

HÉVÍZ

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

2015

HÉVÍZ

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA 2015

TERVEZŐ:

HÜBNER TERVEZŐ KFT
7621 Pécs, János u. 8.



DR. HÜBNER MÁTYÁS
okl. építésmérnök
vezető tervező
TT/1É-02-0107



DR. KOVÁCS PÉTER
okl. településmérnök
TT-02-0656

Pécs, 2015. október.

TARTALOMJEGYZÉK

I. JÓVÁHAGYÁSRA NEM KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

1. ELŐZMÉNYEK.....	4.
2. A VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ	5.
3. A MÓDOSÍTÁS TÁRGYA.....	8.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

1. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK RENDELET-TERVEZETE	9.
--	----

III. MELLÉKLETEK

1. SZÁMÚ MELLÉKLET:

A helyi építési szabályzat a módosításokkal egységes szerkezetben.....	17.
--	-----

2. SZÁMÚ MELLÉKLET:

A véleményezési szakaszban beérkezett vélemények	18.
--	-----

I. JÓVÁHAGYÁSRA NEM KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

1. ELŐZMÉNYEK

Hévíz Város településfejlesztési és településrendezési eszközeinek felülvizsgálata folyamatban van. A felülvizsgálat három lépésben történik:

1. Hévíz Város új Településfejlesztési Konceptója elkészült, a képviselőtestület 2015-ben hagyta jóvá.
2. Hévíz Város Településszerkezeti terve felülvizsgálata folyamatban van, az eljárás a véleményezési szakaszban tart.
3. Hévíz Város Helyi Építési Szabályzata a Településszerkezeti terv elfogadását követően induló tervezési munka.

Előzőek alapján a hatályos koncepció a Hévíz Város Önkormányzata Képviselő-testülete 6/2015. (I.13.) határozatával elfogadott Településfejlesztési Konceptió, a hatályos településrendezési eszközök a 208/2009 (I.29.) Kt. határozattal elfogadott Szerkezeti Terv, és a 41/2003. (XII.22.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ).

Jelen módosítási eljárás kezdeményezője Hévíz Város Önkormányzata. Az elmúlt időszakban az önkormányzat tervtanácsában folyó munka, illetve az illetékes építéshatóság észrevételei alapján a hatályos HÉSZ néhány rendelkezésének pontosítása, illetve kisebb módosítása merült fel. És bár a HÉSZ teljes felülvizsgálata várhatóan ez évben elindul, addig, illetve a készítés ideje alatt jelentkező építési munkák véleményezéséhez, és engedélyezéséhez szükségesek a kezdeményezett módosítások. Ez alapján Hévíz Város Önkormányzata a módosítási eljárás megindítása mellett döntött.

A módosítás csak a HÉSZ szöveges rendelkezéseit érinti, szerkezeti és szabályozási tervet nem érint, így 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.§-ban foglaltaknak alapján egyszerűsített eljárásként kívánja lefolytatni, a módosítási dokumentáció a kormányrendelet 45.§ (2) a) szerinti tartalommal készül.

Az egyszerűsített eljárás a vonatkozó kormányrendelet szerint, a véleményezési szakasz kezdeményezésével indul.

Önkormányzat korábbiakban döntött a településrendezési eszközeinek módosítása esetén alkalmazandó partnerségi egyeztetés szabályairól. (271/2013. (X.30) hat.), melyeket jelen eljárás során is alkalmazni kíván.

2. VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

2.1. A véleményezés során válaszában kifogást nem emeltek az alábbi érintettek:

2.1.1. Zala Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály (üi. szám: 10.006/4/2015, üi.: Sándor Gabriella)

2.1.2. Zala Megyei Közgyűlés Elnöke (üi. szám: 144-2/2015.T, üi.: Dr. Bál Attila)

2.1.3. Zala Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály, Erdészeti Osztály (üi. szám: ZAG/030/1157-6/2015, üi.: Kreinerné Pribilla Tímea)

2.1.4. Nemzeti Média-és Hírközlési Hatóság (üi. szám: CP/1838-4/2015, üi.: Mészáros László)

2.1.5. Vas Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály (üi. szám: VAV/KTF/2050-4/2015, üi.: Lázár János)

2.1.6. Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal (üi. szám: HHI/5952-1/2015, üi.: Dr. Gulyás András)

2.1.7. Zala Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály (üi. szám: ZAR/097/00216-7/2015, üi.: Buzáné Mozsár Márta)

2.1.8. Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság (üi. szám: 0432-014/2015, üi.: Németh Dániel)

2.1.9. Zala Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogasztóvédelmi Főosztály – Ütügyi Osztály (üi. szám: ZA/ÚO/NS/A/569/1/2015, üi.: Mudra Zsuzsanna)

2.1.10. Zala Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (üi. szám: 37000/316-5/2015, üi.: Tóth Eszter)

2.1.11. Keszthely Város Polgármestere (üi. szám: 3/1631-2/2014, üi.: Riedl Tamás)

2.2. A véleményezés során válaszában észrevételt, kifogást, javaslatot fogalmaztak meg az alábbi érintettek:

2.2.1. Zala Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Építésügyi Osztály (üi. szám: ZAD/200/268-2/2015, üi.: Fercsák Ágnes)

A HÉSZ egyes rendelkezéseinek pontosítására tesz javaslatot.

Polgármesteri / Tervezői válasz:

Az 1.-5. pontokban megfogalmazott javaslatai alapján a HÉSZ vonatkozó rendelkezéseit pontosítottuk.

2.2.2. Baranya Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogasztóvédelmi Főosztály (üi. szám: PBK/2298-2/2015, üi.: Gacsályi Márta)

A HÉSZ 3.§ (2) bekezdésében a Geotechnikai jelentés szükségességének előírását javasolja.

Polgármesteri / Tervezői válasz:

Kérésének megfelelően a rendelkezést pontosítottuk.

2.2.3. Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság (üi. szám: 4269-2/2015, üi.: Selyem Anikó)

A HÉSZ tervezettel kapcsolatos észrevételei:

- a) az építési övezetekben a „szintterület sűrűség”-ként rögzített szabályozási tartalom megtartását javasolja, helyi fogalom bevezetésével.

Polgármesteri / Tervezői válasz:

Javaslatára alapján a szabályozási eszközt, a használt fogalom átnevezésével, megtartottuk.

- b) A C-1 szőlőkataszteri területek kapcsán kéri a módosító javaslat átgondolását, módosítását

Polgármesteri / Tervezői válasz:

Észrevétele alapján a tervezett módosítást átgondoltuk, a módosítást elhagyjuk.

- c) A 15.§ (2) A R 19.§ (5) bekezdés átgondolását javasolja.

Polgármesteri / Tervezői válasz:

A tervezett módosítás a város utcaképe szempontjából fontos kérdést, a megfelelő illeszkedés kialakításának lehetőségeit pontosítja. A tervezett módosítás semmi esetre sem enged aránytalanul magas beépítéseket, inkább az egymás melletti eltérő magasságú épületek közötti különbségek tompítását célozza. A módosítás azért sem enged aránytalanul magas beépítést, hisz az övezetre előírt építménymagasság értékét nem változtatja meg. Csupán azt pontosítja, hogy ezt az átlagos értéket az utcai homlokzatnál kell-e tartani, vagy sem.

Fontos megjegyezni, hogy Hévíz Városa megalkotta, és eredményesen alkalmazza a településképi véleményezési, bejelentési eljárások eszközét. Az ebben megjelölt és településképi szempontból fontos területeken a polgármester véleményét tervtanács készíti elő. Ez biztosítja a tervezett építkezések településképhez, utcaképbe illesztésének.

- d) Felhívja a figyelmet egy hivatkozás elírására.

Polgármesteri / Tervezői válasz:

Észrevétele alapján a hivatkozást pontosítottuk, illetve korábbi észrevétele alapján a rendelkezés nem hatályát veszti, hanem módosul.

- e) A 36.§ A.R 26.§ (7) bekezdés további fenntartását kéri, az adótoronyok elhelyezésére vonatkozóan javaslatot ad.

Polgármesteri / Tervezői válasz:

A rendelkezés törlésének szándéka abból fakadt, hogy olyan egyeztetési és véleményeztetési kötelezettségeket fogalmazott meg az elhelyezés feltételéül, melyeket magasabb rendű jogszabály már meghatároz, így a HÉSZ a hatályos jogrend szerint nem állapíthat meg.

Az antennatornyok elhelyezésére vonatkozó észrevételei alapján a pontosított előírások a HÉSZ részei maradnak.

- f) A 2.§, illetve a 2.§ (8) pontjának aktualizálását, és fenntartását kéri.

Polgármesteri / Tervezői válasz:

Hivatkozott rendelkezések magasabb rendű jogszabállyal ellentétesek, hatályon kívül helyezésük szükséges. Az egyes engedélyezési eljárásokba bevonandó közreműködők (szakhatóságok) körét, és módját országos jogszabály rögzíti, a HÉSZ ezek körét nem módosíthatja.

- g) A 3.§ A R 8.§ módosítását javasolja

Polgármesteri / Tervezői válasz:

Hivatkozott, hatályon kívül helyezett rendelkezés tartalmát ma már önálló önkormányzati rendelet fogalmazza meg (57/2011 (X.28.)). A tervtanács működésével, és így a bevonandó közreműködők körének meghatározására ezen önkormányzati rendelet jogosult.

Jelzi továbbá, hogy a HÉSZ „természeti értékek védelme” című szakasza elavult.

Polgármesteri / Tervezői válasz:

Önkormányzat új helyi építési szabályzat és szabályozási tervek kidolgozását készíti elő, mely során az érintett szakasz aktualizálása is megtörténik. Hivatalát a dokumentáció véleményezésébe bevonjuk.

Önkormányzat a rendeletében rögzített módon a véleményezési szakaszban a partnerek részére a véleményezés lehetőségét biztosította. A partnerek részéről észrevétel nem érkezett.

3. A MÓDOSÍTÁS TÁRGYA

Hévíz Város településrendezési eszközeinek jelen eljárásban kezdeményezett módosításának tárgya kizárólag a Helyi Építési Szabályzat egyes rendelkezéseinek módosítását célozza. A módosítások tervi munkarészeket, szerkezeti tervet, szabályozási tervet nem érintenek. A módosítás kezdeményezője az Önkormányzat.

A helyi építési szabályzat egyes elemei pontosításának, kiegészítésének, módosításának igénye részben az önkormányzati tervtanács működése során merült fel, részben pedig az építéshatósági munka során. Ezekon túlmenően pedig a hatályos HÉSZ tartalmaz még néhány olyan rendelkezést, hivatkozást, melyek az elmúlt évek során az országos jogszabályi környezet változása során megváltoztak, vagy megszűntek.

Mindezek alapján a HÉSZ-t érintő módosítások az alábbiak:

1. tervtanácsi, hatósági munka során felmerült pontosítások, módosítások:

- kialakult állapot fogalmához kapcsolódó rendelkezések pontosítása,
- közművesítettség mértékének pontosítása,
- kisvárosias és kertvárosias lakóterületen a beépítettség mértékének megállapításához tartozó képlet pontosítása (a számítás elve változatlan marad, elsősorban a számításban szereplő alap telekméretének értéke változik, a kialakult beépítettségek, és az egyes telkek hasznosíthatósága alapján),
- egyes vegyes övezetekben (Vt-3, -4, -6) elhelyezhető építmények körének módosítása,
- Mk övezetben elhelyezhető építmények körének pontosítása,

2. magasabb rendű jogszabályokkal ellentétes rendelkezések törlése, módosítása:

- elvi telekalakítási és építési engedély,
- magasabb rendű jogszabályokban meghatározott eljárásrendtől eltérő szabályok megállapítása,
- egyes eljárásokba szakhatóságként, véleményezőként, engedélyezőként bevonandó államigazgatási szervek köre,
- megszűnt jogszabályhelyre történő hivatkozás,
- külön önkormányzati rendeletben szabályozott rendelkezések,
- magasabb rendű jogszabály rendelkezésének megismétlése,
- legnagyobb szintterület sűrűség mértékének meghatározása övezetenként.

A módosítások pontos helyeit és tartalmát a következő fejezetben, a módosító rendelet-tervezet, illetve az 1. számú mellékletben a tervezett módosításokkal egységes szerkezetbe szerkesztett HÉSZ mutatja be.

A bemutatottak szerint a módosítások tervi munkarészeket nem érintenek, így nincsenek hatással a település szerkezetére, fő infrastruktúra hálózatra, zöldfelületi rendszerére, kulturális értékeire. Ez alapján a hatályos szerkezeti-, és szabályozási tervekhez elkészült alátámasztó munkarészek aktualizálása nem szükséges, csakúgy, mint a területrendezési tervekkel való összhang bemutatása, és igazolása.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

1. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK RENDELET-TERVEZETE

Hévíz Város Város Önkormányzata Képviselő-testületének

...../2015 (.....) önkormányzati rendelete

a Hévíz Város Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló
41/2003. (XII.22.) önkormányzati rendelet módosításáról

Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) a) pontja és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról, és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. számú melléklete szerinti államigazgatási szervek és egyéb érdekelték véleményének kikérésével a Hévíz Város Építési Szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 41/2003. (XII. 22.) önkormányzati rendelet módosításáról az alábbi rendeletet alkotja:

I. FEJEZET MÓDOSÍTÓ RENDELKEZÉSEK

ÚJRASZABÁLYOZÓ MÓDOSÍTÓ RENDELKEZÉSEK

1.§ Hévíz Város Önkormányzatának Képviselő-testületének Hévíz Város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 41/2003. (XII.22.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: R.) 4.§ (4) bekezdésének helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(4) Az építési övezeti, illetőleg övezeti előírásokat a korábban építési engedéllyel épült épületek bővítése, átalakítása esetében a jelenlegi állapotot szerzett jogként kell elismerni. Azok az építési engedéllyel épített épületek, amelyek elhelyezkedése (a telekhatároktól és a szomszédos épületektől való távolsága), valamint nagysága (alapterülete, magassága) túllépi a hatályos előírásokat szintén szerzett jogként kell elismerni. Áttervezéskor ezen értékek nem léphetők át, lehetőleg közelíteni kell a ma hatályos jogszabályokban meghatározott értékek felé. Teljes bontás esetén a szerzett jog megszűnik. Teljes bontásnak minősül, ha az épület felszín feletti falfelületeinek legalább 75%-a bontásra kerül. Azokban a kialakult esetekben, amikor az építési hely mérete a telken szabályosan kialakított épület szélességénél, mélységénél kisebbre adódna, valamint magán-, és közérdeket, szomszédjogokat nem sért, akkor a kialakult állapot szerinti (meglévő épületekhez viszonyított) elő-, és hátsókert mérete megtartható, a telepítési távolságra vonatkozó országos előírások figyelembe vétele mellett.”

2. § A R. 5.§ (4) bekezdés d) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„d) hirdető (reklám) berendezés: önkormányzat külön rendelete szerint”

3. § A R. 8.§ helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„8. § Hévíz Város Önkormányzata Építészeti-műszaki Tervtanácsot működtet. A tervtanács működését az 57/2011 (X.28.) számú önkormányzati rendelet szabályozza.”

4. § A R. 14.§ (6) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„Szintterületi mutató: a telken az összes építményszint bruttó alapterületének és a telekterület hányadosa.”

5. § A R. 19.§ (5) bekezdése c) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„c) az oldalkert szélessége az oldalhatáron álló beépítési mód esetében egyenlő az építménymagassággal (telepítési távolság), csökkentve a szomszédos épületnek a felé eső oldaltávolságával, de négy méternél nem lehet kevesebb, meglévő épületek esetén a kialakult állapotnak megfelelő, de szintén négy méternél nem lehet kevesebb. Szabadon álló és ikres beépítési mód esetén: építménymagasság (telepítési távolság) fele.

6. § A R. 20.§ (8) bekezdése c) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„c) az oldalkert szélessége az oldalhatáron álló beépítési mód esetében egyenlő az építménymagassággal (telepítési távolság), csökkentve a szomszédos épületnek a felé eső oldaltávolságával, de négy méternél nem lehet kevesebb, meglévő épületek esetén a kialakult állapotnak megfelelő, de szintén négy méternél nem lehet kevesebb. Szabadon álló és ikres beépítési mód esetén: építménymagasság (telepítési távolság) fele.

7. § A R. 21.§ (3) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(3) A területen betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázatok tartalmazzák:

Vt-1 jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K - 400	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K - 12	m
A beépítési mód	-	oldalhatáron álló; zárt sorú*	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	-	K - 6,0-9,0	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	80	K - 60	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	10	K - 20	%

Az építési övezetben a telekre megengedett legnagyobb szintterületi mutató mértéke 1,8.

Vt-2 jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K - 500	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K - 14	m
A beépítési mód	-	oldalhatáron álló; szabadonálló; zárt sorú*	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	-	K - 4,5-7,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	80	45	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	10	30	%

Az építési övezetben a telekre megengedett legnagyobb szintterületi mutató mértéke 1,0.

Vt-3 jelű építési övezet***	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K - 50	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K - 5	M
A beépítési mód	-	zárt sorú	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	-	K - 4,5	M
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	80	K - 80	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	10	K - 10	%

Az építési övezetben a telekre megengedett legnagyobb szintterületi mutató mértéke 1,0.

Vt-4 jelű építési övezet**	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K - 300	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K - 12	m
A beépítési mód	-	oldalhatáron álló; szabadon álló; zárt sorú*	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	-	K - 4,5-9,0	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	80	60	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	10	20	%

Az építési övezetben a telekre megengedett legnagyobb szintterületi mutató mértéke 1,8.

Vt-5 jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	200	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	10	m
A beépítési mód	-	szabadon álló	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	-	6,0	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	80	50	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	10	20	%

Az építési övezetben a telekre megengedett legnagyobb szintterületi mutató mértéke 1,0.

Vt-6 jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K - 300	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K - 12	m
A beépítési mód	-	szabadon álló	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	-	K - 12,0	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	80	60	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	10	20	%

Az építési övezetben a telekre megengedett legnagyobb szintterületi mutató mértéke 1,8.

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

** A **Vt-4**-es övezetben nem helyezhető el:

- üzemanyagtöltő.

*** A **Vt-3**-as övezetben nem helyezhető el:

- sportépítmény;

- üzemanyagtöltő.”

8. § A R. 26.§ (7) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„Antennatorony, adótorony a természetvédelmi területen nem helyezhető el. A település külterületén egyedi megoldású, a tájképvédelmi elvárásoknak megfelelő műszaki megoldás, és megjelenés mellett, az érintett államigazgatási szervek egyetértésével lehetséges.”

KIEGÉSZÍTŐ MÓDOSÍTÓ RENDELKEZÉSEK

9. § A R. 19.§ (6) bekezdése b) pontja az „A nyílás nélküli kialakítású, vagy csak az egyik, nem huzamos tartózkodás célját szolgáló helyiség nyílásait tartalmazó homlokzatú épületek között telepítési távolságot nem kell tartani” szöveggel egészül ki.

10. § (1) A R. 20.§ (1) bekezdése b) pontja az „egészségügyi” szöveggel egészül ki.

(2) A R. 20.§ (8) bekezdése b) pontja az „A nyílás nélküli kialakítású, vagy csak az egyik, nem huzamos tartózkodás célját szolgáló helyiség nyílásait tartalmazó homlokzatú épületek között telepítési távolságot nem kell tartani” szöveggel egészül ki.

SZÖVEGCSERÉS MÓDOSÍTÓ RENDELKEZÉSEK

11. § A R. 2.§ (5) bekezdés a) pontjában a „Részletes geotechnikai vizsgálat és szakvélemény javaslata” szövegrész helyébe a „Talajmechanikai szakvélemény.” szöveg lép.

12. § A R. 3.§ (2) bekezdésében az „A Magyar Bányászati és Földtani Hivatal közreműködése szükséges” szövegrész helyébe a „geotechnikai jelentés szükséges” szöveg lép.

