



## HÉVÍZ VÁROS POLGÁRMESTERE

8380 Hévíz, Kossuth Lajos u. 1.

Ügyintéző: Karsádi György

Telefon: +36 83 500 850

Ügyszám: VFO/388-7/2014.

Tárgy: Hévíz Város településrendezési terveinek 2014. évi módosítása, előzetes vélemény kérése

E-mail: karsadi.gyorgy@hevizph.hu

**Tisztelt Lakosság!**  
**Tisztelt Ingatlan tulajdonosok!**

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 37.§-ban foglaltaknak megfelelően ezúton tájékoztatom, hogy Hévíz Város az érvényben lévő településrendezési terveinek módosítását határozta el, melyről szándékát a 352/2013. (XII.19.) és 272/2013. (X.29.) önkormányzati határozatként meghozott településfejlesztési döntéseiben fogalmazta meg (1.számú melléklet).

Önkormányzat már a településfejlesztési döntést megelőzően döntött a településrendezési terveinek módosítása esetén alkalmazandó partnerségi egyeztetés szabályairól. (2. számú melléklet), melyeket jelen eljárás során is alkalmazni kíván.

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.§-ban foglaltaknak alapján teljes eljárásként kívánja lefolytatni, a módosítás a kormányrendelet 45.§ (2) bekezdése szerinti tartalommal készül.

Jelenleg hatályos a 98/2007. (II.10.) számú Kt. határozattal jóváhagyott településfejlesztési koncepció, a 208/2009 (I.29.) számú Kt. határozattal jóváhagyott Szerkezeti Terv és a 41/2003 (XII.22.) számú Kt. rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv.

### HÉVÍZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA POLGÁRMESTERI KABINET

8380 Hévíz, Kossuth Lajos u. 1. Pf.: 106 • Levelezési cím: H-8381 Hévíz, Pf.: 120

Telefon: +36 83 500 812 • Fax: +36 83 500 814

kabinet@hevizph.hu • www.heviz.hu, www.hevizpolgarmestere.hu

A módosítást egy telektömbnyi szálloda (Hotel Európa Fit) napjainkban megjelenő fejlesztési igényei indították el. A módosítás során várhatóan változik a tömb területfelhasználása, és építési övezete, valamint módosul a déli oldali közterületi határ (Jókai utca szélessége). A tervezett módosítások a város fejlesztési koncepciójában megfogalmazottakkal továbbra is összhangban vannak, a fő infrastruktúra hálózatot nem érintik.

A rendezés (módosítás) alá vont területeket, a rendezés célját, és várható hatását a 3. számú melléklet mutatja be részletesen.

Előzőek megismerése alapján kérem, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 37.§-ban foglaltaknak megfelelően Ismertesse a jogszabályon alapuló, az adott területre vonatkozó követelményeit, a településrendezési eszköz tartalmi követelményeivel kapcsolatos elvárásait, az adott területet érintő ágazati elhatározásait, adatszolgáltatását megküldeni szíveskedjen.

Levelében feltétlenül jelezze, részt kíván-e venni az eljárás további szakaszaiban.

Hévíz, 2014. május 14.



.....  
Papp Gábor  
polgármester

**Melléklet:**

1. számú melléklet: Településfejlesztési döntés
2. számú melléklet: A partnerségi egyeztetés szabályai
3. számú melléklet: Módosítással érintett tömb lehatárolása, a rendezés célja és hatása.

**HÉVÍZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA POLGÁRMESTERI KABINET**

8380 Hévíz, Kossuth Lajos u. 1. Pf.: 106 • Levelezési cím: H-8381 Hévíz, Pf.: 120

Telefon: +36 83 500 812 • Fax: +36 83 500 814

kabinet@hevizph.hu • www.heviz.hu, www.hevizpolgarmestere.hu

## 1. számú melléklet – településfejlesztési döntések



### HÉVÍZI POLGÁRMESTERI HIVATAL

8380 Hévíz, Kossuth Lajos u. 1.

#### KIVONAT

Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete  
2013. december 19-ei rendes nyilvános ülésének  
JEGYZŐKÖNYVÉBŐL

Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete  
352/2013. (XII.19.) határozata

Normatív határozat címe: Hotel Európa területi besorolásának módosítása.

1. Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete elrendeli a Hotel Európa területének Üü-SZ átminősítését VI-6-SZ övezeti besorolásba.
2. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a tervezői szerződést kösse meg.
3. A Képviselő-testület felkéri a főépítészt, hogy a módosítás során kívüli elvégzése érdekében a szükséges egyeztetéseket folytassa le.

Felelős: Papp Gábor polgármester  
Karsádi György főépítész

Határidő: 2014. január 10.

Hévíz, 2013. december 19.

(dr. Tüske Róbert) sk.  
jegyző



(Papp Gábor) sk.  
polgármester

Hévíz, 2014. március 7.

A másolat hitelével: Lajkó Erzsébet



#### SZERVEZÉSI ÉS JOGI OSZTÁLY

8380 Hévíz, Kossuth Lajos u. 1. Pf.: 106 • Telefon: +36 83 500 821 • Fax: +36 83 500 801  
szervezes@hevizph.hu



# HÉVÍZI POLGÁRMESTERI HIVATAL

8380 Hévíz, Kossuth Lajos u. 1.

## KIVONAT

Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete  
2013. október 29-ai rendes nyilvános ülésének  
JEGYZŐKÖNYVÉBŐL

**Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete  
272/2013. (X. 29.) határozata**

Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Hévinvest Spa-Golf Zrt. kérelméről szóló előterjesztést megismerte és az alábbi elvi határozatot hozta:

1. Az előterjesztésben foglalt valamennyi feltétel teljesülése esetén a Hévinvest Spa-Golf Zrt. kérelmét újra tárgyalja.
2. Felkéri a polgármestert, hogy a szükséges intézkedések megtételéről gondoskodjon.

Felelős: Papp Gábor polgármester  
Határidő: 2013. december 31.



Hévíz, 2013. október 29.

(dr. Tüske Róbert) sk.  
jegyző

(Papp Gábor) sk.  
polgármester

Hévíz, 2014. május 12.

A másolat hitelül: Lajkó Erzsébet



## SZERVEZÉSI ÉS JOGI OSZTÁLY

8380 Hévíz, Kossuth Lajos u. 1. Pf.: 106 • Telefon: +36 83 500 821 • Fax: +36 83 500 801  
szervezes@hevizph.hu

## **Előterjesztés tartalma:**

---

### **1.**

#### **Tárgy és tényállás ismertetése**

Tisztelt Képviselő-testület!

A Hévinvest Spa-Golf Zrt (1116 Budapest, Mesterházi utca 10) kérelmet nyújtott be a Hévíz Jókai utca (hrs:904/1) közút területében található parkoló megvételére.

A kérdéses területet megvizsgálva az alábbi megállapítás tehető:

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. §. (1) bekezdés 3. pontja értelmében: forgalomképtelen nemzeti vagyon: „az a nemzeti vagyon, amely az e törvényben meghatározott kivétellel nem idegeníthető el, vagyonkezelői jog, jogszabályon alapuló, továbbá az ingatlanra közérdekből külön jogszabályban feljogosított szervek javára alapított használati jog, vezetékjog vagy ugyanezen okokból alapított szolgalmat, továbbá a helyi önkormányzat javára alapított vezetékjog kivételével nem terhelhető meg, biztosítékul nem adható, azon osztott tulajdon nem létesíthető.

5. §. (2) A helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon külön része a törzsvagyon, amely közvetlenül a kötelező önkormányzati feladatkör ellátását vagy hatáskör gyakorlását szolgálja, és amelyet

a) e törvény kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló vagyonnak minősít.

(3) A helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagyonba tartoznak

a) a helyi közutak és műtárgyaik.”

A vagyongazdálkodásról szóló 17/2004. (VI.1.) önkormányzati rendelet 15. §. (1) bekezdése szerint a forgalomképtelen törzsvagyon nem idegeníthető el, nem terhelhető meg, vállalkozásba nem apportálható, nem lehet követelés biztosítéka és tartozás fedezete.

A Jókai utca a fent leírt kategóriába tartozik, tehát a forgalomképtelen törzsvagyon része így a terület, vagy annak része csak abban az esetben értékesíthető, ha ebből a kategóriából kikerül, és a közút területéhez szükséges szabályozási szélesség megmarad. Erről kérelmezőt tájékoztattuk.

