



HÉVÍZ VÁROS POLGÁRMESTERE

8380 Hévíz, Kossuth Lajos u. 1.

Iktatószám: HIV/5293-35/2023.

Napirend sorszáma:

Előterjesztés

**Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete
2023. augusztus 31-ei rendes nyilvános ülésére**

Tárgy: Hévíz Város Településrendezési eszközeinek 2021. évi 3. számú módosítása teljes eljárásban, Állami Főépítész végső szakmai véleménye alapján

Az előterjesztő: Papp Gábor polgármester

Készítette: Vasas Ottó települési főépítész

Megtárgyalta: Pénzügyi, Turisztikai és Városfejlesztési Bizottság
Ügyrendi és Jogi Bizottság

Törvényességi szempontból ellenőrizte: dr. Tüske Róbert jegyző

Papp Gábor
polgármester

1.

Tárgy és tényállás ismertetése

Tisztelt Képviselő-testület!

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A módosítás során a településszerkezeti terv, a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat változik. A településrendezési eszközök jelen módosítására irányuló eljárást az Önkormányzat a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormány rendelet (a továbbiakban: Eljr.) 32.§ (6) a) pontja alapján teljes eljárásban kívánja lefolytatni. A teljes eljárás az Eljr. 37. §-a alapján az előzetes tájékoztatási szakasszal indul. Az előzetes megkeresést követő 21 napon belül van véleményezési lehetőségük az érintett államigazgatási szerveknek és a partnereknek. Ezt követően a településrendezési eszközök elkészült tervezetét véleményezik az államigazgatási szervek és a partnerek.

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

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

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

A lentebb részletezettek alapján Önkormányzat a településrendezési eszközök módosításának egyeztetési eljárását a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32.§ (3) bekezdésében foglaltak alapján teljes eljárásként folytatja le. A teljes eljárás a vonatkozó kormányrendelet szakasza szerint, a előzetes tájékoztatási szakasszal indult, melyet a véleményezési fázis követ a partnerségi egyeztetéssel együtt. Ezen folyamatok lezárását követően lép a módosítási eljárás a záró szakaszba, melyben kérvényezhetjük a Zala Vármegyei Állai Főépítész záró szakmai véleményét. Pozitív elbírálást követően tudja majd a T. Testület a módosítást jóvá hagyni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Az előzetes tájékoztatási szakaszban 2022. május 5-én, azt követően a véleményezési szakaszban másodízben 2023. május 19-én került meghirdetésre lakossági fórum. A rendezvényen résztvevő lakos, vagy partner nem jelent meg, az összefoglaló, részletes

szakmai tájékoztató anyagra nem érkezett vélemény, felhívásunkra, megkeresésünkre nem történt reakció.

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

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormány rendelet 32.§ (6) a) pontja és az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján előírtaknak megfelelően kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az összefoglaló jelentést szíveskedjenek elfogadni, hogy döntési határozatukkal a végső szakmai véleményezési záró szakasz lefolytatását az Állami Főépítész úrnál 2023. június 20-án kezdeményezzük.

Az egyeztetés során nem élt pontosítási kéréssel Zala Vármegye Állami Főépítésze. A véleményezési dokumentációt elfogadta, így a végleges záró véleményt ZA/010/202-5/2023. számon 2023. augusztus 2-án kaptuk meg (I. melléklet). A zárónyilatkozat birtokában elkészítettük a településrendezési eszközök módosításáról szóló határozatot és rendelet-tervezetet melyet jóváhagyás céljából terjesztek a Tisztelt Képviselő-testület elé.

Hévíz Város Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 45/2016. (XII.22.) önkormányzati rendeleti szövegezésen a táblázati formákat szöveges formátumúvá kell alakítani a további pontokon túl, a rendelet 1. melléklete a szabályozási tervlap módosul.

Általános indokolás:

Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi építési szabályzatról szóló 45/2016. (XII. 22.) önkormányzati rendeletének (HÉSZ) módosítása több pontból álló helyszínen és övezetben továbbá egyéb lehatárolt ingatlan vonatkozásában módosul.

Részletes indokolás:

(1) Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi építési szabályzatról szóló 45/2016. (XII. 22.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: HÉSZ) 10.§ (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

(1) Új kiszolgáló közutak és közhasználat elől el nem zárt magánutak telekszélessége legalább 12,0 méter kell, hogy legyen. Közforgalom elől elzárt magánút minimális szélessége, legfeljebb 4 telket kiszolgáló magánút esetén legalább 6,0m, 4-6 telket kiszolgáló magánút esetén legalább 8,0m, 6 teleknél többet kiszolgáló magánút esetén legalább 10,0m szélességű legyen. Amennyiben az új magánút csak zsákutcaként alakítható ki, és hossza tengelyben mérve a 100 métert meghaladja, a zsákutca végén tűzoltó gépjármű megfordulásához szükséges hely a magánút területén belül biztosítandó.

(2) A HÉSZ 10.§ az alábbi új (5) bekezdéssel egészül ki:

(5) Lke-2-O övezetben nyeles telek nem alakítható ki.

2.§

(1) (2) A HÉSZ 13.§ (1) a) pontja a következő ad) alponttal egészül ki:

ad) Épületmagasság tekintetében, ha a szomszédos épületek épületmagassága és az utcában kialakult utcakép indokolja és a magasság nem korlátozza a szomszédos épületek használatát (pl.: benapozás biztosítása, telepítési távolság) a meglévő kialakult, az övezeti előírásokat meghaladó, épületmagasságnál kedvezőbb (kisebb), de az övezeti

előírásban rögzített értéket továbbra is meghaladó kialakítás meglévő épület bővítése esetén megvalósítható.

(2) A HÉSZ 13.§ (3) a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„a) az előkert mérete:

az építési tevékenységgel érintett építési telek helye szerinti utcaszakaszon (azaz legfeljebb 3-3 azonos oldali szomszédos telket tekintve) a meglévő legkisebb méret, vagy legalább 5,0 méter. Kertvárosias lakóterület övezeteiben 7,0 m-nél nagyobb előkert akkor lehet, amennyiben a településképi utcaképi elvárások azt lehetővé teszik és ez a településképi véleményezési eljárásban rögzítésre kerül.”

3.§

A HÉSZ 14.§ (1) a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„a) Szennyvíz szikkasztás szigorúan tilos.”

4.§

A HÉSZ 21.§ (4) bekezdése hatályát veszti.

5.§

(1) A HÉSZ 22.§ (6) bekezdése hatályát veszti.

