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK.....	31.

## II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

01. A SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK HATÁROZAT-TERVEZETE .....	36.
02. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK RENDELET-TERVEZETE .....	38.

## III. MELLÉKLETEK

<b>1. SZÁMÚ MELLÉKLET:</b> TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS.....	41.
<b>2. SZÁMÚ MELLÉKLET:</b> FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT A MEGLAPOZÓ VIZSGÁLATOKRÓL ÉS ALÁTÁMASZÓ MUNKAÉRSZEKRŐL.....	43.

## HÉVÍZ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

### I. JÓVÁHAGYÁSRA NEM KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

#### 1. ELŐZMÉNYEK

Hévíz Város településrendezési eszközeinek 2020. évi 1. számú módosítása egy módosítási szándékot tartalmaz. A módosítási eljárás célja, hogy támogassa az orosz Pravoszláv Egyház hévízi templomához tartozó parókia, közösségi ház, vendégszállás és szeminárium épületének megépítését a Hévíz Város Helyi Építési Szabályzatában foglalt előírások megváltoztatásával.

Ennek érdekében Hévíz Város Önkormányzat Képviselő- testülete 211/2020 (XI.3.) számú határozatának 2. pontjával a Hévíz 1512/1, 1513/1. helyrajzi számú ingatlanok leválasztásra kerülő részét (lásd.: módosítás helyszíne munkarész) kiemelt fejlesztési területté nyilvánította és azonos számú határozatának 1. pontjában döntött Hévíz Város településrendezési tervének módosításáról (1. számú melléklet).

Előzőek alapján, Önkormányzat a településrendezési eszközök módosításának egyeztetési eljárását a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32.§ (6) bekezdésében foglaltak alapján tárgyalásos eljárásként kívánja lefolytatni. A tárgyalásos eljárás a vonatkozó kormányrendelet szakasza szerint, a partnerségi egyeztetés kezdeményezésével indul.

Hatályos településrendezési eszközök az 342/2015. (XII.31.) határozattal elfogadott Településszerkezeti terv, valamint Hévíz Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 45/2016. (XII.22.) rendelete.

Képviselő-testület a településfejlesztési és településrendezési dokumentumok, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézmények partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 14/2017. (III.31.) önkormányzati rendeletében fogalmazta meg, melyet jelen eljárásban is alkalmazni kíván.

Önkormányzat megbízásából a módosítást az 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft. készíti, Dr. Kovács Péter (TT-02-0656) településtervező irányításával.



## 2. A MÓDOSÍTÁS HELYSZÍNE

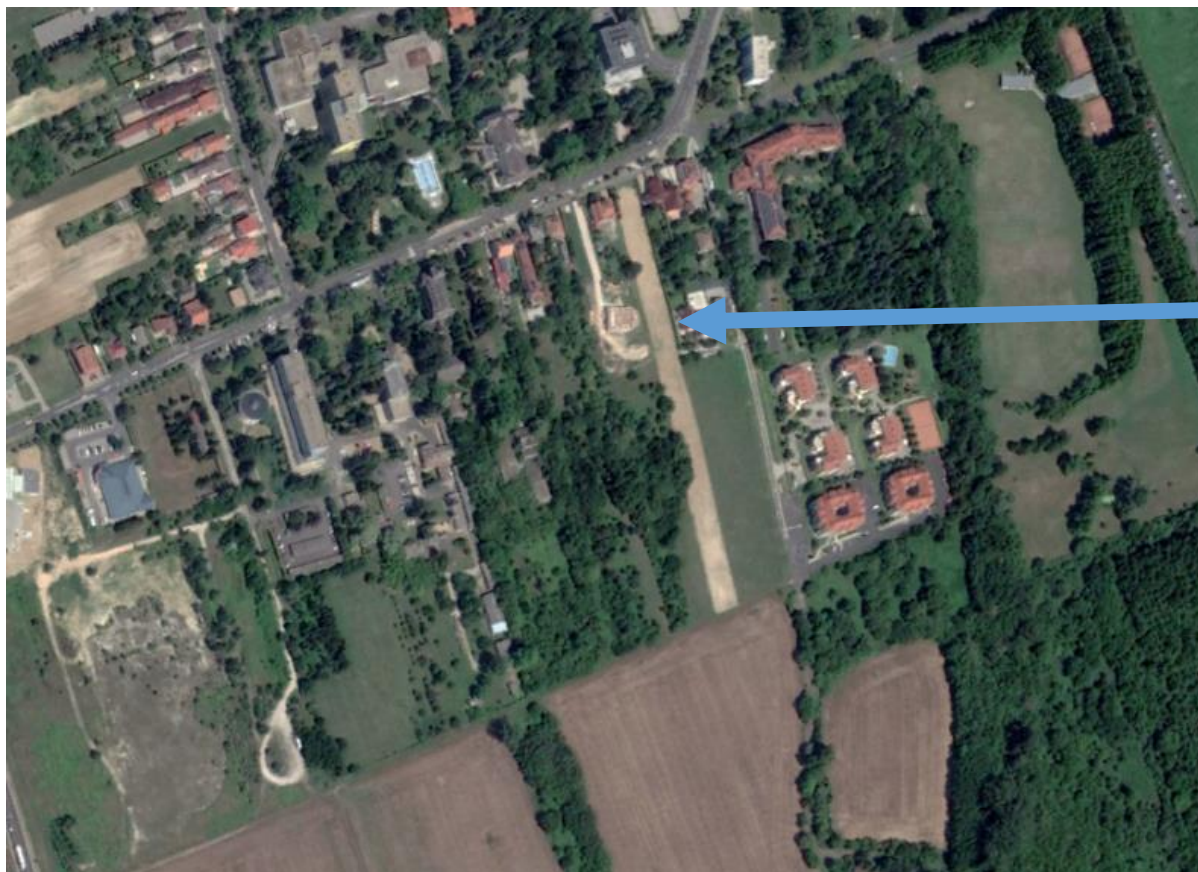
A módosítással érintett terület Hévíz központi belterületének dél-nyugati részén található. A területet északról az Ady Endre utca, keletről a Római utca délről és nyugatról pedig a település közigazgatási területének határa fogja körül.

A módosítással érintett területen belül, a tervezett telekalakítással érintett ingatlanok környezetében üdülő, a lakó rendeltetésű ingatlanok találhatók. A terület átalakulás alatt áll, az Ady Endre utca mentén a lakófunkció csökken a rendeltetések átalakulnak, a telkek összeolvadnak.

A jelenleg 1510/2. helyrajzi számú hátsó, kiszélesedő részén jelenleg folyamatban van a Pravoszláv Egyház templomának építése, az Ady Endre utca felőli, keskeny részen pedig a későbbiekben a tervek szerint a liturgikus bevonulás elemei, és parkolók kerülnek kialakításra. A templomhoz tartozó parókia, közösségi ház, vendégszállás és szeminárium megépítéséhez viszont szükségessé vált az ingatlan bővítése, melyet az építető a szomszédos 1512/1 és a 1513/1. helyrajzi szám alatti ingatlanok telekvégeinek leválasztásával, és beolvasztásával kíván megvalósítani.



ingatlan-nyilvántartási alaptérkép



**ortofotó (a templom építése már látható)**

[illegible]



Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv. ága	Min.o.				ha. m²						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1510/2		kivett, beépítetlen terület		0.3744	-	1510/2		kivett, beépítetlen terület		0.4972	-		
1512/1		kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület		0.1434	-	1512/1		kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület		0.0720	-		
1513/1		kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület		0.1234	-	1513/1		kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület		0.0720	-		
Összesen:				0.6412						0.6412			

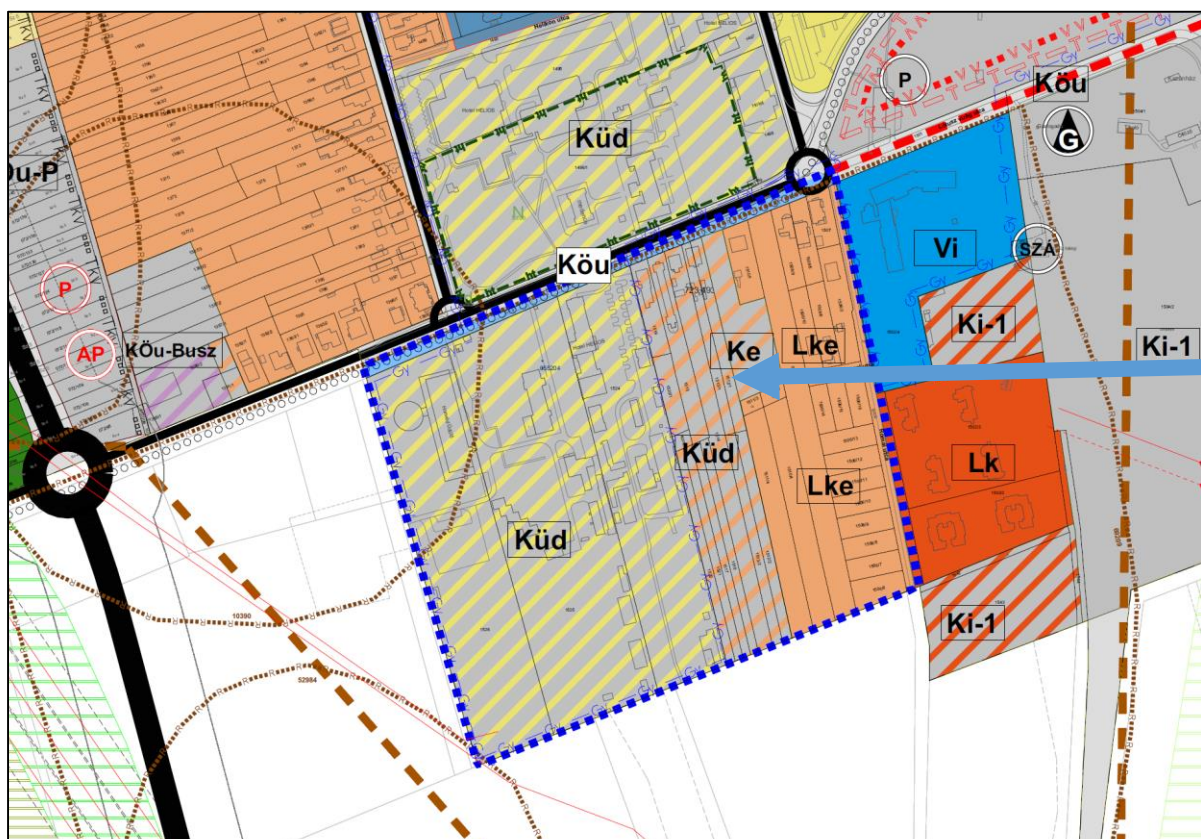
tervezett telekalakítás adatai

### 3. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSE

#### 3.1 A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖKBEN

##### A szerkezeti terv

A módosítással érintett területen belül Különleges beépítésre szánt üdülőtérületet (Küd), különleges egyházi területet (Ke) és kertvárosias lakóterületet (Lke) jelöl a szerkezeti terv. A módosítással közvetlenül érintett ingatlanok Különleges üdülő, és különleges egyházi területbe soroltak.

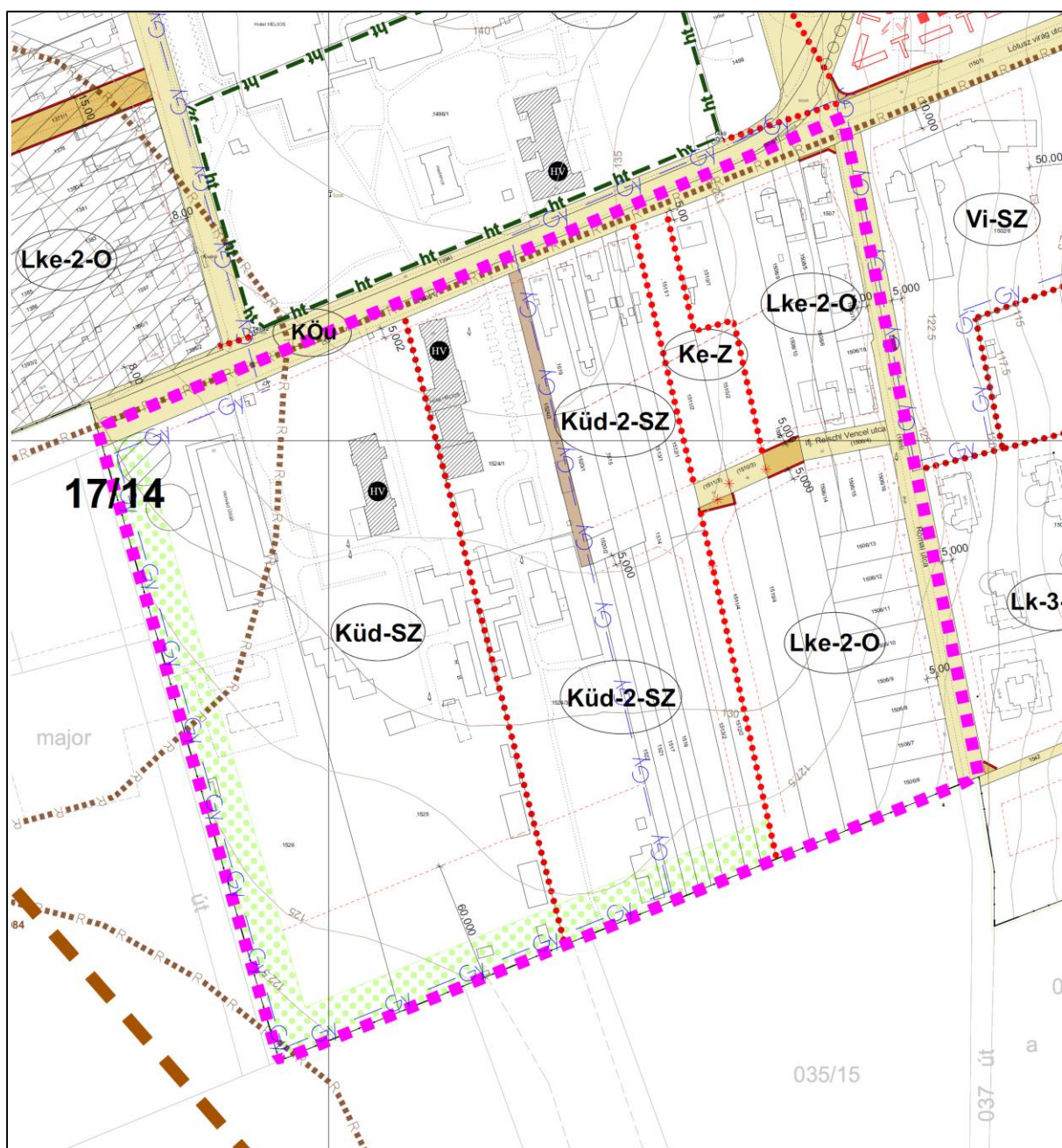


Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből

## A szabályozási terv

A szabályozási terv, a szerkezeti terv elhatározásaival összhangban a módosítással érintett területen belül az ingatlanokat Különleges beépítésre szánt üdülőtérület (Küd-SZ, Küd-2-SZ), különleges egyházi terület (Ke-Z) és kertvárosias lakóterület (Lke-2-O) övezetekbe sorolja. A tömbön belül egy magánutat, és egy zsákutcaként kialakítandó közutat (Ifj. Reischl Vencel utca) jelöl. A hatályos településrendezési tervek még az egyházi területet érintő telekalakítás előtti alaptérképi állapotot tartalmazzák. Időközben a szabályozási terven rögzítettekkel összhangban a Ke-Z jelű övezetbe tartozó ingatlanok összevonása megtörtént (1510/2 hrsz.)

