

HÉVÍZ VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2018. ÉVI II. MÓDOSÍTÁSA TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁSBAN

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ



2018. NOVEMBER

Megrendelő: Hévíz Város Önkormányzata

Készítette: 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.

5T

5T ÉPÍTÉSZETI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI KFT.
7635 PÉCS, DONÁTUSI ÚT 61. TEL.: 30-271-5010.
EMAIL: 5TERVKFT@GMAIL.COM

HÉVÍZ VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2018. ÉVI II. MÓDOSÍTÁSA TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁSBAN

TERVEZŐ:

TELEPÜLÉSTERVEZÉS:



DR. KOVÁCS PÉTER
TT-02-0656
TELEPÜLÉSTERVEZŐ

2018. NOVEMBER

Megrendelő: Hévíz Város Önkormányzata

Készítette: 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.



TARTALOMJEGYZÉK

01. ELŐZMÉNYEK.....	4.
02. A MÓDOSÍTÁS ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA.....	6.
03. A MÓDOSÍTÁSOK RÉSZLETES BEMUTATÁSA.....	7.
04. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	8.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

02. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK RENDELET-TERVEZETE	15.
---	-----

III. MELLÉKLETEK

1. SZÁMÚ MELLÉKLET:

ÖNK. KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSE	19.
--	-----

I. JÓVÁHAGYÁSRA NEM KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

01. ELŐZMÉNYEK

Hévíz Város településrendezési eszközeinek jelen, 2018. évi II. számú módosítása egy kiemelt fejlesztés megvalósulását segítő indítványt tartalmaz. A módosítások kezdeményezője Hévíz Város Önkormányzata, a módosítások célja egy tervezett beruházás megvalósulását lehetővé tevő szabályozási környezet előírásainak rendezése (lakások elhelyezése). A módosítások során pontosodik az érintett övezet beépítési előírása a helyi építési szabályzatban.

A hatályos településrendezési eszközök a 342/2015. (XII.31.) sz. határozattal elfogadott Településszerkezeti terv, valamint Hévíz Város Képviselő-testületének 45/2016. (XII.22.) önkormányzati rendelete a Helyi építési szabályzatról.

Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete a hatályos településrendezési tervei módosításának szándékát, 230/2018. (X.25.) határozatával a településfejlesztési döntését meghozta. Egyben a tervezési területet Hévíz Város Önkormányzata kiemelt fejlesztési területté nyilvánította. (ld.: 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.

A településrendezési eszközök módosítása során alkalmazandó partnerségi egyeztetés szabályait Hévíz Város Önkormányzata Képviselő-testülete 18/2018. (IV.26.) önkormányzati rendeletben rögzítette, melyet jelen eljárásban is alkalmazni kíván.

Önkormányzat megbízásából a módosítást az 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft. készíti, Dr. Kovács Péter településtervező irányításával.

02. A MÓDOSÍTÁS ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

Hévíz Város településrendezési eszközeinek jelen, 2018. évi II. módosítása egy módosító indítványt tartalmaz. A módosításokat maga Hévíz Város Önkormányzata kezdeményezte, a módosítás a városfejlesztési (idegenforgalom, turizmus fejlesztése) célok megvalósítását célozza.

Általánosságban elmondható, hogy a módosítás nem változtatja meg a város kialakult fő szerkezetét, és infrastruktúra hálózatát, a módosítás várható környezeti hatása nem jelentős, és a település fejlesztési céljaival összhangban van.