(2) A HÉSZ 22.§ (7) bekezdés a) - b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„a) ha a telek lejtése 15%, vagy az alatti, a lejtő felőli maximális homlokzatmagasság az Lke-1 és Lke-2 övezet esetében 7,0 méter, az Lke-3 övezetben 6,5 méter lehet,

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

6.§

(1) A HÉSZ 23.§ (2) bekezdése a következő h) ponttal egészül ki:

„h) Vt-8-Z jelű építési övezet

ha) A kialakítható telek legkisebb mérete: 500 m²

hb) A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete: 14 m

hc) A beépítési mód: zárt sorú

hd) A megengedett legnagyobb épületmagasság: 7,5 m

he) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 100%*

hf) A zöldfelület legkisebb mértéke: 0 %*

hg) Előkert, hátsókert mérete: 0,0 m

hh) Az övezetben kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egészségügyi, oktatási, kulturális, iroda, sport vagy lakó rendeltetési egység helyezhető

el.

hi) Az övezetben az előírt járműelhelyezés telken kívül, a telekhatártól mért 200 m-en belül is megvalósítható.”

7.§

(1) A HÉSZ 24.§ (2) bekezdése a következő b) ponttal egészül ki:

„b) Vi-2 jelű építési övezetben

ba) a kialakítható telek legkisebb mérete: 1000 m²

bb) a kialakítható telek legkisebb szélességi mérete: 15 m

bc) a beépítési mód: oldalhatáron álló

bd) a megengedett legnagyobb épületmagasság: 7,5 m

be) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40%

bf) a zöldfelület legkisebb mértéke: 40 %

bg) a 1 500 m²-nél kisebb telken új, önálló építmény nem helyezhető el. A meglévő épületek felújíthatók, bővíthetők;
bh) telkenként legfeljebb 1 db lakás helyezhető el.”

8. §

A HÉSZ mellékletében szereplő szabályozási terv módosul.

9.§

A rendelet hatályba lépésének szabályozása.

Mellékletek:

I. melléklet: Lengl Zoltán állami főépítész záró szakmai véleménye

Tisztelt Képviselő-testület!

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

2.

1. Határozati javaslat

A SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK HATÁROZAT-TERVEZETE

Hévíz Város Önkormányzat Képviselőtestületének
...../2023 (.....) önkormányzati határozata
HÉVÍZ VÁROS SZERKEZETI TERVÉRŐL
szóló 342/2015. (XII.31.) számú Önkormányzati határozat
módosításáról

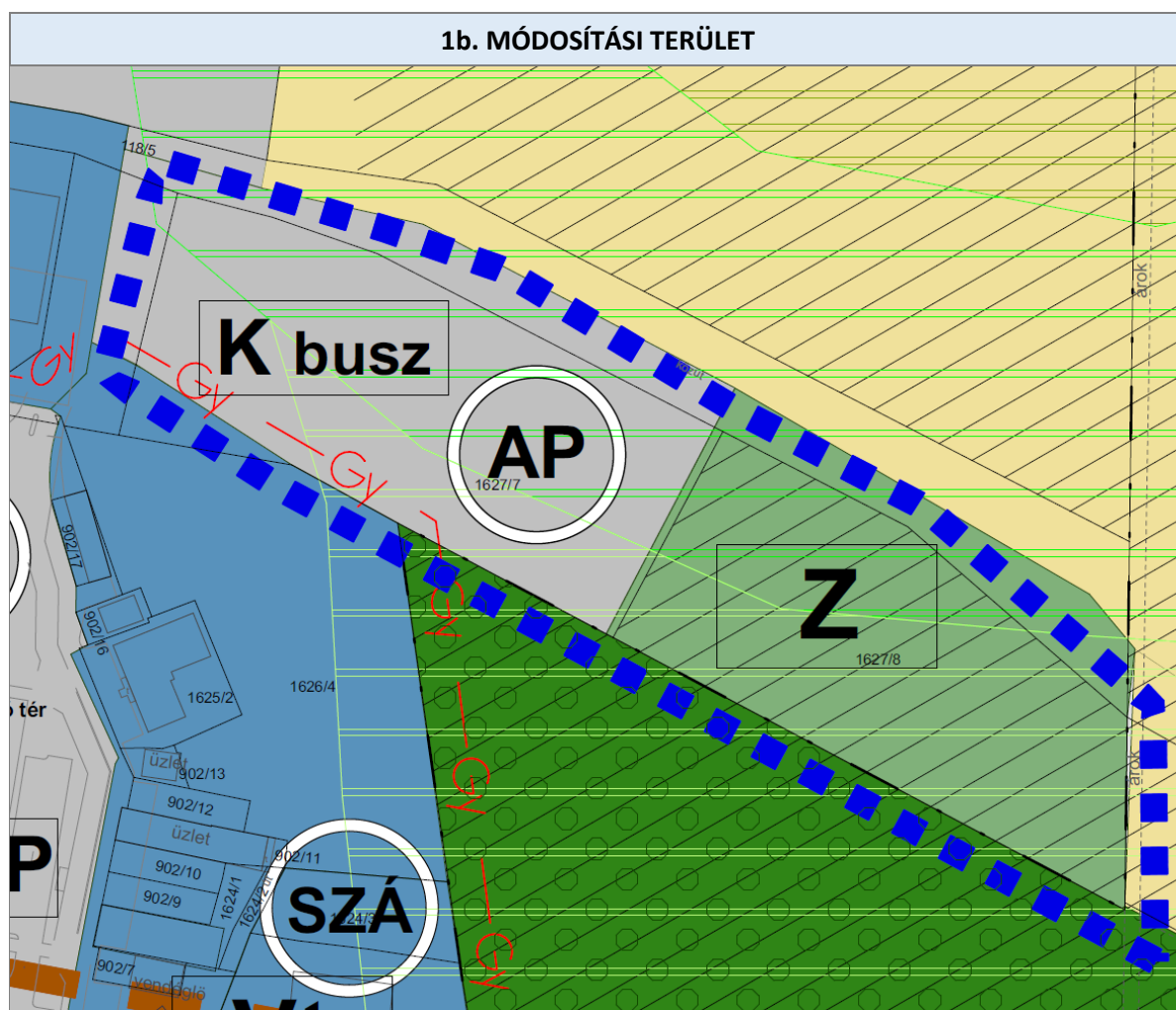
Normatív határozat címe: Hévíz Város Szerkezeti Terv módosítása

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 leírásában szereplő 3. A Település területi mérlege pontot jelen határozat 2. mellékletében szereplő táblázat szerint módosítja.
3. Hévíz Város Önkormányzata Képviselő-testülete Hévíz Város Szerkezeti Tervének leírásában szereplő 5. Biológiai aktivitásérték számítás eredménye pontot jelen határozat 3. mellékletében szereplő szövegrészre cseréli.

