

HÉVÍZ VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
2022. ÉVI 2.MÓDOSÍTÁSA

EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSBAN

*KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGESSÉGÉNEK
ELDÖNTÉSÉHEZ KÉSZÜLT DOKUMENTÁCIÓ*



Megrendelő: Hévíz Város Önkormányzata
Készítette: 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.

2023. ÁPRILIS

TARTALOMJEGYZÉK

1. Előzmények.....	3
2. A módosítási terület bemutatása	4
3. A módosítási cél	7
4. A hatályban lévő településrendezési eszközök.....	9
5. Tervezett módosítások bemutatása	14
6. Várható környezeti hatások	16

1. ELŐZMÉNYEK

Hévíz Város településrendezési eszközeinek 2022. évi 2. számú módosítása egy módosítási indítványt tartalmaz. A módosítás célja a magántulajdonú 988. hrsz-ú ingatlanon tervezett fejlesztések megvalósíthatósága érdekében a telek övezeti besorolásának pontosítása, a területen beépítésre szánt terület kijelölése és az új beépítésre szánt terület kijelölése miatt szükséges új zöldterületek kijelölése. A módosítás alapvetően nem eredményez jelentős változást a település szerkezetében, nem jár a település fő szerkezetét befolyásoló elemek megváltoztatásával.

Hévíz város hatályos településrendezési eszközei, melyek a jóváhagyás óta többször módosításra kerültek a következők:

- Hévíz város 342/2015. (XII.31.) önkormányzati határozattal elfogadott Szerkezeti terve
- Hévíz város 45/2016 (XII.22.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról

Hévíz Város Önkormányzata Képviselő-testületének hatályos településrendezési terveinek módosításának szándékára vonatkozó településfejlesztési döntését a 140/2022. (VI.30.) határozatban foglalmazta meg (1. melléklet). A döntésben a módosítással érintett területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánította az Önkormányzat. A módosítás során a településszerkezeti terv és a szabályozási terv változik.

Önkormányzat a településrendezési eszközök módosításának egyeztetési eljárását a terület kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása okán, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm.rend.) 68.§ (1) b) pontja alapján egyszerűsített eljárásként kívánja lefolytatni. Az egyszerűsített eljárás speciális szabályait a Korm. rend. 68.§ (2) bekezdése tartalmazza, míg az eljárás általános szabályait a Korm. rend. 62-67.§ szakasza határozza meg. Ezek alapján az eljárás a környezeti értékelés szükségességének eldöntésére irányuló szakasszal indul, mely az E-TÉR felületén kívül, Hivatali kapun keresztül kerül egyeztetésre. Az eljárás E-TÉR-ben történő elindítását megelőzően szükséges a környezet védelméért felelős szervek véleményének kikérése a várható környezeti hatások tekintetében. Egyszerűsített eljárás esetén a véleményezési szakaszban csak a partnerek adhatnak véleményt a szakasz megindításától számított 10 napon belül. A véleményezést követően a beérkezett véleményeket ismertetni kell a képviselő-testülettel és azok elfogadásáról vagy el nem fogadásáról dönteni szükséges dönteni (véleményezési szakaszt lezáró ök. döntés). Ezt követően indítható el a záró szakasz az E-TÉR-ben, ahol az állami főépítész a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza és az E-TÉR felületén a záró szakasz keretén belül egyeztető tárgyalást hív össze a szakasz kezdeményezésétől számított 10 napon belül. Az állami főépítész záró szakmai véleményét az egyeztető tárgyalást követő 5 napon belül kiadja. A kiadott záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes. A településterv elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt az önkormányzat.

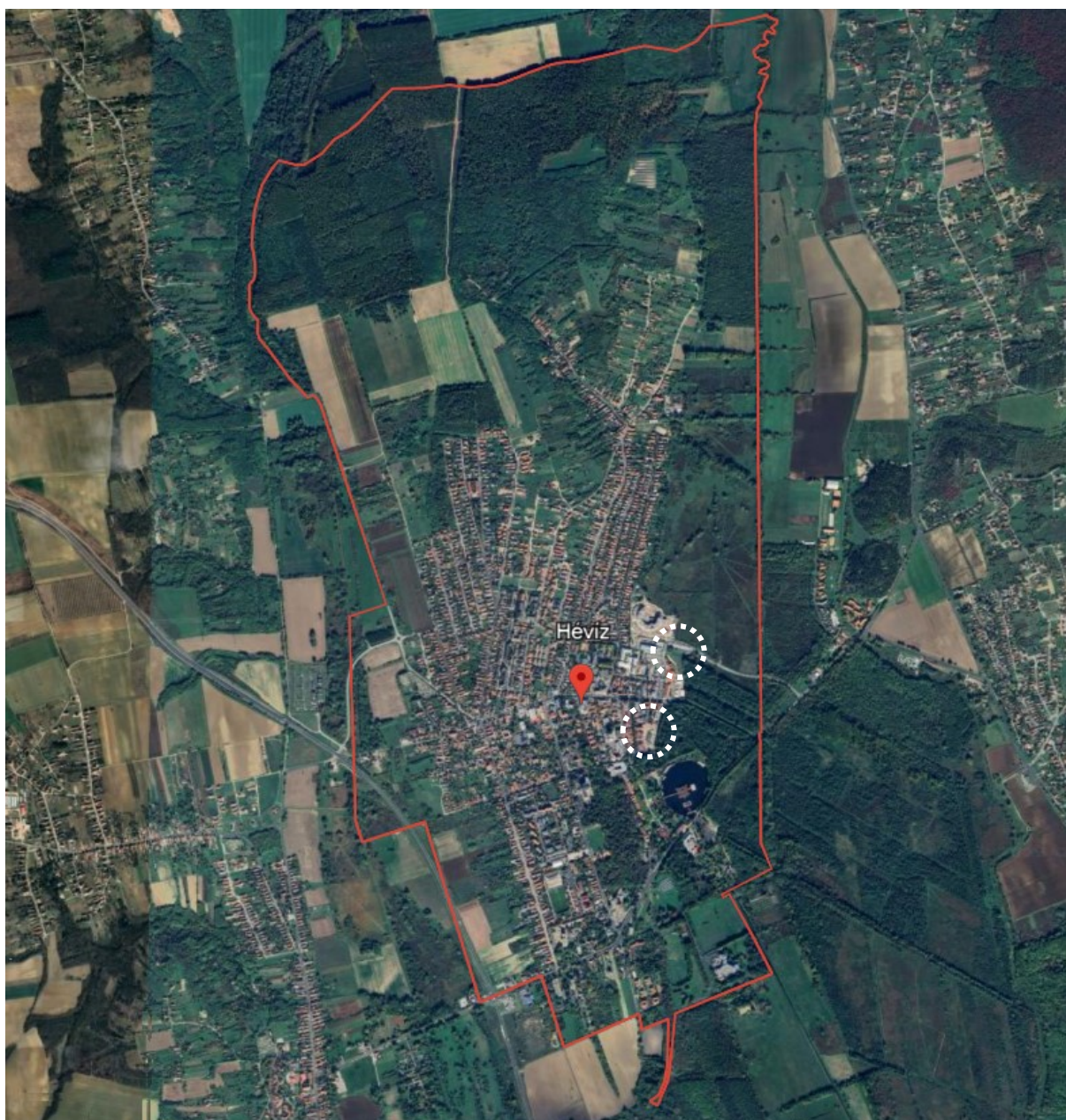
A településrendezési eszközök módosítása során alkalmazandó partnerségi egyeztetés szabályait Hévíz Város Önkormányzata Képviselő-testülete 18/2018. (IV.26.) önkormányzati rendelete, továbbá a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény tartalmazza, melyeket az Önkormányzat jelen eljárásban is alkalmazni kíván.

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

Jelen dokumentáció az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormány rendelet (a továbbiakban: Korm.rend.) szerinti várható környezeti hatás eldöntéséhez szükséges anyag, melyet az Önkormányzat Hivatali Kapun keresztül küld meg a Korm. rend. 3. melléklete szerinti érintett közigazgatási szerveknek, hogy a szervek 15 napon belül véleményt adhassanak.

