



HÉVÍZ VÁROS POLGÁRMESTERE

8380 Hévíz, Kossuth Lajos u. 1.

Iktatószám: HIV/5293-27/2023.

Napirend sorszáma:

Előterjesztés

**Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete
2023. június 29-ei rendes nyilvános ülésére**

Tárgy: Hévíz Településrendezési eszközeinek 2021. évi 3. módosítás teljes eljárásban, partnerség lezárása, záró szakasz megindítása

Az előterjesztő: Papp Gábor polgármester

Készítette: Vasas Ottó települési főépítész

Megtárgyalta: Pénzügyi, Turisztikai és Városfejlesztési Bizottság

Törvényességi szempontból ellenőrizte: dr. Tüske Róbert jegyző

Papp Gábor
polgármester

Tárgy és tényállás ismertetése

Tisztelt Képviselő-testület!

Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Helyi Építési Szabályzatról szóló 45/2016. (XII.22.) önkormányzati rendeletével alkotta meg a Helyi Építési Szabályzatot mellékletét, a Szabályozási Tervet, a 342/2015. (XII.31.) számú határozatával pedig a Szerkezeti Tervet.

2020. évben Polgár Zsolt, Polgárné Fitus Ivett, Vida Dezsőné, Szántó Ferenc, Szántó Ákos, Papp Attiláné, Kovács Lóránt János, Sipos Istvánné és Pál Attila Györgyné mint ingatlantulajdonosok megvételre ajánlották fel az Önkormányzat részére a Hévíz (belterület) 863. hrsz-ú ingatlant.

Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a Hévíz (belterület) 863. hrsz-ú ingatlan „lakóház, udvar, gazdasági épület” megjelölésű, 1124 m² térmértékű ingatlan. Az ingatlan fent nevezettek osztatlan közös tulajdonát képezi.

Korábbiakban megvizsgálásra került, hogy szükséges-e a város fejlesztése érdekében a korlátozás fenntartása. Karsádi György volt főépítész egyeztetett Dr. Kovács Péter településtervezővel és Tászlér László közlekedés tervezővel. Az idevonatkozó előírások és szabványok szerint zsákutca 200 méter hosszúságban tervezhető. A Martinovics utca hossza ~185 méter, kevesebb mint a szabványban előírt utca hossz. A jelenlegi helyzet megfelelő, az elmúlt több mint 15 évben közlekedési probléma nem merült fel.

Tisztelt Képviselő-testület 110/2020. (VI. 29.) számú határozatában döntött arról, hogy az ingatlant nem kívánja megvásárolni és 128/2021. (VII. 23.) Kt. sz. határozatában döntött. Hévíz város Önkormányzat Képviselő-testületének hatályos településrendezési tervei módosításának szándékát, településfejlesztési döntését a 207/2021. (XI.25.) határozatban fogalmazta meg, rendelte el.

A döntés elfogadását követően a településtervezők egyeztettek az Állami főépítész irodával, amely alapján a teljes eljárásrend került meghatározása jelen ügyben.

Konzultálva a településtervezői, hatósági és pénzügyi szakemberekkel, ezen felül a már korábban összegyűjtött és időközben új igényként megjelent teljes eljárási rend alá tartozó ügyeket szükséges egy eljárásban kezelni. Ezek felsorolás szerűen az alábbi pontokból tevődnek össze:

1. Széchenyi u. 48. (863 hrsz.) alatti ingatlant érintő kiszabályozott közlekedési terület törlése a szabályozási tervről (Széchenyi u. 48.)
2. Vörösmarty utcától nyugatra elhelyezkedő területre vonatkozóan tömbfeltárási javaslat kidolgozása
3. A Tavirózsa u. mentén található, Vt-1-Z építési övezetbe sorolt úszótelkes tömbjeinek rendezése
4. Az Attila utca 70. (103/2 hrsz) alatti ingatlan határvonalának előrehozatala a kialakult utcavonalra
5. A HÉSZ előírásainak felülvizsgálata a csapadékvíz szikkasztására vonatkozóan
6. Az előkertek méretére vonatkozó előírások felülvizsgálata

7. A kialakítható maximálisan megengedett telekszállességre vonatkozó előírások felülvizsgálata
8. A 1410/1 hrsz-ú és környezetének övezeti előírásainak felülvizsgálata
9. Az Lke-3 építési övezetre vonatkozóan előírt maximális leejtő felőli homlokzatmagasságra vonatkozó előírások pontosítása
10. A Mikes Kelemen utcára, a Szabó Lőrinc utcát "lezáró" tömb hatályos övezeti besorolásának felülvizsgálata.
11. A HÉSZ épületmagasságra vonatkozó előírásainak pontosítása a 13.§-ban.

