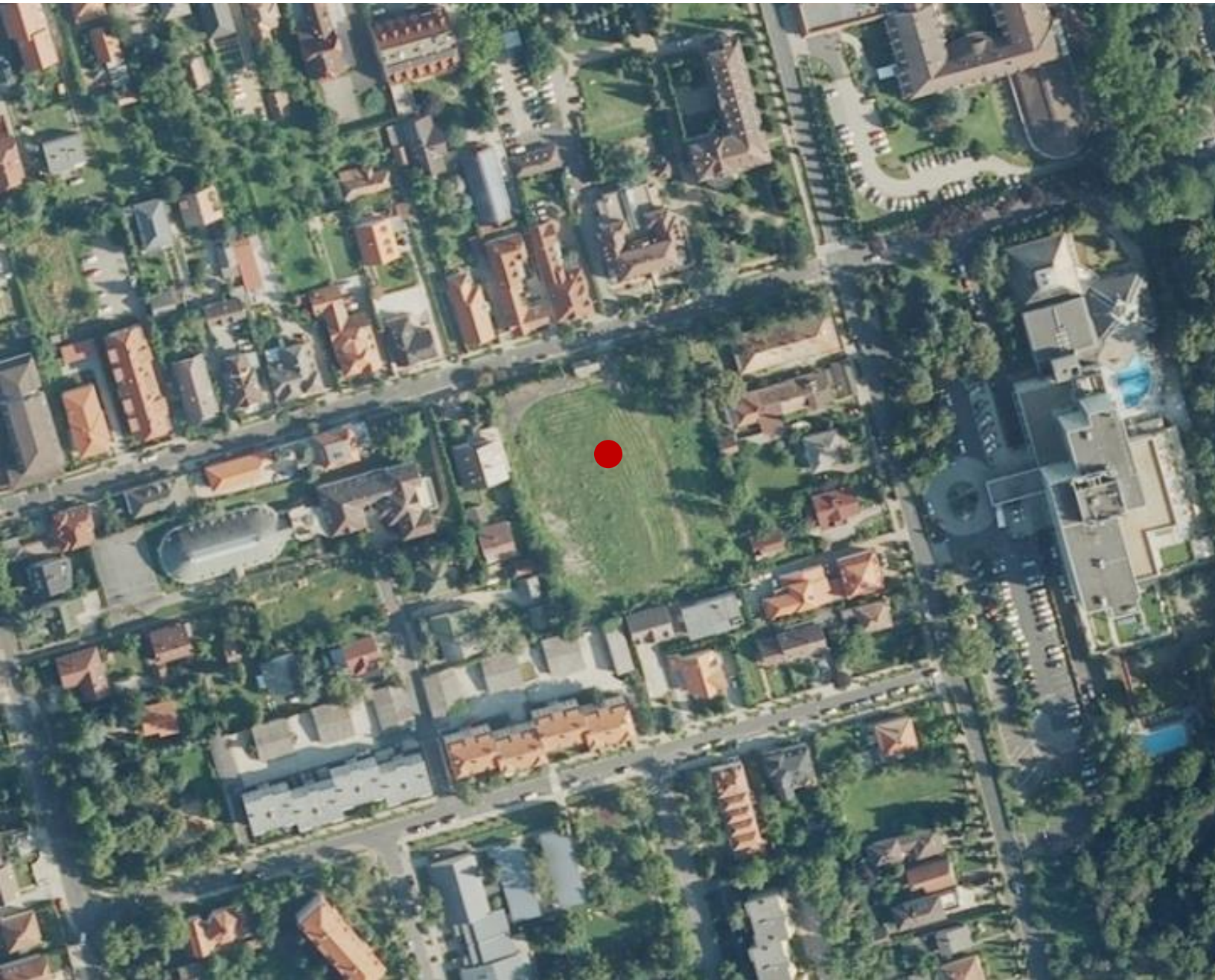


# HÉVÍZ VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK  
2022. ÉVI 3. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA  
EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSBAN  
*VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ*



2022. NOVEMBER

**Készítette:** 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.

# HÉVÍZ VÁROS

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK

### 2022. ÉVI 3. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

### EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSBAN

#### TERVEZŐK:



**DR. KOVÁCS PÉTER**

**SCHLITT RENÁTA**

TELEPÜLÉSTERVEZŐ TT-02-0656

OKL. TÁJÉPÍTÉSZMÉRNÖK

**2022. NOVEMBER**

**Megrendelő:** Hévíz Város Önkormányzata

**Készítette:** 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.



## TARTALOMJEGYZÉK

|   |    |
|---|----|
| I. ELŐZMÉNYEK.....  | 4  |
| II. A MÓDOSÍTÁS, A HELYSZÍN ÉS A FEJLESZTÉCI CÉL BEMUTATÁSA.....  | 5  |
| JÓVÁHAGYÁSRA NEM KERÜLŐ MUNKARÉSZEK.....  | 9  |
| III. MEGALAPOZÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK.....   | 10 |
| 1. A település tervi előzményeinek vizsgálata .....   | 10 |
| 1.1. A hatályban lévő településrendezési eszköz.....  | 10 |
| 2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK, VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK .....  | 13 |
| 2.1. Településszerkezeti változások bemutatása.....   | 13 |
| 2.1.1. Szerkezetet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek.....  | 13 |
| 2.1.2. Védelmi és korlátozó elemek.....   | 13 |
| 2.1.3. Szerkezeti terv változásának bemutatása .....  | 14 |
| 2.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA.....  | 16 |
| 3. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA .....                               | 19 |
| 3.1. Térségi területfelhasználások .....  | 19 |
| 3.2. Új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó szabályok .....   | 20 |
| 3.3. Országos és kiemelt térségi és egyedileg meghatározott megyei övezetek .....   | 20 |
| 4. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLATOK.....   | 41 |
| 4.1. Tájhasználat, tájvédelem természetvédelmi javaslat .....   | 41 |
| 4.1.1. Táj szerkezet, tájhasználat, táj- és tájképvédelem .....   | 41 |
| 4.1.2. Természetvédelem .....   | 41 |
| 4.1. Biológiai aktivitásérték.....  | 41 |
| 5. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE .....  | 41 |
| 6. ÖRÖKSÉGVÉDELEM, AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEI .....   | 42 |
| 7. Épített környezet vizsgálata.....  | 42 |
| 7.1. Épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata .....  | 42 |
| 7.2. Az építmények vizsgálata.....  | 43 |
| 7.3. A településképi rendelettel való összhang vizsgálata.....  | 47 |
| 7.4. Az illeszkedés értékelése .....  | 49 |
| 8. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT .....   | 51 |
| 9. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT.....  | 51 |
| 10. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK .....  | 51 |
| JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK.....   | 54 |
| A SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK HATÁROZAT-TERVEZETE .....   | 55 |
| HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK RENDELET-TERVEZETE.....  | 61 |
| MELLÉKLETEK.....  | 64 |
| 1. MELLÉKLET Eljárás megindításáról szóló településfejlesztési döntés .....   | 65 |
| 2. MELLÉKLET A helyi partnerségi egyeztetés lezárásáról és a környezeti értékelés szükségességéről szóló önkormányzati döntés ..... | 65 |
| 3. MELLÉKLET Tervezett helyszínrajz.....  | 65 |

## I. ELŐZMÉNYEK

---

Hévíz város településrendezési eszközeinek 2022. évi 3. számú módosítása egy módosítási indítványt tartalmaz. A módosítás célja a 1414 hrsz. ingatlanon tervezett lakterületi fejlesztés megvalósításához szükséges településrendezési környezet módosítása, a terület övezeti besorolásának pontosításával. A módosítás alapvetően nem eredményez jelentős változást a település szerkezetében, nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület.

Hévíz város hatályos településrendezési eszközei, melyek a jóváhagyás óta többször módosításra kerültek a következők:

- Hévíz város 342/2015. (XII.31.) önkormányzati határozattal elfogadott Szerkezeti terve
- Hévíz város 45/2016 (XII.22.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról

Hévíz város Önkormányzat Képviselő-testületének hatályos településrendezési tervei módosításának szándékát, településfejlesztési döntését a 195/2022. (XI.7.) határozatban fogalmazta meg, mellyel egyben az érintett ingatlant (1414 hrsz.) kiemelt fejlesztési területté nyilvánította (1. melléklet). A módosítás során a településszerkezeti terv és a szabályozási terv változik, a Helyi Építési Szabályzat előírásainak módosítása nem merül fel.

Önkormányzat a településrendezési eszközök módosításának egyeztetési eljárását a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm.rend.) 68.§ (1) b) pontja alapján egyszerűsített eljárásként kívánja lefolytatni.

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

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

A módosítással kapcsolatban a környezet védelméért felelős szervek megkeresésre kerültek környezeti értékelés szükségességével kapcsolatban. A véleményt megfogalmazó szervek egyike sem tartotta szükségesnek környezeti értékelés készítését. Az Állami Főépítési Iroda kérésére a dokumentáció kiegészítésre került a környező tömbök építészeti értekeinek és karakterének a vizsgálatával. A módosítás során a BFKH gyógytényezőkre vonatkozó kérésének megfelelően a módosítás során figyelembe vettük a gyógyhelyekre és azok környezetére vonatkozó előírásokat. A módosítással érintett terület a gyógyhely védőterületén kívül, de ahhoz közel helyezkedik el, a módosítás jellege nem befolyásolja negatívan a gyógyhely jelenlegi állapotát.

A Képviselő-testület a 212/2022. (XI.24.) határozatában kimondta, hogy a módosításhoz nem készül külön környezeti értékelés, továbbá lezárta a helyi partnerségi egyeztetést.

## II. A MÓDOSÍTÁS, A HELYSZÍN ÉS A FEJLESZTÉCI CÉL BEMUTATÁSA

A módosítással a Hévíz Park u. 3. szám alatt található, 1414 hrsz-ú ingatlan érintett. A módosítási terület település szerkezetén belül egyedülálló elhelyezkedéssel rendelkezik. A belváros szívében, mégis csendes környezetben, a Hévízi gyógy-tótól 5 perc sétára található, jelenleg utolsó üresen álló, nagyméretű fejlesztési terület ebben a településrészben.



A módosítási terület Hévízen belüli elhelyezkedése és lehatárolása  
(Ortofoto forrás: E-közmű)

### A MÓDOSÍTÁSI TERÜLET JELENLEGI ÁLLAPOTA

A 1414. hrsz-ú telek 5822 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett beépítetlen művelési ágba sorolt, a természetben egy épületet tartalmazó, belterületi ingatlan. Az ingatlanon korábban a "Belügyi üdülő" épülete állt, amely a rendszerváltást követően elbontásra került. Az évek során több koncepció terv is készült az ingatlan hasznosítására, de egyik sem valósult meg, így az ingatlan jelenleg is üresen áll.

Környezete építészetileg vegyes képet mutat, közvetlen környezetében megtalálhatóak a családi házas beépítés mellett, a múlt századi villaépületek, az öt emeletes blokkházak, szocialista korszak monumentális szállodaépületei és intézményi létesítmények is.

## A FEJLESZTÉSI CÉL BEMUTATÁSA

A területre vonatkozóan a *CSM Architect Kft.* készített beépítési vázlattervet, mely projektleírásában az alábbi fejlesztési célokat határozta meg. Az ingatlanon a beruházó egy 70-80 lakóegységből és egyéb kiszolgáló funkcióból álló, prémium minőségű társasházi épületegyüttest kíván megvalósítani. A cél, hogy a korabeli fürdőváros hangulatát és építészeti stílusát megidéző modern épületegyüttes kerüljön létrehozásra. A telken két ~13,0 m épületmagasságú épület elhelyezése tervezett. Az épületekben a lakó funkció mellett a következő szolgáltatásokat tervezik kialakítani:

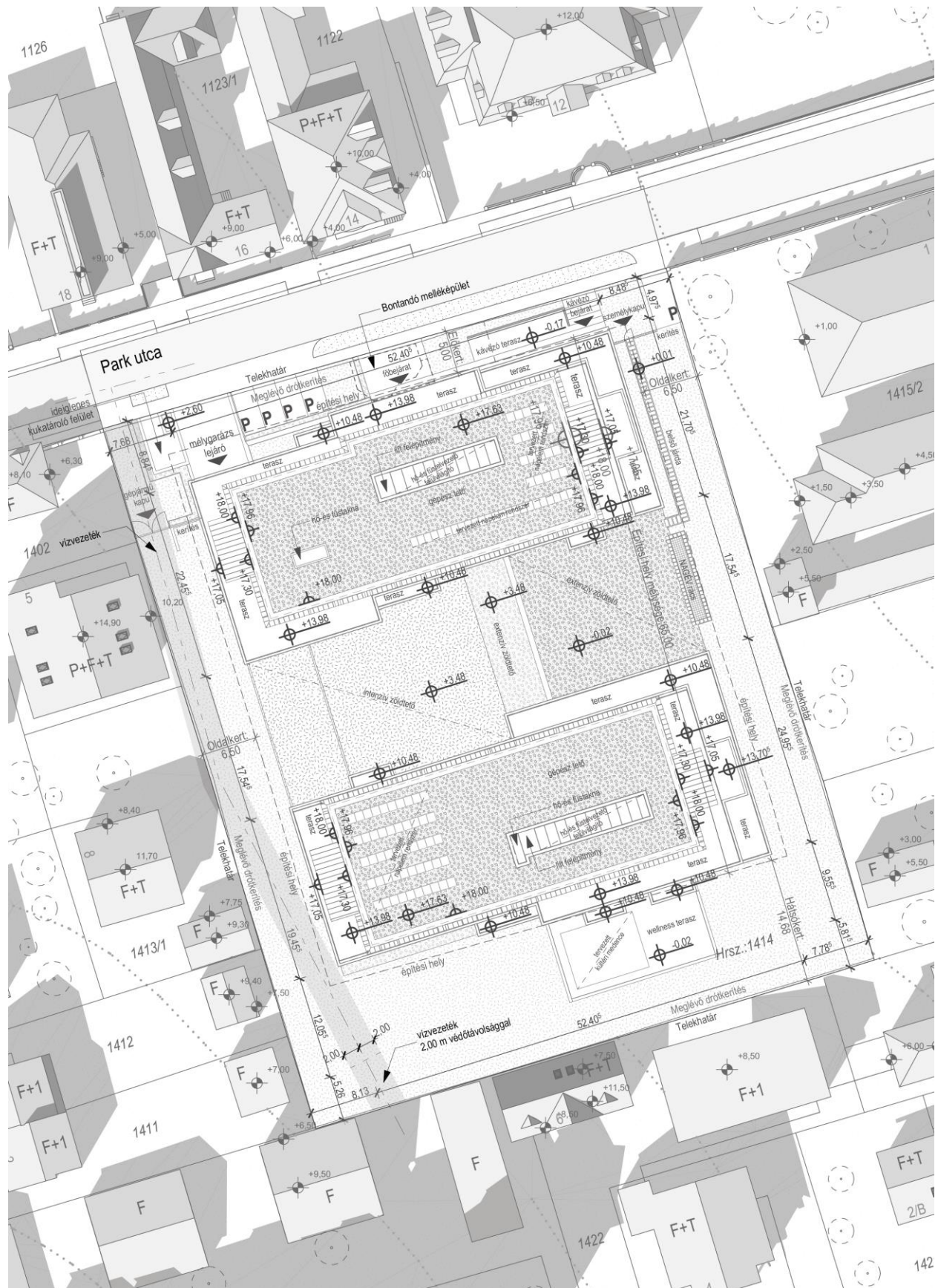
- közös használatú lobby tér
- épületen belül elérhető kávézó és francia pékség
- beltéri és kültéri medence, szauna és gőzkabin
- fitneszterem kardió gépekkel
- masszázs terem
- minden lakáshoz saját használatú mélygarázs
- saját tároló a pince szinten
- közös kerékpár tároló a pince szinten
- liftek
- e-car és e-bike töltőállomás
- házon belül mosoda
- takarító szolgálat egyedi igények szerint
- közös pihenő terasz és park

A fejlesztési célok megvalósíthatósága érdekében a beruházói kérés – a tervezett funkcióinak megfelelően – arra irányult, hogy az ingatlant a szomszédos területhez hasonlóan Ln-2 építési övezetbe kerüljön átsorolásra.





**A tervezett fejlesztés látványtervei (Forrás: CSM Architect Kft. tervei)**



A tervezett fejlesztés helyszínrajza (Forrás: CSM Architect Kft. terve)



## **JÓVÁHAGYÁSRA NEM KERÜLŐ MUNKARÉSZEK**

### III. MEGALAPOZÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

#### 1. A TELEPÜLÉS TERVI ELŐZMÉNYEINEK VIZSGÁLATA

##### 1.1. A HATÁLYBAN LÉVŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZ

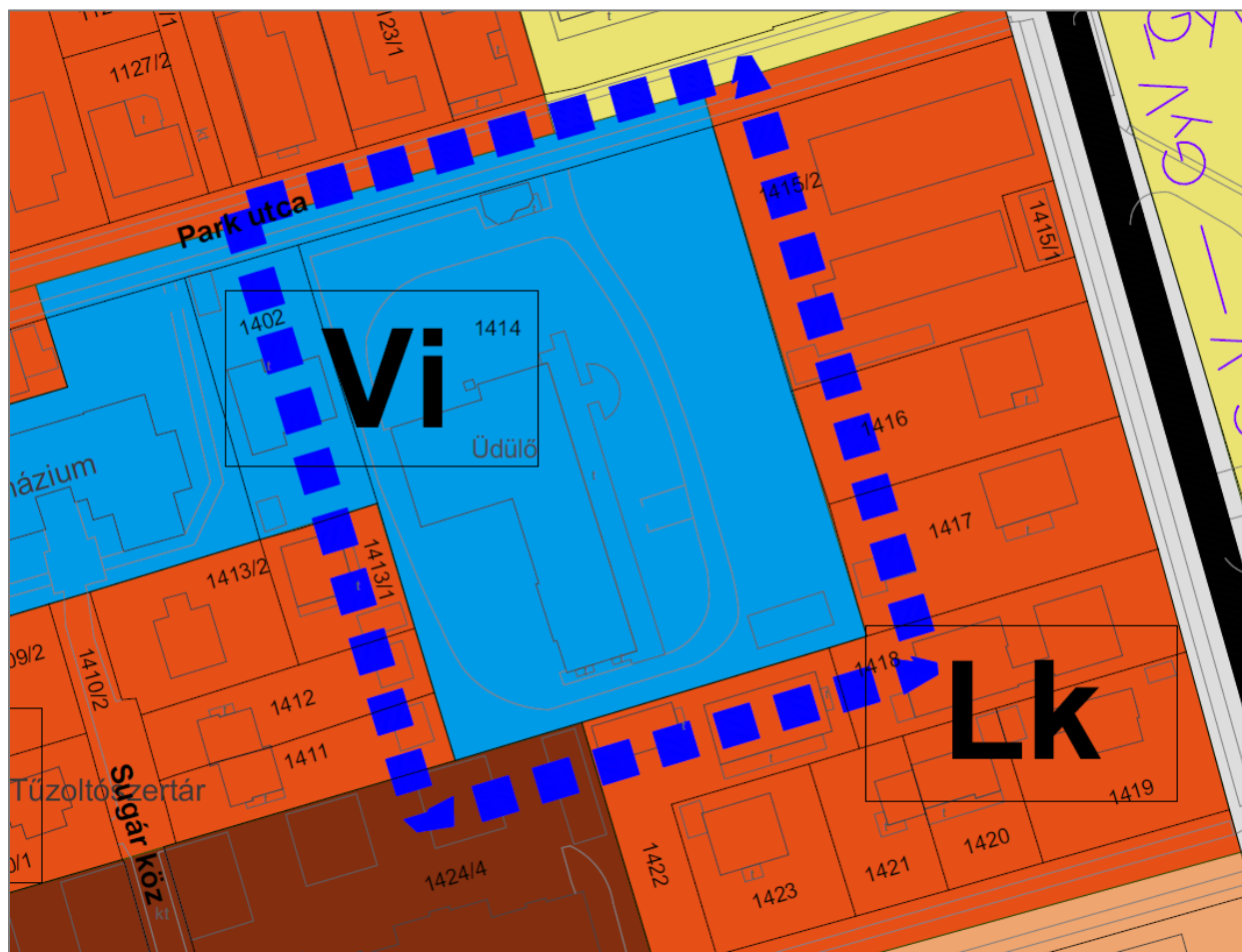
Hévíz város hatályos településrendezési eszközei, melyek a jóváhagyás óta többször módosításra kerültek, a következők:

- Hévíz város 342/2015. (XII.31.) önkormányzati határozattal elfogadott Szerkezeti terve
- Hévíz város 45/2016 (XII.22.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról

##### TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

A város településrendezési eszközei intézményi vegyes területbe (Vi) sorolják a módosítással érintett 1414 hrsz-ú ingatlant. A területet nagyobb arányban kisvárosias lakóterületek övezik, északi szomszédságában üdülőházas üdülőterület, déli szomszédságában pedig nagyvárosias lakóterület is megjelenik. Keleti oldalról a Bibó István Gimnáziummal és annak bővítésére szánt további intézményi vegyes területbe sorolt telkekkel szomszédos.

