

HÉVÍZ VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2021. ÉVI 1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁSBAN *VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ*



2021. MÁJUS

Készítette: 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft

HÉVÍZ VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2021. ÉVI 1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁSBAN

TERVEZŐK:



DR. KOVÁCS PÉTER

SCHLITT RENÁTA

TELEPÜLÉSTERVEZŐ TT-02-0656

OKL. TÁJÉPÍTÉSZMÉRNÖK

2021. MÁJUS

Megrendelő: Hévíz Város Önkormányzata

Készítette: 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.



5T ÉPÍTÉSZETI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI KFT.
7635 PÉCS, DONÁTUSI ÚT 61. TEL.: 30-271-5010.
E M A I L : I R O D A @ 5 T E R V K F T . H U

TARTALOMJEGYZÉK

I. ELŐZMÉNYEK.....	4
II. A MÓDOSÍTÁS ÉS A HELYSZÍN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA	5
JÓVÁHAGYÁSRA NEM KERÜLŐ MUNKARÉSZEK	6
IV. MEGALAPOZÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK.....	7
1. A település tervi előzményeinek vizsgálata	7
1.1. A hatályban lévő településrendezési eszköz.....	7
2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK, VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK	9
2.1. Településszerkezeti változások bemutatása	9
2.1.1. Szerkezetet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek.....	9
2.1.2. Védelmi és korlátozó elemek	9
2.1.3. Szerkezeti terv változásának bemutatása.....	9
2.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA.....	10
3. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA	12
3.1. Térségi területfelhasználások	12
3.2. Új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó szabályok.....	13
3.3. Országos és kiemelt térségi és EGYEDILEG MEGHATÁROZOTT MEGYEI övezetek	13
4. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLATOK	26
4.1. Tájhasználat, tájvédelem természetvédelmi javaslat	26
4.1.1. Tájszerkezet, tájhasználat, táj- és tájképvédelem	26
4.1.2. Természetvédelem.....	26
4.1. Biológiai aktivitásérték	26
5. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE.....	27
5.1. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER ELEMEI	27
5.2. ÚJ ZÖLDTERÜLET KIJELÖLÉSE	27
6. ÖRÖKSÉGVÉDELEM, AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEI	27
7. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT	27
8. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT.....	28
9. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK	29
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	32
A SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK HATÁROZAT-TERVEZETE	33
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK RENDELET-TERVEZETE	37
MELLÉKLETEK	39
1. MELLÉKLET Eljárás megindításáról szóló településfejlesztési döntés	40
3. MELLÉKLET Partnerségi egyeztetés lezárásáról szóló határozat	42
4. MELLÉKLET - Főépítész nyilatkozat a Megalapozó vizsgálat kidolgozandó tartalmáról	43
5. MELLÉKLET - Főépítész nyilatkozat az Alátámasztó javaslat kidolgozandó tartalmáról	48

I. ELŐZMÉNYEK

Hévíz város településrendezési eszközeinek 2021. évi 1. számú módosítása egy módosítási indítványt tartalmaz. A módosítás célja a 118/4 hrsz. és 1627/5 hrsz. ingatlanon tervezett fejlesztések megvalósításához szükséges településrendezési környezet pontosítása a láp határa változásának figyelembe vételével. Ennek érdekében a 1627/5 hrsz. ingatlan lapterülettel nem érintett területe egy részének a szomszédos Ki-1 építési övezetbe sorolása tervezett. Az új beépítésre szánt terület kijelölése miatt szükségessé válik új zöldterületek létesítése és a biológiai aktivitásérték szinten tartása, melyek a módosítás során teljesülnek.

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 Önkormányzat Képviselő-testületének hatályos településrendezési tervei módosításának szándékát, településfejlesztési döntését a 64/2021. (IV.12.) határozatban fogalmazta meg, mellyel az érintett ingatlanokat (118/4, 1627/5) kiemelt fejlesztési területté nyilvánította (1. melléklet).

A módosítás során a településszerkezeti terv, a szerkezeti leírás és a szabályozási terv változik.

A településrendezési eszközök módosítása a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormány rendelet (a továbbiakban: Eljr.) 32.§ (6)c) pontja alapján az Önkormányzat tárgyalásos eljárásban kívánja lefolytatni az eljárást. 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.

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

II. A MÓDOSÍTÁS ÉS A HELYSZÍN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

Hévíz város településrendezési eszközeinek jelen, 2021. évi 1. számú módosítását Hévíz város Önkormányzata kezdeményezte, a módosítás a városfejlesztési célok megvalósítását célozza. Általánosságban elmondható, hogy a módosítás nem változtatja meg a város kialakult fő szerkezetét, és infrastruktúra hálózatát, várható környezeti hatása nem jelentős, és a település fejlesztési céljaival összhangban van. A módosítás célja a kiemelt fejlesztési területen tervezett beruházás megvalósíthatósága érdekében a településrendezési eszközök módosítása a Rudifürdő köz - belterületi határvonal – Dr. Strecker Ottó köz – 118/1 hrsz-ú közút – Attila utca által határolt területen.

A módosítás konkrét célja a 1627/5 hrsz. ingatlan védett láppal nem érintett területe egy részének (mely az ökológiai hálózat elemeivel nem érintett) a szomszédos Ki-1 építési övezetbe sorolása, vagyis a különleges beépítésre szánt terület övezete nő (~5000m²). A módosítás a hatályos településrendezési eszközökben már rögzítésre került belterületi határ módosítását nem igényli, azonban új beépítésre szánt terület kijelölése történik. Az új beépítésre szánt terület kijelölése miatt szükségessé válik új zöldterület létesítése és a biológiai aktivitásérték egyensúlyának fenntartása. A település közlekedési hálózatának a főbb nyomvonalai nem változnak, a módosítások által generált változások az örökségvédelmi szempontokat érdemben nem befolyásolják.

A szerkezeti, illetve szabályozási tervet érintő módosításokat a következőkben részletesen külön fejezet mutatja be. A módosítással érintett terület városon belüli elhelyezkedését és adottságait a következő ábrák mutatják be.



A módosítási terület Hévízen belüli elhelyezkedése és lehatárolása

(Ortofoto forrás: E-közmű)

A terület Hévíz belterületének keleti határában helyezkedik el, a Hévíz-Cserszegtomaj összekötő úttól északra. A módosítással közvetlenül érintett terület jelenleg beépítetlen, kisebb facsoportokkal rendelkező terület. A terület közútról megközelíthető, a feltárása biztosított. A telek közvetlen szomszédságában található a hévízi új autóbusz-pályaudvar, valamint az ún. Nagyparkoló tér mely Hévíz városközpontjának fontos parkolóterülete. A telektől nyugatra az Attila utca kétszintes, kisvárosias jellegű lakóházai állnak, míg tőle közvetlenül délre egy nagyobb alapterülettel és parkolófelülettel rendelkező üzletház (Flavius üzletház) áll. Az ingatlantól északra és keletre szintén beépítetlen, rét bejegyzéssel rendelkező terület található.

JÓVÁHAGYÁSRA NEM KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

IV. MEGALAPOZÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

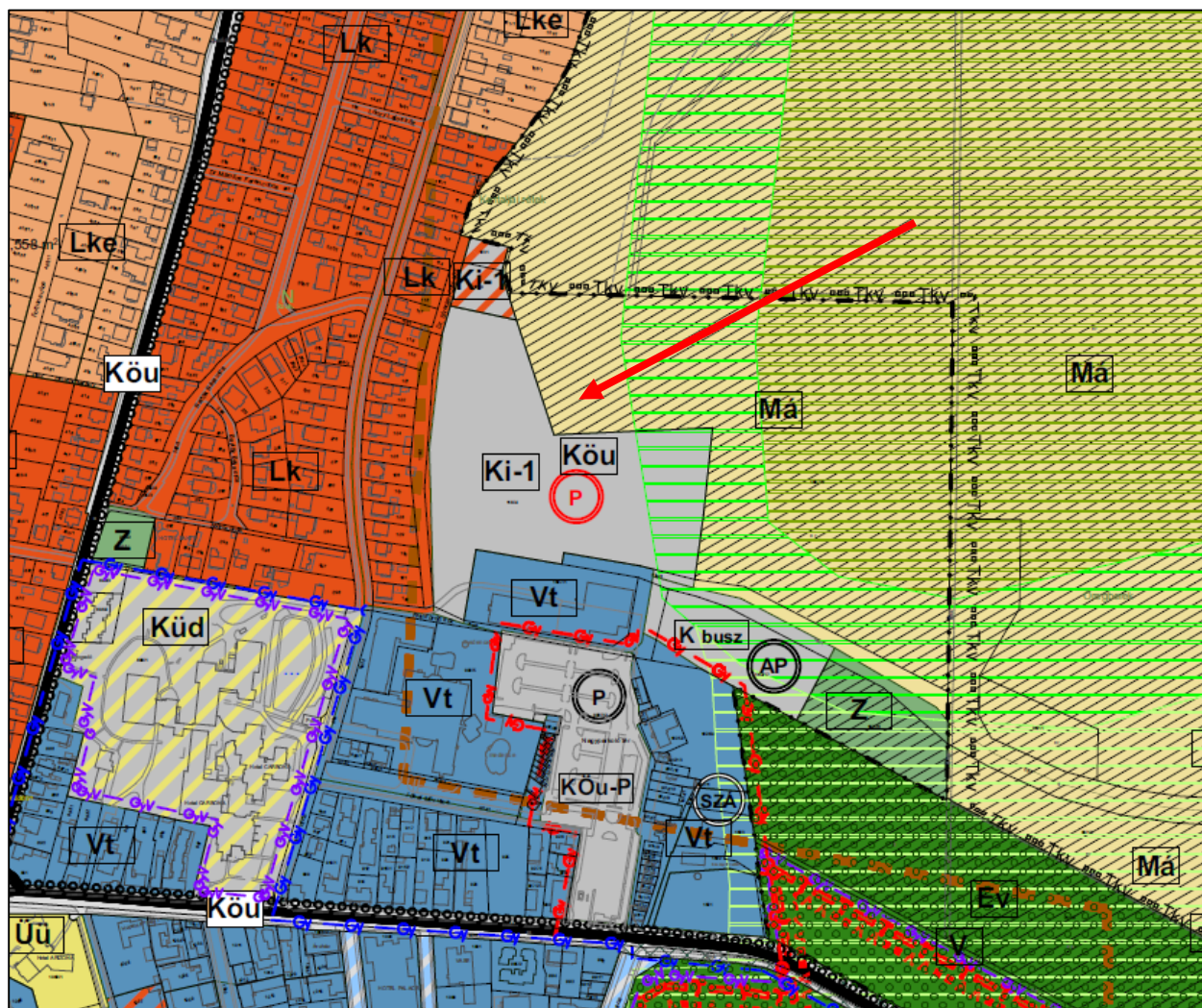
1. A TELEPÜLÉS TERVI ELŐZMÉNYEINEK VIZSGÁLATA