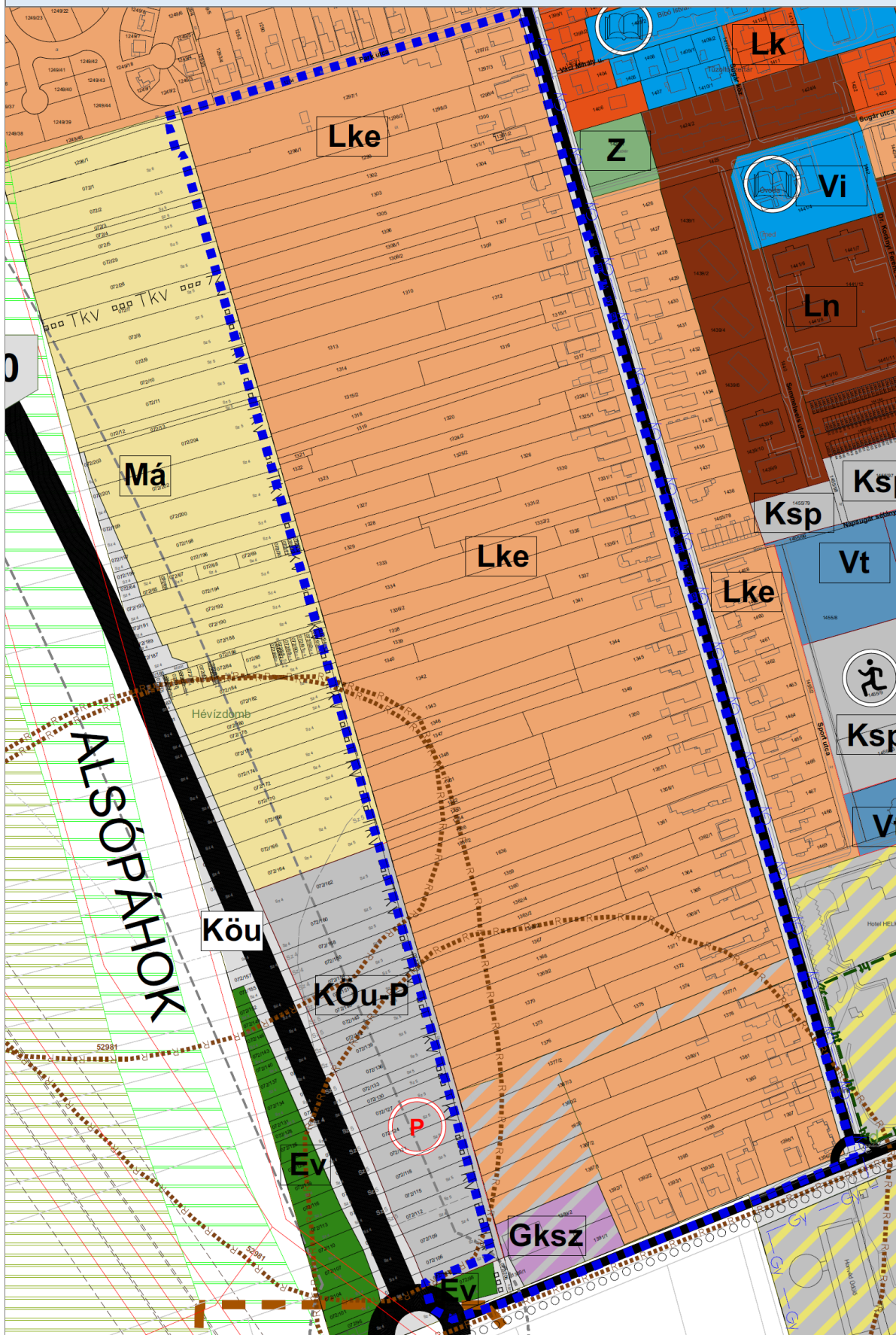
Felelős: Papp Gábor polgármester
Vasas Ottó települési főépítész

Határidő: az elfogadást követő nap és a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerint

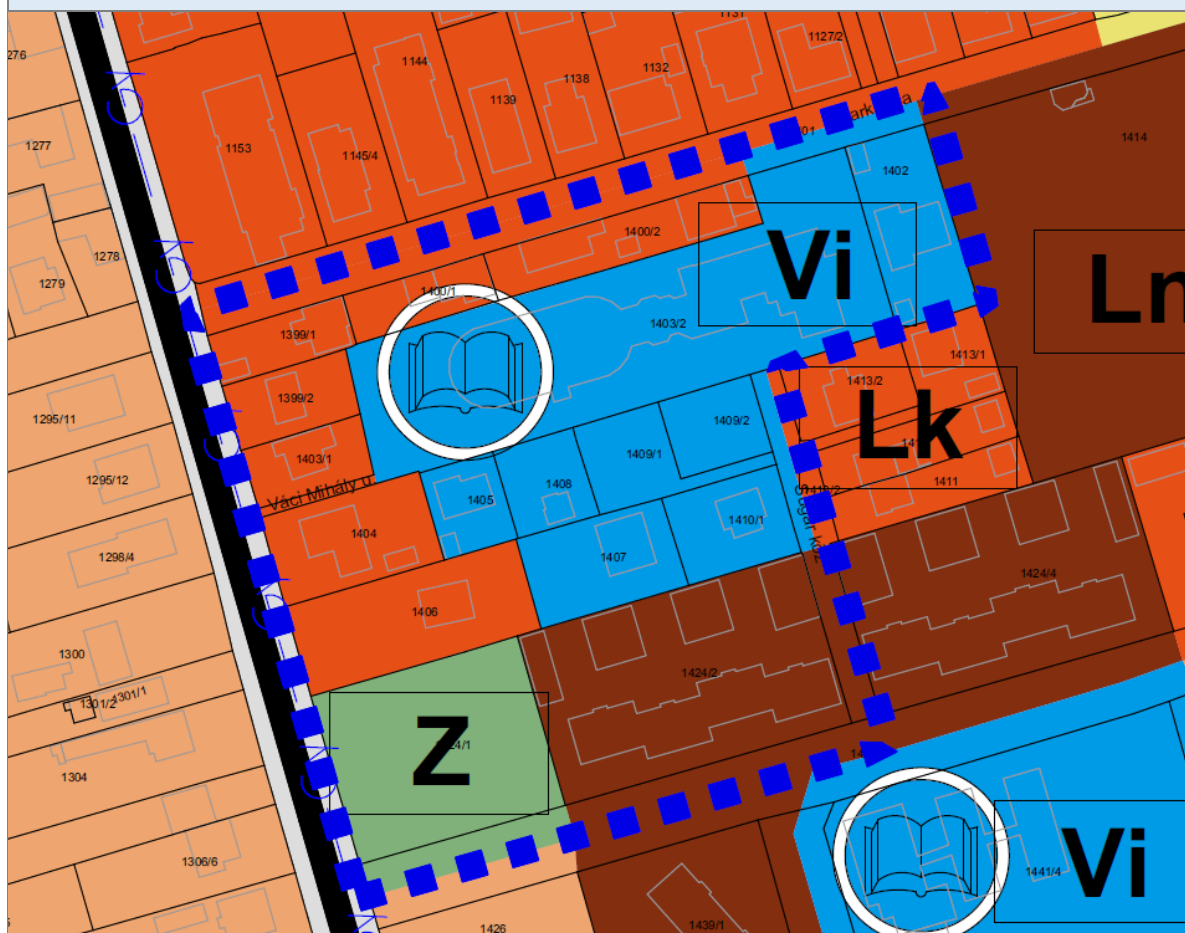
HÉVÍZ VÁROS SZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA



2. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET



8. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET



TERÜLETI MÉRLEG

Hatályos szerkezeti terv szerinti állapot:

terület-felhasználás	nagyság (ha)
Kertvárosias lakóterület	170,49
Kisvárosias lakóterület	44,01
Nagyvárosias lakóterület	6,7
Településközpont vegyes terület	27,02
Intézményterület	3,14
Üdülőházas üdülőterület	14,71
Beépítésre szánt különleges terület	68,97
Beépítésre nem szánt különleges terület	37,13
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	1,77
Általános mezőgazdasági terület	191,37
Kertes mezőgazdasági terület	25,74
Erdőterület	218,24
Zöldterület	11,59
Vízgazdálkodási terület	3,68

Tervezett szerkezeti terv szerinti állapot:

terület-felhasználás	nagyság (ha)
Kertvárosias lakóterület	170,49
Kisvárosias lakóterület	43,70
Nagyvárosias lakóterület	6,7
Településközpont vegyes terület	27,02
Intézményterület	3,45
Üdülőházas üdülőterület	14,71
Beépítésre szánt különleges terület	68,97
Beépítésre nem szánt különleges terület	37,13
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	1,77
Általános mezőgazdasági terület	191,37
Kertes mezőgazdasági terület	25,74
Erdőterület	218,24
Zöldterület	11,60
Vízgazdálkodási terület	3,68

„5. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE

A Településszerkezeti terv felülvizsgálata során újonnan beépítésre szánt terület kijelölésére sor kerül. A biológiai aktivitásérték egyensúlyának szinten tartásáról gondoskodni kell. A 419/2021 (VII.15) Korm. rend. 9. mellékletében foglaltak szerint került kiszámítására a biológiai aktivitásérték változása:

JELENLEGI ÁLLAPOT:	123,4691
TERVEZETT ÁLLAPOT:	123,9259

A biológiai aktivitásérték számítás eredménye azt mutatja, hogy a változás következtében nem csökken a település biológiai aktivitásértéke. Az utolsó állapot szerint Hévíz város biológiai aktivitásértéke a felülvizsgálatban megállapított értékhez viszonyítva **+2,6353.**”

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK RENDELET-TERVEZETE

Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testületének/2023 (VIII.31.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatáról 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.§

(1) Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi építési szabályzatról szóló 45/2016. (XII. 22.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: HÉSZ) 10.§ (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

(1) Új kiszolgáló közutak és közhasználat elől el nem zárt magánutak telekszélessége legalább 12,0 méter kell, hogy legyen. Közforgalom elől elzárt magánút minimális szélessége, legfeljebb 4 telket kiszolgáló magánút esetén legalább 6,0m, 4-6 telket kiszolgáló magánút esetén legalább 8,0m, 6 teleknél többet kiszolgáló magánút esetén legalább 10,0m szélességű legyen. Amennyiben az új magánút csak zsákutcaként alakítható ki, és hossza tengelyben mérve a 100 métert meghaladja, a zsákutca végén tűzoltó gépjármű megfordulásához szükséges hely a magánút területén belül biztosítandó.

(2) A HÉSZ 10.§ az alábbi új (5) bekezdéssel egészül ki:

(5) Lke-2-O övezetben nyeles telek nem alakítható ki.

2.§

(1) (2) A HÉSZ 13.§ (1) a) pontja a következő ad) alponttal egészül ki:

ad) Épületmagasság tekintetében, ha a szomszédos épületek épületmagassága és az utcában kialakult utcakép indokolja és a magasság nem korlátozza a szomszédos épületek használatát (pl.: benapozás biztosítása, telepítési távolság) a meglévő kialakult, az övezeti előírásokat meghaladó, épületmagasságnál kedvezőbb (kisebb), de az övezeti előírásban rögzített értéket továbbra is meghaladó kialakítás meglévő épület bővítése esetén megvalósítható.

(2) A HÉSZ 13.§ (3) a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„a) az előkert mérete:

*az építési tevékenységgel érintett építési telek helye szerinti utcaszakaszon (azaz legfeljebb 3-3 azonos oldali szomszédos telket tekintve) a meglévő legkisebb méret, vagy legalább 5,0 méter. **Kertvárosias lakóterület övezeteiben 7,0 m-nél***

nagyobb előkert akkor lehet, amennyiben a településképi utcaképi elvárások azt lehetővé teszik és ez a településképi véleményezési eljárásban rögzítésre kerül.”

3.§

A HÉSZ 14.§ (1) a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„a) Szennyvíz szikkasztás szigorúan tilos.”

4.§

A HÉSZ 21.§ (4) bekezdése hatályát veszti.

5.§

(1) A HÉSZ 22.§ (6) bekezdése hatályát veszti.

(2) A HÉSZ 22.§ (7) bekezdés a) - b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„a) ha a telek lejtése 15%, vagy az alatti, a lejtő felőli maximális homlokzatmagasság az Lke-1 és Lke-2 övezet esetében 7,0 méter, az Lke-3 övezetben 6,5 méter lehet,

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

6.§

(1) A HÉSZ 23.§ (2) bekezdése a következő h) ponttal egészül ki:

*„h) **Vt-8-Z** jelű építési övezet*

ha) A kialakítható telek legkisebb mérete: 500 m²

hb) A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete: 14 m

hc) A beépítési mód: zárt sorú

hd) A megengedett legnagyobb épületmagasság: 7,5 m

*he) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 100%**

*hf) A zöldfelület legkisebb mértéke: 0 %**

hg) Előkert, hátsókert mérete: 0,0 m

hh) Az övezetben kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egészségügyi, oktatási, kulturális, iroda, sport vagy lakó rendeltetési egység

helyezhető el.

hi) Az övezetben az előírt járműelhelyezés telken kívül, a telekhatártól mért 200 m-en belül is megvalósítható.”