2. A MÓDOSÍTÁSI TERÜLET BEMUTATÁSA

A módosítással érintett terület Hévíz belterületének keleti részén helyezkedik el, a Hévízi tó telke feletti tömbben. A terület a városközpont szűkebb területének része, hotellekkel, apartmanokkal és az egykori, ma átalakuló, megújuló buszállomással körülvett területen helyezkedik el. A módosítással érintett területet jellemzően településközponti funkciók veszik körül mind a szűkebb, mind pedig a tágabb környezetben. A területtől délre haladva ~ 200 m-es távolságra érhető el a Hévízi-tó.



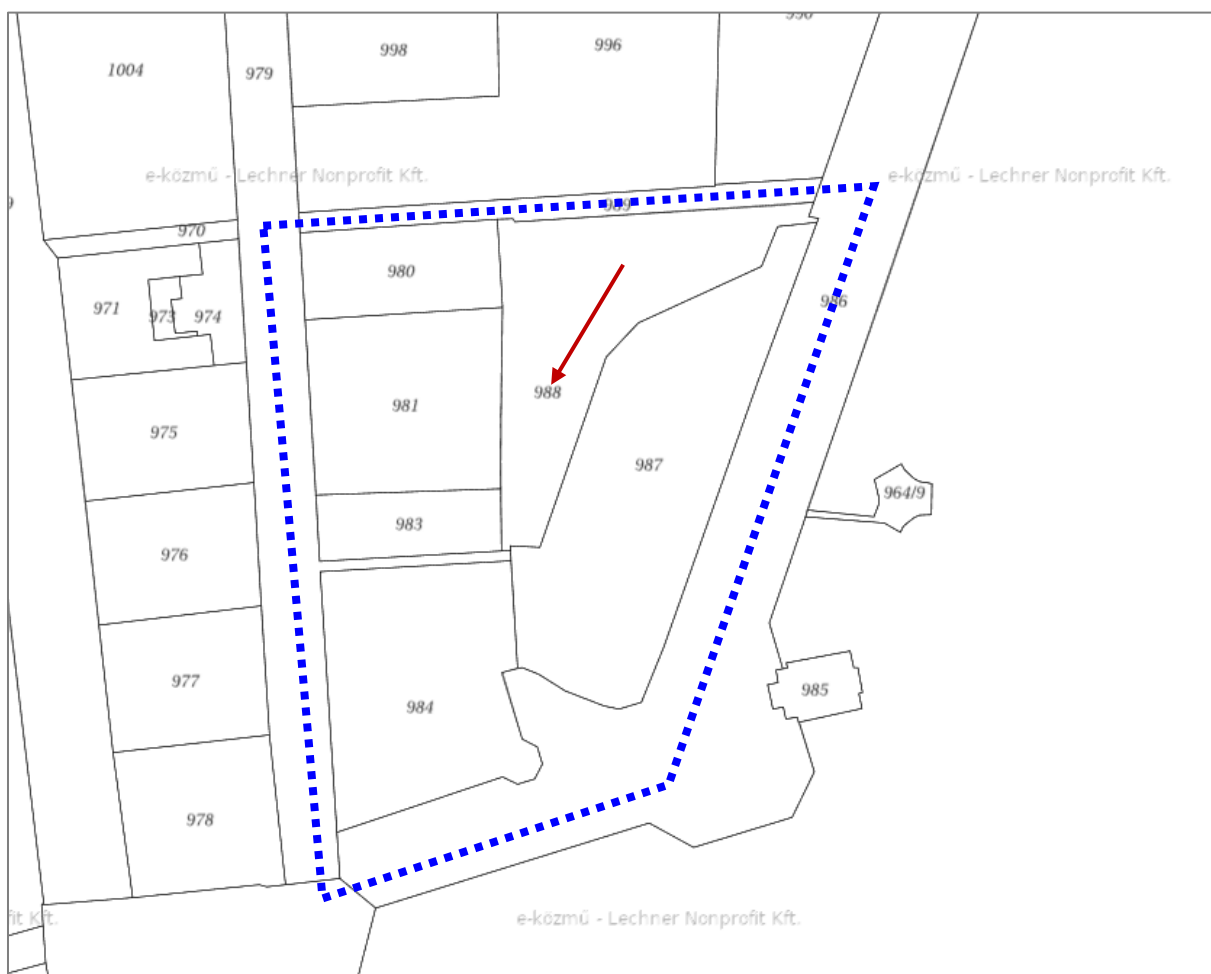
A módosítási területek Hévízen belüli elhelyezkedése (Ortofoto forrás: Google Earth)



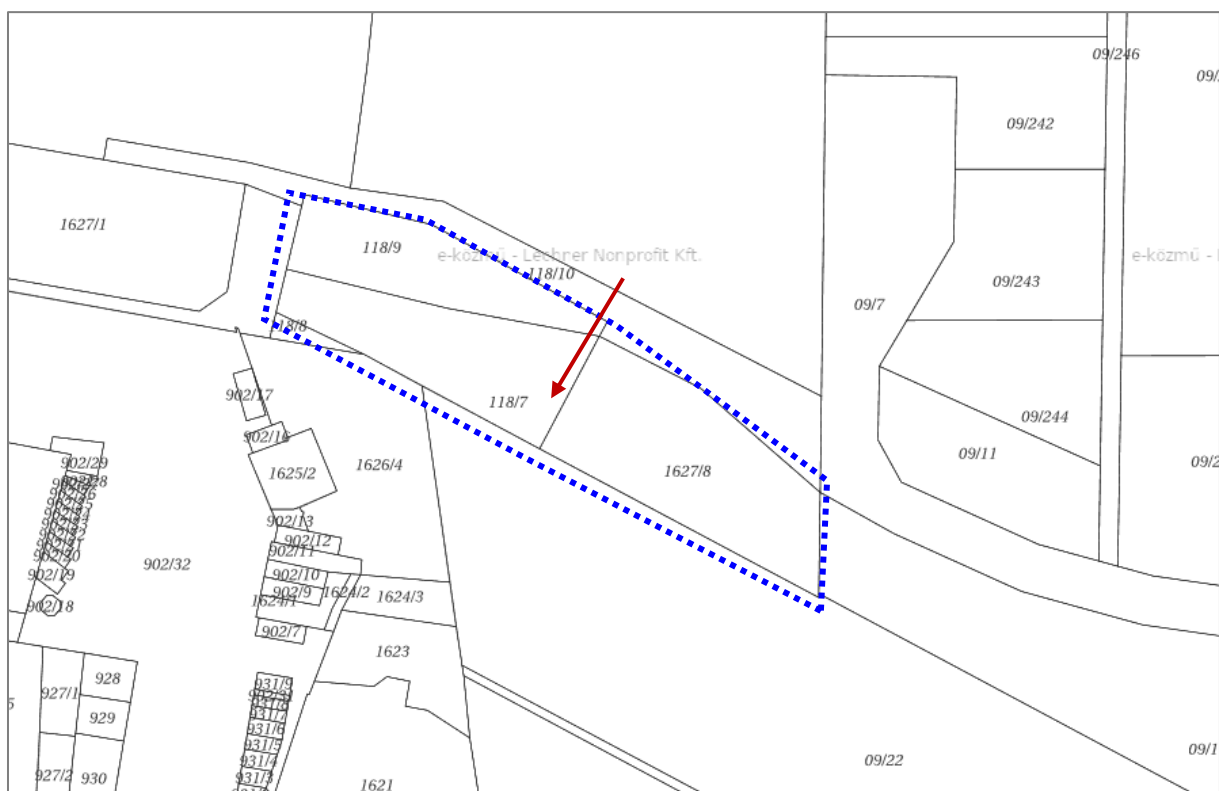
A módosítási terület lehatárolása
(Ortofoto forrás: E-közmű)



A zöldterület kijelölés konkrét helyszínének lehatárolása
(Ortofoto forrás: E-közmű)



A módosítás konkrét helyszíne az ingatlanylevántartási alaptérképen (forrás: E-közmű)



A zöldterület kijelölés konkrét helyszíne az ingatlanylevántartási alaptérképen (forrás: E-közmű)

3. A MÓDOSÍTÁSI CÉL

A hatályos településrendezési tervekben az érintett 988 hrsz ingatlan az egykori, ma rendezvényterré alakuló egykori buszpályaudvarral egységesen szabályozott. A terület magántulajdon, ma jellemzően parkolóként használt. Magántulajdonosok a területükre a hatályos előírásoktól eltérő használatot terveznek, melyet önkormányzat elfogad.