A kérelmező ismételt kérelmet nyújtott be, abban előadta, hogy az általuk évek óta bérleményként használt parkoló megvételére látnának lehetőséget, ahhoz azonban az kell, mint az a fentiekben is jeleztük, hogy az önkormányzat ossza meg a hrsz: 904/1 Jókai utcát tényleges közúti szerepet betöltő részét forgalomképtelen törzsvagyonként meghagyva, a parkoló részt pedig beépítetlen területnek minősítve, ami így forgalomképesse válna, és akkor elidegeníthető.

Az esetleges telekmegosztásnál azt is figyelembe kell venni, hogy várhatóan nem teljesíthető a teljes parkolóként használt területrésze vonatkozó elidegenítés lehetősége, mivel a Jókai utca közútként megmaradó részére a 12 méteres szabályozási szélességet biztosítani kell. Így a területből ca. 850 m<sup>2</sup> nagyság az ami a megosztás után átminősíthető.

A terület elidegenítése esetén a beépítetlen terület összevonásra kerülhetne a szálloda területével (hrs: 902/5), ahol a Hévinvest Spa-Golf Zrt. képviselőivel történt megbeszélésen elhangzott, hogy a megvásárolni szándékozott területen várhatóan kereskedelmi/szolgáltató funkció létrehozását terveznek.

A kérelem vizsgálata során kiderült az is, hogy ha a parkoló terület átminősítésre kerülne, akkor sem lehetne a szálloda ingatlanához csatolni, mivel a két terület között helyezkedik el az ingatlan-nyilvántartás szerinti hrsz:904/4 beépítetlen terület.

A Hévinvest Spa-Golf Zrt. vezetésével ezt a tényt közöltük, kérve, hogy a felmerült helyzet tisztázása után egészítsék ki kérelmüket, vagy vonják vissza azt.

A Zrt. vezetésével 2013. október 4-én történt megbeszélés eredményeként kérelmüket megerősítve azt kiegészítették a hrsz: 904/4 320 m<sup>2</sup> terület vételi szándékával is.

A megvásárolni kívánt hrsz: 904/1 Jókai utca (közút) ingatlan megosztásának feltételei:

1. A közút leválasztásához legelőször a szabályozási terv és a szerkezeti terv módosítása szükséges, ennek keretében az érintett államigazgatási szervek a területi főépítész véleményezi ezt a módosítást. Ez a folyamat hosszú időt vesz igénybe, de hozzájáruló döntés esetén most indítható, hiszen a szabályozási terv általános felülvizsgálata most kezdődik.
2. Elvi döntést kell hozni a feltételek fennállása esetén az értékesíthetőségről-
3. A megfelelő szabályozásmódosítás elfogadásáig a telekalakításra nem tud engedélyt adni a földhivatal, hiszen a kialakuló új ingatlanokat övezethatár szelvé ketté.
4. Párhuzamosan elindulhat a földhivatali munkarészek elkészíttetése az arra jogosult földmérővel.
5. Az új szabályozási terv Képviselő-testületi elfogadása után, benyújtható a földhivatalhoz a telekalakítási kérelem – immáron az új övezeti határoknak megfelelően.
6. A telekalakítás bejegyzését követően kerülhet sor a kérdéses telekrész forgalomképtelen közvagyonból történő kivonására. Ez azonban csak akkor történhet meg, ha időközben a helyi vagyonrendelet a forgalomképtelen közvagyon korlátozottan forgalomképes vagyonba történő átminősítését lehetővé teszi.
7. Értékesítési szándék esetén értékbecslés készíttetése szükséges, ahhoz ingatlan szakértő bevonása szükséges. A szakvélemény birtokában dönthető el, hogy az értékesítéshez szükséges e versenyzetési kötelezettség vagy nem.

A hrsz:904/4 beépítetlen terület a vagyongazdálkodásról szóló 17/2004. (VI.1.) önkormányzati rendelet értelmében forgalomképes, a HÉSZ szerint Üü-Sz beépítési övezetbe tartozik, tehát a Képviselő-testület azt értékesítheti.

Az ingatlan további hasznosítása kétféle módon történhet ezután:

1. vagy külön ingatlanként kezeljük, és a fent említett szabályozási terven is külön övezetként szerepel (a hozzá tartozó beépítési előírásokkal),
2. vagy a szomszédos ingatlanhoz csatoljuk, így azzal együtt kezelendő.