13. § A R. 9.§ (7) bekezdés a) pontja az alábbi szövegrésszel egészül ki:

„Kivételes esetben, amikor a kialakult állapot és a meglévő terepszint lehetővé teszi, a közterületet nem zavaróan, terepszint alatti építmény az előkertben elhelyezhető.”

14. § (1) A R. 10.§ (2) bekezdésében az „az OTÉK 8. §-ban rögzített közművesítettség mértéke szerint: a beépítésre szánt területek valamennyi (lakó-, vegyes-, üdülő-, gazdasági- és különleges-) építési övezetében a teljes közműellátás rendelkezésre áll.” szövegrész helyébe az „a villamos energia, az ivóvíz, a szennyvízelvezetés és –tisztítás, valamint a közterületi csapadékvíz-elvezetés együttesen közüzemi, vagy közcélú szolgáltatással történik.” szöveg lép.

(2) A R. 10.§ (3) bekezdésében az „a 7-es bekezdésnek megfelelő egészséges ivóvízellátás és a villamos energia ellátás, valamint a szennyvízelvezetés a 10-es bekezdésnek megfelelő, a felszíni vízrendezés a 14. bekezdésben foglaltak szerint a beépítésre nem szánt területre vonatkozóan rögzített feltételek biztosítottak. szövegrész helyébe az „a villamos energia, az ivóvíz közüzemi, vagy közcélú szolgáltatással, a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban történik” szöveg lép.

15. § A R. 14.§ (1) bekezdésében a „23. pontja” szövegrész helyébe a „26. pontja” szöveg lép.

16. § A R. 18.§ (6), 19.§ (10), 20.§ (12), 21.§ (3), 22.§ (5), 23.§ (4), 24.§ (3) és (5), 25.§ (4) bekezdésében a „szintterületi sűrűség” szövegrész helyébe a „szintterületi mutató” szöveg lép.

17. § (1) A R. 19.§ (3) bekezdésében a

„ * Az övezetben a beépítettség az alábbi módon számítható:

150 m²-nél kisebb kialakult teleknél 60% - OTÉK alapján - (90 m²)

150 m²-t meghaladó nagyságú kialakult telkek esetében

ba) 150 m²-ig 60% (90 m²)

bb) a további telekrész beépíthetősége 20%.

** A zöldfelület mértéke (Z) minimum 20%, a telken az egyéb burkolt felületek aránya maximum 20%. $Z=100-(B+20\%)$

Képlet: $B=A+(T-150) \times 0,2$

B: beépíthető terület

T: a telek területe

A: a 150 m²-es telekterület 60%-a

Példa beépítettség burkolt felület zöldfelület

a) 300 m²-es teleknél

$B=90+(300-150) \times 0,2=120$ m² 40% 20% 40%

b) 500 m²-es teleknél

$B=90+(500-150) \times 0,2=160$ m² 32% 20% 48%

c) 600 m²-es teleknél

$B=90+(600-150) \times 0,2=180$ m² 30% 20% 50%

d) 900 m²-es teleknél

$B=90+(900-150) \times 0,2=240$ m² 26,66% 20% 53,34%

e) 1200 m²-es teleknél

$B=90+(1200-150) \times 0,2=300$ m² 25% 20% 55%”

szövegrész helyébe a

„ * Az övezetben a beépítettség az alábbi módon számítható:

300 m²-nél kisebb kialakult teleknél 60% - OTÉK alapján - (180 m²)

300 m²-t meghaladó nagyságú kialakult telkek esetében

ba) 300 m²-ig 60% (180 m²)

bb) a további telekrész beépíthetősége 20%.

** A zöldfelület mértéke (Z) minimum 20%, a telken az egyéb burkolt felületek aránya maximum 20%. $Z=100-(B+20\%)$

Képlet: $B=A+(T - 300) \times 0,2$

B: beépíthető terület

T: a telek területe

A: a 300 m²-es telekterület 60%-a.”

szöveg lép.

(2) A R. 19.§ (5) bekezdésében a „nem lépheti túl az építési övezetre meghatározott építménymagasság értékét.” szövegrész helyébe az „az illeszkedés szabályai szerint az utcaképhez kell igazodjon.” szöveg lép.

18. § A R. 19.§ (7) bekezdésében a „20 - 45°” szövegrész helyébe a „15- 45°” szöveg lép.

19. § (1) A R. 20.§ (3) bekezdésében az Lke-3 jelű építési övezet, megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság sorában a „K - 4,5 ” szövegrész helyébe a „K - 5,50” szöveg lép.

(2) A R. 20.§ (3) bekezdésében az

„* Az övezetben a beépítettség az alábbi módon számítható:

a) 500 m²-nél kisebb kialakult teleknél 30% - OTÉK alapján - (150 m²)

b) 500 m²-t meghaladó nagyságú kialakult telkek esetében

500 m²-ig 30% (150 m²)

a további telekrész beépíthetősége 15 %

Képlet: $B=A+(T-500) \times 0,15$

B: beépíthető terület

T: a telek területe

A: az 500 m²-es telekterület 30%-a

Példa beépítettség

a) 720 m²-es teleknél

$$B=150+(720-500) \times 0,15=183 \text{ m}^2 \text{ 25,4\%}$$

b) 900 m²-es teleknél

$$B=150+(900-500) \times 0,15=210 \text{ m}^2 \text{ 23,33\%}$$

c) 1000 m²-es teleknél

$$B=150+(1000-500) \times 0,15=225 \text{ m}^2 \text{ 22,5\%}$$

d) 1500 m²-es teleknél

$$B=150+(1500-500) \times 0,15=300 \text{ m}^2 \text{ 20\%}$$

szövegrész helyébe az

„* Az övezetben a beépítettség az alábbi módon számítható:

a) 720 m²-nél kisebb kialakult teleknél 30% - OTÉK alapján - (216 m²)

b) 500 720 m²-t meghaladó nagyságú kialakult telkek esetében

720 m²-ig 30% (216 m²)

a további telekrész beépíthetősége 20 %

Képlet: $B=A+(T-500) \times 0,15$

B: beépíthető terület

T: a telek területe

A: az 500 m²-es telekterület 30%-a.”

szöveg lép.

20. § A R. 20.§ (9) bekezdésében a „20 - 45°” szövegrész helyébe a „15- 45°” szöveg lép.

(2) A R. 24.§ (1) bekezdésében a „szolgáltató” szövegrész helyébe a „szolgáltató (hitéleti is)” szöveg lép

II. FEJEZET HATÁLYON KÍVÜL HELYEZŐ RENDELKEZÉSEK

21. § A R. 1.§ (5) és (6) bekezdése hatályát veszti.

22. § A R. 2.§ (8) bekezdése hatályát veszti.

23. § A R. 3.§ (3) bekezdése hatályát veszti.

24. § (1) A R. 4.§ (1) bekezdése hatályát veszti.

(2) A R. 4.§ (3) bekezdése hatályát veszti.

(3) A R. 4.§ (6) bekezdésében az „Elvi építési engedély esetében az építési engedély feltételeit a határozatban közölni kell.” szövegrész hatályát veszti.

(4) A R. 4.§ (7) bekezdése hatályát veszti.

(5) A R. 4.§ (8) bekezdése hatályát veszti.

25. § A R. 5.§ (3) bekezdése hatályát veszti.

26. § A R. 6.§ (5) bekezdése hatályát veszti.

27. § A R. 7.§ (5) bekezdése hatályát veszti.

28. § A R. 13.§ (1) bekezdése hatályát veszti.

29. § A R. 17.§ (4) bekezdése hatályát veszti.

30. § A R. 22.§ (4) hatályát veszti.

31. § (1) A R. 31.§ (1) bekezdésében a „A műemléki védettség alatt álló ingatlanon a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal építésügyi hatóságként jár el. A Hivatal engedélye szükséges a műemlék jellegét és megjelenését tartósan érintő építési vagy más hatósági engedélyhez nem kötött tevékenységekhez. Műemléki környezetben a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatóságként jár el.” szövegrész hatályát veszti.

(2) A R. 31.§ (4) bekezdésében az „Ezen esetekben a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatóságként jár el.

Építési tevékenység csak a megelőző régészeti feltárást követően lehetséges.

b.) Beépítésre szánt, vagy már beépített területeken az ismert régészeti lelőhelyeken talajbolygatással járó tevékenység (közmű vezetése, árokásás, tereprendezés, stb.) a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal engedélye alapján végezhető. A Hivatal az engedély megadását kötheti előzetes kutatáshoz.

c.) Beépítésre nem szánt területeken lehetőség van a művelési ág változtatására (szántott lelőhelyek esetében kifejezetten kívánatos), azonban ezt is a Hivatal előzetes engedélyéhez kell kötni.” szövegrész hatályát veszti.

32. § A R. 33.§ (8) és (9) bekezdése hatályát veszti.

III. FEJEZET ZÁRÓ RENDELKEZÉS

33. § (1) Ez a rendelet a településrendezési eszköz állami főépítésznek és a településrendezési eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek történő közlését követő 30. napon lép hatályba.

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

Hévíz, 2015.

Dr. Tüske Róbert
jegyző

Papp Gábor
polgármester

Záradék:

A rendelet kihirdetése

Dr. Tüske Róbert
jegyző

1. számú melléklet

Egységes szerkezetbe foglalva 3/2004. (I. 31.), az 5/2005. (I. 26.), a 10/2006. (V. 31.), a 13/2006. (VII. 10.), a 9/2008. (III. 14.), a 15/2008. (VI. 25.), a 31/2009. (XI. 30.), a 14/2011. (II. 14.) az 5/2012. (II. 1.) és az 53/2012. (XII. 12.) számú önkormányzati rendelettel.

41/2003. (XII. 22.) rendelet

Hévíz város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről

Hévíz Város Önkormányzatának Képviselőtestülete az 1990. évi LXV. törvény 16.§-ában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben kapott felhatalmazás alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében Hévíz város építési szabályzatának (továbbiakban: HÉSZ) megállapításáról az alábbi rendeletet alkotja:

I.

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

A rendelet hatálya és alkalmazása

1. § (1) E rendelet Hévíz város teljes közigazgatási területére terjed ki.

(2) Hatálya alá tartozó területen területet alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide érve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni - az általános érvényű előírások mellett - e rendelet és a hozzá tartozó szabályozási terv együttes alkalmazásával szabad. E rendeletben nem szabályozott kérdésekben az OTÉK előírásai alkalmazandók.

(3) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező. Ez alól az első fokú építési hatóság csak azon a területen és csak abban a körben biztosít eseti eltérést, ahol és amely tárgyat érintően erre a rendelet kifejezetten feljogosítja.

(4) Szabályozási elemek:

a) I. rendű szabályozási elemek (közlekedési elemek, terület felhasználási módok, terület felhasználási egység határa, amelyeket csak a településszerkezeti terv felülvizsgálatára és módosítására előírt eljárással lehet megváltoztatni, kivéve a c., pontban rögzített esetet),

b) II. rendű szabályozási elemek (az a.) és c.) pontokban nem szereplő elemek, amelyeket csak a szabályozási terv módosítására előírt eljárással lehet megváltoztatni),

c) III. rendű szabályozási elemek (hatósági eljárásban, illetve önkormányzati rendeletben módosíthatók, pontosíthatók, kiegészíthetők):

ca) Hatósági eljárásban módosítható, vagy meghatározható:

a) az illetékes szakhatóság hozzájárulásával a védősávok és területek,

b) telekalakítási terv alapján a tömbbelsőben elhelyezkedő telekhatárok övezet-, építési övezet és területfelhasználás-szabályozási vonal, valamint a terület-felhasználási egységen belüli területet kiszolgáló út, ha az magánút.

cb) Önkormányzati rendeletben módosítható, vagy meghatározható:

a) a belterületi határ a beépítésre szánt területek fejlesztési ütemével összhangban,

b) a sajátos jogintézmények köre,

c) szakvélemény alapján a helyi védett terület, építmény, vagy objektum listája.

~~(5) Településszerkezeti terv módosítása nélkül az építési övezetek határai egy telek mélységig szabályozási terv készítésével igazoltan módosíthatók, ha a határmódosítással érintett szomszédos építési övezet legalább két telekre kiterjedő marad. Ezen előírás a lap ill. egyéb védett területekre nem vonatkozik.~~

~~(6) A szabályozási tervlapon jelölt építési helyek határai csak akkor módosíthatók, ha a módosítások elvi építési engedélyezési eljárás keretében igazolhatók. Az elvi építési engedélyezési tervben elemezni kell az építési hely változtatásának építészeti, ökológiai, gazdasági követelményeit.~~

(7) A rendelet a V-2 szabályozási tervlappal együtt érvényes.

(8) A településen a 2000. évi CXII. törvény a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról (továbbiakban: BTSZ) előírásai betartandók.

Hévíz speciális hidrogeológiai és építésföldtani adottságai miatt alkalmazandó szabályok

2.§ (1) Általános követelmények:

- A város teljes meglévő szennyvíz- és csapadékvíz hálózatának állapotát felül kell vizsgálni, és fel kell deríteni azokat a csatornaszakaszokat, ahol a szennyvíz- és csapadékvíz csatornát illegálisan egyesítették.

- Felül kell vizsgálni a meglévő hálózatok kapacitását. A felülvizsgálat eredményeitől függően olyan hálózati rekonstrukciót kell végrehajtani, amely a műszaki és vízügyi hatósági követelményeken túlmenően teljes körűen megfelel a környezethidroológiai és természetvédelmi követelményeknek.

- A szennyvízcsatornák esetleg bekövetkező meghibásodása esetére havaria tervet kell készíteni és azt a hatóságokkal jóvá kell hagyatni.

- Szennyvíz és csapadékvíz szikkasztás szigorúan tilos.

- Szilárd burkolatú utakat és térburkolatot vízzáróan, csapadékvíz elvezető rendszerrel szabad csak építeni.

(2) A jelű fokozottan védendő területen:

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

A1 jelű természeti védelem alatt álló tőzegláp elterjedési területe:

a) Új építmény az építmény jellegétől függetlenül csak egyedi hidrológiai hatásvizsgálat és geo technikai vizsgálat alapján a vízügyi, a környezetvédelmi és természetvédelmi hatóságok egyedi elbírálása alapján létesíthető. A vonatkozó rendeletek követelményein túlmenően a hatóságok igénye esetén környezeti hatásvizsgálatot, vagy egyedi cél-vizsgálatot is kell készíteni. A hatásvizsgálatok során az építés előkészítés, a kivitelezés és az üzemelés teljes körű környezeti hatását kell vizsgálni.

b) Épületek esetében terepszint alatti mélyített létesítmény (pince, akna) nem engedélyezhető.

c) Építés alatti ideiglenes és üzemelés alatti tartós víztelenítés szigorúan tilos. Csak olyan mélyépítési műszaki megoldást, vagy kivitelezési technológiát szabad engedélyezni, amely nem jár víztelenítéssel.

d) Térszint alatti új közművek létesítésénél, vagy a meglévő hálózat javításánál olyan fizikai paraméterekkel rendelkező vezeték anyagokat és csőkapcsolatokat kell alkalmazni, amelyek kizárják a közműelfolyást. Víztelenítést nem igénylő hálózatkifektetési technológiát kell alkalmazni.

A2 jelű környezet hidroológiai és geo technikai szempontból érzékeny terület:

a) Új építmény alatt maximálisan egy szintes mélyített létesítmény (pince) építése csak célirányos, részletes geo technikai vizsgálat és ahhoz kapcsolódó hidrológiai vizsgálat alapján engedélyezhető abban az esetben, ha a munkagödör talajvizet és esetleges rétegvizet kizáró, teljes mértékig vízzáró ideiglenes, vagy végleges körülzárással készül, és az azon belüli víztelenítésnek nincs környezeti hidrológiai hatása.

b) Talajvízszint alá, vagy tőzegbe mélyített létesítmény, pince, illetve a felszín alatti vizek szabad áramlását gátló alapozás nem létesíthető.

c) Térszint alatti új közművek létesítésénél, vagy a meglévő hálózat javításánál olyan fizikai paraméterekkel rendelkező vezeték anyagokat és csőkapcsolatokat kell alkalmazni, amelyek kizárják a közműelfolyást. Víztelenítést nem igénylő hálózatfektetési technológiát kell alkalmazni.

A3 jelű környezet hidrológiai és geotechnikai szempontból kevésbé érzékeny területen:

a) Új építmény esetén a védőövezeten belüli elhelyezkedés miatti hidrológiai hatásvizsgálat alól felmentés kérhető.

b) Mélyített létesítmény (pince) építése csak célirányos, részletes geo technikai vizsgálat alapján építhető a talajvíz helyzettől függő korlátozással.

c) Talajvízszint alá, vagy tőzegbe mélyített létesítmény, pince, illetve a felszín alatti vizek szabad áramlását gátló alapozás nem létesíthető.

d) Térszint alatti új közművek építése esetén olyan fizikai paraméterekkel rendelkező vezeték anyagokat és csőkapcsolatokat kell alkalmazni, amelyek kizárják a közműelfolyást. Víztelenítést nem igénylő hálózatfektetési technológiát kell alkalmazni.

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

B1 jelű (északi) területrészen:

a) Részben évtizedek óta feltöltött és beépített, részben meglévő földművel (megtervezett feltöltéssel) lefedett terület, részletes geo technikai vizsgálat, hidrológiai és környezeti hatásvizsgálatok alapján a természetvédelmi törvények alóli egyedi felmentés esetén lehet építeni.

b) Épületek esetében terepszint alatti mélyített létesítmény (pince, akna) nem engedélyezhető.

c) Építés alatti ideiglenes és üzemelés alatti tartós víztelenítés szigorúan tilos. Csak olyan mélyépítési műszaki megoldást, vagy kivitelezési technológiát szabad engedélyezni, amely nem jár víztelenítéssel.

d) Térszint alatti új közművek építése esetén olyan fizikai paraméterekkel rendelkező vezeték anyagokat és csőkapcsolatokat kell alkalmazni, amelyek kizárják a közműelfolyást. Víztelenítést nem igénylő hálózatfektetési technológiát kell alkalmazni.

B2 jelű (déli) területrészen:

a) Új építmény az építmény jellegétől függetlenül csak egyedi hidrológiai hatásvizsgálat és geo technikai vizsgálat alapján a vízügyi, a környezetvédelmi és természetvédelmi hatóságok egyedi elbírálása alapján létesíthető. A vonatkozó rendeletek követelményein túlmenően a hatóságok igénye esetén környezeti hatásvizsgálatot, vagy egyedi cél-vizsgálatot is kell készíteni.

b) Épületek esetében terepszint alatti mélyített létesítmény (pince, akna) nem engedélyezhető.

c) Építés alatti ideiglenes és üzemelés alatti tartós víztelenítés szigorúan tilos. Csak olyan mélyépítési műszaki megoldást, vagy kivitelezési technológiát szabad engedélyezni, amely nem jár víztelenítéssel.

d) Térszint alatti új közművek létesítésénél, vagy a meglévő hálózat javításánál olyan fizikai paraméterekkel rendelkező vezeték anyagokat és csőkapcsolatokat kell alkalmazni, amelyek kizárják a közműelfolyást. Víztelenítést nem igénylő hálózatfektetési technológiát kell alkalmazni.

(4) C jelű környezet hidrológiai és geo technikai szempontból kevésbé kedvező területen:

a) Építményeket csak geo technikai vizsgálat és szakvélemény alapján szabad tervezni és kivitelezni.

b) Épületek alatt mélyített létesítmény (pince, akna) építése nem engedélyezhető.

c) Mélyépítéshez kapcsolódóan (alapozás, közműépítés) építési víztelenítést csak korlátozottan, a geo technikai javaslatoknak megfelelően szabad végezni.

d) A természeti védelem alatt álló B jelű övezetek közvetlen közelsége miatt a térszint alatti új közművek létesítésénél, vagy a meglévő hálózat javításánál olyan fizikai paraméterekkel rendelkező vezeték anyagokat és csőkapcsolatokat kell alkalmazni, amelyek kizárják a közműelfolyást.