1.1. A HATÁLYBAN LÉVŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZ

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

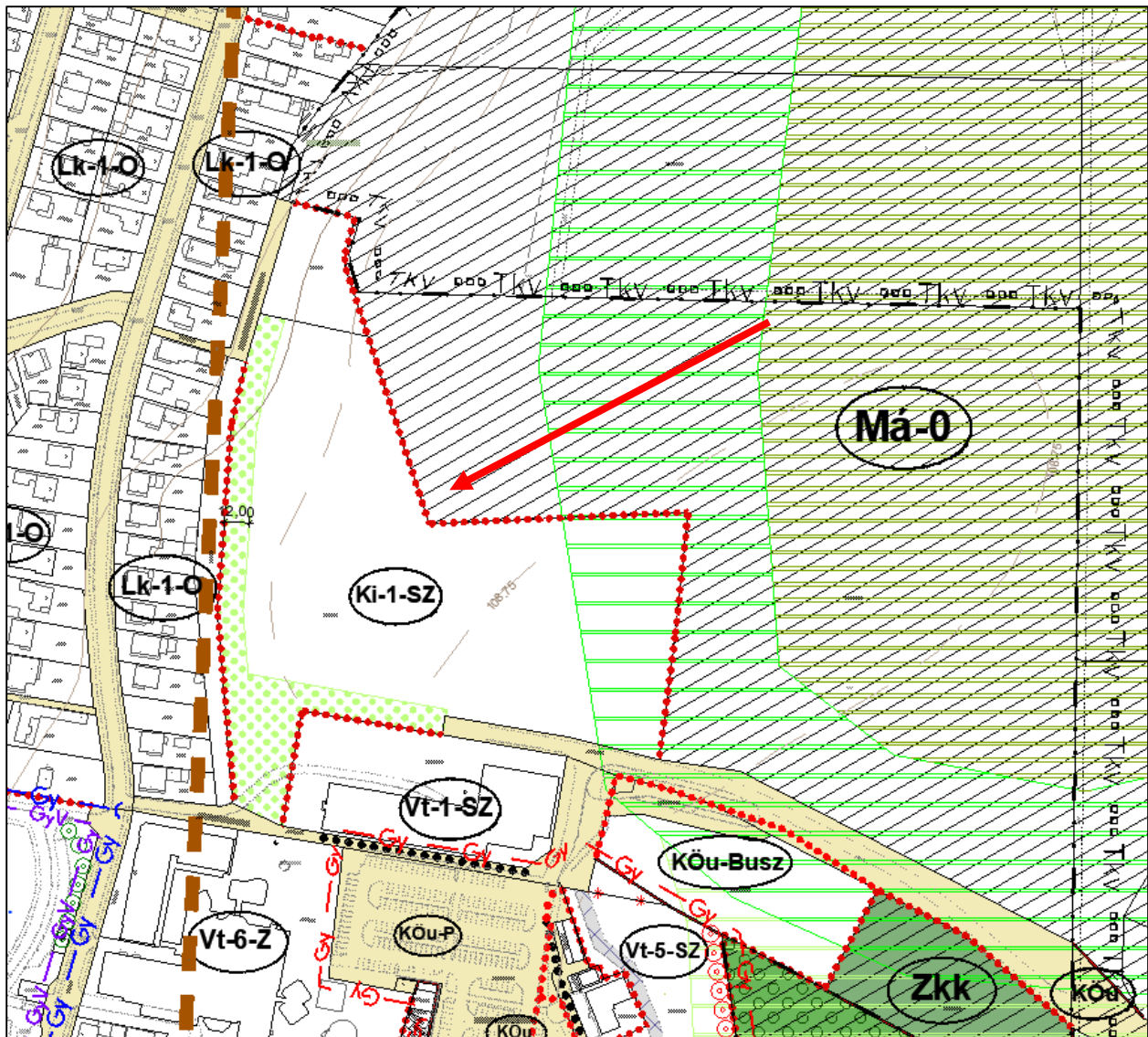
Hévíz város hatályos településrendezési eszközei általános mezőgazdasági területbe sorolják a módosítással közvetlenül érintett 1627/5 hrsz-ú ingatlant. A szomszédos 118/5 hrsz-ú telek különleges beépítésre szánt idegenforgalmi fejlesztési övezetbe (Ki-1) sorolt építési telek. A mindkét telek belterületen helyezkedik el. A területet északi és keleti irányból általános mezőgazdasági területek, délről településközponti terület, nyugatról pedig kisvárosias lakóterület övezi.



Kivonat a hatályos Szerkezeti tervből

A hatályos HÉSZ 27.§ e) pontja fogalmaz meg előírásokat a Ki-1 jelű építési övezetre vonatkozóan. A HÉSZ 32.§ (3) bekezdése alapján az Má-0 övezetbe tartozó területek nem beépíthetők (lápterület, ökológiai hálózat elemei érintik.)

A szabályozási terv a Ki-1-SZ jelű övezet déli és keleti oldalán, minimálisan 12,0 m szélességben zöldfelületként kialakítandó, be nem építhető területrészt jelöl a telekhatárok mentén.



Kivonat a hatályos Szabályozási tervből

2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK, VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

2.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA

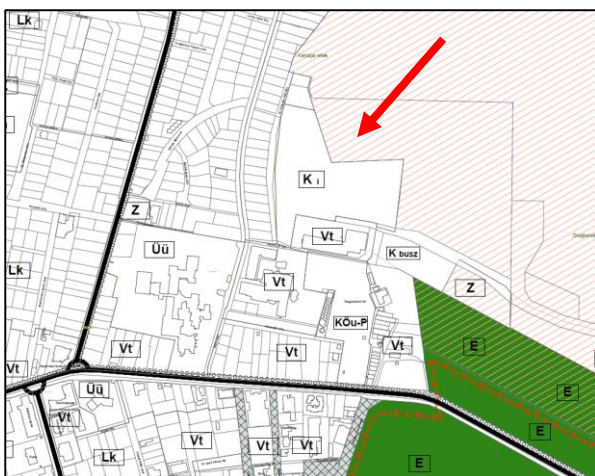
2.1.1. SZERKEZETET MEGHATÁROZÓ NYOMVONALAS ÉS TAGOLÓ ELEMEEK

A módosítással érintett területen, illetve annak közvetlen környezetében a szerkezetet meghatározó jelentős közlekedési vagy egyéb nyomvonalas és tagoló elem nem található, tagoló elemként a lápterületek ábrázoltak.

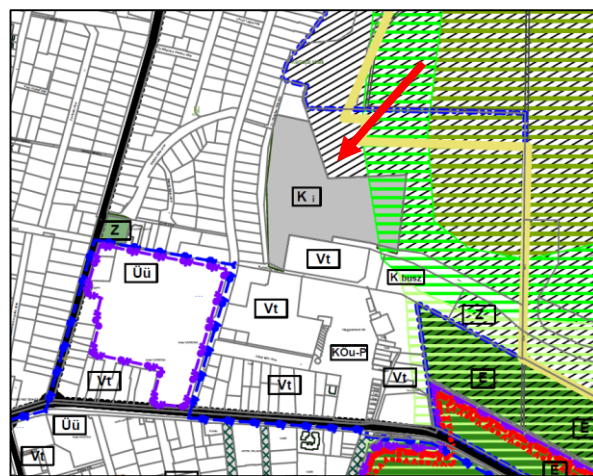
2.1.2. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMEEK

A módosítással érintett terület tágabb környezetében az alábbi védelmi és korlátozó elemek találhatóak: gyógyhely határa és védelmi területe, Hévízi-tó természetvédelmi terület, világörökségi várományos terület. Mivel ezen védelmi elemek közvetlenül nem határosak a módosítással érintett területekkel, így a módosítás érdemi hatással nincs e területekre.

A módosítással érintett telket ex lege védett lápterület, illetve az ökológiai folyosó magterülete és ökológiai folyosója érinti. A módosítás ezen természetileg értékes területek határának figyelembevételével történik, A módosítás, a természeti védelem alatt álló telekrészeket nem érinti.



Kivonat Hévíz város szerkezetet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemeit bemutató tervlapból

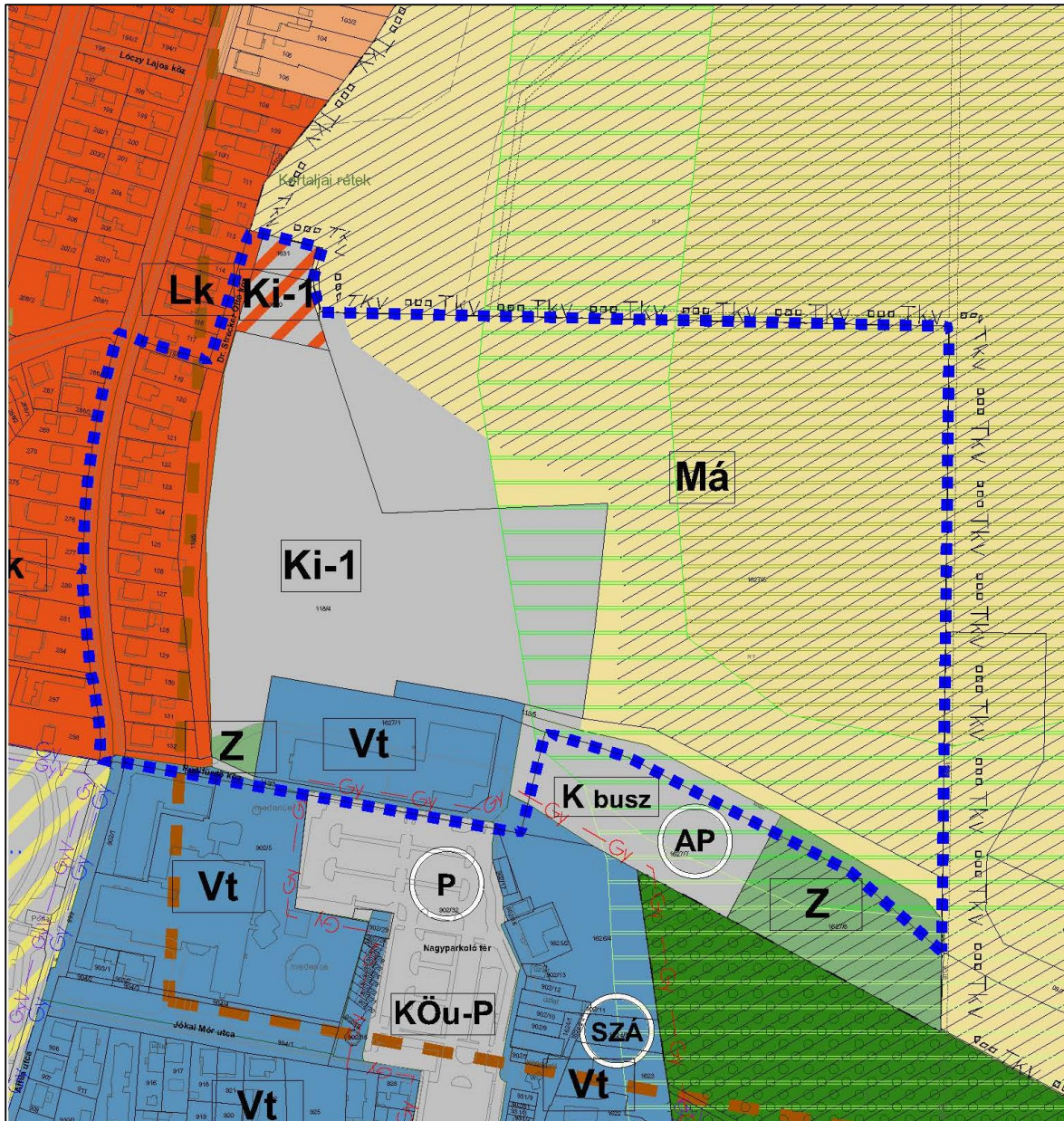


Kivonat Hévíz város védelmi és korlátozó tényezőit bemutató tervlapból

2.1.3. SZERKEZETI TERV VÁLTOZÁSÁNAK BEMUTATÁSA

A hatályos szerkezeti terv a 118/4 hrsz-ú ingatlant Ki-1 építési övezetbe, azaz idegenforgalmi fejlesztési területbe, az 1627/5 hrsz-ú ingatlant pedig általános mezőgazdasági területbe sorolja. A módosítás során a 1627/5 hrsz-ú telek délkeleti oldalán egy ~5000 m²-es terület általános mezőgazdasági területből Ki idegenforgalmi különleges terület területfelhasználási egységbe kerül átsorolásra. Ezzel párhuzamosan – az MATrT előírásainak megfelelően – a 118/4 – hrsz-ú ingatlan déli oldalán egy 502 m² nagyságú terület zöldterület területfelhasználási egységbe kerül átsorolásra. Továbbá a 1627/5 hrsz-ú telket érintő lápterület határa pontosításra kerül. A hatályos szerkezeti terv az 1627/5 hrsz-ú ingatlanra jelöl egy tervezett parkolót. Mivel a terület jövőbeni használata tisztázódott, így a továbbiakban nincs szükség a teleken jelölt tervezett parkolóra, ezért az törlésre került a tervről.

A módosítás a szerkezeti terv leírását részben érinti, Hévíz város területi mérlege és biológiai aktivitásértéke módosul.