Jelen módosítási eljárásban a módosítás a Ke-Z és Küd-2-SZ övezetek közötti övezeti határvonal módosítását érinti.



Kivonat a hatályos szabályozási tervből



## 3.2 A JAVASOLT MÓDOSÍTÁS

### 3.2.1. A módosítási szándék

A Pravoszláv Egyház fejlesztési elképzeléseinek figyelembe vételével 2018. évi módosítással került kialakításra a településrendezési tervben a megvalósítást biztosító szabályozási környezet. A korábbi tervek is tartalmazták, hogy a templomon kívül, a kiszélesedő telekrész északi és déli telekhatárán további kapcsolódó funkciójú épületek (parókia, zárándokház, kerengő) kerülnek kialakításra a telekhatárok mentén.

Az első ütemben tervezett templom építése folyamatban van. Időközben formálódott a kapcsolódó funkciókat (parókia, közösségi ház, vendégszállás és szeminárium) tartalmazó épületek elhelyezésének koncepciója, azzal összhangban, hogy lehetőség nyílt a szomszédos 1512/1 és 1513/1 hrsz. ingatlanok telekvégeinek megvásárlására, összevonására.

Előzőek alapján tehát a hitélethez kapcsolódó fejlesztések megvalósítás érdekében, a fejlesztési cél 1512/1 és 1513/1 hrsz. ingatlanok telekvégeinek és a 1510/2 ingatlanok összevonásával kialakuló telken a templomhoz kapcsolódó egyéb létesítmények korábbihoz képest új pozícióban való elhelyezése.

Az érintett ingatlanok azonban a hatályos településrendezési tervekben nem azonos övezetbe soroltak. A 1512/1 és 1513/1 hrsz. ingatlanok Küd-2-SZ jelű, beépítésre szánt különleges üdülőterületek övezetébe, a 1510/2 hrsz ingatlan pedig a Ke-Z jelű, beépítésre szánt különleges egyházi létesítmények elhelyezési terület övezetébe sorolt. A telekalakítás feltétele, hogy az érintett ingatlanok azonos övezetben legyenek.

Ennek érdekében a módosítás célja, a Ke-Z és Küd-2-SZ jelű övezetk határának módosítása a tervezett telekalakítással összhangban.

A módosítás során csak a két beépítésre szánt terület, övezet határa módosul. A módosítás érinti a szerkezeti tervet és a szabályozási tervet, a helyi építési szabályzat szöveges rendelkezéseit nem érinti.

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

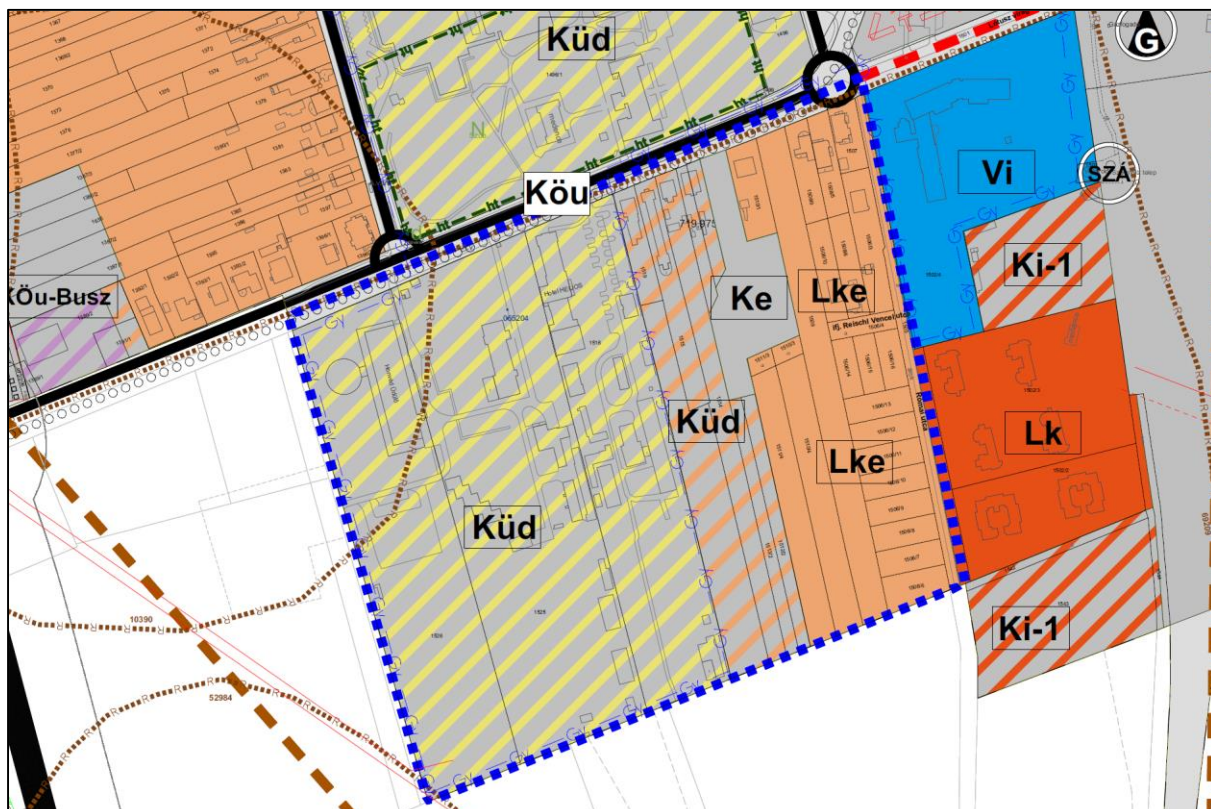
### 3.2.2. A településrendezési tervek tervezett módosítása

#### Szerkezeti terv

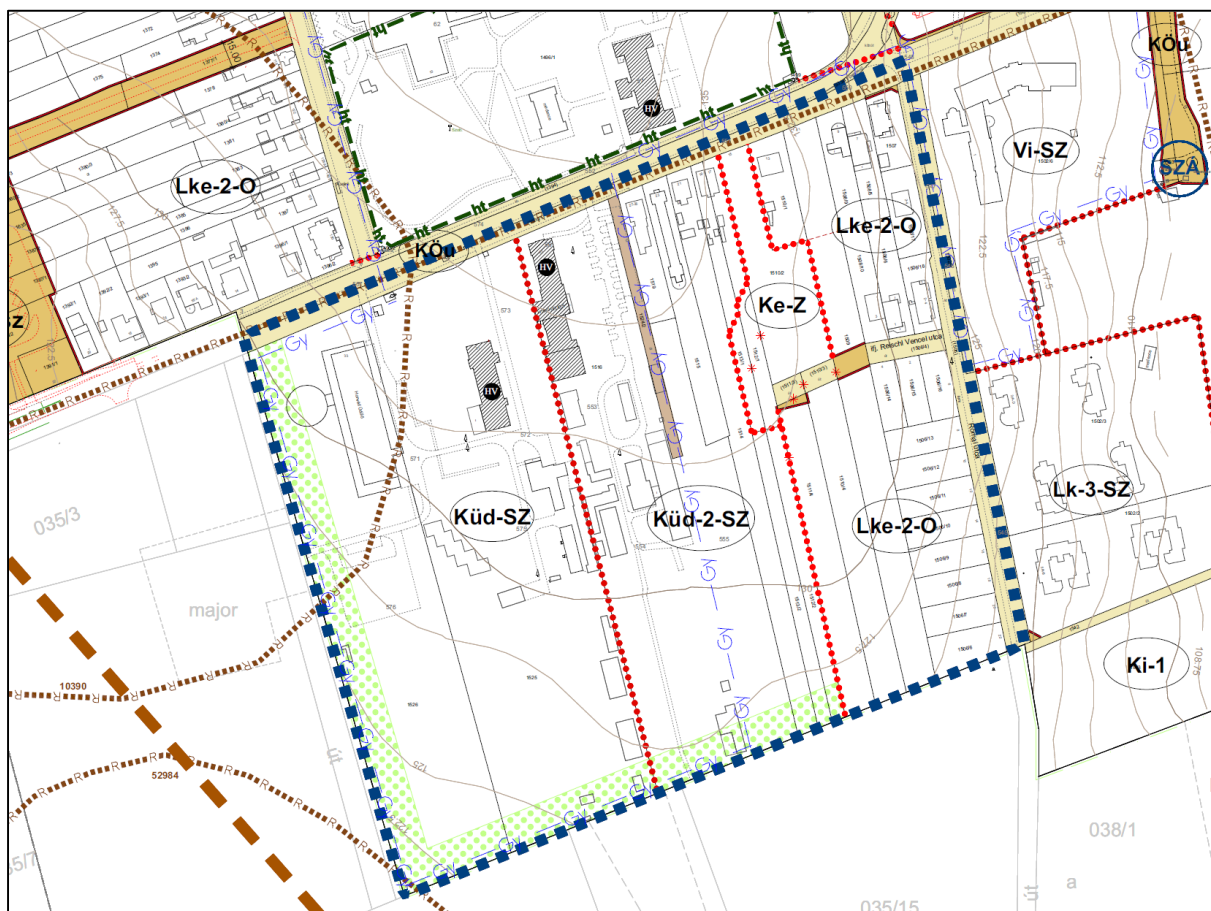
A településszerkezeti terven a két beépítésre szánt terület-felhasználási egység határa módosul, illetve a meglévő – tervezett státus változik, valamint a változással összhangban módosul a területi mérleg.

#### Helyi építési szabályzat

A helyi építési szabályzat szöveges rendelkezései nem változnak, a rendelet 1. mellékletének Sz-1 jelű szabályozási terve módosul egy övezeti határ tekintetében



A szerkezeti terv tervezett módosítása



A szabályozási terv tervezett módosítása

### **3.3. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG**

Hévíz Város hatályos településrendezési eszközei a területrendezési tervek készítéskori elhatározásaival összhangban készültek.

A közelmúltban megváltozott az ország és a kiemelt térségekre, és a megyei tervekre vonatkozó térségi szabályok jogszabályi környezete, és jellemzően elkészültek a megyei területrendezési tervek. Jelen módosítás során az új jogszabályoknak, azaz a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény országos előírásai (továbbiakban: **OTrT**), és 4. részben szabályozott Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének (a továbbiakban: **BKÜTrT.**) és ezek alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletnek (továbbiakban: **MvM rendelet**), valamint a Zala Megye Területrendezési tervének való megfelelést vizsgáltuk.

A módosítás során végbemenő változások a területrendezési tervek elvárásaival összhangban vannak.

#### **OTrT törvény alapján az országos övezetek a következők**

A törvény 2. melléklete tartalmazza az Ország Szerkezeti Tervét, 3. melléklete pedig rögzíti az Országos Övezeti Terv tervlapjait az alábbiak szerint:

- 3/1. melléklet az ökológiai hálózat magterületének övezetét, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetét és az ökológiai hálózat puffertérületének övezetét
- 3/2. melléklet a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetét
- 3/3. melléklet az erdők övezetét
- 3/4. melléklet a világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett településeket
- 3/5. melléklet a honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett településeket

#### **Az OTrT 24. §-a alapján egyedileg meghatározott megyei övezetek a következők:**

- a.) 3.15. melléklet a gazdaságfejlesztési és innovációs övezet,
- b.) 3.16. melléklet a kiemelt turisztikai övezet

#### **A BKÜTrT-ben alkalmazott országos és megállapított kiemelt térségi övezetek együttesen a következők:**

- a.) a 3/1. melléklet az ökológiai hálózat magterületének övezetét, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetét, valamint az ökológiai hálózat puffertérületének övezetét,
- b.) a 11/1. melléklet a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetét,
- c.) a 3/4. melléklet a világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett településeket,
- d.) a 11/2. melléklet a tómeder övezetét,
- e.) a 3/2. melléklet a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetét,
- f.) a 3/3. melléklet az erdők övezetét,
- g.) a 11/3. melléklet a kertes mezőgazdasági terület övezetét,
- h.) a 11/4. melléklet a borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezetét,
- i.) a 3/5. melléklet a honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett településeket.



**MvM rendelet alapján az Országos Övezeti Terv részét képező országos övezetek a következők:**

- a.) 1. melléklet szerinti jó termőhelyi adottságú szántók övezete
- b.) 2. melléklet szerinti erdőtelepítésre javasolt terület övezete
- c.) 3. melléklet szerinti tájképvédelmi terület övezete
- d.) 4. melléklet szerinti vízminőség-védelmi terület övezete
- e.) 5. melléklet szerinti nagyvízi meder övezete
- f.) 6. melléklet szerinti VTT tározók övezete

A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési tervét érintő térségi övezetek a következők:

- a) a 10. melléklet szerinti ásványi nyersanyagvagyon övezete,
- b) a 11. melléklet szerinti rendszeresen belvízjárta terület övezete,
- c) a 12. melléklet szerinti földtani veszélyforrás terület övezete,
- d) a 13. melléklet szerinti vízerózióknak kitett terület övezete,
- e) a 14. melléklet szerinti általános mezőgazdasági terület övezete.