A módosítással érintett terület a hatályos településrendezési eszközök alapján gyógyhely határán belül helyezkedik el. A tömbbel határos keleti tömb pedig a gyógyhely védett területeihez tartozik. A területet egyéb védelmi és korlátozó elemek nem érintik.



Kivonat a hatályos Szerkezeti tervből

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

A szabályozási terv – a településszerkezeti tervvel összhangban – a szomszédos gimnáziummal azonos Vi-SZ (intézményi vegyes) építési övezetbe sorolja a módosítással érintett ingatlant. A hatályos HÉSZ a következő előírásokat fogalmazza meg az építési övezetre vonatkozóan:

### „20. Vi jelű Intézményi övezet

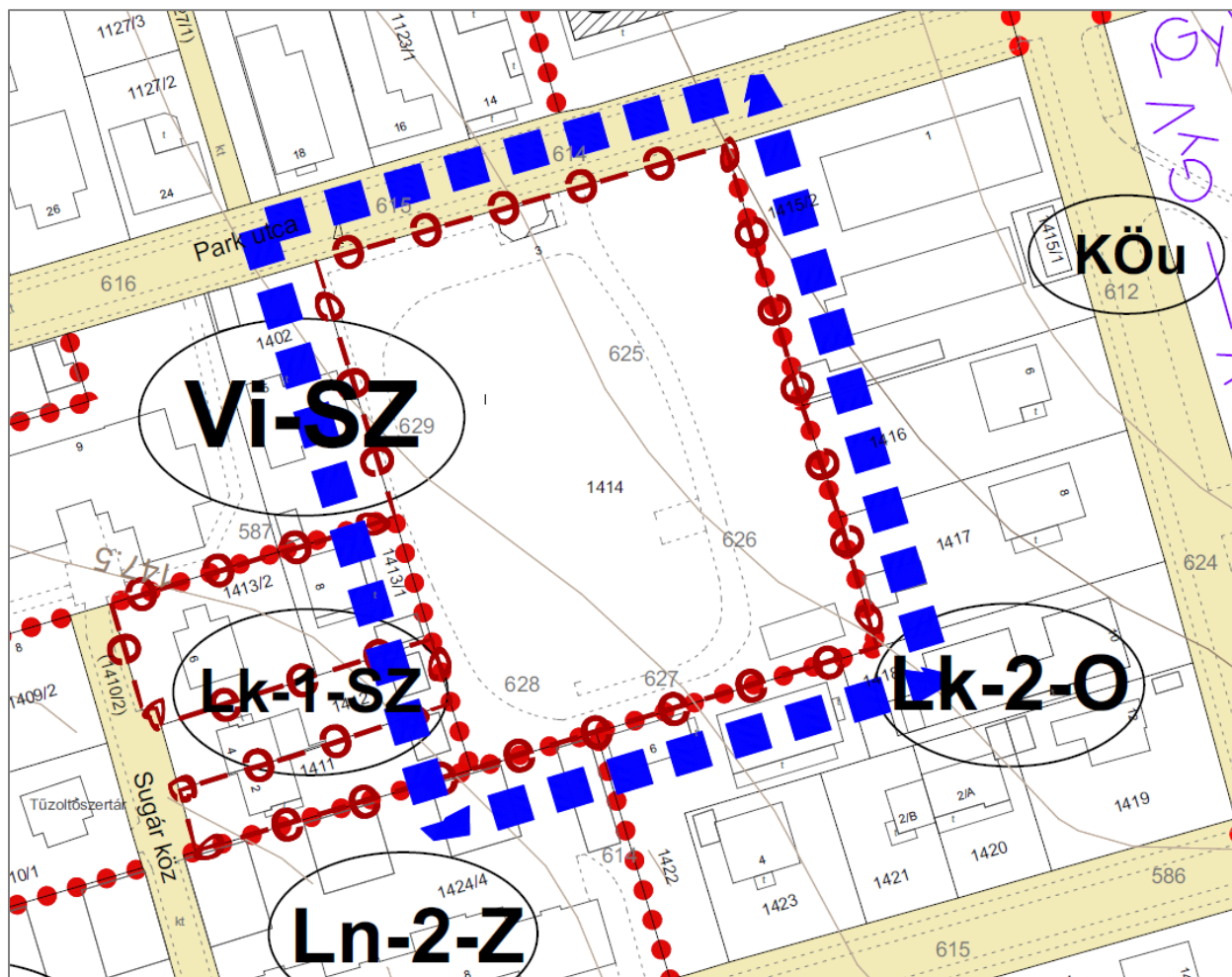
**24. § (1)** Az építési övezetben az OTÉK 17. §-ában részletesen megnevezett rendeltetésű épületek és lakóépületek helyezhetők el.

(2) A betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

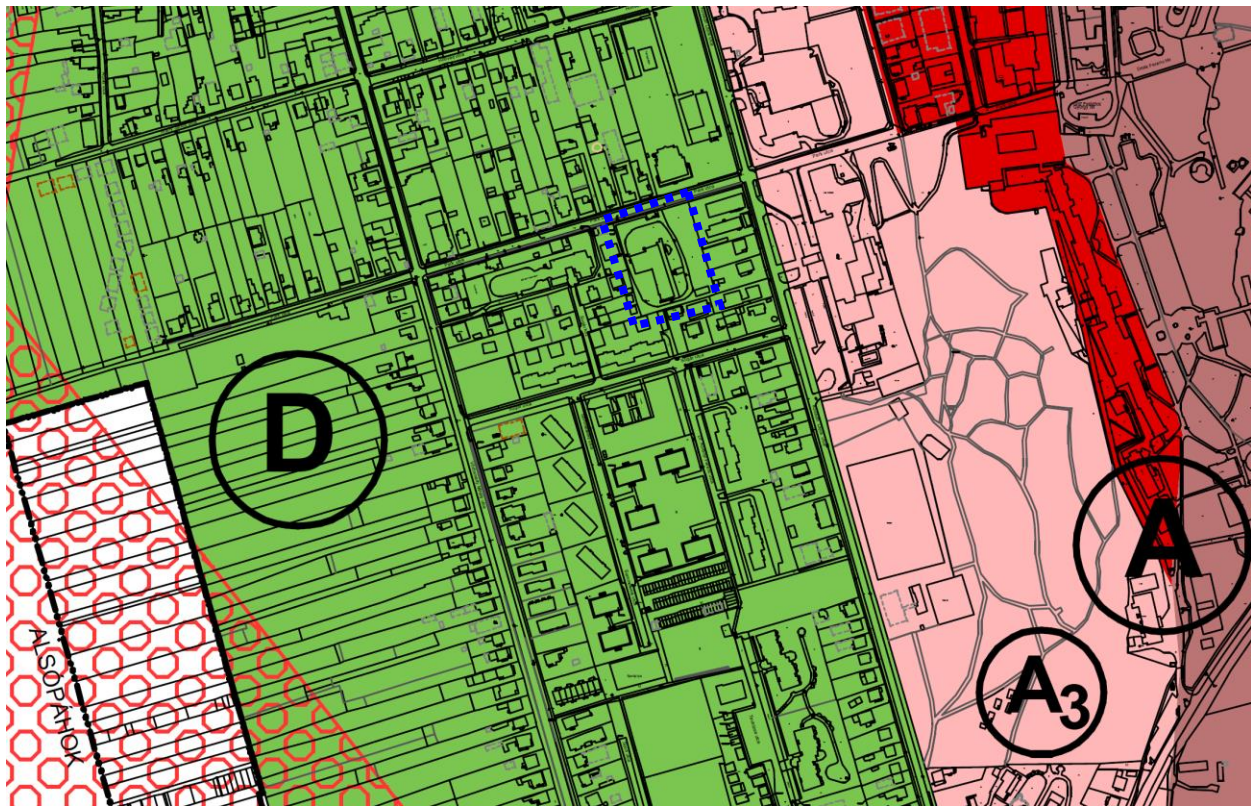
|     |  |                |                |
|-----|--|----------------|----------------|
| a)  | <b>Vi jelű építési övezet</b>                    |                |                |
| aa) | A kialakítható telek legkisebb mérete            | 1000           | m <sup>2</sup> |
| ab) | A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete | 15             | m              |
| ac) | A beépítési mód                                  | szabadon álló* |                |
| ad) | A megengedett legnagyobb épületmagasság          | 7,5            | m              |
| ae) | A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke    | 40             | %              |
| af) | A zöldfelület legkisebb mértéke                  | 40             | %              |

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

(3) A külön önkormányzati rendeletben felsorolt telkekre az oktatási intézmények bővíthetőségének biztosítására elővásárlási jogot kell bejegyezni.”



A módosítási terület HÉSZ Hidrogeológiai és építésföldtani adottságok című tervlapmelléklete alapján „D” hidrogeológiai szempontból kedvező adottságú területként lehatárolt.



Kivonat a Hidrogeológiai és építésföldtani adottságok című tervlapmellékletből

A HÉSZ 14.§-a a következő előírásokat fogalmazza meg a „D” területekre vonatkozóan:

**„11. Speciális hidrogeológiai és építésföldtani adottságai miatt alkalmazandó szabályok**

**14.§ (1) Általános követelmények:**

- a) Szennyvíz és csapadékvíz szikkasztás szigorúan tilos.
- b) Szilárd burkolatú utakat és térburkolatot vízzáróan, csapadékvízelvezető-rendszerrel szabad csak építeni. (...)

**(5)D jelű környezethidrologiai és geotechnikai szempontból kedvező adottságú területen:**

- a) Talajmechanikai szakvéleményalapján 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 geotechnikai 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.

## 2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK, VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

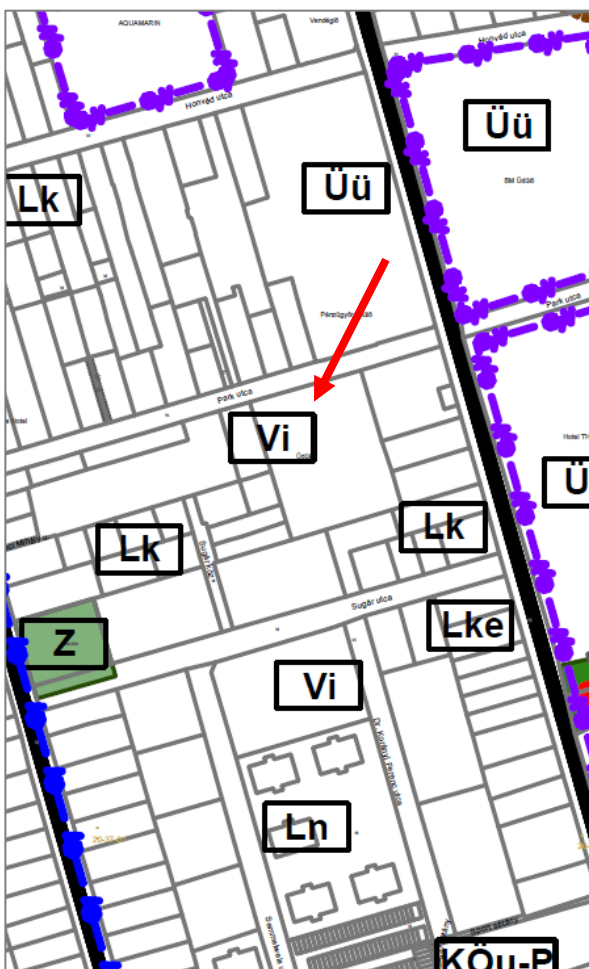
### 2.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA

#### 2.1.1. SZERKEZETET MEGHATÁROZÓ NYOMVONALAS ÉS TAGOLÓ ELEMEEK

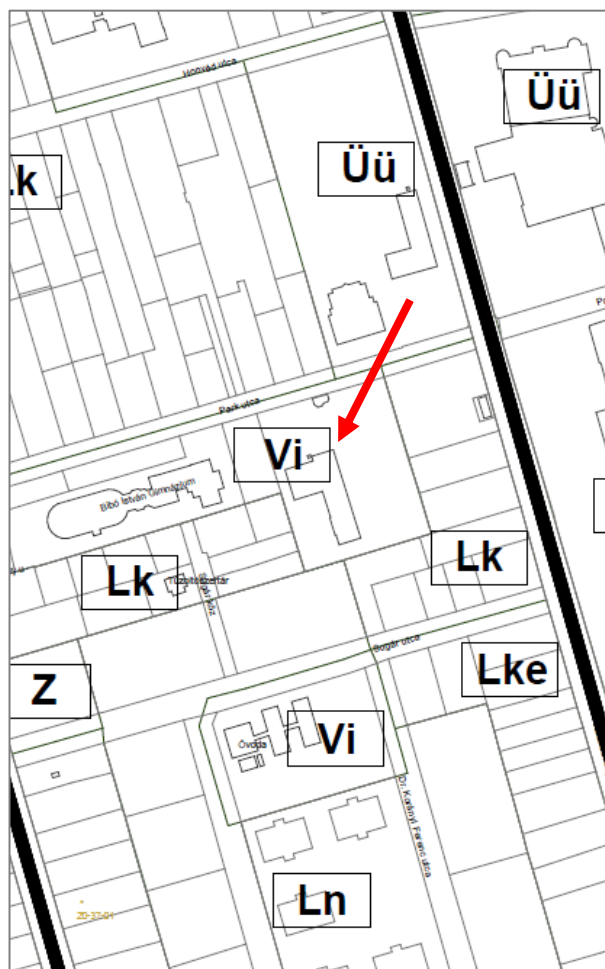
A módosítással érintett területen, illetve annak közvetlen környezetében a szerkezetet meghatározó jelentős közlekedési vagy egyéb nyomvonalas és tagoló elem nem található.

#### 2.1.2. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMEEK

A módosítási területet a Hévízi-tavat körülölelő gyógyhely területébe tartozik. Egyéb védelmi vagy korlátozó tényezővel nem érintett az ingatlan.



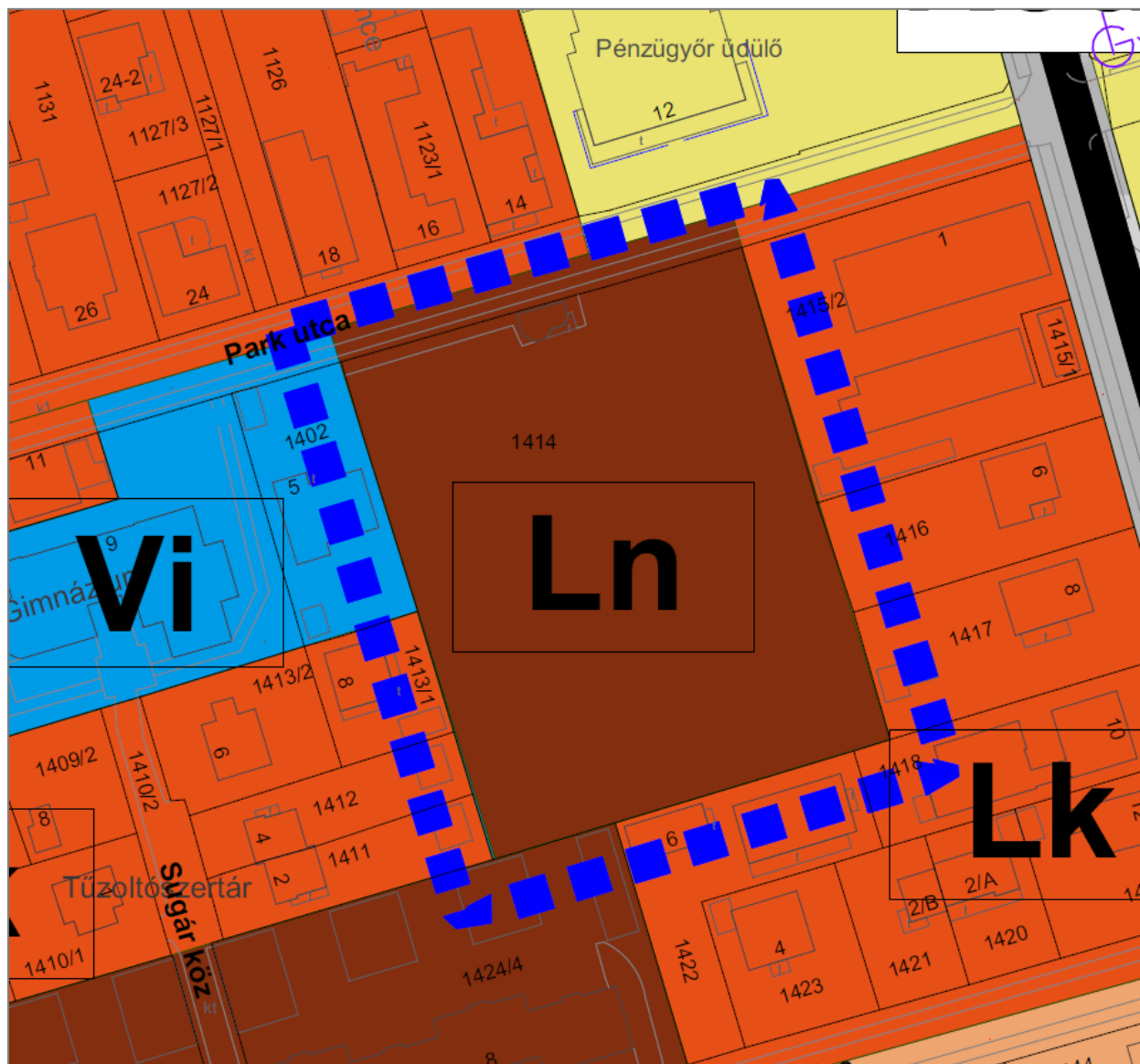
Kivonat Hévíz város szerkezetet meghatározó nyomvonalat és tagoló elemeit bemutató tervlapból



Kivonat Hévíz város védelmi és korlátozó tényezőit bemutató tervlapból

### 2.1.3. SZERKEZETI TERV VÁLTOZÁSÁNAK BEMUTATÁSA

A fejlesztési cél az érintett ingatlanon lakások, és azokat kiszolgáló rendeltetések elhelyezése. A tervezett fejlesztés funkciójában és épületmagasságában tér el a hatályos terv szerinti besorolásoktól. Terület-felhasználás tekintetében a tervezett fejlesztés a délről szomszédos Ln terület-felhasználáshoz illeszkedő. A módosítás során az érintett 1414. hrsz-ú ingatlan intézményi vegyes területből nagyvárosias lakóterület területfelhasználási egységbe kerül átsorolásra. A módosítás során a településszerkezeti terv leírásának 2. Változások (beavatkozások és ütemezések) és a 3. Település területi mérlege fejezete módosul a területfelhasználás változások mértékének megfelelően, a határozat-tervezetben bemutatottak szerint.



