

# HÉVÍZ VÁROS

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2018. ÉVI MÓDOSÍTÁSA TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁSBAN

### **VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ**



**2018. JÚLIUS**

**Megrendelő:** Hévíz Város Önkormányzata

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

**5T**

5T ÉPÍTÉSZETI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI KFT.  
7635 PÉCS, DONÁTUSI ÚT 61. TEL.: 30-271-5010.  
EMAIL: 5TERVKFT@GMAIL.COM

# HÉVÍZ VÁROS

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2018. ÉVI MÓDOSÍTÁSA TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁSBAN

TERVEZŐ:

TELEPÜLÉSTERVEZÉS:



**DR. KOVÁCS PÉTER**  
TT-02-0656  
TELEPÜLÉSTERVEZŐ

**2018. JÚLIUS**

**Megrendelő:** Hévíz Város Önkormányzata

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



## TARTALOMJEGYZÉK

---

01. ELŐZMÉNYEK.....	4.
02. A MÓDOSÍTÁS ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA.....	5.
03. HELYSZÍNI VIZSGÁLATOK, LÉGIFOTÓK .....	7.
04. A MÓDOSÍTÁSOK RÉSZLETES BEMUTATÁSA.....	10.
05. KÖZLEKEDÉS .....	10.
06. KÖZMŰELLÁTÁS.....	11.
07. TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELEM, ZÖLDTERÜLETEK.....	12.
08. ÖRÖKSÉGVÉDELEM .....	12.
09. KÖRNYEZETALAKÍTÁS.....	12.
10. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK.....	14.
11. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK .....	18.

### II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

01. A SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK HATÁROZAT-TERVEZETE .....	19.
02. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK RENDELET-TERVEZETE .....	24.

### III. MELLÉKLETEK

#### 1. SZÁMÚ MELLÉKLET:

ÖNK. KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSE .....	29.
--	-----

## I. JÓVÁHAGYÁSRA NEM KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

### 01. ELŐZMÉNYEK

---

Hévíz Város településrendezési eszközeinek jelen, 2018. évi módosítása három, kiemelt fejlesztés megvalósulását segítő indítványt tartalmaz. A módosítások kezdeményezője Hévíz Város Önkormányzata, a módosítások célja egyrészt két tervezett beruházás megvalósulását lehetővé tevő szabályozási környezet kialakítása, (kézilabda munkacsarnok, pravoszláv templom), másrészt a Fortuna utca szabályozási környezetének, előírásainak rendezése. A módosítások során pontosodnak az érintett helyszínek területfelhasználásai és övezeti előírásai.

A hatályos településrendezési eszközök a 342/2015. (XII.31.) sz. határozattal elfogadott Településszerkezeti terv, valamint Hévíz Város Képviselő-testületének 45/2016. (XII.22.) önkormányzati rendelete a Helyi építési szabályzatról.

Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete a hatályos településrendezési tervei módosításának szándékát, 163/2018. (VII.20.) határozatával a településfejlesztési döntését meghozta. (ld.: 1 számú melléklet).

Valamennyi tervezési területet Hévíz Város Önkormányzat Közgyűlése kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

Előzőek 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.§ (6) bekezdésében foglaltak alapján tárgyalásos eljárásként kívánja lefolytatni. A tárgyalásos eljárás a vonatkozó kormányrendelet szakasza szerint, a partnerségi egyeztetés kezdeményezésével indul.

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.

Önkormányzat megbízásából a módosítást az 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft. készíti, Dr. Kovács Péter településtervező irányításával.

## 02. A MÓDOSÍTÁS ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

Hévíz Város településrendezési eszközeinek jelen, 2018. évi módosítása három módosító indítványt tartalmaz. A módosításokat maga Hévíz Város Önkormányzata kezdeményezte, a módosítások a városfejlesztési célok megvalósítását célozzák.

Általánosságban elmondható, hogy a módosítások nem változtatják meg a város kialakult fő szerkezetét, és infrastruktúra hálózatát, a módosítások várható környezeti hatása nem jelentős, és a település fejlesztési céljaival összhangban vannak.

A módosítások célja a kiemelt fejlesztési területeken tervezett beruházások megvalósíthatósága érdekében a szabályozási terv módosítása a Lótusz virág utca - ifj. Reischl Vencel utca – Római utca által határolt területen, valamint a Napsugár sétány mentén, ezen felül a Fortuna utca menti terület szabályozási környezetének rendezése szükséges.