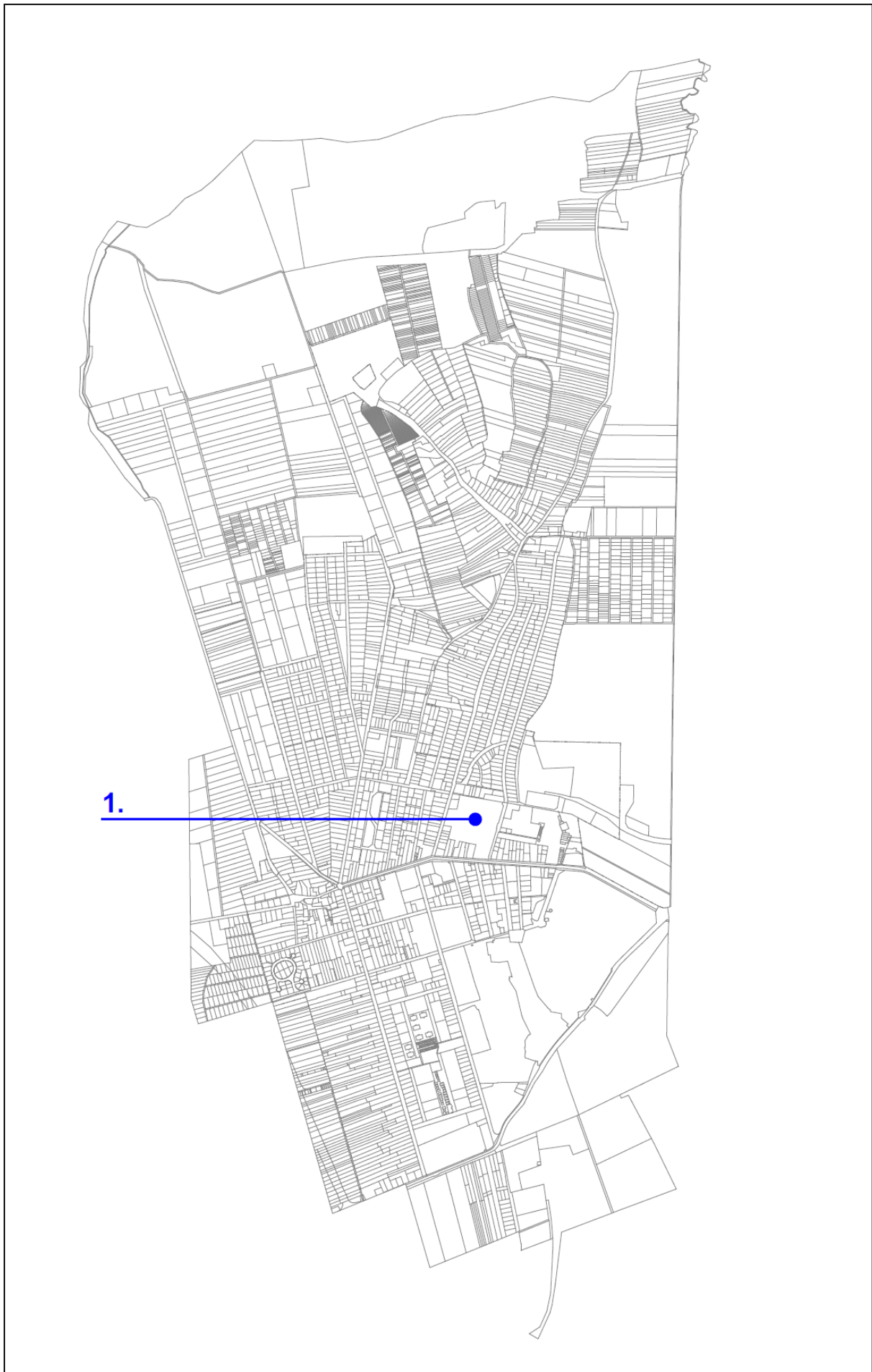
A módosítás célja a kiemelt fejlesztési területeken tervezett beruházások megvalósíthatósága érdekében a szabályozási előírások pontosítása.

A módosítás nem érinti a településszerkezeti tervet.

A módosítás a hatályos településrendezési eszközökben már rögzített belterületi határ módosítását nem igénylik, újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A HÉSZ szöveges rendelkezéseinek pontosítása, kiegészítése, továbbá a szabályozási terven az övezeti jelek módosítása szükséges. A település közlekedési hálózatának a főbb nyomvonalai nem változnak, a módosítás által generált változás az örökségvédelmi szempontokat érdemben nem befolyásolják.

Előzőek alapján, jelen módosítás az alábbi módosítási elemet tartalmazza:

Módosító indítvány sorszáma	A módosító indítvány rövid tartalma, helyszíne
1	Hévíz 898/1 hrsz-ú ingatlan szabályozási előírásainak módosítása a Küd övezetben



03. A MÓDOSÍTÁS RÉSZLETES BEMUTATÁSA

A módosítással érintett NaturMed Hotel Carbona férőhely fejlesztés mellett döntött. A fejlesztéssel a tervek szerint az ingatlan Széchenyi utca menti területre érintett. Az ingatlan mintegy 60 méteres szakaszon csatlakozik a Széchenyi utcához. A fejlesztési program, építészeti tervek kidolgozása folyamatban van. A fejlesztés egy apartmanház elhelyezését célozza. Működésében, használatában a szándék az, hogy az apartmanházban tulajdonossá válók használhatják a hotel szolgáltatásait, de önállóan is működhetnek. Tekintettel arra, hogy ma kialakításában egy apartman, illetve egy lakás között használati, kialakítási, minőségi különbség már nincs, valamint a használati szándék, valamint a finanszírozási lehetőségek szempontjaiból, az épületet indokolt többlakásos lakóépületként megépíteni.