(5) D jelű környezet hidrológiai és geo technikai szempontból kedvező adottságú területen:

a) ~~Részletes geotechnikai vizsgálat és szakvélemény javaslata~~ Talajmechanikai szakvélemény alapján beépíthető övezet.

b) Mélyített létesítmény (pince) korlátozás nélkül építhető.

c) Térszint alatti új közművek létesítésénél, vagy a meglévő hálózat javításánál olyan fizikai paraméterekkel rendelkező vezeték anyagokat és csőkapcsolatokat kell alkalmazni, amelyek kizárják a közműelfolyást.

(6) A felhagyott kő- és homokfejtési helyeken meg kell szüntetni az illegális hulladék- és építési törmeléklerakás lehetőségeit.

(7) Az intézkedési övezetek határai, a területek jelenlegi geo technikai feltártsága alapján, a geomorfológiai, földtani és hidrogeológiai adatok figyelembevételével kerültek meghatározásra. Az övezethatárok a részletesebb területfeltárás során módosulhatnak.

Az egyes területek határát a szabályozási tervvel együtt érvényes SzT-2 jelű tervlap tartalmazza.

~~(8) Az A, B és C jelű területeken történő engedélyezési eljárás során a Nyugat-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség szakhatóságként működik közre.~~

3.§ (1) Központi belterületen építési tevékenység csak az építési terület üreg- és pinceviszonyainak tisztázása után végezhető.

(2) ~~A Magyar Bányászati és Földtani Hivatal közreműködése szükséges: Geotechnikai jelentés szükséges:~~

a) a négy beépített szintnél magasabb, vagy 7 m-nél nagyobb fesztávú tartószerkezetet tartalmazó előre gyártott, vagy vázas tartószerkezetű épületeknél,

b) meredek, csúszásveszélyes területek beépítésekor,

c) az 5 m-nél nagyobb szabad magasságú földet megtámasztó, a 3 m-nél nagyobb földvastagságot érintő tereprendezéssel járó építkezéseknél, továbbá a lakosság, Önkormányzat, vagy tervezők által észlelt kedvezőtlen mérnökgeológiai adottságok esetén.

~~(3) Azokon a településrészekeken, ahol a talaj laza, löszös szerkezetű, ott az (elvi) építési engedély kiadása előtt be kell szerezni a Magyar Bányászati és Földtani Hivatal szakvéleményét.~~

Építési engedélykérelmek elbírálásának szabályai

4.§ ~~(1) Az építésügyi hatóság a kérelem elbírálása során vizsgálja mindazon szempontokat, melyeket számára a 46/1997. (XII.29.) KTM rendelet kötelezően meghatároz, továbbá vizsgálja, hogy a tervezett létesítmény megfelel-e az épített környezet emberhez méltó és esztétikus kialakítása elvárásainak (lásd: 1997. évi LXXVIII tv. 6.§ 1/b. bek.).~~

(2) A földmunkával járó beruházások tervezése és engedélyezése során érvényre kell juttatni a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény rendelkezéseit .

~~(3) Azokon a területeken, ahol a terület felhasználása, vagy az építés minősége (övezete) a szabályozási terven jelöltek szerint megváltozik, építés (és telekalakítás is) csak a változásnak megfelelően engedélyezhető.~~

(4) Az építési övezeti, illetőleg övezeti előírásokat a korábban építési engedéllyel épült épületek bővítése, átalakítása esetében a jelenlegi állapotot szerzett jogként kell elismerni. ~~is alkalmazni kell.~~ Azokat az építési engedéllyel épített épületeket, amelyek elhelyezkedése (a telekhatároktól és a szomszédos épületektől való távolsága), valamint nagysága

(alapterülete, magassága) túllépi a hatályos előírásokat szintén szerzett jogként kell elismerni. Áttervezéskor ezen értékek nem léphetők át, lehetőleg közelíteni kell a ma hatályos jogszabályokban meghatározott értékek felé. Teljes bontás esetén a szerzett jog megszűnik. ~~csak a szabályossá tételükkel egyidejűleg szabad bővíteni, vagy átalakítani.~~ Teljes bontásnak minősül, ha az épület felszín feletti falfelületeinek legalább 75%-a bontásra kerül.

Azokban a kialakult esetekben, amikor az építési hely mérete a telken szabályosan kialakított épület szélességénél, mélységénél kisebbre adódna, valamint magán-, és közérdeket, szomszédjogokat nem sért, akkor a kialakult állapot szerinti (meglévő épületekhez viszonyított) elő-, és hátsókert mérete megtartható, a telepítési távolságra vonatkozó országos előírások figyelembe vétele mellett.

(5) Az építés (telekalakítás) a szabályozási tervvel nem egyező terület felhasználás esetében akkor is engedélyezhető, ha:

a) az építés a legszükségesebb (élet-, vagyon-, vagy közbiztonság, esetleg egészségi szempontok miatt elengedhetetlen) munkálatok elvégzésére irányul,

b) a terv szerinti terület felhasználás nagyobb távlatban (tíz, vagy több év) válik esedékessé és végrehajtását a kérelmezett állapot nem akadályozza és nem teszi költségesebbé (amennyiben az építető vállalja a kártalanítás nélküli elbontási kötelezettséget, érték létrehozása is engedélyezhető, azonban az építmény ideiglenes meglétét, illetve az építető kártalanítás nélküli elbontási kötelezettségét az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni).

(6) Azokon a beépítésre szánt területeken, melyeken az építés feltételei (például terület-előkészítés, közművesítés hiánya miatt) nem biztosítottak, építési engedély nem adható. ~~Elvi építési engedély esetében az építési engedély feltételeit a határozatban közölni kell.~~

Az építési engedély kiadható abban az esetben, ha az egyébként rendelkezésre álló közmű csak felbővítéssel (hálózatbővítéssel) tudja kiszolgálni a tervezett épület által igényelt mértéket és ennek megvalósíthatóságát az érintett közműkezelő nyilatkozatával igazolja. Ebből az esetben a szükséges felbővítést (hálózatbővítést) a használatbavételi eljárás időpontjáig az építetőnek ki kell építeni. A használatbavételi engedély csak az üzemelő közművekre való rákötés esetén adható ki.

~~(7) Épület építése csak olyan telken engedélyezhető, amelynek közterületről, vagy az építető által igazolt tulajdonjoggal, vagy használati joggal bíró magánútról gépjárművel közvetlenül történő megközelítése biztosított.~~

~~(8) Állattartó épület építésének engedélyezési eljárásánál az állattartásról szóló rendeletben 12.§-ában megfogalmazott feltételrendszer meglétét vizsgálni kell.~~

Közterületek

5.§ (1) A terv legfontosabb eleme a közterületek és a nem közterületek elhatárolására vonatkozó szabályozási vonal.

(2) A terven feltüntetett közterületek a közérdekből szükséges területek, melyek egyrészt a városi közélet terei, a város működéséhez, üzemeltetéséhez szükséges területek, másrészt az egyes telkek közterületi kapcsolatait (közút, közmű stb.) biztosítják.

~~(3) A terven meghatározott közterületeken túl további közterületek is létesíthetők, a közterületekre vonatkozó üzemeltetői feltételek teljesítése mellett.~~

(4) Közterületen csak közhasználatra szolgáló, alábbi építmények létesíthetők, illetve helyezhetők el:

a) legfeljebb 16 m² alapterületű autóbusz-váróhelyiség vagy tető,

b) legfeljebb 4 m² alapterületű, fa homlokzatú, térelemes, önálló alapszerkezet nélküli pavilon. A pavilont a településképhez illően, a közlekedésbiztonsági előírások figyelembevételével, valamint a közterület kezelhetőségének, tisztántarthatóságának biztosításával lehet elhelyezni. Egy-egy közterületi szakaszon csak azonos formájú, anyagú és színű pavilonok állíthatók fel.

c) telefonfülkék, valamint közműépítmények (szivattyúházak, trafóházak, telefon-alközpontok, stb.) és köztárgyak helyezhetők el, az OTÉK 39. §-ának előírásai szerint,

d) hirdető (reklám) berendezés: **önkormányzat külön rendelete szerint**

~~-hirdető és reklámtábla különállóan lakótelken belül nem helyezhető el,~~

~~-az épület homlokzatán 1 m²-nél nagyobb felületű hirdetési és reklámcélú építmény, reklám-szerkezet, fényreklám és reklám-, cég-, vagy címtábla nem helyezhető el,~~

~~-közterületen csak az önkormányzat által engedélyezett egységes megjelenésű hirdető és reklámberendezések létesíthetők.~~

(5) Közterületen építményt az OTÉK 39. és 40.§-a alapján úgy kell elhelyezni, hogy az a közterület rendeltetésszerű használatát, valamint a közművek elhelyezését, üzemeltetését, karbantartását nem akadályozhatja (OTÉK 2. ábra).

(6) A közterületekkel kapcsolatban a Hévíz város Önkormányzata mindenkor érvényben lévő közterület használat szabályozásáról szóló rendeletében foglaltakat is alkalmazni kell.

Telekalakítási rendelkezések

6.§ (1) Az új telkek legkisebb méreteit az övezeti előírások szerint kell megállapítani.

(2) Az új saroktelkek szélességi méretének legalább 3,0 m-rel nagyobbnek kell lennie az övezetben kialakítható telkek előírt legkisebb szélességénél.

(3) A korábban kialakított építési telkek akkor is beépíthetőnek minősülnek, ha a méreteik csak a kialakításuk idején hatályos előírásoknak felelnek meg.

(4) A szabályozási terven jelölt tervezett telekhatárok irányadó jellegűek.

~~(5) A mezőgazdasági művelés alatt álló belterületi földeket magába foglaló tömbökön belül csak akkor adható engedély telekalakításra, ha előzetesen az egész tömbre kiterjedő elvi telekalakítási engedély – telekalakítási terv – rendelkezésre áll.~~

Építési telkek beépítési módjának meghatározása

7.§ (1) Az építési telkek épület elhelyezésére szolgáló területrészt az övezeti előírásokban meghatározott építési hely valamint a kötelező zöldfelületi területhasználatok beépítési korlátozásai alapján kell megállapítani. Épület az adott építési telken belül ott építhető, ahol azt az összes előírás azt lehetővé teszi.

(2) Az építési helyet meghatározó minimális elő-, oldal- és a hátsókert méreteket általában az adott beépítési mód alapján az OTÉK előírásai szerint kell megállapítani. Az ettől eltérő helyi előírásokat az övezeti előírások és a Szabályozási Terv rögzítik.

(3) A kialakult beépítési módú, átalakításra nem szánt karakterű területeken alkalmazandó szabályok:

a) A kialakult területeken a beépítési módot, az előkert szükségességét és mértékét, az építési hely területét, a hátsókert mértékét és a telek beépítésének feltételeit sajátos előírások hiányában a szomszédos telkeken kialakult adottságok és az egyéb országos érvényű előírások alapján és az Étv. 18.§ (2) bekezdése szerinti illeszkedés elve szerint az építési hatóság határozza meg a városi főépítész, vagy területi főépítész által vezetett tervtanács állásfoglalásának figyelembevételével. Az építtető a városi főépítésztől kérheti a vonatkozó illeszkedési szabályok tételes meghatározását.

b) Ha a telek jelenlegi jellemzői az építési előírásoknak nem felelnek meg, de az eltérés a korábbi előírások szerint alakult ki, az alább felsorolt szabályok szerint lehet építési munkát, illetve telekalakítást végezni:

c) Ha a telek jelenlegi beépítettsége nem felel meg az építési előírásoknak, a meglévő épület felújítható, de sem a beépítettség, sem az épület(ek) szintterülete, építménymagassága nem növelhető.

Kivéve:

ca) tetőtér beépítés,

cb) lakóterületen jogerős építési engedéllyel és legfeljebb 30%-os beépítettséggel megvalósult épület(ek) esetében, lakásépítés vagy lakásbővítés céljából az övezetben megengedett mértékig (valamint az előírt telepítési távolság biztosításával) az

építménymagasság növelhető, illetve: ha a szomszédos épületek építménymagassága és az utcában kialakult utcakép indokolja, ha az esetleges építménymagasság növekedése nem korlátozza a szomszédos épületek használatát (pl. benapozás biztosítása).

A kivételek esetében a beépítettség megtartása mellett a szintterület növekedése megengedhető.

d) Ha az épület lebontásra kerül, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni, és az övezeti előírásokat kell alkalmazni.

(4) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az épületek az oldalhatáron sorosan, az utcai építési vonaltól 5,0 m távolságban keresztszárnnyal is bővíthetnek.

~~(5) Az előírt építmények közötti legkisebb távolság korlátlanul csökkenthető azokban az oldalhatáron álló módon beépített építési övezetekben, ahol a beépítési mód zárt sorú beépítési módra változott, ha az épületnek a szomszédos telkeken álló épületekkel szembeni homlokzatai tűzfalas kialakításúak.~~

ÖNKORMÁNYZATI TERVTANÁCS

~~8. § A külön rendeletben meghatározottak szerint az Önkormányzat tervtanácsot működtet. A tervtanácsban a védett természeti területeken valamint a hidrogeológiai védőterületeken történő építés esetén a Nemzeti Park és a Zöldhatóság hatóság közreműködését is lehetővé kell tenni.~~

8. § Hévíz Város Önkormányzata Építészeti-műszaki Tervtanácsot működtet. A tervtanács működését az 57/2011 (X.28.) számú önkormányzati rendelet szabályozza.

Az építményekre vonatkozó általános előírások

9.§ (1) A városban csak olyan településképi és építészeti szempontból igényes - elsősorban egyedi tervezésű - építmények építhetők, amelyeket a telek adottságainak, a környezetük jellegének, a rendeltetésük követelményeinek, az építőanyagok sajátosságainak megfelelően alakítottak ki.

(2) Az egy telken lévő építmények tömegeit és homlokzatait (homlokzati színezéseket) úgy kell kialakítani, hogy azok egymással összhangban legyenek és formai szempontból egységes építmény-együttes hatását keltsék.

(3) Az építési övezetekre megengedett legnagyobb építménymagasság értékeit nem lépheti át az építmény

- a közterület felé néző,
- a szomszédos telekhatártól 3 m-en belül álló homlokzatainak magassága.

(4) Az épületek homlokzatainak, kerítéseinek egységét meg kell tartani, azt részleges átalakítással vagy átfestéssel megbontani nem szabad.

(5) Az épületek tetőzete a hagyományos formákhoz igazodó, magas tetős konstrukcióban készülhet. A zárt sorú beépítés kivételével kerülni kell a mindkét oldalon tűzfalakkal zárt nyeregvetők alkalmazását az új lakóterületeken.

(6) A lakóépülettől különálló épület (gazdasági épület) - kialakult állapot kivételével - legfeljebb 3,5 m homlokzatmagasságú, a lakóépülettel összhangban lévő, ahhoz harmonikusan illeszkedő építészeti kialakítású lehet.

(7) Terepszint alatti építményekre vonatkozó előírások:

a) Terepszint alatti építmény (az elő-, oldal-, és hátsókert kivételével) bárhol létesíthető, ahol nem gátolják építés hidrologiai, mérnökgeológiai vagy más geo technikai adottságok illetve nem veszélyeztet más építményeket és nyomvonalas létesítményeket.

Kivételes esetben, amikor a kialakult állapot és a meglévő terepszint lehetővé teszi, a közterületet nem zavaróan, terepszint alatti építmény az előkertben elhelyezhető.

b) A terepszint alatti építmény csak az építési helyen belül emelkedhet ki a terepszintből.

c) A terepszint alatti létesítmény feletti kert, zöldfelület az OTÉK 25.§-ában rögzített feltételek mellett számítható be az építési telekre előírt legkisebb zöldfelületi mutató értékébe.

d) A város beépítésre nem szánt részén a terepszint alatti építmény alapterülete nem haladhatja meg a telek legnagyobb beépíthető területének 10%-át.

(8) A város beépítésre nem szánt területén 10 m-nél magasabb építményeket a környezethez (a domborzati és növényi adottságokhoz) illeszkedően kell elhelyezni.

(9) A 10 m-nél magasabb építmények építési engedély iránti kérelméhez tájécsztétikai vizsgálatot és külön jogszabályban meghatározott látványtervet kell mellékelni.

(10) Klímaberendezés, turbókazán, központi porszívó szellőzőnyílását szomszéd telkére oldalhatáron álló beépítési mód esetén, valamint az épület fő (utcai) homlokzatára nem lehet elhelyezni.

(11) A város területén a tetőhéjázat kialakítását az utcaképre jellemző tetőfedésekhez illeszkedően kell kialakítani. A tetőfedés nem lehet: hullámpala, kék színű bitumenes zsindely- és kék színű lemezfedés.

Közművesítés, közműlétesítmények

10.§ (1) (1) Közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozólag az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat figyelembe kell venni. Az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén engedélyezhető.

(2) A település beépített, illetve beépítésre szánt területén épület építésére építési engedély csak akkor adható, funkcióváltás csak akkor engedélyezhető, ha ~~az OTÉK 8. §-ban rögzített közművesítettség mértéke szerint: a beépítésre szánt területek valamennyi (lakó-, vegyes-, üdülő-, gazdasági és különleges) építési övezetében a teljes közműellátás rendelkezésre áll.~~

~~a villamos energia, az ivóvíz, a szennyvízelvezetés és -tisztítás, valamint a közterületi csapadékvíz-elvezetés együttesen közüzemi, vagy közcélú szolgáltatással történik.~~

(3) A település beépítésre nem szánt területén, bel- és külterületén új épület elhelyezése, ill. meglevő épület funkcióváltása csak akkor engedélyezhető, ha ~~a 7-es bekezdésnek megfelelő egészséges ivóvízellátás és a villamos energia ellátás, valamint a szennyvízelvezetés a 10-es bekezdésnek megfelelő, a felszíni vízrendezés a 14. bekezdésben foglaltak szerint a beépítésre nem szánt területre vonatkozóan rögzített feltételek biztosítottak.~~

~~a villamos energia, az ivóvíz közüzemi, vagy közcélú szolgáltatással, a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban történik;~~

(4) Beépítésre nem szánt területeken a szakhatóságok által is elfogadott közműpótló berendezés létesíthető.

(5) Hévíz a 8005/1995. (KHV Ért. 22.) KHVM tájékoztatója szerint az I.1. Fokozottan érzékeny, üzemelő vízbázisok területén fekszik, ezért a vízbázis védelmét szolgáló ágazati előírásokat be kell tartani.

(6) Élővízbe és a közcsatorna-hálózatba bocsátott szennyvíz vagy folyékony hulladék esetén a szennyezőanyag tartalomra vonatkozó határértékeket, küszöbértékeket be kell tartani. A felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló, módosított 220/2004. (VII.21.) Kormányrendelet és a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII.25.) KvVM rendelet szerint.

(7) A közművek elhelyezésével érintett területeken belül építmény elhelyezésére csak az illetékes szakhatóság eseti előírásai szerint (esetleg ideiglenes jelleggel) kerülhet sor.

Tűzvédelem

11.§ (1) A törvényi rendelkezés szerint a gazdálkodó tevékenységet folytató magánszemélyeknek, jogi személyeknek, a jogi és magánszemélyek jogi személyiséggel nem rendelkező szervezeteinek az oltóvíz biztosításáról gondoskodniuk kell. A gazdálkodó tevékenységet nem folytató magánszemélyek részére az oltóvíznyerési lehetőségek biztosítása az önkormányzat feladata. Az oltóvizet az Országos Tűzvédelmi Szabályzat szerint kell biztosítani.