Kivonat a tervezett településszerkezeti tervből

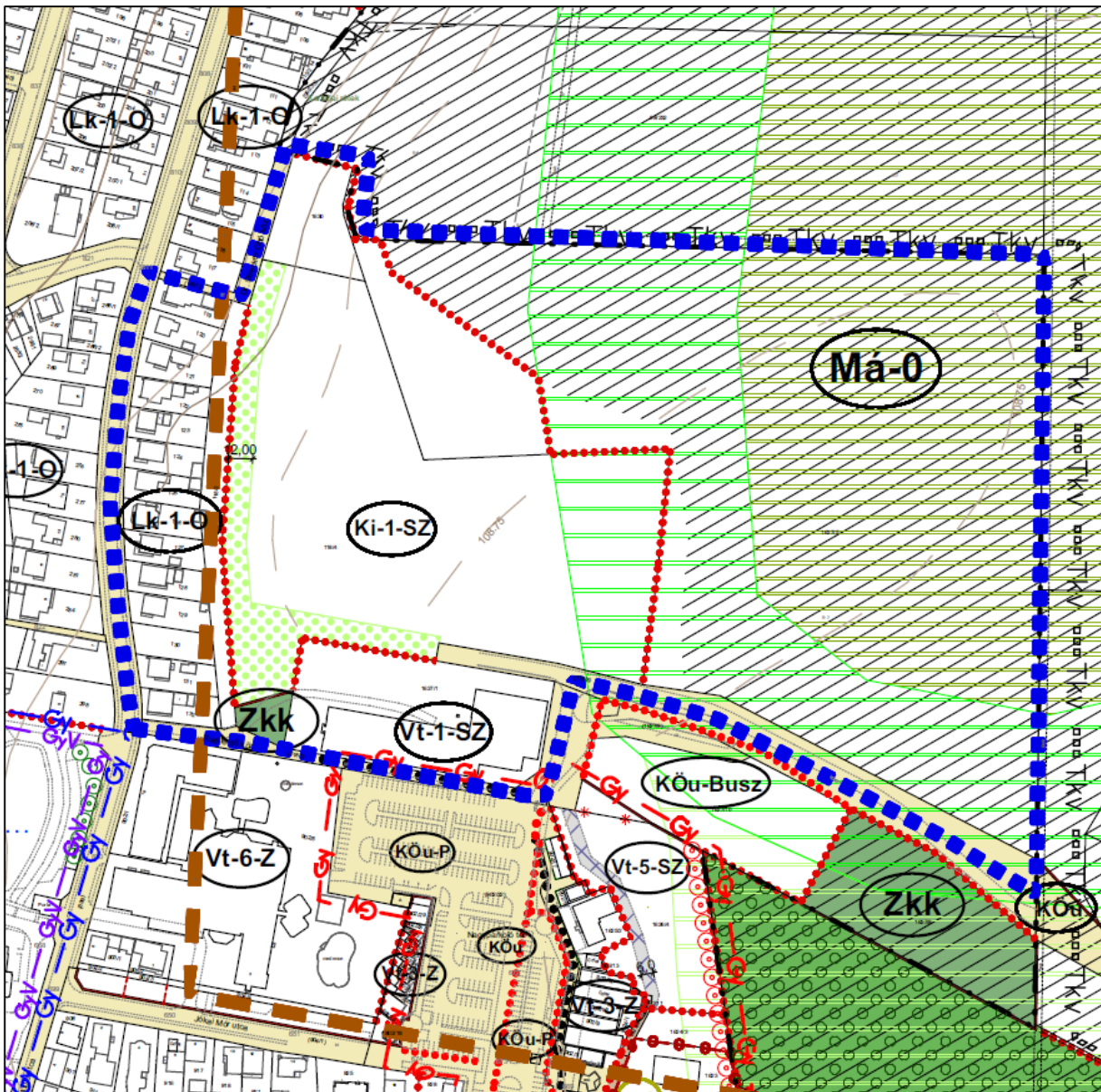
2.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

A hatályos szabályozási terv - a szerkezeti tervvel összhangban - a 118/4 hrsz-ú ingatlant Ki-1-SZ jelű építési övezetbe, azaz idegenforgalmi fejlesztési terület építési övezetbe, az 1627/5 hrsz-ú ingatlant pedig általános mezőgazdasági terület övezetbe (Má-0) sorolja.

A módosítás során a 1627/5 hrsz-ú telek délkeleti oldalán egy ~5000 m²-es terület általános mezőgazdasági területből Ki idegenforgalmi különleges terület építési övezetbe kerül átsorolásra. Az átsorolás, módosítás a 1327/5 hrsz. telek azon részét érinti, mely a Balaton felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság által (EOV koordinátákkal) meghatározott, természetvédelmi szempontból védett területen kívül esik, továbbá nem érintett az ökológiai hálózat ökológiai folyosója által sem.

Ezzel párhuzamosan – az MATrT előírásainak megfelelően – a 118/4 – hrsz-ú ingatlan déli oldalán egy 502 m² nagyságú terület zöldterület övezetbe kerül átsorolásra. Továbbá a 1627/5 hrsz-ú telket érintő lapterület határa pontsításra kerül.

Az övezetekre vonatkozó előírások vagy a HÉSZ egyéb rendelkezése nem változnak, a módosítás nem érinti a terv szöveges munkarészeit, kizárólag a szabályozási terv módosul.



Kivonat a tervezett szabályozási tervből

3. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA

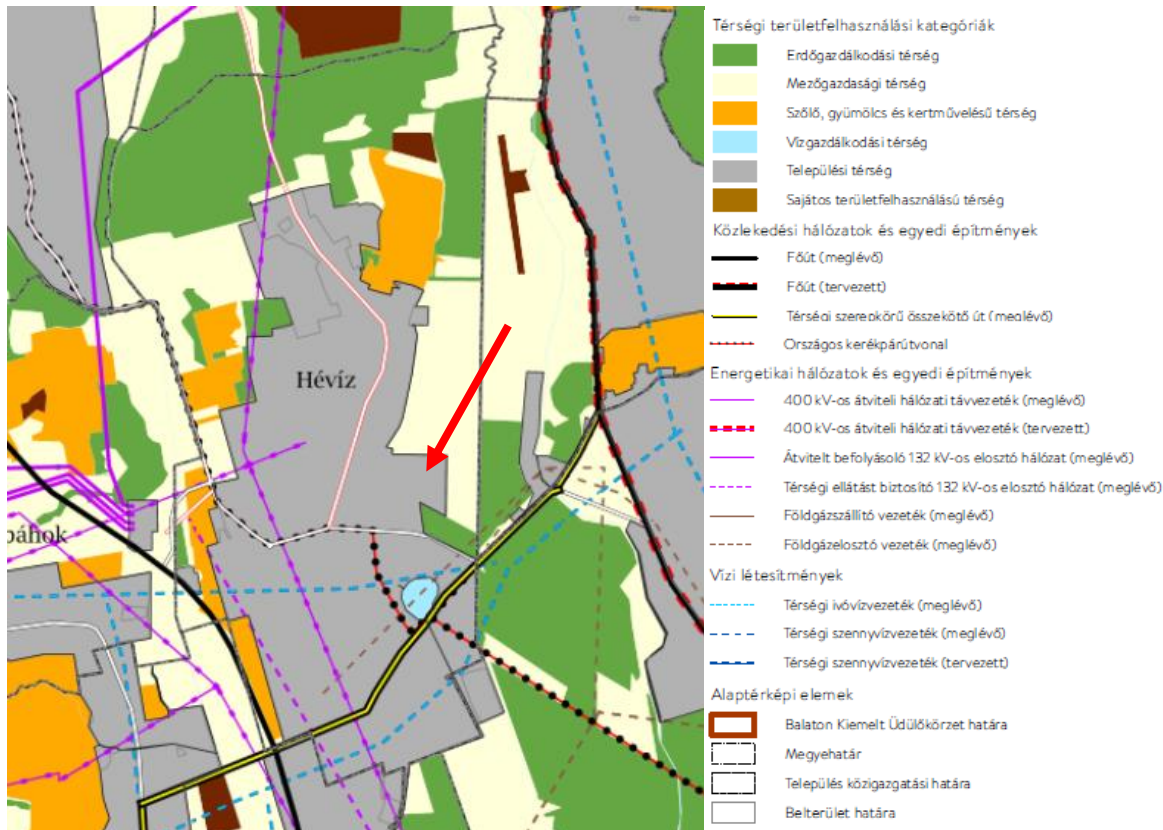
Hévíz Város hatályos településrendezési eszközei a területrendezési tervek készítés kori elhatározásaival összhangban készültek.

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: **MATrT**), 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 8/2019. (IX.27.) számú rendelettel elfogadott Zala Megye Területrendezési tervének való megfelelést vizsgáltuk.

Összegezve a módosítás során végbemenő változások az alábbi területrendezési tervek előírásaival összhangban vannak:

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: **MaTrT**),
- 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról (a továbbiakban: **MvM. rend.**)
- Zala Megyei Közgyűlés 8/2019. (IX.27) rendelete Zala megye területrendezési szabályzatáról, térségi Szerkezeti Tervéről és övezeteiről (a továbbiakban: **ZMTrT**)

3.1. TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK



Kivágat a BKÜTrT Szerkezeti tervlapjából jelölve a módosítási terület elhelyezkedését (piros nyíl)

A BKÜTrT Szerkezeti terve alapján a módosítással érintett terület települési térségbe tartozik. Települési térségre vonatkozóan az alábbi előírásokat fogalmazza meg az MATrT:

„MATrT 11.§ d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;”

Ez alapján az indítvány tárgyát képező területen bármely területfelhasználási egység kijelölhető.

3.2. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

Az **MATrT 12.§-ában** foglaltaknak megfelelően az új beépítésre szánt terület csatlakozik a település már meglévő települési területéhez, nem okozza települések összenövését.

Az **MATrT 67.§-ában** foglaltaknak megfelelően az új építési övezet kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény 10%-ának megfelelő zöldterület kijelölése is történik a módosítással érintett ingatlan közvetlen szomszédságában.

Az **MATrT 50.§ f) pontja** alapján új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az indítvány tárgyát képező terület a település közigazgatási határától több, mint 200 méterre található, ezáltal állami főépítési engedély nélkül kijelölhető a tervezett építési övezet.

3.3. ORSZÁGOS ÉS KIEMELT TÉRSÉGI ÉS EGYEDILEG MEGHATÁROZOTT MEGYEI ÖVEZETEK

A BKÜTrT-ben meghatározott országos és kiemelt térségi övezetek	Hévíz város érintettsége	Módosítási terület érintettsége
1. ökológiai hálózat magterületének övezete	érinti	érinti
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	érinti	érinti
3. ökológiai hálózat puffertületének övezete	érinti	nem érinti
4. tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	érinti	nem érinti
5. tájképvédelmi terület övezete	érinti	érinti
6. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	érinti	érinti
7. ásványi nyersanyagvagyon övezete	nem érinti	nem érinti
8. vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	érinti
9. földtani veszélyforrás terület övezete	nem érinti	nem érinti
10. vízerózióknak kitett terület övezete	érinti	nem érinti
11. rendszeresen belvízjárta terület övezete	érinti	nem érinti
12. tómeder övezete	nem érinti	nem érinti
13. általános mezőgazdasági terület övezete	érinti	nem érinti
14. kertés mezőgazdasági terület övezete	érinti	nem érinti
15. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti
16. jó termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti
17. erdők övezete	érinti	nem érinti
18. erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	nem érinti
19. borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete	érinti	nem érinti
20. honvédelmi és katonai célú terület övezete	érinti	érinti
8/2019. (IX.27) rendeletben egyedileg meghatározott megyei övezetek	Hévíz város érintettsége	Módosítási terület érintettsége
1. Gazdaságfejlesztési és innovációs övezet	nem érinti	nem érinti
2. Kiemelt turisztikai övezet	érinti	érinti

Ökológiai hálózat magterületének övezete

MATrT 25. § (1) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében – kivéve, ahol az (...) a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

(2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében **új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki**, kivéve, ha:

a) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

(5) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

(6) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.

78. § Az ökológiai hálózat magterületének övezete tekintetében a 25. § szerinti övezeti előírások mellett a következő előírások alkalmazandók:

a) a kialakult tájhasználat csak a természetközeli állapothoz való közelítés érdekében változtatható meg;

b) új építmény csak természetvédelmi kezelés és bemutatás céljából, valamint legfeljebb 30 m² bruttó alapterületű szakrális építményként helyezhető el;

c) 10 méter beépítési magasságot meghaladó építmény – a kizárólag kilátó rendeltetésű építmény kivételével – nem létesíthető;

d) védelmi és közjóléti erdőtelepítés, külterületi fásítás kizárólag őshonos fajokkal végezhető;

e) a területen környezetszennyező tevékenység nem folytatható, továbbá új vegyszertároló és hulladékkezelő létesítmény nem létesíthető, valamint energetikai célú növénytelepítés nem megengedett.

Az övezetre vonatkozó előírásoknak megfelelően az övezet területén belül nem került új beépítésre szánt terület kijelölésre.



Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

MATrT 26. § (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében **új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki**, kivéve, ha

a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, továbbá az erőművek az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

(5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

79. § Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete tekintetében a 26. § szerinti övezeti előírások mellett a következő előírások alkalmazandók:

a) a településrendezési eszközök készítése során az ökológiai folyosók folytonosságát és folyamatossá tételét biztosítani kell;

b) szántó művelési ágú területen – a Balatoni főépítész hozzájárulását követően – kizárólag út, közmű, vízgazdálkodási és vízkárelhárítási építmény helyezhető el;

c) a kertés mezőgazdasági terület övezetébe is besorolt területeken a 2700 m²-nél kisebb telek nem építhető be;

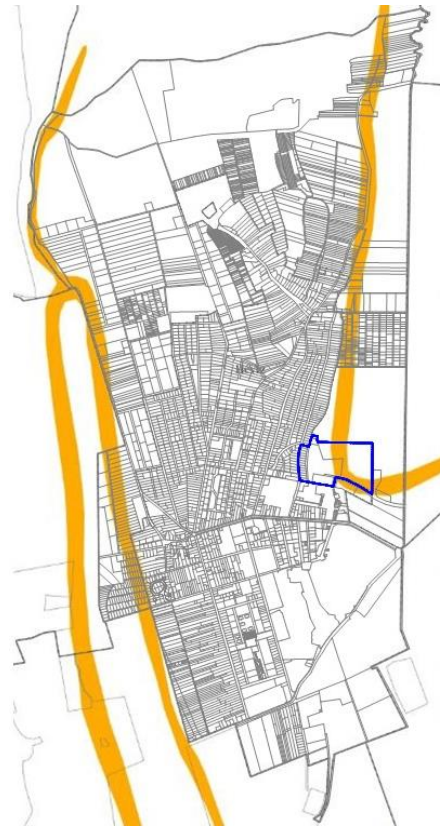
d) csarnok nem helyezhető el;

e) új építmény elhelyezése, műszaki infrastruktúra telepítése csak tájba illesztve, az illetékes természetvédelmi hatóság, valamint a Balatoni főépítész hozzájárulása alapján történhet;

f) 10 méter beépítési magasságot meghaladó építmény – a kizárólag kilátó rendeltetésű építmény és a víztorony kivételével – nem létesíthető;

g) védelmi és közjóléti erdőtelepítés, külterületi fásítás kizárólag őshonos fafajokkal végezhető;

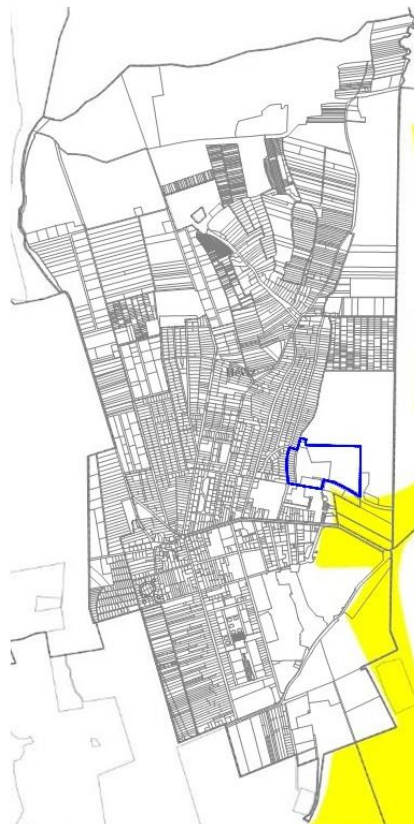
h) a területen környezetszennyező tevékenység nem folytatható, továbbá új vegyszertároló és hulladékkezelő létesítmény nem létesíthető, valamint energetikai célú növénytelepítés nem megengedett.



Az övezetre vonatkozó előírásoknak megfelelően az övezet területén belül nem került új beépítésre szánt terület kijelölésre.

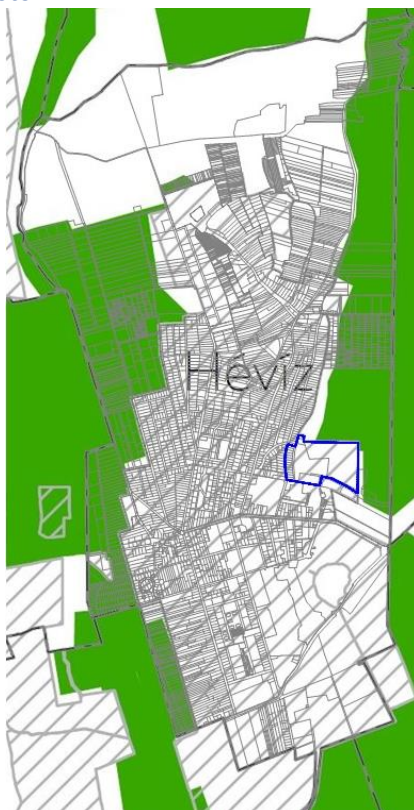
Ökológiai hálózat puffertérületének övezete

Az övezet nem érinti a módosítási területet.



Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

Az övezet nem érinti a módosítási területet.



Tájképvédelmi terület övezete

MvM rend. 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 településkép 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 településkép 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.

A területen tervezett módosítások az övezetre vonatkozó előírásokkal összhangban vannak. Az építési övezet előírásai a tájképi alvadásokkal összhangban kerültek megfogalmazásra, jelen módosítás során nem módosulnak. Ezen túl a településképi megfelelést önkormányzat önálló rendelete alapján biztosítani kell, melyeknek a településképi eljárások során lehet érvényt szerezni.

Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete

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,

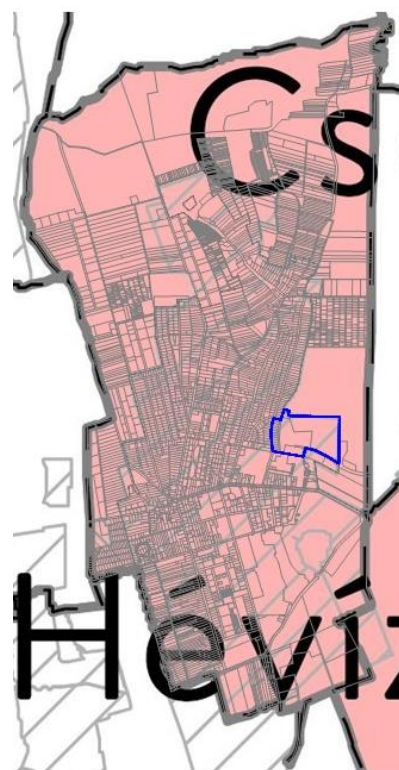
c) a közlekedési, vízgazdálkodási és hírközlő infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a kulturális és természeti örökség értékeinek sérelme nélkül, területi egységüket megőrizve, látványuk érvényesülését elősegítve és a világörökségi kezelési tervnek megfelelően kell elhelyezni.

82. § A világörökségi és világörökségi várományos területek övezete tekintetében a 31. § szerinti övezeti előírások mellett a következő előírások alkalmazandók:

a) az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű helyezhető el épületre felszerelten;

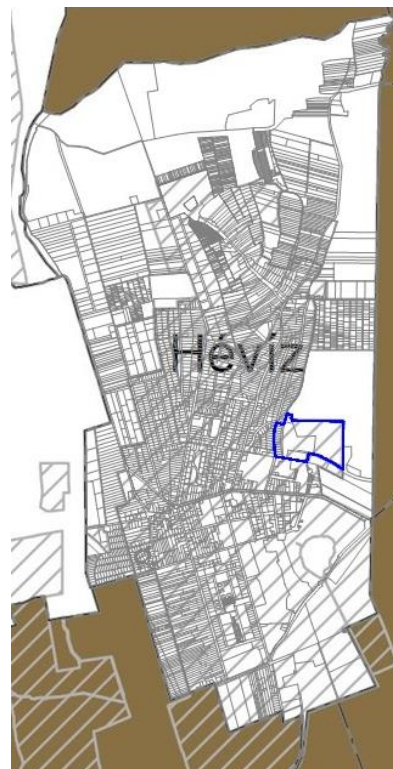
b) a tájalkotó elemek összhangjának megőrzése érdekében a helyi építési szabályzatban és a településképi rendeletben a tájképet és a kulturális örökség elemeinek védelmét szolgáló szabályozást kell meghatározni.

A világörökségi várományos terület a településrendezési eszközökben lehatárolása került, a Hévízi-tó és környezete alkotja ezt a területet. A módosítási terület ettől távolabb helyezkedik el, nincs hatással a világörökségi várományos területekre, így az övezetre vonatkozó előírásoknak nem mond ellent.



Ásványi nyersanyagvagyon övezete

Az övezet nem érinti a módosítási területet.



Vízminőség-védelmi terület övezete

MvM rend. 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.

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

(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.

Hévíz város területén lehatárolás kerültek a vízvédellel érintett területek. A HÉSZ önálló melléklete az építésföldtani és hidrogeológiai adottságok alapján lehatárolt területek. Ez alapján a módosítási terület B1 kategóriába sorolt. A területre vonatkozóan a HÉSZ fogalmaz meg részletes előírásokat. A tervezett módosítás nem mond ellent sem az MvM rendeletben, sem pedig a HÉSZ-ben foglaltaknak.

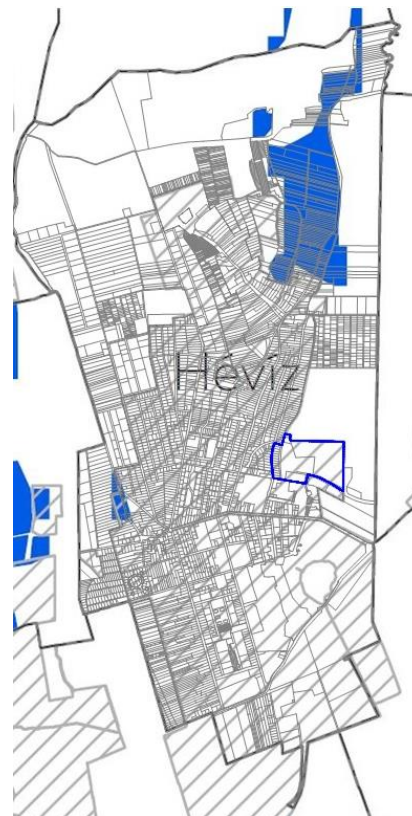


Földtani veszélyforrás terület övezete

Az övezet nem érinti a módosítási területet.

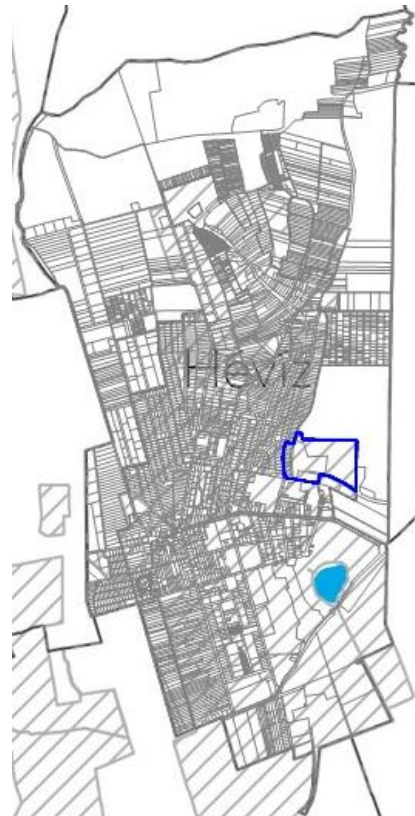
**Vízerózióknak kitett terület övezete**

Az övezet nem érinti a módosítási területet.



Rendszeresen belvízjárta terület övezete

Az övezet nem érinti a módosítási területet.

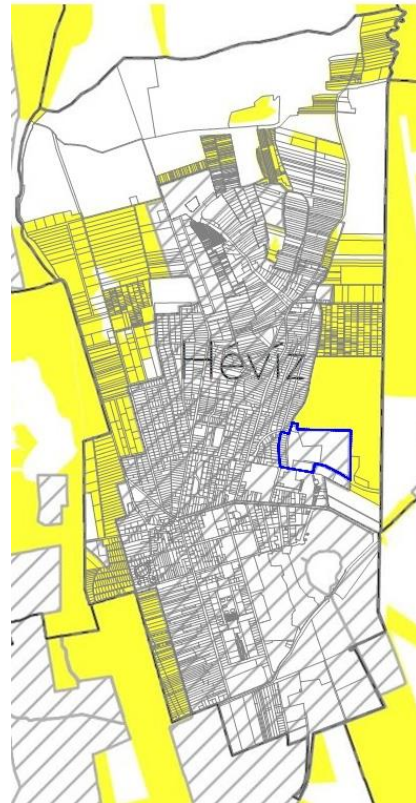
**Tómeder övezete**

Az övezet nem érinti a módosítási területet.

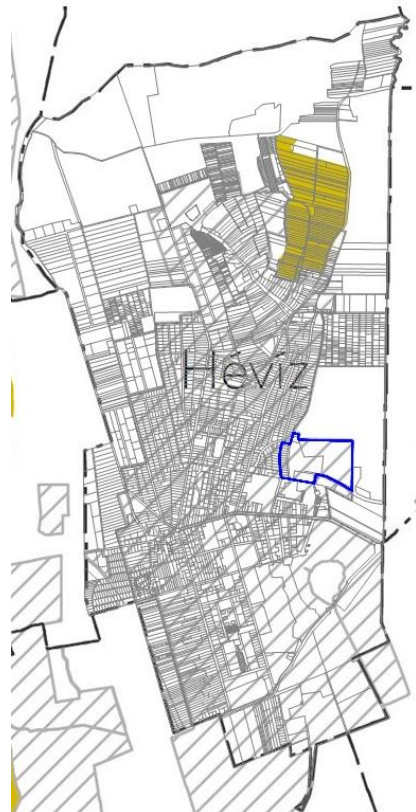


Általános mezőgazdasági terület övezete

Az övezet nem érinti a módosítási területet.