A módosítás során a településszerkezeti terv, a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat változik. A településrendezési eszközök jelen módosítására irányuló eljárást az Önkormányzat 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) a) pontja alapján teljes eljárásban kívánja lefolytatni. A teljes eljárás az Eljr. 37. §-a alapján az előzetes tájékoztatási szakasszal indul. Az előzetes megkeresést követő 21 napon belül van véleményezési lehetőségük az érintett államigazgatási szerveknek és a partnereknek. Ezt követően a településrendezési eszközök elkészült tervezetét véleményezik az államigazgatási szervek és a partnerek.

A beérkezett vélemények feldolgozását, értékelését, megválaszolását követően az átdolgozott anyagot, a véleményezés lezárását követően a polgármester megküldi végső szakmai véleményezésre a területileg illetékes állami főépítésznek. Az állami főépítész a kézhezvételtől számított 21 napon belül kiadja a záró szakmai véleményét, melynek birtokában jóváhagyható a terv. A tervek az elfogadástól számított 30. napon lépnek hatályba.

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.

Hévíz Város Önkormányzata megbízta az 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft-t településfejlesztési döntésében meghatározott tervezési munka elvégzésével. A tervdokumentáció a generáltervezéssel megbízott tervező cégnél Dr. Kovács Péter településrendező tervező (TT-02-0656) irányításával készül.

A lentebb részletezettek 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.§ (3) bekezdésében foglaltak alapján teljes eljárásként folytatja le. A teljes eljárás a vonatkozó kormányrendelet szakasza szerint, a előzetes tájékoztatási szakasszal indult, melyet a véleményezési fázis követ a partnerségi egyeztetéssel együtt. Ezen folyamatok lezárását követően lép a módosítási eljárás a záró szakaszba, melyben kérvényezhetjük a Zala Vármegyei Állai Főépítész záró szakmai véleményét. Pozitív elbírálást követően tudja majd a T. Testület a módosítást jóvá hagyni.

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet és az időközben hatályba lépő a településrendezési eszközök módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján szükséges továbbá a módosítási eljárásában döntés környezeti értékelés szükségességéről. (3. sz. határozati javaslat)

A módosítási eljárás első lépcsője az előzetes tájékoztatási szakasz volt. Az előzetes állásfoglalások kikérése megtörtént. A megkeresett harminc államigazgatási szervből tizennyolc és egy partner foglalt állást, melyeket a tisztelt képviselő testület 227/2022. (XII.15.) Kt. határozatával hagyott jóvá.

Ezt követően került a településrendezési eszközök módosítási anyag a véleményezési szakaszba, ahol a megkeresett harminc államigazgatási szervből tizenhárom foglalt állást. Az állásfoglalások a záró szakaszba bocsátásra alkalmas dokumentáció mellékleteit képezik (1. melléklet).

Emellett a Tisztelt Képviselő Testület 228/2022. (XII.15.) Kt. határozatában a 2021. évi 3. számú módosításhoz fűződő 863. hrsz. és 134/1 hrsz. ingatlanokkal kapcsolatos „új beépítésre szánt” területek használati célról is döntött (1. és 4. módosítási pontok). A Lengl Zoltán Zala Vármegyei Állami Főépítész véleményezési szakaszban tett észrevételei alapján ezen döntést további pontosító határozattal szükséges kiegészíteni. (1-2. sz. határozati javaslat)

A 228/2022. (XII.15.) számú határozattal felhatalmazást kapott Papp Gábor polgármester úr, hogy az 1391/1 hrsz-ú ingatlant érintő csere kérelemmel összefüggésben Dr. Nagyné Dr. Horváth Bernadett és Müller Norbert tulajdonsokkal érdemi tárgyalásokat folytasson.