(2) A városban a mértékadó tűzszakasz területe nem lehet nagyobb, mint a területen létesítendő tűzoltó vízforrásokból biztosítható oltóvíz-intenzitás.

(3) A tűzoltóság vonulása és működése céljára - ha arról jogszabály, illetve nemzeti szabvány másként nem rendelkezik- az építményekhez olyan utat, illetve területet kell biztosítani, amely alkalmas a tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működtetésére.

Járművek elhelyezése

12.§ (1) Minden beépítésre szánt területen az építmények, önálló rendeltetésű egységek, területek rendeltetésszerű használatához a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 4-es számú mellékletében meghatározott mértékű járműtárolót, várakozó (parkoló) helyet, és rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell biztosítani.

(2) Az ideiglenes, illetőleg alkalmi közterületi üzleti területekhez nem szükséges új várakozóhelyeket létesíteni.

(3) Az OTÉK 42. §-a által előírt várakozóhelyek részben - az ide vonatkozó Önkormányzati parkolási rendelet alapján (jelenleg a 27/2004. (VI.30.) rendelet) - a kapcsolódó közterületen is megépíthetőek, esetleg megválthatóak.

(4) A közterületi parkolást az önkormányzat parkolási rendelete szabályozza.

(5) Minden parkoló kialakításánál minden 4 db gépkocsi állás után legalább egy nagylombú koros fa ültetése és fenntartása biztosítandó.

Környezetalakítás, környezetvédelem

13.§ ~~(1) Az új területek beépítésének előfeltétele a teljes közművesítés.~~

(2) A csapadékvíz elvezetéséről vagy a szennyezetlen vizek elszikkasztásáról minden telek tulajdonosának, használójának gondoskodnia kell. A vízfolyásba csak az első fokon eljáró vízügyi hatóság hozzájárulásával és feltételeinek betartásával szabad csapadékvizet bevezetni.

(3) Minden 20 férőhelynél nagyobb parkolóhely kialakítását szilárd burkolattal kell ellátni és iszap- és olajfogót kell beépíteni.

II.

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ÉS ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

A szabályozási elemek értelmezése, fogalom meghatározás

14. § (1) A szabályzatban használt homlokzatmagasság meghatározása: az építmények egyes homlokzatfelületeinek külön-külön számított (az OTÉK 1. sz. mellékletének ~~23.~~ **26. pontja** szerint) F/L értéke.

Megjegyzés:

az építési övezetek építési használatát tartalmazó táblázatokban a telkekre és építménymagasságokra vonatkozó értékek új telekalakításokra, illetve új épületek építésére értendők,

a **K** jel a kialakult állapotra utal, ha az ahhoz való illeszkedés fontos vagy megengedhető.

Területhasználat intenzitás: az egyes telkekre vonatkoztatandó viszonzyszám, az egy telken elhelyezhető épület(ek) összes szintterületének és a telek területének hányadosa.

(2) A jelenlegi közterület felőli telekhatár - amennyiben a terv másként nem rendelkezik - kötelező szabályozási vonalnak tekintendő.

(3) A kötelező erejű elemek módosítása a szabályozási terv módosítását vonja maga után.

(4) Azokon a területeken, ahol a területfelhasználás vagy az építési övezet a terv szerint megváltozik, a telekalakítás és építés a változásnak megfelelően engedélyezhető.

(5) Az irányadó szabályozási elemektől az építésügyi hatóság saját hatáskörében eltérhet.

(6) ~~A szabályzatban használt homlokzatmagasság az építmények egyes homlokzati felületeinek külön-külön számított (az OTÉK 1. sz. mellékletének 23. pontja szerint) F/L értéke.~~

Szintterületi mutató: a telken az összes építményszint bruttó alapterületének és a telekterület hányadosa.

Településszerkezet, terület felhasználás

15.§ A szabályozási terv

a) a város közigazgatási területét beépítésre szánt, valamint beépítésre nem szánt területre, ezeken belül pedig különböző terület felhasználási egységekre osztja fel,

b) a beépítésre szánt területbe tartozó terület felhasználási egységek területeit különböző építési övezetekbe sorolja,

c) a beépítésre nem szánt területbe tartozó terület felhasználási egységek területeit különböző övezetekbe sorolja,

d) az építési övezeteket, illetőleg övezeteket közterületekre és közterületnek nem minősülő területekre osztja.

Terület felhasználási egységek és övezeteik

16.§ A város területét az alábbi terület felhasználási egységekre alkotják:

a) Beépítésre szánt területek:

- nagyvárosias lakóterület (Ln)
- kisvárosias lakóterület (Lk)
- kertvárosias lakóterület (Lke)
- településközpont vegyes terület (Vt)
- központi vegyes terület (Vk)
- kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
- üdülőházas terület (Üü)
- különleges terület (K)

b) Beépítésre nem szánt területek:

- közlekedési és közmű terület (KÖ)
- zöldterület (Z)
- erdőterület (E)
- mezőgazdasági terület (M)
- egyéb terület (V)

IV.

A VÁROS TERÜLETÉNEK BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEI

A beépítésre szánt területekre vonatkozó általános előírások

17.§ (1) Az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint a beépítésre szánt területek az alábbi terület felhasználási egységekre osztottak (a terület felhasználási egységet, határait és jelkulcsait a szabályozási terv tartalmazza).

(2) A táblázatban a telkekre és építménymagasságra vonatkozó értékek tervezett állapotra értendők. Az új telek minimális nagysága a megosztás esetén visszamaradó telekre is vonatkozik. (a K jel a kialakult állapotra utal)

(3) Tömbfeltárás esetén alkalmazandó szabályok:

A kialakult - általában szabálytalan alakú - tömbök racionális feltárása, az azokban történő telekalakítás lehetősége indokolja a tömbökre vonatkozó övezeti előírások kiegészítését az alábbiak szerint:

- a kialakítandó legkisebb telekterület nagysága 30%-kal
- a kialakítandó legkisebb telekszélesség 20%-kal
- a kialakítandó legkisebb telekmélység 20%-kal csökkenthető.

~~-(4) Kialakult környezetben történő beépítés esetén utcaképpel, fotódokumentációval alátámasztott környezetvizsgálat – különös tekintettel a településszerkezeti védelemre javasolt területekre – elkészítése szükséges az építési engedélyezési tervhez.~~

~~A környezetvizsgálat alapján a városi főépítész közreműködik a hatósági döntést megelőző egyeztetési eljárásban, különös tekintettel az~~

- ~~a) utcai homlokzatmagassággal,~~
- ~~b) utcai földszint funkciójával,~~
- ~~c) meglévő épületekkel,~~
- ~~d) tetőhajlásszöggel,~~
- ~~e) tetőgerinc vonalával,~~
- ~~f) tetőtér beépíthetőségével,~~
- ~~g) felhasználható külső burkolatok anyagával kapcsolatban.~~

~~A Főépítész véleménye, kikötései nem minősülnek kötelező érvényűnek.~~

(5) A lakás az OTÉK 105. §-a szerinti tartalommal létesítendő.

(6) Telkek közötti kerítés: max. 1,80 m magas, az áttekintést gátló, de a légmozgást biztosító lehet. Tömör kerítés nem építhető.

Nagyvárosias lakóterület (Ln)

18.§ (1) E település-felhasználási egységbe a város kialakult - korábban tömbtelkes - lakóterületei tartoznak.

(2) a) A területen elhelyezhető:

- a) lakóépület,
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- d) sportépítmény,
- e) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.

b) A területen az OTÉK 31.§ (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:

- a) szálláshely szolgáltató épület,
- b) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági létesítmény.

(3) A lapostetős épületek magastetővel való kialakítása - ha az egyéb (pl. zöldfelület nagysága, parkolás biztosíthatósága, benapozás, tűzrendészet) szabályzatba nem ütközik - engedélyezhető.

(4) A terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázatok tartalmazzák:

Ln-1 jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K	m
A beépítési mód	-	szabadon álló	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	-	K - 13,0	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	80	K - 50	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	10	K - 30*	%

*** a zöldfelületek nagysága zöldbeton parkolók nélkül számítandók.**

Az épületeket - a korábban úszótelek kontúrján belül - lehet bővíteni (pl. loggia kialakítása).

Az épületeket körülvevő jelenlegi közterületekből telekalakítási terv készítésével az épülethez telek alakítható.

Ln-2 jelű építési övezet (telkes)	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K	m
A beépítési mód	-	szabadon álló	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	-	K - 13,0	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	80	40	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	10	30*	%

*** a zöldfelületek nagysága zöldbeton parkolók nélkül számítandók.**

(5) Nagyvárosias lakóterület - garázsépítési felhasználási egység (**Ln-gk**):

a) Az e terület felhasználási egységbe (területbe) tartozó telkek helyét, telekformáját, övezeti jelét a szabályozási terv jelöli. E telkek kialakultak, nem oszthatók.

b) A területen az építési övezet fő rendeltetésének megfelelő (gépkocsi tárolás), valamint az ahhoz kapcsolódó szolgáltató építmények helyezhetők el.

c) Az övezetben gépkocsi tároláson kívül egyéb szolgáltató tevékenység is folytatható, ha ezzel a környezet parkolási mérlege nem romlik.

d) A gépjárműtárolók kialakítására vonatkozó előírások:

da) kialakítható építménymagasság (a bejárat felől): max. 2,70 m,

db) az épületek kialakításánál gondoskodni kell arról, hogy az önálló gépjárműtárolók szilárd padozatú, közvetlen természetes szellőzésű, a levegőnél nehezebb égéstermékek elvezetését biztosító megoldásúak legyenek,

dc) az épületek kialakításánál tekintettel kell lenni (építőanyagok, nyílászárók) az Országos Tűzvédelmi Szabályzatra.

(6) Az építési övezetben a telekre megengedett legnagyobb **szintterület-sűrűség szintterületi mutató** mértéke 2,0.

Kisvárosias lakóterület (Lk)

19. § (1) - (7) A területen elhelyezhető:

- lakóépület (egy telken maximum 6 lakás helyezhető el),
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- sportépítmény,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.

(2) A területen az OTÉK 31.§ (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:

- szálláshely szolgáltató épület maximum 6 egységig,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági létesítmény.

(3) A terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázatok tartalmazzák:

Lk-1 jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret		K	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete		K	m
A beépítési mód		oldalhatáron álló; szabadon álló***	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság		K - 6,0	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	60	*	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	20	20**	%
Lk-2 jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret		K - 600	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete		K - 20	m
A beépítési mód		oldalhatáron álló; zárt sorú***	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság		K - 6,0	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	60	*	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	20	20**	%
Lk-3 jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret		K - 600	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete		K - 20	m
A beépítési mód		oldalhatáron álló; zárt sorú***	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság		K - 7,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	60	*	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	20	20**	%
Lk-4 jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret		K	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete		K	m
A beépítési mód		csoportházas	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság		K - 6,0	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	60	*	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	20	20**	%

* Az övezetben a beépítettség az alábbi módon számítható:

~~150~~ 300 m²-nél kisebb kialakult teleknél 60% - OTÉK alapján - (~~90~~ 180 m²)

~~150~~ 300 m²-t meghaladó nagyságú kialakult telkek esetében

ba) ~~150~~ 300 m²-ig 60% (~~90~~ 180 m²)

bb) a további telekrész beépíthetősége 20%.

** A zöldfelület mértéke (Z) minimum 20%, a telken az egyéb burkolt felületek aránya maximum 20%. $Z=100-(B+20\%)$

Képlet: $B=A+(T-\del{150}{300})\times 0,2$

B: beépíthető terület

T: a telek területe

A: a ~~150~~ 300 m²-es telekterület 60%-a

Példa beépítettség burkolt felület zöldfelület

a) 300 m²-es teleknél

$$B=90+(300-150)\times 0,2=120\text{ m}^2\text{ 40\% 20\% 40\%}$$

b) 500 m²-es teleknél

$$B=90+(500-150)\times 0,2=160\text{ m}^2\text{ 32\% 20\% 48\%}$$

c) 600 m²-es teleknél

$$B=90+(600-150)\times 0,2=180\text{ m}^2\text{ 30\% 20\% 50\%}$$

d) 900 m²-es teleknél

$$B=90+(900-150)\times 0,2=240\text{ m}^2\text{ 26,66\% 20\% 53,34\%}$$

e) 1200 m²-es teleknél

$$B=90+(1200-150)\times 0,2=300\text{ m}^2\text{ 25\% 20\% 55\%}$$

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

(4) Az övezetben a telken maximum 2 épület helyezhető el.

(5) Az épületek homlokzatainak magassága az utcai homlokzatnál ~~nem lépheti túl az építési övezetre meghatározott építménymagasság értékét.~~ az illeszkedés szabályai szerint az utcaképhez kell igazodjon.

Az építménymagasság meghatározásánál alkalmazandó előírások:

a) ha a telek lejtése 15%, vagy az alatti, a lejtő felőli maximális homlokzatmagasság az Lk-1 és Lk-2 övezet esetében 7,0 m, az Lk-3 övezetben 8,0 m lehet,

b) ha a telek lejtése 15% feletti, a lejtő felőli maximális homlokzatmagasság az Lk-1 és Lk-2 övezet esetében 7,5 m, az Lk-3 övezetben 8,5 m lehet.

(6) Az építési telken az egyes épületek az alábbi szabályok figyelembe vételével kialakított „építési helyen” belül szabadon elhelyezhetők. Ha az építési hely és határvonal nincs jelölve a Szabályozási Terven, akkor a következőképpen kell eljárni:

a) az építési hely közterület felőli vonala: az utcában kialakult építési vonal, új lakóterületen minimum 5,0 m-es előkert,

b) az építmények közötti legkisebb telepítési távolság szabadon álló, oldalhatáron álló és ikres beépítési mód esetén az előírt (megengedett) legnagyobb építménymagasság mértéke.

~~A nyílás nélküli kialakítású, vagy csak az egyik, nem huzamos tartózkodás célját szolgáló helyiség nyílásait tartalmazó homlokzatú épületek között telepítési távolságot nem kell tartani~~

c) az oldalkert szélessége az oldalhatáron álló beépítési mód esetében egyenlő az építménymagassággal (telepítési távolság), ~~csökkentve a szomszédos épületnek a felé eső oldaltávolságával, de négy méternél nem lehet kevesebb, meglévő épületek esetén a kialakult állapotnak megfelelő, de szintén négy méternél nem lehet kevesebb.~~ Szabadon álló és ikres beépítési mód esetén: építménymagasság (telepítési távolság) fele.

(6) c) A hátsókert mélysége nem lehet kisebb az építmény hátsókertre néző tényleges homlokzatmagasságának mértékénél, illetve 6,00 m-nél.”

(7) A lakóterületen magas tetős épületek létesíthetők, a tető hajlásszöge jellemzően ~~20-15-~~ 45° között lehet.

(8) Az utca felőli telekhatárokon legfeljebb 50 cm magasságú tömör (beton, kő vagy téglá) lábazatos, 1,50-2,20 m közötti magasságú áttört kerítés létesíthető.

(9) Személygépkocsi elhelyezését telken belül kell megoldani.

(10) A terület felhasználási egységre megengedett legnagyobb ~~szintterület-sűrűség~~ szintterületi mutató 1,2.

Kertvárosias lakóterület (Lke)

20. § (1) A területen elhelyezhető:

- a) lakóépület (egy telken max. 4 lakás építhető),
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, **egészségügyi**, szolgáltató, vendéglátó, valamint a javító-szolgáltatást biztosító épület,
- c) kivételesen elhelyezhető a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
- d) melléképítmények közül elhelyezhető:
 - da) közmű csatlakozási műtárgy,
 - db) kerti építmény, kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
 - dc) kerti épített tűzrakó hely,
 - dd) kerti lugas, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő.

A területen nem helyezhető el egyházi, oktatási, egészségügyi épület.

(2) Az övezetben a telken maximum 2 épület létesíthető.

(3) A terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázatok tartalmazzák:

Lke-1 jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret		K - 500	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete		K - 14	M
A beépítési mód		Szabadon álló; oldalhatáron álló**	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság		K - 6,0	M
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30	*	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	50	50	%
Lke-2 jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret		K - 720	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete		K - 16	M
A beépítési mód		Szabadon álló; oldalhatáron álló**	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság		K - 6,0	M
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30	*	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	50	50	%
Lke-3 jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret		K - 900	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete		K - 18	M
A beépítési mód		Szabadon álló; oldalhatáron álló**	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság		K - 4,5 5,50	M
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30	*	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	50	50	%
Lke-4 jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret		K	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete		K	M
A beépítési mód		csoportházas	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság		K - 6,0	M
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30	K - *	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	50	minimum 50	%
Lke-5 jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret		220	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete		K	M
A beépítési mód		szabadon álló	

A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság		4,5-7,5	M
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30	30	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	50	50	%

A területre telekalakítási terv készítendő.

* Az övezetben a beépítettség az alábbi módon számítható:

a) ~~500~~ 720 m²-nél kisebb kialakult teleknél 30% - OTÉK alapján - (~~150~~ 216 m²)

b) ~~500~~ 720 m²-t meghaladó nagyságú kialakult telkek esetében

~~500~~ 720 m²-ig 30% (~~150~~ 216 m²)

a további telekrész beépíthetősége ~~15~~ 20 %

Képlet: $B = A + (T - 500) \times 0,15$

B: beépíthető terület

T: a telek területe

A: az 500 m²-es telekterület 30%-a

Példa beépítettség

a) ~~720 m²-es teleknél~~

$$B = 150 + (720 - 500) \times 0,15 = 183 \text{ m}^2 - 25,4\%$$

b) ~~900 m²-es teleknél~~

$$B = 150 + (900 - 500) \times 0,15 = 210 \text{ m}^2 - 23,33\%$$

c) ~~1000 m²-es teleknél~~

$$B = 150 + (1000 - 500) \times 0,15 = 225 \text{ m}^2 - 22,5\%$$

d) ~~1500 m²-es teleknél~~

$$B = 150 + (1500 - 500) \times 0,15 = 300 \text{ m}^2 - 20\%$$

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

(4) Az oldalhatáron lévő építési helyen belül az épület szabadon álló módon is elhelyezhető.

(5) Kialakult építési övezetben (K) maximum két telek vonható össze. Az újonnan kialakuló lakóterületen a telek legnagyobb szélessége 40 m lehet.

(6) Az épületek homlokzatainak magassága az utcai homlokzatnál nem lépheti túl az építési övezetre meghatározott építménymagasság értékét.

(7) Az építménymagasság meghatározásánál alkalmazandó előírások:

- ha a telek lejtése 15%, vagy az alatti, a lejtő felőli maximális homlokzatmagasság az Lke-1 és Lke-2 övezet esetében 7,0 m, az Lk3-3 övezetben 5,0 m lehet,

- ha a telek lejtése 15% feletti, a lejtő felőli maximális homlokzatmagasság az Lke-1 és Lke-2 övezet esetében 7,5 m, az Lke-3 övezetben 6,0 m lehet.

(8) Az építési telken az egyes épületek az alábbi szabályok figyelembe vételével kialakított „építési helyen” belül szabadon elhelyezhetők. Ha az építési hely és határvonal nincs jelölve a Szabályozási Terven, akkor a következőképpen kell eljárni:

a) az építési hely közterület felőli vonala: az utcában kialakult építési vonal, új lakóterületen minimum 5,0 m-es előkert,

b) az építmények közötti legkisebb telepítési távolság szabadon álló, oldalhatáron álló és ikres beépítési mód esetén az előírt (megengedett) legnagyobb építménymagasság mértéke.