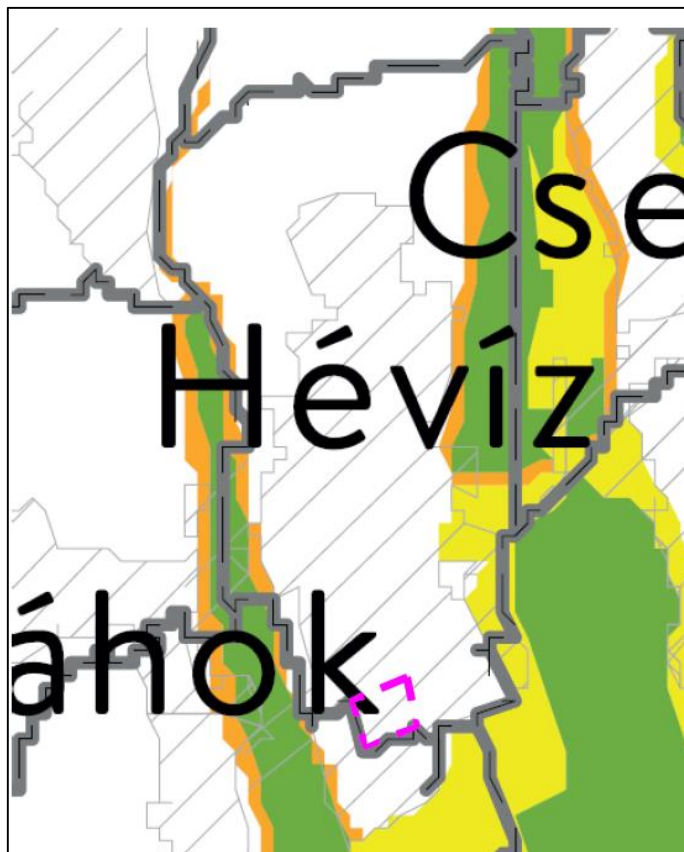


Kivonat az Ország Szerkezeti tervéből

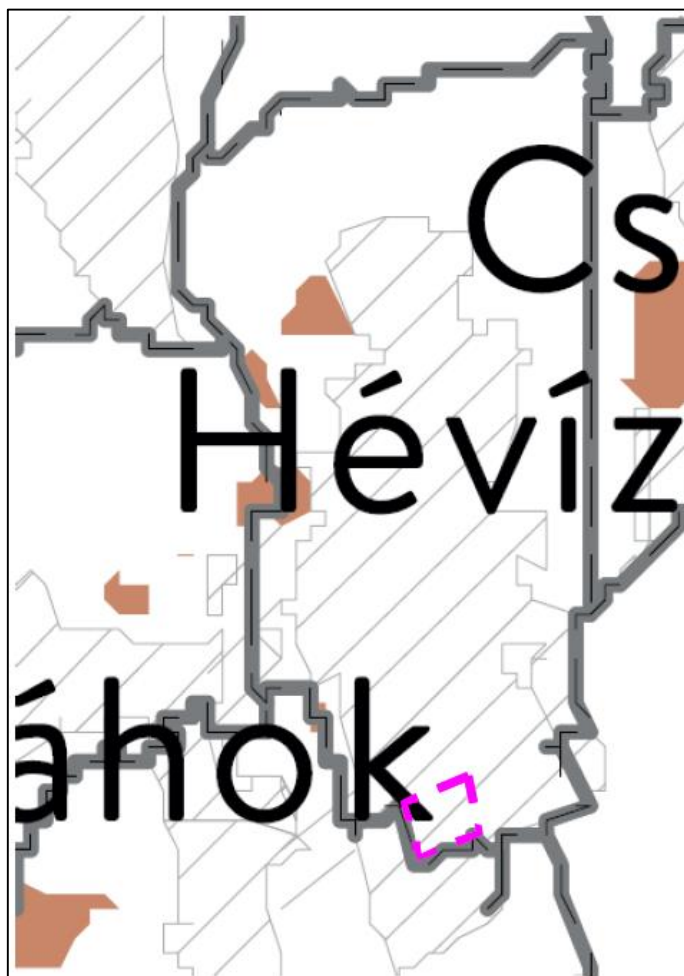
JELMAGYARÁZAT	
Településrendszer elemei	
● Regionális térszervező központ	
● Térségi térszervező központ	
<b>TÉRSÉGI JELENTŐSÉGŰ MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZAT ÉS EGYEDI ÉPÍTMÉNYEK</b>	
Közeledési hálózatok és egyedi építmények	
Gyorsforgalmi út	
— Meglévő	
— Tervezett	
Főút	
— Meglévő	
— Tervezett	
Térségi szerepű összekötő út	
— Meglévő	
— Tervezett	
Mellékút	
— Meglévő egyéb mellékút	
— Tervezett egyéb mellékút	
Nagysebességű vasútvonal	
— Tervezett	
Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya	
— Meglévő	
— Tervezett	
Országos vasúti mellékvonál	
— Meglévő	
— Tervezett	
Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérre fejleszthető repülőtér	
✕ Meglévő	
Térségi repülőtér	
✕ Meglévő térségi repülőtér	
Országos kerékpárútvonal	
••• Meglévő	
••• Tervezett	
Térségi kerékpárútvonal	
— Tervezett térségi kerékpárútvonal	
Országos kikötő	
☐ Meglévő	
Térségi kikötő	
☐ Meglévő térségi kikötő	
☐ Tervezett térségi kikötő	
Kompátkelőhely	
☐ Meglévő	
	Térségi logisztikai központ
	☐ Meglévő térségi logisztikai központ
	☐ Tervezett térségi logisztikai központ
	<b>Energetikai hálózatok és egyéb építmények</b>
	5-50 MW névleges teljesítő-képességű erőmű
	☐ Meglévő
	☐ Tervezett
	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték
	— Meglévő
	— Tervezett
	220 kV-os átviteli hálózati távvezeték
	— Meglévő
	— Tervezett
	Kőolajszállító vezeték
	— Meglévő
	Földgázelosztó vezeték
	— Meglévő
	Földgázszállító vezeték
	— Meglévő
	— Tervezett
	Termékvezeték
	— Meglévő
	<b>Vízi létesítmények</b>
	Kiemelt jelentőségű vízi építmény
	☐ Meglévő
	Országos jelentőségű csatorna
	— Meglévő
	Elsőrendű árvíz-védelmi fővédvonal
	— Meglévő
	Másodrendű árvízvédelmi fővédvonal
	— Meglévő
	1 millió m <sup>3</sup> -t meghaladó térfogatú vízkár-elhárítási célú tározó
	☐ Meglévő
	<b>Hulladékgazdálkodás</b>
	Térségi hulladékkezelő
	☐ Meglévő térségi hulladékkezelő
	<b>ALAPTÉRKÉPI ELEMELK</b>
	☐ Országghatár
	☐ Megyehatár
	☐ Település közigazgatási határa
	<b>Térségi területfelhasználási kategóriák</b>
	☐ Vízgazdálkodási térség
	☐ Erdőgazdálkodási térség
	☐ Mezőgazdasági térség
	☐ Települési térség
	☐ Sajátos területfelhasználási térség

Kivonat az Ország Szerkezeti tervéből (jelmagyarázat)

ökológiai hálózat magterületének övezete,  
 ökológiai hálózat ökológiai folyosójának  
 övezete, ökológiai hálózat  
 puffterületének övezete (3/1-3/3.melléklet)  
 (zöld: ökológiai hálózat magterületének  
 övezete, narancssárga: ökológiai hálózat  
 ökológiai folyosójának övezete,  
 citromsárga: ökológiai hálózat  
 puffterületének övezete)  
 A módosítással érintett területet nem érinti.



kiváló termőhelyi adottságú szántók  
 övezete (3/3. melléklet)  
 (barna: kiváló termőhelyi adottságú  
 szántók övezete)  
 A módosítással érintett területet nem érinti.

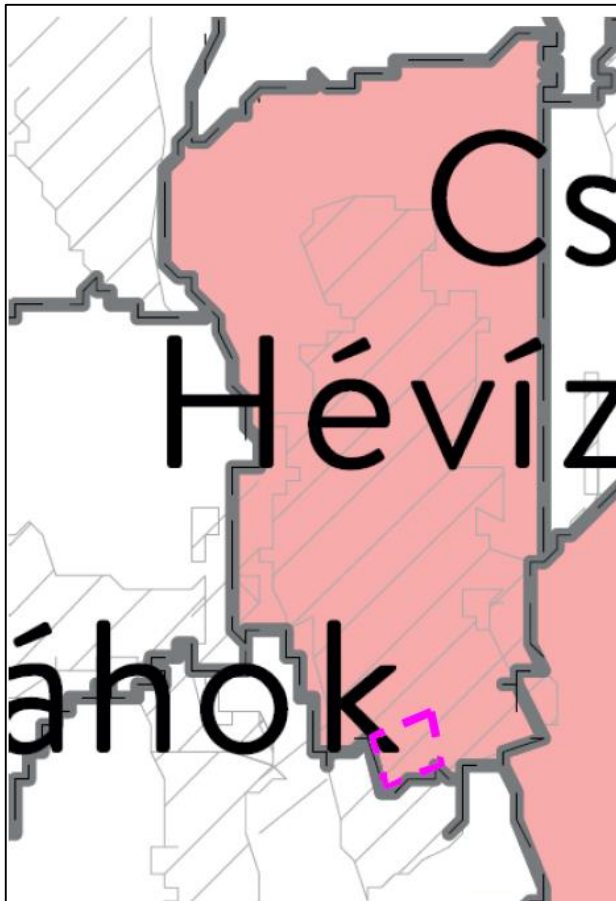




**erdők övezete (3/4. melléklet)**  
(zöld: erdők övezete)  
A módosítással érintett területet nem érinti.



**világörökségi és világörökségi várományos  
területek övezete (3/5. melléklet)**  
(rózsaszín: világörökségi várományos területek által  
érintett települések)  
Hévíz érintett település.



**MaTrt. 31.§** (1) A világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

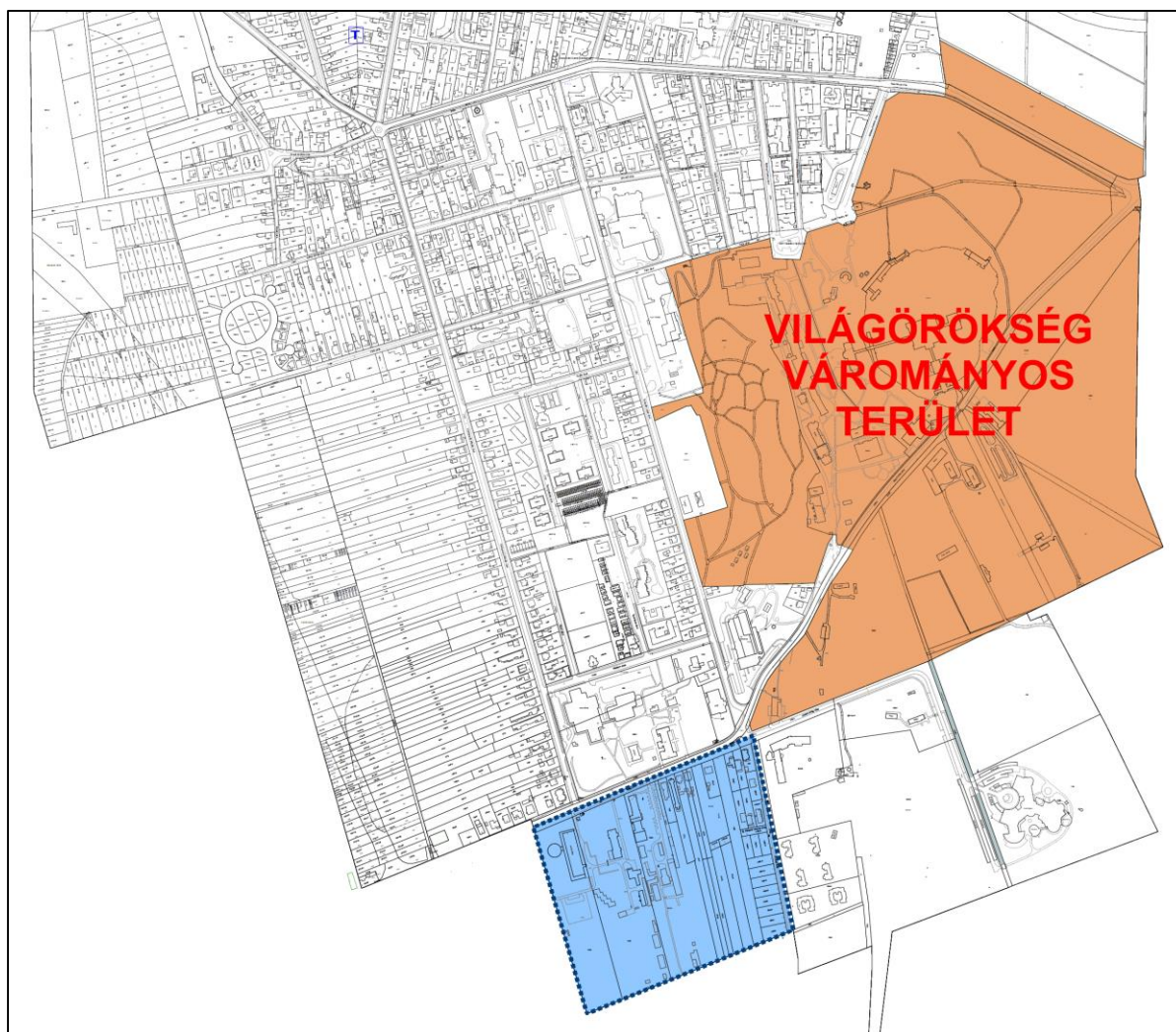
(2) Az (1) bekezdés szerint lehatárolt világörökségi és világörökségi várományos terület övezetén:

a) a területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségről szóló törvényben, valamint a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal,

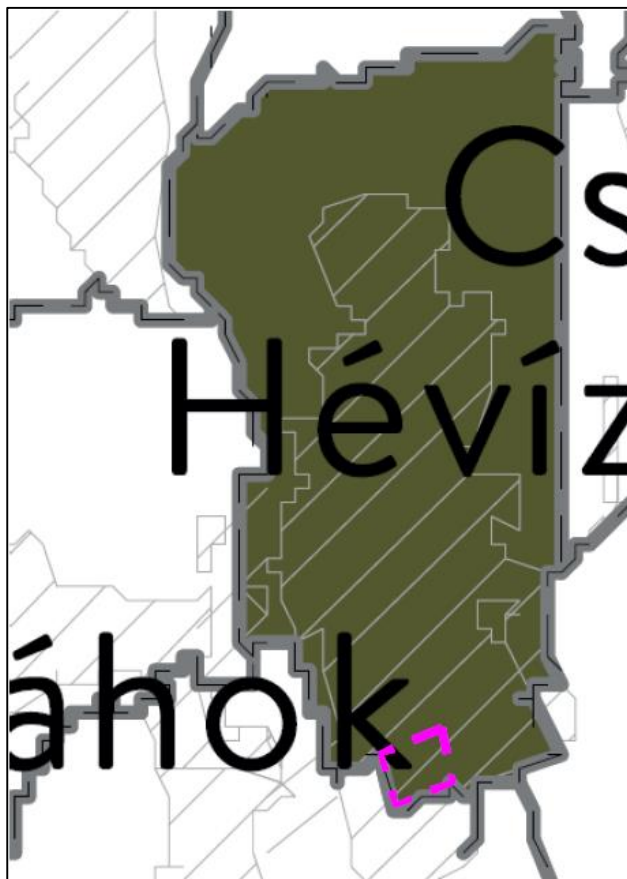
b) új külfejtéses művelésű bányatelek, célkitermelőhely nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek területe horizontálisan nem bővíthető; a felszíni tájsebeket rendezni kell,

c) a közlekedési, vízgazdálkodási és hírközlő infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a kulturális és természeti örökség értékeinek sérelme nélkül, területi egységüket megőrizve, látványuk érvényesülését elősegítve és a világörökségi kezelési tervnek megfelelően kell elhelyezni.

A települést a 27/2015. (VI.2.) MVM rendelet által megjelölt Világörökség várományos terület érinti. (Hévízi-tó természetvédelmi területe). A Világörökség várományos terület határa a hatályos településrendezési terveken kijelölt. A módosítással érintett terület észak keleti sárával érintkezik, a módosítással ténylegesen érintett, kiemelt fejlesztési területté nyilvánított ingatlanoktól 100 m távolságban található. A módosítással, és a teénylegesen változással érintett területek sem esnek a világörökség várományos területbe. Az elhelyezkedését és kiterjedését az alábbi ábra mutatja.