A hatályos övezeti előírások a Küd övezetben a 27.§ (2) és (3) g) pontja szerint az övezetben az üdülőterületek és az üdüléshez kapcsolódó rendeltetésű építmények helyezhetők el. A tervezett apartmanok / lakások, bár az üdüléshez kapcsolódnak is tekinthetők, a tervezett fejlesztés megvalósítása érdekében szükséges az elhelyezhető funkciók tekintetében pontosítani az övezeti előírásokat.

Önkormányzat településfejlesztési döntése alapján a kifejezetten lakás építést csak a módosítással megjelölt területen kívánja lehetővé tenni, nem az összes Küd jelű övezetben. Ez alapján javasolt a Küd övezetet két alövezetre bontani. A módosítás során tehát 3 Küd jelű övezet övezeti jele Küd-1 jelűre vált, a hatályos vonatkozó előírások megtartása mellett. A Hotel Carbonarát érintően pedig új, Küd-2 jelű övezet kerül kialakításra. Előírásaiban megmaradnak a hatályos terv szerinti előírások, elhelyezhető funkció pontosodik az alábbiak szerint:

g)	Küd-1 jelű építési övezet (különleges üdülőterület)		
ga)	A kialakítható telek legkisebb mérete	2000	m ²
gb)	A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	50	m
gc)	A beépítési mód	szabadon álló*	
gd)	A megengedett legnagyobb épületmagasság	13,0	m
ge)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40	%
gf)	A zöldfelület legkisebb mértéke	40	%

* A beépítési mód a Szabályozási terven van jelölve az övezeti jelben.

h)	Küd-2 jelű építési övezet (különleges üdülőterület, melyben a telek területének legfeljebb 5%-ának mértékéig lakásokat tartalmazó épület is elhelyezhető)		
ha)	A kialakítható telek legkisebb mérete	2000	m ²
hb)	A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	50	m
hc)	A beépítési mód	szabadon álló*	
hd)	A megengedett legnagyobb épületmagasság	13,0	m
he)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40	%
hf)	A zöldfelület legkisebb mértéke	40	%

A szabályozási terven az érintett 4 helyszínen az övezeti jelek pontosodnak, mely szerint a Küd jelű övezetek Küd-1 és Küd-2 övezetre bomlanak. A vonatkozó területek szabályozási tervi kivonatait a jóváhagyandó rendelet-tervezet mutatja be.

04. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

KÖZLEKEDÉS

Az érintett ingatlanok, területek közötti megközelítése biztosított. Jelen módosítási eljárás indítványa nem érint közlekedési területet. A módosítás közlekedést befolyásoló vonatkozása érdemben nincs. A létesítmény parkolása az vonatkozó jogszabályok szerint tervezett.

KÖZMŰELLÁTÁS

Jelen eljárásban tervezett övezeti paraméter módosítások a közműellátási igényeket érdemben nem befolyásolják, a meglévő közüzemi hálózatok a létesítményeket ki tudják szolgálni, további közműelhelyezési területek kialakításának igénye nem merült fel.

TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELEM, ZÖLDTERÜLETEK

Jelen, a Hévíz 2018. II. évi módosítási eljárásában zöldterületet, zöldfelületet az indítvány nem érint. Vizsgálataink során helyi vagy országos védelemre javasolható természeti érték nem került elő. Az érintett terület védett természeti területet, Natura 2000 területet és barlang felszíni védőövezetét nem érinti.

A fejlesztés gyógyhely védett területébe esik, melyhez kapcsolódó elvárásoknak meg kell felelni.

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A módosítással érintett terület nem érint országos vagy helyi érdekű örökségvédelmi és építészeti értéket.

A módosítás a hatályos településrendezési eszközök eszközrendszerébe illeszkedik, az épített környezet alakítására vonatkozó előírások a kulturális értékek által megfogalmazott elvárásokkal továbbra is összhangban vannak.

KÖRNYEZETALAKÍTÁS

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 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.

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.

A módosításhoz előzetes környezetalakítási, környezetértékelés készült a következők szerint.

1. számú indítvány – Hévíz, Hotel Carbonát érintő építési övezet előírásainak pontosítása az elhelyezhető rendeltetéseket érintően.

A módosítás a hotel szolgáltatásaihoz kapcsolódó fejlesztés megvalósítását, szállásférőhely fejlesztését célozzák. A fejlesztés a hatályos előírásokhoz képest plusz kapacitásnövekedést, igénybevételt nem jelent. A parkolást a vonatkozó, hatályos országos, és helyi előírásoknak megfelelően kell biztosítani. A településképhe való illeszkedést a város településképi rendeletének megfelelően kell kialakítani.

A módosításnak környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi szempontú akadálya a követelmények betartása esetén nincs.

Összefoglalóan megállapítható, hogy a tervezett módosítás környezetvédelmi szempontból megvalósítható. A követelmények figyelembe vételével történő tervezéssel, illetve azok következetes betartásával jelentős zavaró hatás nem prognosztizálható a módosítás következtében.

TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK

A hatályos településrendezési eszközök 2016 decemberében kerültek elfogadásra. A tervekészítéskor a szerkezeti terv és a területrendezési tervek összhangjának igazolása bemutatásra került. Hévíz Város hatályos településrendezési eszközei a területrendezési tervek elhatározásaival összhangban vannak. A 2018. évi módosítási eljárása nem tartalmaz olyan módosítási elemet, mely ezen változtatna.

Az Országos Területrendezési Terv (2003. évi XXVI. törvény).

Az Országos Területrendezési Terv (OTrT) 2. és 3. melléklete rögzíti az Ország szerkezeti tervét és az országos övezeteket az alábbiak szerint:

2. melléklet: Az ország szerkezeti terve

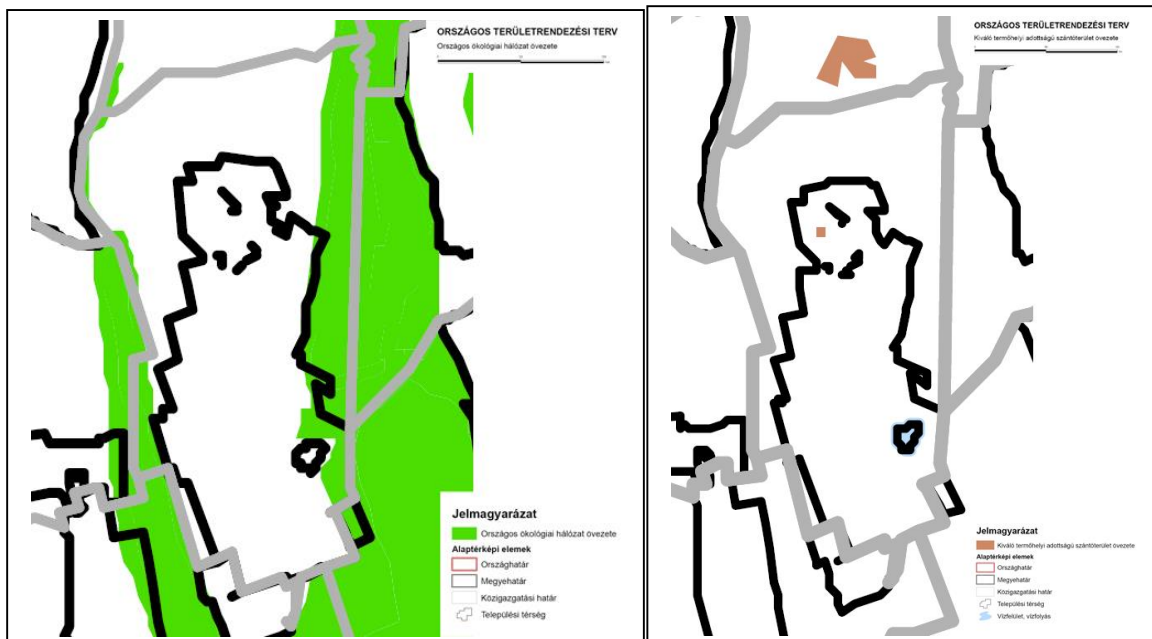
3. melléklet tartalmazza, az alábbiak szerint:

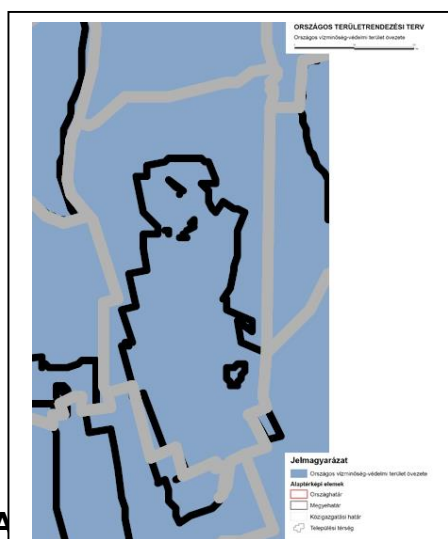
- 3/1. melléklet az országos ökológiai hálózat övezetéről,
- 3/2. melléklet a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetéről,
- 3/3. melléklet a jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetéről,
- 3/4. melléklet a kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetéről,
- 3/5. melléklet a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetéről,
- 3/6. melléklet a világörökségi és világörökségi várományos terület övezetéről,
- 3/7. melléklet az országos vízminőség-védelmi terület övezetéről,
- 3/8. melléklet a nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezetéről,
- 3/9. melléklet a kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezetéről.