A nyílás nélküli kialakítású, vagy csak az egyik, nem huzamos tartózkodás célját szolgáló helyiség nyílásait tartalmazó homlokzatú épületek között telepítési távolságot nem kell tartani

c) az oldalkert szélessége az oldalhatáron álló beépítési mód esetében egyenlő az építménymagassággal (telepítési távolság), csökkentve a szomszédos épületnek a felé eső oldaltávolságával, de négy méternél nem lehet kevesebb, meglévő épületek esetén a

kialakult állapotnak megfelelő, de szintén négy méternél nem lehet kevesebb. Szabadon álló és ikres beépítési mód esetén: építménymagasság (telepítési távolság) fele.

d) Az építési telken a hátsókert méretét az alábbiak szerint kell megállapítani:

Telekmélység (m)	Hátsókert (m)
< 30	6
< 40	8
< 50	10
< 60	12
< 70	15
< 80	20
< 90	25

(9) A lakóterületen magas tetős épületek létesíthetők, a tető hajlásszöge ~~20~~ 15-45° között lehet.

(10) Az utca felőli telekhatárokon csak maximum 50 cm magasságú tömör (beton, kő vagy tégl) lábazatos, 1,50-2,20 m közötti magasságú áttört kerítés létesíthető.

(11) A személygépkocsi elhelyezését saját telken belül kell megoldani.

(12) A terület felhasználási egységre megengedett legnagyobb ~~szintterület-sűrűség~~ szintterületi mutató: 0,6.

Városmagterület vegyes területe (Vt)

21. § (1) A területen az OTÉK 16. § (2) bekezdésében részletesen megnevezett építmények helyezhetők el.

(2) E terület felhasználási egységbe (területbe) a városmagterület, valamint a város egyéb helyein kialakult kereskedelmi és vendéglátó helyek környezetének területe, illetve a Széchenyi utca mentén tervezett terület tartozik.

(3) A területen betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázatok tartalmazzák:

Vt-1 jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K - 400	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K - 12	m
A beépítési mód	-	oldalhatáron álló; zárt sorú*	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	-	K - 6,0-9,0	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	80	K - 60	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	10	K - 20	%

Az építési övezetben a telekre megengedett legnagyobb ~~szintterület-sűrűség~~ szintterületi mutató mértéke 1,8.

Vt-2 jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K - 500	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K - 14	m
A beépítési mód	-	oldalhatáron álló; szabadonálló; zárt sorú*	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	-	K - 4,5-7,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	80	45	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	10	30	%

Az építési övezetben a telekre megengedett legnagyobb ~~szintterület-sűrűség~~ szintterületi mutató mértéke 1,0.

Vt-3 jelű építési övezet***	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K - 50	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K - 5	M
A beépítési mód	-	zárt sorú	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	-	K - 4,5	M
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	80	K - 80	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	10	K - 10	%

Az építési övezetben a telekre megengedett legnagyobb ~~szintterület-sűrűség~~ **szintterületi mutató** mértéke 1,0.

Vt-4 jelű építési övezet**	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K - 300	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K - 12	m
A beépítési mód	-	oldalhatáron álló; szabadon álló; zárt sorú*	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	-	K - 4,5-9,0	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	80	60	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	10	20	%

~~Az építési övezetben az összes szintterület max. 20%-án létesíthető szállás-jellegű funkció.~~

Az építési övezetben a telekre megengedett legnagyobb ~~szintterület-sűrűség~~ **szintterületi mutató** mértéke 1,8.

Vt-5 jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	200	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	10	m
A beépítési mód	-	szabadon álló	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	-	6,0	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	80	50	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	10	20	%

Az építési övezetben a telekre megengedett legnagyobb ~~szintterület-sűrűség~~ **szintterületi mutató** mértéke 1,0.

Vt-6 jelű építési övezet****	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K - 300	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K - 12	m
A beépítési mód	-	szabadon álló	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	-	K - 12,0	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	80	60	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	10	20	%

Az építési övezetben a telekre megengedett legnagyobb ~~szintterület-sűrűség~~ **szintterületi mutató** mértéke 1,8.

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

** A **Vt-4**-es övezetben nem helyezhető el:

- lakóépület;
- sportépítmény;
- üzemanyagtöltő.

*** A **Vt-3**-as övezetben nem helyezhető el:

- lakóépület;
- szálláshely-szolgáltató-épület;
- sportépítmény;
- üzemanyagtöltő.

**** A **Vt-6**-os övezetben nem helyezhető el:

- lakóépület;

~~–üzemanyagtöltő–~~

(4) A kialakult beépítési sűrűségű telkek estén, ha a meglévő épület 80%-nál nagyobb beépítési százalékú, az újraépítés esetén a meglévő épület kontúrján belül lehet az átépítést megoldani (szerzett jog) a tűzrendészeti szakhatósági előírások betartása mellett. Bontás esetén a szerzett jog megszűnik.

Központi vegyes terület (Vk)

22. § (1) A területen több önálló rendeltetésű egységet magában foglaló, elsősorban igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági épületek helyezhetők el. A területen az OTÉK 17.§-ában részletesen megnevezett építmények helyezhetők el.

(2) E terület felhasználási egységbe a város oktatási és tervezett sportolási intézményeinek területe tartozik.

(3) A betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

Vk jelű építési övezet	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	K - 1000	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	K - 15	m
mélységi mérete	K - 60	m
A beépítési mód	szabadon álló	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	3,0-7,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40	%

~~(4) E terület felhasználási egységben a 8.§-ban rögzített „kétlépcsős engedélyezési eljárás” szabályai szerint végezhető telekalakítási és építési tevékenység.~~

(5) A megengedett legnagyobb **szintterület-sűrűség szintterületi mutató** 2,0.

(6) A 3. sz. mellékletben felsorolt területekre az oktatási intézmények bővíthetőségének biztosítására elővásárlási jogot kell bejegyezni.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)

23.§ (1) E területen kereskedelmi, szolgáltató, elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységű célú épületek, helyezhetők el. A területen az OTÉK 19.§-ában megnevezett építmények helyezhetők el.

(2) E terület felhasználási egységbe a Szent András úttól délre, illetve az Attila utca északi végén kialakult területek tartoznak.

(3) A betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

Gksz jelű építési övezet	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	K - 800	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	K - 20	m
mélységi mérete	K - 35	m
A beépítési mód	szabadon álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40	%

(4) A megengedett legnagyobb **szintterület-sűrűség szintterületi mutató** 1,0.

Üdülőházas üdülőtérlet (Üü)

24. § (1) A területen olyan üdülőépületek, apartman házak, otthonházak, üdültáborok és kempingek helyezhetők el, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk és felszereltségük, valamint infrastrukturális ellátottságok alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmasak, és amelyek a túlnyomóan változó üdülői kör hosszabb tartózkodására szolgálnak (OTÉK 22.§).

A területen az üdülővendégek és a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató (hitéleti is), vendéglátó építmények is elhelyezhetők.

(2) A betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

Üü jelű építési övezet	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	K - 1000	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	K - 25	m
A mélységi mérete	K - 40	m
A beépítési mód	szabadon álló	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	K - 13,0	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	K - 30	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40	%

~~(3) A terület felhasználási egységben a 8.§-ban rögzített „kétlépcsős engedélyezési eljárás” szabályai szerint végezhető telekalakítási és építési tevékenység.~~

(4) Az Üü jelű építési övezetben kialakult homlokzatmagasságú, több üdülőegységes üdülőépületek vannak. Az övezetben újabb üdülőépületeket elhelyezni, a meglévő épületeket átalakítani az övezeti előírásoknak megfelelően szabad.

(5) A megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség szintterületi mutató 2,0.

Különleges területek (K)

25.§ (1) A különleges területek a város azon területei, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) más beépítésre szánt terület felhasználású területektől eltérnek.

(2) E terület felhasználási egységbe (területbe) tartozó tömbök helyét, telekformáját, övezeti jelét a szabályozási terv jelöli.

(3) E területen az építési övezetek fő rendeltetésének megfelelő, valamint az ahhoz kapcsolódó építmények helyezhetők el.

25.§ (4) A terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázatok tartalmazzák:

K-gyh-1 jelű építési övezet (meglévő gyógyfürdő létesítmények)	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K K	M ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-		M
A beépítési mód	-	szabadon álló	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	-	K - 7,5	M
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40	20	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40	70	%

A már meglévő épületek környezetében újabb beépítés csak a terven jelölt építési helyen belül - az épületek rekonstrukciója, szükséges bővítése kapcsán - engedélyezhető.

K-gyh-2 jelű építési övezet (új gyógyfürdő létesítmények)	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K K	M ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-		M
A beépítési mód	-	szabadon álló	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	-	6,0-13,0	M
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40	30	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40	50	%

Az építési övezetben a telekre megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség szintterületi mutató mértéke 1,0.

K-gyp: gyógy-park területe: védőerdő, természetvédelmi terület, új épület létesítése tilos.

K-k jelű építési övezet (gyógy-kemping)	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K	M ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K	M
A beépítési mód	-	szabadon álló	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	-	3,5-4,5	M
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40	2	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40	40	%

Az építési övezetben a telekre megengedett legnagyobb ~~szintterület-sűrűség~~ **szintterületi mutató** mértéke 0,2.

K-ü jelű építési övezet (üzemi terület)	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K	M ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K	M
A beépítési mód	-	szabadon álló	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	-	K - 4,5	M
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40	40	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40	40	%

Az építési övezetben a telekre megengedett legnagyobb ~~szintterület-sűrűség~~ **szintterületi mutató** mértéke 0,5.

K-sp jelű építési övezet (sportterület)	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K	M ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K	M
A beépítési mód	-	szabadon álló	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	-	3,5-7,5	M
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40	5	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40	40	%

Az építési övezetben a telekre megengedett legnagyobb ~~szintterület-sűrűség~~ **szintterületi mutató** mértéke 0,3.

Ki-1 jelű építési övezet (idegenforgalmi terület)	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K K	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-		m
A beépítési mód	-	szabadon álló	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	-	12,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40	40	%
Az aktív zöldfelület legkisebb mértéke	40	40	%

A területen elhelyezhető funkciók: élményfürdő, gyógyászat, wellnes, fitnes, ezek kiszolgáló létesítményei, szálláshely szolgáltató épület, szabadidős és kulturális tevékenységgel összefüggő építmények, parkolóház.

A területen nem helyezhetők el: üzemanyag-töltő állomás, gazdasági tevékenységi célú épület. A területen létesítményt úgy kell elhelyezni, hogy az lehetővé tegye a felszínalatti vizek szabad mozgását.

Az építési övezetben a telekre megengedett legnagyobb ~~szintterület-sűrűség~~ **szintterületi mutató** mértéke 2,0.

Ki-2 jelű építési övezet (idegenforgalmi terület)	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	10000	m ²

A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	80	m
A beépítési mód	-	szabadon álló	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	-	10,0	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40	40	%
Az aktív zöldfelület legkisebb mértéke	40	40	%

Az építési övezetben a telekre megengedett legnagyobb ~~szintterület-sűrűség~~ szintterületi mutató mértéke: 1,2

A területen elhelyezendő funkciók: szálláshely, szolgáltató épületek, szabadidős és kulturális létesítmények, élményfürdő, gyógyászat, parkolóház.

K-t jelű építési övezet (temető)	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K	m
A beépítési mód	-	szabadon álló	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	-	3,5-4,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40	2	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40	40	%

Az építési övezetben a telekre megengedett legnagyobb ~~szintterület-sűrűség~~ szintterületi mutató mértéke: 0,05.

Az övezet zöldfelületként kötelezően kialakítandó részén legalább háromszintes növényállomány kialakítása kötelező.”

V.

A SZABÁLYOZÁSI TERV TERÜLETÉNEK BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEI

Közlekedési, közmű elhelyezési, hírközlési terület (KÖ)

26. § (1) E terület felhasználási egység (terület) az OTÉK 26.§ (1) és (3) bekezdésben leírt célra szolgál.

(2) Az e területbe tartozó közterületek telekhatárait, szabályozási szélességét a szabályozási terv jelöli. E területsávba eső meglévő épületeken mindennemű építési tevékenység - a területsáv kialakításának várható idejét, az épületeknek a területsávban elfoglalt helyét, az épület sajátosságait (eszmei és gazdasági értékét) mérlegelve, az illetékes közlekedési szakhatóság állásfoglalásának figyelembe vételével - engedélyezhető.

3) A közutak építési területének legkisebb szélességét - ahol a szabályozási terv másként nem jelöli - az OTÉK 26.§ (2) bekezdés szerint kell biztosítani. Azoknál a területeknél, ahol a közlekedés területeinek, létesítményeinek védőtávolsága (OTÉK) nem biztosítható, a közlekedés elemeire környezeti hatásvizsgálatot kell végezni és egyedi vizsgálat alapján meghatározni a szükséges műszaki és szervezési intézkedéseket.

(4) A város kialakult közúti átkelési szakaszai, valamint lakóútjai - mivel közlekedési és közmű létesítmények a meglévő szélességek mellett elhelyezhetők - általában a jelenlegi szabályozási szélességükben megmaradnak. A szabályozási szélesség növelésének helyeit a szabályozási terv ábrázolja.

(5) Közlekedési területek:

a) a közlekedési területek megoszlának a közúti közlekedés, a gyalogút-hálózat és a közforgalmi közlekedés területeire.

b) A település belterületén az utakat a szabályozási tervben feltüntetett szabályozási szélességgel kell kialakítani a meglévő adottságok figyelembevételével.

Közúti közlekedés:

KÖu-1: tervezett 76-os számú gyorsforgalmi út

KÖu-2: forgalmi utak:

Széchenyi utca meglévő

Büki út meglévő

Ady Endre utca,

Lótuszvirág utca és keleti folytatása meglévő, illetve 16,00 m

KÖu-3: gyűjtő utak:

Móricz Zs. utca meglévő, illetve 16 m

Vörösmarty utca meglévő

Kossuth utca meglévő

Zrínyi Miklós utca meglévő

Egregyi út meglévő

Autóbusz pályaudvarhoz vezető út 22 m

Gyalogos közlekedés, fő gyalogutak:

Rákóczi utca

Kölcsey Ferenc utca

Ady Endre utca tő menti szakasza

gyógy parki sétány

egyéb átkötések.

(6) Hévíz területén az ÉTV 2.§ (1) „Akadálymentes” fogalom meghatározásában rögzítettek figyelembevétele kiemelt fontosságú.

~~(7) Közzolgálati távközlési antennát csak az építési hatóság előzetes véleménye alapján lehet elhelyezni. Antenna, torony elhelyezése csak a Képviselőtestülettel történt egyeztetés után lehetséges.~~

~~Antennatorony, adótorony a természetvédelmi területen nem helyezhető el. A település külterületén egyedi megoldású, a tájképvédelmi elvárásoknak megfelelő műszaki megoldás, és megjelenés mellett, az érintett államigazgatási szervek egyetértésével lehetséges.~~

(8) 10 m-nél magasabb önálló hírközlési építmény, szerkezet a belterületen nem telepíthető.

Zöldterület (Z)

27. § (1) E terület az állandó növényzettel fedett közterület (közkert, közpark): **Zkp.**

(2) A belterület növelésekor a növekedés minimum 10%-án zöldterületet kell létesíteni. A közpark helyét a szabályozási terv tartalmazza.

(3) A közparkokban az OTÉK 24. § (4) bek. a), b), c) pontja szerinti épületek, építmények helyezhetők el.

(4) A szabályozási terven - a területeken, telkeken - jelölt összefüggő zöldfelületek a város karakterének hangsúlyos részei. E felületeken a meglévő növényállomány részbeni megszüntetése, módosítása, áttelepítése csak kertépítészeti tervek alapján lehetséges.

(5) A meglévő és újonnan létesítendő zöldterületek és felületek folyamatos fenntartásáról esetenkénti felújításáról gondoskodni kell.

(6) A szabályozási tervben jelölt, jelenleg más rendeltetésű területeken az eredeti rendeltetés megszüntetése után az előfásítást el kell végezni.

(7) A zöldterületen épületek legfeljebb 2 %-os beépítettséggel helyezhetők el. A legnagyobb építménymagasság: 3,5 m, az épületnek jellemzően magas tetősnek kell lennie. A zöldterület telke tovább nem osztható.

Erdőterület (E)

28. § (1) Általános előírások:

a) az erdőterületen épületet 10,0 hektárnál nagyobb telken legfeljebb 0,3%-os beépítettséggel lehet építeni. Az épületek a helyi építési hagyományoknak megfelelően tájbaillő, nyeregvetős, legfeljebb 4,5 m homlokzatmagassággal, 6,0 m épületszélességben építhetők.

b) a művelési ág váltás, illetve más célú hasznosítás csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet, tájhasználat kialakítása, illetve a tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető,

c) a védett erdőterületeken csak a természetvédelmi kezelési tervben meghatározott területeken kizárólag természetvédelmi, illetve erdő- és vadgazdálkodási, valamint közjóléti célból szabad építeni,

d) a védett erdőterületen közút, közmű és távközlési nyomvonalas létesítmény létesítése csak a természetvédelmi szakhatóság által meghatározott feltételekkel engedélyezhető,

e) a területen az erdők szabad látogathatóságát - tulajdoni állapottól függetlenül - biztosítani kell,

f) az erdőterületeken kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási, illetve erdőgazdálkodási célból szabad.

(2) Az **Eg-1** jelű övezetben:

- a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők,

- új üzemanyagtöltő állomás, hulladéklerakó, hulladéktároló telep, valamint hulladéktálatlanító - kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználásra alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), továbbá hulladékátrakó állomás - nem létesíthető.

- új villamos energia ellátási, táv- és hírközlő vezetékek létesítése csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhetők, kivéve, ha a terepszint alatti elhelyezés védendő értéket veszélyeztetne, károsítana.

(3) Az **Eg-2** jelű övezetben:

- a kialakult tájhasználatot megváltoztatni csak a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.

- a területen csak extenzív jellegű, vagy természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók.

(4) Az **Ev** jelű övezetben:

a) a védett erdőterületen közút, közmű és távközlési nyomvonalas létesítmény létesítése csak a természetvédelmi szakhatóság által meghatározott feltételekkel engedélyezhető,

b) a szigorúan védett erdőterületek kivételével az erdők szabad látogathatóságát - tulajdoni állapottól függetlenül - biztosítani kell,

c) az erdőterületeken kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási, illetve erdőgazdálkodási célból szabad.

Vízgazdálkodási terület (V)

29. § (1) E terület felhasználási egységbe tartoznak a külterületen lévő vízmedrek, vízgazdálkodási területek:

- a vízmedrek területe a Páhoki-patak és az Óberek-csatorna vízmedre. A kezelésükhöz szükséges sávot szabadon kell hagyni, illetve csak a vízügyi jogszabályokban megengedett építmények helyezhetők el,

- a vízgazdálkodási terület Hévíz külterületén a 05 helyrajzi számmal jelölt vízmű terület.

(2) A terület a vízgazdálkodással kapcsolatos, összefüggő területek elhelyezésére szolgál (vízfolyások, árkok területe).

(3) Természetes állapotú vízfolyások mellett külterületen 50 m-en belül nem helyezhető el építmény.

(4) E terület felhasználási egységben (területen) az OTÉK 30.§ (2) bekezdése szerinti, illetve a vízügyi jogszabályokban megengedett vízkár-elhárítási létesítmények helyezhetők el.

(5) A csapadékvíz elvezetés vízművel történő megoldása vízjogi engedély köteles tevékenység.

Mezőgazdasági terület (M)

30. § (1) E terület felhasználási egység (terület) az OTÉK 29.§-a szerinti célt szolgálja.

(2) A termőföldön történő építmény létesítéséhez az 1994. évi LV. tv. 70.§ (2) bekezdésének a) pontja értelmében a földhasználónak talajvédelmi szakhatósági hozzájárulást kell beszerezni az építési engedélyhez, elsősorban a humuszos termőréteg megóvása és a csapadékvizek megfelelő elvezetése ellenőrzésének érdekében.