Az alábbi fejezetben szereplő információk a 8380 Hévíz, Kölcsey Ferenc utca 988 hrsz-ú ingatlan beépítési vázlattervéhez készült műszaki leírásban foglaltak alapján kerültek bemutatásra.

A tárgyi ingatlan területe egy szabálytalan háromszögre hasonlítható, melynek nyugati oldalán a HÉSZ szerint Vt-1-Z építési övezetbe tartozó beépített ingatlanok, az északi oldalán a Gyöngyvirág köz, a keleti oldalán a Kölcsey Ferenc utca és a volt autóbuszpályaudvar ingatlana határolja.

A HELYSZÍNRAJZ SZERINT JELÖLT 988/A INGATLANRÉSZEN

A szomszédos 981 hrsz-ú Erzsébet Hotel vendég gépkocsik elhelyezését részben biztosító felszíni parkoló kiépítése, a szükséges közlekedő utakkal. A parkoló jelenlegi, délről történő megközelítési útvonala a Deák tér felől, a folyamatban lévő rendezvény és sétatér építésének befejezése után már nem biztosítható, ezért a tervezett bejárat átkerült az ingatlanrész keleti sarkához (a megosztás utáni északi telekhatár keleti végéhez). A parkoló megközelítése továbbra is a Kölcsey utca felől, de rövidebb útvonalon, a 988/B ingatlanrész déli telekhatára mellett közterületen (a volt autóbusz-pályaudvar ingatlanának északi szélén) keresztül történne.

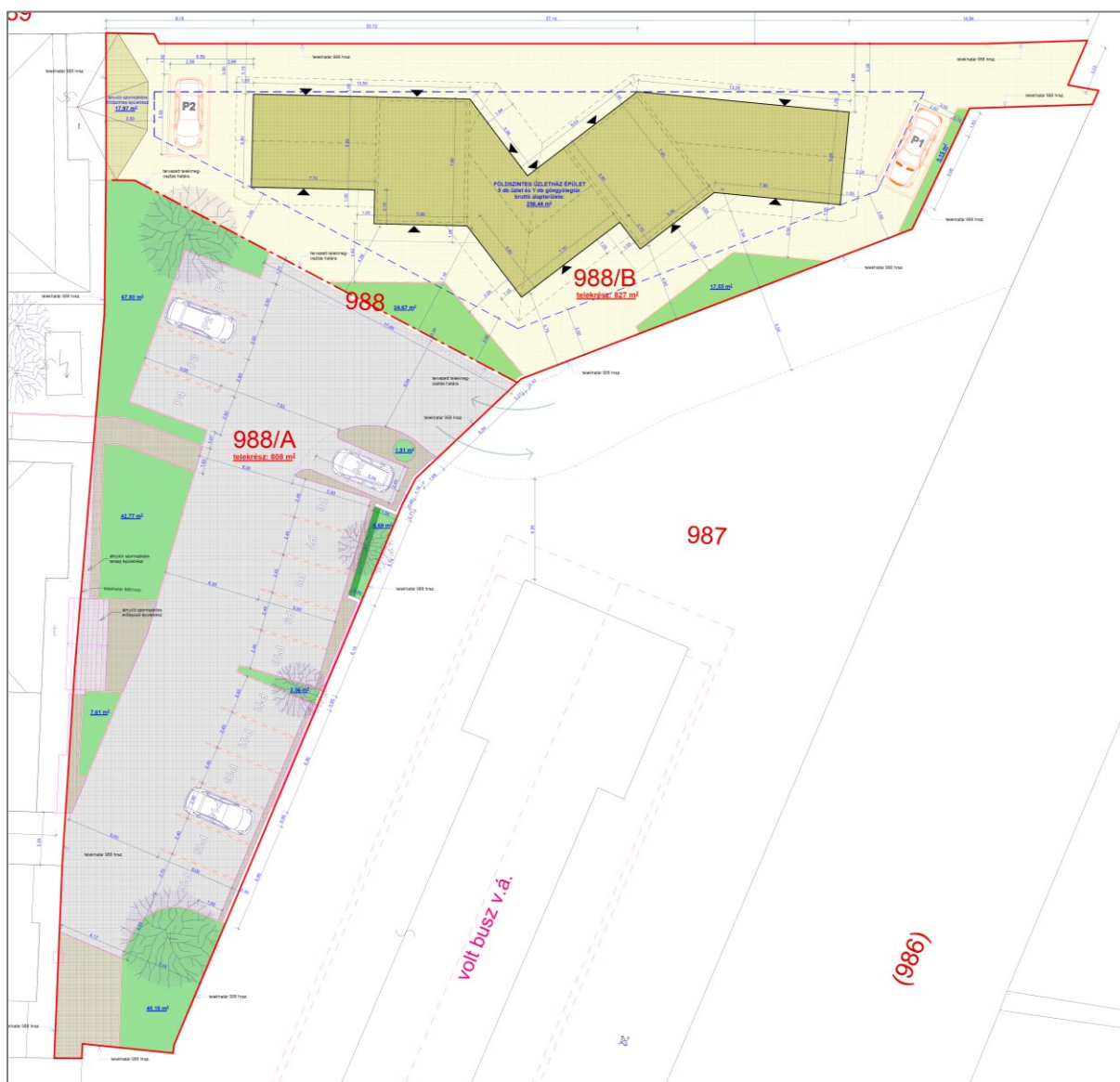
A HELYSZÍNRAJZ SZERINT JELÖLT 988/B INGATLANRÉSZEN

Földszintes, 5 db önálló üzletet és egy közös tároló helyiséget tartalmazó, északról a Gyöngyvirág közre, délről a most épülő új tér felé is nyitott épület építése, az épületen kívüli területrészek térburkolása minimális zöldfelület biztosításával. Az ingatlanrész területe összeolvad a környező közterületekkel, nem lesz lekerítve, gyalogos közforgalomnak megnyitott lesz.

A tervezett épület alaprajzi kialakítása alkalmazkodik a területrész geometriájához, azt igyekszik minél jobban kihasználni. Az ingatlanrész gyalogosan a közterületek felől akadálytalanul, gépkocsival a Kölcsey utca felől a meglévő bejáraton keresztül közelíthető meg. Az ingatlanrész területén az adottságok miatt csak 2 db gépkocsi parkolóhely alakítható ki. OTÉK szerint az 5 db üzlet árusítóttereinek alapterülete alapján 5x3 db = 15 db személygépkocsi elhelyezését kellene biztosítani saját területen. A fentiek alapján csak 2 db gépkocsi parkolóhely helyezhető el, a maradék 13 db gépkocsi parkolóhely az 500 m-en belüli önkormányzati nagyparkolóban, megváltható parkolóhelyen.

Beépítési mutatók:

- Az ingatlanrész tervezett területe megosztás után: 827 m²
- Rendeltetési egységek száma: 5 db önálló kereskedelmi-szolgáltató üzlet és 1 db közös göngyölegptároló helyiség
- bruttó alapterület: 256,44 m²
- épületmagasság: <4,5 m
- beépítési mód: szabadonálló
- elő és oldalkertek: 3,00-3,00 m
- felszíni parkolók száma: 2 db
- beépítettség: 274,41 m² (33,18 %)
(tervezett épület + 17,97 m² szomszéd ép. rész)
- zöldfelület: 47,37 m² (5,72 %)
- burkolt terepfelület: 505,22 m² (61,10 %)



A tervezett fejlesztés helyszínrajza

(Forrás: 8380 Hévíz, Kölcsey Ferenc utca 988 hrsz-ú ingatlan beépítési vázlatterve, Kovács Kálmán, 2022.)



Látványterv

(Forrás: 8380 Hévíz, Kölcsey Ferenc utca 988 hrsz-ú ingatlan beépítési vázlatterve, Kovács Kálmán, 2022.)