Hévíz Város területét érinti az országos ökológiai hálózat övezete, az országos ökológiai hálózat övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete, a jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete, a kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete, a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete, a világörökségi és világörökségi várományos terület övezete, az országos vízminőség-védelmi terület övezete.

A módosításokkal érintett területek közül azonban kizárólag a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete, a világörökségi és világörökségi várományos terület övezete, az országos vízminőség-védelmi terület övezete érinti a tervezési területeket. Az övezetek elvárásaival a módosítások összhangban vannak.

Az OTrT vonatkozó kivonatait a következő ábrák mutatják be.





A Terveinek elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról

Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési

Terveinek elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat

- jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete
- kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete
- tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetével
- világörökségi és világörökségi várományos terület övezete
- országos vízminőség-védelmi terület övezete érinti a várost.

BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS

Hévíz Város településrendezési eszközeinek 2018. évi II. módosítása nem tartalmaz olyan elemeket, mely során a biológiai aktivitásérték egyensúlyának igazolását teszi szükségessé.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

A módosítás a Helyi Építési szabályzat szöveges rendelkezéseinek módosítását, illetve az övezeti jelek tekintetében a szabályozási terv módosítását jelenti, az érintett övezetű 4 terület tekintetében.

01. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK RENDELET-TERVEZETE

Hévíz Város Önkormányzata Képviselő-testületének

...../2018 (.....) önkormányzati rendelete

a Helyi Építési Szabályzatról szóló 28/2012. (XII.15.) 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.§ (1) Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi építési szabályzatról szóló, 45/2016. (XII. 22.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Rendelet) 27.§ (3) g) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

g)	Küd-1 jelű építési övezet (különleges üdülőterület)		
ga)	A kialakítható telek legkisebb mérete	2000	m ²
gb)	A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	50	m
gc)	A beépítési mód	szabadon álló*	
gd)	A megengedett legnagyobb épületmagasság	13,0	m
ge)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40	%
gf)	A zöldfelület legkisebb mértéke	40	%

(2) A Rendelet 27.§ (3) bekezdése az alábbi h) ponttal egészül ki:

h)	Küd-2 jelű építési övezet (különleges üdülőterület, melyben a telek területének legfeljebb 5%-ának mértékéig lakásokat tartalmazó épület is elhelyezhető)		
ha)	A kialakítható telek legkisebb mérete	2000	m ²
hb)	A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	50	m
hc)	A beépítési mód	szabadon álló*	
hd)	A megengedett legnagyobb épületmagasság	13,0	m
he)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40	%
hf)	A zöldfelület legkisebb mértéke	40	%

2.§ A Rendelet 1. melléklete az Sz-1 jelű szabályozási terv e rendelet 1. mellékletében megjelölt területegységekre vonatkozóan, az övezeti jelek tekintetében a melléklet szerint változik.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

3.§ (1) E rendelet a jóváhagyást követő napon lép hatályba.

(2) E rendelet a hatálybalépése napján folyamatban lévő ügyekben is alkalmazható.

(3) E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvének való megfelelést szolgálja.