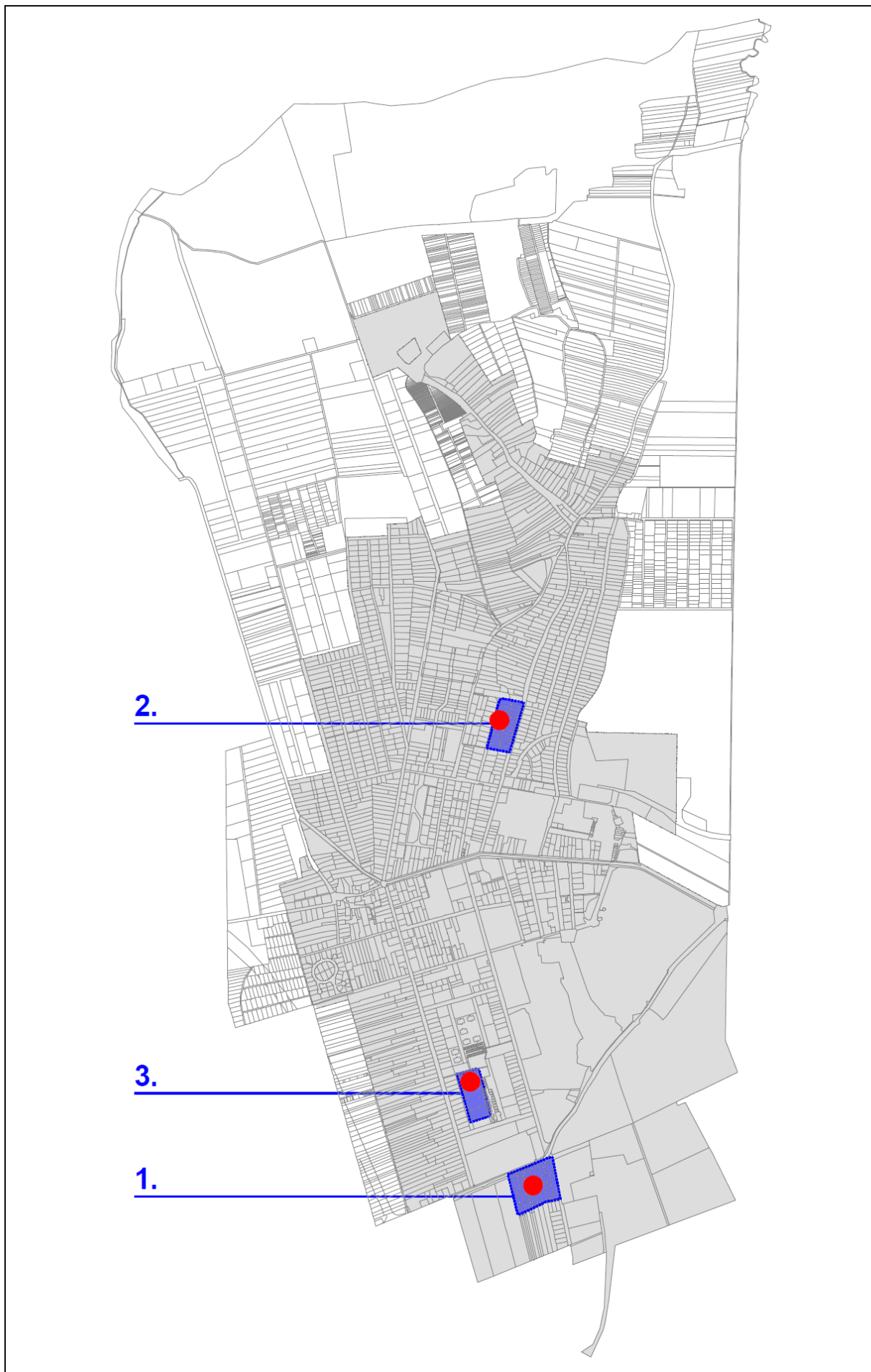
A módosítás érinti a településszerkezeti tervet, a Helyi építési szabályzatot, és a szabályozási tervet.

A módosítás a hatályos településrendezési eszközökben már rögzített belterületi határ módosítását nem igénylik, újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A HÉSZ szöveges rendelkezéseinek pontosítása, kiegészítése szükséges. A település közlekedési hálózatának a főbb nyomvonalai nem változnak, a módosítások által generált változások az örökségvédelmi szempontokat érdemben nem befolyásolják.

Előzőek alapján, jelen módosítás az alábbi módosítási elemet tartalmazza:

Módosító indítvány sorszáma	A módosító indítvány rövid tartalma, helyszíne
1	Hévíz Ady Endre utca 1511/1, 1511/2 és a 1510/2 hrsz-ú telkek összevonását követően templom építése céljából szabályozási környezet felülvizsgálata
2	Fortuna utca 405/1-10 hrsz-ú szakaszon szabályozási környezet felülvizsgálata a kialakult építménymagassághoz igazodóan
3	1455/8 hrszú ingatlan szabályozási előírásainak módosítása tornacsarnok létesítése céljából

A szerkezeti, illetve szabályozási tervet érintő módosításokat a következőkben részletesen külön táblázatok mutatják be. A módosítással érintett terület városon belüli elhelyezkedését a következő ábra szemlélteti.



### 03.HELYSZÍNI VIZSGÁLAT ÉS LÉGIFOTÓK

Az alábbi légifotók bemutatják a módosítással érintett helyszínt.

#### 1. sz. módosítás

Hévíz Ady Endre utca 1511/1, 1511/2 és a 1510/2 hrsz-ú telkek összevonását követően templom építése céljából szabályozási környezet felülvizsgálata



**2. sz. módosítás**

Fortuna utca 405/1-10 hrsz-ú szakaszon szabályozási környezet felülvizsgálata a kialakult építménymagassághoz igazodóan





**3. sz. módosítás**

1455/8 hrsz-ú ingatlan szabályozási előírásainak módosítása tornacsarnok létesítése céljából



## 04. A MÓDOSÍTÁS RÉSZLETES BEMUTATÁSA

---

A módosítás részletes bemutatását egységes táblázatban foglaljuk össze. A táblázat részletesen bemutatja a tervezett módosításokat, valamint a meglévő és a tervezett állapotokat, az alábbiak szerint:

A tervezett módosításokat bemutató táblázat felépítése a következő:

### 1. oldal:

Bal oldala az információs sáv, az indítványra vonatkozó fontosabb adatokat tartalmazza, valamint az indítvány tartalmának, helyszínének rövid körülírását, és a módosítás leírását, bemutatását.