Hévíz város hatályos településrendezési eszközei, melyek a jóváhagyás óta többször módosításra kerültek a következők:

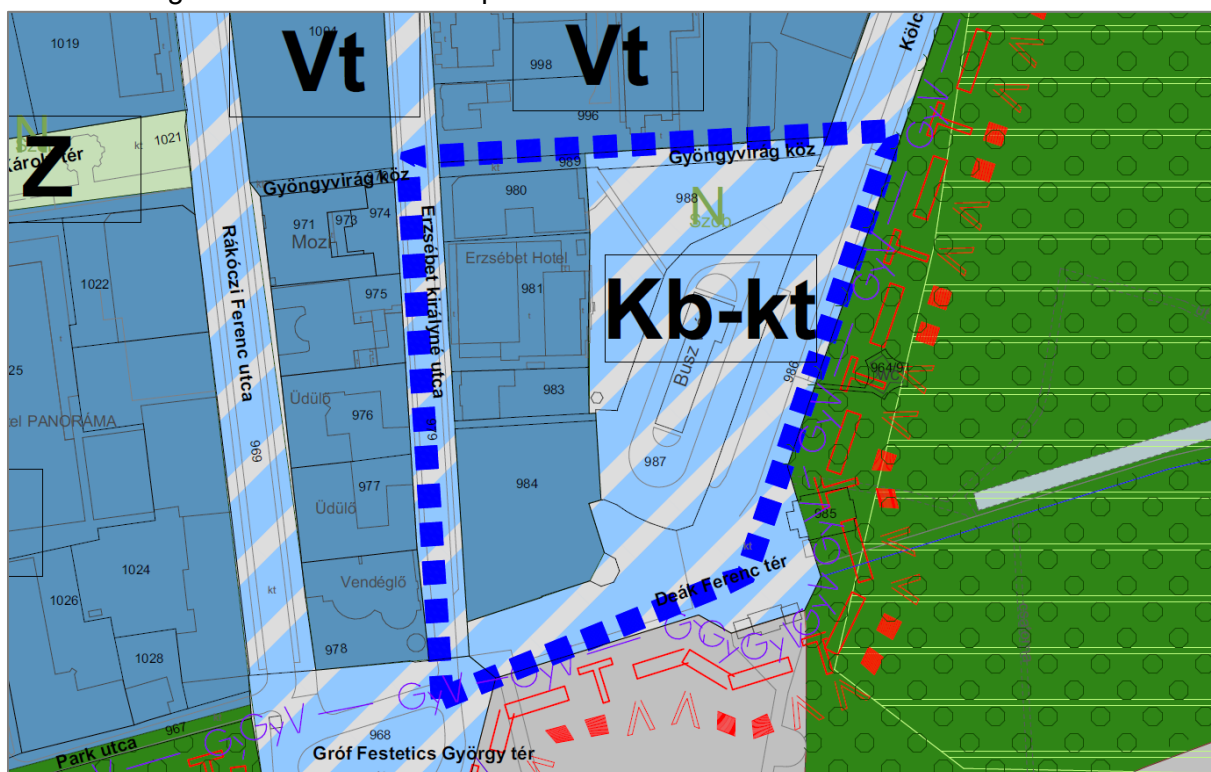
- Hévíz város 342/2015. (XII.31.) önkormányzati határozattal elfogadott Szerkezeti terve
- Hévíz város 45/2016 (XII.22.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról

A módosítással közvetlenül érintett terület Különleges beépítésre nem szánt – burkolt vagy fásított köztér területfelhasználásba sorolt a településszerkezeti terven. A szomszédos területeket illetően nyugati és északi irányból településközponti vegyes terület, délről különleges beépítésre szánt meglévő gyógyfürdő, gyógykórház létesítmények területe, keletről pedig védelmi erdőterület övezi a módosítással érintett ingatlanokat.

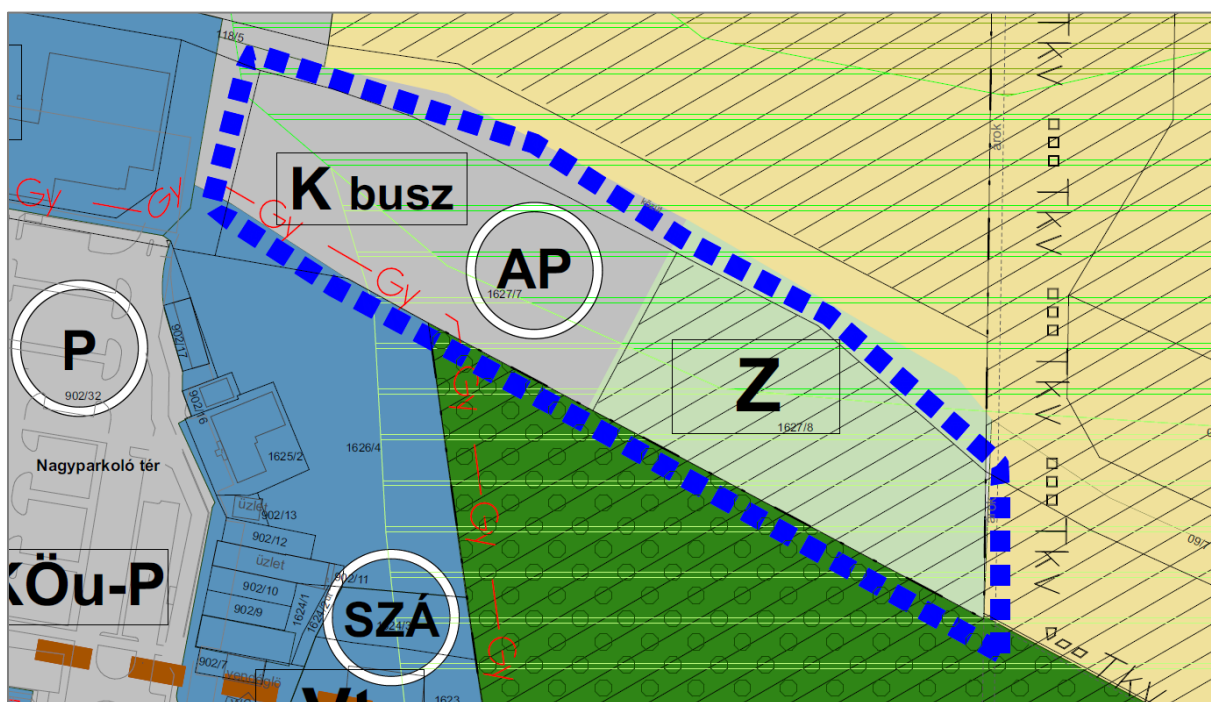
A módosítási terület a településszerkezeti terv alapján a gyógyhely területén belül helyezkedik el, hidrogeológiai és földtani adottságait tekintve A1 besorolásban. Egyéb védelmi vagy korlátozó tényezővel nem érintett. A terület közvetlen szomszédságában a Hévízi-tó közelsége miatt több védelmi elem is megtalálható, mint a védett természeti terület, vízvédelmi terület és a gyógyhely védett területe. Az erdőterület felé pedig a közelben húzódik az ökológiai hálózat pufferterületének határa.

A zöldterület kijelölés helyszíne jelenleg különleges beépítésre szánt buszpályaudvar terület. Északi és keleti szomszédságában általános mezőgazdasági terület, déli szomszédságában védelmi erdőterület található, míg nyugati irányból településközponti vegyes területek övezik.

A módosítással közvetlenül érintett terület az ökológiai hálózathoz tartozik (folyósó és puffterület). A már kijelölt zöldterület – azaz a módosítás konkrét helyszínének közvetlen szomszédságában lévő terület – a lapterülethez tartozik.



Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből – jelölve a módosítási területet



Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből – jelölve a zöldterület kijelöléssel érintett területet

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

A szabályozási terv hatályos a szerkezeti terv elhatározásaival összhangban a módosítási területet Kb-kt jelű övezetbe sorolja. A HÉSZ 34.§-a fogalmaz meg előírásokat az Kb-kt övezetre vonatkozóan:

„30. Kb-kt jelű Különleges beépítésre nem szánt – burkolt vagy fásított köztér – övezet

34. § (1) Az övezetben a szabadidő eltöltését szolgáló (pihenő, játszó, sport, egészségügyi funkciójú) épületek helyezhetők el.