A 2021. évi 3. számú HÉSZ módosítás 11. indítványból áll, melynek a 2. pontja Vörösmarty utcától nyugatra elhelyezkedő területre vonatkozóan tömbfeltárási javaslat kidolgozása volt. A Hévíz (belterület) 1391/1 hrsz-ú „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan Hévíz Város Önkormányzat tulajdonában áll.

A szomszédos 1389/2, 1387/1, 1387/2, 1635, 1380/2 hrsz. ingatlanok tulajdonosai, Dr. Nagyné Dr. Horváth Bernadett és Müller Norbert hévízi lakosok szándéknyilatkozattal és cserekérelemmel fordultak Hévíz Város Önkormányzatához.

Az Önkormányzati ingatlannal közvetlenül szomszédos 1389/2 hrsz. Dr. Nagyné Dr. Horváth Bernadett tulajdonában álló és az 1387/1; 1387/2, 1635 és 1380/2 hrsz Müller Norbert tulajdonában álló (egy család) ingatlanokból elcserélésre kerülne a Dr. Gyarmathy Zsolt földmérő mérnök által készített előzetes vázrajz szerinti telekrészekkel, mely összhangban van a HÉSZ módosítás véleményezési anyagával.

A 1391/1 hrsz. ingatlanból fennmaradó 321 m² Gksz övezeti besorolású telekrészt cserélnénk el az 1389/2 hrsz. leeső 411 m² + a 1387/1; 1387/2, 1635 és 1380/2 hrsz. ingatlanokból leeső 1617 m² összesen 1617+411 m²= 2028 m² közútnak tervezett területre.

Így meg tudna nyílni a szabványnak megfelelő 16 m széles beközeledő feltárási út, mely a későbbiekben 12 m szélességűre csökken és kiér a Park utcáig.

Ezen tárgyalási folyamat az ingatlan-csere szerződés elkészítésének munkafázisában van, mely tárgyi HÉSZ módosítási eljárást nem érinti.

A helyi partnerek véleménye is fontos volt a módosítási eljárás során, melyet a településrendezési eszközök módosítása során a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet és Hévíz Város Önkormányzata Képviselő-testületének partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 18/2018. (IV.26.) önkormányzati rendelete alapján egyeztetünk.

Az előzetes tájékoztatási szakaszban 2022. május 5-én, azt követően a véleményezési szakaszban másodízben 2023. május 19-én került meghirdetésre lakossági fórum. A rendezvényen résztvevő lakos, vagy partner nem jelent meg, az összefoglaló, részletes szakmai tájékoztató anyagra nem érkezett vélemény, felhívásunkra, megkeresésünkre nem történt reakció.

Ezáltal az országos és helyi rendelet szerinti partnerségi egyeztetést Kt. határozattal szükséges lezárni (3. sz. határozati javaslat).

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormány rendelet 32.§ (6) a) pontja és az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján előírtaknak megfelelően kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az összefoglaló jelentést szíveskedjenek elfogadni, hogy döntési határozatukkal a végső szakmai véleményezési záró szakasz lefolytatását az Állami Főépítész úrnál kezdeményezni tudjuk.

Mellékletek:

1. 2021. évi 3. számú záró véleményezési dokumentáció (beérkezett állásfoglalásokkal együtt)

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, az előterjesztést megvitatni, és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek.

2.

1. Határozati javaslat

1. Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete Hévíz Város Településrendezési terveinek 2023. évi 3. sz. teljes eljárásban történő módosítási eljárásához kapcsolódó, környezeti értékelés szükségességéről szóló előzetes eljárást lefolytatta.

2. Az eljárás során beérkezett államigazgatási véleményeket – melyek jelen előterjesztés 1. mellékletét képezik – a képviselő testület megismerte, elfogadja azokat és a következő szerint dönt: az eljárás során környezeti vizsgálati dokumentáció kidolgozása nem szükséges, mivel az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott minden esetben részt vevő, illetve érintettség esetén részt vevő szervek, a természetes gyógytényezők, gyógyhelyek természeti adottságainak védelmére kiterjedően felelős szervek, továbbá környezetvédelemért felelős szervek nyilatkozta, hogy a program megvalósítása következtében nem várható jelentős környezeti hatás, így nem tartják szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészítését. A környezet védelméért felelős államigazgatási szervek véleményét figyelembe véve a Képviselő-testület nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását, így nem kéri jelen módosításhoz a környezeti értékelés elkészítését.