Jobb oldala tartalmazza az átnézeti térképet, valamint a földhivatali alaptérkép kivonatát, mindkettőn megjelenik a módosítással érintett terület lehatárolása.

### 2. oldal:

A hatályos szerkezeti tervet, valamint a szerkezeti terv tervezett módosítását mutatja be.

### 3-4. oldal:

A szabályozási terveket bemutató oldal. Tartalmazza a hatályos terv kivonatát, és a tervezett módosítást. Ezen oldalon szereplő kivágatok az ábrázolások érthetősége végett a módosítással érintett konkrét helyszínre fókuszálnak, így a csak nagyobb kiterjedésű kontúrral lehatárolható, módosítással érintett terület határa a kivágat mezőjéből kifuthat.

## 05. KÖZLEKEDÉS

---

Az érintett ingatlanok, területek közúti megközelítése biztosított. Jelen módosítási eljárás indítványai nem érintenek közlekedési területet. A módosításoknak közlekedést befolyásoló vonatkozása érdemben nincs. Az egyes létesítmények parkolása az vonatkozó jogszabályok szerint tervezett.

Módosító indítvány sorszáma	Indítvány helyszíne
1.	Lótusz virág utca – Római utca – ifj. Reischl Vencel utca – 1542/2 hrsz-ú közút

### Indítvány rövid tartalma

Hévíz Ady Endre utca 1511/1, 1511/2 és a 1510/2 hrsz-ú telkek összevonását követően templom építése céljából szabályozási környezet felülvizsgálata

### A módosítás leírása

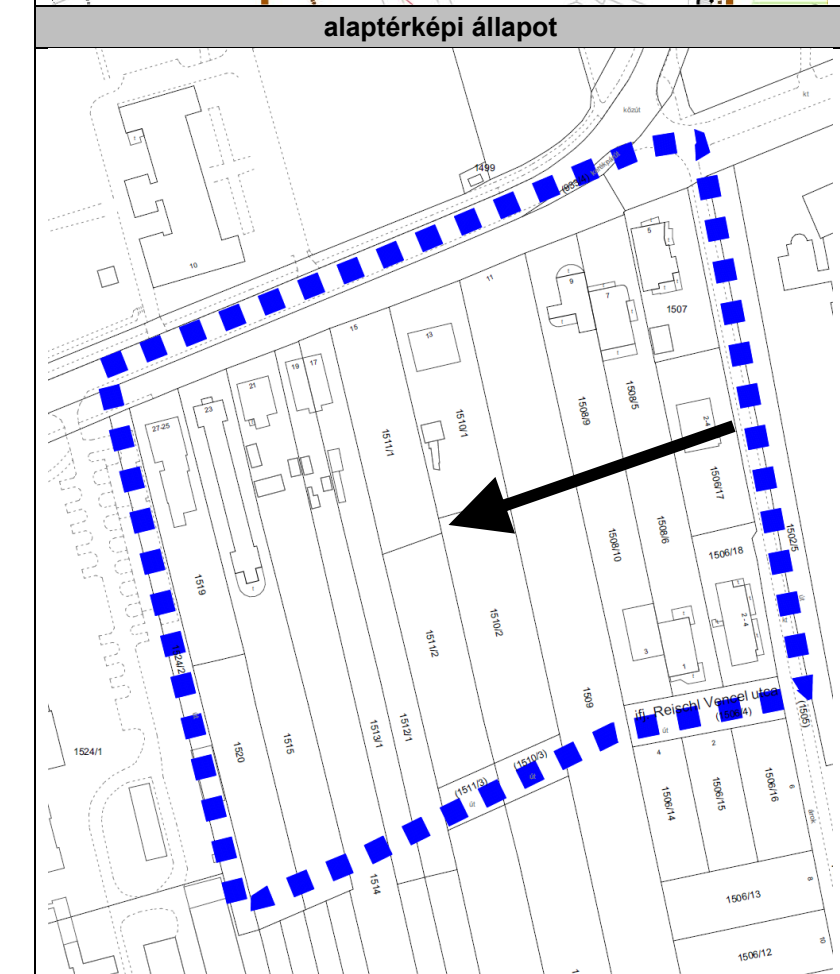
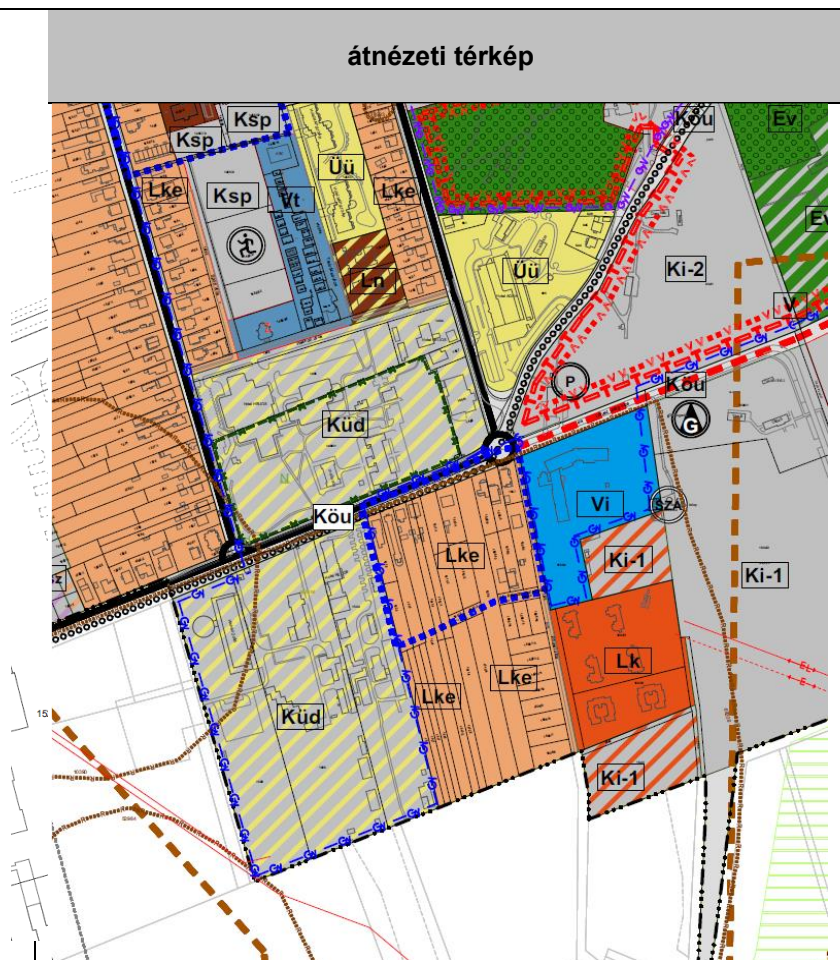
Az orosz Pravoszláv Egyház hévízi templom építését tervezi, melyet a Magyar Állam támogat. A létesítmény elhelyezésére megvásárolták a 1510/2, 1511/1, 1511/2 hrsz ingatlanokat, melyek összevonása megtörtént. A templom elhelyezése a telek (Ady Endre utca felőli) hátsó részén a kiszélesedett helyre tervezett.