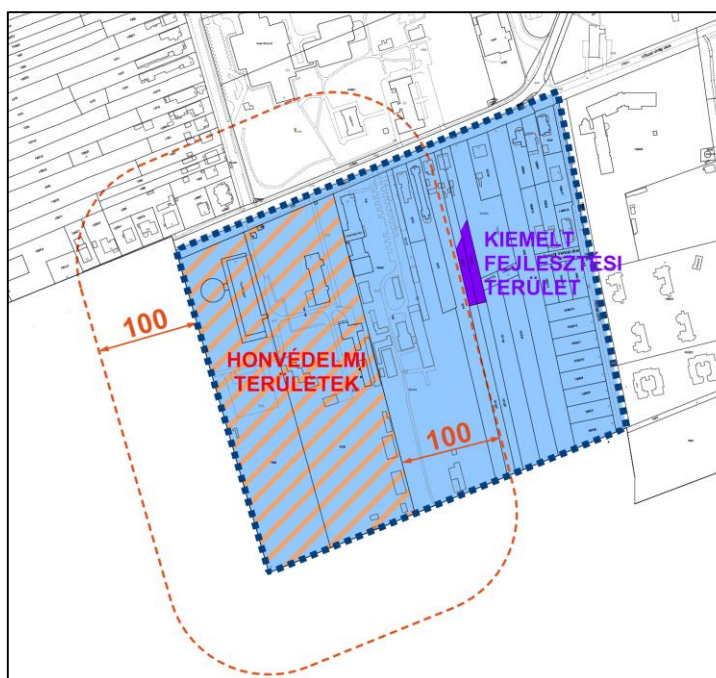
**honvédelmi és katonai célú terület övezete**  
(3/6. melléklet) (zöld: honvédelmi és katonai célú  
terület övezete által érintett települések  
övezete)  
Érinti a települést.



A Honvédelmi minisztérium adatszolgáltatása alapján az 1525 és 1526 hrsz. ingatlanok soroltak a honvédelmi és katonai célú területbe. Az ingatlanokon a Magyar Honvédség egészségügyi létesítményei működnek. A minisztérium kéri, hogy az érintett ingatlanokat a jogszabály szerinti különleges beépítésre szánt területbe sorolja a településrendezési terv, továbbá szükséges a honvédelmi érdeket szolgáló területek korlátozásmentes működését szolgáló védőterület kijelölése, az ingatlanok határától mért 100,0 m távolságra.

Továbbá kéri az övezetek előírásainak rögzítését a HÉSZ függelékében.

Sem a honvédelmi területek, sem a 100 m-es védőtávolságuk nem érinti a jelen eljárásban érintett területeket (távolság 102 m). Tekintettel, hogy a módosítási eljárás kiemelt fejlesztési területként megjelölt területre terjed ki, más területeket érintő változás ezen eljárásban nem vezethető át. Az érintett ingatlanok átsorolását és védőterületek kijelölését Önkormányzat egy következő módosításban tudja átvezetni. Ugyanakkor tájékoztatólag, a HÉSZ függelékében már jelen eljárásban megjeleníthető a honvédelmi területek és védőterületük lehatárolása, továbbá a kért előírások rögzítése.





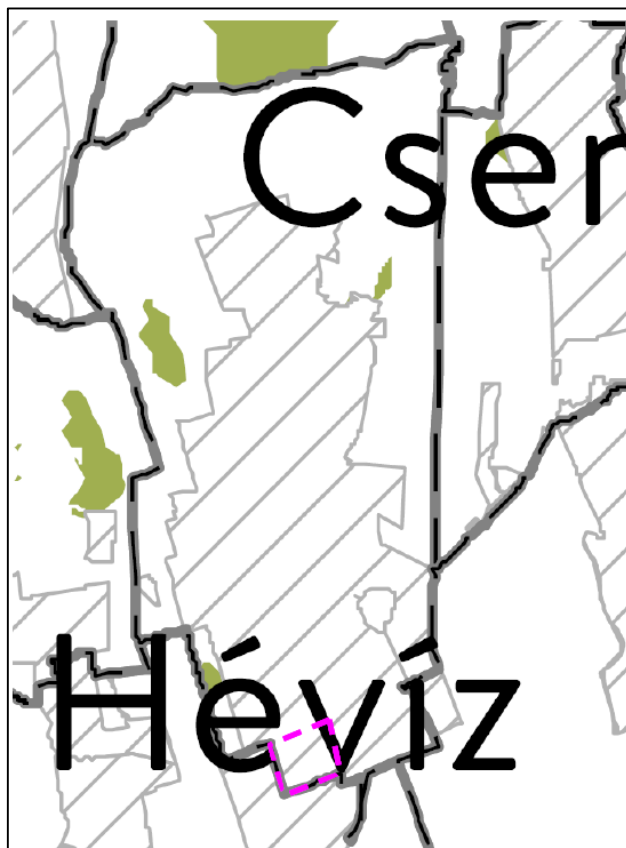
jó termőhelyi adottságú szántók övezete ( MvM  
rendelet 1. melléklet: barna: jó termőhelyi  
adottságú

A módosítással érintett területet nem érinti.



erdőtelepítésre javasolt terület övezete ( MvM  
rendelet 2. melléklet, zöld: erdőtelepítésre  
javasolt terület övezete)

A módosítással érintett területet nem érinti.



tájképvédelmi terület övezete ( MvM rendelet 3. melléklet, sárga: tájképvédelmi terület övezete)

A módosítással érintett területet érinti.



**MvMr.4. § (1)** A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

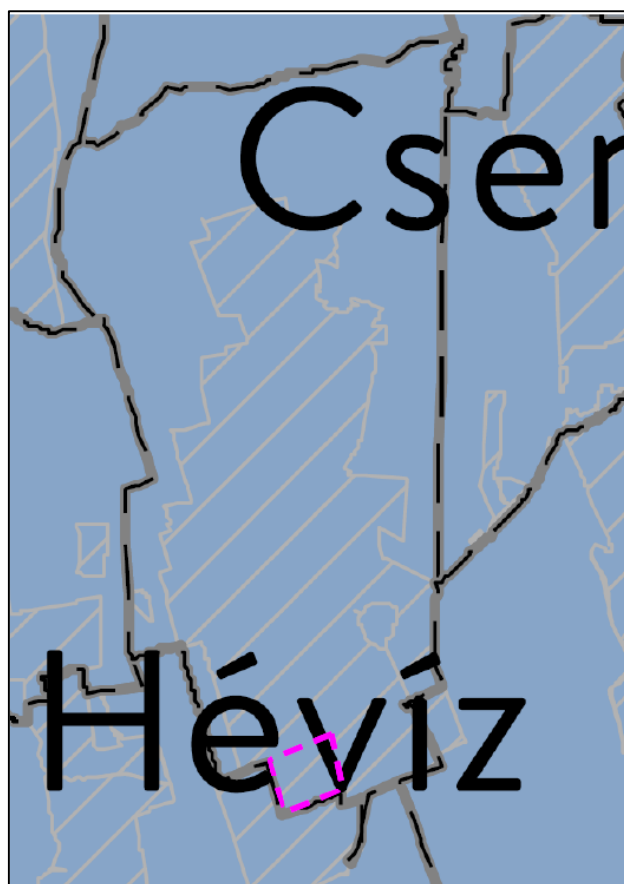
(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

Jelen eljárásban tervezett módosítás során két meglévő beépítésre szánt terület határa módosul. Az érintett területek beépítésre szánt területen települési térségben, belterületen fekszenek. A határmódosítással érintett ingatlanok területfelhasználása a hatályos szerkezeti tervben a tájképi elvárásokkal összhangban került megállapításra és elfogadásra, melyen jelen eljárásban történő határpontosítás nem változtat. A hatályos szabályozási terv, a szerkezeti terv elhatárolásaival összhangban rögzíti az övezeteket az érintett területekre vonatkozóan. A helyi építési szabályzat az érintett övezet előírásait a tájképi elvárásokkal összhangban fogalmazta meg, melyen jelen módosítás nem változtat.

A településrendezési eszközök tehát rögzítik a területfelhasználás és az építés helyi rendjének szabályait. Az övezetre vonatkozó egyéb előírásokat a településképi rendeletben, illetve az érintett tevékenységek, létesítések során be kell tartani.

vízminőség-védelmi terület övezete ( MvM  
rendelet 4. melléklet, kék: vízminőség-védelmi  
terület övezete)

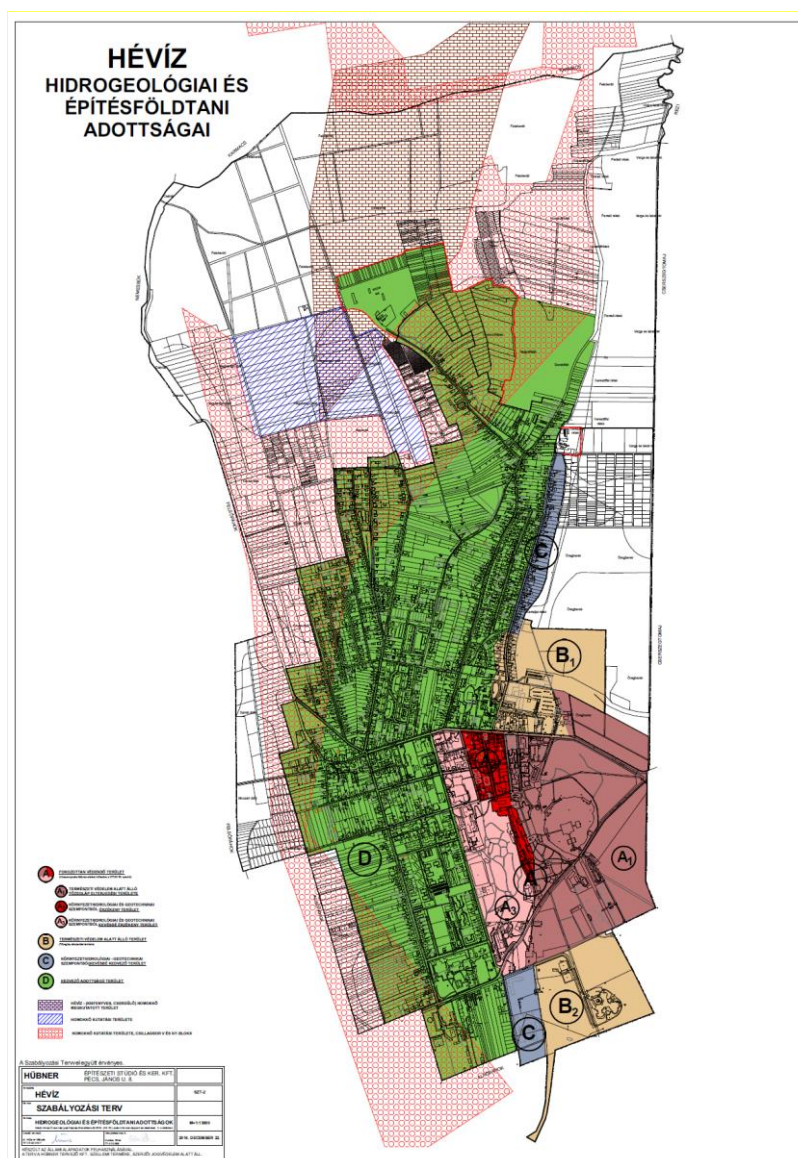


**MvMr. 5.§ (1)** A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

A Felszín alatti víztestek felszín feletti védőterülete Hévíz területét nem érinti. Hévíz esetében a Hévízi tóhoz kapcsolódó vizsgálatok alapján a Helyi építési szabályzat külön melléklete (2. melléklet) a Hidrogeológiai és építésföldtani adottságokat rögzítő térkép, mely a címben szereplő adottságok szerint a várost különböző területekre osztja A – A1, A2, A3, B, C D) E területekhez kapcsolódó előírásokat a hatályos HÉSZ rögzíti. Jelen módosítás e részeket nem érinti. az érintett területek és környezetük egységesen a D jelű területen fekszik.





(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

A módosítás során nem történik ásványi nyersanyag kitermelési célú övezet kijelölése

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltak mellett

a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;

b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető.

A módosítás során nem történik olyan övezet kijelölése, mely a (4) megjelölt építmények elhelyezésére szolgálna.

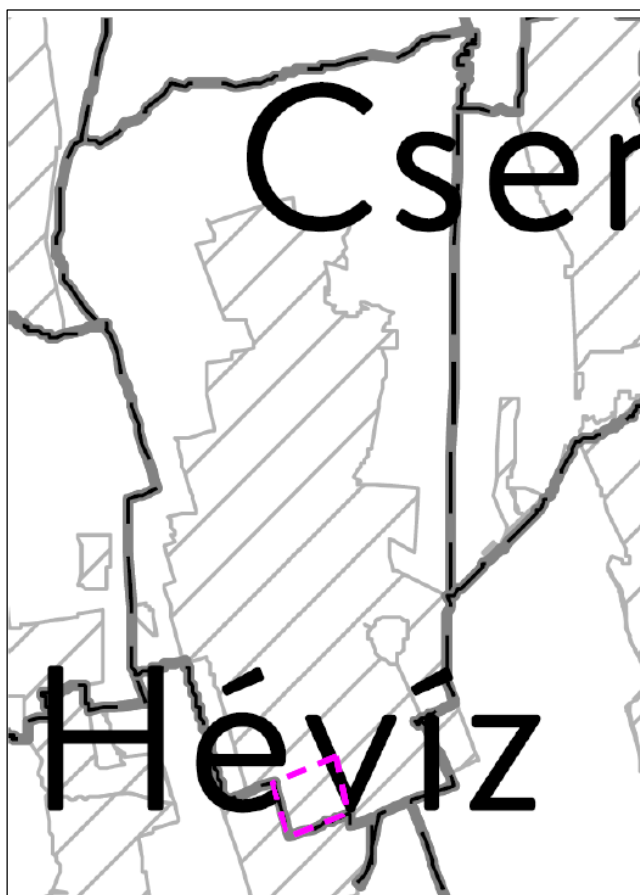
Összefoglalóan megállapítható, a módosítás során nem történik olyan változás, mely a területrendezési tervek előírásainak való megfelelésségen változtatna.