Kivonat a tervezett településszerkezeti tervből

**JELMAGYARÁZAT**

- Módosítási terület határa
- Közigazgatási terület határa
- Meglévő belterület határ
- Tervezett belterület határ
- Nagy távlatú fejlesztési terület határa

**BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK**

MEGLÉVŐ TERVEZETT

- Nagyvárosi lakóterületek
- Kisvárosi lakóterületek
- Kertvárosi lakóterületek
- Településközpont vegyes területek
- Intézményterület
- Üdülőházas üdülőterületek
- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek
- Különleges területek-sportterület
- Különleges területek-gyógykemping
- Gyógykórház és Gyógyfürdő létesítmények területe
- Különleges idegenforgalmi fejlesztési terület
- Különleges idegenforgalmi fejlesztési terület védett, vagy érzékeny természeti területen
- Különleges közlekedési létesítmények - autóbussz pályaudvar
- Különleges üzemi terület
- Különleges üdülőterület

**BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**

MEGLÉVŐ TERVEZETT

- Beépítésre nem szánt különleges sportterület
- Beépítésre nem szánt különleges temető terület
- Beépítésre nem szánt különleges fásított v. burkolt közterület
- Zöldterület, közpark
- Védelmi erdő
- Gazdasági erdő
- Közjóléti erdő
- Általános mezőgazdasági területek (szántó, rét, legelő, gyepek)
- Kertes mezőgazdasági területek
- Vizgazdálkodási területek
- Ásványi nyersanyag tekintetében megkutatott terület határa

**ÖRÖKSÉGVÉDELME**

- Világörökség várományos terület határa
- Műemlék
- Műemléki környezet határa
- Helyi építészeti értékvédelmi terület határa
- Régészeti lelőhely határa, azonosítója
- Világörökség várományos terület határa
- Gyógytó
- Gyógyhely határa
- Gyógyhely határának javasolt módosítása

- Gyógyhely védett területe
- Országos jelentőségű természetvédelmi terület határa
- Lápterület (Ex lege védett)
- Nemzeti ökológiai hálózat - magterület
- Nemzeti ökológiai hálózat - ökofolyoso
- Nemzeti ökológiai hálózat - puffertérület
- Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
- Tájkarakter védelem szempontjából kiemelten kezelendő terület
- Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület határa
- Egyedi tájérték határa
- Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete

**KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK**

- Főút - meglévő
- Gyűjtőút - meglévő
- Gyűjtőút - tervezett
- Tervezett főbb közlekedési útvonalak, vízmozgást biztosító útszakasz. Keszthely jóváhagyott szerkezeti terve alapján
- BTSZ-ben szereplő úthálózati elem
- Javasolt kiszolgáló út
- Gyalogos forgalmú terület
- Kerékpárút nyomvonala
- Közterületi fásított parkoló terület - meglévő
- Közterületi fásított parkoló terület - tervezett
- Jelentős közhasználatú parkolóhely
- Autóbussz pályaudvar
- Főút védőtávolságának határa

**KÖZMŰVEK**

- Villanyvezeték
- Villanyvezeték védőtávolságának határa

Meglévő Tervezett

- Szennyvízátelő
- Gázfogadó állomás
- Víztorony
- INTÉZMÉNYEK**
- Igazgatási központ
- Oktatási központ
- Művelődési központ
- Egyházi központ
- Egészségügyi központ
- Kórház
- Sport központ
- Termál strand
- Kemping
- Temető

|   |  |   |  |
|---|--|---|--|
| <b>HÜBNER</b> ÉPÍTÉSZETI STÚDIO ÉS KER. KFT.<br>PÉCS, JÁNOS U. 8. |  | 5T<br>SZERKEZETI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI KFT.               |  |
| <b>HÉVÍZ</b><br>TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE<br>SZERKEZETI TERV       |  | HÉVÍZ VÁROS<br>SZERKEZETI, SZÁMVEZÉSI TERVEK MÓDOSÍTÁSA |  |
| 2018. DECEMBER 12.  |  | 2018. DECEMBER 12.                                      |  |
| HÉVÍZ VÁROS ALKALMAZTATÓI FELTÁRÓKÉRDŐJELE                        |  | SZERKEZETI TERV   |  |
| A TERV ÁRÁNDI, TERVEZŐ KFT. SZÜLELMÉNEK ALATT ÁLL.                |  | MFT: 0000   |  |

**A szerkezeti terv tervezett jelmagyarázata**

## 2.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

A hatályos szabályozási terv – a településszerkezeti tervvel összhangban – a 1414 hrsz-ú ingatlant intézményi vegyes terület építési övezetbe (Vi-SZ) sorolja. A területen az egykori épületek egy kivétellel elbontásra kerültek. Az ingatlan tulajdonosa lakóterületi fejlesztés kíván végrehajtani itt. A területen már nem tervezett a szomszédos iskola bővítése, az más ingatlanok igénybevételel valósul meg, így a Vi-SZ övezet fenntartása ma már nem indokolt. A terület jelenlegi övezeti besorolása a tervezett fejlesztést nem teszi lehetővé, emiatt a településrendezési eszközökben más területfelhasználási egységbe, építési övezetbe szükséges átsorolni. Mivel a területen 70-80 lakásos társasházi fejlesztés tervezett, megközelítőleg 13 m-es épületmagassággal, így a telek a délről szomszédos, meglévő, nagyvárosias lakóterületbe, Ln-2-SZ építési övezetbe kerül átsorolásra. Az alábbi táblázat mutatja be, hogy a tervezett fejlesztés során kialakítandó beépítés megfelel a már meglévő Ln-2-SZ építési övezet előírásaink, így új építési övezet kialakítása nem szükséges jelen eljárás során.

| Paraméter      | Tervezett fejlesztés | Ln-2 építési övezetre vonatkozó előírás |
|----------------|----------------------|---|
| Telekméret     | 5 820 m <sup>2</sup> | a meglévő nem változtatható             |
| Telekszélesség | 68 m                 | a meglévő nem változtatható             |
| Beépítési mód  | szabadonálló         | szabadonálló                            |
| Épületmagasság | 13,0 m               | 13,0 m                                  |
| Beépítettség   | 39%                  | 40%                                     |
| Zöldfelület    | 35%                  | 30%                                     |

Az ingatlanra vonatkozó hatályos (Vi-SZ) előírásokhoz képest a beépíthetőségben változás nem történik, az minimálisan kialakítandó zöldfelület aránya 40%-ról 30%-ra csökken (de a tervek szerint a telek 35%-a zöldfelület lesz a fejlesztés után), továbbá az épületmagasság értéke 7,5 m-ről 13,0 m-re nő. A megnövekedett épületmagassággal összefüggésben az megtartandó olda és hátsóterek is megnőnek, az országos előírások alkalmazásával.

A megváltozó övezeti besorolás adta lehetőségek, és a kialakult környezet következményeinek elvárásai az övezetre vonatkozó előírásokon túl a településképi eljárások során juttathatók érvényre.

A módosítás során az ingatlanról lekerül az elővásárlási jog rögzítése.

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre és a módosítás nincs hatással a település műszaki infrastruktúra-hálózatára.







### 3. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA

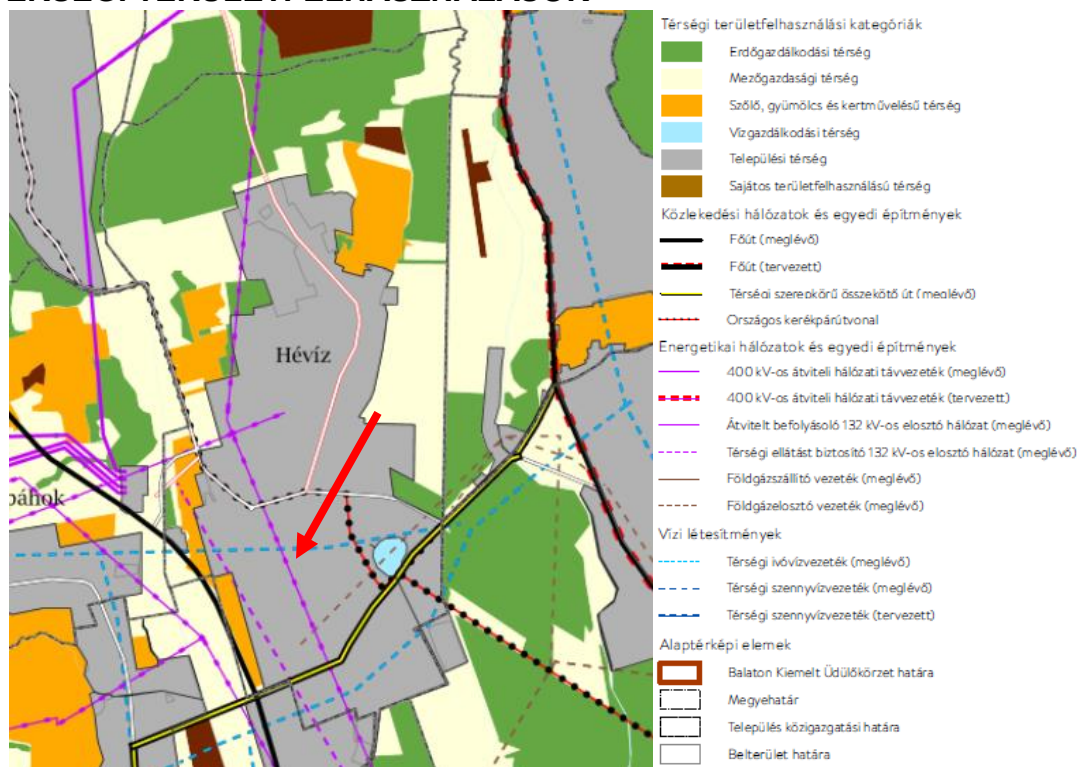
Hévíz Város hatályos településrendezési eszközei a területrendezési tervek készítéskori elhatározásaival összhangban készültek.

A megváltozott az ország és a kiemelt térségekre, és a megyei tervekre vonatkozó térségi szabályok jogszabályi környezete, és jellemzően elkészültek a megyei területrendezési tervek. Jelen módosítás során az új jogszabályoknak, azaz a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXIII. törvény országos előírásai (továbbiakban: **MaTrT**), és 4. részben szabályozott Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének (a továbbiakban: **BKÜTrT**) és ezek alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletnek (továbbiakban: **MvM rendelet**), valamint a 8/2019. (IX.27.) számú rendelettel elfogadott Zala Megye Területrendezési tervének való megfelelést vizsgáltuk.

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

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

#### 3.1. TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK



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

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

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

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

### 3.2. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

### 3.3. ORSZÁGOS ÉS KIEMELT TÉRSÉGI ÉS EGYEDILEG MEGHATÁROZOTT MEGYEI ÖVEZETEK

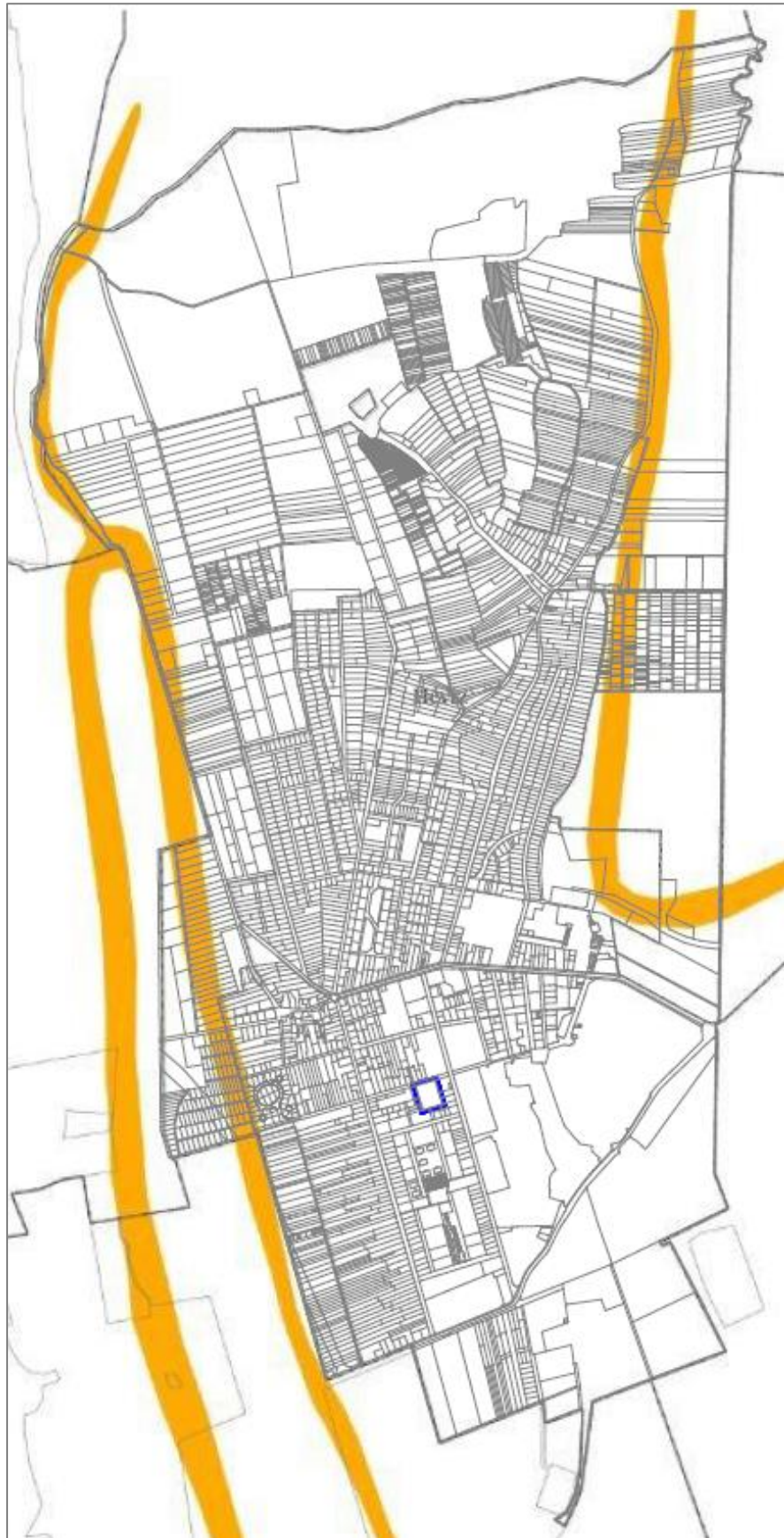
| A BKÜTrT-ben meghatározott országos és kiemelt térségi övezetek            | Hévíz város érintettsége        | Módosítási terület érintettsége        |
|--|---------------------------------|--|
| 1. ökológiai hálózat magterületének övezete                                | érinti                   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

A következőkben azon övezetek kerülnek bemutatásra, melyek érintik Hévíz közigazgatási területét, ahol a módosítási terület is érintett egy övezettel, ott az övezetre vonatkozó előírásoknak történő megfelelés igazolása is szerepel a tervlapkivágatokat követően.

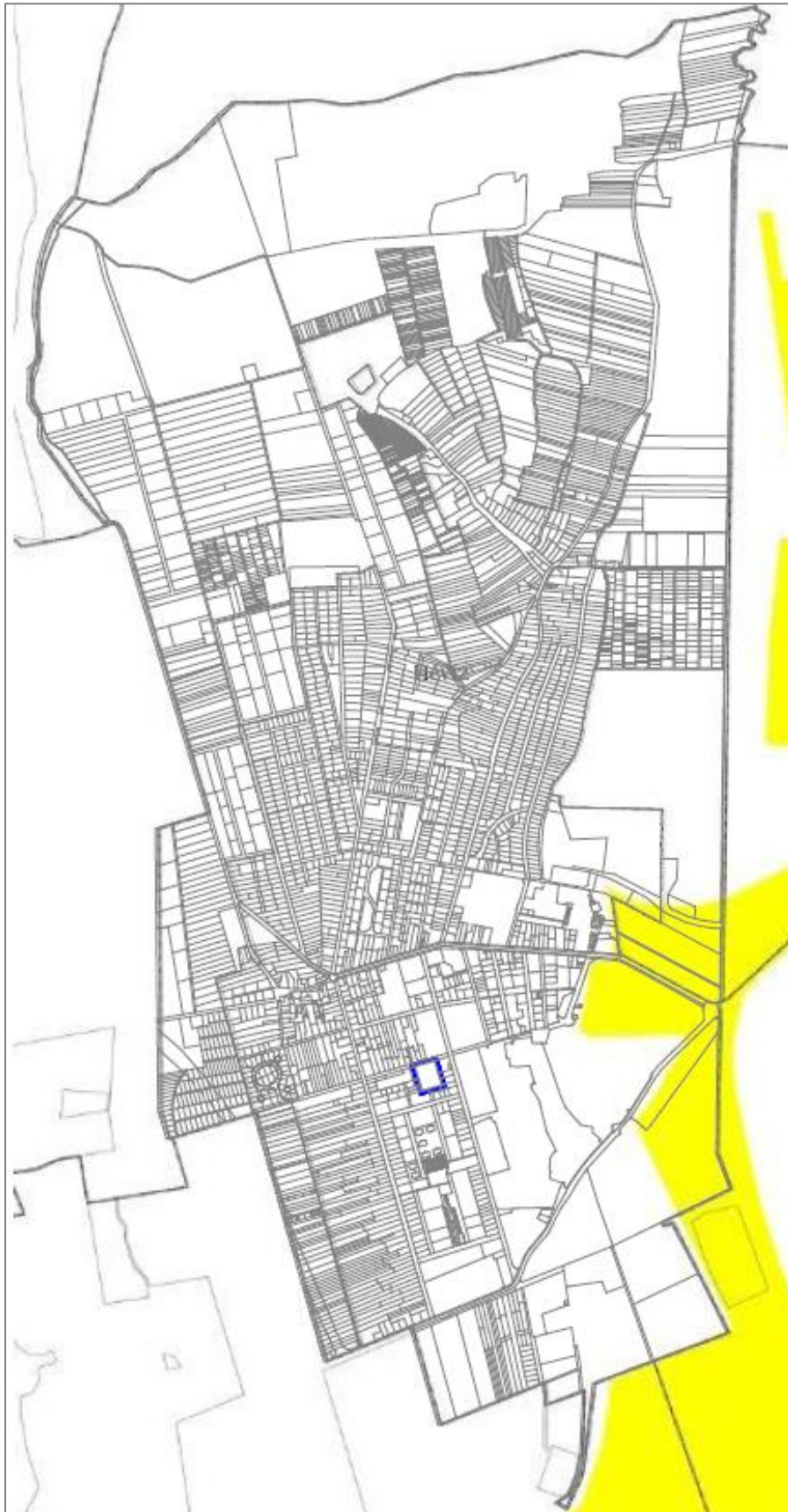
## ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT MAGTERÜLETÉNEK ÖVEZETE



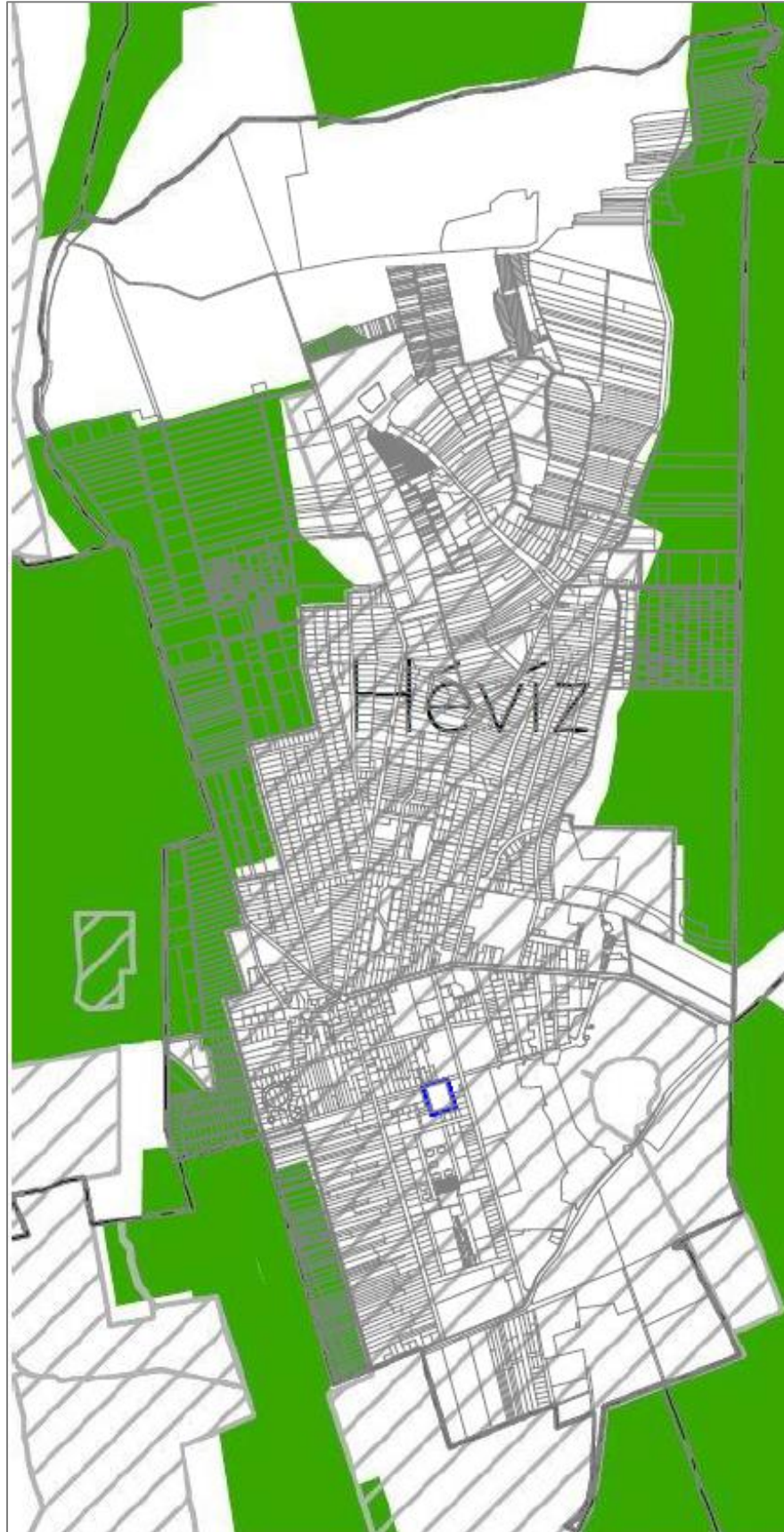
## ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓJÁNAK ÖVEZETE



## ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT PUFFERTERÜLETÉNEK ÖVEZETE



## TÁJKÉPVÉDELMI SZEMPONTBÓL KIEMELTEN KEZELENDŐ TERÜLET ÖVEZETE

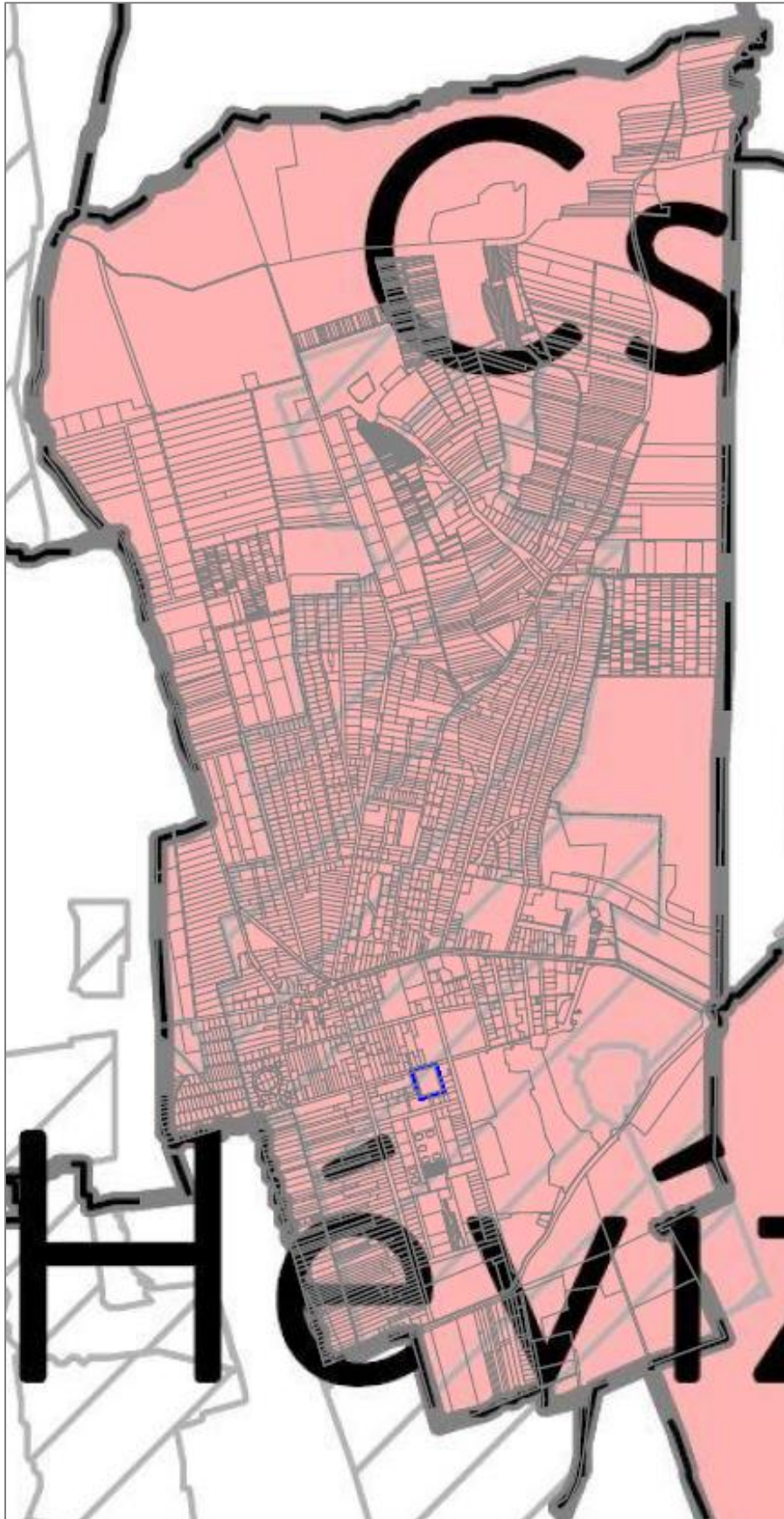




## TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE



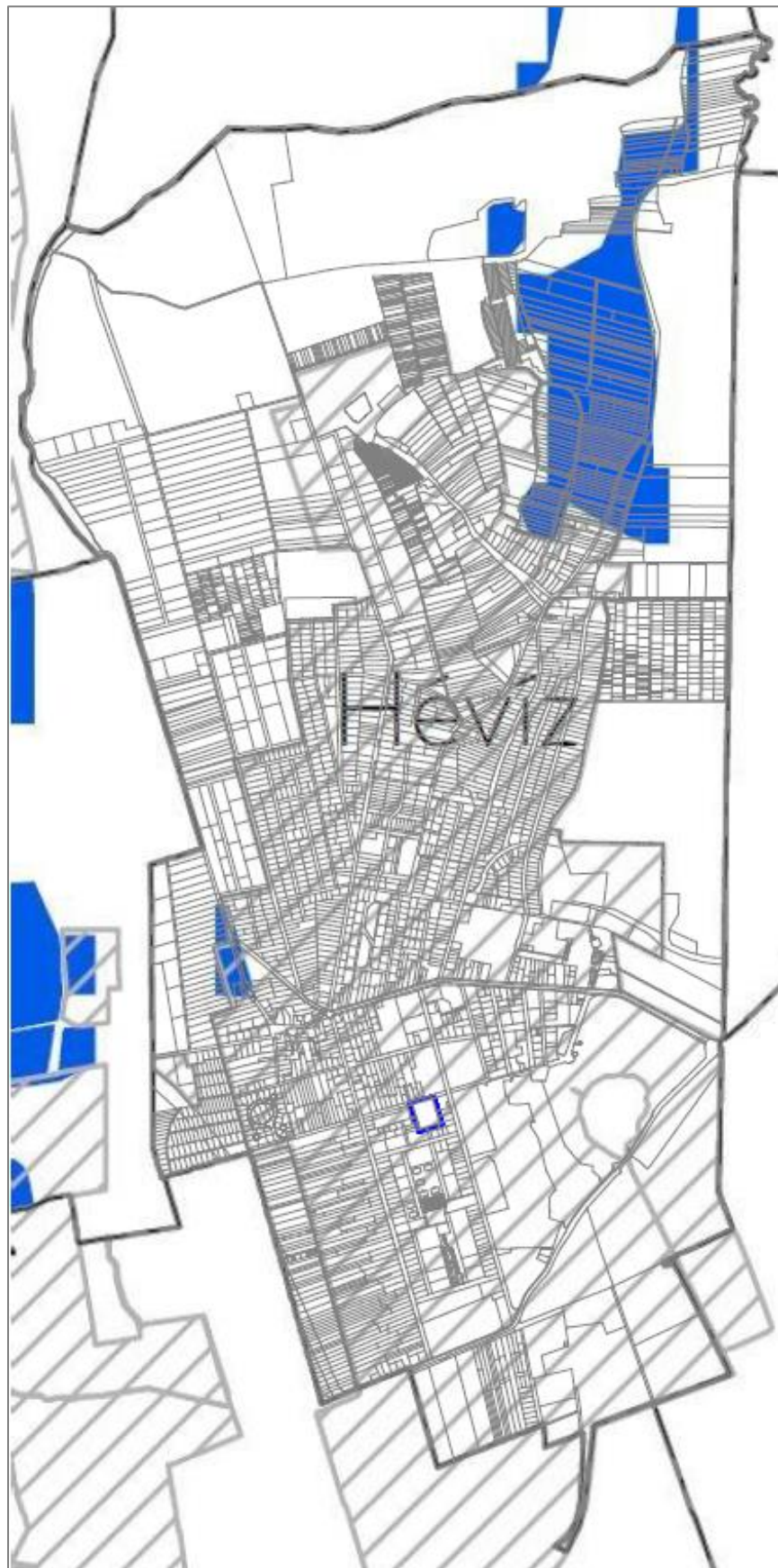
## VILÁGÖRÖKSÉGI ÉS VILÁGÖRÖKSÉGI VÁROMÁNYOS TERÜLETEK ÖVEZETE



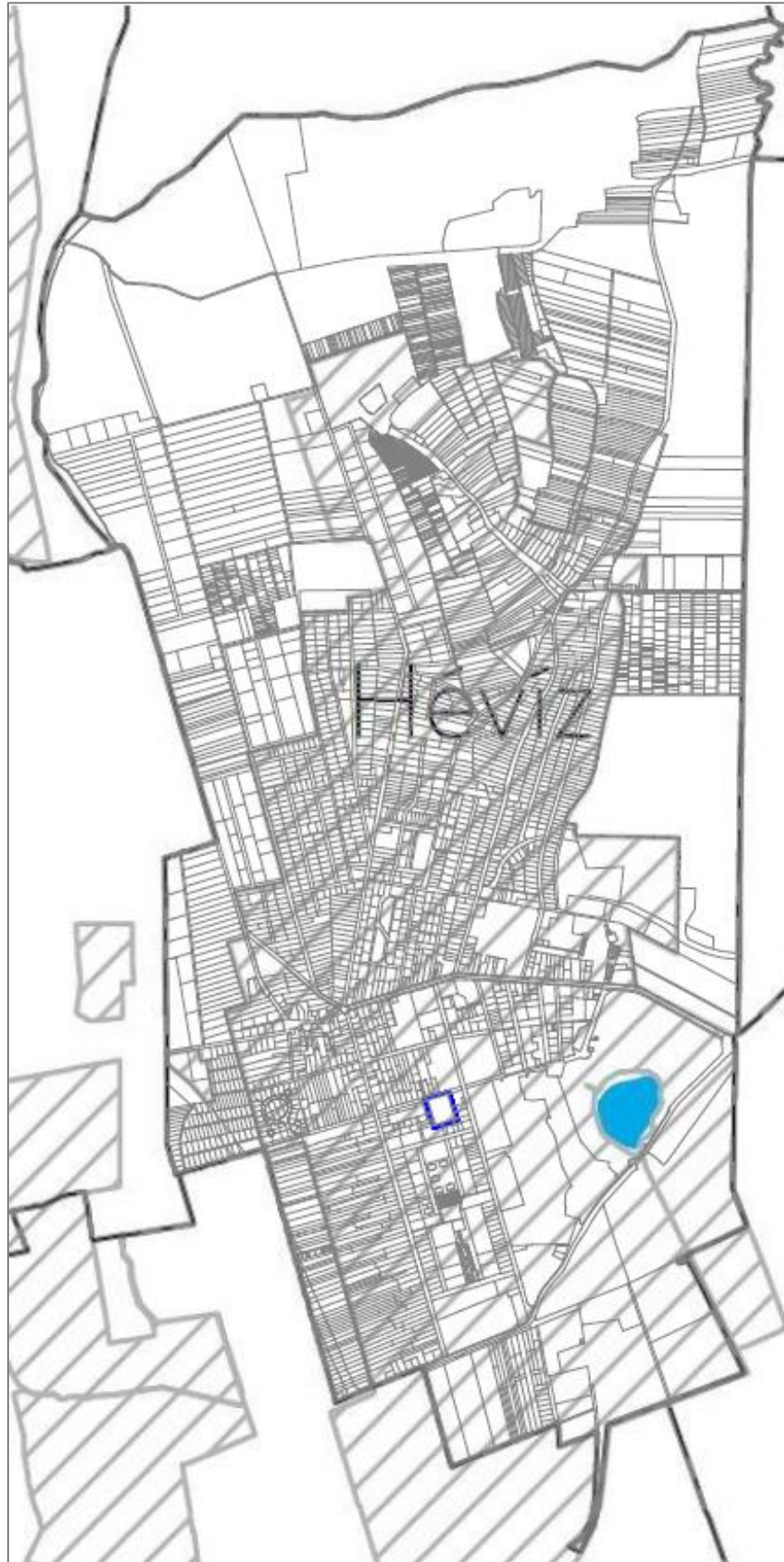
## VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE



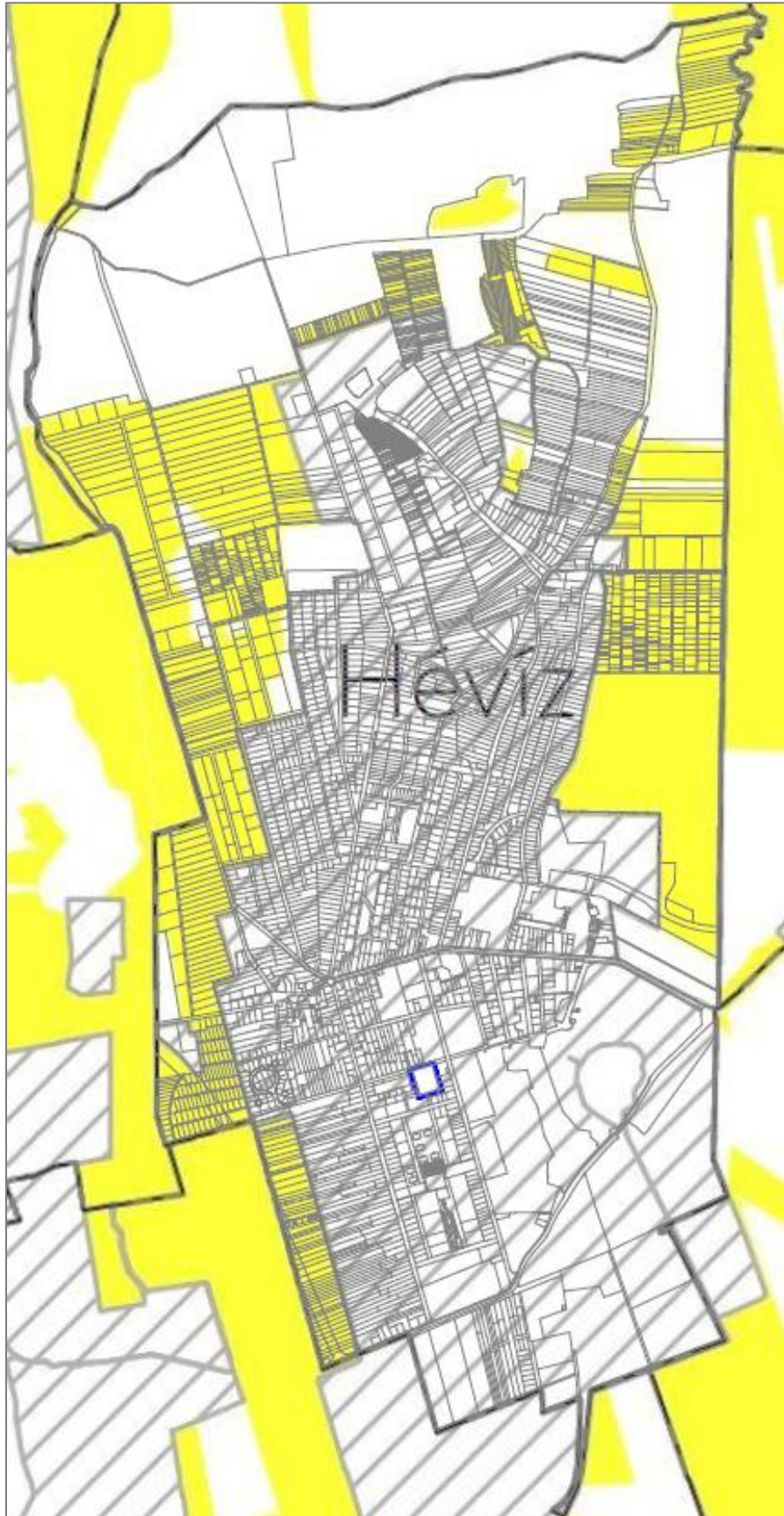
## VÍZERÓZIÓNAK KITETT TERÜLET ÖVEZETE



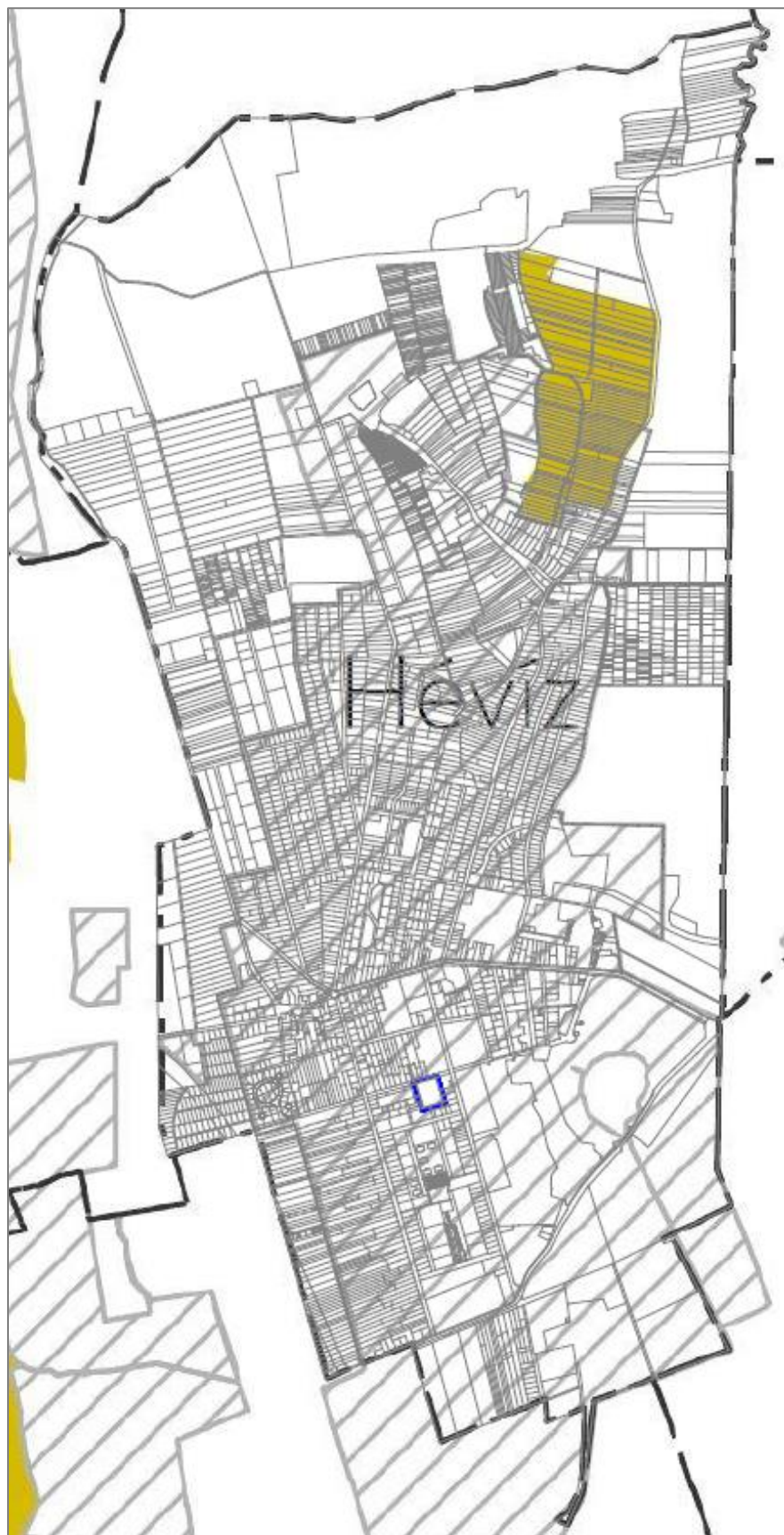
## RENDSZERESEN BELVÍZJÁRTA TERÜLET ÖVEZETE



## ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET ÖVEZETE



## KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET ÖVEZETE

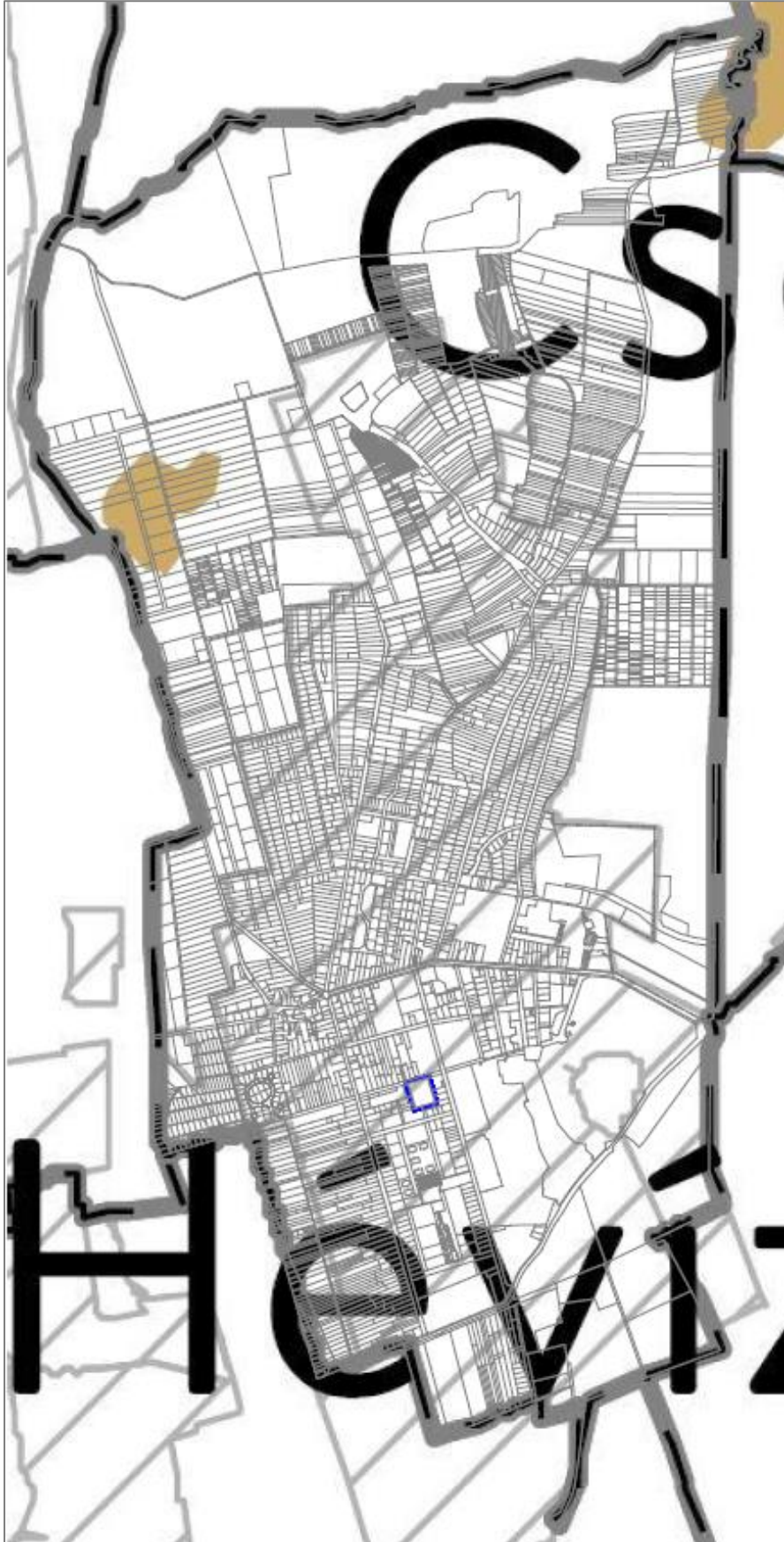


## KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE





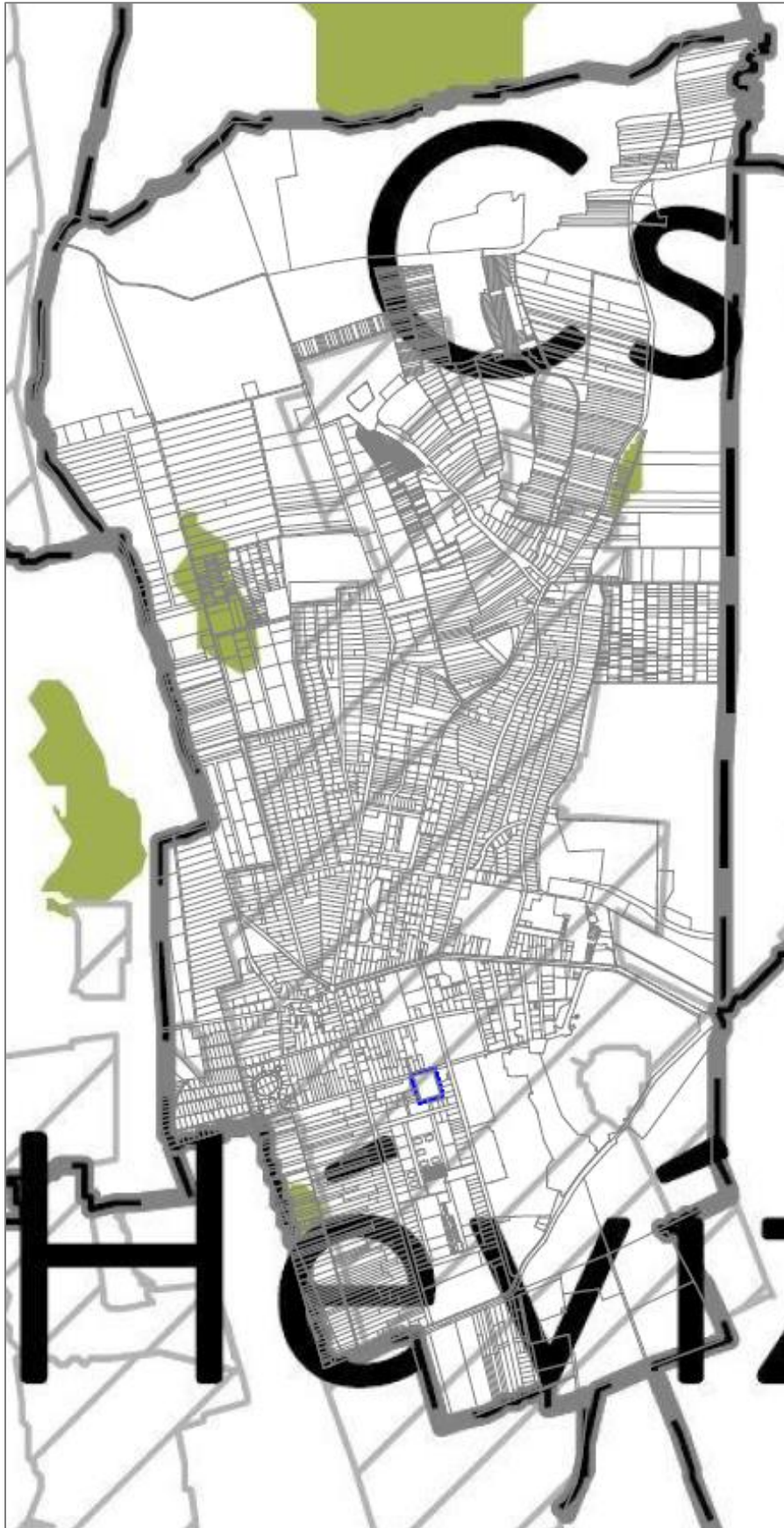
## JÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE



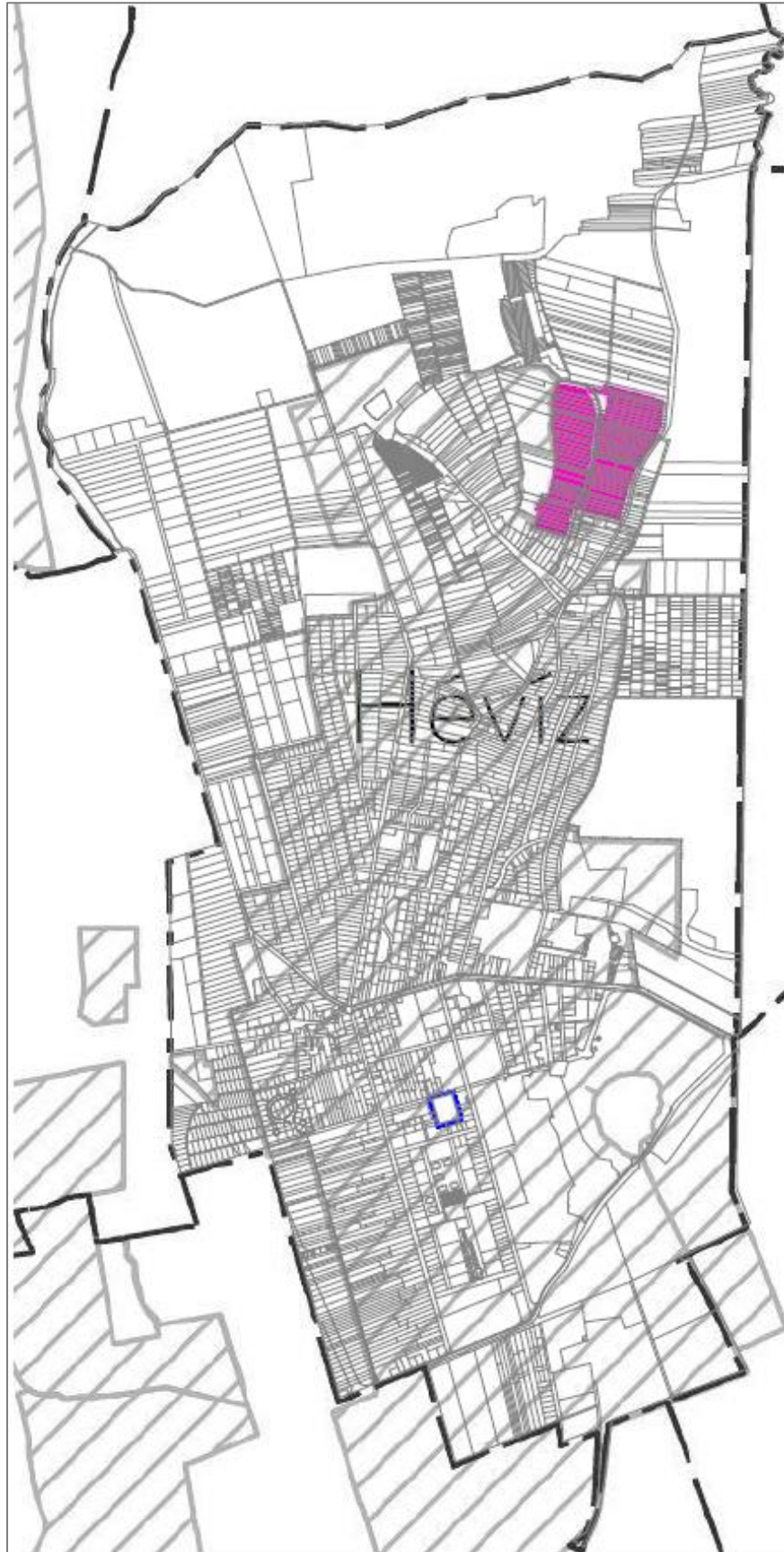
## ERDŐK ÖVEZETE



## ERDŐTELEPÍTÉSRE JAVASOLT TERÜLET ÖVEZETE



## BORSZÓLÓ TERMŐHELYI KATAZTERI TERÜLET ÖVEZETE



## HONVÉDELMI ÉS KATONAI CÉLÚ TERÜLET ÖVEZETE



## KIEMELT TURISZTIKAI ÖVEZET



## TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

**MvM rend. 4. § (1)** A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

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

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

A területen tervezett módosítások az övezetre vonatkozó előírásokkal összhangban vannak. Az építési övezet beépítésre szánt területen, beépült épített környezetben található, az alkalmazott övezete a HÉSZ-ben, a szomszédos területekre megfogalmazott, meglévő övezet, jelen módosítás során nem módosulnak. Ezen túl a településképi megfelelést önkormányzat önálló rendelete alapján biztosítani kell, melyeknek a településképi eljárások során lehet érvényt szerezni.

## VILÁGÖRÖKSÉGI ÉS VILÁGÖRÖKSÉGI VÁROMÁNYOS TERÜLETEK ÖVEZETE

**MATrT 31. § (1)** A világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerint lehatárolt világörökségi és világörökségi várományos terület övezetén:

a) a területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségről szóló törvényben, valamint a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal,

b) új külfejtéses művelésű bányatelek, célkitermelőhely nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek területe horizontálisan nem bővíthető; a felszíni tájsebeket rendezni kell,

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

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

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

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

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

## VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

**MvM rend. 5. § (1)** A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

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

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltak mellett

- a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;
- b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető.

Hévíz város területén lehatárolás kerültek a vízvédelemmel érintett területek. A HÉSZ önálló melléklete az építésföldtani és hidrogeológiai adottságok alapján lehatárolt területek. A tervlap „D”, azaz hidrogeológiai szempontból kedvező adottságú zónába sorolja a módosítási területet. A tervezett módosítás nem mond ellent sem az MvM rendeletben, sem pedig a HÉSZ-ben foglaltaknak.

## HONVÉDELMI ÉS KATONAI CÉLÚ TERÜLET ÖVEZETE

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

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

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

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

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

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

## KIEMELT TURISZTIKAI ÖVEZET

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

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

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

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

A módosítással érintett terület nem tartozik a település turisztikai területei közé. a módosítás a lakófunkció bővítését célozza, mely esetleg lakáskiadással csatlakozhat a turisztikai kínálatba. A módosítás az övezetre vonatkozó előírásokkal összhangban van.



## 4. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLATOK

### 4.1. TÁJHASZNÁLAT, TÁJVÉDELEM TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT

#### 4.1.1. TÁJSZERKEZET, TÁJHASZNÁLAT, TÁJ- ÉS TÁJKÉPVÉDELEM

Hévíz város tájszerkezete a módosítás következtében nem alakul át. Az település területfelhasználási jelentősen rendszere nem változik, új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezáltal nem eredményezi a természetes élőhelyek fragmentálását, megfelelően tud illeszkedni Hévíz város kialakult tájszerkezetéhez. A város külterületi tájszerkezetére nincs hatással a tervezett beruházás.

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

#### 4.1.2. TERMÉSZETVÉDELEM

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

A módosítási területet közvetlenül nem érinti országos jelentőségű természetvédelmi terület.

A területet helyi jelentőségű természetvédelmi területek nem érintik.

### 4.1. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja értelmében, újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet.

Jelen, egyszerűsített eljárásban foglalt módosítások során, újonnan beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, ezért a biológiai aktivitás érték számítását elvégezni nem szükséges.

## 5. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

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

A fejlesztés során cél, hogy a jelenleg kihasználatlan területen lakóparki lakóterület alakuljon ki.

A fejlesztés megvalósulását követően is a telek közel 35%-a minőségi zöldfelülettel borított terület lesz, így a területen megengedett minimális zöldfelületi aránynál (30%) magasabb marad a telek borítottsága, mely elősegíti a települési zöldfelületek megőrzését.

A módosítás során új zöldterület nem kerül kijelölésre.

## 6. ÖRÖKSÉGVÉDELEM, AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEI

A módosítással érintett területen nem található országos vagy helyi érdekű örökségvédelmi, régészeti, vagy építészeti érték. A módosítás a hatályos településrendezési eszközök eszközrendszerébe illeszkedik, az épített környezet alakítására vonatkozó előírások a kulturális értékek által megfogalmazott elvárásokkal továbbra is összhangban maradnak. Hévízen a tó és környezete a világörökség-várományos területek közé sorolt. A módosítás a terület közelében, de azzal közvetlenül nem érintkezően helyezkedik el.

Jelen módosítás nem veszélyezteti a műemléki vagy régészeti értékek fennmaradását. A módosításnak az egyedi, vagy területi kulturális értékeket érintő negatív hatása nem mutatható ki. A módosítás a hatályos településrendezési eszközök eszközrendszerébe illeszkedik, az épített környezet alakítására vonatkozó előírások a kulturális értékek által megfogalmazott elvárásokkal továbbra is összhangban maradnak.

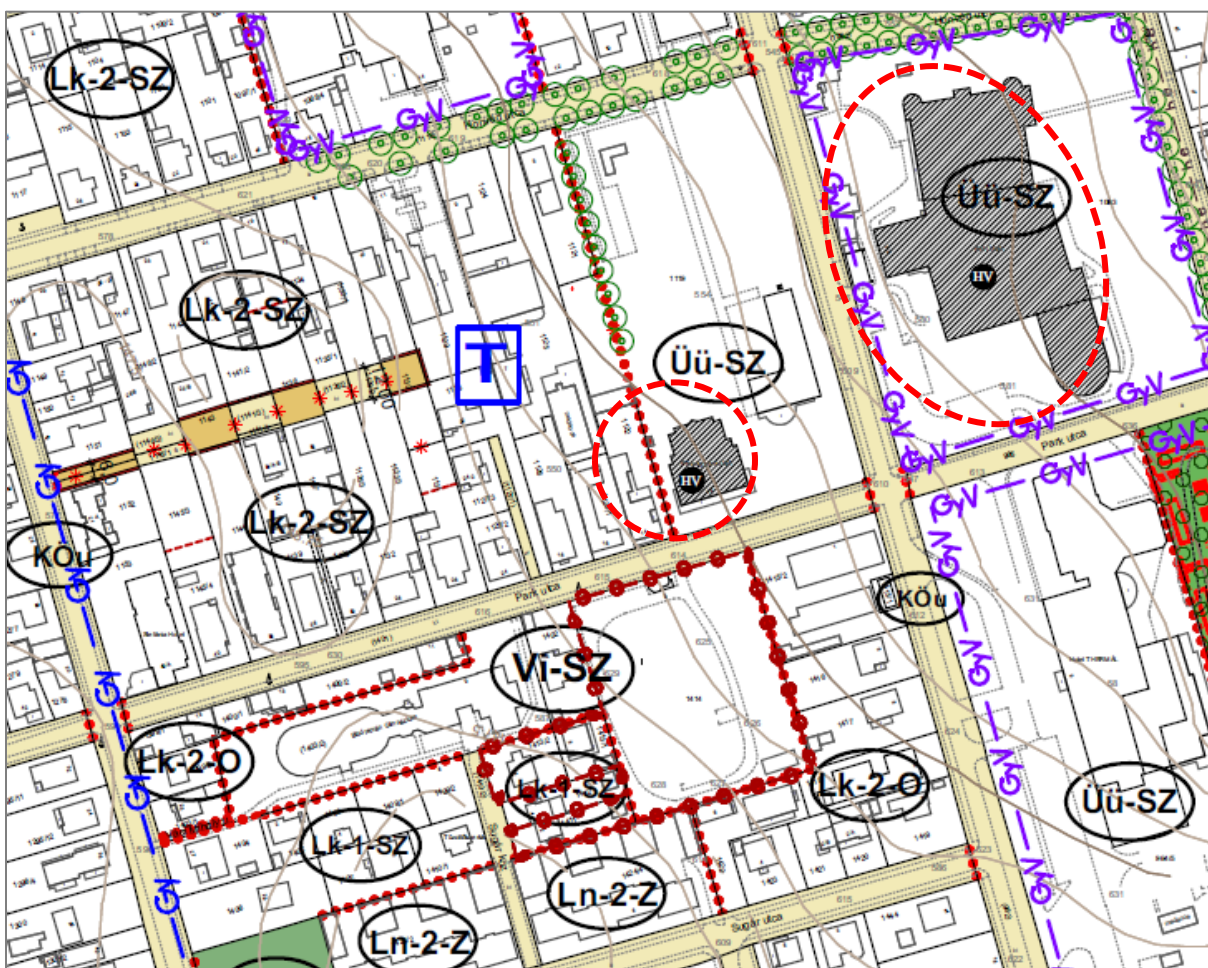
## 7. ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

Jelen fejezet a CSM Architect Kft. készített vizsgálatokat mutatja be.

### 7.1. ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG VIZSGÁLATA

Az érintett telek közvetlen környezetében helyi védett épületek találhatóak szemben lévő oldalon a park utcában, ez a Pénzügyőri üdülő és a Hévízi Rehabilitációs Intézet épülete.

Mindkét épület más karaktert hoz az utcába a külső formálás és formajegyek tekintetében.