7.§

(1) A HÉSZ 24.§ (2) bekezdése a következő b) ponttal egészül ki:

*„b) **Vi-2** jelű építési övezetben*

ba) a kialakítható telek legkisebb mérete: 1000 m²

bb) a kialakítható telek legkisebb szélességi mérete: 15 m

- bc) a beépítési mód: oldalhatáron álló*
- bd) a megengedett legnagyobb épületmagasság: 7,5 m*
- be) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40%*
- bf) a zöldfelület legkisebb mértéke: 40 %*
- bg) a 1 500 m²-nél kisebb telken új, önálló építmény nem helyezhető el. A meglévő épületek felújíthatók, bővíthetők;*
- bh) telkenként legfeljebb 1 db lakás helyezhető el.”*

8. §

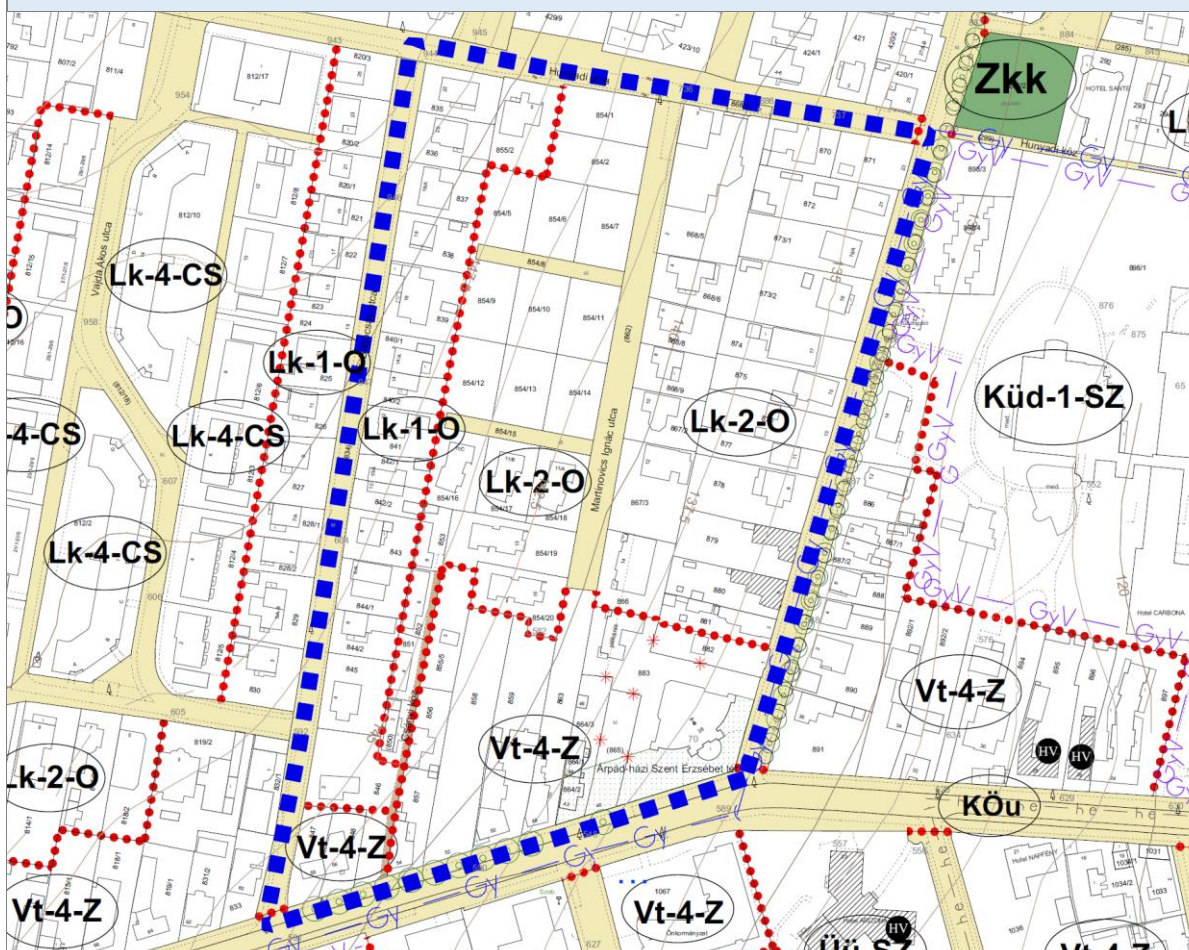
A HÉSZ 2. mellékletében szereplő szabályozási terv jelen rendelet 1. mellékletében megjelölt módosítási területeket érintően az 1. melléklet szerint módosulnak.

9.§

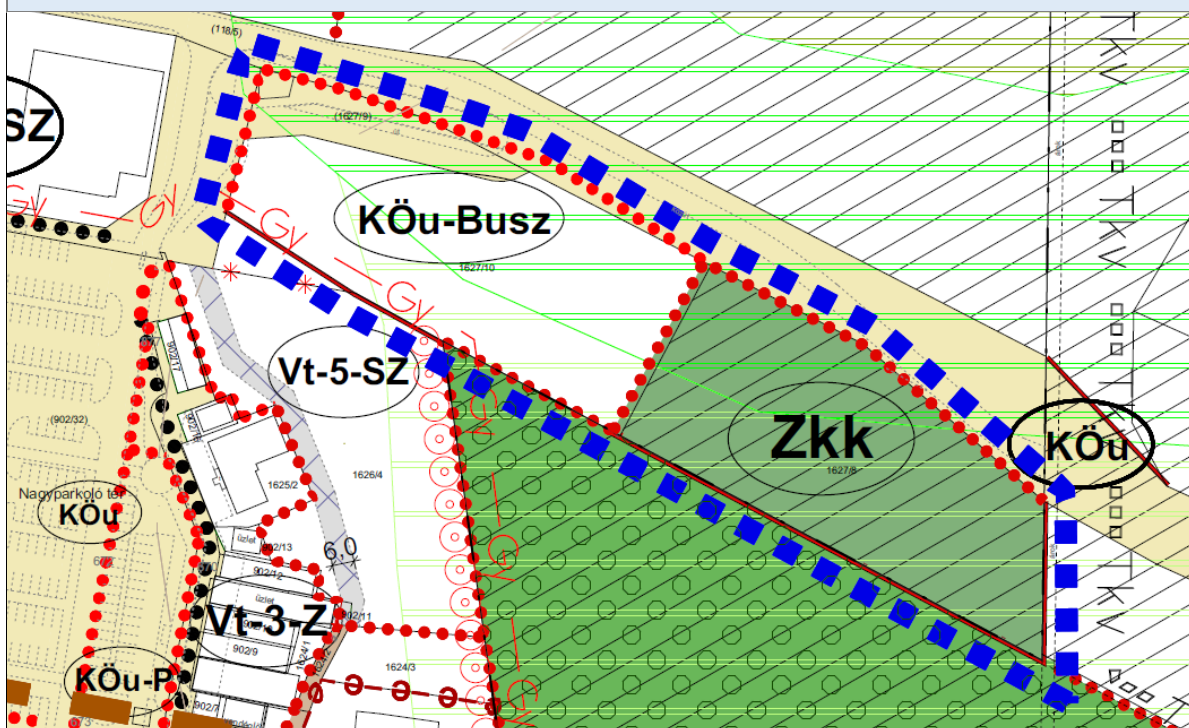
Ez a rendelet az elfogadást követő 30. napon lép hatályba és az azt követő napon hatályát veszti.