Az utca felőli telek liturgikus bevonulást szolgál, valamint a parkolók kialakítása tervezett.

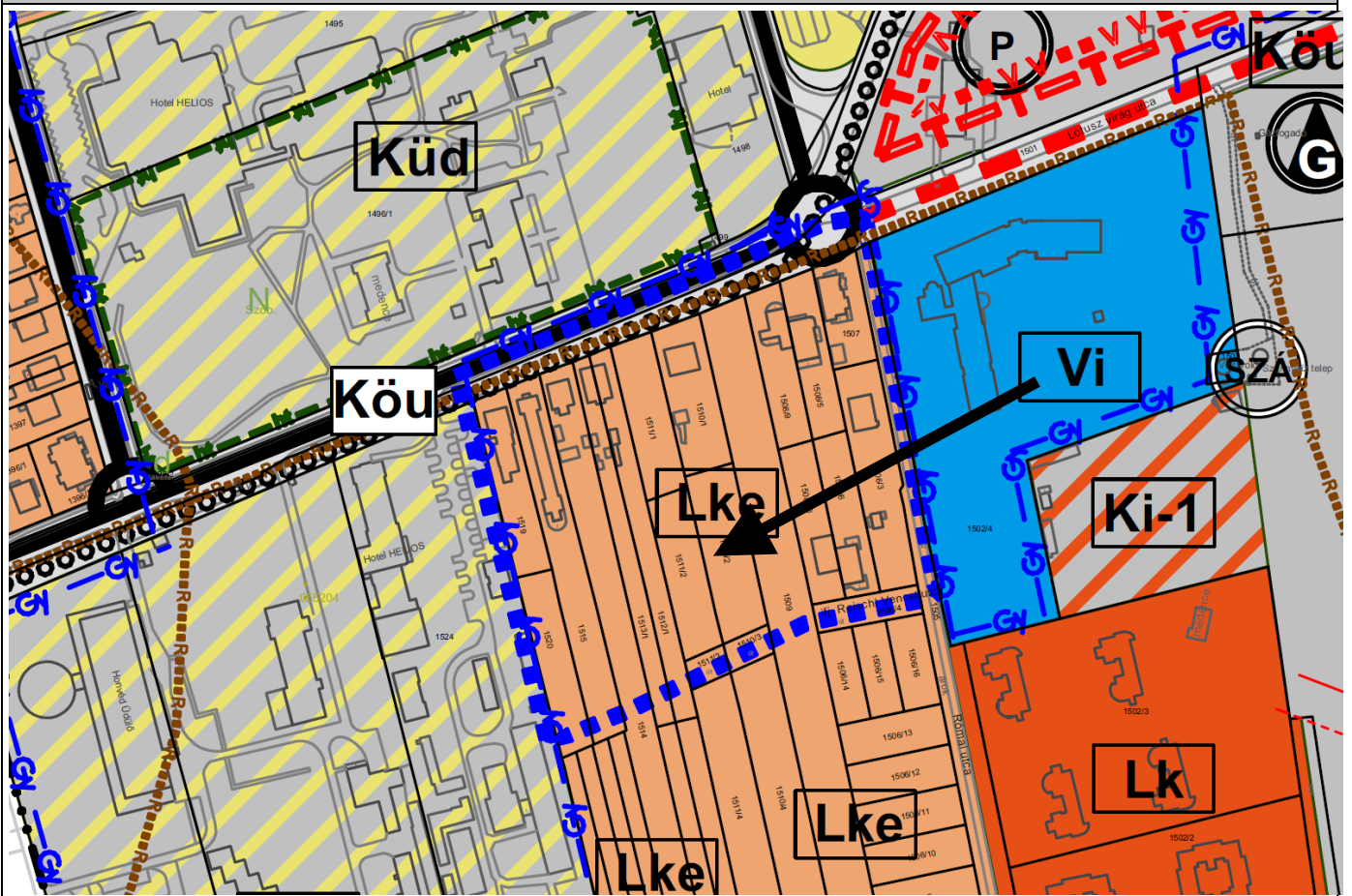
Az érintett telkek A hatályos településrendezési eszközökben kertvárosias lakóterületbe, **Lke-2-O** jelű övezetbe sorolt.