(2) A betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

a)	Kb-kt jelű övezet		
aa)	A kialakítható telek legkisebb mérete	2 000	m ²
ab)	A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	30	m
ac)	A beépítési mód	szabadon álló	
ad)	A megengedett legnagyobb épületmagasság	4,5	m
ae)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	2	%
af)	A zöldfelület legkisebb mértéke	20	%

A szomszédos Vt-1-Z építési övezetre a HÉSZ 23.§-a a következő előírásokat fogalmaz meg:

„19. Vt jelű Városmag központ övezetek

23. § (1) Az építési övezetekben az OTÉK 16. § (2) bekezdésében részletesen megnevezett rendeltetésű épületek helyezhetők el.

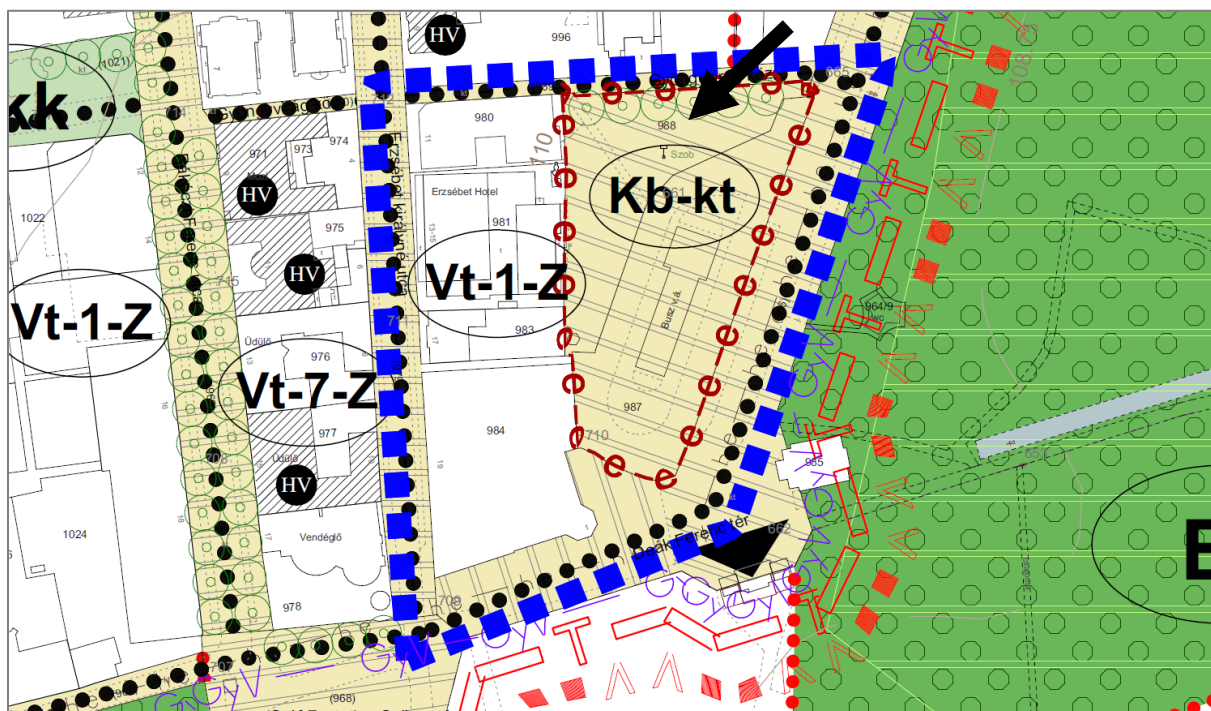
(2) Az építési övezetekben betartandó telekalakítási és beépítési előírások

a)	Vt-1 jelű építési övezet		
aa)	A kialakítható telek legkisebb mérete	400	m ²
ab)	A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	12	m
ac)	A beépítési mód	oldalhatáron álló; zárt sorú, szabadon álló*	
ad)	A megengedett legnagyobb épületmagasság	9,0	m
ae)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	60	%
af)	A zöldfelület legkisebb mértéke	20	%

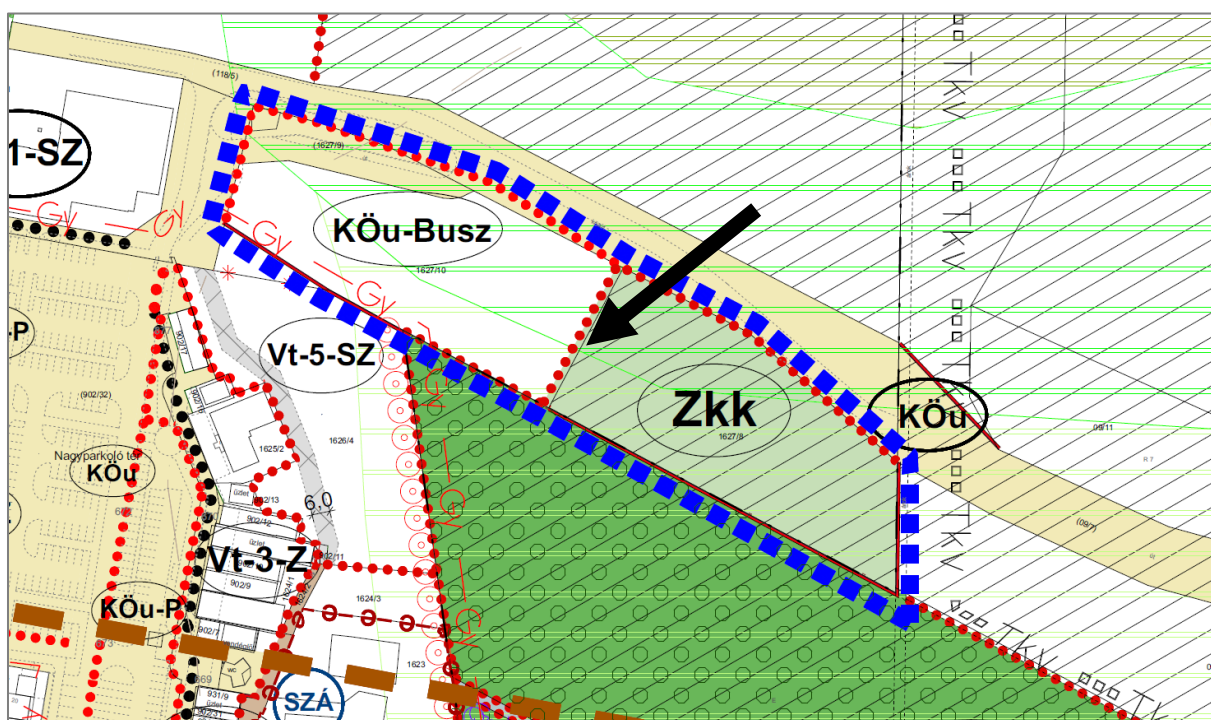
A Zkk jelű zöldterület övezetre a HÉSZ 29.§-a a következő előírásokat fogalmaz meg:

„25. Z jelű Zöldterület övezet

- 29. § (1) E terület az állandó növényzettel fedett közterület (közker, közpark): **Zkk, Zkp****
- (2) Az övezetekben az OTÉK 27. § szerinti épületek, építmények helyezhetők el.
- (3) A szabályozási tervben jelölt, jelenleg más rendeltetésű telkeken az eredeti rendeltetés megszüntetése után az előfásítást el kell végezni.
- (4) Az övezetekben épületek legfeljebb 3,0%-os beépítettséggel helyezhetők el. A legnagyobb épületmagasság: 3,5 méter, az épületnek jellemzően magas-tetősnek kell lennie. Az övezetben a kialakult telek tovább nem osztható.”