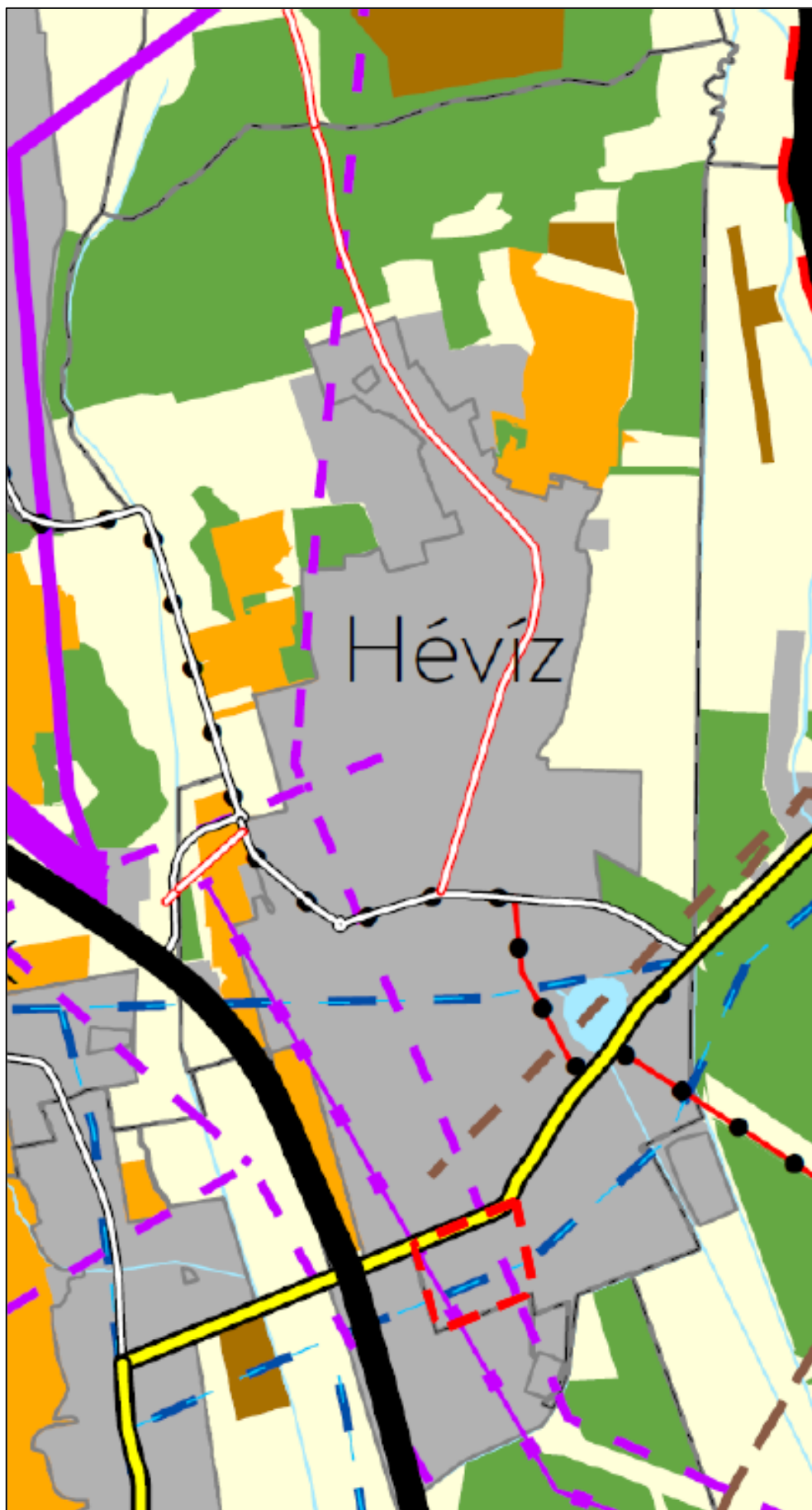
**nagyvízi meder övezete ( MvM rendelet 5.  
melléklet)**  
**A települést nem érinti**



**VTT tározók övezete (MvM rendelet 6.  
melléklet)**

**A települést nem érinti**

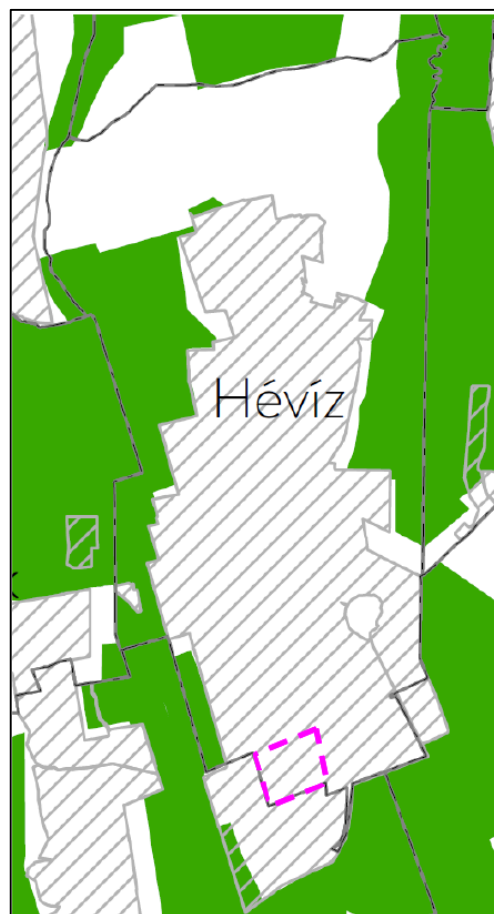




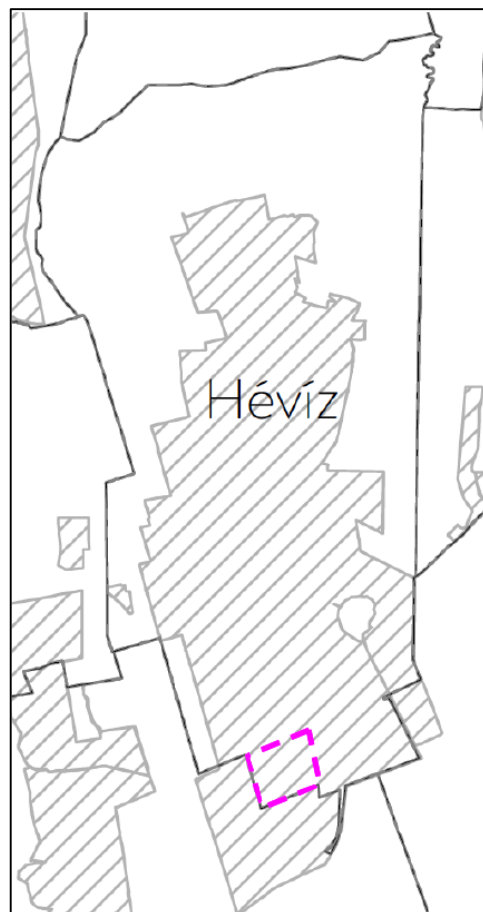
**kivonat a BKÜTrt-ből ( 10. melléklet)**



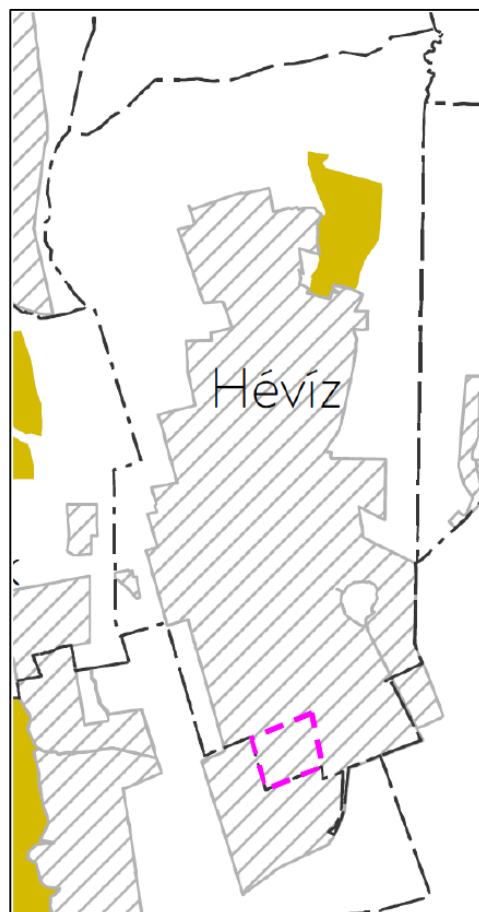
**tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő  
területek övezete (11/1. melléklet)**



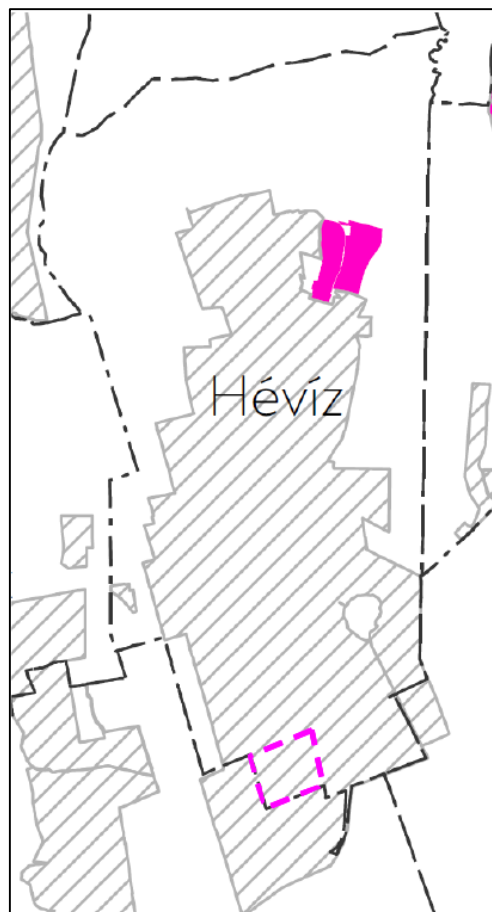
**tómeder övezete (11/2. melléklet)**



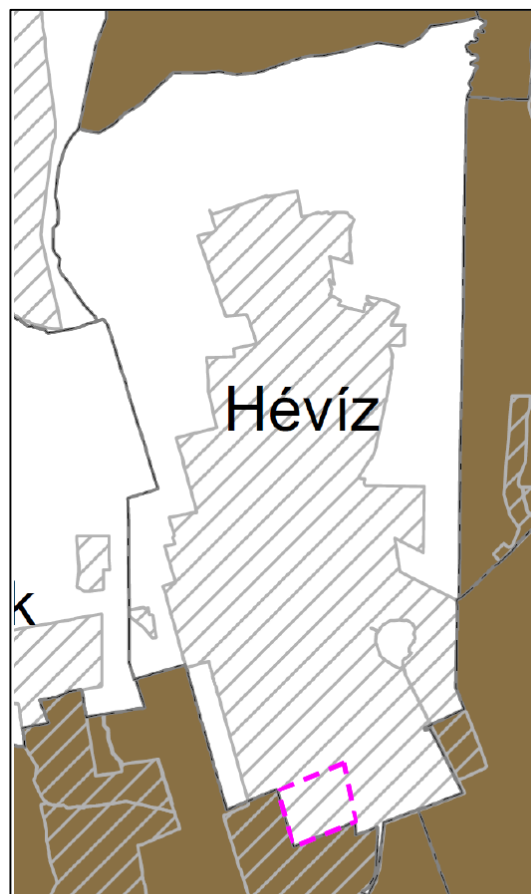
**kertes mezőgazdasági terület övezete (11/3. melléklet)**



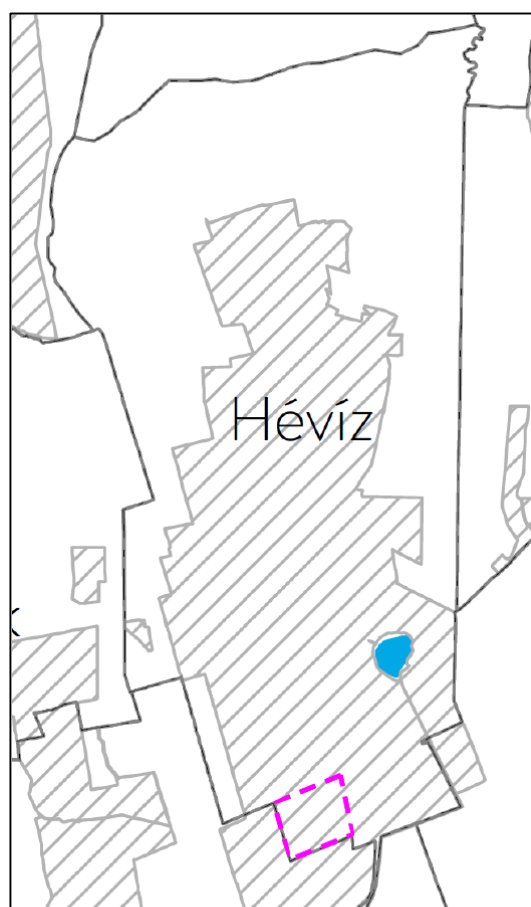
**borszőlő termőhelyi kataszteri termőhely övezete  
(11/4.melléklet)**