HÉVÍZ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

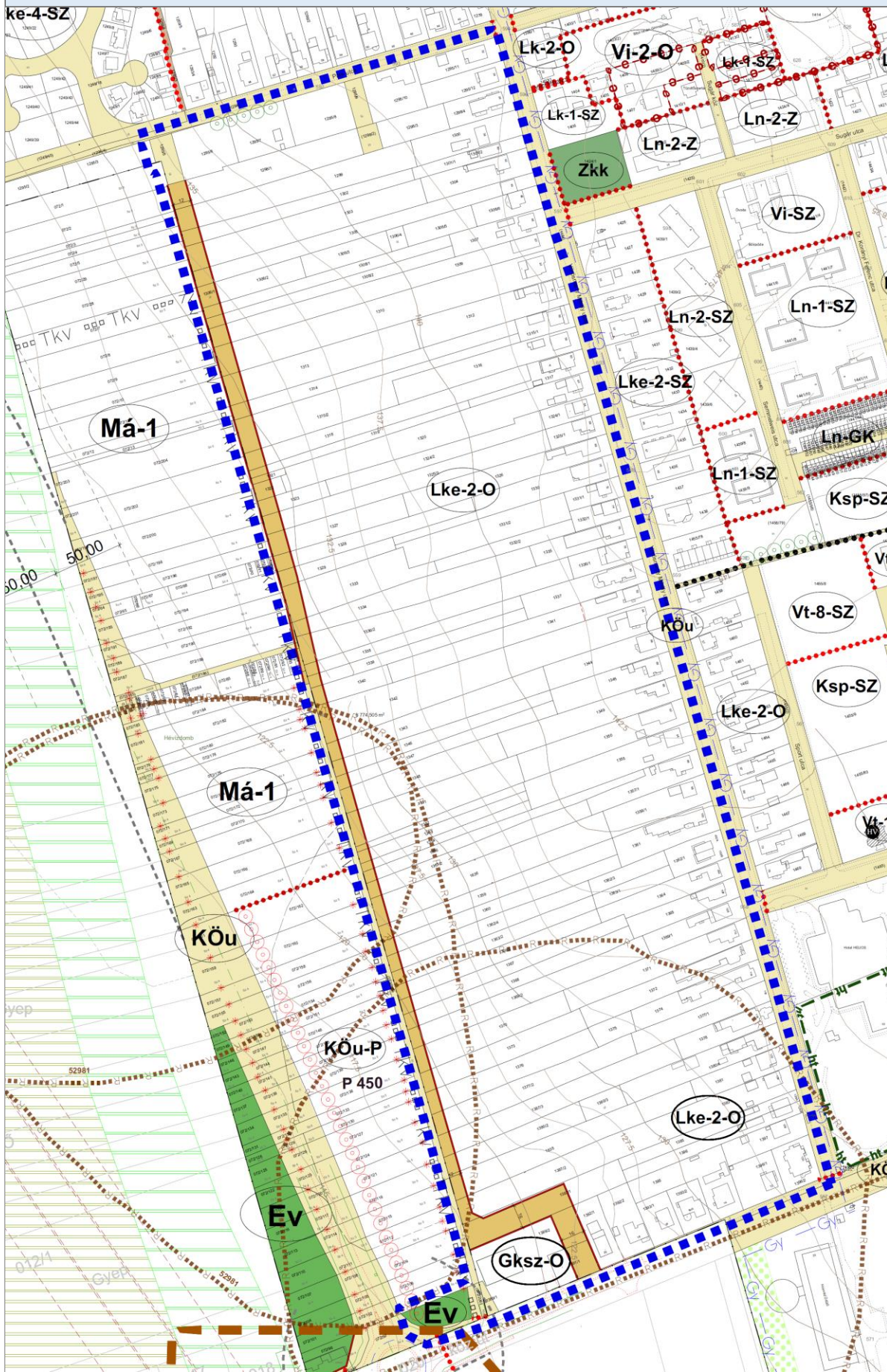
1A. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET



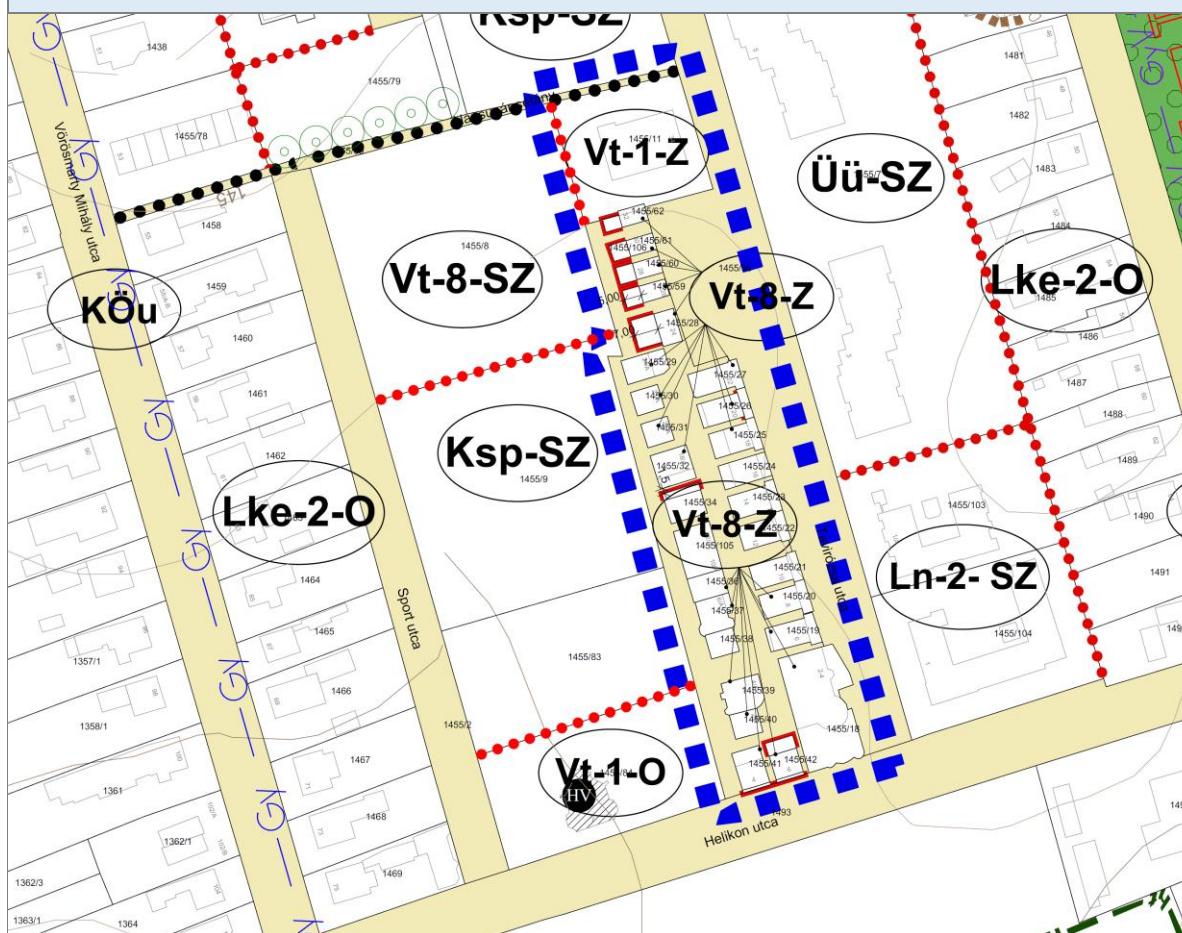
1B. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET



2. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET



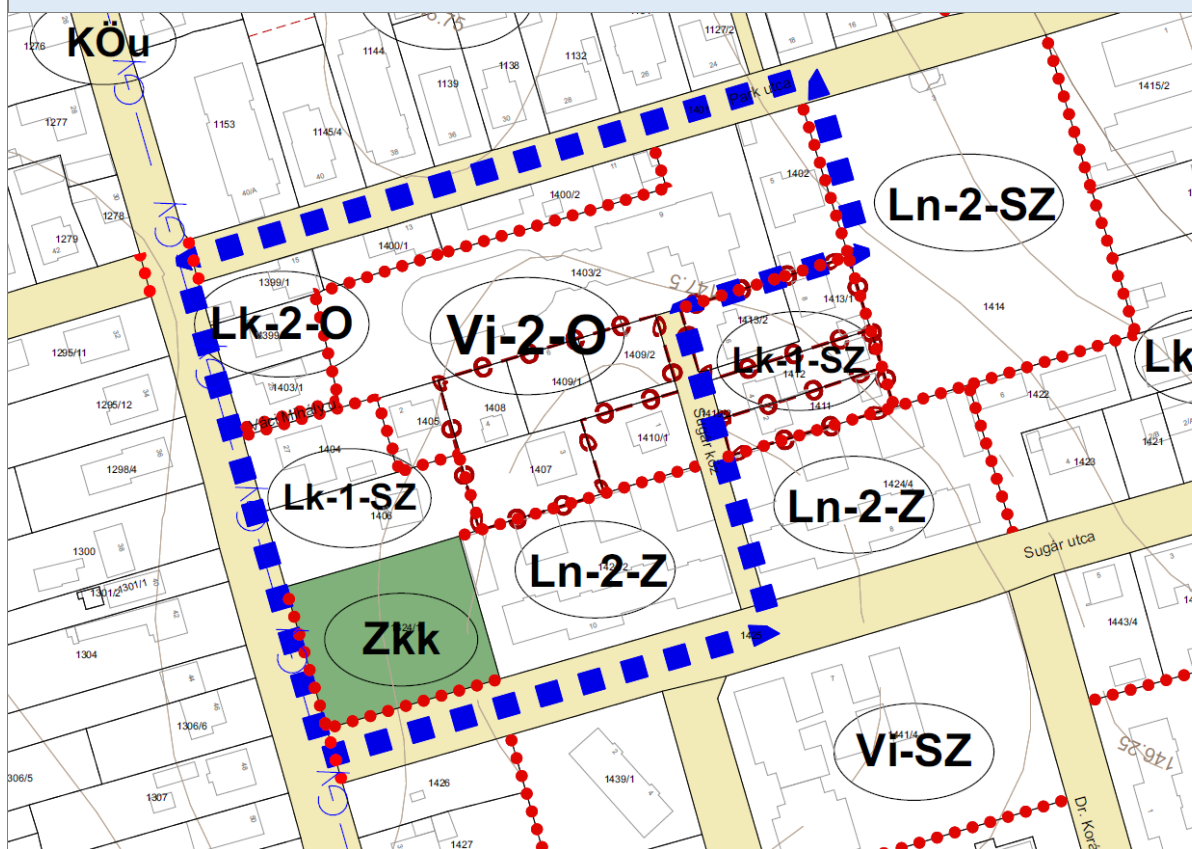
3. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET



4. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET



8. MÓDOSÍTÁSI TERÜLET



HÉVÍZ VÁROS

SZABÁLYOZÁSI TERVE

JELMAGYARÁZAT

- [illegible]

MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ÁLTAL ELRENDELTE SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

- [illegible]

MISLEŦVŦ, VĚDĚTT FASOR

- JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEMEK
- | | |
|---|----------------------|
|  | HÁNYADO TELJESÍTHETŐ |
| | JAVASOLT SZERKEZET |
| | MEG SZONTETŐ JEL |

TÁJÉKOZTATÓI ELEMEN

- SZENNYVÍZTÁRTELŐ

[illegible]

Előzetes hatásvizsgálat

a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése alapján

A rendelet-tervezet címe: A helyi építési szabályzatról szóló 45/2016. (XII.22.) önkormányzati rendelet módosítása

Társadalmi-gazdasági hatása: 11 pontból álló általános és szükséges módosítások.

Költségvetési hatása: nincs

Környezeti, egészségi hatása: nincs

Adminisztratív terheket befolyásoló hatása: nincs

Egyéb hatása: Nincs

A rendelet megalkotásának szükségessége: szükséges pontosítások elősegítése.

A rendelet megalkotása elmaradása esetén várható következmények: -

A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:

- **személyi:** rendelkezésre áll
- **szervezeti:** rendelkezésre áll
- **tárgyi:** rendelkezésre áll
- **pénzügyi:** rendelkezésre áll

3. Mellékletek

I. melléklet

Aláíró: Takács Anna (2023.08.01. 09:48:37)



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Papp Gábor részére
polgármester

Hévíz Város Önkormányzata

Iktatószám: ZA/010/202-5/2023.