Kivonat a hatályos szabályozási tervből – jelölve a módosítási területet



Kivonat a hatályos szabályozási tervből – jelölve a zöldterület kijelöléssel érintett területet

A HÉSZ 2. melléklete alapján hidrogeológiai és építésföldtani adottságait tekintve A1 területbe sorolt, tehát „Fokozottan védendő terület – Természeti védelem alatt álló tőzegláp elterjedési területe”. A területre vonatkozóan a HÉSZ a következő előírásokat fogalmazza meg:

„11. Speciális hidrogeológiai és építésföldtani adottságai miatt alkalmazandó szabályok

14. § (1) Általános követelmények:

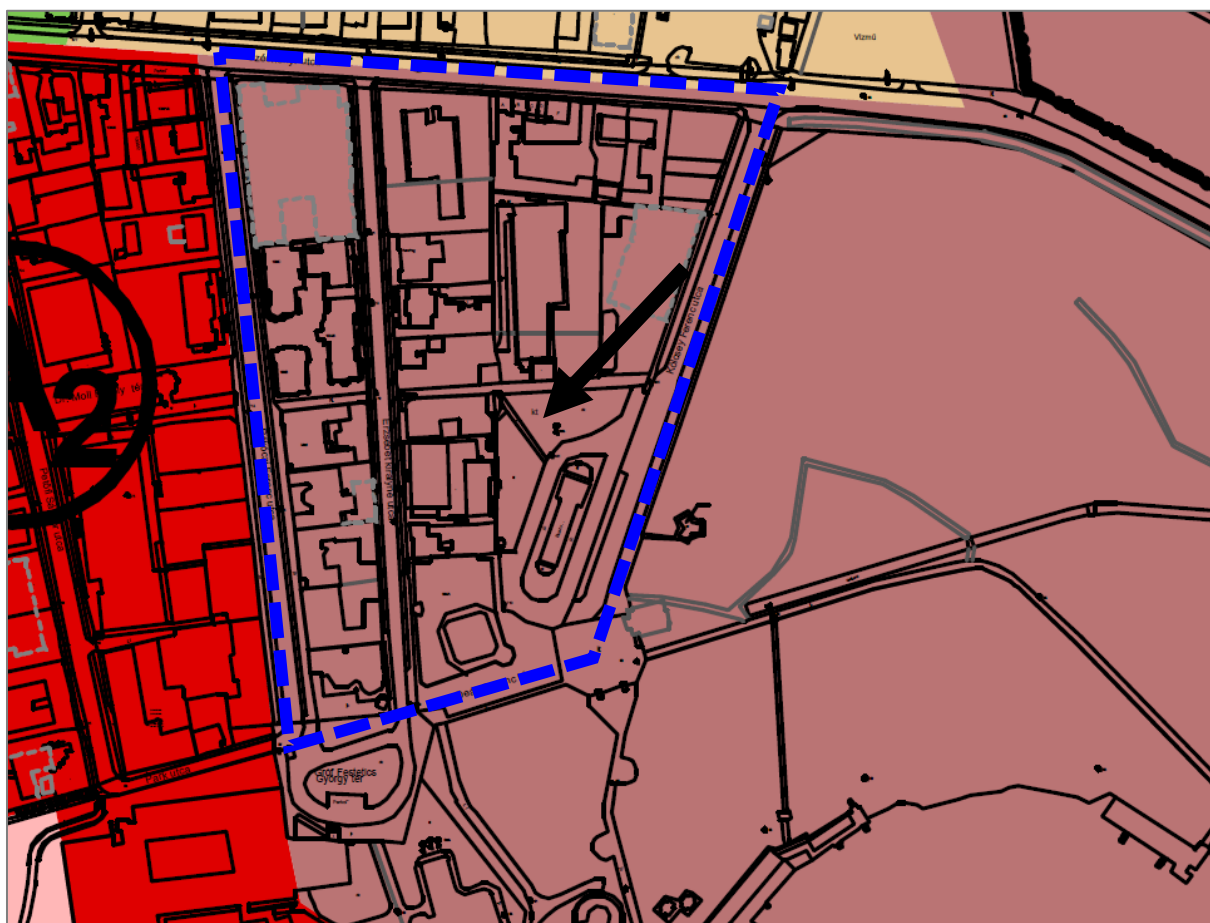
- a) Szennyvíz és csapadékvíz szikkasztás szigorúan tilos.
- b) Szilárd burkolatú utakat és térburkolatot vízzáróan, csapadékvízelvezető-rendszerrel szabad csak építeni.

(2) A jelű fokozottan védendő területen:

A védőövezetben csak olyan építési tevékenység végezhető, amely nem befolyásolja károsan a természetes hidrogeológiai viszonyokat, és nem sérti a tőzegláp természeti védettségét.

A1 jelű természeti védelem alatt álló tőzegláp elterjedési területe:

- a) Terepszint alatti építmény (pince, akna nem létesíthető, az épület legalsó szintjének padlósíkja legfeljebb 50,0 cm-el mehet a meglévő terepszint alá
- b) Építés alatti ideiglenes és üzemelés alatti tartós víztelenítés szigorúan tilos. Csak olyan mélyépítési műszaki megoldást, vagy kivitelezési technológiát szabad engedélyezni, amely nem jár víztelenítéssel.
- c) Térszint alatti új közművek létesítésénél, vagy a meglévő hálózat javításánál olyan fizikai paraméterekkel rendelkező vezeték anyagokat és csőkapcsolatokat kell alkalmazni, amelyek kizárják a közmű elfolyást. Víztelenítést nem igénylő hálózatfektetési technológiát kell alkalmazni.”



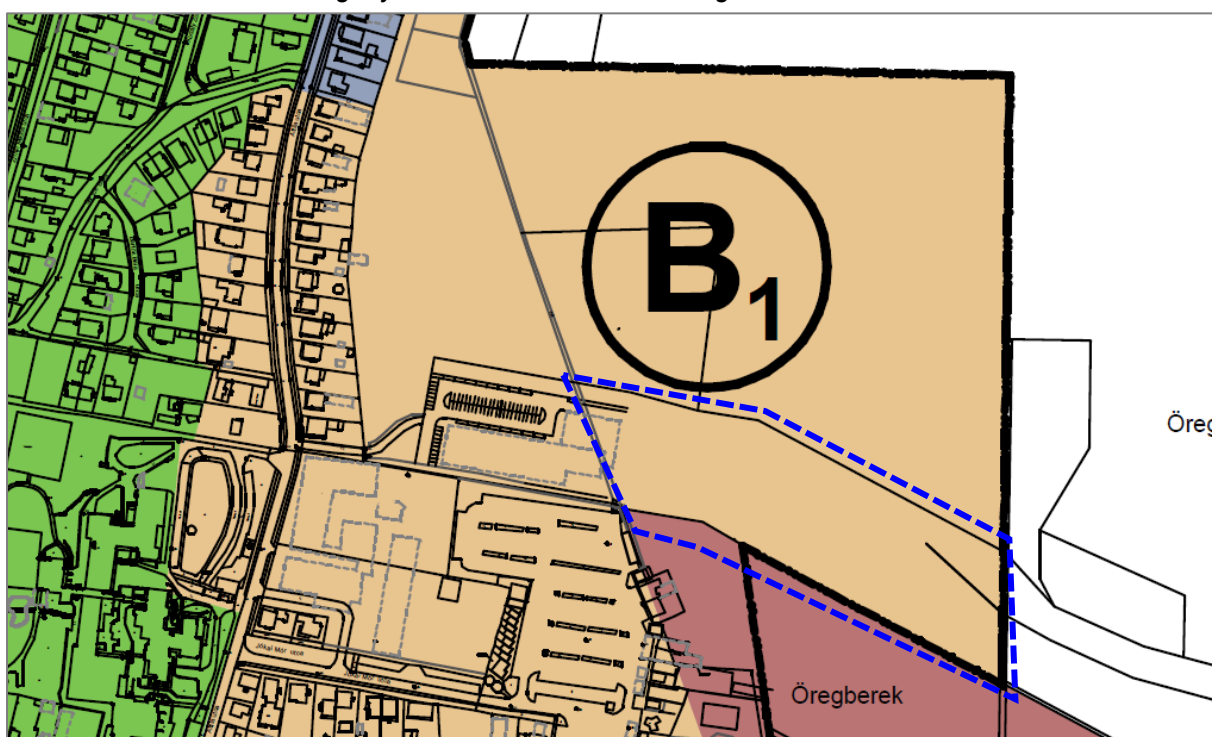
Kivonat a HÉSZ hidrogeológiai és építésföldtani adottságait bemutató tervlapjából
– jelölve a módosítási területet

A zöldterület kijelöléssel érintett terület B1 területbe sorolt, tehát „Természeti védelem alatt álló tőzegláp elterjedési területe”. A területre vonatkozóan a HÉSZ a következő előírásokat fogalmazza meg:

„(3) B jelű természeti védelem alatt álló területen (a tőzegláp részben feltöltött és beépített elterjedési területe az A jelű övezeten kívüli területeken):

B1 jelű (északi) területrészen:

- Részben évtizedek óta feltöltött és beépített, részben meglévő földművel (megtervezett feltöltéssel) lefedett terület, részletes geotechnikai vizsgálat, hidrológiai és környezeti hatásvizsgálatok alapján a természetvédelmi törvények alóli egyedi felmentés esetén lehet építeni.
- Épületek esetében terepszint alatti mélyített létesítmény (pince, akna) nem engedélyezhető.
- Építés alatti ideiglenes és üzemelés alatti tartós víztelenítés szigorúan tilos. Csak olyan mélyépítési műszaki megoldást, vagy kivitelezési technológiát szabad engedélyezni, amely nem jár víztelenítéssel.
- Térszint alatti új közművek építése esetén olyan fizikai paraméterekkel rendelkező vezeték anyagokat és csőkapcsolatokat kell alkalmazni, amelyek kizárják a közmű elfolyást. Víztelenítést nem igénylő hálózatzektetési technológiát kell alkalmazni.”