Utóbbi esetben vizsgálandó, hogy a szomszédos (Hévinvest Spa-Golf Zrt területe) Üü-Sz övezet beépítési előírásai lehetővé teszik-e több épület építését, a kereskedelmi/szolgáltató funkció létrehozását, illetve a telek beépítési arányának növelését. A HÉSZ szerint az Üü övezetben „A területen az üdülővendégek és a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó építmények is elhelyezhetők.” Az övezetben található ingatlanok max 30 %-ig építhetők be.

A leírtakból látszik, hogy a kérelem elbírálása hosszas előkészítő és szabályozási folyamattal jár. A végleges döntés kialakításához több szervezet és hatóság hozzájárulása, önkormányzati rendelet módosítása szükséges. Az eljárás ideje csupán becsülhető, de

várhatóan 8-10 hónapot vesz igénybe, és csak azt követően indulhat meg a telekalakításra, eladásra vonatkozó tényleges munka megkezdése.

## 2. számú melléklet – partnerségi egyeztetés szabályai



### HÉVÍZI POLGÁRMESTERI HIVATAL

8380 Hévíz, Kossuth Lajos u. 1.

#### KIVONAT

Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete  
2013. október 29-ei rendes nyilvános ülésének  
JEGYZŐKÖNYVÉBŐL.

Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete  
271/2013. (X. 30.) határozata

Normatív határozat címe: A településszervezési tervek módosítása során alkalmazott partnerségi egyeztetés szabályozásáról

1. Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete jóváhagyja Hévíz Város Önkormányzat a településfejlesztéssel és településrendezéssel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályait a határozat melléklete szerinti tartalommal.

Felelős: Papp Gábor polgármester

Határidő: azonnal

2. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a Hévíz város honlapján a partnerek részére a tájékoztatáshoz szükséges tárhely létrehozását biztosítsa.

Felelős: Papp Gábor polgármester

Határidő: azonnal

Hévíz, 2013. október 29.

(dr. Tuske Róbert) sk  
jegyző



(Papp Gábor) sk  
polgármester

Hévíz, 2013. december 2.

A másolat hitelelül Lajkó Erzsébet



#### SZERVEZÉSI ÉS JOGI OSZTÁLY

8380 Hévíz, Kossuth Lajos u. 1. Pf.: 106 • Telefon: +36 83 500 821 • Fax: +36 83 500 801  
szervezes@hevizph.hu



**Hévíz Város Önkormányzat  
szabályzata  
a településfejlesztéssel és településrendezéssel összefüggő partnerségi egyeztetés  
szabályairól**

A szabályzat elkészítésének a célja, hogy a településfejlesztési és településrendezési dokumentumok megalkotására irányuló eljárás során történő egyeztetéseknél biztosítani lehessen a minél szélesebb körű véleményezői partnerek bevonását, a vélemények megfelelő dokumentálási rendszerét és az elfogadott településrendezési eszközök nyilvánosságát.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 29 §-a alapján Hévíz Város Önkormányzat településfejlesztéssel és településrendezéssel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályai az alábbiak.

**I.**

**Az egyeztetésben résztvevők (a továbbiakban: partnerek) köre**

1. A város ingatlan tulajdonosai
2. Valamennyi városi településfejlesztéssel, településrendezéssel összefüggésbe hozható városi székhelyű építészeti, mérnöki szakmai érdekképviseleti szervezet,
3. A képviselő-testülettel együttműködési megállapodást kötött önszerveződő közösség.
4. A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 98. § (2) a) pontja alapján a településrendezési eszközök véleményezési eljárásába bejelentkező szervezet.

**II.**

**A partnerek tájékoztatásának módja és eszközei**

A tájékoztatás megindítása és a véleményezés lehetőségei:

1. az önkormányzat a partnerek tájékoztatásának elősegítésére az önkormányzati honlapon [www.onkormanyzat.heviz.hu](http://www.onkormanyzat.heviz.hu) külön tárhelyet biztosít a partnerségi egyeztetés során keletkező dokumentációk egységes megjelentethetősége érdekében,
2. a településfejlesztési/településrendezési dokumentumtól és az egyeztetési eljárás módjától függően az alábbi táblázatban meghatározott egyeztetési szakaszokban a polgármester az értelmezéshez szükséges részletettségű és szükség esetén alátámasztó munkarészeket tartalmazó tájékoztatást tölt fel a honlapon biztosított tárhelyre, melynek megjelenéséről felhívást tesz közzé a honlap főoldalán és a Hévízi Forrásban - Hévíz Város lapjában, a Hévízi TV Nonprofit Kft képvisésében.