A tervezett épület magassága meghaladja a kertvárosias lakóterületen elhelyezhető épületek maximális magasságát (OTÉK - 7,5m). Ezért a tervezett egyházi létesítmény elhelyezéséhez alkalmas, új övezet, és szabályozási környezet kialakítása javasolt.

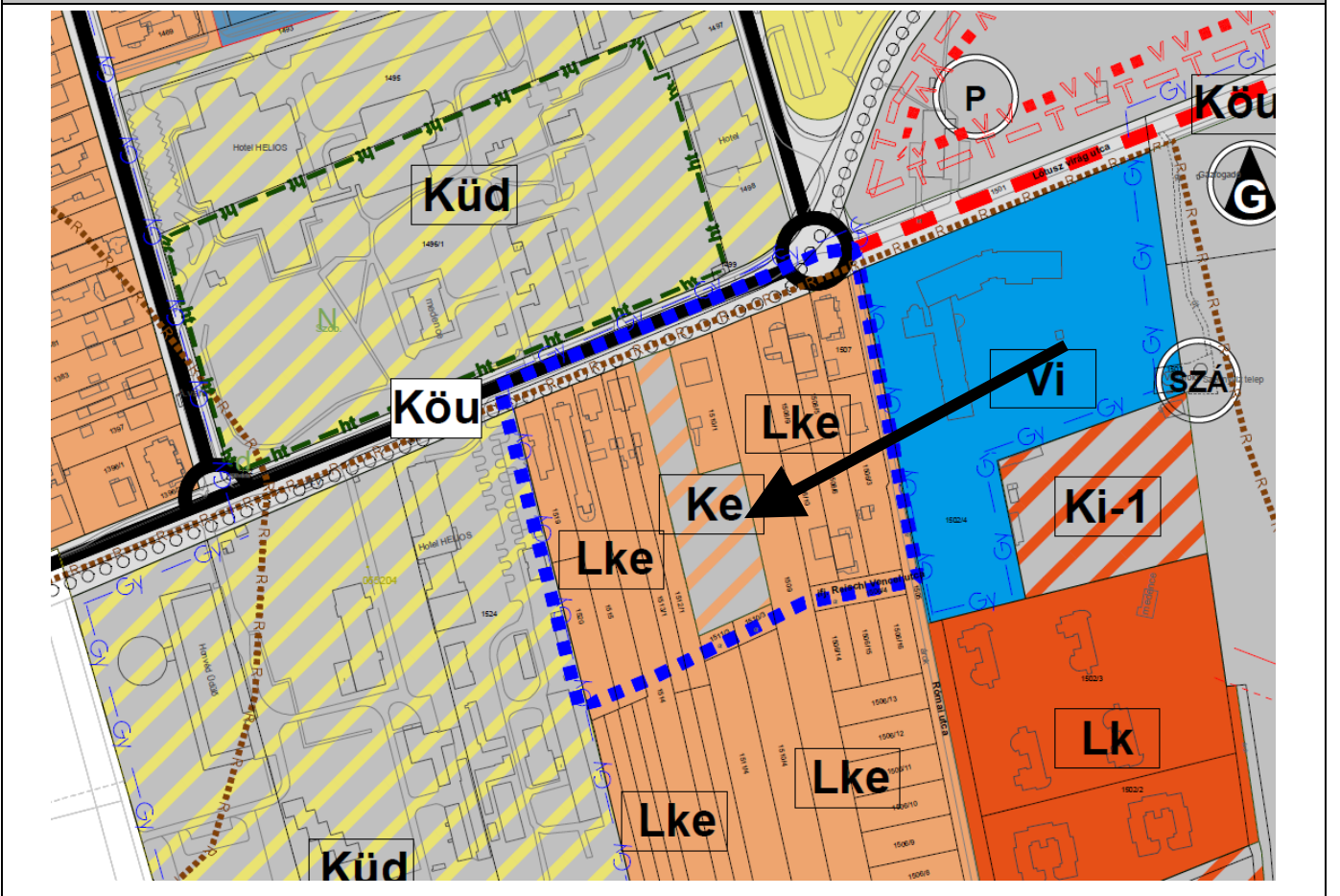
Az új terület Különleges beépítésre szánt terület, Ke-SZ jelű övezet.