Hévíz, 2018. hó

dr. Tüske Róbert
jegyző

Papp Gábor
polgármester

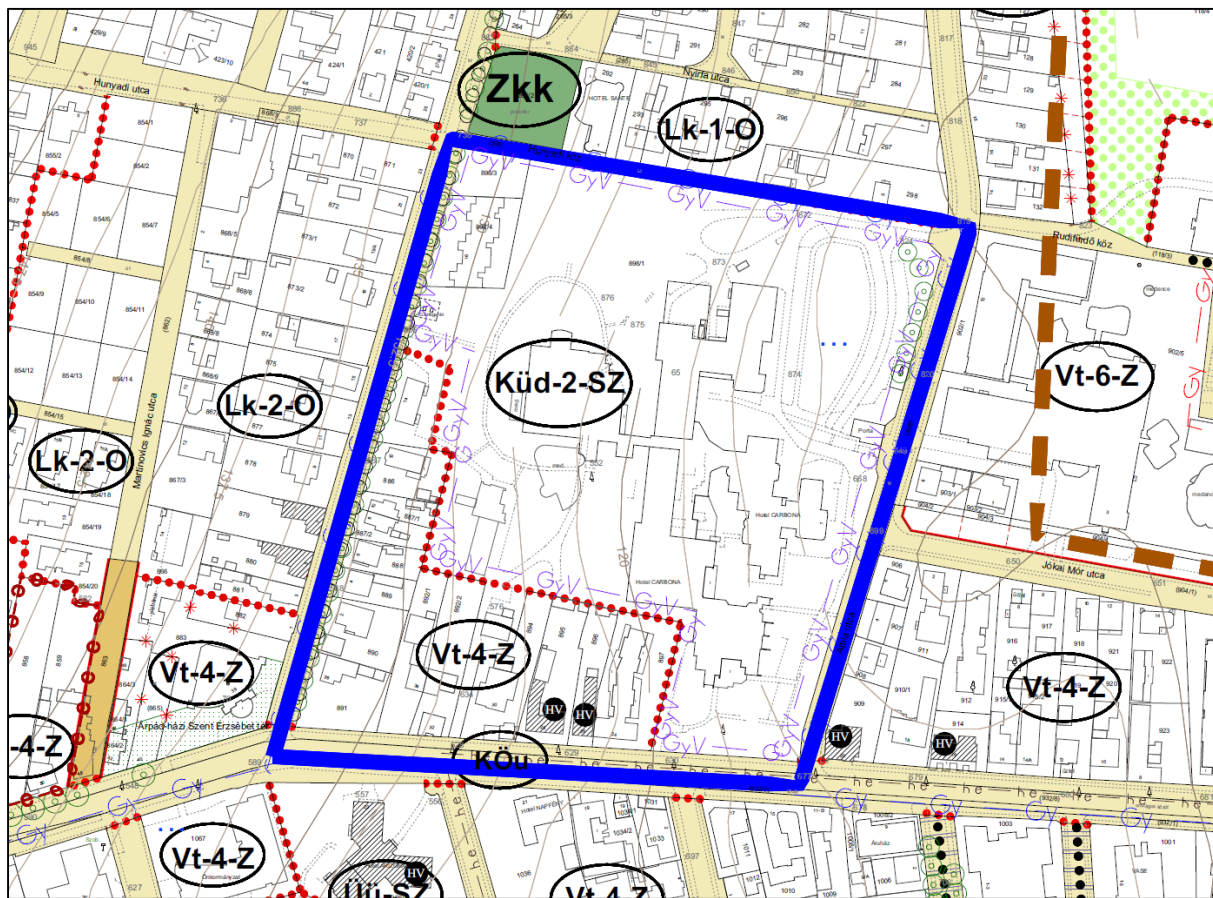
Záradék:

A rendelet kihirdetése

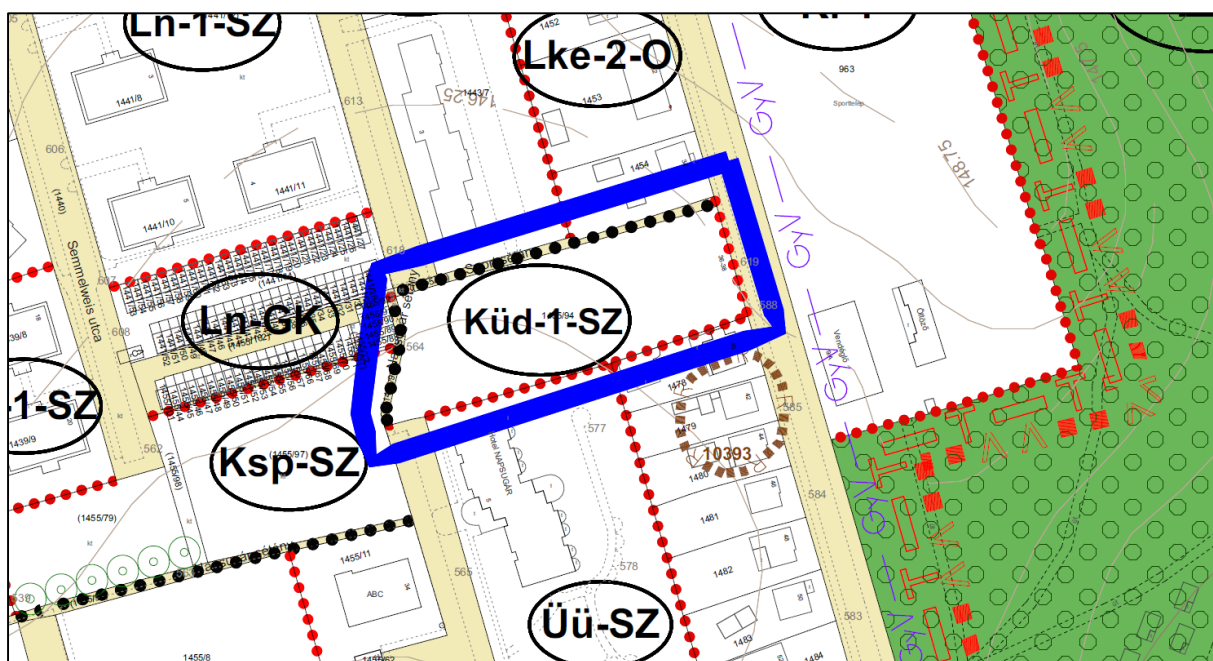
dr. Tüske Róbert
jegyző

**1. melléklet Hévíz Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2018 (.....) önkormányzati rendelethez**

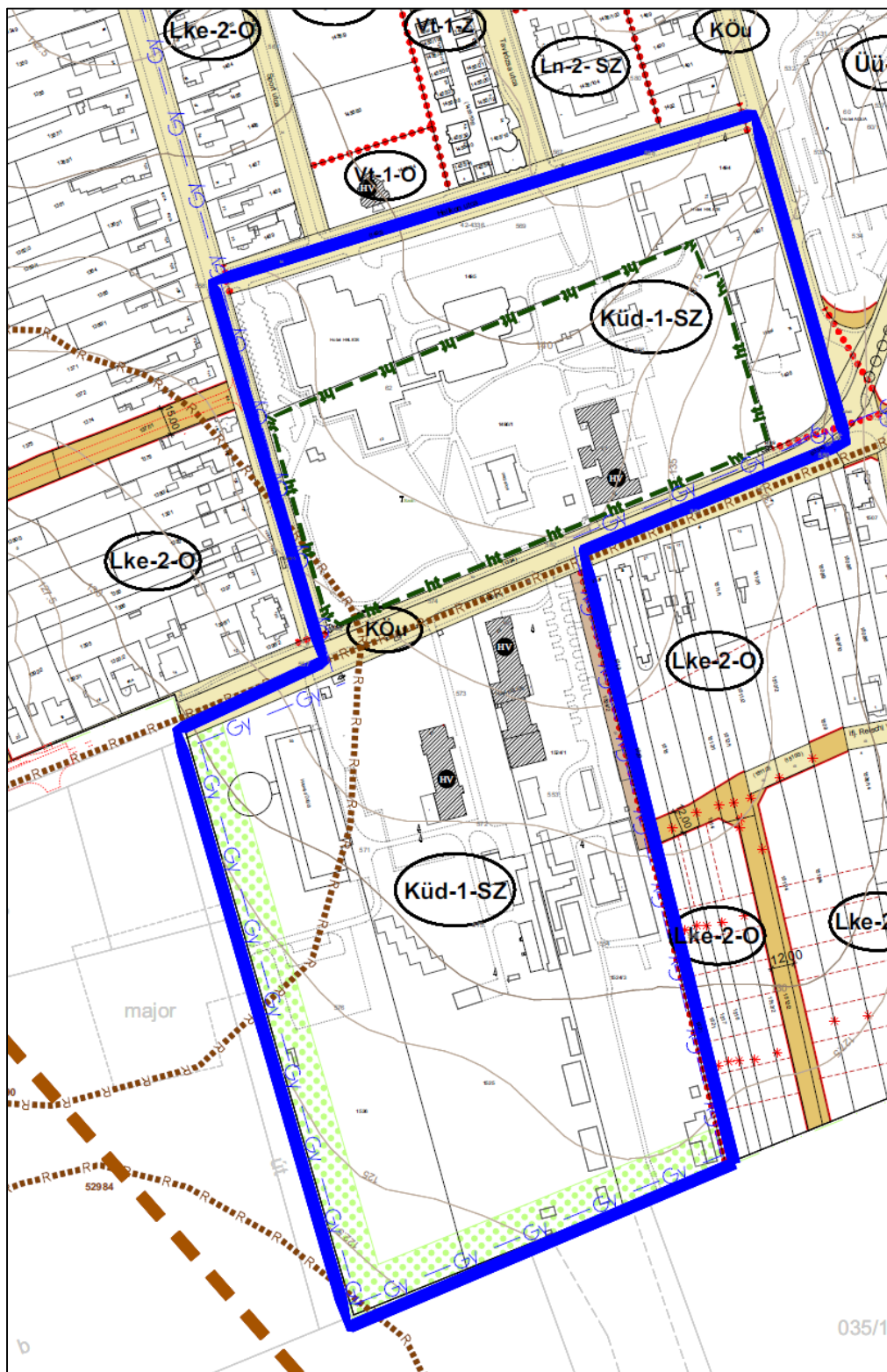
1.a.