**ásványi nyersanyagvagyon övezete (MvM rendelet 10. melléklet)**

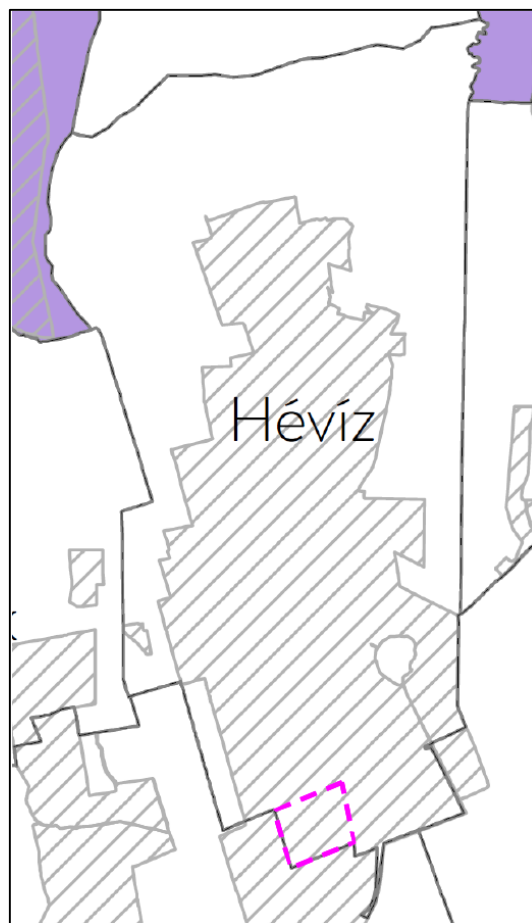


**rendszeresen belvízjárta terület övezete (MvM rendelet 11.melléklet)**

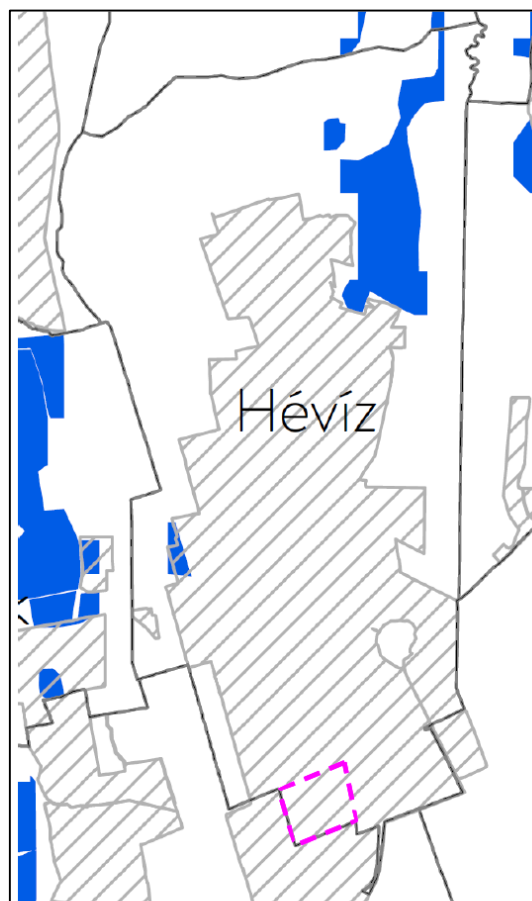




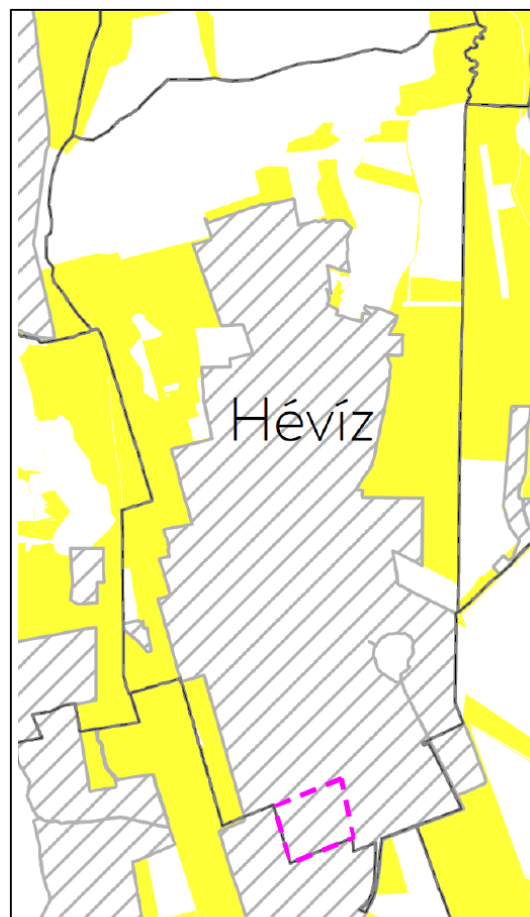
**földtani veszélyforrás terület övezete (MvM rendelet 12.melléklet)**



**vízerózióknak kitett terület övezete (MvM rendelet 13. melléklet, kék:vízerózióknak kitett területek övezete )**



általános mezőgazdasági terület övezete (MvM rendelet  
14. melléklet, sárga: általános mezőgazdasági terület  
övezete)



### Zala Megye Területrendezési Terve (2019.)

A 2019-ben készült (Zala Megyei Közgyűlés a Zala megye területrendezési szabályzatáról, térségi Szerkezeti Tervéről és övezeteiről szóló 8/2019. (IX.27) rendelete) megyei területrendezési terv összhangban van OtrT-vel és az MvM rendelettel.

Hévíz Város Zala megyében fekszik területrendezés tekintetében mégis a **BKÜTrT.** előírásai vonatkoznak rá. A megyei terv egyetlen helyen a 3/16. mellékletét képező, kiemelt turisztikai övezet nevű tervlapján szerepel.

#### Az országos övezetek a következők:

- 3.1. Ökológiai hálózat magterületének övezete,
- 3.2. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
- 3.3. Ökológiai hálózat pufferterületének övezete,
- 3.4. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
- 3.5. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
- 3.6. Erdők övezete,
- 3.7. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
- 3.8. Tájképvédelmi terület övezete,
- 3.9. Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,
- 3.10. vízminőség-védelmi terület övezete,
- 3.11. Nagyvízi meder övezete,
- 3.12. Honvédelmi és katonai célú terület övezete.

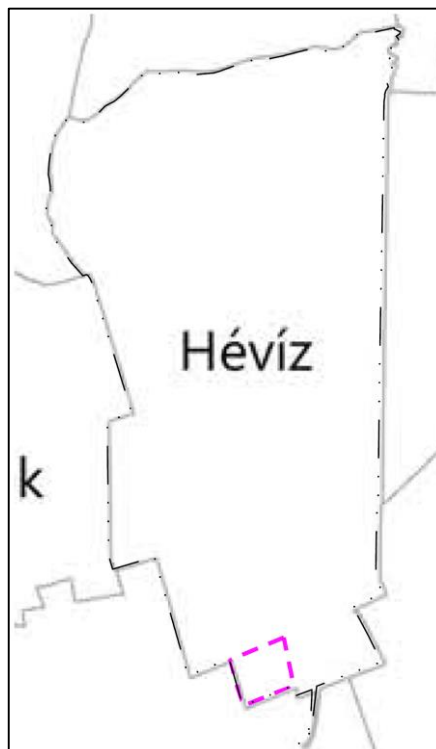
A megyei övezetek a következők:

- 3.13. Ásványi nyersanyagvagyon övezete,
- 3.14. Földtani veszélyforrás terület övezete,

Egyedileg meghatározott megyei övezetek:

- 3.15. Gazdaságfejlesztési és innovációs övezet,
- 3.16. Kiemelt turisztikai övezet.

**gazdaságfejlesztési és innovációs övezet (megyei terv 3.15. melléklete)**



**kiemelt turisztikai övezet (megyei terv 3.16. melléklete)**





A módosítással érintett terület települési térségben fekszik. Országos vagy kiemelt térségi övezetek közül a világörökségi és világörökségi várományos területek övezete, és a honvédelmi és katonai célú terület övezete, és a tájképvédelmi terület, a vízminőségvédelmi terület, az ásványi nyersanyagvagyon övezete érinti Hévíz területét.

A világörökségi és világörökségi várományos területek övezete a hévízi tó és szűk környezetét érinti a módosítással érintett területet nem érinti, szomszédos vele. A változással ténylegesen érintett ingatlanok távolabb fekszenek, nem szomszédosak közvetlenül.

A honvédelmi és katonai célú terület övezete érinti a módosítással érintett területet. Itt helyezkednek el a honvéd üdülők, melyek az övezetbe tartoznak. Jelen módosítás során az érintett ingatlanokat változás nem érinti. Átsorolásuk a megismert elvárások alapján soron következő eljárásban lehetséges.

A tájképvédelmi terület övezetét Hévíz teljes közigazgatási területét érinti. A hatályos településszerkezet és övezeti előírások ennek figyelembevételével kerültek megállapításra. Jelen módosítás során egy övezethatár módosul, az elvárások továbbra is teljesülnek.

A vízminőség védelmi terület övezetét Hévíz teljes közigazgatási területét érinti. A hatályos településszerkezet és övezeti előírások ennek figyelembevételével kerültek megállapításra. Jelen módosítás során egy övezethatár módosul, az elvárások továbbra is teljesülnek.

Az ásványi nyersanyagvagyon övezete Hévíz külterületét érinti, a módosítással érintett területet nem.

Egyéb országos övezet a módosítással érintett területet nem érinti.

Zala Megye területrendezési tervének megyei övezetei közül a 3.1. – 3.14 övezetek az országos és térségi övezetek, érintettségét azoknál mutattuk be.

Az Egyedileg meghatározott megyei övezetek közül a Kiemelt turisztikai övezet érinti Hévizt. A jelen eljárásban tervezett változás az övezet elvárásaival összhangban van.

Hévíz Város hatályos településrendezési eszközei az országos, a kiemelt térségi és a megyei területrendezési tervek elhatározásaival összhangban vannak. A 2020. évi 1. számú módosítási eljárása nem tartalmaz olyan módosítási elemet, mely ezen változtatna.

## **4. ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK**

### **4.1. Táj-, természetvédelem**

A módosítás belterületet, beépítésre szánt területet érint, zöldterület, zöldfelület nem érintett. A módosítással érintett terület és ingatlanok helyi vagy országos természetvédelem alatt nem állnak, a módosítás során új természeti érték nem merült fel.

A módosítás során, az érintett ingatlanok tekintetében az övezeti határ változik, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke a csökken, az elvárt zöldfelületi arány a módosítás során nem változik.

### **4.2. Környezetvédelem**

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiával és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezés sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet, 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 környezeti értékelést kell végezni a várható jelentős hatások ellenőrzése érdekében.

A települések egyes részeinek településrendezési eszközei kidolgozásakor, módosításakor a környezetre gyakorolt jelentős hatás(-ok) figyelembevételével dönt a döntéshozó, illetve a környezetvédelmi, természetvédelmi és a vízügyi hatóság a környezeti értékelés elvégzésének szükségességéről.

A településrendezési eszközök módosítására vonatkozó tervezési program alapján előzetesen értékelésre került az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 4. §-ának és 2. sz. melléklete figyelembe vételével a várható környezeti hatások jelentősége.

A módosítás során, egyházi fejlesztés megvalósíthatósága érdekében, két szomszédos, meglévő övezet, terület határa módosul kismértékben, a módosítással a terület igénybevétele csökken, a növekvő övezet beépíthetősége kisebb.

Az előzetes vizsgálatok alapján a módosítások jelentős környezeti hatást nem indukálnak, így a módosításhoz külön környezeti értékelés készítését nem igényelte a döntéshozó Hévíz Város Önkormányzata.

#### ***Talaj- és vízvédelem***

A módosítással érintett területen a megvalósítani kívánt építmények csak a megfelelő műszaki védelemmel tervezhetők meg, így azok kivitelezése és üzemeltetése során a földtani közegbe, felszíni és felszín alatti vízbe szennyező anyag nem kerülhet.

Az építmény környezetének megfelelő vízrendezése biztosíthatja a felszíni és felszín alatti vizek védelmét.

A megvalósuló beruházások során gondoskodni kell a talajok és vizek védelméről. Az építkezés során is biztosítani kell a csapadékvizek akadálymentes elvezetését.

### **Levegőtisztaság-védelem**

A levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet szerint kell gondoskodni a levegő minőség megőrzéséről és javításáról.

A levegőterheltségi szint határértékeit és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeit a 4/2011.(I. 14.) VM rendelet tartalmazza.

A levegőterheltségi szint, a helyhez kötött légszennyező pontforrások, a diffúz források (pl.: hígtrágya tárolók, stb.) vizsgálatára, ellenőrzésére és értékelésére, valamint mindezek üzemeltetőire a 6/2011.(I. 14.) VM rendelet követelményei vonatkoznak.

*A légszennyezettség egészségügyi határértékei egyes légszennyező anyagokra vonatkozóan*

Légszennyező anyag [CAS szám]	Veszélyességi fokozat	Határérték (µg/m <sup>3</sup> )		
		órás	24 órás	éves
Kén-dioxid [7446-09-5]	III.	250	125	50
Nitrogén-dioxid [10102-44-0]	II.	100	85	40
Szén-monoxid [630-08-0]	II.	10.000	5.000*	3.000
Szálló por (PM <sub>10</sub> )	III.	-	50	40

\* Napi 8 órás mozgó átlagkoncentrációk maximuma, amelyet az órás átlagok alapján készített 8 órás mozgó átlagértékekből kell kiválasztani.

A település jelenlegi állapotának megfelelő, az alapállapotot jelentő levegőminőségi helyzetének megítéléséhez a terület légszennyezettség paramétereit az egészségügyi határértékekkel kell összevetni.

A létesítés során gondoskodni kell az ömlesztett építési anyagok kiporzásának elkerüléséről

### **Zaj- és rezgésvédelem**

A kiviteli tervezés során környezetvédelmi tervet kell készíteni az építési zajból és rezgésből eredő kedvezőtlen hatások minimális értéken tartása, illetve zaj- és rezgésterhelési határértékek betartása érdekében. A környezetvédelmi tervben meg kell adni a szállítási útvonalakat, a szállítással érintett területet, a védendő épületeket.

Az építési engedélyezési dokumentáció környezetvédelmi munkarésében az építési kivitelezési tevékenységből származó zajkibocsátást vizsgálni kell.

Külön vizsgálni szükséges a lakóterületeket érintő kivitelezések esetén az éjszakai munkavégzés feltételeit a lakosság nyugalma érdekében.

A környezeti zaj- és rezgésvédelmi követelményeket a környezeti zaj- és rezgés elleni védelem egyes kérdéseiről szóló 284/2007.(X. 29.) Kormányrendelet, továbbá a zajkibocsátási határértékek megállapításának, valamint a zaj- és rezgés-kibocsátás ellenőrzésének módjáról szóló 93/2007 (XII. 18.) KvVM rendelet tartalmazza.



A megengedett zaj- és rezgésterhelési határértékeket a területi funkciótól függően külön a nappali (6<sup>00</sup>-22<sup>00</sup>) és külön az éjszakai (22<sup>00</sup>-6<sup>00</sup>) időszakra vonatkozóan a 27/2008.(XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet mellékletei tartalmazzák.

### **Hulladékgazdálkodás**

Az építés időszakára hulladékgazdálkodási tervet kell készíteni, amelyben pontosítani szükséges a tervezetten keletkező hulladékok fajtáját, jellegét, típusát és mennyiségét.

A keletkező hulladékok tervezett kezelése során a hasznosítást előnyben lehet és kell részesíteni az ártalmatlanítással, lerakással szemben.

A hulladék gyűjtésével, ártalmatlanításával kapcsolatos tevékenységet a hulladékgazdálkodásról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény alapján kell szervezni és végezni.

A hulladék "termelő" köteles gondoskodni a hulladékok előírás szerű gyűjtéséről, tárolásáról, a területről, történő kiszállításáról, valamint ártalmatlanításáról, melynek elsődleges célja, hogy megakadályozza a hulladék talajba, felszíni és felszín alatti vízbe és levegőbe jutását.

A hulladékok jegyzékét a hulladékjegyzékről szóló 72/2013. (VIII. 21.) KVM rendelet tartalmazza.

A hulladékok közül megkülönböztetett figyelmet kell fordítani a veszélyes hulladékokra. A veszélyes hulladékok gyűjtésére, kezelésére, tárolására és ártalmatlanítására a 98/2001. (VI. 15.) Kormányrendelet előírásai vonatkoznak.

A veszélyes hulladéktermelő köteles gondoskodni a hulladékok előírás szerű kezeléséről, melynek elsődleges célja, hogy megakadályozza a hulladék talajba, felszíni- és felszín alatti vízbe és levegőbe jutását.