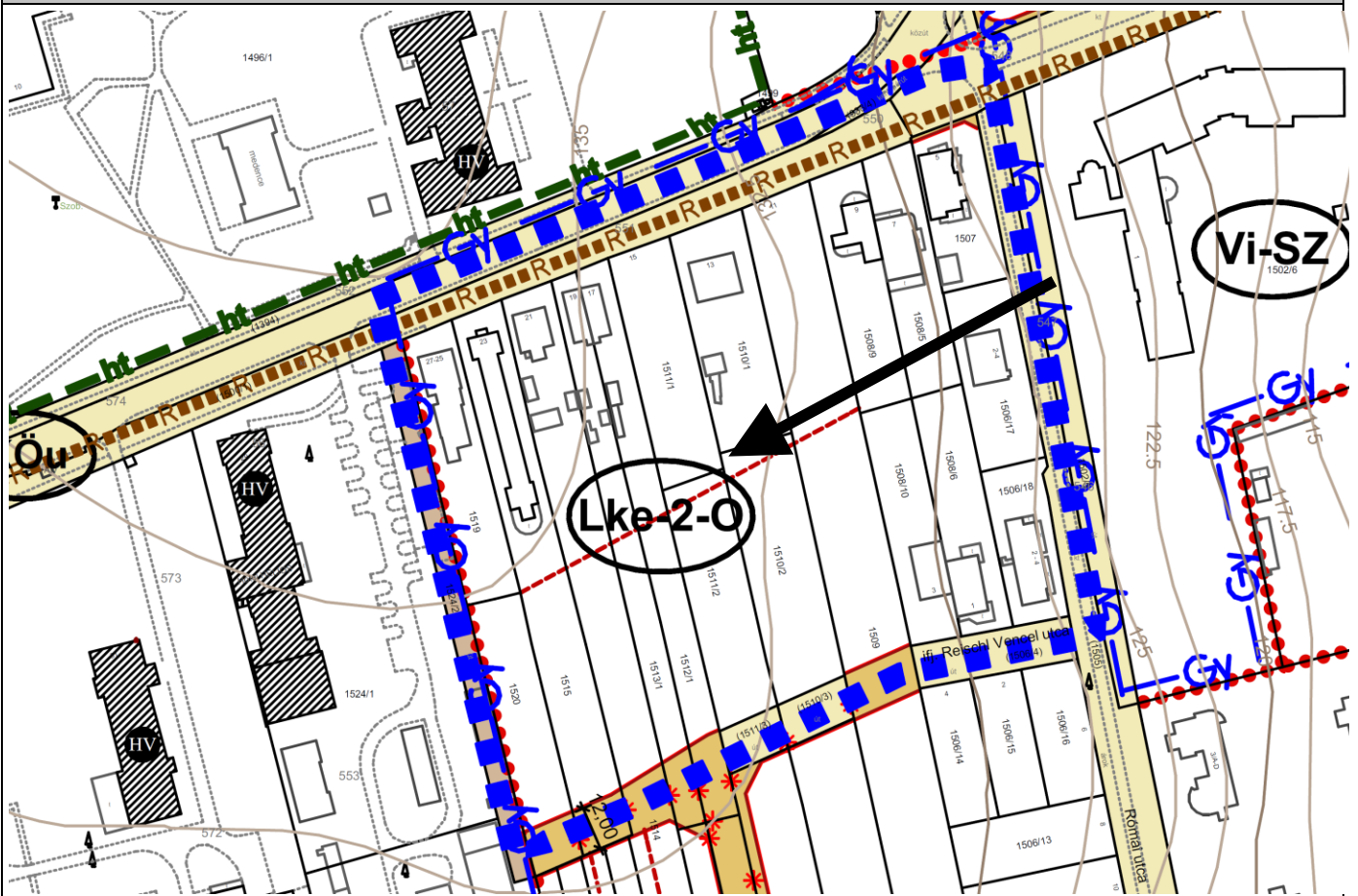
### Hatályos szerkezeti terv



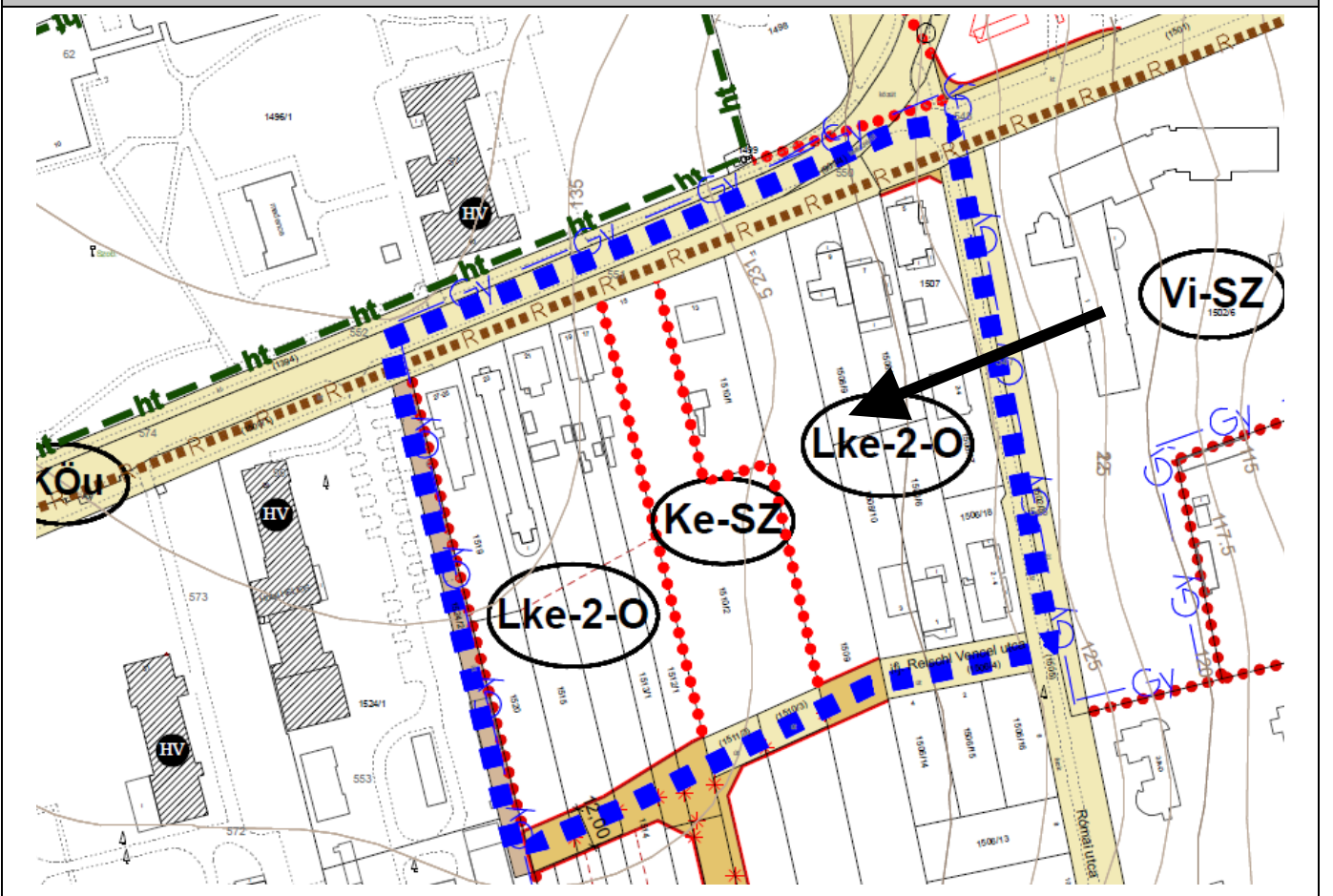
### Tervezett szerkezeti terv



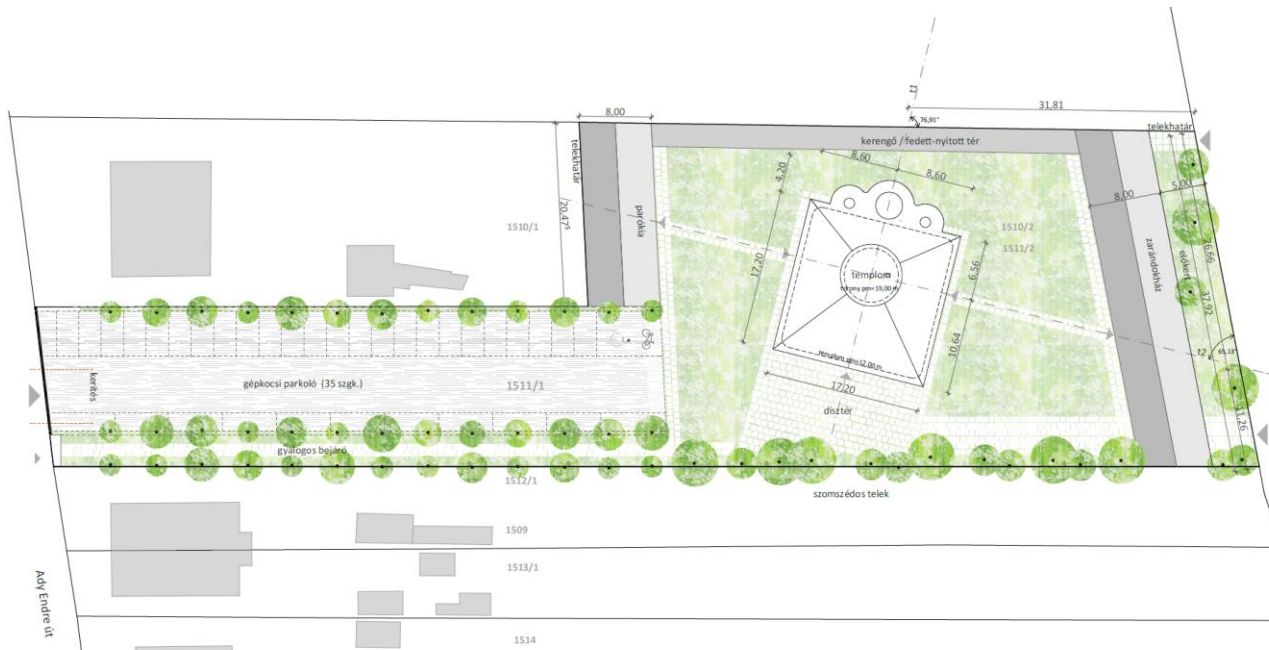
# Hatályos szabályozási terv



# Tervezett szabályozási terv



## Tervezett helyszínrajz




**HÉVÍZ - ORTODOX KERESZTÉNY TEMPLOM TANULMÁNYTERVE rev 05**  
 KÉSZÍTETTE: VÁNCZA MŰVEK ÉPÍTÉSZETI MŰTEREM - BP., ATTILA ÚT 29.  
 TERVEZŐ: VÁNCZA LÁSZLÓ /E1 01 2292/, ÉPÍTÉSZ MUNKATÁRS: FERENCZY KINGA, VÁNCZA MÁRK

M = 1:500  
 Helyszínrajz  
 2018. július 13.