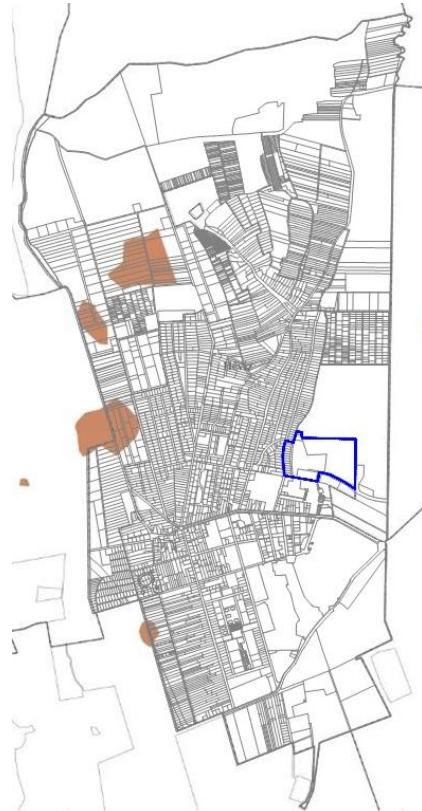
**Kertes mezőgazdasági terület övezete**

Az övezet nem érinti a módosítási területet.

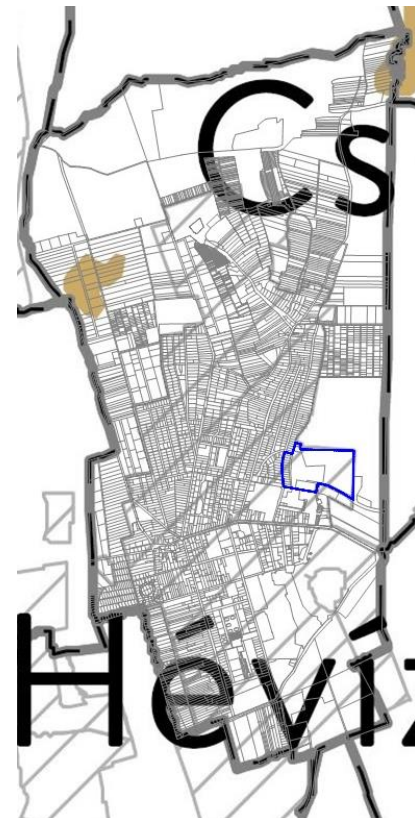


Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

Az övezet nem érinti a módosítási területet.

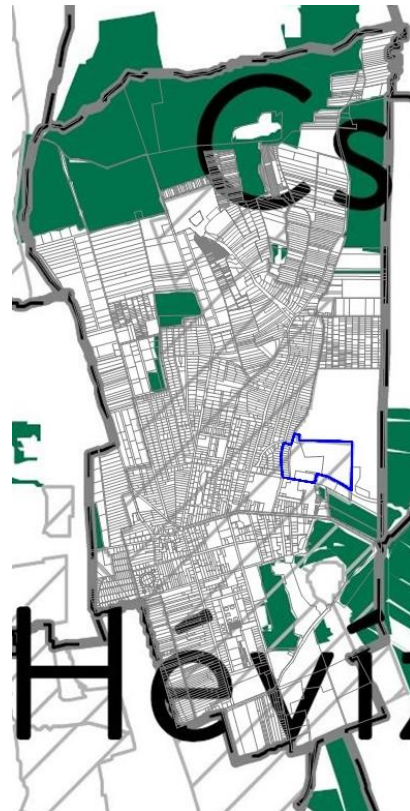
**Jó termőhelyi adottságú szántók övezete**

Az övezet nem érinti a módosítási területet.



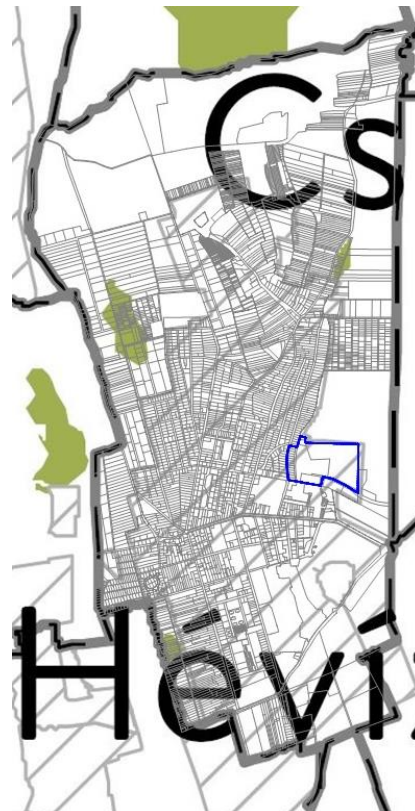
Erdők övezete

Az övezet nem érinti a módosítási területet.



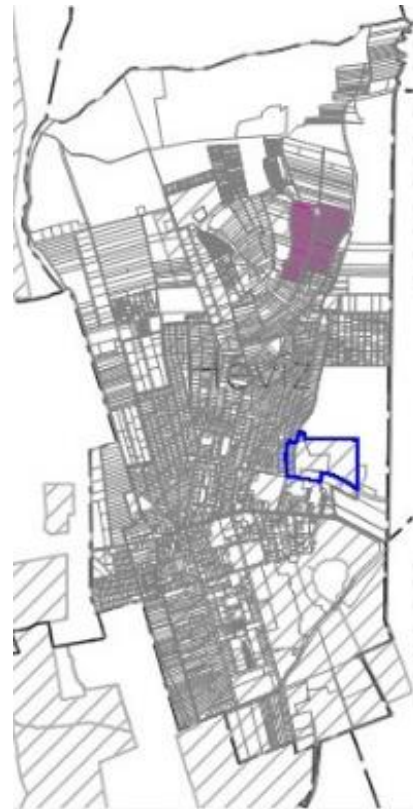
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

Az övezet nem érinti a módosítási területet.



Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete

Az övezet nem érinti a módosítási területet.



Honvédelmi és katonai célú terület övezete

MATrT 32. § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

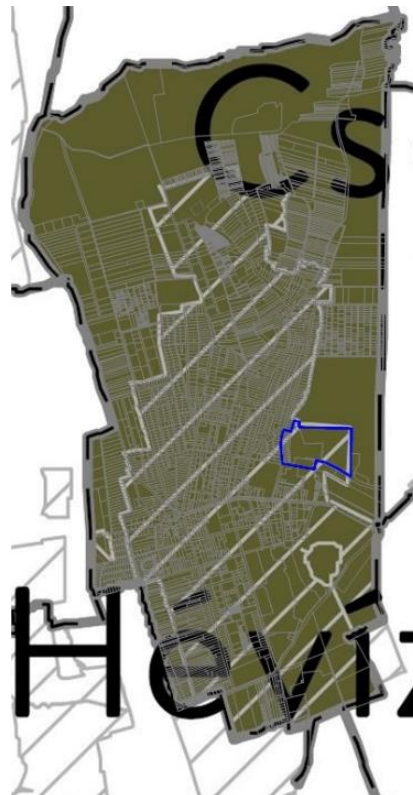
(2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési eszközökben

a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével – minden területfelhasználási kategóriában – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe kell sorolni;

b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.

(3) A (2) bekezdésben foglalt területfelhasználási egység kijelölésének módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.

Honvédelmi minisztérium korábbi adatszolgáltatása alapján az 1525 és 1526 hrsz-ú ingatlanok soroltak a honvédelmi és katonai célú területbe. Az ingatlanokon a Magyar Honvédség egészségügyi létesítményei működnek. A minisztérium kérésének megfelelően a terület köré 100 m-es védőterület került kijelölésre. A módosítás nem érinti sem a honvédelmi területet, sem annak védőterületét. Ezáltal a módosítás honvédelmi érdekeket nem sért, továbbá a MATrT előírásainak megfelel.



Gazdaságfejlesztési és innovációs övezet

Az övezet nem érinti a módosítási területet.



Kiemelt turisztikai övezet

ZMTrT 7.§ (1) Az övezet által érintett települések területén turisztikai-, rekreációs célú beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egység a települési térség további növelésére vonatkozó korlátozás esetén is kijelölhető amennyiben az új beépítésre szánt terület kijelölése nem érinti a 6. § (2) bekezdésben felsorolt védelmi övezetekkel lehatárolt területeket és amennyiben a kijelölést az egyéb vonatkozó jogszabályok lehetővé teszik.

(2) Az övezettel érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája, valamint településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során biztosítani kell az összehangolt tervezést, valamint ennek részeként a nyomvonalak folytonosságát.

(3) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet védelmi elemeinek megőrzése érdekében elsődlegesen a barnamezős beruházások megvalósítása engedélyezhető a zöldmezős beruházásokkal szemben.

(4) A környezeti állapot megőrzése érdekében a térségi övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során a rekreációs célú területeken a megvalósítandó funkció alapján csendes övezetet kell kijelölni.

A módosítás az övezetre vonatkozó előírásokkal összhangban van.



4. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLATOK

4.1. TÁJHASZNÁLAT, TÁJVÉDELEM TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT

4.1.1. TÁJSZERKEZET, TÁJHASZNÁLAT, TÁJ- ÉS TÁJKÉPVÉDELEM

Hévíz város tájszerkezete a módosítás következtében jelentősen nem alakul át. Az új beépítésre szánt terület a már meglévő beépítésekhez kapcsolódóan kerül kijelölésre, ezáltal nem eredményezi a természetes élőhelyek fragmentálását, megfelelően tud illeszkedni Hévíz város kialakult tájszerkezetéhez. A város külterületi tájszerkezetét nem módosítja a tervezett beruházás.

Hévíz teljes közigazgatási területe érintett a Tájképvédelmi terület övezetével. A tervezett beépítést ennek megfelelően a meglévő beépítésekhez maximálisan illeszkedve, illetve tájba illő módon kell megvalósítani. A tájképvédelmi övezetnek való megfelelést a 2.3 Országos, Kiemelt térségi és egyedileg meghatározott megyei övezetek című fejezet mutatja be.

4.1.2. TERMÉSZETVÉDELEM

A módosítással érintett területen, illetve annak közvetlen környezetében nem található nemzetközi védettség alatt álló terület (Natura 2000 hálózat, Ramsari terület, Európa Diplomás terület, Bioszféra-rezervátum).

A módosítási területet közvetlenül nem érinti országos jelentőségű természetvédelmi terület. A területtől délre található a Hévízi-tó Természetvédelmi Terület. A módosítás tárgyát képező telek keleti és északi oldala ex lege védett láp. A településrendezési eszközök módosítását megelőzően az új beépítésre szánt terület kijelölésével érintett telekrészre vonatkozóan a Fejlesztő az érintett védett lápterület pontos lehatárolását kérte a Zala Megyei Kormányhivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztályától, aki a ZA/KTF/02649-22/2020 számon kiadott **előzetes környezetvédelmi engedélyben tájékoztat arról, hogy a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága EOV koordinátákkal kijelölte a védett láp pontos területét. Ezen adatok alapján a módosítással érintett területet nem érinti a védett láp területe. Továbbá a határozat megállapítja, hogy a terv szerinti megvalósítása esetén nem feltételezhető jelenős környezeti hatás.**

A módosítással érintett 1627/5 hrsz-ú telek keleti oldalát érinti az ökológiai hálózat magterülete és ökológiai folyosója is. Az új beépítésre szánt területek kijelölése ezt figyelembe véve történt. Az új építési övezet a telek azon részén került kijelölésre, amely az ökológiai hálózattal nem érintett.

A területet helyi jelentőségű természetvédelmi területek nem érintik.

4.1. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. §(3) bekezdés b) pontja értelmében, újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. A biológiai aktivitásérték változás a területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendeletben foglaltak szerint történt.

Jelen eljárásban fogalt módosítás során 5021,34 m² általános mezőgazdasági terület különleges beépítésre szánt területbe kerül átsorolásra, melynek az aktivitásérték csökkenése:

területfelhasználás	terület (ha)	aktivitásérték szorzószám	terület aktivitásértéke
Hatályos állapot:			
Általános mezőgazdasági terület	0,502	3,7	1,8574
Tervezett állapot:			
Különleges beépítésre szánt egyéb terület	0,502	1,5	0,753
			BIA változás: -1,1044

Az MATrT előírásnak történő megfelelés érdekében kijelölésre kerülő 502 m² zöldterület részben kompenzálja a biológiai aktivitásérték csökkenést, melyet az alábbi táblázat mutat be:

területfelhasználás	terület (ha)	aktivitásérték szorzószám	terület aktivitásértéke
Hatályos állapot:			
különleges beépítésre szánt egyéb terület	0,05	1,5	0,075
Tervezett állapot:			
zöldterület	0,05	6	0,3
BIA változás:			+0,227

A településszerkezeti terv 2018. évi II. módosítása során +3,0562 értékkel került növelésre a település biológiai aktivitásértéke. Jelen módosítás során történő 0,8774 értékű csökkenés következtében a település BIA értéke +2,1788 marad, tehát a módosítás következtében nem csökken a település biológiai aktivitásértéke a felülvizsgálatban megállapított értékhez képest.

5. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

5.1. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER ELEMEI

Hévíz város zöldfelületi rendszerének elemeit a meglévő belterületi zöldterületek, az erdőterületek, a fasorok, a telken belüli zöldfelületek és részben a mezőgazdasági (gyepterületek) jelentik. A zöldfelületi rendszer fejlesztése során ügyelni kell arra, hogy az elszórtan kialakított zöldfelületi elemek közötti összeköttetés is létre tudjon jönni (pl.: fasorok, utak menti zóldsávok formájában).

Az új beépítés esetén cél, hogy az épület megvalósulásával Hévíz zöldfelületi rendszere a legkisebb mértékben sérüljön. Az új beépítés által elfoglalt terület helyett új zöldterület kerül kijelölésre az érintett ingatlan déli részén. Ennek köszönhetően a módosítás során Hévíz város meglévő zöldfelületi rendszere fejlesztésre kerül, új zöldterület kerül kijelölésre. Ezen a területen a település számára értékes közkert alakítható ki, a terület jelenleg is jó kondicionáló képességű növényállománnyal rendelkezik, tehát értékes része lehet Hévíz zöldfelületi rendszerének.

5.2. ÚJ ZÖLDTERÜLET KIJELÖLÉSE

Az új beépítésre szánt terület méretének 10%-ával azonos méretű zöldfelület kerül kijelölésre a 118/5 hrsz-ú ingatlan déli részén az alábbi táblázat szerint:

Új beépítésre szánt terület nagysága	A területnövekmény 10%-a	Kijelölt új zöldterület nagysága	MATrT-nek való megfelelés
5021,34 m ²	502 m ²	502 m ²	✓

6. ÖRÖKSÉGVÉDELEM, AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEI

A módosítással érintett területen nem található országos vagy helyi érdekű örökségvédelmi, régészeti, vagy építészeti érték. A módosítás a hatályos településrendezési eszközök eszközrendszerébe illeszkedik, az épített környezet alakítására vonatkozó előírások a kulturális értékek által megfogalmazott elvárásokkal továbbra is összhangban maradnak.

7. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

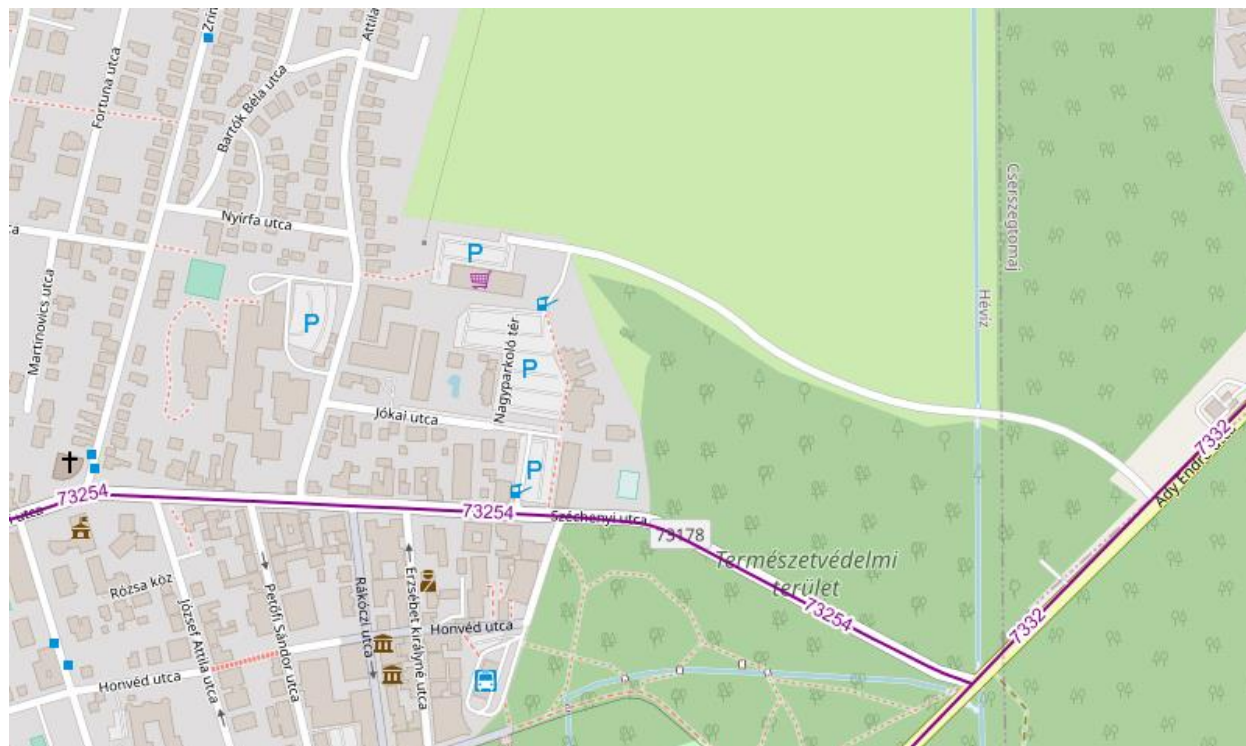
A jelen eljárás indítványát képező ingatlanok (118/4, 1627/5 hrsz.) egytulajdonban vannak, a fejlesztés megvalósításához az 1627/5 hrsz-ú ingatlan egy része kerül átsorolásra a szomszédos építési övezetbe, amiben a 118/4 hrsz-ú ingatlan van. A tervezett területfelhasználás váltás és övezethatár módosítás révén a telekhatár rendezés megvalósíthatóvá válik.

A tervezett fejlesztéshez kapcsolódóan a telek délkeleti oldalának egy része zöldterületként kerül kijelölésre, mely után a terület önkormányzati tulajdon lesz, a terület kialakult használatát segíti. Az érintett

terület közterületi kapcsolattal rendelkezik, közútról az ingatlan dél-keleti sarkánál megközelíthető. A módosító indítvány meglévő közlekedési területet nem érint. A meglévő és tervezett közlekedési felületek továbbra is biztosítják a terület kiszolgálását.

A módosítási terület közvetetten alacsonyabb rendű gyűjtőutakról lehet megközelíteni. A területhez legközelebb található országos mellékutak a következők: 7332 számú mellékút, 73254 jelű Hévízi bekötőtűt.

A tervezett fejlesztéshez nem szükséges a település tömegközlekedési hálózatának fejlesztése, a terület 300 m-es körzetében található autóbussz megállóhely, ahol a helyközi járatok elérhetők. Az indítvány tárgyát képező terület kerékpárút, tervezett kerékpárút vagy gyalogos sétány nem érinti. A tervezett fejlesztés parkolási igénye a jogszabályoknak megfelelően telken belül biztosítandók, emiatt a város parkoló rendszerének fejlesztése nem szükséges.



A terület környezetében található országos mellékúthálózat (Forrás: KIRA, 2021)

8. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT

Jelen eljárásban tervezett területfelhasználás és övezeti határ módosítás a közműellátási igényeket érdemben nem befolyásolják. Az új beépítésre szánt terület kijelölése közvetlenül a belterülethez kapcsolódik, a meglévő közüzemi hálózatok a létesítményeket könnyen elérhetők. A meglévő közüzemi hálózatok az új beépítés kiszolgálására alkalmasak, illetve azzá tehetők, a meglévő közműelhelyezési területeken, e területek bővítésének igénye nem merült fel.



Az 1. indítvány területének közműtérkép részlete

(piros villamos energia, kék vízellátás, sárga szénhidrogén, zöld távközlés, bordó vízvezetés)

9. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Korm. rend.) 1.§ (3) bekezdése alapján a településrendezési eszközök jelen, kisebb módosítása esetében a környezeti vizsgálat szükségessége a módosítás várható környezeti hatásainak jelentősége alapján dönthető el. A környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességéről a Korm. rend. 3. mellékletében szereplő környezet védelméért felelős szervek véleménynek kikérése jelen véleményezési eljárással egyidőben történik.

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 figyelembevételével a várható környezeti hatások jelentősége. A tervezett beruházással kapcsolatban a Fejlesztő előzetesen megkereste a Zala Megyei Kormányhivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztályát, aki az előzetes környezeti vizsgálat lefolytatása után ZA/KTF/02649-22/2020. számú határozatban elfogadta a tervezett szállodaépítést és megállapította, hogy a terv szerinti megvalósítás esetén, annak nem várható jelentős környezeti hatása.

A tervezett módosításhoz egy általános, leíró jellegű, a környezeti hatásokat bemutató munkarész készült a következők szerint. 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 szállodaépület tervezése során figyelemmel kell lenni a csapadékvíz elvezetés és a földtani közeg védelmének megfelelő kialakítására, így annak kivitelezés és üzemelése során nem kerülhet szennyező anyag a talajba, a felszíni vagy felszín alatti vizekbe.

A föld védelme kiterjed a föld felszínére és a felszín alatti rétegeire, a talajra, a kőzetekre és az ásványokra, ezek természetes és átmeneti formáira és folyamataira. A védelemnek magában kell foglalnia a talaj termőképessége, szerkezete, víz- és levegőháztartása, valamint élővilága védelmét is. A föld felszínén, vagy a földben olyan tevékenységek folytathatók, ott csak olyan anyagok helyezhetők el, amelyek a föld mennyiségét, minőségét és folyamatait, a környezeti elemeket nem szennyezik, károsítják.

A termőföldön történő beruházásokat úgy kell megtervezni, hogy a létesítmények elhelyezése a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne akadályozza. A beruházások megvalósítása és üzemeltetése során a termőföldről szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni. Az előírásokat a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény határozza meg.

Hévíz fokozottan érzékeny besorolású település, valamint területét kiemelten érzékeny vízbázis terület érinti a felszín alatti víz szempontjából a 7/2005. (III. 1.) KvVM rendelettel módosított 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet előírásai szerint.

Levegőtisztaság-védelem

A tervezett fejlesztés megvalósulása után nem várható jelentős levegőterhelés növekedés. A szálloda építésének fázisában lehet számítani a levegő terhelés időszakos megnövekedésére.

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 ³)		
		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 ₁₀)	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

Az indítvány tárgyát képező területen, illetve annak közvetlen környezetében nem található jelzetős zajforrásnak minősülő ipari vagy turisztikai létesítmény, rendezvényközpont. Hévíz kiemelt turisztikai központ, ezáltal a településen a turizmusból származó zajhatások jelentősebbek lehetnek, főként a nyári (szezoni) időszakban. Az indítvány terület is turisztikai szempontból frekvenciált helyen található, ezáltal a turizmusból származó zajjal itt is számolni kell. A fejlesztés a terület alapozottságaihoz illeszkedően szintén egy turisztikai létesítmény elhelyezését célozza meg. A terület jellegéből adódóan jelentős többletterhelést nem fog okozni a tervezett szállodaépület megvalósítása.

A környezeti zaj- és rezgésvédelem területén érvényes rendeletek, előírások megtartásával biztosítható a környezetvédelmi szempontból is megfelelő települési környezet fenntartása. A területrendezés, településfejlesztés során kell érvényesíteni azokat az előírásokat, melyekkel a káros hatások kialakulása megelőzhető, a meglévő hatások csökkenthetők, illetve bizonyos területeken a kedvező állapot megtartható.

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 rendeletek tartalmazzák. A megengedett zaj- és rezgésterhelési határértékeket a területi funkciótól függően külön a nappali (600-2200) és külön az éjszakai (2200-600) időszakra vonatkozóan a 27/2008.(XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet mellékletei tartalmazzák.

Az építés időszakában a munkagépek és a szállítógépek okozhatnak időszakos zajterhelést a környező területeken. Ezen zajhatások a minimálisra csökkenthetők a megfelelő gépek alkalmazásával. Amennyiben lehetséges az építési munkákat az őszi-téli időszakra szükséges ütemezni, hogy minél kevésbé zavarja a települési turizmust. Az üzemelés időszakában minimálisan növekedhet a terület forgalomból zajterhelése az ide érkezők által érintett területeken.