Felelős: Papp Gábor polgármester,
Vasas Ottó települési főépítész

Határidő: 2023. július 31.

2. Határozati javaslat

1. Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 207/2021. (XI.25.) számú határozatában Hévíz város településrendezési eszközeinek teljes eljárásban történő módosításáról döntött, mely során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre.

Az új beépítésre szánt terület a 863 hrsz-ú ingatlanon kerül kijelölésre.

2. *Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 7.§ (3) e) pontjában* kapott felhatalmazás alapján a Képviselő-testület dönt arról, hogy az új beépítésre szánt terület kijelölése olyan használati célokra történik, amilyen célokra Hévíz már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, melyet az alábbiak szerint igazol: 863 hrsz.: Az útszabályozással érintett ingatlan tulajdonosa a telkét lakótelekként szeretné hosszútávon használni. A tervezett útra a településnek nincs szüksége, a tömbbelső megközelítése a másik irányból kialakult, biztosított. A cél a konkrét ingatlan más célú hasznosítása miatt a tervezett útjelölés törlése, mely egy meglévő ingatlan fejlesztésére irányul, a településen máshol nem megvalósítható.
3. Az új beépítésre szánt területek kijelölése megfelel a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MATrT) 12.§-ában* foglalt egyéb követelményeknek is.

Felelős: Papp Gábor polgármester,
Vasas Ottó települési főépítész

Határidő: 2023. július 31.

3. Határozati javaslat

1. Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 207/2021. (XI.25.) számú határozatában Hévíz város településrendezési eszközeinek teljes eljárásban történő módosításáról döntött, mely során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre.

Az új beépítésre szánt terület a 134/1 hrsz-ú ingatlanon kerül kijelölésre.

2. *Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 7.§ (3) e) pontjában* kapott felhatalmazás alapján a Képviselő-testület dönt arról, hogy az új beépítésre szánt terület kijelölése olyan használati célokra történik, amilyen célokra Hévíz már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, melyet az alábbiak szerint igazol: 134/1 hrsz.: A területen a szomszédos ingatlanok és az útterület közötti határvonal pontosítása a cél, emiatt helyhez kötött egy meglévő ingatlan bővítésére irányul, a településen máshol nem megvalósítható.
3. Az új beépítésre szánt területek kijelölése megfelel a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MATrT) 12.§-ában* foglalt egyéb követelményeknek is.

Felelős: Papp Gábor polgármester,
Vasas Ottó települési főépítész

Határidő: 2023. július 31.

4. Határozati javaslat

1. Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete Hévíz város Településrendezési terveinek 2021. évi 3. számú teljes eljárásban történő módosítási eljárásához kapcsolódó, a partnerségi egyeztetés részletes szabályairól szóló 18/2018. (IV.26.) önkormányzati rendelete alapján a helyi partnerségi eljárást lefolytatta.

A módosítási tervezetét, a partnerekkel történt véleményeztetést, az eljárást és az arra nem érkezett véleményt megismerte, azt elfogadja és lezárja.

2. A Képviselő-testület a 342/2015. (XII.31.) sz. határozattal elfogadott Hévíz Város Szerkezeti Tervének és a 45/2016. (XII.22.) önkormányzati rendelettel megalkotott Helyi Építési Szabályzatnak a beérkezett vélemények alapján pontosított tervezetét az előterjesztés 1. melléklet szerinti formában záró szakmai véleményezésre benyújtásra javasolja.

3. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a dokumentációt nyújtsa be az Állami Főépítész hatáskörében eljáró Zala Vármegyei Kormányhivatalhoz a záró szakmai vélemény kiadása céljából.

Felelős: Papp Gábor polgármester,
Vasas Ottó települési főépítész

Határidő: 2023. július 31.

HÉVÍZ VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
2021. ÉVI 3. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA
TELJES ELJÁRÁSBAN
ZÁRÓ VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ



2023. JÚNIUS

Készítette: 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.

4.

Bizottsági döntések

4.

Felülvizsgálatok - egyeztetések

Polgármesteri Hivatal			
név	beosztás/feladat	aláírás	megjegyzés
Vasas Ottó	települési főépítész		
dr. Tüske Róbert	törvényességi felülvizsgálat		

Külsős partner			
név	beosztás	aláírás	megjegyzés