(3) Bármilyen termőföldön történő tereprendezéshez (akár építmény elhelyezése esetén is) a talajvédelmi hatóság engedélyét be kell szerezni az 1994. évi LV. tv. 62.§ (4) bekezdésének b) pontja és a 69.§ (1) bekezdésének a) pontja értelmében.

(4) A szabályozási terven jelölt mezőgazdasági rendeltetésű terület erdőterületté a 2000. évi CXII. törvény, valamint az illetékes hatóságok jóváhagyásával, közlekedési és egyéb rendeltetésű területté a szabályozási terv módosításával sorolható.

(5) A mezőgazdasági rendeltetésű terület a földrészlet-alakítás, az építmények elhelyezése és a művelés szempontjából az alábbi övezetekre tagolódik:

Má-0 jelű nem beépíthető védett láp terület,

Má jelű általános mezőgazdasági terület,

Mk jelű kertes mezőgazdasági terület.

(6) **Má-0** jelű nem beépíthető védett láp terület (terepszint alatti beépítés sem készíthető):

A területbe a szabályozási terven jelölt védett láp területek tartoznak. A területen bármely épület elhelyezése tilos.

Az övezetben a művelési ág váltás, illetve más célú hasznosítás csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet, tájhasználat kialakítása, illetve a tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető.

(7) **Má** jelű általános mezőgazdasági terület:

a) Általános előírás, hogy szántóföldi művelés esetén 20 ha-nál nagyobb telken a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 0,1%-át, illetve az 500 m²-t nem haladhatja meg,

b) Az övezetben alkalmazandó beépítési szabályok:

- az övezetben a terület művelésével összefüggő gazdasági/ lakó épület maximum 4,0 m építménymagassággal építhető,

- az övezetben az átlagos építménymagasság értékét indokolt esetben meghaladhatja a technológiai szempontból szükséges építmények (kémény, tároló, stb.) magassága. Az indokoltságot az építési hatóság bírálja el (BTSZ 13.§ (2) és (3) bekezdés),

- az övezet telkein növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor elhelyezhető. A T-1 (tájképvédelmi) övezetben fóliasátor „takaratlan” megjelenése nem engedélyezhető.

- az övezetben épületet a feltáró út (dűlőút) tengelyétől 30 m-re, az oldalhatároktól minimum 10-10 m-re lehet telepíteni. Az épületet/épületcsoportot fasorral kell övezni.

c) az **Má-1** jelű övezetben:

- a művelési ág váltás, illetve más célú hasznosítás csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet, tájhasználat kialakítása, illetve a tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető,

- a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők,

- új üzemanyagtöltő állomás, hulladéklerakó, hulladéktároló telep, valamint hulladékártalmatlanító - kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználásra alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), továbbá hulladékátrakó állomás - nem létesíthető,

- új villamos energia ellátási, táv- és hírközlő vezetékek létesítése csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhetők, kivéve, ha a terepszint alatti elhelyezés védendő értéket

veszélyeztetne, károsítana. A rendelkezés alkalmazásától eltérni a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel lehet.

d) az **Má-2** jelű övezetben:

- a művelési ág váltás, illetve más célú hasznosítás csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet, tájhasználat kialakítása, illetve a tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető,
- a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők,
- új üzemanyagtöltő állomás, hulladéklerakó, hulladéktároló telep, valamint hulladékártalmatlanító - kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználásra alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), továbbá hulladékátrakó állomás - nem létesíthető,
- új villamos energia ellátási, táv- és hírközlő vezetékek létesítése csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhető, kivéve, ha a terepszint alatti elhelyezés védendő értéket veszélyeztetne, károsítana. A rendelkezés alkalmazásától eltérni a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel lehet,
- korlátozott vegyszer- és műtrágya használatú, környezetkímélő, vagy extenzív mezőgazdasági termelés, ezen belül integrált szőlőtermelés folytatható,
- új hulladéklerakó, hulladéktároló, hulladékkezelő telep - kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználásra alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), valamint hulladékátrakó-állomás és vegyszertároló nem létesíthető.

e) az **Má-3** jelű övezetben:

- a művelési ág váltás, illetve más célú hasznosítás csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet, tájhasználat kialakítása, illetve a tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető,
- a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők,
- új üzemanyagtöltő állomás, hulladéklerakó, hulladéktároló telep, valamint hulladékártalmatlanító - kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználásra alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), továbbá hulladékátrakó állomás - nem létesíthető,
- új villamos energia ellátási, táv- és hírközlő vezetékek létesítése csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhető, kivéve, ha a terepszint alatti elhelyezés védendő értéket veszélyeztetne, károsítana. A rendelkezés alkalmazásától eltérni a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel lehet,
- a felszíni szennyeződésre kevésbé érzékeny területek alövezetén az üdülőkörzet, illetve a települések üzemelését, környezetvédelmét szolgáló létesítmények - pl. szennyvíztisztító, hulladékkezelő telep, hulladékátrakó állomás, stb. - elhelyezésére a településrendezési, illetve megyei területrendezési tervekben jelölendő ki terület.

f) az **Má-4** jelű övezetben:

- beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, illetve a belterület nem bővíthető,
- csak extenzív jellegű, vagy természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek használhatók,
- a kialakult tájhasználatot megváltoztatni csak a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.

g) az **Má-5** jelű övezetben:

- korlátozott vegyszer- és műtrágya használatú, környezetkímélő, vagy extenzív mezőgazdasági termelés, ezen belül integrált szőlőtermelés folytatható,
- új hulladéklerakó, hulladéktároló, hulladékkezelő telep - kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználásra alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), valamint hulladékátrakó-állomás és vegyszertároló nem létesíthető.

(8) **Mk** jelű kertes mezőgazdasági terület:

A területbe a várostól északra elhelyezkedő korábbi zártkerti területek tartoznak.

a.) Általános előírások:

- a terület szőlőműveléssel hasznosítható, a területen lévő földrészletek jelenlegi művelési ága csak szőlőművelési ágra változtatható,

- műveltnek az a telek minősül, amelynek legalább 80%-án szőlő, gyümölcs, illetve más intenzív kertészeti kultúra található,

- a beépíthető telek legkisebb nagysága 2000 m², kivéve, ha a 2000. évi CXII. törvény hatálybalépése előtt a településrendezési terv és a helyi építési szabályzat más mértéket határozott meg,

- 1500 m²-nél kisebb telekre építeni nem lehet,

- gazdasági épületet csak művelt telekre, legfeljebb 3%-os beépítettséggel lehet építeni,

- szőlő más művelési ágba - a terület pihentetése, illetve egyéb célból - csak az illetékes hegyközség, annak hiányában a település jegyzőjének engedélyével sorolható,

- a szőlőművelés tényét a terület pontosan meghatározott százalékában az illetékes hegyközségnek, ahol a hegyközség nem alakult meg, a település jegyzőjének kell igazolni,

- építeni csak a legalább 80%-ban szőlőműveléssel hasznosított telken, kizárólag a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást, vagy borturizmust szolgáló épületet lehet,

- lakókocsi, lakókonténer nem helyezhető el,

- a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők,

- új villamos energia ellátási, táv- és hírközlő vezetékek létesítése csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhető, kivéve, ha a terepszint alatti elhelyezés védendő értéket veszélyeztetne, károsítana. A rendelkezés alkalmazásától eltérni a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel lehet.

b) Az övezetben alkalmazandó beépítési szabályok:

ba) a szőlő és kertműveléssel összefüggő gazdasági épület és pince, valamint borturizmussal összefüggő építmények építhetők.

bb) szálláshely szolgáltató- és lakóépület nem helyezhető el.

bc) beépítési mód: szabadon álló,

bd) épületet elhelyezni a Szabályozási Terven jelölt építési határvonalon belül lehet.

be) 7 m-nél keskenyebb telek nem építhető be,

bf) az oldalkert szélessége 7,0-10,0 m közötti telekszélesség esetén minimum 1,5 m (ez esetben a két szomszédos épületet eltérő beépítési vonalra kell telepíteni, nem lehet „átfedő” homlokzat; 10 m-es telekszélesség felett az oldalkert szélessége minimum 3,0 m.

c) A gazdasági épület előírásai:

a) a gazdasági épület földszintes, maximális szélessége 5,00 m, építménymagassága legfeljebb 3,50 m-es lehet, legmagasabb homlokzatának magassága sem haladhatja meg az 5,00 m-t. Az épület tetőtere beépíthető, az övezetben a Balaton-felvidéki szőlőhegyek népi építészeti hagyományainak megfelelően javasolt az épületek kialakítása.

b) az épületet 38-45°-os hajlásszögű szimmetrikus, a rétegvonalra merőleges gerincű nyeregtetővel kell lefedni, a héjazat égetett agyag cserépfedés, természetes pala lehet, hullámpala, fémlemez fedés, bitumenes zsindely nem alkalmazható,

c) az épületek csak természetes építőanyagokból építhetők (kő, vakolt tégl, vagy vályog). A homlokzatképzésnél kerámiaburkolat, drótüveg, műanyag hullámlemez, műpala nem alkalmazható,

d) tetőtér beépítése esetén csak egyszintes tér alakítható ki egysoros álló, vagy tetősíokban fekvő ablakkal. A tetőtérben erkély, loggia nem létesíthető.

Pince, kerítés, támfal:

a) pince az épülettel szerves egységben, abból nyílóan, az épület mögött, a domb felőli oldalon helyezhető el. A pincének egész terjedelmével a rendezett terepszint alatt kell lennie,

b) a terep lejtésének függvényében indokolt esetben a városi főépítész véleményét kikérve a pince az épület előtt is kialakítható,

c) a pince közterület, vagy idegen telek alá nem nyúlhat, illetve azt max. 1,50 m-re közelítheti meg,

d) az egyes földrészleteket elhatárolni fából készült kerítéssel, huzallal erősített élősvénnnyel, illetve maximum 0,80 m magasságú, sövénnnyel takart drótfonatú kerítéssel lehet. Ugyanez vonatkozik a telek homlokvonalára is,

e) a meglévő, vagy a művelésből, beépítésből adódó magasságkülönbségeket természetes földművekkel (rézsűkkel) kell kialakítani. A rézsűk biológiai eszközökkel történő védelme kötelező,

f) a keskeny, valamint meredek szőlőhegyi utcákban kerítés építése esetén gépkocsibehajtó kapu kialakításánál a gépkocsik kitéréséről gondoskodni kell, a kerítés kapu szükséges mértékű, telekhatáron belülré helyezésével.

VI.

ÉRTÉKVÉDELME

Kulturális örökségek védelme

31. § (1) Műemlékek:

Hévíz (Egregy)

Templom, román stílusú, 13. sz. Átalakítva 1731-ben. Ornamentális festése 18. sz-i.

Temetőkápolna (ravatalozó).

Hegyrétaljai dűlő (hrsz.: 023)

Műemléki törzsszáma: 4999

Műemléki környezete: hrsz.: 2001-2007, 2064-2067, 022/16

A műemléki környezet törzsszáma: 6807

Attila utcai római kori villa

67/4, /11, /13, 134/2 helyrajzi számú terület.

Műemléki környezete: hrsz.: 60-62, 64/1, /3, 65/1-3, 66, 67/5-7, 67/14-16, 68, 71, 134/1, 300, 301/1-2, külterület 09/23-24, 09/34-35, 09/38-42, 09/203, 011.

~~A műemléki védelem alatt álló ingatlanon a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal építésügyi hatóságként jár el. A Hivatal engedélye szükséges a műemlék jellegét és megjelenését tartósan érintő építési vagy más hatósági engedélyhez nem kötött tevékenységekhez.~~

~~Műemléki környezetben a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatóságként jár el.~~

(2) Településszerkezeti védelemre javasolt területek:

a Szent András településrész,

az Egregyi településrész magja,

Hévíz városközpontját: a Széchenyi utca - József Attila utca - Park utca - Kölcsey Ferenc utca által határolt területek.

A felsorolt területeken a településképet meghatározó épületek megtartását, védelmét szorgalmazni kell. Bontással kialakított építési telken csak a történeti építési vonalat és hagyományos építészeti megjelenítést követő épület építhető.

A helyi védelmi területeken meg kell őrizni a település jellegzetes szerkezetét, telekrendszerét, utcavonal vezetését.

A belvárosi területen meg kell őrizni, illetve korábbi állapotuknak megfelelően helyreállítani a városi környezet megmaradt értékeit. Törekedni kell az ún. „gyógyhely” karakter fenntartására, erősítésére.

(3) Helyi védelemre javasolt ingatlanok jegyzékét az 1. számú melléklet tartalmazza.

a) A helyi védelem kiterjed az épületek, építmények teljes tömegére, szerkezetére, anyagaira, díszítésére, színezésére és közvetlen környezetére, (telkére, hozzá tartozó területére), és kiterjedhet kerítésére, kapuzatára, a csatlakozó terület kialakítására, burkolatára.

b) A védett épület közvetlen szomszédságában lévő építkezés engedélyezési dokumentációját ki kell egészíteni utcaképpel (fotódokumentációval), amely az adott építkezés két-két szomszédos épületének utcai homlokzatát, kerítését, kapuzatát, valamint a jellemző növényzetet is tartalmazza.

c) Védett épületen végzendő minden olyan építési, tatarozási munkát, amely az épület megjelenésében (akárcsak színében is) változást okoz, csak az építési hatóság előzetes hozzájárulásával lehet végezni.

(4) Régészeti területek:

A régészeti lelőhelyekre vonatkozó előírások:

a.) A nyilvántartott régészeti lelőhelyeken bármilyen talajbolygatással járó munkát csak a „Kulturális örökség védelméről” szóló 2001. évi LXIV. tv. rendelkezései szerint lehet végezni.

~~Ezen esetekben a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatóságként jár el.~~

~~Építési tevékenység csak a megelőző régészeti feltárást követően lehetséges.~~

~~b.) Beépítésre szánt, vagy már beépített területeken az ismert régészeti lelőhelyeken talajbolygatással járó tevékenység (közmű vezetése, árokásás, tereprendezés, stb.) a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal engedélye alapján végezhető. A Hivatal az engedély megadását kötheti előzetes kutatáshoz.~~

~~c.) Beépítésre nem szánt területeken lehetőség van a művelési ág változtatására (szántott lelőhelyek esetében kifejezetten kívánatos), azonban ezt is a Hivatal előzetes engedélyéhez kell kötni.~~

Védett építményekre vonatkozó előírások

32. § (1) A tulajdonos köteles az épület, építmény jó karban tartásáról gondoskodni, azt a meghatározott módon és időszakonként felülvizsgáltatni.

(2) Ha a védelem érdeke megköveteli, az első fokú építési hatóság elrendelheti a védett épület jó karban tartására vonatkozó kötelezettség teljesítését, elrendelheti a korábban, vagy engedély nélkül kivitelezett - a védelem tárgyát torzító - átalakítások, toldások, stb. helyreállítását.

(3) A védett épületek állagmegóvási, helyreállítási munkáit az Önkormányzat indokolt esetben támogathatja.

A természeti értékek védelme

33. § (1) Az egészségügyi miniszter 617/Gyf/1970. számú határozatával Hévízen gyógyhely és üdülőhely megnevezés használatát engedélyezte, a gyógyhely védett területeit és védőövezetét kijelölte, és a gyógyhelyet országos jelentőségűnek minősítette.

(2) A 19/1993. (IV.7.) KTM rendelet szerint a Hévízi-tó és az ahhoz kapcsolódó égeres erdőterület (28,7 ha) természetvédelmi terület. Tervezett bővítése folyamatban van (a 964/3, 964/6, 963, 934/1, 934/3 helyrajzi számú terület), határát a szerkezeti terv ábrázolja.

(3) A vonatkozó rendelet szerint a Hévízi-tó körüli lápterületek országos védettség alá tartoznak.

(4) A Hévízi forrás és tó országos védelem alatt álló természeti érték, hidrogeológiai védőidomának meghatározása jelenleg készül.

(5) Egyedi tájértéket képviselnek a településen lévő méretes fasorok (kül- és belterületen), a tó közelében haladó közutakat szegélyező mocsárciprus fasorok és ültetvények.

(6) Az egyedi tájérték védelméről jegyzék készítendő, mely jelen rendelet függelékét képezi.

(7) Bányanyitás csak a rendkívüli értékű, az ország más területén föl nem lelhető ásványi kincs, illetve a helyi, tájba illő építkezés nyersanyagai (kő, homok, kavics) lelőhelyének területén - környezeti hatásvizsgálat alapján - engedélyezhető.

~~(8) Az építési engedélyhez kötött tereprendezésre irányuló eljárásokban a Pécsi Bányakapitányság szakhatóságként működik közre.~~

~~(9) A Pécsi Bányakapitányság szakhatóságként működik közre a 300 m²-nél nagyobb alapterületű, bányászati módszerekkel kialakított földalatti térségek létesítésére, használatbavételére és megszüntetésére irányuló építéshatósági engedélyezési eljárásban, amely felett természetes kőzetréteg található, ha az nem szerves része a földfelszín feletti építménynek (földalatti tároló térség).~~

(10) Az erózióknak kitett területeken a már kialakult vízmosások rendezésével, új árkok létesítésével kell az erózió mértékét csökkenteni, illetve kiküszöbölni.”

VII.

A VÁROSFEJLESZTÉS SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEI

34. § A rendezési tervben foglalt feladatok megvalósítása érdekében - azok aktualitása esetén - az Étv. 17.§-ában foglalt sajátos jogintézmények működtethetők jelen szabályozási terv keretén belül, külön önkormányzati rendelet szerint.

(1) Jelen rendelettel egyidejűleg az önkormányzat az alábbi sajátos jogintézményekkel él:

1.1. Építésjogi követelmények:

a) A település beépítésre szánt területén épület csak építési telken helyezhető el (kivételt képeznek ez alól a közterületen, zöldterületen történő építések).

b) A település beépítésre nem szánt területein új építményt építeni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, rendeltetését, vagy használati módját megváltoztatni csak akkor szabad, ha:

- közérdeket nem sért,
- az építmények csak a hozzájuk tartozó terület jelentéktelen hányadát veszik igénybe, és biztosított, hogy az építmények a telek területe nélkül a terület rendeltetésszerű használatát szolgálja.

1.2. Elővásárlási jogi követelmények:

a) Elővásárlási jog illeti meg az önkormányzatot:

- azon ingatlanokra, melyekre önkormányzati fejlesztések miatt igény van,
- a terv szerinti új közterületek területeire,
- a terv szerinti közterület-szélesítésekhez szükséges területsávokra, amennyiben azok a helyi közút céljára történő lejegyzés hatálya alá nem tartoznak.

b) Az elővásárlási jogot az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

1.3. Helyi közút céljára történő lejegyzés:

a tervezett forgalmi, gyűjtő és lakó utak létesítésére kijelölt területsávok.