**Összefoglalóan megállapítható, hogy a tervezett terület-felhasználát módosítások környezet- természet és tájvédelmi szempontból megvalósíthatók. A követelmények figyelembevételével, történő tervezéssel, illetve azok következetes betartatásával zavaró hatás nem prognosztizálható a módosítások következtében.**

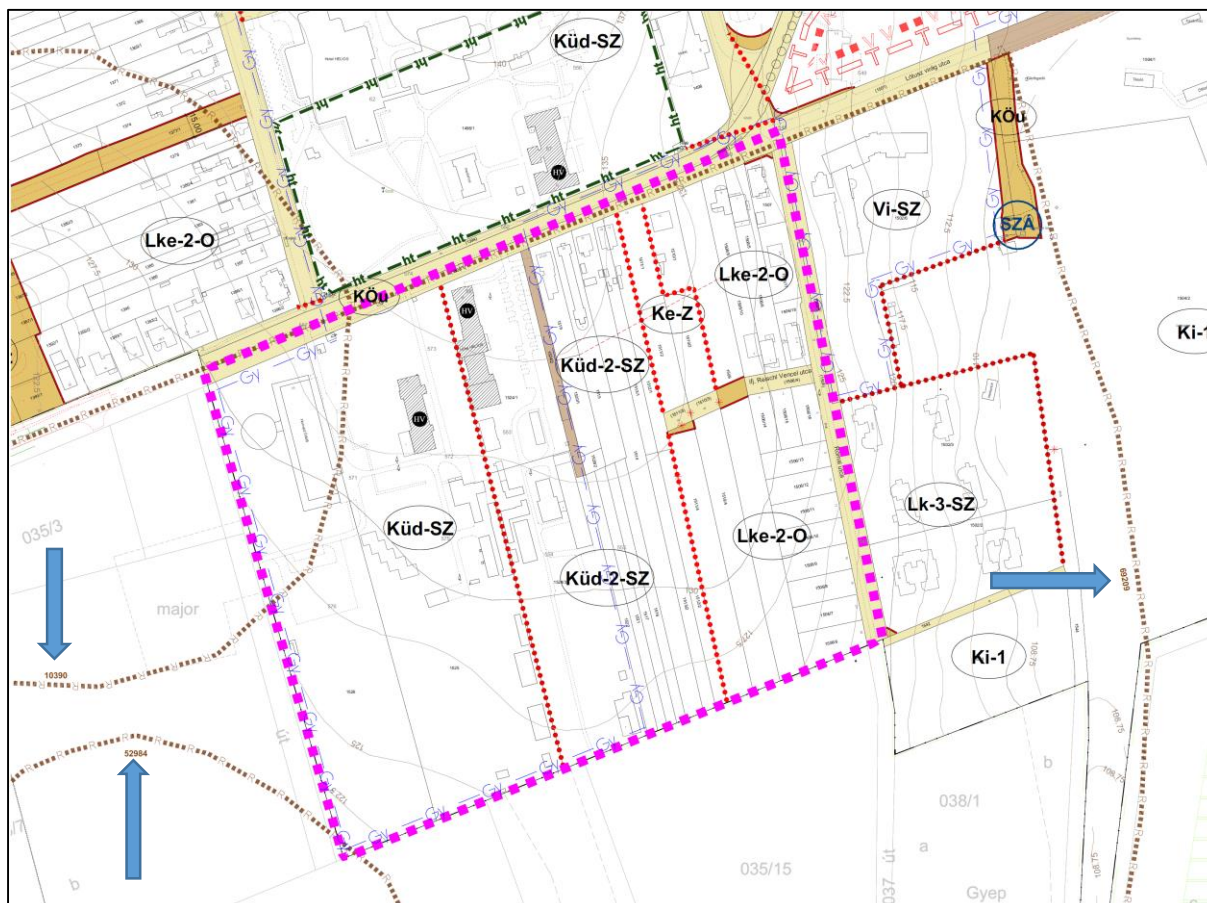
**A településrendezési eszközök pontosítása, módosítása a környezethasználat minőségét kedvezőtlen irányban nem változtatja meg.**

### **4.3. Örökségvédelem**

A változással érintett területen belül két helyi védelem alatt álló szállásépület található. Az érintett ingatlanok, épületek jelen eljárásban változással nem érintettek, csupán a lehatárolt tervezési területen belül esnek.

A módosítással érintett terület nyilvántartott régészeti lelőhely területébe tartozik. Ezen a változással érintett területet a 69209. nyilvántartási számú régészeti terület egészen lefedi, a 10390. számú régészeti terület csak az északnyugati sarkán fut keresztül, az 52984. nyilvántartási számú régészeti terület a délnyugati sarkát éppen csak érinti.

A tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a tervezett változások kulturális örökségvédelmi érdekeket nem sértenek.



Nyilvántartott régészeti lelőhelyek

#### 4.4. Közlekedés

A tervezett módosítás célja két szomszédos építési övezet határának módosítása. A módosítás során új, feltárandó telek nem keletkezik, a meglévő (kiegészülő) telek megközelítése Az Ady Endre utca felől biztosított.

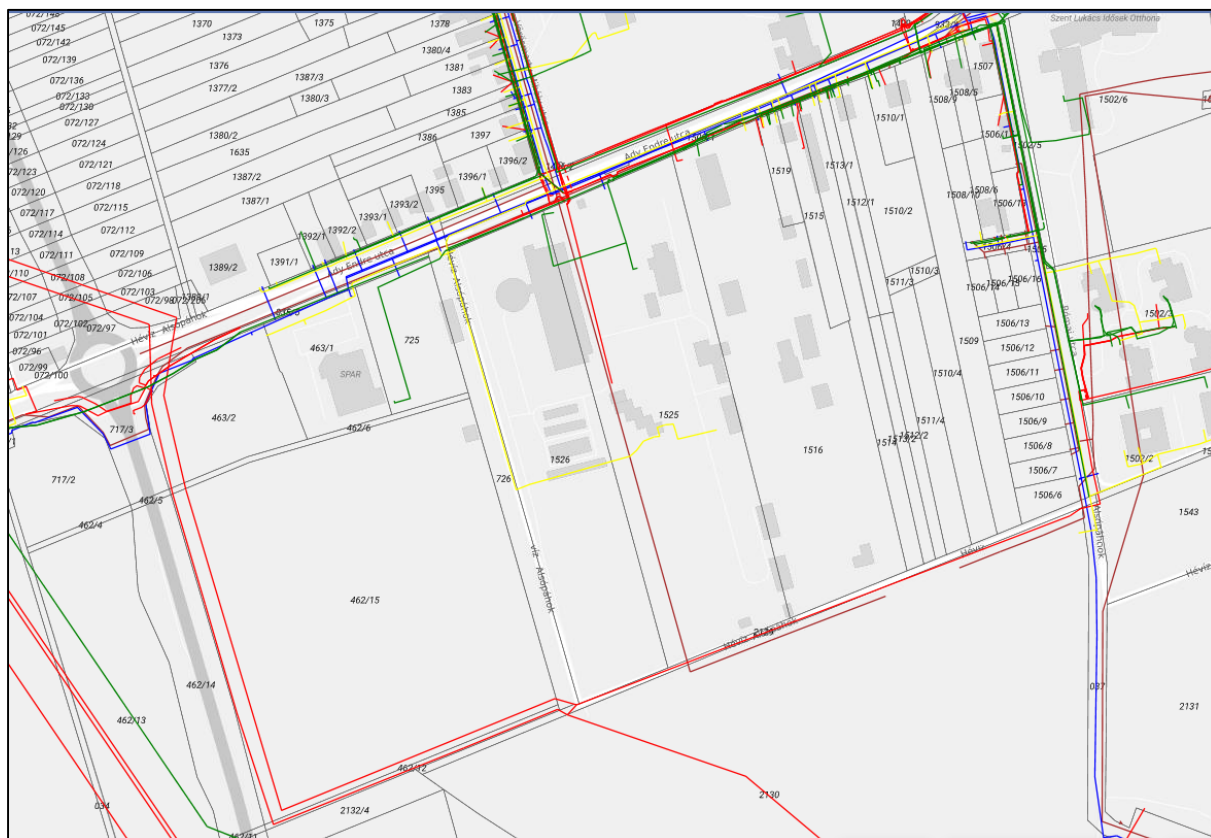
Az egyházi ingatlanra való bejutás a későbbiek során esetlegesen megvalósuló - jelenleg terv szinten lévő - Ifj. Reischl Vencel utca meghosszabbításával is biztosíthatóvá válik.

A módosítás közlekedési területet nem érint, a módosítást befolyásoló közlekedési körülmény nem merült fel.

#### 4.5. Közműellátás

A meglévő közműhálózatot az alábbi kivonat mutatja. Meglévő közművek jellemzően a ténylegesen, vagy ingatlan-nyilvántartásban kialakított utak területén haladnak. A módosítással közvetlenül érintett ingatlanok közműellátása az Ady Endre utca felől biztosítható.

Az övezethatár kismértékű módosításának a közműellátásra vonatkozó érdemi hatása nincs.



**Közműtérkép** forrás:e- közmű  
(piros – villamos energia, sárga – gáz, zöld – hírközlés, kék: vízellátás, barna: vízvezetetés)

#### **4.6. Biológiai aktivitásérték számítás**

A módosítások során újonnan beépítésre szánt területek kijelölése nem történik, ezért a biológiai aktivitásérték egyensúlya nem változik.

## II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

### 1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK HATÁROZAT-TERVEZETE

**Hévíz Város Önkormányzat Képviselőtestülete  
...../2021 (.....) határozata  
HÉVÍZ VÁROS SZERKEZETI TERVÉRŐL  
szóló  
342/2015. (XII.31.) számú Önkormányzati határozat  
módosításáról**

1. Hévíz Város Önkormányzata Képviselő-testülete Hévíz Város Szerkezeti Tervét jelen határozat mellékletében megjelölt területre vonatkozóan a mellékletben foglaltak szerint módosítja.

Hévíz, 2021. ....

\_\_\_\_\_  
jegyző

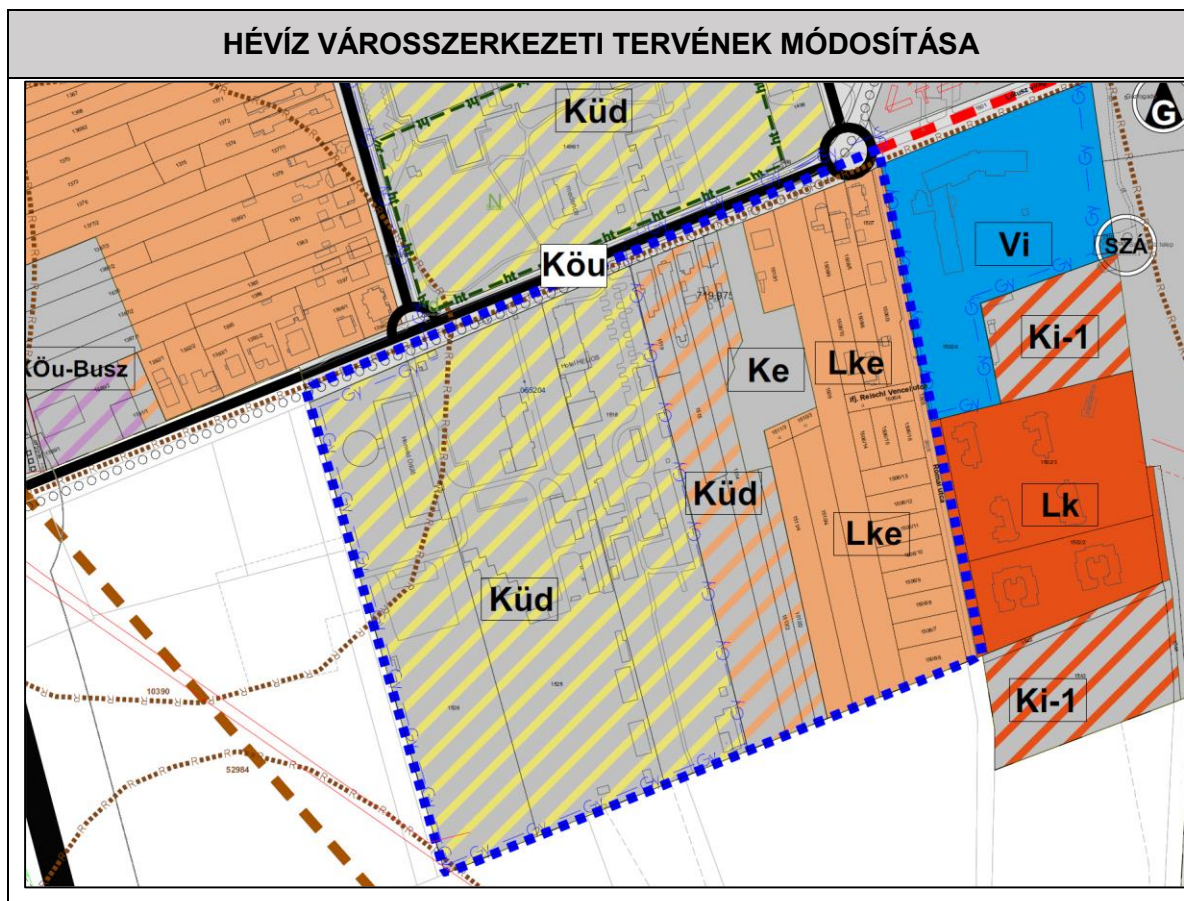
\_\_\_\_\_  
polgármester

Záradék:  
A határozat kihirdetése .....

jegyző



Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete ...../2021. (.....)  
önkormányzati határozata melléklete



**2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK RENDELET-TERVEZETE**

**Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
...../2021 (.....) önkormányzati rendelete  
a helyi építési szabályzatáról szóló  
45/2016 (XII.22.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Hévíz Város Önkormányzat Képviselőtestülete az Alaptörvény 32. cikk. (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében és 13.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a 62.§ (6) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 28.§ (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, a Korm. rendelet 9. mellékletében meghatározott, a véleményezési eljárásban érdekelt államigazgatási szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1. §** Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testületének a városhelyi építési szabályzatáról szóló 45/2016 (XII.22.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 8.§-a az alábbi (2) bekezdéssel egészül ki:

„(2) A honvédelmi területek és védőterületeik lehatárolását a 2. függelék tartalmazza.”

**2. §** A Rendelet SZ-1 jelű szabályozási tervlapját az 1. melléklet szerint módosítja.

**3.§** A Rendelet a 2. melléklet szerinti 2. függelékkal egészül ki.

**ZÁRÓ RENDELKEZÉS**

**4. § (1)** E rendelet az elfogadást követő napon lép hatályba.

**(2)** E rendelet – az építtető kérésére – a hatálybalépése napján folyamatban lévő ügyekben is alkalmazható.

Hévíz, 2021. ....