| Dokumentum  | Az eljárás fajtája     | Előzetes tájékoztatás | Elfogadás előtti tájékoztatás |
|---|------------------------|-----------------------|-------------------------------|
| Településfejlesztési koncepció                                | -                      | van                   | van                           |
| Integrált településfejlesztési stratégia                      | -                      | nincs                 | van                           |
| Településrendezési eszközök<br>(pl. helyi építési szabályzat) | Teljes eljárás         | van                   | van                           |
|   | Egyszerűsített eljárás | nincs                 | van                           |
|   | Tárgyalásos eljárás    | nincs                 | van                           |

A közzétett tájékoztató alapján a partnerek a tájékoztatóban meghatározott határidőig írásos észrevételeket tehetnek az alábbi módokon:

3. az írásos észrevétel az önkormányzati főépítész címére (Hévízi Polgármesteri Hivatal Önkormányzati Főépítész, 8380 Hévíz, Kossuth u. 1.) történő megküldésével,
4. elektronikus levélben történő megküldéssel a tájékoztatóban meghatározott e-mail címre.

A javaslatok, vélemények dokumentálásának, nyilvántartásának módja:

5. a beérkezett véleményeket az önkormányzati főépítész táblázatban összegzi,
6. a véleményekről készített táblázatot az ügy aktájában lefűzve meg kell őrizni.

Az el nem fogadott javaslatok, vélemények indokolásának módja, a dokumentálásuk, nyilvántartásuk rendje:

7. valamennyi beérkező véleményt tartalmazó táblázatot a önkormányzati főépítész megküld a fejlesztési dokumentum, ill. a településrendezési eszköz készítésével megbízott tervezőnek, aki szakmai javaslatot készít a önkormányzati főépítész részére
8. a tervezői szakmai javaslat alapján az önkormányzati főépítész valamennyi érdemi észrevételre választ állít össze, melyben külön megindokolja a beérkezett, de el nem fogadott véleményekre adott választ,
9. az el nem fogadott javaslatok, vélemények indokolását tartalmazó táblázatot a önkormányzati főépítész feltölti a honlapon kialakított tárhelyre és erről hirdetményt jelentet meg a honlapon, a Hévízi Forrásban - Hévíz Város lapjában, a Hévízi TV Nonprofit Kft képűségjában.
10. az el nem fogadott javaslatokról, véleményekről készített táblázatot az ügy aktájában lefűzve meg kell őrizni.

Az elfogadott koncepció, stratégia és településrendezési eszközök nyilvánosságát biztosító intézkedések:

11. valamennyi elfogadott koncepció, stratégia, és településrendezési eszköz jóváhagyásának kihirdetését követő 10 napon belül a önkormányzati főépítész az elfogadott településrendezési eszközt teljes terjedelmében feltölti a honlapon kialakított tárhelyre,
12. az intézkedésről a polgármester felhívást tesz közzé a honlap főoldalán és a Hévízi Forrásban - Hévíz Város lapjában, a Hévízi TV Nonprofit Kft képűségjában.

### III.

#### A szabályok hatályossága

1. Területi hatály:  
A szabályzat Hévíz Város Önkormányzat közigazgatási területére készülő fejlesztési dokumentumokra és településrendezési eszközökre vonatkozik.
  2. Időbeni hatály:  
2013. november 1-től visszavonásig érvényes.
-

### 3. számú melléklet – módosítások lehatárolása

#### 3.1. A módosítás célja, várható hatása:

A Hotel Európa Fit szálloda és apartmanház által kezdeményezett módosítások indokai az alábbiak:

- a meglévő szolgáltatások bővítése, részben a szállóvendégek számára, részben a szálloda városszerkezetben elfoglalt kedvező helyéből adódóan, külső szolgáltatások telepítése
- a napozóknak és szabadtéri medencéknek helyet adó udvar jobb elhatárolása.