1.4. Településrendezési kötelezések:

a) Az építésügyi hatóság a településkép védelme érdekében kötelezheti az ingatlanok tulajdonosait:

- a legalább 90 %-ban beépített telektömbökben lévő beépítetlen, elhanyagolt építési telkek beépítésére, valamint befejezetlen építkezések befejezésére,
- a több egységből álló építmények homlokzatainak, kirakatszekrényeinek, feliratainak, reklámberendezéseinek összehangolt építészeti-műszaki tervezésére és kivitelezésére;
- a rossz műszaki állapotban lévő, a településképet ez által rontó építmények külső helyreállítására és színezésére,
- az egységes utcakép biztosítása, a telek településképileg megfelelő állapotának megőrzése, vagy a közterület és a szomszédos ingatlanoknak - a telken folytatott tevékenység miatt - szükségessé váló védelme céljából a telek bekerítésére,
- kertészeti munkák (tervezés, kivitelezés) elvégzésére,
- a közegészségügyi (fertőzés-, allergia- stb.) veszélyforrást jelentő elhanyagolt telkek azonnali rendbetételére;
- a telkek közterületről látható részén lévő szemét-, hulladék-, törmelékkupacok 15 napon belüli eltávolítására.

b) Az építésügyi hatóság az építési vagy telekalakítási engedélyek megadásának feltételeként előírhatja az építési munkával érintett ingatlanon már meglévő olyan építmények vagy építményrészek kártalanítás nélküli lebontását, amelyek nem felelnek meg a hatályos építésügyi jogszabályok előírásainak, függetlenül attól, hogy korábban építési engedéllyel vagy építési engedély nélkül épültek-e.

c) Az 1 évnél hosszabb határidővel elrendelt kötelezettségeket be kell jegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásba.

d) Beültetési kötelezettség: közérdekű környezetalakítás céljából a terv a szabályozási terven jelölt helyeken és területeken (fasorok a közút menti területeken, védőerdő sávok a Gip jelű övezetekben, a vízfolyások menti területeken) fásítást írhat elő.

1.5. Újonnan kialakítandó beépítésre szánt területeken az érintett tulajdonosok kötelesek a belterületbe vonással, művelési ágból történő kivonással, telekalakítással, tervezéssel, közművesítéssel, út- és járdaépítéssel kapcsolatos költségeket teljes egészében viselni.

A települések beépítésre szánt területeinek, belterületeinek növelésekor a növelés területének legkevesebb 10%-án zöldterületet kell létesíteni.

1.6. Meglévő, kialakult beépítésű területeken az új közművek létesítésével, az út- és járdaépítésével kapcsolatos költségeket az érintett ingatlan tulajdonosok kötelesek viselni. Az önkormányzat az előbbiek szerinti fejlesztések teljes költségének finanszírozására közművesítési és útépitési hozzájárulást állapít meg, melyet a nyomvonallal érintett ingatlanok tulajdonosai kötelesek megfizetni.

Hévíz, 2015. július

2. számú melléklet

2015 SZEPT 18

Hévízi Polgármesteri Hivatal
Érkezett: 2015 SZEPT 11.
Szám: 13211
Mell.:



**ZALA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL**

Nameli György
J. M.

Ügyiratszám: 10.006/4/2015.
Ügyintéző: Sándor Gabriella
Telefon: 92/597-606

Tárgy: HÉSZ véleményezése
Hiv. szám: PMK/208-3/2015.
Melléklet:

Papp Gábor polgármester úrnak

Hévíz Város Önkormányzata

Hévíz

Kossuth L. u. 1.
8360

Hévízi Polgármesteri Hivatal 8380 Hévíz, Kossuth	
Iktatva: 2015 SZEPT 11	
Szám: PMK/208-4/2015.	
Üi.: L. Gy.	Mell.: -

Tisztelt Polgármester Úr !

Hivatkozott számú megkeresésére Hévíz Város Helyi Építési Szabályzatának módosításához a termőföld védelméről szóló többször módosított 2007. évi CXXIX. törvény alapján az alábbi tájékoztatást adom:

A HÉSZ ismertetett módosítás a termőföld mennyiségi védelme érdekeit nem érinti.

Zalaegerszeg, 2015. 09. 08.

Köszönettel és tisztelettel:

Rigó Csaba kormány megbízott nevében és megbízásából:



Dr. Matus Péter
főosztályvezető

**FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY
FÖLDMÉRÉSI ÉS FÖLDÜGYI OSZTÁLY**

8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 35-39. Pf. 145.

Telefon: (36 92) 597 600, Fax: (36 92) 597 601, E-mail: zmfhiv@zalaszam.hu, Honlap: www.kormanyhivatal.hu/hu/zala

Hévízi Polgármesteri Hivatal	2
Érkezett	2015. Szeptember 14.
Szám:	13276
Mell:	-



PMK/208/2015

Kamadi Gábor
9.14.
Kuan

ZALA MEGYEI KÖZGYŰLÉS ELNÖKE

Ügyiratszám: 144-2/2015.T

Tárgy: Hévíz Város HÉSZ
módosításának véleményezése

Hévíz Város Önkormányzata
Papp Gábor polgármester úr részére

Hévíz
Kossuth Lajos u. 1.
8380

Hévízi Polgármesteri Hivatal		2
8380 Hévíz, Kossuth Lajos u. 1.		
Iktatva:	2015. Szeptember 14.	
Szám:	PMK/208-5/2015	Füzet
Üi. Kamadi Gábor		

Tisztelt Polgármester Úr!

A 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 41. §-a értelmében megküldöm Hévíz város helyi építési szabályzata módosításának véleményezését.

A módosítások tervi munkarészeket nem érintenek, így nincsenek hatással a település szerkezetére, fő infrastruktúra hálózatra, zöldfelületi rendszerére, kulturális értékeire, ezáltal a Zala Megyei Önkormányzatnak nincs ellenvetése a változtatásokkal kapcsolatban.

Az eljárás további szakaszaiban a Zala Megyei Önkormányzat részt kíván venni.

Zalaegerszeg, 2015. szeptember 11.

Tisztelettel:


Dr. Pál Attila


cím: 8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi út 10.
telefonszám: +36-92-500-711
e-mail cím: pal.attila@zalamegye.hu

Hévízi Polgármesteri Hivatal
Értékelve: 2015. SZEPTEMBER 15.
Szám: 13293
Mell.: -



**ZALA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL**

[Handwritten signature]

*Kanich Góni
2.15.
[Handwritten signature]*

Ügyiratszám: ZAG/030/1157-6/2015
Ügyintéző: Kreinerné Pribilla Tímea
Telefon: (70) 436-5307

Tárgy: Helyi Építési Szabályzat
módosítása
Hiv. szám: PMK/208-3/2015.
Melléklet: -

Papp Gábor polgármester úr részére
Hévíz Város Polgármestere

Hévíz
Kossuth Lajos u. 1.
8380

Hévízi Polgármesteri Hivatal 8380 Hévíz, Kossuth Lajos u. 1. ②	
Iktatva:	2015. SZEPTEMBER 15.
Szám:	PMK/208-6/2015
Ül:	Kanich Góni
Mell:	-

Tisztelt Polgármester Úr!

Hévíz város Helyi Építési Szabályzatának módosításával kapcsolatban az alábbi tájékoztatást, állásfoglalást adom:

Az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló, többször módosított 2009. évi XXXVII. törvény (továbbiakban: Evt.) 78. § (1) bekezdése rögzíti, hogy erdőt igénybe venni csak kivételes esetben (más lehetőség hiányában), - gazdasági elsődleges rendeltetésű kultúrerdő és faültetvény kivételével - kizárólag a közérdekkel összhangban lehet. Tehát lakó- és egyéb kivett terület kialakítása céljából belterületbe vonni, ill. temelésből kivonni erdőt csak kivételes esetben, a közérdekkel összhangban lehetséges, és a kidolgozandó munkarészekben az erdők beépítésre, igénybevételekre történő tervezését az erdő-igénybevétel kivételességét és közérdekkel fennálló összhangját alátámasztó indoklással kell ellátni. Az Evt. 82. § (4) és (5) bekezdése alapján a természetes és természetesen erdő ötezer négyzetméter vagy azt meghaladó mértékű igénybevétele esetén csereerdősítést kell végezni az erdő fekvése szerinti vagy azzal szomszédos település közigazgatási területén belül. A többször módosított 2000. évi CXII. törvény (továbbiakban: Btv.) tovább szigorítja az Evt. előírásait a 4. § (3) bekezdésében, 5., 42-44. §-aiban.

Az Evt. 27. (1) bekezdése ugyancsak rögzíti, hogy az erdő rendeltetések megváltoztatásához az erdészeti hatóság engedélye szükséges. A változtatást közérdekből a települési önkormányzat jegyzője is jogosult kezdeményezni. A rendeltetés-változásból fakadó többletköltséget és kárt a kezdeményezőnek kell megtérítenie.

Az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott, erdőtervezett erdőket a Btv. 5. § (3) bekezdése szerint a település-rendezési eszközökben kizárólag erdőterület települési terület-felhasználási egységbe lehet sorolni.

**FÖLDMŰVELÉSÜGYI ÉS ERDŐGAZDÁLKODÁSI FŐOSZTÁLY
ERDÉSZETI OSZTÁLY**

8900 Zalaegerszeg, Zrínyi Miklós utca 36. Pf. 209

Telefon: (36 92) 549-670, Fax: (36 92) 549-671, E-mail: zala-erdeszeti@nebih.gov.hu, Honlap: www.kormanyhivatal.hu/hu/zala

Erdőben kerítés építéséhez az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló, többször módosított 2009. évi XXXVII. törvény (továbbiakban: Evt.) 15. § (1) bekezdés c) pontja és az Evt. végrehajtásáról szóló 153/2009. (XI.13.) FVM rendelet (továbbiakban: Vhr.) 3. §-a alapján az erdészeti hatóság engedélye szükséges, ill. az erdő látogatását az Evt. 94. § (1) bekezdése alapján csak az élet és a testi épség megóvása, ill. az egyes erdőgazdálkodási munkák elvégzése érdekében lehet korlátozni.

A megküldött egyeztetési anyag ellen kifogást nem emelek.

Zalaegerszeg, 2015. szeptember 14.

Tisztelettel:

Rigó Csaba kormány megbízott nevében és megbízásából:




Magyari István
osztályvezető

Pécsi Hatósági Iroda

Hévízi Polgármesteri Hivatal	2
Érkezett	2015 SZEPT 15.
Szám:	13305
Mell:	-

Iktatószám: CP/1838-4/2015

Tárgy: véleményezés

Ügyintéző: Mészáros László

Hiv. sz.: PMK/208-3/2015

Karsidi György
9. 15.

Papp Gábor polgármester úr részére
Hévíz
Kossuth L. u. 1.
8380

Hévízi Polgármesteri Hivatal 8380 Hévíz, Kossuth Lajos u. 1. ②	
Iktatva:	2015 SZEPT 15
Szám:	PMK/208-4/2015
Üi:	Karsidi Gy.
Mell:	-

Tisztelt Papp Gábor Polgármester Úr!

A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: **Hatóság**) Hévíz Város helyi építési szabályzatának 2015. évi módosítását megvizsgálta és megállapította, hogy a módosítás hírközlési szakági anyagot nem tartalmaz.

A Hatóság a módosításokkal kapcsolatban kifogást nem emel.

Pécs, 2015. szeptember 10.

Tisztelettel:



Kúti Zoltán
Kúti Zoltán

Hatósági irodavezető-helyettes

Hévízi Polgármesteri Hivatal	2
Érkezett:	2015. Szeptember 16.
Szám:	13363
Mell:	1



VAS MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Hévízi Polgármesteri Hivatal 8380 Hévíz, Kossuth Lajos u. 1. (2)	
Iktatva:	2015. Szeptember 16.
Szám:	PMK/208-8/2015
Üi:	Kovács G.
Mell:	1

Törvény
09.16.

Iktatószám: VAV/KTF/2050-4/2015.
Előadó: Lázár János
Telefon: (94) 506-724

Tárgy: Hévíz város HÉSZ szabályzatának módosítása egyszerűsített eljárásban
Véleményezési szakasz
Hiv. szám: PMK/208-3/2015.

Hévíz Város Önkormányzata

Hévíz
Kossuth Lajos utca 1.
8380

Hévíz város szerkezeti HÉSZ szabályzatának módosítása eljárásában a hatóságomhoz megküldött – Hübner Tervező Kft. által készített - véleményezési dokumentációval kapcsolatban észrevételt nem teszek, a tervezett módosítást elfogadom.

A hatóság véleménye a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 35. § (1) bekezdés c) pontján, illetékessége a 2. számú mellékleten alapul.

Véleményemet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdés b) pontja alapján adtam ki.

Szombathely, 2015. szeptember „16”

Harangozó Bertalan kormány megbízott
nevében és megbízásából:



Balatón Tihámér
osztályvezető

**HONVÉDELMI MINISZTERIUM
HATÓSÁGI HIVATAL**

1135 Budapest, Lehel utca 35-37. • Postacím: 1555 Budapest Pf.: 70.
Telefon: 06 (1) 237-5556 • HM 27-933 • Fax: 06 (1) 237-5557 • HM 27-945
e-mail: hatosagihivatal@hm.gov.hu, web: <http://hm.hatosagihivatal.kormany.hu>

Nyt. szám: HHI/5952-1/2015
Hiv. szám: PMK/208-3/2015

Hévízi Polgármesteri Hivatal	2
Érkezett:	
2015 SZEPT 21.	
Szám:	13554
Mell.:	

Hévíz Város Polgármesteri Hivatala

6380 Hévíz Községi Polgármesteri Hivatal	
1. számú példány	
Iktatva: 2015 SZEPT 21	
Uti. Karády József	Mell. 8380 - Hévíz
Kossuth L. u. 1.	

Tárgy: Hévíz város helyi építési szabályzatának módosítása - egyszerűsített eljárás, véleményezési szakasz

Tisztelt Cím!

Megkeresésükre értesítem, hogy a tárgyi dokumentációt megvizsgáltattam és azzal kapcsolatban az alábbi állásfoglalást adom:

A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem teszek.

Jelen állásfoglalást, mint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. sz. mellékletének 17. pontjában megjelölt államigazgatási szerv adtam ki, figyelemmel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (2) m) pontjára.

Budapest, 2015. szeptember 14.



Tisztelettel:

Dr. Gulyás András ezredes
HM Hatósági Hivatal főigazgató
nevében és megbízásából


Tölgyesi József ezredes
honvédelmi hatósági igazgató

Készült: 2 példányban

Egy példány: 1 lap

Ügyintéző (tel/fax): Bucsánszky Zoltán alezredes (tel.: +36 (1) 474-1111/27-749; HM 022-27-749; fax: +36 (1) 237-5557)

Kapják:

1. sz. pld.: Címzett

2. sz. pld.: Irattár

Hévízi Polgármesteri Hivatal	3
Érkezett:	2015. SZEPT. 23.
Szám:	13835
Mell:	



ZALA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Hévízi Polgármesteri Hivatal	Karsádi György
8300 Zalaegerszeg, Kossuth Lajos u. 1. (2)	9-23.
Íktatva:	2015. SZEPT. 23.
Szám:	PMK/208-10/2015
Ül.:	Zalaegerszeg

Ügyiratszám: ZAR/097/00216-7/2015

Tárgy: Hévíz Város HÉSZ módosításához
közegészségügyi vélemény
(egyszerűsített eljárás,
véleményezési szakasz)

Ügyintéző: Buzáné Mozsár Márta
Telefon: 92/549-192

Hiv. szám: PMK/208-3/2015
Ügyintézőjük: Karsádi György főépítész

Papp Gábor polgármester úr részére
Hévízi Polgármesteri Hivatal – Polgármesteri Kabinet

Hévíz
Kossuth Lajos u. 1.
8380

Tisztelt Polgármester Úr!

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41.§ -ban foglaltak alapján megküldött (érkezett: 2015. szeptember 08.) fenti hivatkozási számú megkeresésben foglaltakkal kapcsolatban **közegészségügyi szempontból a következő véleményt adom:**

A fenti hivatkozási számú megkeresésben megjelölt <http://onkormanyzat.heviz.hu/polgarmesteri-hivatal/telepulesrendezes> elérési helyen mellékelt „Hévíz Helyi Építési Szabályzatának módosítása 2015” című véleményezési dokumentációban foglaltak ellen (hatályos HÉSZ néhány rendelkezésnek pontosítása, ill. kisebb módosítása, magasabb rendű jogszabályokkal ellentétes rendelkezések törlése, módosítása) **közegészségügyi szempontból kifogást nem emelek.**

Zalaegerszeg, 2015. szeptember 18.

Rigó Csaba kormány megbízott nevében és megbízásából:

Tisztelettel:



Dr. Paizs Teréz
főosztályvezető
megyei tisztifőorvos

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

8900 Zalaegerszeg, Göcseji u. 24. Pf. 41.

Telefon: (36 92) 549 180, Fax: (36 92) 318 443, E-mail: titkarsag.zala@nydr.antsz.hu, Honlap: www.kormanyhivatal.hu/hu/zala



NYUGAT-DUNÁNTÚLI VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG

Szombathely, Vörösmarty u. 2.

GPS: ↑ 47.2329, → 16.6290

✉ 9701 Szombathely, Pf. 52.

E-mail: vezetes@nyuduvizig.hu

☎ (94) 521-280 Fax (94) 316-866

Karsádi György
9.25.
[Signature]

Ikt.sz.: 0432-014/2015.

Ea.: Németh Dániel

☎ 16 186-os mellék

Tárgy: Hévíz Város HÉSZ módosításának
véleményezése

Hivatkozási szám: PMK/208-3/2015.

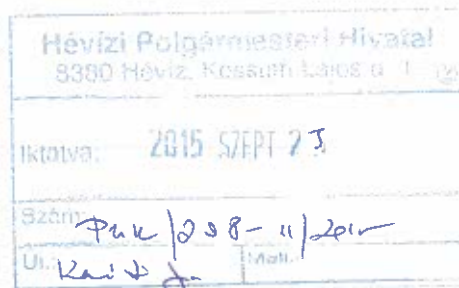
Irányítás: Karsádi György főépítész

Hévíz Város Polgármestere
Papp Gábor úr részére

Hévíz

Kossuth Lajos u. 1.

8380



Tisztelt Polgármester Úr!

A véleményezésre megküldött dokumentumokban foglaltakkal egyetértünk, kifogást nem emelünk.

Szombathely, 2015. szeptember 23.

Tisztelettel:

Engi Zsuzsanna
osztályvezető



Hévízi Polgármesteri Hivatal	2
Érkezett:	2015. Szeptember 28.
Szám:	14032
Mell.	-



**ZALA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL**

Hévízi Polgármesteri Hivatal	8380 Hévíz, Kossuth Lajos
Iktatva:	2015. Szeptember 28.
Uj.	PMK/208-12/2015
Mell.	1

Ügyiratszám: ZA/ÚO/NS/A/569/1/2015.
Ügyintéző: Mudra Zsuzsanna
Telefon: 92/549-076

Tárgy: Szakvélemény HÉSZ módosításához
Hiv. szám: PMK/208-3/2015.

Hévíz Város Polgármester

Hévíz

Kossuth Lajos u. 1.
8380

Tisztelt Cím!

A Zala Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütögi Osztályához /8900. Zalaegerszeg, Zrínyi u. 101/A/ hivatkozási számmal benyújtott kérelmében az **Hévíz város helyi építési szabályzat módosítását** küldte meg véleményezésre. Mellékletként csatolta a Hübner Tervező Kft. készített Hévíz helyi építési szabályzatának módosítása 2015. augusztus havi tervdokumentációját.

A mellékelt előterjesztési iratanyag áttanulmányozása alapján az alábbi üti szakvéleményt adom:

- A város HÉSZ szabályzatának módosításához üti, közlekedési szempontból hozzájárulunk.

A további véleményezési eljárásban részt kívánunk venni.

Szakvéleményemet a 314/2012. (XI.8.) kormány rendelet 9. mellékletében biztosított jogkörömben a Közüti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény alapján adtam ki.

Zalaegerszeg, 2015. szeptember 24.

Rigó Csaba kormány megbízott nevében és megbízásából:

Tóth András
főosztályvezető



Értesül : (tértivevénnyel):

1. Hévíz Város Polgármestere /8380 Hévíz, Kossuth Lajos u. 1.
2. Irattár (MZS Hévíz Hész szakvél 569_1_2015_09_24) Tárolva= L/ikt/K/6.


**ZALA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL**

Hévízi Polgármesteri Hivatal	3
Érkezett:	2015. Szeptember 28
Szám:	14039
Mell:	-

Ky.
Kamádi Gábor
9.28-

Ügyiratszám: ZAD/200/268-2/2015.