Ügyintéző: Takács Anna

Telefon: 92/511-048

E-mail: takacs.anna@zala.gov.hu

Hiv.szám: HIV/5293-33/2023

Tárgy: Hévíz településrendezési eszközeinek módosítása, teljes eljárás, záró szakmai vélemény

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Hévíz város településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) 78. § (1) a) pontjára figyelemmel – 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.) 2022. június 30-án hatályos 40. § (6) bekezdése alapján **az alábbi záró szakmai véleményt adom:**

I. Előzmények

Hévíz Város Önkormányzata a 110/2020. (VI.29.), 114/2020. (VI.29.) és 207/2021. (XI.25.) sz. határozataiban döntött a településrendezési eszközök módosítási szándékairól. A településrendezési eszközök egyeztetése a Kr. 36. § szerinti teljes eljárásban történik. Az önkormányzat a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos feladatait Vasas Ottó Balázs települési főépítész közreműködésével látja el. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 121. § (2) bekezdése alapján a módosítás az OTÉK 2021. július 15-ig hatályos II. fejezete, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készült. Az önkormányzat a Kr. 38-39. § szerinti véleményezési szakaszt lefolytatta, a beérkezett véleményeket figyelembe vette, a véleményezési szakasz lezárását követően a tervdokumentációt 2023. június 20-án a végső szakmai véleményezési szakaszra benyújtotta. A záró tervdokumentációban foglalt észrevételekre adott tervezői válaszokat elfogadjuk, ezért véleményeltérés nem áll fenn.

Mivel a tervdokumentációban foglalt módosítások során csak szabályozási vonal változása miatt keletkezik új beépítésre szánt terület, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 8. § (2a) bekezdése alapján a tervdokumentációt országos főépítész véleményezésre nem kellett megküldeni. Tájékoztatom továbbá, hogy az R. 2023. július 2-től hatályos 78/D. § (4) b) pontja alapján a továbbiakban nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek, ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi D. u. 10., Pf.: 227., Telefon: (36-92) 511-050

E-mail: allamifoeepitesz@zala.gov.hu, KRID: 368778704, Honlap: www.kormanyhivatal.hu/hu/zala

II. A tervdokumentáció tartalma

A tervdokumentáció Hévíz településrendezési eszközeinek módosítására irányul az alábbi pontokban:

1. Széchenyi u. 48. (863 hrsz.) alatti ingatlant érintő kiszabályozott közlekedési terület törlése a szabályozási tervről.
2. Vörösmarty utcától nyugatra elhelyezkedő területre vonatkozóan tömbfeltárási javaslat kidolgozása.
3. A Tavirózsa u. mentén található, Vt-1-Z építési övezetbe sorolt úszótelkes tömbjeinek rendezése.
4. Az Attila utca 70. (103/2 hrsz) alatti ingatlan határvonalának előrehozatala a kialakult utcavonalra.
5. A helyi építési szabályzat előírásainak módosítása a csapadékvíz szikkasztására vonatkozóan.
6. Az előkertek méretére vonatkozó előírások módosítása.
7. A kialakítható legnagyobb megengedett teleszélességre vonatkozó előírások módosítása
8. A 1410/1 hrsz-ú és környezetének övezeti előírásainak felülvizsgálata.
9. Az Lke-3 építési övezetre vonatkozóan előírt maximális lejtő felőli homlokzatmagasságra vonatkozó előírások pontosítása.
10. A Mikes Kelemen utcára, a Szabó Lőrinc utcát "lezáró" tömb hatályos övezeti besorolásának felülvizsgálata.
11. A helyi építési szabályzat 13.§-ában az épületmagasságra vonatkozó előírások pontosítása.

A végső szakmai véleményezési szakaszban benyújtott javított tervdokumentáció a Kr. 40. § (1) bekezdésének megfelelően tartalmazza a településrendezési eszközök javított tervezetét, azok megalapozó és alátámasztó munkarészeit, valamint az egyeztetési eljárás előzményiratait. A tervdokumentáció tartalma és részletezettsége megfelel a tervezési feladatnak és a főépítési feljegyzésnek.

III. Záró szakmai vélemény

A 2023. június 20-án „Hévíz_TREmód3_2021_teljes_záró_20230626.pdf” néven a végső szakmai véleményezési szakaszra benyújtott tervdokumentációval kapcsolatban **kifogást nem emelek, javasolom a településfejlesztési koncepció és a településrendezési eszközök módosításának képviselő-testület elé terjesztését és elfogadását.**

A Kr. 28. § (3) bekezdése alapján – figyelemmel az OTÉK 111. § (2) bekezdésére – az OTÉK 2. mellékletében foglalt előírásoknál megengedőbb követelmények megállapítására vonatkozó kérelemre az alábbi nyilatkozatot teszem:

- Hévíz helyi építési szabályzatában megállapított Vt-8-Z jelű településközpont vegyes építési övezet esetében az OTÉK 2. melléklet 7. sor D és F oszlopában foglalt előírásoknál megengedőbb követelmények meghatározásához az úszótelkes következtében kialakult állapotra tekintettel hozzájárulok az alábbiak szerint: A Vt-8-Z jelű településközpont vegyes építési övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség 100%, a legkisebb zöldfelület 0% lehet.

Az Étv. 8. § (2d) bekezdése alapján a településrendezési terv elfogadásakor záró szakmai véleményemet figyelembe kell venni, azt a döntésre jogosult képviselő-testülettel ismertetni szükséges.

A Kr. 43. § (2) bekezdése alapján a településrendezési eszközöket az elfogadásukat követő 15 napon belül rövid, közérthető összefoglaló kíséretében közzé kell tenni az önkormányzati honlapon hirdetményben és az önkormányzati hivatalban nyomtatásban, továbbá a jóváhagyásukról szóló jegyzőkönyvvel együtt, hitelesített digitális formátumban meg kell küldeni vagy elérhetővé kell tenni a Lechner Tudásközpont, az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal, valamint az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szerv számára. Amennyiben az állami főépítész hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv jogszabályi ütközést észlel, haladéktalanul kezdeményezi a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál - a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett - a településrendezési döntés jogszerűségével kapcsolatos törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását.

Tájékoztatom továbbá, hogy az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XII. 7.) Korm. rend. 4. §-ának megfelelően a jóváhagyott teljes tartalmú dokumentációt megőrzésre a Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Kft. (1111 Budapest, Budafoki út 59. E/3. ép.) rendelkezésére kell bocsátani. A dokumentumok beküldése elektronikusan is történhet a következő felületen: <https://www.e-epites.hu/dokumentacios-kozpont/dokumentumok-feltoltese>.

Az ügyben a hatáskört és az illetékességet a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és 7. § h) pontja, valamint a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

Zalaegerszeg, 2023. augusztus 1.

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából:

Lengl Zoltán
állami főépítész

helyett

Takács Anna
főépítészeti szakügyintéző

4.

Bizottsági döntések

4.

Felülvizsgálatok - egyeztetések

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

Külsős partner			
név	beosztás	aláírás	megjegyzés