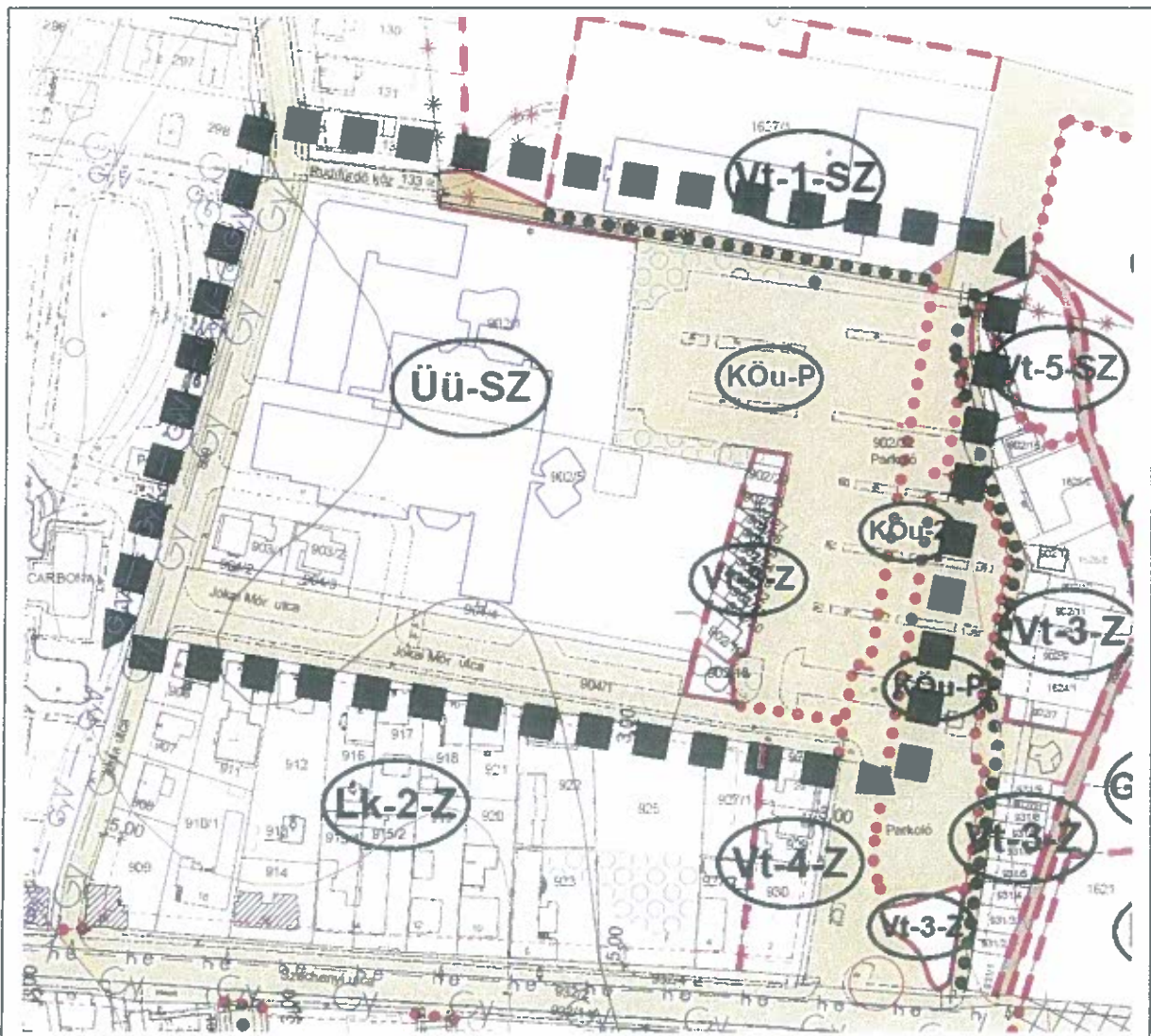
A javasolt módosítás elemei:

- a telektömb területfelhasználásának és övezetének módosítása vegyes (Vt) övezetre.
- telek déli irányú bővítése, a Jókai utca szélességének csökkentésével.

Az új övezet vonatkozó előírásait, valamint a Jókai utca elvárt szélességi igényét az eljárás további szakaszai dolgozzák ki.

#### 3.2. A módosítással érintett terület lehatárolása:

A módosítással érintett a Jókai Mór utca – Attila utca – Rudifürdő köz – 900 hrsz. árok – 902/32 hrsz. nagyparkoló által határolt terület egység.



**3.3. A módosítással érintett terület elhelyezkedése a városban:**