Kivonat a HÉSZ hidrogeológiai és építésföldtani adottságait bemutató tervlapjából – jelölve a zöldterület kijelöléssel érintett területet

5. TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK BEMUTATÁSA

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

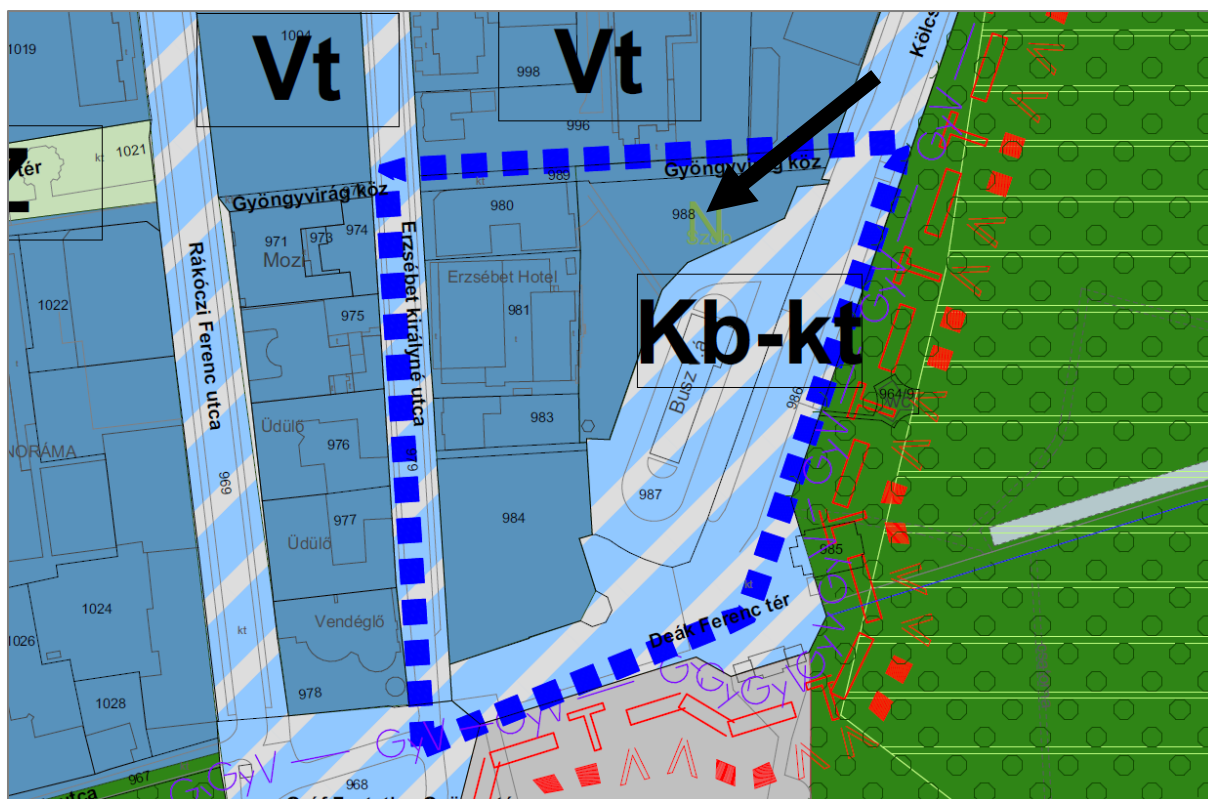
A módosítás során a településszerkezeti tervek a 988. hrsz-ú ingatlan Különleges beépítésre nem szánt – burkolt vagy fásított köztér területfelhasználási egységből a szomszédos településközpont vegyes (Vt) területfelhasználási egységbe kerül átsorolásra az alábbiak szerint:

Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Terület nagysága
Különleges beépítésre nem szánt – burkolt vagy fásított köztér (Kb-kt)	Városközpont vegyes terület (Vt)	0,16 ha

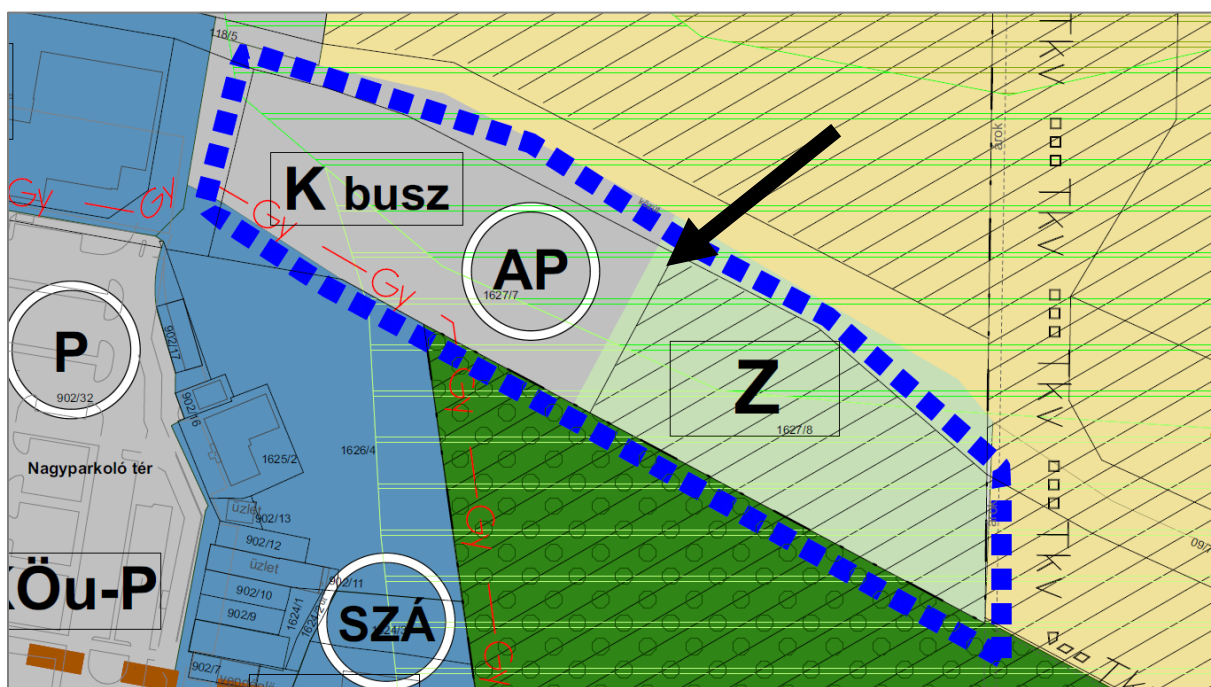
A módosítás az új beépítésre szánt terület kijelölését eredményezi, mely miatt az MATrT-nek való megfelelés érdekében a területnövekmény 10%-ának megfelelő nagyságú új zöldterület kijelölése is szükséges. Ez a területtől északkeletre található meglévő zöldterület bővítésével valósul meg a 1627/10 hrsz-ú ingatlanon, amelyet az alábbi táblázat mutat be:

Új beépítésre szánt terület nagysága	A területnövekmény 10%-a	Kijelölt új zöldterület nagysága	MATrT-nek való megfelelés
1 643 m ²	164,3 m ²	164,3 m ² (10%)	✓

Az új zöldterület kijelölése helyben (a módosítás helyszínén) nem lehetséges, a módosítás helyszínének tágabb szomszédságában, a település belterületén, meglévő zöldterülethez kapcsolódóan megvalósítható.