Helyi védett épületek elhelyezkedése a módosítási terület szomszédságában



Pénzügyőri üdülő

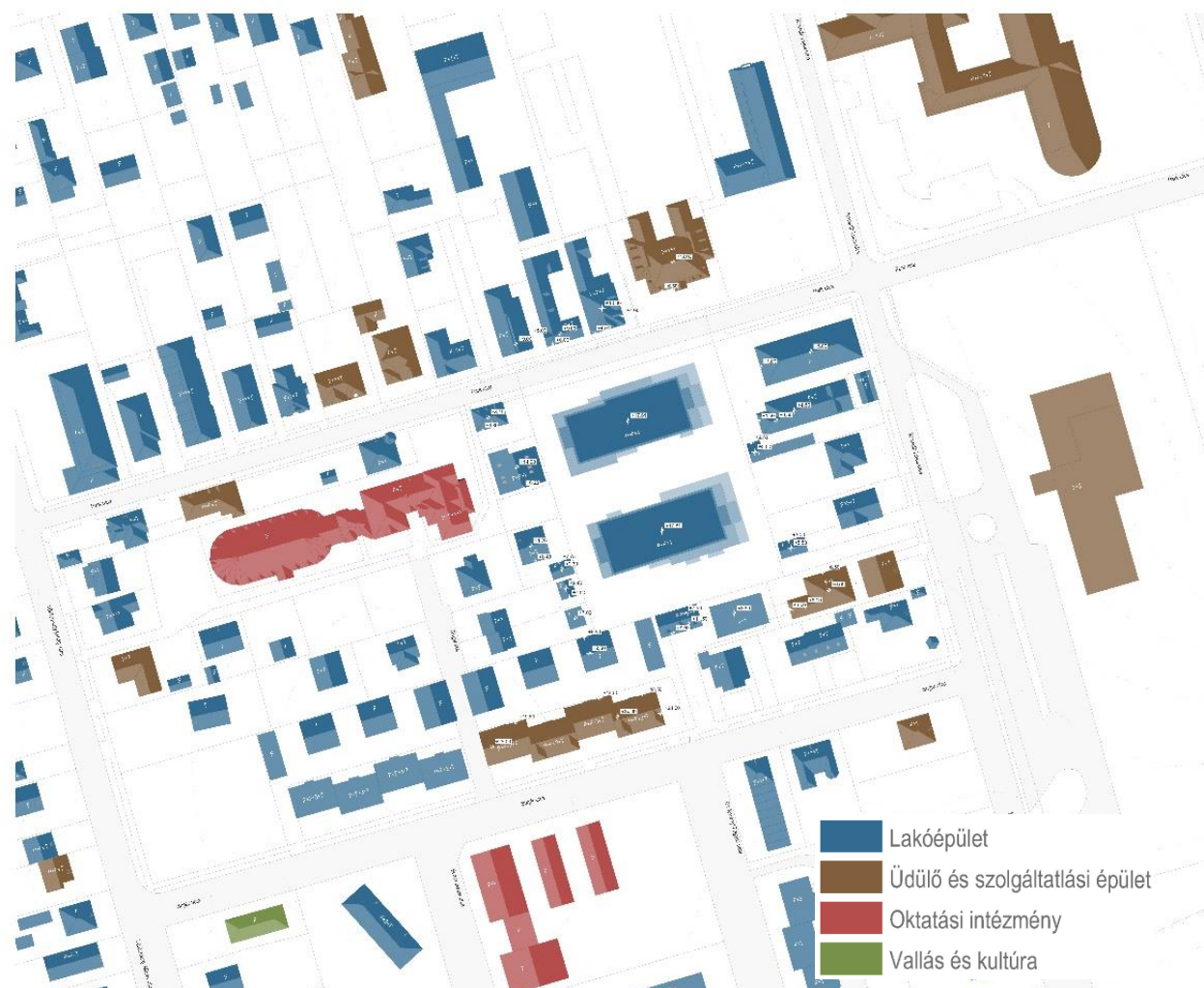


Hévízi Rehabilitációs Intézet

A tervezett épület harmonizál ezekkel a formajegyekkel, megjelenik rajta párkányzat és a manzárdtetős jelleget idéző döntött falsíkú felső szint is.

## 7.2. AZ ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA

### FUNKCIÓELEMZÉS



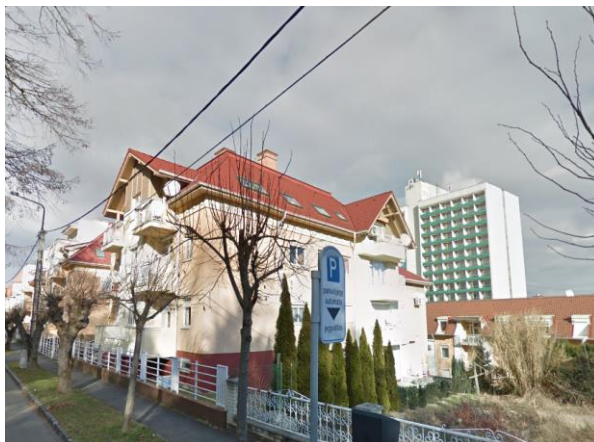




## TÉRARÁNY

A közvetlen szomszédos telkek nagy részén alacsonyabb, kisvárosias beépítések vannak többségben, ugyanakkor az érintett telkek méreteiből adódóan egy kis léptékű épülettel nem illeszkedne a környezetében lévő beépítettségi arányokhoz. Ha nem csak a szomszédos telkeket vesszük figyelembe, hanem a tágabb értelemben vett beépítési tömböt, akkor számos nagyobb épület található elszórtan a területen.

## JELLEGZETES ÉPÜLETTÍPUSOK





### 7.3. A TELEPÜLÉSKÉPI RENDELETTEL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA

Tekintettel arra, hogy a módosítás során a telek egy olyan építési övezetbe kerül átsorolásra, amely a közvetlen környezetében jelenleg is érvényesül, nem okoz a településképben jelentős eltérést. Az érintett telek hátsókertjével szomszédos telkek jelenleg is az Ln-2 övezetbe tartoznak.

A hévízi településképi rendelet (38/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelet) általános, kerítéssel kapcsolatos és telepszerű beépítésre vonatkozó rendelkezései:

| <b>10.§ Általános rendelkezések</b>   |   |
|---|---|
| 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. | Az épületen alkalmazott építőanyagok a meglévő épített környezetben is fellelhetők, és rendeltetésüknek megfelelően kerülnek alkalmazásra.  |
| 2) A városképi illeszkedés okán új épület építése, meglévő épület átalakítása, bővítése esetén a kialakult városszerkezetet, a jellemző építészeti karaktert sértő építészeti megoldás nem megengedett.   | Mint az a dokumentáció egyéb részeiben is látható, a jellemző építészeti karakter a településen sokrétű, a tervezett épület nem sérti azt.  |
| 3) Új épület építése esetén figyelmet kell fordítani a telket közvetlenül határoló, és az utcaképből meghatározó épületekhez való harmonikus illeszkedésére: architektúra, anyaghasználat és részletképzés tekintetében egyaránt.   | A tervezett épület anyaghasználatát, architektúráját és részletképzéseit illetően építkezik a környezetéből párkányos jellegével és vakolt homlokzatával, valamint manzárdtetős jelleget idéző döntött síkú felső szintjével. |
| 4) Meglévő épületek átalakítása, bővítése esetén az új épületrészeknek a meglévő épülethez való harmonikus illeszkedésére: architektúra, anyaghasználat és részletképzés tekintetében egyaránt.   | nem releváns  |
| 5) 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.  | A tervezett épület felmenő tömbjei egységes formavilággal és anyaghasználatlal rendelkeznek.  |

|  |  |
|--|--|
| <p>(6) Az illeszkedés tekintetében különösen vizsgálni kell az alábbi építészeti elemeket:</p> <p>a) a párkány magasságát, kiülését,</p> <p>b) a tetőidom formáját, a tető hajlásszögét,</p> <p>c) a tetőfelépítmények jellegét, arányát,</p> <p>d) a homlokzatok architektúráját,</p> <p>e) a tömegképzés jellegét,</p> <p>f) a nyílások arányrendszerét, a teljes homlokzatfelülethez való viszonyát,</p> <p>g) az utcai kerítések megoldását.</p>   | <p>A tervezett épület hangsúlyos magassági síkjai illeszkednek a környező épületek adott magasságaihoz, felső szintű fal dőlése pedig igazodik a manzárdtetők meredekebb dőlésszögéhez, a belső tér használhatóságának maximalizálása mellett. Nyílások arányait tekintve osztott nyílászárók kerültek alkalmazásra, melyeknek moduláris szélessége 1,00 m, így ez sem tér el a környezetétől.</p> |
| <p>(7) Az építési övezetekre megengedett legnagyobb építménymagasság értékeit nem lépheti át az építmény:</p> <p>a) közterület felé néző,</p> <p>b) szomszédos telekhatásról 3 m-en belül álló homlokzatainak magassága.</p>   | <p>A tervezett épület a rendezési terv módosítást követően ennek megfelel, és mint azt az utcakép is mutatja, a tágabb értelemben vett környezetben nem rendelkezik kirívó magassági értékekkel.</p>   |
| <p>(8) A lakóépülettől különálló épület (gazdasági épület) - kialakult állapot kivételével - a lakóépülettel összhangban lévő, ahhoz harmonikusan illeszkedő építészeti kialakítású lehet.</p>   | <p>nem releváns</p>  |
| <p>(9) A város beépítésre nem szánt területén az építményeket a környezethez (a domborzati és növényi adottságokhoz) illeszkedően kell elhelyezni.</p>   | <p>nem releváns</p>  |
| <p>(10) A város területén a tetőhéjazat kialakítását az utcaképre jellemző tetőfedésekhez illeszkedően kell kialakítani. A tetőfedés nem lehet hullámpala.</p>   | <p>A tervezett épület korcolt fémlemez burkolatot kap a felső szinten, így az előírásnak megfelel.</p>   |
| <p><b>11.§ Kerítések kialakítása</b></p>   |  |
| <p>(1) Telkek közötti kerítés: legfeljebb 1,80 m magas, az áttekintést gátoló, de a légmozgást biztosító lehet.</p>  | <p>A tervezett kerítés nem haladja meg az 1,80 m-t. a tömör lábázat felett a korlátokhoz illeszkedő laposacél pálcás serítés kerülne kialakításra.</p>   |
| <p>(2) Tömör kerítés nem építhető.</p>   |  |
| <p>(3) Az utca felőli telekhatárok arányos, tömör (beton, kő vagy téglá) lábazatos 1,80 m magasságú áttört kerítés létesíthető.</p>  |  |
| <p><b>12.§ Színezés</b></p>  |  |
| <p>(1) Homlokzati színezésénél törekedni kell a meglévő, hagyományos architektúrák használatára, színezésében csak a paszellszínek megengedettek, kirívó, ríktó és mesterségesnek ható színek használata tilos.</p>  | <p>A tervezett épület szolid fehér homlokzati vakolatot kapna a fém és sötétebb színű ragasztott kő lábazati burkolattal. Ezek az anyaghasználatok fellelhetők a hévízi épített környezetben is.</p>   |
| <p>(2) A város területén a tetők esetében ríktó, kirívó színek nem alkalmazhatóak.</p>   |  |
| <p>(3) Az épületek színezését a városi főépítész előzetes engedélye alapján lehet elvégezni.</p>   |  |
| <p><b>13.§ Telepszzerű beépítések</b></p>  |  |
| <p>(1)– Gépészeti berendezéseket, szellőzőt, klímaberendezést, vagy kültéri (külső térrel közvetlen kapcsolatú) egységet igénylő egyéb gépészeti berendezés meglévő épületen való utólagos elhelyezésére vagy központi klímaberendezés nélkül létesíthető új épületen való elhelyezésére vonatkozó előírások:</p> <p>a) közterületről látható homlokzaton úgy helyezhető el, ha korlát, mellvéd takarja, kivéve a takarás nélkül is elhelyezhető riasztóberendezést,</p> <p>b) közterületről nem látható homlokzaton elhelyezhető</p> <p>ba) általános esetben elsősorban korlát, mellvéd takarásában,</p> <p>bb) védett érték esetében kizárólag korlát, mellvéd vagy a homlokzathoz illeszkedő építészeti elem takarásában,</p> <p>c) magastetőn úgy helyezhető el, hogy a közterület felől nem látható helyre kerül,</p> <p>d) lapostetőn úgy helyezhető el, ha a lapostető peremét 2 méternél jobban nem közelíti meg, amennyiben ez nem tartható, úgy zajvédő, takarófallal együtt kell kialakítani,</p> <p>e) oldalhatáron álló és zárt sorú beépítési mód esetén kizárólag a hátsó kert felőli, valamint a 3,5 méternél szélesebb oldalkert felőli homlokzaton helyezhető el.</p> <p>f) erkéllyel rendelkező lakások esetén csak erkélyre lehet kihelyezni, takart helyzetben, úgy, hogy a szomszédos lakás(ok)at ne zavarja.</p> <p>g) az a)-f) pontok szerinti esetekben</p> <p>ga) a keletkező kondenzvíz megfelelő elvezetéséről telken belül kell gondoskodni, az közterületre vagy szomszédos telekre, az épület más épületrészeire nem folyhat át,</p> <p>gb) a keletkező meleg levegőt a szomszédos épületek, rendeltetési egységek zavarása nélkül kell elvezetni, továbbá</p> <p>gc) a berendezés zajkibocsátása meg kell, hogy feleljen a zajvédelmi előírásoknak.</p> | <p>A tervezett épület esetében az utcafronti tömbön nem jelenne meg gépészeti berendezés, a hátsó tömb tetején lévő gépészeti elemek pedig zajgátló fallal kerülnének eltakarása, melynek a színhasználata megegyezne a felső szint korcolt fémlemez burkolatának a színével.</p>  |



|   |  |
|---|--|
| (2) Erkéllyel nem rendelkező lakások esetében a klímaberendezések a homlokzaton függőlegesen ugyanazon ablakok esetén egymás alatt helyezhetők el a teljes épülethomlokzaton. | nem releváns   |
| (3) A sorházak esetében az épület homlokzatnak egységes színezésűnek kell lennie.   | nem releváns   |
| (4) Társasházi lakások esetében az egy épülethomlokzaton egységesen kell kialakítani az utólagos szerkezeteket (elötető, védőtető, napvédő szerkezetek).                      | nem releváns   |
| (5) Erkélyek, loggiákat érintő beavatkozásokat csak épületszintű, épülethomlokzaton egységes koncepció mentén kell kialakítani.   | Ennek a tervezett épület megfelel.   |
| (6) Lakótelepi többszintes lakóépületek homlokzati hőszigetelés csak az egész épület esetében, egységes koncepció alapján végezhető.  | Ennek a tervezett épület megfelel.   |
| (7) Homlokzatszínezése esetén előnyben kell részesedni a pasztellszíneket.  | A tervezett épület fehér vakolatot kapna.  |
| (8) Az belvárosban megjelenő földszinti üzletsorok üzleteinél egységesen kell kialakítani az utólagos szerkezeteket (elötető, védőtető, napvédő szerkezetek).                 | nem releváns   |
| (9) A közterületként használt magánterület funkcióját vizsgálni kell.   | A tervezett koncepcióban kizárólag a földszinti kávézó parkolóit érinti ezen pont. |

#### 7.4. AZ ILLESZKEDÉS ÉRTÉKELÉSE

Összességében, noha az épület léptékében, és magassági értékeiben a szomszédos házaktól eltérést mutat, jellegével és formajegyével illeszkedik a tágabb értelemben vett környezetébe. Hasonlóan nagyobb léptékként jelenik meg a területen az iskola, a sorházak a telektől délre és a termál hotel keleti irányban, valamint a Hévízi Rehabilitációs Intézet épülete is (*magassági értékeket lásd.: 3. melléklet - Helyszínrajz*).



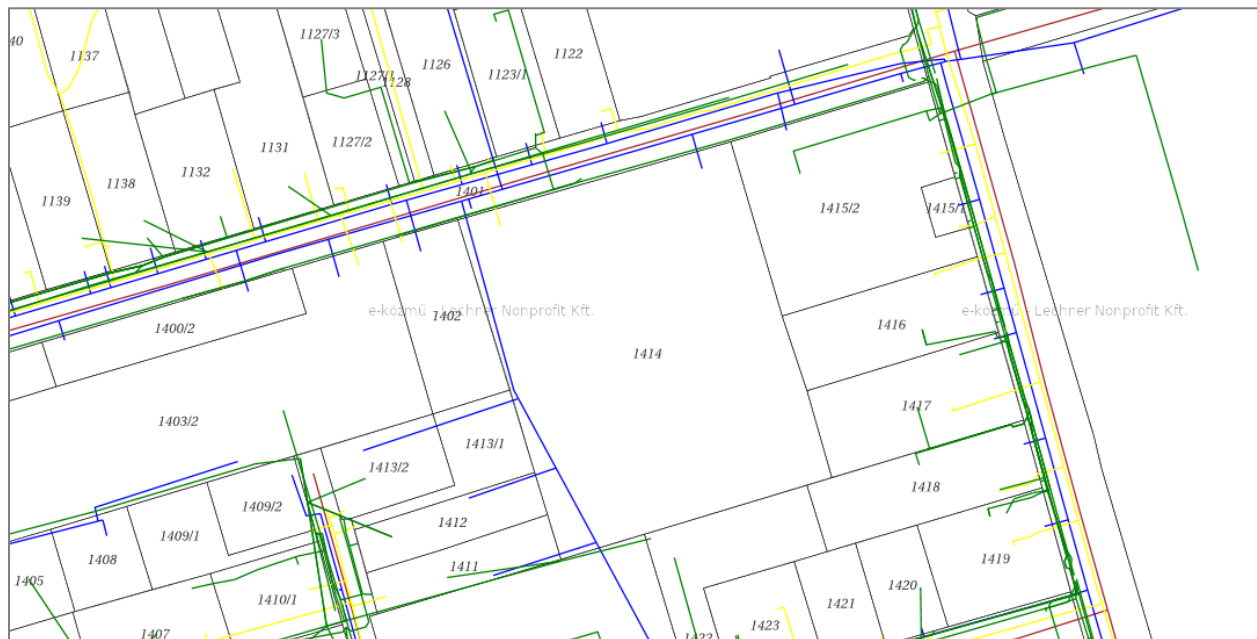
## 8. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

Jelen módosítási eljárásban közlekedési területet az indítvány nem érint. A tervezett módosításnak a közlekedési hálózatra érdemi hatása nincs. A tervezett fejlesztéshez nem szükséges a település közlekedési hálózatának fejlesztése. A tervezett létesítmény parkolóigénye telken belül (az épület aljában) elhelyezésre kerül.

A módosítási területet közvetlenül alacsonyabb rendű gyűjtőutakról, közvetlenül kiszolgálóútról lehet megközelíteni. A terület közelében országos jelentőségű úthálózati elem nem található, legközelebb a 7332-es út halad, ami a Kossuth Lajos vagy a Vörösmarty Mihály utcán keresztül érhető el leggyorsabban.

## 9. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT

Jelen eljárásban tervezett beépíthetőség nem nő, az épületmagasság növekszik. A módosítás a közműellátási igényeket érdemben nem befolyásolja. A telek környezetében a közművek rendelkezésre állnak, a meglévő közüzemi hálózatok az új beépítés kiszolgálására alkalmasak, illetve azzá tehető, a meglévő közműelhelyezési területeken, e területek bővítésének igénye nem merült fel.



**A módosítási terület közműtérkép részlete**  
(piros villamos energia, kék vízellátás, sárga szénhidrogén, zöld távközlés, bordó vízvezetés)

## 10. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Korm. rend.) 1.§ (3) bekezdése alapján a településrendezési eszközök jelen, kisebb módosítása esetében a környezeti vizsgálat szükségessége a módosítás várható környezeti hatásainak jelentősége alapján dönthető el. A környezeti vizsgálat lefolytatásának

szükségességről a Korm. rend. 3. mellékletében szereplő környezet védelméért felelős szervek véleménynek kikérése jelen véleményezési eljárással egyidőben történik.

A településrendezési eszközök módosítására vonatkozó tervezési program alapján előzetesen értékelésre került az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 4. §-ának és 2. sz. melléklete figyelembevételével a várható környezeti hatások jelentősége. Az előzetes vizsgálatok alapján a módosítások jelentős környezeti hatást nem indukálnak, így a módosításhoz külön környezeti értékelés készítését nem igényelte a döntéshozó Hévíz Város Önkormányzata.

## TALAJ- ÉS VÍZVÉDELEM

A lakóépületek tervezése során figyelemmel kell lenni a csapadékvíz elvezetés és a földtani közeg védelmének megfelelő kialakítására, így azok kivitelezése és üzemelése során nem kerülhet szennyező anyag a talajba, a felszíni vagy felszín alatti vizekbe.

A föld védelme kiterjed a föld felszínére és a felszín alatti rétegeire, a talajra, a kőzetekre és az ásványokra, ezek természetes és átmeneti formáira és folyamataira. A védelemnek magában kell foglalnia a talaj termőképessége, szerkezete, víz- és levegőháztartása, valamint élővilága védelmét is. A föld felszínén, vagy a földben olyan tevékenységek folytathatók, ott csak olyan anyagok helyezhetők el, amelyek a föld mennyiségét, minőségét és folyamatait, a környezeti elemeket nem szennyezik, károsítják. Hévíz fokozottan érzékeny besorolású település, valamint területét kiemelten érzékeny vízbázis terület érinti a felszín alatti víz szempontjából a 7/2005. (III. 1.) KvVM rendelettel módosított 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet előírásai szerint.

## LEVEGŐTISZTASÁG-VÉDELEM

A tervezett fejlesztés megvalósulása után nem várható jelentős levegőterhelés növekedés. A levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet szerint kell gondoskodni a levegő minőség megőrzéséről és javításáról. A levegőterheltségi szint határértékeit és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeit a 4/2011.(I. 14.) VM rendelet tartalmazza. A levegőterheltségi szint, a helyhez kötött légszennyező pontforrások, a diffúz források (pl.: hígtrágya tárolók, stb.) vizsgálatára, ellenőrzésére és értékelésére, valamint mindezek üzemeltetőire a 6/2011.(I. 14.) VM rendelet követelményei vonatkoznak.