Tárgy: Hévíz város helyi építési
szabályzatának módosítása
egyszerűsített eljárás
véleményezési szakasz
Hiv.szám: PMK/208-3/2015.

Ügyintéző: Fercsák Ágnes

Telefon: 92/511-051

fercsak.agnes@zalakozig.hu

**Papp Gábor polgármester részére
Hévíz Város Polgármestere**

**Hévíz
Kossuth L. u. 1.
8380**

Hévízi Polgármesteri Hivatal	8380 Hévíz, Kossuth L.
Iktatva:	2015. Szeptember 28
Szám:	PMK/208-13/2015
Ül:	Km 15-
Mell:	-

Tisztelt Polgármester Úr!

Tárgyi dokumentációval kapcsolatos megkeresésére a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 41. § szerinti véleményezési szakaszban adott véleményünk a következő:

1. A szabályozási tervlapot is áttekintve felhívjuk a figyelmet arra, hogy néhány helyen a kialakult telekméretek erősen korlátozzák az elő- és hátsókert méretének hatályos terv szerinti kialakítását. Amennyiben az építési hely mérete a szabályosan kialakított, meglévő épület szélességénél (mélységénél) kisebbre adódna, valamint magán- ill. közérdeket, továbbá szomszéd jogokat nem sért, akkor a kialakult állapot szerinti (meglévő épületekhez viszonyított) elő- és hátsókert méreteket javasoljuk a telkeken megengedni, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) 36. § szerinti legkisebb telepítési távolságra vonatkozó előírások figyelembevételével. Kérjük, hogy a helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) 4. § (4) bekezdésében a szerzett jog kapcsán térjenek ki ezekre az esetekre.
2. Ugyanitt, a HÉSZ 4. § (4) bekezdésben a „teljes bontás” fogalmát javasoljuk meghatározni, ugyanis azzal megkönnyítik az építéshatósági döntéshozatalt.
3. A HÉSZ 4. § (8) bekezdés törlését kérjük, ugyanis a hivatkozott állattartási rendelet már hatályát veszítette.
4. A HÉSZ 9. § (7) bekezdésében a terepszint alatti építményekkel kapcsolatosan javasoljuk, hogy kivételes esetben, amikor a kialakult állapot és a meglévő terepszint lehetővé teszi pl. támfalgarázs létesítését - a közterületeket nem zavaróan -, az előkertben engedjék meg a terepszint alatti építmények elhelyezését.

**ÉPÍTÉSÜGYI, HATÓSÁGI, OKTATÁSI ÉS TÖRVÉNYESSÉGI FELÜGYELETI FŐOSZTÁLY
ÉPÍTÉSÜGYI OSZTÁLY**

8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi D. u. 10. Pf. 64.

Telefon: (36 92) 511 050 Fax: (36 92) 507 745 E-mail: epites.hivatal@zalakozig.hu Honlap: www.kormanyhivatal.hu/hu/zala

5. A HÉSZ 13. § (1) bekezdésben a beépítés feltételeként szabályozott közművesítettség a HÉSZ 10. § (2) bekezdésben már megállapított. Megismétlése nem szükséges.

Tájékoztatom, hogy az egyeztetési eljárás további fázisaiban is részt kívánok venni.

Felhívom figyelmét, hogy a Kr. 39. § alapján véleményeltérés esetén egyeztető tárgyalást kezdeményezhet.

Kérem, hogy a Kr. 40. § szerinti végső szakmai véleményezésre papír alapon szíveskedjék megküldeni. A vélemény kiadásának feltétele az alábbi dokumentumok megküldése:

- Partnerségi egyeztetés megtörténtének igazolása, vélemények másolata
- Államigazgatási szervek véleményeztetése megtörténtének igazolása, vélemények másolata
- Egyeztető tárgyalás megtörténtének igazolása – szükség esetén
- HÉSZ módosító rendelet tervezet
- Főépítész közreműködésének nyilatkozata

Az ügyben a hatáskört és az illetékességet a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és 7. § h) pontja állapítja meg.

Zalaegerszeg, 2015. szeptember 23.

Rigó Csaba kormány megbízott nevében és megbízásából:





**Zala Megyei
Katasztrófavédelmi Igazgatóság**

H-8900 Zalaegerszeg, Széchenyi tér 5. ☒: 8901 Zalaegerszeg, Pf.: 109
Tel: +36 (92) 549562 Fax: +36 (92) 549565 e-mail: zala.titkarsag@katved.gov.hu



503/0978(3)-900(3)

Hévízi Polgármesteri Hivatal	3
Érkezett:	2015 SZEPT 28
Szám:	14041
Mell.:	—

Karadi G. 9.28

K. J.

Szám: 37000/316-5/2015.ált.

Tárgy : Hévíz város HÉSZ szabályzatának
módosítása, véleményezése

Hiv. szám : PMK/208-3/2015.

Ügyintéző : Tóth Eszter tű. százados

Telefon : 92/549-396

Papp Gábor
polgármester

Hévíz

Kossuth u. 1.
8380

Hévízi Polgármesteri Hivatal	3
Érkezett:	2015 SZEPT 28
Szám:	PMK/208-14/2015
Mell.:	—

Tisztelt Polgármester Úr!

Értesítem, hogy **Hévíz** város HÉSZ szabályzatának módosítását a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 24. § (1) bekezdésében és a 314/2012. (XI.8.) Korm.rendelet 41. § alapján felülvizsgáltam.

A HÉSZ elfogadását nem kifogásolom.

Zalaegerszeg, 2015. szeptember 24.



Tisztelettel.

Egr. Gyula tű. ezredes
főtanácsos
katasztrófavédelmi igazgató

Készült : 2 példányban
Egy példány : 1 lap

Hévízi Polgármesteri Hivatal	2
Érkezett:	
Szám:	2015. SZEPTEMBER 30.
Mell:	



BARANYA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Karsádi György
9.30.

Hévízi Polgármesteri Hivatal	8380 Hévíz, Kossuth L.
Iktatva:	2015. SZEPTEMBER 30.
Szám:	PMK/208-16/2015
Uj:	Karsádi Gy.
Mell:	

Iktatószám: PBK/2298-2 /2015
Ügyintéző: Gacsályi Márta
(t 72/314-952/220)

Tárgy: Hévíz Város Helyi Építési Szabályzatának
módosítása

Hivatkozási szám: PMK/208-3/2015
Ügyintéző: Karsádi György főépítész

A Baranya Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztálya (továbbiakban: Bányafelügyelet) Hévíz Város Polgármesterének megkeresésére, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 38.§ (4) és (5) bekezdésére hivatkozva Hévíz Város Helyi Építési Szabályzatának módosítását tartalmazó dokumentációval kapcsolatosan az alábbi észrevételt teszi:

- A HÉSZ 3. § (2) bekezdésében a Bányafelügyelet Talajmechanikai szakvélemény helyett Geotechnikai jelentés szükségességének előírását tartja helyesnek.

Egyebekben a dokumentáció a Bányafelügyelet feladat- és hatáskörébe tartozó követelményeknek megfelel.

A Bányafelügyelet indoklásul a következőket adja elő:

Hévíz Város Polgármestere a Rendelet 41. §-a szerint kezdeményezett egyszerűsített eljárásban kereste meg a Bányafelügyeletet Hévíz Város Helyi Építési Szabályzatának módosításával kapcsolatosan. A tervezett változtatás a HÉSZ egyes elemei pontosítására, kiegészítésére, jogszabályi környezethez illesztésére vonatkozik.

A HÉSZ 3. § (2) bekezdésében megfogalmazott feltételek esetén az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 8. melléklet 6. 1. pontja nem talajmechanikai, hanem geotechnikai jelentés szükségességét írja elő, ezért a Bányafelügyelet a tervezet módosítását javasolja.

A Bányafelügyelet a mellékelt megküldött egyeztetési dokumentáció alapján megállapította, hogy a módosítás során a HÉSZ bányafelügyeleti hatáskörbe tartozó előírásai egyebekben helytállóak, az egyeztetési anyag a Bányafelügyelet követelményeinek megfelel.

Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály
Bányászati Osztály

7623 Pécs, József A. u. 5. ☎ 7602 Pécs, Pf.: 61.

☎ +36-72 314-952 ☎ +36-72 510-367 ✉ banyafelugyelet@baranya.gov.hu Honlap: www.bamkh.hu

HIVATALI KAPU 09.29.

A Bányafelügyelet véleményét a Magyar Állami Földtani Geofizikai és Bányászati Adattárban meglévő adatok és dokumentációk felhasználásával, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38.§ (4) bekezdése alapján adta ki. A Bányafelügyelet hatáskörét a bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény 43.§ (3). valamint 44.§ (1) bekezdése határozza meg. A Bányafelügyelet illetékességi területéről a Magyar Bányászati és Földtani Hivatalról szóló 267/2006. Korm. rendelet 3. § (1) bekezdése rendelkezik.

Pécs, 2015. szeptember 28.

Dr. Horváth Zoltán kormány megbízott felhatalmazása alapján kiadmányozta:



Kapja:

1. Hévíz Város Polgármestere 8380 Hévíz, Kossuth Lajos u. 1. (hivatali kapun keresztül)
2. Irattár

Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály
Bányászati Osztály

7623 Pécs, József A. u. 5. ☎ 7602 Pécs, Pf.: 61.

☎ +36-72 314-952 📠 +36-72 510-367 📧 banyafelugyelet@baranya.gov.hu Honlap: www.bamkh.hu



Balaton-felvidéki
Nemzeti Park

8229 Csopak, Kossuth u. 16.

telefon: 87/555-260

fax: 87/555-261

e-mail: bfnf@bfnf.hu

Ügyiratszám: 4269 - 2/2015.

Ügyintézőnk: Selyem Anikó

87/555-271, 30/491-0103.

Ügyintézőjük: Karsádi György főépítész

Hévíz BALATON-FELVIDÉKI NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG
Hivatal
Érkezett: 2015. SZEPTEMBER 29.
Szám: 14100
Mell:

Tárgy: Hévíz HÉSZ szabályzat módosítása
véleményezés

Melléklet: —

Hiv. szám: PMK/208-3/2015.

Karsádi György

9. 29.

Papp Gábor részére
polgármester

8380 Hévíz

Kossuth L. u. 1.

Hévíz Polgármesteri Hivatal
8380 Hévíz, Kossuth
Érkezett: 2015. SZEPTEMBER 30.
Szám: PMK/208-17/2015
Ü: Karsádi György

Tisztelt Polgármester Úr!

Megkeresése alapján a Hévíz Helyi Építési Szabályzatának módosítására vonatkozó megküldött dokumentummal kapcsolatosan az alábbi véleményezést adjuk táj- és természetvédelmi szempontból.

1./ Hévíz településre vonatkozóan a jogszabályon alapuló legfontosabb természetvédelmi és tájvédelmi követelmények, elvárások ismertetése azonos a korábban megküldött 1081-2/2014. sz. iratunkban foglaltakkal, kivéve az alábbi jogszabályban történt változást:

- 27/2015. (VI. 17.) OGY határozattal elfogadott Nemzeti Környezetvédelmi Program részeként a NEMZETI TERMÉSZETVÉDELMI ALAPTERV IV. (A természetvédelem szakpolitikai stratégiája, 2015–2020).

Felhívjuk továbbá a figyelmet a korábban szintén adatszolgáltatásként megküldött térképlapokra, különösen a „Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület” övezetére, melybe Hévíz település egésze beletartozik.

2./ A településre vonatkozó legfontosabb ágazati elhatározás a védett természeti értékek és területek (lápterületek és a Hévízi-tó Természetvédelmi Terület (továbbiakban TT)) természeti és táji értékének megőrzése.

3./ A HÉSZ tervezett módosításával kapcsolatban az alábbi véleményezést adjuk:

a.) valamennyi építési övezetben a szintterület sűrűség törlése javasolt. A szintterület sűrűség értékének törlésével az ingatlanok használati intenzitása korlátlanul megnőhet: akár a magasság növelésével, akár a terepszint alatti többszintes beépítéssel. A szintterület sűrűség megszűnő fogalma helyett ezért feltétlenül javasolunk a helyi szabályozásban egy helyi fogalom bevezetését, az aránytalan terhelés elkerülését biztosító számérték meghatározásával.

Különösen lényeges a beépítési intenzitás változatlan mértékének megőrzése a Hévízi-tó TT védett területeit illetően: Kgyh, (35.§. A R. 25. §. (4) bek)), K-k, K-ü övezetek, Ki-1, Ki-2 övezetek. E területekre többlet terhelés – az eddigi szabályozást meghaladóan – nem vihető. Az a védelem céljával és a természetvédelmi kezeléssel is ellentétes lenne. Megjegyezzük, hogy a védett területek használati intenzitás növelését jelentő változtatás vizsgálata csak a 2/2005. (I.11.) Korm rend szerinti Környezeti Vizsgálat függvényében történhetne.

b.) 19. §. A R. 30. §: (8)

Hévíz város esetében a 2000. évi CXII tv. (továbbiakban Btv) szerinti M-2 övezet (itt a HÉSZ-ben Mk kertés mezőgazdasági övezet) nagy része ráfed a Btv szerinti C-1 szőlőkataszteri területre. Vagyis a szőlőművelés az ingatlan 80%-ára vonatkozóan törvényi előírás az építés feltételeként. E feltétel vonatkozik a még beépítetlen ingatlanokra is, és vonatkozott – beépítésükkor - a már épülettel rendelkező ingatlanokra is. (Megjegyezzük, hogy 2000. előtt is a szőlőhegyek általános előírása volt a szőlőművelés az építés feltételeként.)

A jelen engedmény e joghelyekkel ellentétes lenne, emellett a tájkarakter megváltozását is jelentené. Ezért kérjük a jelen javaslat átgondolását és módosítását.

c.) 15. §. (2) A R. 19.§. (5)

A meglevő épületek esetében - a kialakult magasságot túllépő épületek esetében - aránytalanul magas beépítés is kialakulhat a javasolt módosítással! Javasoljuk megfontolni.

d.) Elírás. 31. §. AR 20.§. (19) bek hatályát veszti – helyesen A R. 20. §: (12) bek

e.) 36.§. A R 26. §. (7) bek – Az előírás fenntartása, megelőző tájvizsgálat függvényében történő döntés változatlanul szükséges. A TT területén és a települési külterületen antennatorony elhelyezése nem fogadható el. Hivatkozunk a 2003. évi XXVI tv-ben szereplő Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetére, melybe a település tartozik. Felmerülő igény esetén egyedi megoldás megkeresése szükséges, ennek rögzítését kérjük a HÉSZ-ben.

f.) A R. 2. §: A Hévíz speciális hidrogeológiai és építésföldtani adottságai miatt alkalmazandó szabályok a Hévízi-tó Védelmét Biztosító Vízgazdálkodás Megalapozása c dokumentum alapján kerültek megfogalmazásra. A hidrologiai és geo technikai szempontból érzékeny területek övezeteiben (A-C övezetek) változatlanul szükséges a természetvédelmi és vízügyi „szakhatósági” közreműködés az engedélyezések során, alkalmazva a kutatások további tanulságait is (beleértve a Város Épített Környezetének a Tóra és a Termál Forrásokra Gyakorolt Hatásáról készült kutatások és a Hévízi-Tó Átfogó Tóvédelmi Programja, valamint a folyamatos monitorozás dokumentumait). Szintén szükséges a Hévízi-Tó Természetvédelmi Terület Természetvédelmi Kezelési Tervének betartása – melyet a 23/2006. (IV. 20.) KvVM rendelet emelt jogszabállyá.

A felsoroltak nem képzelhetők el a nevezettek szakmai közreműködése nélkül, ezért ennek kikérése is szükséges az érintett hatósági szervezetektől.

Ezért a 2. §. (8) pontjának törlése helyett annak aktualizálása szükséges a jelenlegi környezet-természetvédelmi és a vízügyi hatósági munkát végző szervezetek nevesítésével.

g.) 3. §. A R 8. §: módosítása javasolt. Mindaddig nem teljesültek a paragrafusban foglalt előírások, a védett területeket érintő építésekkel kapcsolatban (TT. Lápterületek) még egyetlen ilyen típusú megkeresés sem érkezett Igazgatóságunkhoz. A szakasz módosítása helyett ezen gyakorlat megváltoztatását tartjuk szükségesnek és ismételten felajánljuk szakmai segítségünket a védett területeket érintő kérdések előkészítésében. A természetvédelmi kezelési tervben és jogszabályokban foglaltak sok esetben nem kellően ismertek a beruházások tervezői, megvalósítói körében. Ennek hiányában a védelemmel ellentétes hatású, többnyire nem megfordítható következményekkel járó beavatkozások történhetnek.

A bekezdés módosítását a leírtak beépítésével tudjuk támogatni.

A HÉSZ módosítás jóváhagyását – fenti hivatkozással – a felsoroltak beépítése esetén támogatjuk. Kérjük Igazgatóságunk bevonását az eljárás további folyamatába is.

Nem a jelen módosítás tárgya, de ezúton jelezzük, hogy a HÉSZ 33. §. „A természeti értékek védelme” c. szakasz teljesen elavult, aktualizálása szükséges a HÉSZ készülő felülvizsgálata során, ill. a jogszabályi módosulások már a jelen HÉSZ módosítás során. Kérjük ennek egyeztetését.

Jelen véleményezést Igazgatóságunk a 314/2012. (XI.8) Korm rend alapján adta, a 71/2015. (III.30.) Korm. rendelet 37. §. d) pontja értelmében, tekintettel az 1996. évi LIII. törvényre, a 19/1993. (IV. 7.) KTM rendeletre a Hévízi-tó Természetvédelmi Terület létesítéséről, a 23/2006. (IV. 20.) KvVM rendeletre a Hévízi-tó Természetvédelmi Terület bővítéséről, 1/2002. (I. 15.) KöM rendeletre, a vonatkozó nemzetközi egyezményekből adódó kötelezettségekre, a 2000. évi CXII tv, az OTv és az építésügyi jogszabályok előírásaira.

Csopak, 2015. szeptember 23.

Tisztelettel:


Puskás Zoltán
igazgató



Kapják:

1. Címzett – **tértivevénnnyel**
2. Karsádi György főépítész e-mailben - karsadi.gyorgy@hevizph.hu
3. Irattár

Hévízi Polgármesteri Hivatal	3
Érkezett:	2015. OKT. 2
Szám:	14248
Mell:	



Öntelt

*Karáczi György
10.2.*

KESZTHELY VÁROS POLGÁRMESTERE

ügyirat száma: 3/1631-2/2014
tárgy: Hévíz HÉSZ módosítás -
 vélemény
Hiv.szám.: PMK/208-3/2015

ügyintéző neve: Riedl Tamás
ügyintéző telefonszáma: 83/ 505 580

Hévíz Város Polgármestere
Papp Gábor polgármester

8380 Hévíz
 Kossuth Lajos u.1.

Hévízi Polgármesteri Hivatal 8380 Hévíz, Kossuth Lajos u. 1. ②	
Iktatva: 2015 OKT 02	
Szám: PMK/208-10/2015	Dátum: 2015.10.20
Előírt: <i>[Signature]</i>	Mell: <i>[Signature]</i>

Tisztelt Polgármester Úr!

Keszthely Város Önkormányzata nevében Hévíz Város Helyi Építési Szabályzatának módosításával kapcsolatban, a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 41. § (3) bek. alapján az alábbi véleményt adom:

Mivel a módosítás csak a HÉSZ szöveges rendelkezéseit érinti, szerkezeti és szabályozási tervet nem érint, így nincs hatással Keszthely Város településfejlesztési elképzeléseire, településrendezési terveire.

Az eljárás további szakaszaiban nem kívánok részt venni.

Keszthely, 2015. szeptember 23.

Tisztelettel

[Signature]
Ruzsics Ferenc
 polgármester

Keszthely, a Balaton fővárosa