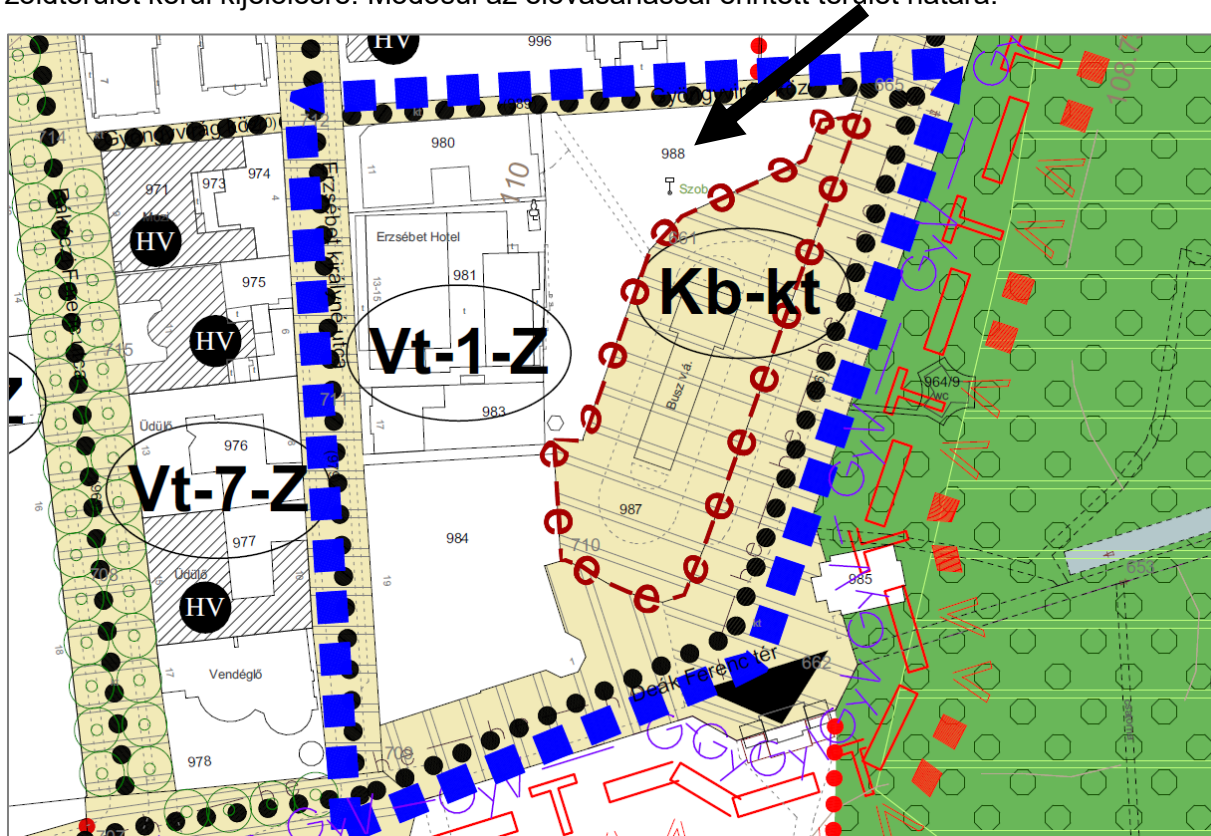
Kivonat a tervezett településszerkezeti tervből – jelölve a módosítási területet



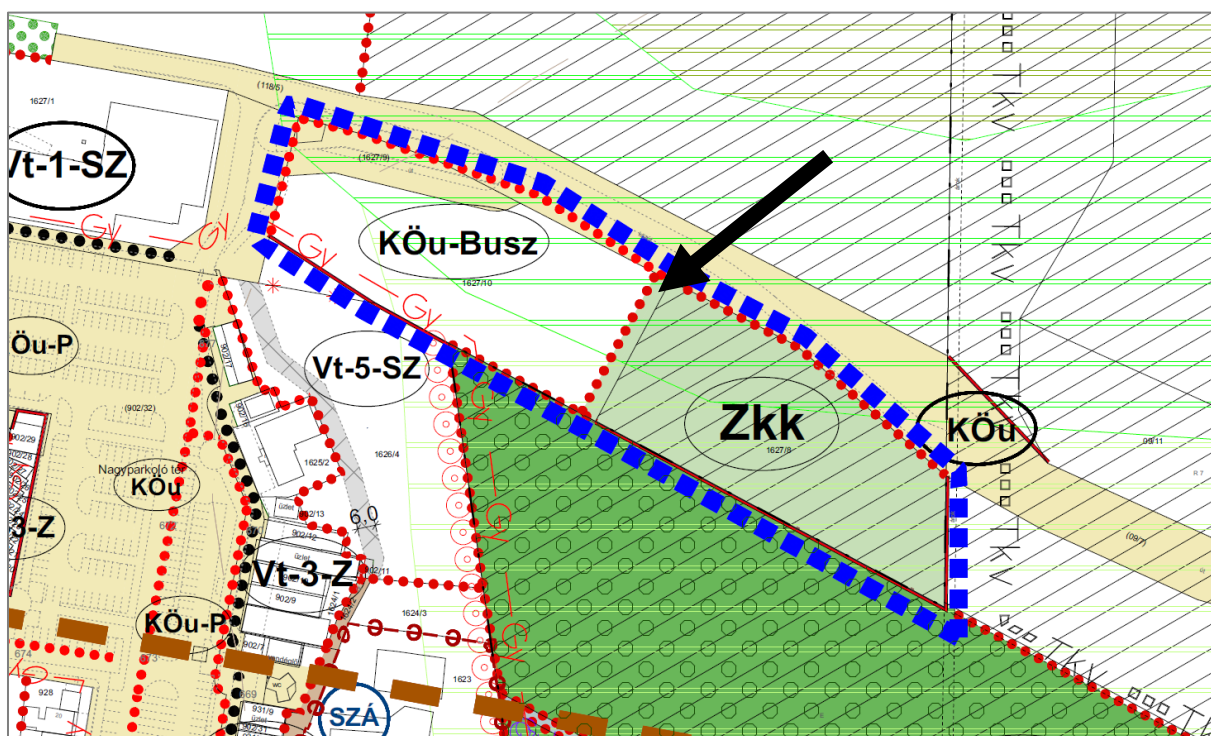
Kivonat a tervezett településszerkezeti tervből – jelölve a zöldterület kijelöléssel érintett területet

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

A módosítás a helyi építési szabályzat előírásait nem érinti, csak a szabályozási terv módosul. A módosítás során a 988 hrsz-ú ingatlan területe kerül településközpont vegyes terület építési övezetbe átsorolásra, illetve a 1627/10 hrsz-ú ingatlan keleti részén 164,3 m² nagyságú zöldterület kerül kijelölésre. Módosul az elővásárlással érintett terület határa.



Kivonat a tervezett szabályozási tervből – jelölve a módosítási területet



Kivonat a tervezett szabályozási tervből – jelölve a zöldterület kijelöléssel érintett területet

6. VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK

A várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése során alkalmazandó részletszabályokat az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Korm. rend.) 4-5. §-a írja elő. A szükségesség eldöntése során figyelembe veendő szempontokat a Korm.rend. 2. melléklete tartalmazza.

Az eljárás jelen szakaszában a Korm. rend. 3. mellékletében szereplő érintett közigazgatási szervek véleményének kikérése történik a várható környezeti hatás jelentőségének és a környezeti értékelés elkészítésének szükségességének témakörében.

A módosítás következtében nem várható, hogy a területen a jelenlegi használatból adódó környezeti hatások mellett újabb jelentős, negatív környezeti hatások jelentkeznek. A beépítés intenzitása nőhet, azonban a tervezett fejlesztés léptéke, tömege nem maghatározó, a tervezett közterület menti pavilonként jelenik meg.

Összefoglalóan megállapítható, hogy Hévíz város településrendezési eszközeinek módosítása örökségvédelmi, környezet- természet és tájvédelmi szempontból, valamint közművek szempontjából megvalósítható. A módosítás környezeti hatása előzetesen, várhatóan nem jelentős.