*A légszennyezettség egészségügyi határértékei egyes légszennyező anyagokra vonatkozóan*

| Légszennyező anyag<br>[CAS szám] | Veszélyességi<br>fokozat | Határérték (µg/m <sup>3</sup> ) |         |       |
|----------------------------------|--------------------------|---------------------------------|---------|-------|
|                                  |                          | órás                            | 24 órás | éves  |
| Kén-dioxid [7446-09-5]           | III.                     | 250                             | 125     | 50    |
| Nitrogén-dioxid [10102-44-0]     | II.                      | 100                             | 85      | 40    |
| Szén-monoxid [630-08-0]          | II.                      | 10.000                          | 5.000*  | 3.000 |
| Szálló por (PM <sub>10</sub> )   | III.                     | -                               | 50      | 40    |

\* Napi 8 órás mozgó átlagkoncentrációk maximuma, amelyet az órás átlagok alapján készített 8 órás mozgó átlagértékekből kell kiválasztani.

A település jelenlegi állapotának megfelelő, az alapállapotot jelentő levegőminőségi helyzetének megítéléséhez a terület légszennyezettség paramétereit az egészségügyi határértékekkel kell összevetni. A létesítés során gondoskodni kell az építési anyagok kiporzásának elkerüléséről.

## ZAJ- ÉS REZGÉSVÉDELEM

Az indítvány tárgyát képező területen, illetve annak közvetlen környezetében nem található jelzetős zajforrásnak minősülő ipari vagy turisztikai létesítmény, rendezvényközpont. Hévíz

kiemelt turisztikai központ, ezáltal a településen a turizusból származó zajhatások jelentősebbek lehetnek, főként a nyári (szezoni) időszakban. A módosítási terület turisztikai szempontból kevésbé frekvenciált helyen található, ezáltal a turizusból származó zajjal itt kevésbé kell számolni. A fejlesztés a terület alapozottságaihoz illeszkedően szintén egy lakóegység elhelyezését célozza meg. A terület jellegéből adódóan jelentős többletterhelést nem fog okozni a tervezett lakópark megvalósítása.

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

A környezeti zaj- és rezgésvédelmi követelményeket a környezeti zaj- és rezgés elleni védelem egyes kérdéseiről szóló 284/2007.(X. 29.) Kormányrendelet, továbbá a zajkibocsátási határértékek megállapításának, valamint a zaj- és rezgés kibocsátás ellenőrzésének módjáról szóló 93/2007 (XII. 18.) KvVM rendelet tartalmazza. A megengedett zaj- és rezgésterhelési határértékeket a területi funkciótól függően külön a nappali (600-2200) és külön az éjszakai (2200-600) időszakra vonatkozóan a 27/2008.(XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet mellékletei tartalmazzák.

Az telepítési időszakában a munkagépek és a szállítógépek okozhatnak időszakos zajterhelést a környező területeken. Ezen zajhatások a minimálisra csökkenthetők a megfelelő gépek alkalmazásával. Amennyiben lehetséges az építési munkákat az őszi-téli időszakra szükséges ütemezni, hogy minél kevésbé zavarja a települési turizmust.

## HULLADÉKGAZDÁLKODÁS

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

Az építési időszakában keletkezett építési hulladék elszállításáról a fejlesztőnek kell gondoskodnia, elhagyott hulladék nem maradhat vissza a működés időszakában. A keletkező hulladékok kezelése során a hasznosítást előnyben kell részesíteni az ártalmatlanítással és a lerakással szemben. Az üzemelés időszakában a hulladékfeldolgozást a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően kell végezni.

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

## JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

## A SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK HATÁROZAT-TERVEZETE

**Hévíz Város Önkormányzat Képviselőtestületének  
...../2021 (.....) önkormányzati határozata  
HÉVÍZ VÁROS SZERKEZETI TERVÉRŐL  
szóló 342/2015. (XII.31.) számú Önkormányzati határozat  
módosításáról**

1. Hévíz Város Önkormányzata Képviselő-testülete Hévíz Város Szerkezeti Tervét jelen határozat 1. mellékletében megjelölt területre vonatkozóan a mellékletekben foglaltak szerint módosítja.
2. Hévíz Város Önkormányzata Képviselő-testülete Hévíz Város Szerkezeti Tervének 1. mellékletének 2. pontjában szereplő változások leírása jelen határozat 2. melléklete szerint módosul.
3. Hévíz Város Önkormányzata Képviselő-testülete Hévíz Város Szerkezeti Tervének 1. mellékletének 3. pontjában szereplő területi mérlege jelen határozat 3. melléklete szerint módosul.

Hévíz, 2022. ....

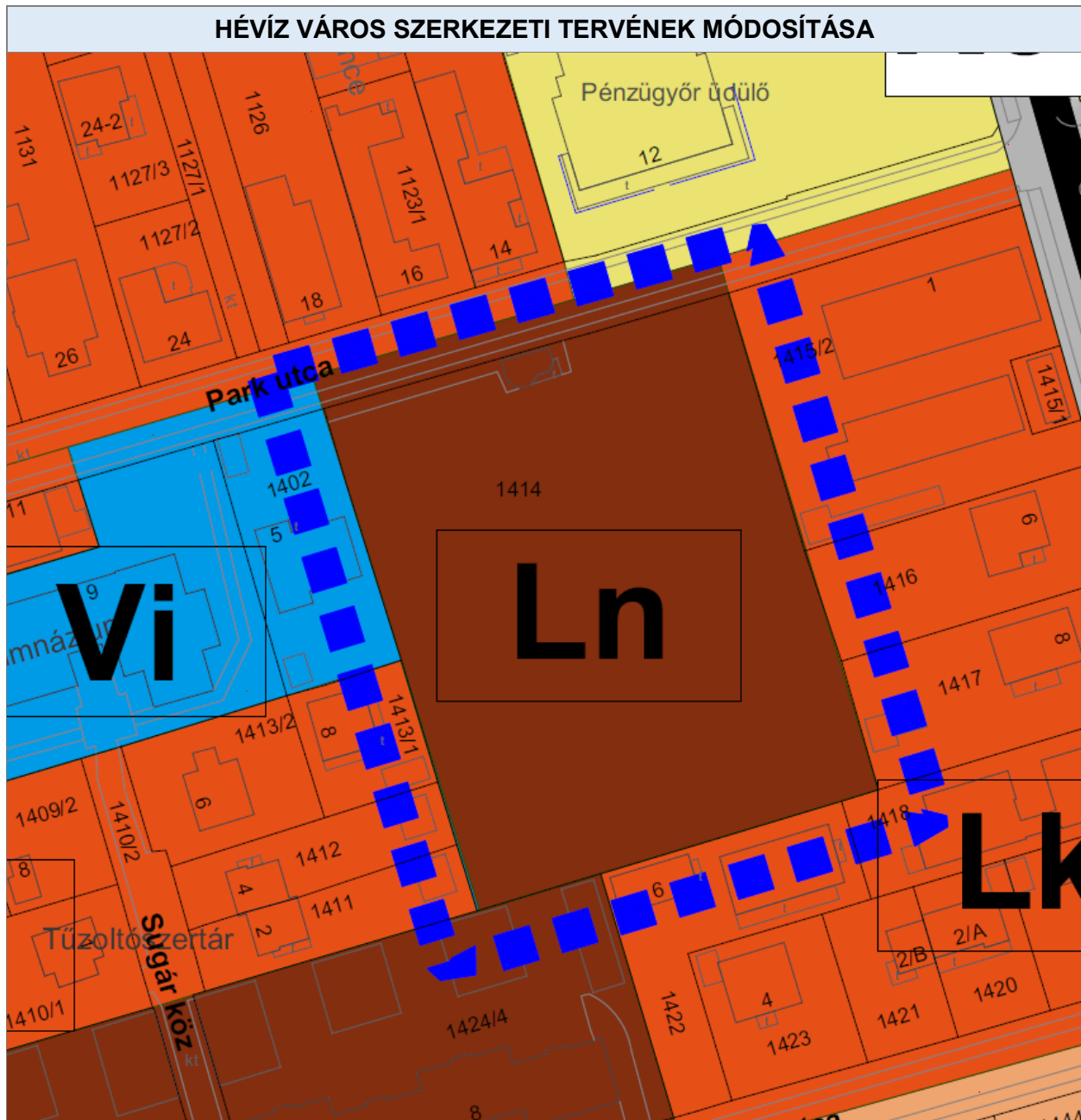
Dr. Tüske Róbert  
jegyző

Papp Gábor  
polgármester

Záradék:  
A határozat kihirdetése .....

Dr. Tüske Róbert  
jegyző





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





JELMAGYARÁZAT a ...../2022. (.... ..) önkormányzati határozat 1. mellékletéhez

**JELMAGYARÁZAT**

-  Közigazgatási terület határa
-  Meglévő belterület határ
-  Tervezett belterület határ
-  Nagy távlatú fejlesztési terület határa

**BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK**

MEGLÉVŐ TERVEZETT










-   Nagyvárosi lakóterületek
-   Kisvárosi lakóterületek
-   Kertvárosi lakóterületek
-   Településközpont vegyes területek
-   Intézményterület
-   Üdülõházas üdülõterületek
-   Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek
-   Különleges területek-sportterület
-   Különleges területek-gyógykemping
-   Gyógykórház és Gyógyfürdõ létesítmények területe
-   Különleges Idegenforgalmi fejlesztési terület
-   Különleges Idegenforgalmi fejlesztési terület védett, vagy érzékeny természeti területen
-   Különleges közlekedési létesítmények - autóbusz pályaudvar
-   Különleges üzemi terület
-   Különleges üdülõterület












**BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**

MEGLÉVŐ TERVEZETT

-   Beépítésre nem szánt különleges sportterület
-   Beépítésre nem szánt különleges temető terület
-   Beépítésre nem szánt különleges fásított v. burkolt közterület
-   Zöldterület, közpark
-   Védelmi erdő
-   Gazdasági erdő
-   Közjóléti erdő
-   Általános mezőgazdasági területek (szántó, rét, legelő, gyepek)
-   Kertes mezőgazdasági területek
-   Vizgazdálkodási területek
-  Ásványi nyersanyag tekintetében megkutatott terület határa

**ÖRÖKSÉGVÉDELLEM**



-  Világörökség várományos terület határa
-  Műemlék
-  Műemléki környezet határa
-  Helyi építészeti értékvédelmi terület határa
-  Régészeti lelőhely határa, azonosítója
-  Világörökség várományos terület határa
-  Gyógytó
-  Gyógyhely határa
-  Gyógyhely határának javasolt módosítása

-  Gyógyhely védett területe
-  Országos jelentőségű természetvédelmi terület határa
-  Lápterület (Ex lege védett)
-  Nemzeti ökológiai hálózat - magterület
-  Nemzeti ökológiai hálózat - ökofolyoso
-  Nemzeti ökológiai hálózat - pufferterület
-  Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
-  Tájkarakter védelem szempontjából kiemelten kezelendő terület
-  Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület határa
-  Egyedi tájérték határa
-  Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete

**KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK**

-  Fűt - meglévő
-  Gyűjtőút - meglévő
-  Gyűjtőút - tervezett
-  Tervezett főbb közlekedési útvonalak, vízmósgást biztosító útszakasz. Készthely jóváhagyott szerkezeti terve alapján
-  BTSZ-ben szereplő úthálózati elem
-  Javasolt kiszolgáló út
-  Gyalogos forgalmú terület
-  Kerékpárút nyomvonal
-  Közterületi fásított parkoló terület - meglévő
-  Közterületi fásított parkoló terület - tervezett
-  Jelentős közhasználatú parkolóhely
-  Autóbusz pályaudvar
-  Fűt védőtávolságának határa











**KÖZMŰVEK**

-  Villanyvezeték
-  Villanyvezeték védőtávolságának határa

Meglévő Tervezett

-  Szennyvíztisztító
-  Gázfogadó állomás
-  Víztorony

**INTÉZMÉNYEK**

-  Igazgatási központ
-  Oktatási központ
-  Művelődési központ
-  Egyházi központ
-  Egészségügyi központ
-  Kórház
-  Sport központ
-  Termál strand
-  Kemping
-  Temető

HEVIZ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE SZERKEZETI TERV 2016. DECEMBER 22.

5T ÉPÍTÉSZETI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI KFT. 7625 DONÁTUSI ÚT 61. TEL.: 30/271-5010, E-MAIL: IRODA@5TERVKFT.HU

*2. melléklet a ...../2022. (.... ..) önkormányzati határozathoz***2. VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK)**

Hévíz város jelenleg készítés alatt álló településrendezési tervét 1991 óta több - esetenként az egész város területére, másszor annak egyes részeire vonatkozó – terv is megelőzte, melyek készítése során az országos, a megyei és a helyi érdekek egyaránt figyelembevételre kerültek a mindenkorai igényeknek és jogszabályi környezetnek megfelelően.

Fentieknek tudható be, hogy a hatályos településszerkezeti tervhez – 342/2015 (XII.31.) Kt határozat – képest a város területfelhasználásában – az új településfejlesztési koncepcióban rögzített fejlesztési szándékoknak megfelelően – jelen településszerkezeti tervben alapvető módosulások nem következtek be.

A hatályos településszerkezethez képest tervezett változások:

- a lakóterületek vonatkozásában:
  - a Tavorózsa utca keleti oldalán a korábban üdülőházas terület módosul
  - a Római út nyugati oldalán megszűnik, új besorolás Ki-1
  - a Széchenyi utca mentén, a városközpont területén az intézményi funkciók iránti kereslet indokolja az Lk-ból Vt-be történő sorolást
  - az Attila utca keleti oldalán két ingatlan került Ki-1-be
  - a város északi részén (Egregyi utcától északra) lévő kertvárosias lakóterület pontosításra kerül, megvalósítása nagy távlatban előirányzott
  - a Fecske utcától keletre a terület-felhasználás (lakó és zöldterület) pontosításra kerül
  - a Park u. mentén az intézményi vegyes terület egy része nagyvárosias lakóterületbe kerül
- a vegyes területek vonatkozásában:
  - a településközpont vegyes területek (Vt) módosításai elsődlegesen a Széchenyi utca mentén történtek az intézményi funkciók dominanciája érdekében
  - a sport utca mentén a sportterület egy része a településközpont vegyes területbe kerül, kézilabda munkacsarnok építése céljából
  - a Park u. mentén az intézményi vegyes terület egy része nagyvárosias lakóterületbe kerül
- az üdülőterületek vonatkozásában:
  - az üdülőházas területek nagy része (Ady E. u. mindkét oldala, Attila u. nyugati oldala) exponált városszerkezeti elhelyezkedése, korosabb épületállománya miatt rehabilitációra szorul, mely egyben fejlesztést, bővítést is jelent; e területek átsorolása különleges üdülőterületbe önkormányzati igényként jelentkezett
- különleges területek vonatkozásában
  - beépítésre szánt különleges temetőterület megszűnik (beépítésre nem szánt temetőterületek övezetébe kerül átsorolásra)
  - sportterületek vonatkozásában
    - a Zrínyi utca északi végén tervezett sportterület déli irányban bővült, nyugati irányban csökkent

- Lótuszvirág utcától délre új sportterület tervezett
- megszüntetésre került a hatályos tervben lévő sportterület
- o idegenforgalmi területek vonatkozásában
  - övezeti átsorolásra (Ki-1-ből Ki-2-be) került az Egregyi utca északi végén tervezett terület
  - új idegenforgalmi terület (Ki-1) tervezett a Lótuszvirág utca déli oldalán
  - a gyógykemping új övezeti jele Kk
  - rögzítésre került az Egregyi utca mentén meglévő lőtér (Ki-1)
  - Az Ady Endre utca mentén kijelölésre kerül a Pravoszláv egyház hitélet gyakorlásához kapcsolódó fejlesztési terület (Ke)
- o különleges üzemi terület besorolásba került a
  - a gyógykórház üzemi területe (Ady E. u. délkeleti része)
  - a településüzemeltetési terület (Attila u. keleti vége)
- o új gazdasági terület kerül kijelölésre az Ady Endre utca nyugati részén a tervezett autóbusz pályaudvar helyszínén
- a közlekedési terület vonatkozásában:
  - o az új 760-as számú útról a Büki útra történő rácsatlakozás elkészült
  - o pontosításra került a tervezett északi elkerülő út nyomvonala
  - o új nyomvonal került kialakításra a Fecske utca és a Zrínyi utca között
  - o törlésre került az Ady E. u. északi oldalán tervezett buszpályaudvar
  - o a TSZT nem jelöli az Ady E. u. – Lótuszvirág u. keleti folytatásában a hatályos tervben szereplő forgalmi utat, annak sávjában a tervezett Ksp jelű területen be nem építhető sávot ábrázol
- a zöldterületek vonatkozásában:
  - o pontosításra került e Fecske utcától keletre tervezett zöldterület)
- az erdőterület vonatkozásában:
  - o pontosításra került az Ady E. utcától délre lévő erdőterület.+
  - o új védelmi erdősáv kerül kijelölésre az Ady Endre utcáról északra a kertvárosi lakóterület határában
- mezőgazdasági területek esetében:
  - o az északi elkerülő út nyomvonala mentén pontosításra kerültek az általános és kertes mezőgazdasági területek (1b)
- a beépítésre nem szánt különleges terület
  - o e terület-felhasználási kategóriába kerültek a temetők
    - a központi (Büki úti) temető
    - az egregyi temető
  - o a belvárosban fásított vagy burkolt köztér övezetek tervezettek (Rákóczi utca, Erzsébet királyné utca, Kölcsey F. utca, Deák F. tér)

A tervezett módosítások (változások) a HÉSZ (szabályozási terv) készítése során aktualizálhatók.

A Fecske utca menti új, kertvárosias lakóterület kialakítása csak a már beépített területek felől, folyamatos megvalósítással javasolt.

## 3. melléklet a ...../2022. (.... ..) önkormányzati határozathoz

**Tervezett szerkezeti terv szerinti állapot:**

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

**Tervezett szerkezeti terv szerinti állapot:**

| Terület-felhasználás                        | Nagyság (ha) |
|---|--------------|
| Kertvárosias lakóterület                    | 170,49       |
| Kisvárosias lakóterület                     | 44,01        |
| <b>Nagyvárosias lakóterület</b>             | <b>6,7</b>   |
| Településközpont vegyes terület             | 27,02        |
| <b>Intézményterület</b>                     | <b>3,14</b>  |
| Üdülõházas üdülõterület                     | 14,71        |
| Beépítésre szánt különleges terület         | 68,97        |
| Beépítésre nem szánt különleges terület     | 37,13        |
| Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület | 1,77         |
| Általános mezõgazdasági terület             | 191,37       |
| Kertes mezõgazdasági terület                | 25,74        |
| Erdõterület                                 | 218,24       |
| Zöldterület                                 | 11,59        |
| Vízgazdálkodási terület                     | 3,68         |

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK RENDELET-TERVEZETE

**Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
...../2021 (.....) önkormányzati rendelete  
a helyi építési szabályzatról szóló  
45/2016 (XII.22.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Hévíz Város Önkormányzat Képviselőtestülete az Alaptörvény 32. cikk. (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében és 13.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a 62.§ (6) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 28.§ (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, a Korm. rendelet 9. mellékletében meghatározott, a véleményezési eljárásban érdekelt államigazgatási szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1.§** Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi építési szabályzatról szóló 45/2016. (XII. 22.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: HÉSZ) 1. mellékletét képező „SZ-1 jelű Szabályozási terv” tervlapjának jelen rendelet 1. mellékletében megjelölt területre vonatkozóan a terv normatartalma helyébe e rendelet 1. mellékletének normatartalma lép.

**2. § (1)** E rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

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

Hévíz, 2022. ....