Hulladékgazdálkodás

A hulladékkezeléssel kapcsolatos tevékenységeket a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV törvényben megfogalmazott előírásoknak megfelelően kell végrehajtani. Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testületének az egyes közszolgáltatások kötelező igénybevételéről szóló 32/1995. (XII. 19.) önkormányzati rendelete szabályozza a helyi hulladékgazdálkodási közszolgáltatás igénybevételét. Hévíz város közigazgatási területén a települési szilárd hulladék elszállítását a Zalaispa Regionális Hulladékgazdálkodási és Környezetvédelmi Zrt. végzi.

Az építési időszakában keletkezett építési hulladék elszállításáról a Fejlesztőnek kell gondoskodnia, elhagyott hulladék nem maradhat vissza a működés időszakában. A keletkező hulladékok kezelése során a hasznosítást előnyben kell részesíteni az ártalmatlanítással és a lerakással szemben. Az üzemelés időszakában keletkezett kommunális hulladék elszállítását a helyi közszolgáltató végzi.

Összefoglalóan megállapítható, hogy a tervezett terület-felhasználás módosítás és övezethatár módosítás környezet- természet és tájvédelmi szempontból megvalósítható. A követelmények figyelembevételével, történő tervezéssel, illetve azok következetes betartásával zavaró hatás nem prognosztizálható a módosítások következtében.

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

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

A SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK HATÁROZAT-TERVEZETE

**Hévíz Város Önkormányzat Képviselőtestületének
...../2021 (.....) önkormányzati 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 1. mellékletében megjelölt területre vonatkozóan a mellékletekben foglaltak szerint módosítja.
2. Hévíz Város Önkormányzata Képviselő-testülete Hévíz Város Szerkezeti Tervének 1. mellékletének 3. pontjában szereplő területi mérlege jelen határozat 2. melléklete szerint módosul.
3. Hévíz Város Önkormányzata Képviselő-testülete Hévíz Város Szerkezeti Tervének 1. mellékletének 5. pontjában szereplő biológiai aktivitásértéke jelen határozat 3. melléklete szerint módosul.

Hévíz, 2021.

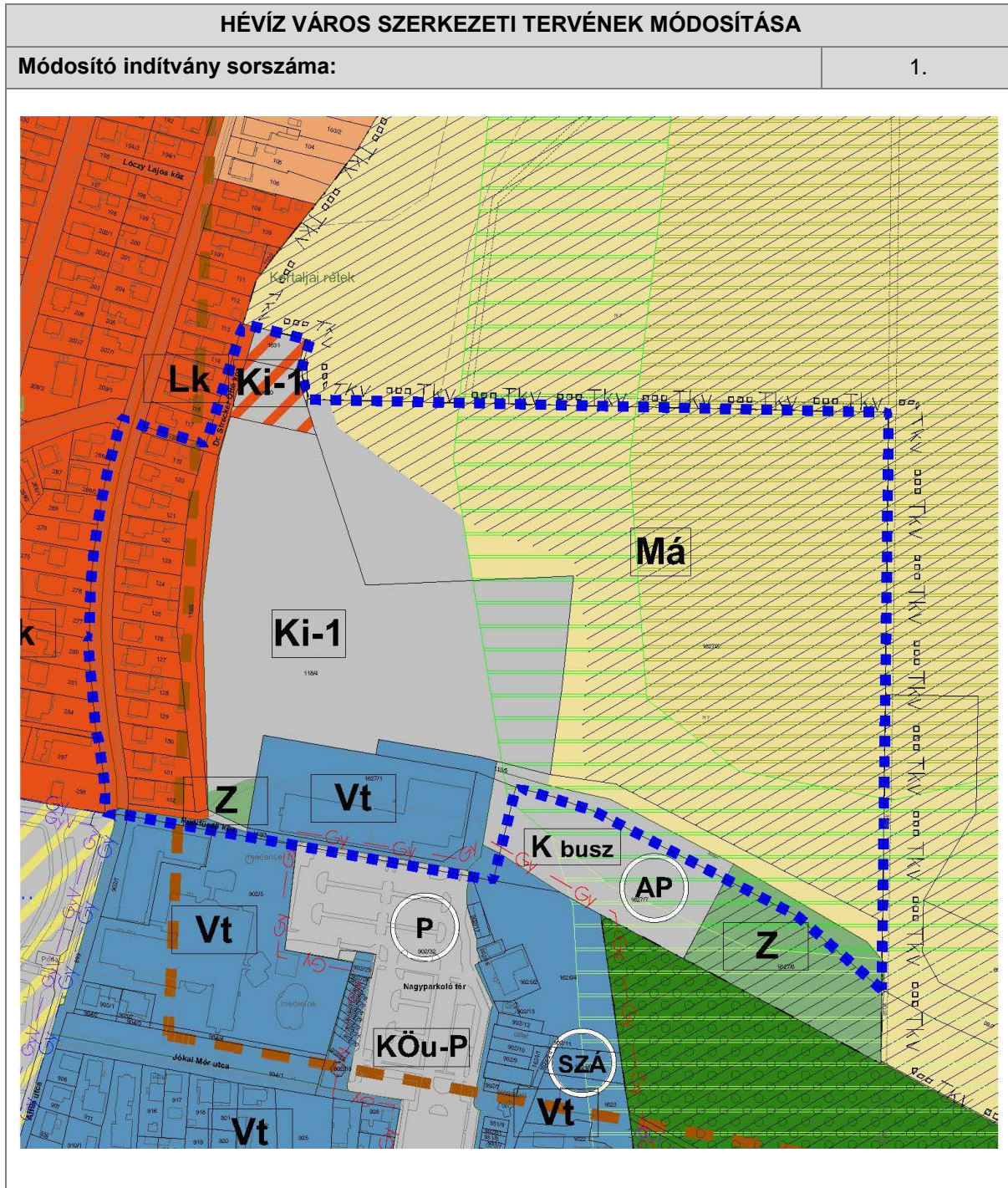
Dr. Tüske Róbert
jegyző

Papp Gábor
polgármester

Záradék:
A határozat kihirdetése

Dr. Tüske Róbert
jegyző

1. melléklet a/2021. (.... ..) önkormányzati határozathoz



2. melléklet a/2021. (.... ..) önkormányzati határozathoz

TERÜLETI MÉRLEG

Hatályos szerkezeti terv szerinti állapot:

Terület-felhasználás	Nagyság (ha)
Kertvárosias lakóterület	170,49
Kisvárosias lakóterület	44,01
Nagyvárosias lakóterület	6,17
Településközpont vegyes terület	27,02
Intézményterület	3,67
Üdülőházas üdülőterület	14,71
Beépítésre szánt különleges terület	68,52
Beépítésre nem szánt különleges terület	37,13
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	1,77
Általános mezőgazdasági terület	191,87
Kertes mezőgazdasági terület	25,74
Erdőterület	218,24
Zöldterület	11,54
Vízgyűjtőterület	3,68

Tervezett szerkezeti terv szerinti állapot:

Terület-felhasználás	Nagyság (ha)
Kertvárosias lakóterület	170,49
Kisvárosias lakóterület	44,01
Nagyvárosias lakóterület	6,17
Településközpont vegyes terület	27,02
Intézményterület	3,67
Üdülőházas üdülőterület	14,71
Beépítésre szánt különleges terület	68,97
Beépítésre nem szánt különleges terület	37,13
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	1,77
Általános mezőgazdasági terület	191,37
Kertes mezőgazdasági terület	25,74
Erdőterület	218,24
Zöldterület	11,59
Vízgyűjtőterület	3,68

*3. melléklet a/2021. (.... ..) önkormányzati határozathoz***BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE**

A Településszerkezeti terv felülvizsgálata során újonnan beépítésre szánt terület kijelölésére sor kerül. A biológiai aktivitásérték egyensúlyának szinten tartásáról gondoskodni kell. A biológiai aktivitásérték változását a területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendeletben foglaltak szerint számoltuk.

JELENLEGI ÁLLAPOT:	121,2906
TERVEZETT ÁLLAPOT:	123,4691

A biológiai aktivitásérték számítás eredménye azt mutatja, hogy a változás következtében nem csökken a település biológiai aktivitásértéke. Az utolsó állapot szerint Hévíz város biológiai aktivitásértéke a felülvizsgálatban megállapított értékhez viszonyítva +2,1788.

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK RENDELET-TERVEZETE

Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testületének
...../2021 (.....) önkormányzati rendelete
a helyi építési szabályzatról 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 Helyi építési szabályzatról szóló 45/2016. (XII. 22.) önkormányzati rendelete (továbbiakban Ör.) 1. mellékletét képező „SZ-1 jelű Szabályozási terv” tervlapjának módosítással érintett területe normatartalma helyébe e rendelet 1. mellékletének normatartalma lép.

ZÁRÓ RENDELKEZÉS

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

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

Hévíz, 2021.

Dr. Tüske Róbert
jegyző

Papp Gábor
polgármester

Záradék:

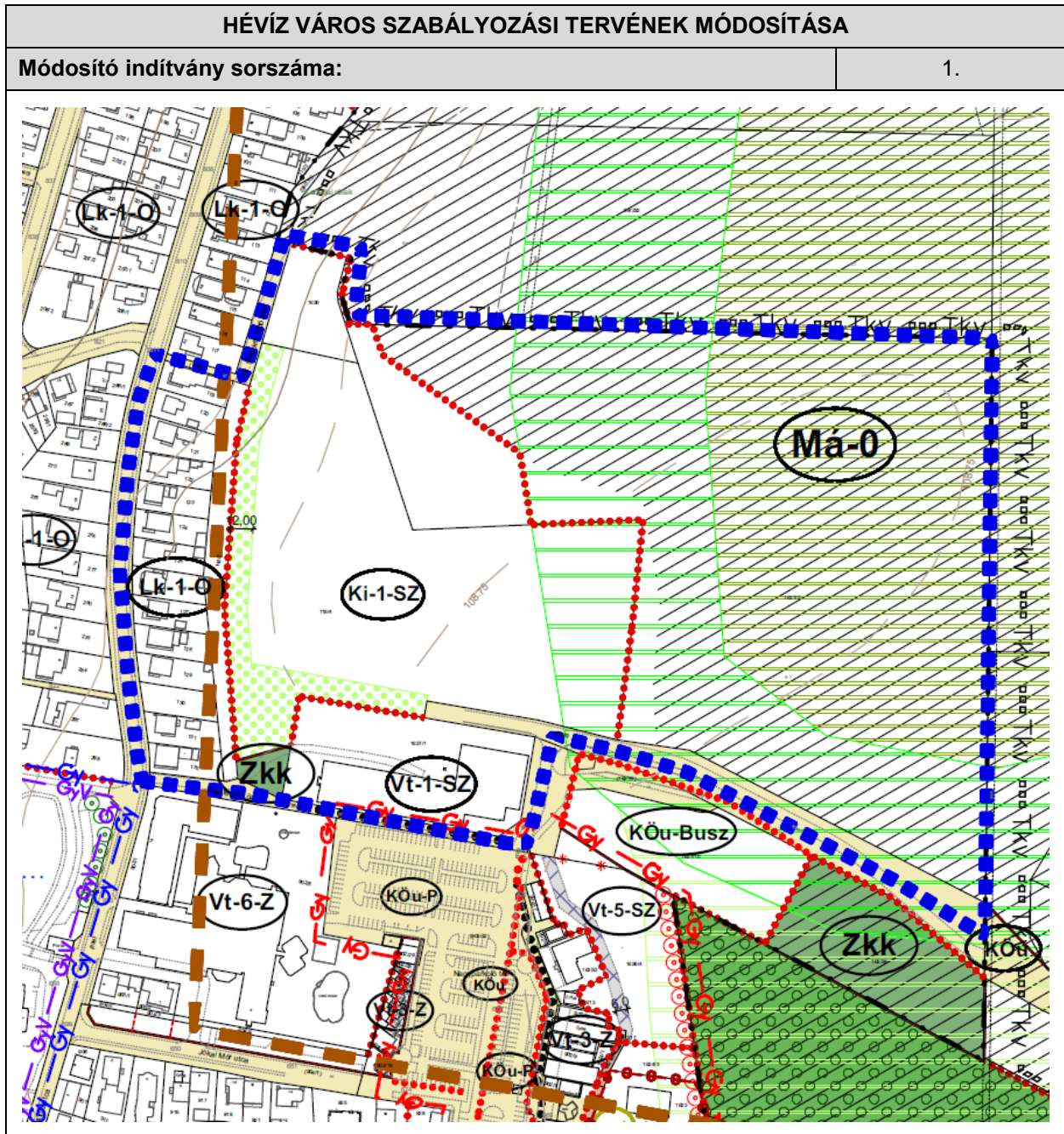
A rendelet kihirdetése

Dr. Tüske Róbert
jegyző

Melléletek:

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

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



MELLÉKLETEK

1. MELLÉKLET
Eljárás megindításáról szóló településfejlesztési döntés



HÉVÍZI POLGÁRMESTERI HIVATAL

8380 Hévíz, Kossuth Lajos u. 1.

KIVONAT

Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testületének 64/2021. (IV. 12.) határozata

Hévíz Város Önkormányzat Polgármestereként a 27/2021. (I.29.) Korm. rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel a katasztrófavédelemről szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a képviselő-testület feladat- és hatáskörében a következő döntést hozom:

1. A helyi építési szabályzat (HÉSZ) módosításának előkészítését rendelem el az előterjesztés szerint.
2. Kiemelt fejlesztési területté nyilvánítom a Hévíz 118/4 hrsz. és 1627/5 hrsz. ingatlanból lehatárolt ingatlanrészt az előterjesztésben szereplő célok megvalósítása érdekében.
3. A HÉSZ módosítás előkészítése érdekében a fejlesztővel és az ingatlan tulajdonossal a településfejlesztési megállapodás megkötését jóváhagyom.
4. A polgármester a települési főépítész bevonásával készítse el a településrendezési terv módosítását és a vonatkozó szerződést az 5T. Építészeti és Várostervezési Irodával kösse meg.
5. A HÉSZ módosítás határozat szerinti fedezetét nettó 1.050.000.- Ft-ot Hévíz Város Önkormányzat 2021. évi költségvetéséről szóló 8/2021.(II.16.) rendelet 1/9. melléklet egyéb felhalmozási tartalék soráról biztosítja.