\_\_\_\_\_  
jegyző

\_\_\_\_\_  
polgármester

Záradék:

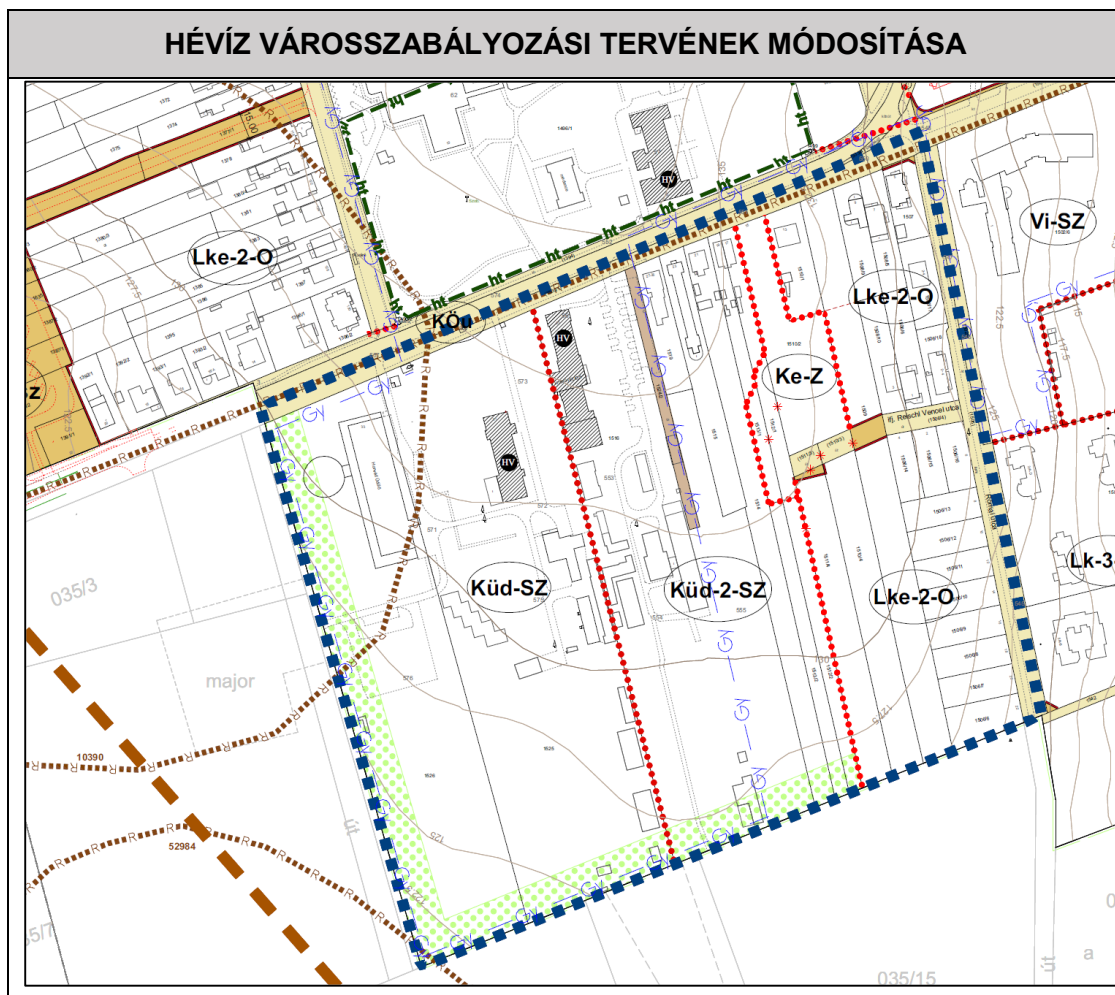
A rendelet kihirdetése .....

jegyző

**Melléletek:**

1. melléklet a ...../2021. (....) önkormányzati rendelethez
2. melléklet a ...../2021. (....) önkormányzati rendelethez

Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete ...../2021. (.....)  
önkormányzati rendelete 1. melléklete



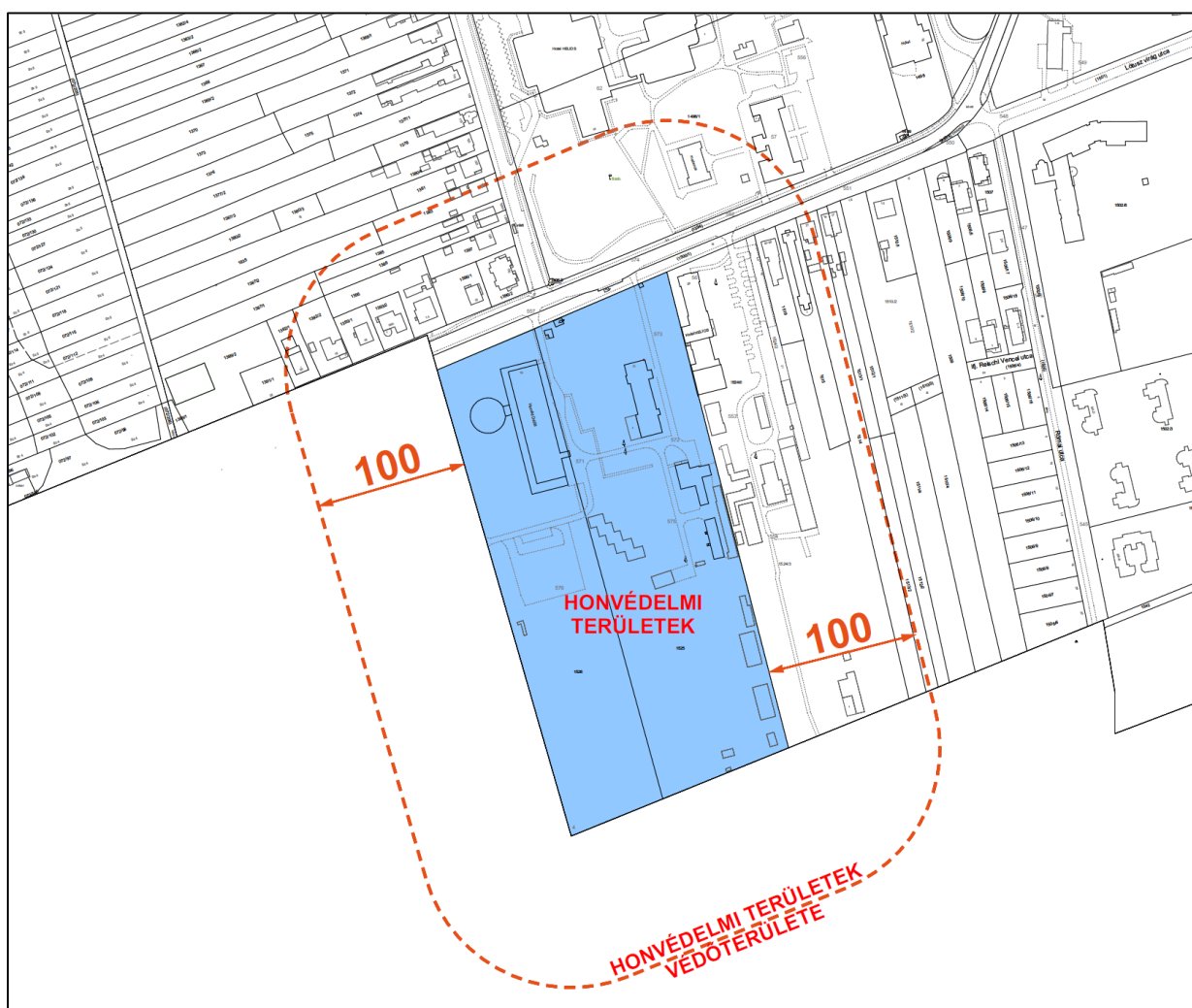
*Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete ...../2021. (.....)  
önkormányzati rendelete 2. melléklete*

„Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testületének 45/2016. (XII.22) önkormányzati rendelethez

**2. függelék – Honvédelmi területek és védőterületük.**

A honvédelmi területet elsősorban honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület, melyen elsődlegesen honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági létesítmények helyezhetők el.

Az MH Egészségügyi Központ környezetében a Honvédelmi Minisztérium szakhatósági szervezete a honvédelmi rendeltetésű terület 100 méteres védőterületén az építési engedélyezési eljárások keretein belül, mint szakhatóság egyedileg vizsgálja az építmények elhelyezésének feltételeit, melyek szerint védőterületen csak olyan beruházás valósítható meg, illetve tevékenység folytatható, ami a honvédelmi egészségügyi létesítmény működésére negatív hatást nem gyakorol. (pl. jelentős környezeti hatással, zaj, füst, és szaghatásokkal járó gazdasági tevékenység nem folytatható).





**1. számú melléklet**  
**Településfejlesztési döntés**



# HÉVÍZI POLGÁRMESTERI HIVATAL

8380 Hévíz, Kossuth Lajos u. 1.

## K I V O N A T

Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete  
2020. november 3-ai nyilvános ülésének  
JEGYZŐKÖNYVÉBŐL

### **Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testületének 211/2020. (XI. 3.) határozata**

1. Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete megismerte a helyi építési szabályzat (HÉSZ) módosítás előterjesztés szerinti célját parókia, közösségi ház, vendégszállás, szeminárium és a HÉSZ módosításának előkészítését rendeli el az előterjesztés szerint.
2. A Képviselő-testület kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Pravoszláv Egyház által megvásárlandó (a hévízi 1512/1. hrsz és az 1513/1. hrsz. ingatlanokból leválasztani kívánt) ingatlanrészt az előterjesztésben szereplő célok megvalósítása érdekében.
3. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a fenti döntés szerint az önkormányzati főépítész bevonásával készítse el a településrendezési terv módosítását a vonatkozó szerződést az 5T. Építészeti és Várostervezési Irodával kösse meg.
4. A HÉSZ módosítás határozat szerinti fedezetét bruttó 406.400.- Ft-ot Hévíz Város Önkormányzat 2020. évi költségvetésről szóló 5/2020.(II. 12.) rendelet 1/9. melléklet egyéb felhalmozási tartalék soráról biztosítja.

Felelős: Papp Gábor polgármester  
Karsádi György önkormányzati főépítész

Határidő: 2020. november 20.

Hévíz, 2020. november 3.

(dr. Tüske Róbert) sk.  
jegyző

(Papp Gábor) sk.  
polgármester

Hévíz, 2020. november 3.

A másolat hitelül: Lajkó Erzsébet

**2. számú melléklet**  
**Főépítészai nyilatkozat a megalapozó vizsgálatokról**  
**és alátámasztó munkarészekről**

### Hévíz város településrendezési terveinek 2019. évi II. módosításához megalapozó vizsgálatok, alátámasztó javaslatok tartalmi követelményei FŐÉPÍTÉSI NYILATKOZAT

A hatályos terhez elkészült megalapozó vizsgálatok alkalmasak a módosítás megalapozására, annak felülvizsgálata, kiegészítése nem indokolt. Alátámasztó az alábbiak szerint szükségesek:

	A	B	C	D	E	munkarész szükségessége
1.		Településszerkezeti terv		Helyi építési szabályzat		
2.		szöveges	rajzi	szöveges	rajzi	
3.	1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE					
4.	1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK (a javasolt településszerkezet és a területfelhasználási rendszer bemutatása, szerkezetalkotó elemek és értékek ismertetése)					Nem szükséges, a változások bemutatásán keresztül értelmezhető
5.	1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer	igen	igen	nem	nem	
6.	1.1.1.1. Beépítésre szánt területek (lakóterületek, üdülőterületek, vegyes területek, gazdasági területek, intézményi területek, különleges területek)	igen	igen	nem	nem	
7.	1.1.1.2. Beépítésre nem szánt területek (közlekedési területek, zöldterületek, erdőterületek, mezőgazdasági területek, vízgazdálkodási területek, természetközeli területek, különleges területek)	igen	igen	nem	nem	
8.	1.1.1.3. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek – szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek, – szerkezetet meghatározó, tagoló egyéb nyomvonalas elemek, – szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások.	igen	igen	nem	nem	
9.	1.1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek – védőtávolságok, – táj és természetvédelmi elemek, területek, – kulturális örökségvédelmi elemek, – egyéb védelmi és korlátozó elemek.	igen	igen	nem	nem	
10.	1.2.A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI					
11.	1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása (az egyes területfelhasználási, illetve egyéb szerkezeti változások pontokba szedve, lehatárolva az adott változás bemutatása) – a terület a hatályos településszerkezeti tervben. – a javasolt módosítás és indoklása.	igen	igen	nem	nem	szükséges
12.	1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása	igen	igen	nem	nem	Csak ellenőrzése szükséges
13.	1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása (a településrendezési javaslatok összhangja a koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal)	igen	nem	nem	nem	nem szükséges
14.	2. SZAKÁGI JAVASLATOK					
15.	2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK					
16.	2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata	igen	nem	igen	nem	nem szükséges
17.	2.1.2. Természetvédelmi javaslatok	igen	igen	igen	igen	
18.	2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok	igen	igen	igen	igen	
19.	2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása	igen	nem	nem	nem	nem szükséges



20.	<b>2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE</b> (zöldterületek, intézményi és lakótertek, erdő és mezőgazdasági területek, vonalas zöldfelületi elemek, történeti kert)					Nem szükséges, a változások bemutatásán keresztül értelmezhető
21.	2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai	igen	igen	igen	igen	
22.	2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása	igen	igen	igen	igen	
23.	2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok	igen	igen	igen	igen	
24.	<b>3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK</b> (a település közlekedési javaslatainak ismertetése, hálózatok, csomópontok, keresztmetszetek, a magasabb rendű szakági úthálózati elemek integrálása, területbiztosítás)					
25.	3.1. Közúti hálózati kapcsolatok	igen	igen	igen	igen	Nem szükséges, a területek megközelítése közlekedési célú közterületről biztosított.
26.	3.2. Főbb közlekedési csomópontok	igen	igen	nem	nem	
27.	3.3. Belső úthálózat (keresztmetszeti szelvények, közterületi parkolás)	igen	igen	igen	igen	
28.	3.4. Közösségi közlekedés (közúti és kötőpályás tömegközlekedés)	igen	igen	nem	nem	
29.	3.5. Kerékpáros közlekedés	igen	igen	igen	igen	
30.	3.6. Főbb gyalogos közlekedés	igen	igen	igen	igen	
31.	3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás	nem	nem	igen	igen	
32.	<b>4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK</b> (a település közműhálózati javaslatainak ismertetése)					
33.	4.1. Víziközművek (vízellátás, szennyvízelvezetés, csapadékvíz-elvezetés)	igen	igen	igen	igen	Nem szükséges, a módosítás érdemi változást nem eredményez
34.	4.2. Energiaellátás (villamos energia, gázenergia, távhő, megújuló erőforrások, egyéb)	igen	igen	igen	igen	
35.	4.3. Hírközlés (távközlés, műsorszórás, adatátvitel)	igen	igen	igen	igen	
36.	4.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók	igen	igen	igen	nem	
37.	<b>5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK</b> (a településrendezési javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása, várható környezeti hatások, környezeti feltételek a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában)	igen	nem	igen	nem	
38.	<b>6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA</b> (a településrendezési javaslatok összhangja a hatályos településszerkezeti tervben rögzített elhatározásokkal, területek aktiválása, ütemezése)	nem	nem	igen	igen	Nem szükséges, a változások bemutatásán keresztül értelmezhető
39.	<b>7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ</b> (a szabályozás céljainak és eszközeinek ismertetése, azok összefüggései, a szabályozás alapelve, a változtatási szándékok javaslata, a szabályozás eszközeinek összefoglalása)	nem	nem	igen	nem	nem szükséges, a tervek együtt készülnek
40.	<b>8. BEÉPÍTÉSI TERV</b> (a 7. melléklet szerint)	nem	nem	nem	igen	nem szükséges
41.	<b>9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELEÉS</b> (környezeti vizsgálati kötelezettség esetén)	külön jogszabály szerint	külön jogszabály szerint	külön jogszabály szerint	külön jogszabály szerint	előzetesen nem szükséges

Karsádi György  
Hévíz város főépítésze