Dr. Tüske Róbert  
jegyző

Papp Gábor  
polgármester

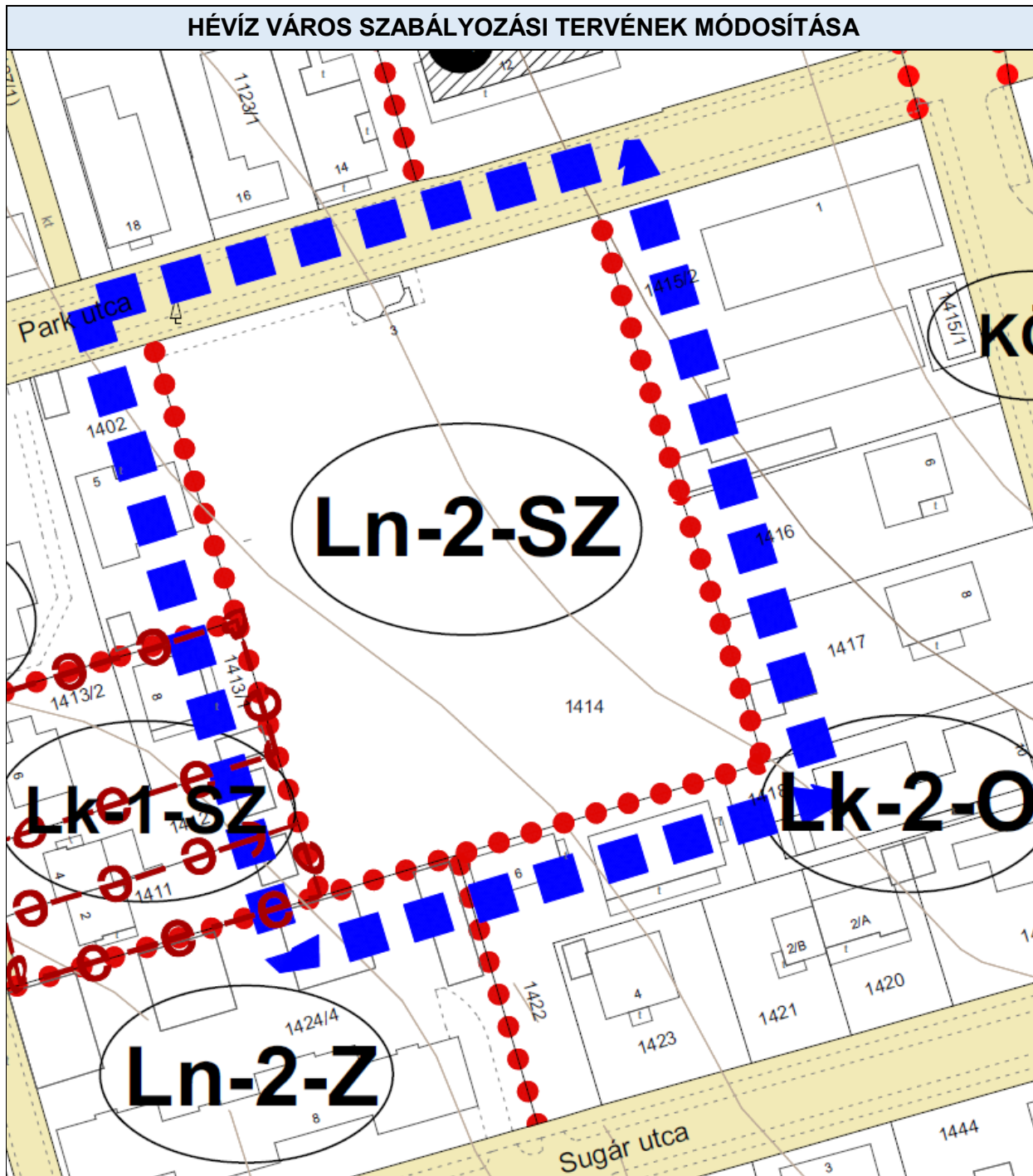
Záradék:

A rendelet kihirdetése .....

Dr. Tüske Róbert  
jegyző

**Mellékletek:** 1. melléklet a ...../2022. (....) önkormányzati rendelethez













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




**JELMAGYARÁZAT a ...../2022. (.....) önkormányzati rendelet 1. mellékletéhez**

**JELMAGYARÁZAT**

**KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK**




-  IGAZGATÁSI TERÜLET HATÁRA
-  MEGLÉVŐ BELTERÜLET HATÁR
-  TERVEZETT BELTERÜLET HATÁR
-  SZABÁLYOZÁSI VONAL
-  SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG
-  ÖVEZET, ÉPÍTÉSI ÖVEZET HATÁRA
-  BE NEM ÉPÍTHETŐ TELEKRÉSZ
-  ZÖLDFELÜLETKÉNT KIALAKÍTANDÓ, BE NEM ÉPÍTHETŐ TELEKRÉSZ, A TERÜLETEN HÁROMSZINTES NOVÉNYÁLLOMÁNY LÉTESÍTENDŐ
-  KERÉKPÁRÚT
-  GYALOGÚT
-  MEGLÉVŐ, MEGTARTANDÓ FA, FASOR
-  TELEPÍTENDŐ FA, FASOR
-  FELTÁRSRAALKALMAS TOMBELSŐ
-  TELEK BE NEM ÉPÍTHETŐ, KÖZLEKEDÉS SZÁMÁRA FENNTARTOTT RÉSZE

**ÖVEZETI JELEK**



-  ÖVEZETI VÁLTOZÁSOK A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVHEZ KÉPEST

**BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK**


**LAKÓÖVEZETEK**

-  NAGYVÁROSIAS LAKÓÖVEZET
-  KISVÁROSIAS LAKÓÖVEZET
-  KERTVÁROSIAS LAKÓÖVEZET

**VEGYES ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK**

-  VÁROSKÖZPONT ÉPÍTÉSI ÖVEZET
-  INTÉZMÉNYI ÉPÍTÉSI ÖVEZET

**GAZDASÁGI ÉPÍTÉSI ÖVEZET**

-  KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓGAZDASÁGI ÖVEZET

**ÜDÜLŐ ÉPÍTÉSI ÖVEZET**

-  ÜDÜLŐHÁZAS ÜDÜLŐÖVEZET

**KÜLÖNLEGES ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK**





-  GYÓGYFÜRDŐ LÉTESÍTMÉNYEK ÖVEZETE
-  GYÓGYKEMPING ÖVEZETE
-  ÜZEMI ÖVEZET
-  KÜLÖNLEGES ÜDÜLŐÖVEZET
-  SPORTTERÜLET ÖVEZETE
-  IDEGENFORGALMI FEJLESZTÉSI ÖVEZET

**BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK**


**ZÖLDTERÜLETEK ÖVEZETE**

-  KÖZPARK ÖVEZETE
-  KÖZKERT ÖVEZETE




**KÖZLEKEDÉSI ÖVEZETEK**

-  KÖZLEKEDÉSI CÉLÚ ÖVEZETEK - MEGLÉVŐ
-  KÖZLEKEDÉSI CÉLÚ ÖVEZETEK - TERVEZETT
-  KÖZPARKOLÓ
-  TERVEZETT BUSZPÁLYAUDVAR

**EGYEB ÖVEZETEK**

-  VÍZGAZDÁLKODÁSI ÖVEZET - ÁROK, VÍZFOLYÁS, TÓ

**MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZETEK**

-  TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM ALATT ÁLLÓ NEM BEÉPÍTHETŐ MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZET
-  ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZET
-  KERTES MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZET

**ERDŐ ÖVEZETEK**








-  GAZDASÁGI ERDŐ
-  VÉDERDŐ
-  KÖZJÓLÉTI ERDŐ

**BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT KÜLÖNLEGES ÖVEZETEK**

-  SPORT ÖVEZET
-  BURKOLT VAGY FÁSÍTOTT KÖZTÉR ÖVEZETE
-  TEMETŐ ÖVEZET

**MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ÁLTAL ELRENDELTE SZABÁLYOZÁSI ELEMEK**

**MŰVI ÉRTÉKVÉDELMI ELEMEK, ÓRÓKSÉGVÉDELMI ELEMEK**

-  MŰEMLEK
-  MŰEMLEK TELKE
-  VÉDETT HELYI MŰVI ÉRTÉK
-  HELYI ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKVÉDELMI TERÜLET HATÁRA
-  MŰEMLEKI KÖRNYEZET HATÁRA
-  VILÁGÓRÓKSÉG VÁROMÁNYOS TERÜLET HATÁRA
-  RÉGÉSZETI LELOHÉLY HATÁRA, AZONOSÍTÓJA













**VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐSÁVOK**

-  ELEKTROMOS LÉGVÉZETÉK VÉDŐTÁVOLSÁGÁVAL
-  FŐÚT VÉDŐTÁVOLSÁGÁNAK HATÁRA




**SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK**

-  ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL TERHELT TERÜLET HATÁRA

**TÁJ-ÉS TERMÉSZETVÉDELMI ELEMEK**

-  ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET HATÁRA
-  HELYI JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET HATÁRA
-  TÉRSÉGI JELENTŐSÉGŰ TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET HATÁRA
-  LÁPTERÜLET (EX LEGE VÉDETT)
-  NEMZETI ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - MAGTERÜLET
-  NEMZETI ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - OKOFOLYOSÓ
-  NEMZETI ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - PUFFERTERÜLET
-  KIVÁLÓ TERMŐHELYADOTTSÁGÚ ERDŐTERÜLET ÖVEZETE
-  EGYEDI TÁJÉRTÉK HATÁRA
-  TÁJKARAKTER VÉDELEM SZEMPONTJÁBÓL KIEMELTEN KEZELENDŐ TERÜLET
-  GYÓGYHELY HATÁRA
-  GYÓGYHELY HATÁRÁNAK JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA
-  GYÓGYHELY VÉDETT TERÜLETE
-  MEGLÉVŐ, VÉDETT FASOR

**JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEMEK**

-  IRÁNYADÓ TELEKHATÁR
-  JAVASOLT MAGÁNÚT
-  MEGSZÜNTETŐ JEL

**TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK**

-  SZENNYVÍZATEMELŐ
-  A TERVEZETT ÚTHÁLÓZAT MEGVALÓSULÁSA UTÁN ÁTALAKULÓ ÚTSZAKASZ
-  ÁSVÁNYI NYERSANYAG TEKINTETÉBEN MEGKUTATOTT TERÜLET HATÁRA

|  |   |
|--|---|
| <p>MEGJEGYZÉS: HÜBNER ÉPÍTÉSZETI STÚDIÓ ÉS KER. KFT. PÉCS, JÁNOS U. 8.</p> <p><b>HÜBNER</b></p> <p><b>HÉVÍZ</b></p> <p><b>TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE</b></p> <p><b>SZABÁLYOZÁSI TERV</b></p> <p>2016. DECEMBER 22.</p> | <p>5T</p> <p>5T ÉPÍTÉSZETI ÉS VÁROSPÉLJELTÉSI KFT.</p> <p>1101 BUDAPEST, SZÉCHÉNYI UTCA 11.</p> <p>TELEFON: 06 30 271 5010</p> <p>FAKSA: 06 30 271 5011</p> <p>EMAIL: IRODA@5TERVKFT.HU</p> <p>TERVEZŐ: SZERKÉZETI ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV</p> <p>MUNKÁKÖZÖSSÉG: HÉVÍZ VÁROS SZERKÉZETI, SZABÁLYOZÁSI TERVEINEK MÓDOSÍTÁSA</p> <p>TERVEZŐ: SZABÁLYOZÁSI TERV</p> <p>LEPTET: M+1-4000</p> <p>DATUM: 2021. október</p> <p>VERZIÓ: SZ-1</p> |
|--|---|

## MELLÉKLETEK



**1. MELLÉKLET**  
**Eljárás megindításáról szóló településfejlesztési döntés**



## HÉVÍZI POLGÁRMESTERI HIVATAL

8380 Hévíz, Kossuth Lajos u. 1.

### KIVONAT

Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete  
2022. november 7-ei rendkívüli nyilvános ülésének  
JEGYZŐKÖNYVÉBŐL

#### Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testületének 195/2022. (XI. 7.) határozata

- Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Helyi építési szabályzatról szóló 45/2016. (XII. 22.) önkormányzati rendelet módosító eljárás előterjesztés szerinti célját megismerte, és támogatja, valamint úgy dönt, hogy megindítja Hévíz város Településrendezési terveinek 2022. évi 3. sz. módosítási eljárását az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII törvény 9/B. § (2) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (Korm. rendelet) 68. § (1) bekezdés ba) pontja szerint (kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás), és a szükséges településfejlesztés elhatározásáról szóló döntést meghozza az 1414 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában.
- Ez alapján az Önkormányzat a módosítási eljárást a Korm. rendelt 68. § (1) bekezdés szerinti egyszerűsített eljárásban kívánja lefolytatni.
- A módosítás célja az 1. pontban megnevezett ingatlanokon tervezett lakó és egyéb kiszolgáló funkciók kialakítását célzó fejlesztések megvalósíthatóságának megfelelő szabályozási környezet kialakítása.
- A módosítási dokumentáció jelen határozat 1. és 2. mellékletében szereplő főépítési feljegyzésben szereplő tartalommal készül.

Felelős: Papp Gábor polgármester,  
Vasas Ottó települési főépítész  
Határidő: 2022. november 30.

Hévíz, 2022. november 7.

(dr. Tüske Róbert) sk.  
jegyző



(Papp Gábor) sk.  
polgármester

Hévíz, 2022. november 7.

A másolat hitelül: Lajkó Erzsébet



## 1. melléklet a 195/2022. (XI.7.) határozathoz

|  |                                      |
|--|--------------------------------------|
| <b>A megalapozó vizsgálat a tervezés szempontjából releváns terület tekintetében meghatározza, és vizsgálati térképen ábrázolja legalább</b> | <b>munkarész szükségessége</b>       |
| az egyes általános használat szerinti területeket és településrészeket, infrastruktúra-elemeket,   | nem szükséges                        |
| a fejlesztést és rendezést befolyásoló értéket, problémát, védelmet, illetve korlátozást meghatározó elemeket (probléma- és értéktérkép),    | nem szükséges                        |
| az intézkedést, beavatkozást igénylő területek lehatárolását.  | szükséges                            |
| <b>A megalapozó vizsgálat az alábbi vizsgálati tényezőkre terjed ki:</b>   | <b>munkarész szükségessége</b>       |
| Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok   | nem szükséges.                       |
| Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések  | nem szükséges.                       |
| Területrendezési követelmények   | szükséges                            |
| Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése   | hatályos tervek vizsgálata szükséges |
| A település demográfiai helyzete   | nem szükséges.                       |
| A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások  | nem szükséges.                       |
| A település gazdasága  | nem szükséges.                       |
| Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés   | nem szükséges.                       |
| Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat  | nem szükséges.                       |
| Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata   | érintettség vizsgálata szükséges.    |
| Környezetiállapot-jellemzők  | nem szükséges.                       |
| A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat   | érintettség vizsgálata szükséges.    |
| Közlekedés   | érintettség vizsgálata szükséges.    |
| Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás  | érintettség vizsgálata szükséges.    |
| Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők                                       | nem szükséges                        |

Az egyes fejezetek összevonhatók, az egyes módosítások bemutatásához csoportosíthatók, vagy önállóan is kidolgozhatók.

Hévíz, 2022. október 28.

  
**Vasas Ottó**  
Hévíz város főépítésze

## 2. melléklet a 195/2022. (XI.7.) határozathoz

| Az alátámasztó javaslat a tervezési feladatnak megfelelően az alábbiakat tartalmazza:   | munkarész szükségessége |
|---|-------------------------|
| Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)                                    | szükséges               |
| Településrendezési javaslat   | szükséges               |
| Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére  | nem szükséges           |
| Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás  | nem szükséges           |
| Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat  | nem szükséges           |
| Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei) | szükséges               |
| A módosítással érintett területek bemutatása  | szükséges               |
| A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása   | szükséges               |
| A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye   | nem szükséges           |
| Környezeti értékelés  | nem szükséges           |

Az egyes fejezetek összevonhatók, az egyes módosítások bemutatásához csoportosíthatók, vagy önállóan is kidolgozhatók.

Hévíz, 2022. október 28.



**Vasas Ottó**  
Hévíz város főépítésze

**2. MELLÉKLET**  
**A helyi partnerségi egyeztetés lezárásáról és**  
**a környezeti értékelés szükségességéről szóló**  
**önkormányzati döntés**



## HÉVÍZI POLGÁRMESTERI HIVATAL

8380 Hévíz, Kossuth Lajos u. 1.

### KIVONAT

Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete  
2022. november 24-ei rendes nyilvános ülésének  
JEGYZŐKÖNYVÉBŐL

### Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testületének 212/2022. (XI. 24.) határozata

- Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete Hévíz város Településrendezési terveinek 2022. évi 3. sz. egyszerűsített eljárásban történő módosítási eljárásához kapcsolódó, környezeti értékelés szükségességéről szóló előzetes eljárást lefolytatta. Az eljárás során beérkezett államigazgatási véleményeket – melyek jelen határozat 1. mellékletét képezik – a képviselő testület megismerte és a következő szerint dönt:

Az eljárás során környezeti vizsgálati dokumentáció kidolgozása nem szükséges, mivel az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott minden esetben részt vevő, illetve érintettség esetén részt vevő szervek, a természetes gyógytényezők, gyógyhelyek természeti adottságainak védelmére kiterjedően felelős szervek, továbbá környezetvédelemért felelős szervek nyilatkozta, hogy a program megvalósítása következtében nem várható jelentős környezeti hatás, így nem tartják szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészítését.

- Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete Hévíz város Településrendezési terveinek 2022. évi 3. sz. egyszerűsített eljárásban történő módosítási eljárásához kapcsolódó, a partnerségi egyeztetés részletes szabályairól szóló 18/2018. (IV.26.) önkormányzati rendelete alapján a helyi partnerségi eljárást lefolytatta. A módosítási tervezetét, a partnerekkel történt véleményeztetést, az eljárást és az arra nem érkezett véleményt megismerte, azt elfogadja és lezárja. Kezdeményezi, hogy a Hévíz Város Településrendezési eszközeinek 2022. évi 3. számú módosítása az előterjesztésben foglaltak szerint következő szakaszba kerüljön.

Felelős: Papp Gábor polgármester,  
Vasas Ottó települési főépítész

Határidő: 2022. november 25.

Hévíz, 2022. november 24.

(dr. Tüske Róbert) sk.  
jegyző

(Papp Gábor) sk.  
polgármester

Hévíz, 2022. november 24.

A másolat hitelesül: Lajkó Erzsébet

**3. MELLÉKLET**  
**Tervezett helyszínrajz**



**MEGJEGYZÉSEK**

- A terv csak a kapcsolódó műszaki, metszetekkel, résztervezéssel, rétegrendekkel és szakági tervekkel együtt (lásd Tervezés) érvényes!
- A tervdokumentációban szereplő termékek mértékadó minőségét jelölnék, azonos minőségű műszaki termékekkel helyettesíthetők, Megrendelői és Tervezői együttes jóváhagyással!
- A terv a Szerző szellemi alkotása, szerzői jog védelme alatt áll!

**TERVEZÉS RÉSZTVEVŐI**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| ÉPÍTÉSZET:              | CSM ARCHITECT KFT.                        |
| BELSŐÉPÍTÉSZET:         | CSM ARCHITECT KFT.                        |
| TARTÓSZERKEZET:         | BIMOMENT KFT.                             |
| ÉPÜLETGÉPÉSZET:         | BIMLINE GÉPÉSZ KFT.                       |
| ÉPÜLETVILÁMOSSÁG:       | HUNGAROPROJECT MÉRNÖKRÖDA KFT.            |
| ÉPÜLETSZERKEZETEK:      | ALTIMIRA BT.                              |
| TŰZVEDELEM:             | ABSZOLÚT BIZTONSÁG KFT.                   |
| ŰT ÉS FORGALOMTECHNIKA: | LÁDONYI MÉRNÖKI KFT.                      |
| TÁJÉPÍTÉSZET:           | MEGYESI DÓRA ÉV.                          |
| FELVONÓ:                | OTIS FELVONÓ KFT.                         |
| TALAJMECHANIKA:         | BIMOMENT KFT.                             |
| GEODÉZIA:               | SZERDAHELYI ANDRÁS ÉV.                    |
| KÖRNYEZETVEDELEM:       | ZÖLDSZEM KÖRNYEZETVEDELMI SZOLGÁLTATÓ BT. |
| ÉPÍTÉSZET:              |   |

**CSM Architect Szolgáltató és Tanácsadó Kft.**

|                      |                      |  |
|----------------------|----------------------|--|
| TERVEZŐ MUNKATÁRSÁK: |                      |  |
| Antalicz Tamás       | Szigeti Richárd      |  |
| Gulyás Réka          | Szűcs Evelin         |  |
| Kocsis Dávid         | Valler Ágota Katalin |  |
| Novák Ádorián        |                      |  |

**GENERAL TERVEZŐ:**

**CSM ARCHITECT**

CSM Architect Szolgáltató és Tanácsadó Kft.  
 Képviselő: Csóka Máté Donát  
 cím: H-9022 Győr, Babits Mihály utca 17. a. épület  
 e-mail: office@csmarchitect.hu  
 tel: +36 30 363 6241  
 www.csmarchitect.hu

**MEGBÍZÓ:**

WEST HUNGÁRIA BAU Kft.  
 2051, Biatorbágy, Vendel Park, Huber utca 1.

**PROJEKT ADATOK**

**MEGNEVEZÉS:**

Hévízi Társasház Tervezés

HELYSÍN: H 8380 Hévíz, Park utca 1-15. (hrsz.: 1414)

TERV TÍPUSA: Vázlattevő

MUNKASZÁM: 220614

**TERV ADATOK**

JELLEGÁBRA:

É

BALTI MAGASSÁG: ±0,00 = 142,50 mBf  
 RAJZMÉRET: 420x594  
 LÉPTÉK: M = 1:500

**RAJZ MEGNEVEZÉSE:**

**TERVEZETT HELYSZÍNRAJZ**

TERV LAP SZÁM: HT\_VT\_EP\_050

KIADÁS DÁTUMA: 2022. 11. 10.