Felelős: Papp Gábor polgármester
Vasas Ottó települési főépítész

Határidő: 2021. április 30.

Hévíz, 2021. április 12.



(Papp Gábor) sk.
polgármester

Hévíz, 2021. április 12.

A másolat hitelesül:  Lajkó Erzsébet



3. MELLÉKLET
Partnerségi egyeztetés lezárásáról szóló határozat

4. MELLÉKLET - Főépítési nyilatkozat a Megalapozó vizsgálat kidolgozandó tartalmáról

MUNKARÉSZ	MUNKARÉSZ SZÜKSÉGESÉGE
1. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ	
1.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok	nem szükséges
1.2. A területfejlesztési dokumentumokkal (Országos Területfejlesztési Koncepcióval és a területileg releváns megyei, valamint térségi területfejlesztési koncepciókkal és programokkal) való összefüggések vizsgálata	nem szükséges
1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata	szükséges
1.4. A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek – az adott település fejlesztését befolyásoló – vonatkozó megállapításai	nem szükséges
1.5. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása	
1.5.1. A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai	nem szükséges
1.5.2. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések	
1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata	
1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök	szükséges
1.6.2. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek	nem szükséges
1.7. A település társadalma	
1.7.1. Demográfia, népesesség, nemzetiségi összetétel, képzettség, foglalkoztatottság, jövedelmi viszonyok, életminőség	nem szükséges
1.7.2. Térbeli-társadalmi rétegződés, konfliktusok, érdekviszonyok	
1.8. A település humán infrastruktúrája	
1.8.1. Humán közszolgáltatások (oktatás, egészségügy stb.)	nem szükséges
1.8.2. Esélyegyenlőség biztosítása	
1.9. A település gazdasága	
1.9.1. A település gazdasági súlya, szerepköre	
1.9.2. A település főbb gazdasági ágazatai, jellemzői	
1.9.3. A gazdasági szervezetek jellemzői, fontosabb beruházásai települést érintő fejlesztési elképzelése	nem szükséges
1.9.4. A gazdasági versenyképességet befolyásoló tényezők (elérhetőség, munkaerő képzettsége, K+F stb.)	
1.9.5. Ingatlanpiaci viszonyok (kereslet-kínálat)	

1.10. Az önkormányzat gazdálkodása, a településfejlesztés eszköz- és intézményrendszere	
1.10.1. Költségvetés, vagyongazdálkodás, gazdasági program	
1.10.2. Az önkormányzat településfejlesztési tevékenysége, intézményrendszere	
1.10.3. Gazdaságfejlesztési tevékenység	
1.10.4. Foglalkoztatáspolitikai	nem szükséges
1.10.5. Lakás- és helyiséggazdálkodás	
1.10.6. Intézményfenntartás	
1.10.7. Energiagazdálkodás	
1.11. Településüzemeltetési szolgáltatások	nem szükséges
1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata	
1.12.1. Természeti adottságok	
1.12.2. Tájhasználat, tájszerkezet	
1.12.2.1. tájtörténeti vizsgálat	
1.12.2.2. tájhasználat értékelése	
1.12.3. Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek	Természetvédelmi érintettség ellenőrzése szükséges
1.12.3.1. tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek	
1.12.3.2. nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett terület, érték, emlék	
1.12.3.3. ökológiai hálózat	
1.12.4. Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése	
1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata	
1.13.1 A települési zöldfelületi rendszer elemei	
1.13.1.1. szerkezeti-, kondicionáló szempontból lényeges valamint a zöldfelületi karaktert meghatározó elemek	nem szükséges
1.13.1.2. zöldfelületi ellátottság értékelése	
1.13.2. A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái	
1.14. Az épített környezet vizsgálata	
1.14.1. Területfelhasználás vizsgálata	
1.14.1.1. a település szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata	
1.14.1.2. az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján, termőföld esetén a művelési ágak és a minőségi osztályok	
1.14.1.3. beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek	

1.14.1.4. funkció vizsgálat (intézményi ellátottság, funkcionális és ellátási kapcsolatos)	nem szükséges
1.14.1.5. alulhasznosított barnamezős területek	
1.14.1.6. konfliktussal terhelt (szlömösödött, degradálódott) terület	
1.14.2. A telekstruktúra vizsgálata	
1.14.2.1. telekmorfológia és telekméret vizsgálat	
1.14.2.2. tulajdonjogi vizsgálat	
1.14.3. Önkormányzati tulajdon kataszter	
1.14.4. Az épületállomány és a környezet geodéziai felmérése	
1.14.5. Az építmények vizsgálata	
1.14.5.1. funkció, kapacitás	
1.14.5.2. beépítési jellemzők (beépítési mód, beépítési mérték, sűrűség)	
1.14.5.3. magasság, szintszám, tetőidom	
1.14.5.4. településkarakter, helyi sajátosságok: utcakép, térarány, jellegzetes épülettípusok	
1.14.6. Az épített környezet értékei	Érintettség ellenőrzése szükséges
1.14.6.1. településszerkezet történeti kialakulása, történeti településmag	
1.14.6.2. régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület	
1.14.6.3. védett épített környezet, a helyi, egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzők	
1.14.6.4. világörökségi és világörökségi várományos terület	
1.14.6.5. műemlék, műemlékegyüttes	
1.14.6.6. műemlékvédelem sajátos tárgyai: a történeti kert, temető és temetkezési emlékhely	
1.14.6.7. műemléki terület: történeti táj, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet	
1.14.6.8. nemzeti emlékhely	
1.14.6.9. helyi védelem	
1.14.7. Az épített környezet konfliktusai, problémái	
1.15. Közlekedés	
1.15.1. Hálózatok és hálózati kapcsolatok	meglévő állapot rövid bemutatása, értékelése javasolt
1.15.2. Közúti közlekedés	
1.15.3. Közösségi közlekedés	
1.15.3.1. közúti	
1.15.3.2. kötöttpályás	
1.15.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés	
1.15.5. Parkolás	

1.16. Közművesítés	meglévő állapot rövid bemutatása, értékelése javasolt
1.16.1. Víziközművek	
1.16.1.1. vízgazdálkodás és vízellátás (ivó-, ipari-, tűzoltó-, öntözővíz, termálvíz hasznosítás)	
1.16.1.2. szennyvízelvezetés	
1.16.1.3. csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés	
1.16.2. Energia	
1.16.2.1. energiagazdálkodás és energiaellátás (villamos energia, közvilágítás, gázellátás, távhőellátás és más ellátórendszerek)	
1.16.2.2. megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei	
1.16.2.3. az önkormányzati intézmények energiahatékonyasági értékelése	
1.16.3. Elektronikus hírközlés (vezetékes elektronikus hálózat, vezeték nélküli hírközlési építmények)	
1.17. Környezetvédelem (és településüzemeltetés)	nem szükséges
1.17.1. talaj	
1.17.2. felszíni és a felszín alatti vizek	
1.17.3. levegőtisztaság és védelme	
1.17.4. zaj- és rezgésterhelés	
1.17.5. sugárzás védelem	
1.17.6. hulladékkezelés	
1.17.7. vizuális környezetterhelés	
1.17.8. árvízvédelem	
1.17.9. Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák	
1.18. Katasztrófavédelem (területfelhasználást, beépítést, befolyásoló vagy korlátozó tényezők)	nem szükséges
1.18.1. építésföldtani korlátok	
1.18.1.1. alábányászott területek, barlangok és pincék területei	
1.18.1.2. csúszás-, süllyedésveszélyes területek	
1.18.1.3. földrengés veszélyeztetett területei	
1.18.2. vízrajzi veszélyeztetettség	
1.18.2.1. árvízveszélyes területek	
1.18.2.2. belvízveszélyes területek	
1.18.2.3. mély fekvésű területek	
1.18.2.4. árvíz és belvízvédelem	
1.18.3. egyéb	
1.18.3.1. kedvezőtlen morfológiai adottságok (pl. lejtés, falszakadás)	

1.18.3.2. mélységi, magassági korlátozások	
1.18.3.3. tevékenységből adódó korlátozások	
1.19. Ásványi nyersanyag lelőhely	nem szükséges
1.20. Városi klíma	
2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ	
2.1. A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése	nem szükséges
A vizsgálatok alapján a tényleges állapotok elemzése, egymásra hatásuk összevetése, folyamataik elemzése	
3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ	
3.1. A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis	
A tényleges állapot értékelése, továbbá a szélsőséges, a települési környezettel szemben támasztott általános követelményeknek ellentmondó, problematikus témakörök kiemelése. A település adottságainak, lehetőségeinek és a fejlesztés korlátainak összefoglalása, a település-veszélyeztető hatások alapján készített kockázatértékelés figyelembevételével.	
3.1.1. A folyamatok értékelése	
3.1.2. A település és környezetének fejlesztését befolyásoló külső és belső tényezők összefoglaló értékelése	
3.1.3. A településfejlesztés és -rendezés kapcsolata	
3.2. Problématérkép/értéktérkép	nem szükséges
A település problémáinak és értékeinek összefoglalója térképi formában, a területi lehetőségek és korlátok térképi ábrázolása	
3.3. Eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek	
3.3.1. településrészek kijelölése, pontos lehatárolása, a lehatárolás indoklása, térképi ábrázolása, a lehatárolt településrészek rövid bemutatása	
3.3.2. szegregált vagy szegregációval veszélyeztetett területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése (potenciális akcióterületek)	
3.3.3. egyéb szempontból beavatkozást igénylő területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése (potenciális akcióterületek)	

.....

Vasas Ottó Balázs

főépítész

5. MELLÉKLET - Főépítési nyilatkozat az Alátámasztó javaslat kidolgozandó tartalmáról

	A	B	C	D	E	
1.		Településszerkezeti terv		Helyi építési szabályzat		munkarész szükségesége
2.		szöveges	rajzi	szöveges	rajzi	
3.	1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE					
4.	1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK (a javasolt településszerkezet és a terület-felhasználási rendszer bemutatása, szerkezetalkotó elemek és értékek ismertetése)					szükséges
5.	1.1.1. Javasolt településszerkezet, terület-felhasználási 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					
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	nem 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	
14.	2. SZAKÁGI JAVASLATOK					
15.	2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK					
16.	2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata	igen	nem	igen	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	szükséges
20.	2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE (zöldterületek, intézményi és lakókertek, erdő és mezőgazdasági területek, vonalas zöldfelületi elemek, történeti kert)					szükséges

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.	3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK (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
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 kötöttpályás tömegközl.)	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.	4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK (a település közműhálózati javaslatainak ismertetése)					
33.	4.1. Víziközművek (vízellátás, szennyvízelvezetés, csapadékvíz-elvezetés)	igen	igen	igen	igen	nem szükséges
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.	5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK (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	szükséges
38.	6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA (a településrendezési javaslatok összhangja a hatályos településszerkezeti tervben rögzített elhatározásokkal, területek aktiválása, ütemezése)	nem	nem	igen	igen	nem szükséges
39.	7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ (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
40.	8. BEÉPÍTÉSI TERV (a 7. melléklet szerint)	nem	nem	nem	igen	nem szükséges
41.	9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS (környezeti vizsgálati kötelezettség esetén)	külön jogsz. szerint	külön jogsz. szerint	külön jogsz. szerint	külön jogszabál y szerint	

.....
Vasas Ottó Balázs
főépítész