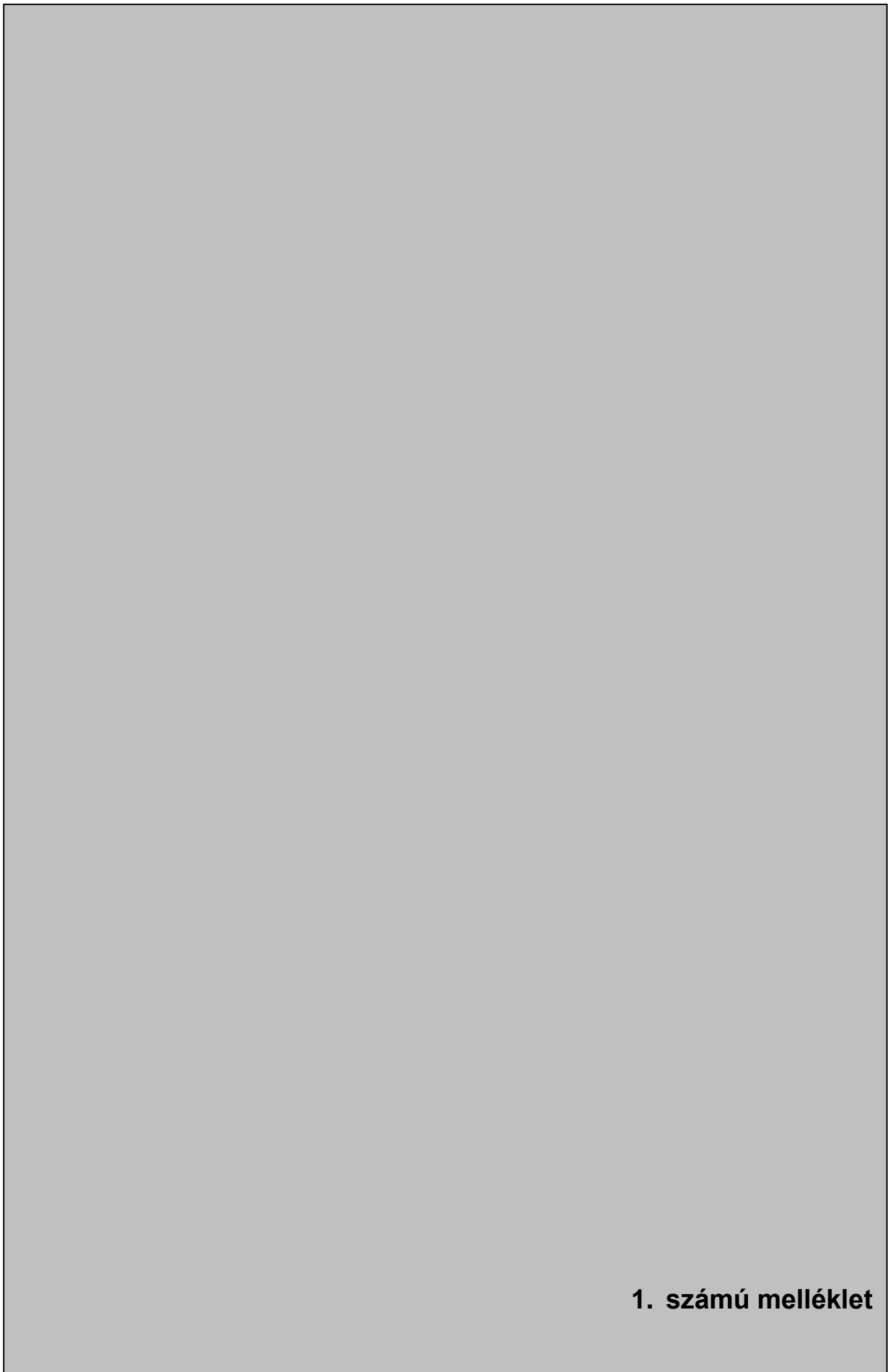


1.b.



1.C.





1. számú melléklet



HÉVÍZI POLGÁRMESTERI HIVATAL

8380 Hévíz, Kossuth Lajos u. 1.

KIVONAT

Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete
2018. október 25-ei rendes nyilvános ülésének
JEGYZŐKÖNYVÉBŐL

Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete 230/2018. (X. 25.) határozata

1. Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Hotel Carbona Zrt. telkét érintően (898/1. hrsz), támogatja, hogy ott lakás is létesíthető legyen, és ezért elrendeli a településrendezési eszközök módosítását.
2. A Képviselő-testület a Hotel Carbona Zrt. telkét kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.
3. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy az önkormányzati főépítész bevonásával készítse el a településrendezési terv módosítását, a vonatkozó szerződést az 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft-vel kösse meg.
4. A HÉSZ módosítás határozat szerinti fedezetét, bruttó 500.000 Ft Hévíz Város Önkormányzat 2018. évi költségvetésről szóló 2/2018. (I.25.) rendelet 1/9 melléklet egyéb felhalmozási tartalék soráról biztosítja.

Felelős: Papp Gábor polgármester
Karsádi György önkormányzati főépítész

Határidő: azonnal

Hévíz, 2018. október 25.

(dr. Tüske Róbert) sk.
jegyző



(Papp Gábor) sk.
polgármester

Hévíz, 2018. október 26.

A másolat hitelével: Lajkó Erzsébet

