

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete részére
az Hévíz Város Településrendezési Eszközeinek 2026. évi 1. sz. módosítása ügyében

1. A Megalapozó Vizsgálat és Alátámasztó munkarész tartalmáról (a 419/2021. (VII.15.) Kr. rendelet 7. § (7) bekezdés alapján)

Hévíz Város Településrendezési eszközeinek úgy, mint Hévíz város 342/2015. (XII.31.) önkormányzati határozattal elfogadott Szerkezeti terve és Hévíz város 45/2016 (XII.22.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról, határozattal és rendelettel hagyta jóvá Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete, melyet azóta több ízben is módosított.

Kérelmezők az Hévíz Város több területét érintően Hévíz, belterület 1635/1; 1635/2; 1635/3; 1635/5; 1635/6; 1635/7; 1635/8; 1635/9; 1635/10; 1377/2; 1387/3; 1385/1, 1389/3, 1389/1 hrsz-ú ingatlanokon Vt-9 központi vegyes építési terület, Hévíz, belterület 1351, 1352, 1353, 1367; 1368; 1366/2; 1360/1; 1355/2; 1354; 1357/1; 1355/1, 1359 hrsz-ú ingatlanokon Vt-10 központi vegyes építési terület, Hévíz, belterület 1369/2, 1378, 1373, 1375, 1376 ingatlanokon és 1371, 1372, 1374 hrsz-ú ingatlanok egy részén javaslatként Vt-11 központi vegyes építési terület és a Hévíz, külterület 072/96; 072/99, 072/101 és 072/104 hrsz-ú ingatlanokon Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetbe sorolása érdekében telepítési tanulmánytervet és területhasználati tervet nyújtottak be Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testületéhez, mely alapján elindult a településrendezési eszközök módosítása.

A Helyi Építési Szabályzat módosítása a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 229. § 3) és (4) bekezdése alapján a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VIII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) eljárási rendelkezései figyelembevételével készül.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (továbbiakban: TÉKA) 135.§ (1) alapján a Helyi Építési Szabályzat módosítása során a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. számú melléklete figyelembevételével kell készíteni.

Az érintett területekre a településen nem készült a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. Rendelet követelményei alapján Megalapozó Vizsgálat és Alátámasztó munkarész, ezért a Kr. 7.§ (1) és (2) alapján azt a tervezési feladatnak megfelelő tartalmi mélységben kell elkészíteni.

A Kr. 78.§ (1a) és (1ac) alapján a jelen HÉSZ módosításnál a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet I–IV. Fejezetének és 1. és 3. mellékleteinek **tartalmi követelményeit kell alkalmazni, valamint azon helyi építési szabályzatok módosításánál, amelyek elfogadására az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának vagy a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet tartalmi előírásainak és jelmagyarázatnak alkalmazásával került sor.**

A tervdokumentáció készítése során nem szükséges azon vizsgálatok elvégzése, melyek a település teljes területére vonatkoznak, illetve a vizsgált területet nem befolyásolják. A vizsgálati és alátámasztó munkarészek értelemszerűen, a tervezési feladatnak megfelelő mélységben kerüljenek kidolgozásra, **az egyes fejezetek átcsoportosíthatók és összevonhatók.**

A véleményezési tervdokumentáció tartalma a fentieknek megfelelően:

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT (1. melléklet a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelethez, hatályos: 2023.07.01.-2024.09.30.)

1. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ

1.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok

1.2. A területfejlesztési dokumentumokkal (Országos Területfejlesztési Koncepcióval és a területileg releváns vármegyei, valamint térségi területfejlesztési koncepciókkal és programokkal) való összefüggések vizsgálata

- 1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata
- 1.4. A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek – az adott település fejlesztését befolyásoló – vonatkozó megállapításai
- 1.5. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása
-
- 1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata
- 1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata
- 1.14. Az épített környezet vizsgálata
- 1.15. Közlekedés
- 1.16. Közművesítés
- 1.17. Környezetvédelem (és településüzemeltetés)
- 1.18. Katasztrófavédelem (területfelhasználást, beépítést, befolyásoló vagy korlátozó tényezők)
-
- 1.20. Városi klíma

2. -3. HELYZETELEMZÉS – HELYZETEÉRTÉKELÉS

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK (3. melléklet a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelethez, hatályos: 2023.07.01.-2024.09.30.)

- 3.1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE (a településrendezési javaslatok és a táji, természeti, környezeti, épített örökségi, közlekedési és közmű elemek, javaslatok egymásra hatásának bemutatása szöveges és rajzi formában)

4.1.1 TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

10.1.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI

14.2 SZAKÁGI JAVASLATOK

- 15.2.1. A táji és természeti adottságok vizsgálata, Tájrendezési javaslatok, zöldfelületek. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok. Biológiai aktivitásérték változása

24. 3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

32. 4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

37. 5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

38. 6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

39. 7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Határozati javaslat és rendelettervezet

2. A Településrendezési szerződések tervezetéről

(a 419/2021. (VII.15.) Kr. rendelet 56/A § (2) bekezdés alapján)

A Méptv. 92.§ (1) és (2) bekezdése alapján a települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval.

A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.

A HÉSZ tárgyi módosításának önkormányzatot terhelő költségeinek a cél megvalósítója általi átvállalásáról településrendezési szerződéstervezet készült.

A Kr. 56/A. (1) bekezdése előírja, hogy a településrendezési szerződés tervezetét az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett 7.§ (7) bekezdése szerinti feljegyzésben véleményezi.

Erre hivatkozással nyilatkozom, hogy a településrendezési szerződés tervezete a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel összhangban áll, így a képviselő-testületi elfogadását támogatom.

3. A Telepítési Tanulmánytervről

(a 419/2021. (VII.15.) Kr. rendelet 56/A § (2) bekezdés alapján)

A Kr. 19.§ (1) és (2) bekezdése értelmében a településrendezési szerződés megalapozásához, valamint építési beruházás esetén a településrendezési eszköz módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmányterv készült, mely területhasználati vázlattervvel egészült ki.

A fentiek és a Kr. 56/A.§ (2) bekezdése alapján nyilatkozom, hogy Fercsák Ágnes településtervező által összeállított Telepítési Tanulmányterv a tartalmi követelményekre figyelemmel készült és a település településfejlesztési és településrendezési céljaival összhangban áll.

A telepítési tanulmányterv és a területhasználati terv **felhasználható**.

Hévíz, 2026. október 20.



Vasas Ottó Balázs
települési főépítész