04

## Tervezett övezeti előírások

A HÉSZ 27.§ (3) bekezdése az alábbi h) ponttal egészül ki:

h)	<b>Ke jelű építési övezet (különleges egyházi létesítmények elhelyezési területe)</b>		
ha)	A kialakítható telek legkisebb mérete	2000	m <sup>2</sup>
hb)	A beépítési mód	Zárt sorú építési helyen belül az épületek elhelyezhetők zárt sorúan, oldalhatáron állóan, és szabadon állóan	
hc)	A megengedett legnagyobb épületmagasság	6,0 templom építése esetén a párkánymagasság legfeljebb 12,0m lehet, a templomtornyó párkánymagassága legfeljebb 19,0m lehet	m
hd)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	20	%
he)	A zöldfelület legkisebb mértéke	40	%
hf)	Az előkert minimális mérete	5	m
hg)	Az építési övezetben elhelyezhető: hitélethez kapcsolódó létesítmények, szálláshely, szolgáltató épületek, szabadidős és kulturális létesítmények.		

Módosító indítvány sorszama	Indítvány helyszíne
2.	Fortuna utca – tervezett közút – Zrínyi Miklós utca – Dombi sétány

#### Indítvány rövid tartalma

Fortuna utca 405/1-10 hrsz-ú szakaszon szabályozási környezet felülvizsgálata a kialakult építménymagassághoz igazodóan

#### A módosítás leírása

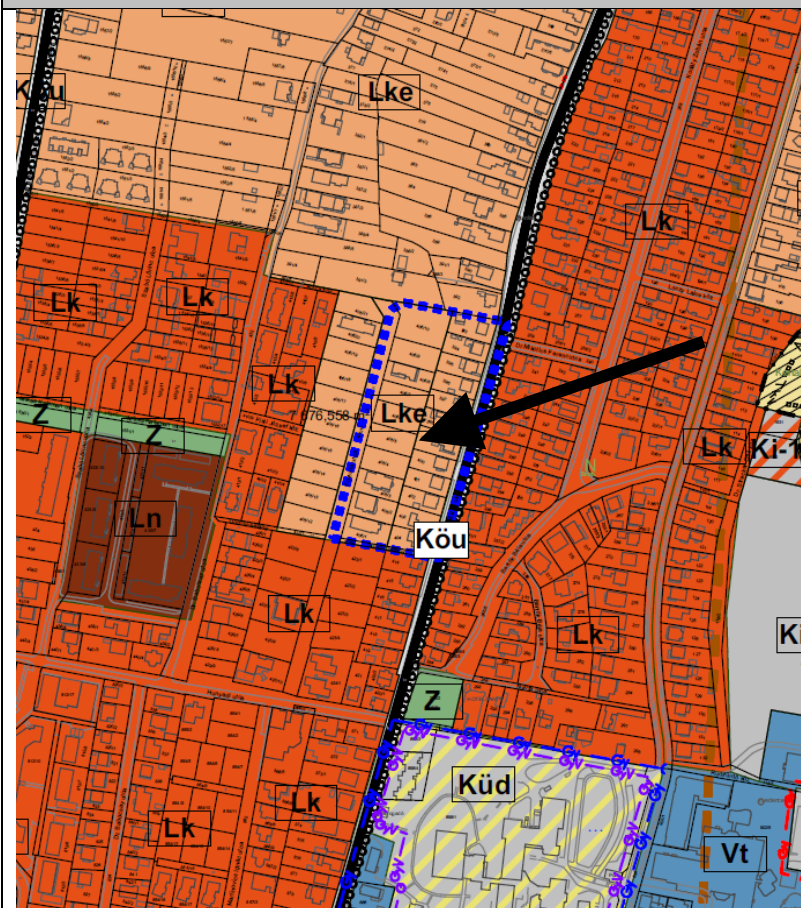
Hévíz, Fortuna utca északeleti oldalának sajátossága, hogy a telkek az utca szintjénél 1,5-2 m-rel lejjebb vannak és a Zrínyi utca felé erős lejtésűek. Az utca ezen szakasza mindkét oldalon **Lke-2-O** besorolású, ami a HÉSZ szerint 6 m-s épületmagasságot engedélyez. Ezen utcaszakasz három telek kivételével már beépült, a meglévő épületek építménymagassága meghaladja a hatályos szabályozási tervben előírt 6,0 méteres megengedett építménymagasság mértékét. A még megmaradt három beépítetlen telek tervezett beépítése során a hatályos szabályoknak megfelelően az épületmagasságot nem az utca szintjétől, hanem a telek (rendezett) szintjétől kell számítani, ezért ez a három épület jóval alacsonyabb lenne, mint a környezete. Az egységes utcaképi megjelenés érdekében javasolt az építménymagasság értékének pontosítása ezen utcaszakaszra.

Az építménymagasságra vonatkozó előírást javasolt úgy módosítani, hogy az épületek magassága és az utcai homlokzat magassága is a kialakult környezetbe illeszkedő legyen.

Ezen előírások módosulása okán, az érintett ingatlanokat új övezetbe soroljuk. Az új övezeti jel: **Lke-5-O**.

A módosítás a HÉSZ szöveges előírásainak és a szabályozási terv módosítását jelenti, a szerkezeti terv nem módosul.

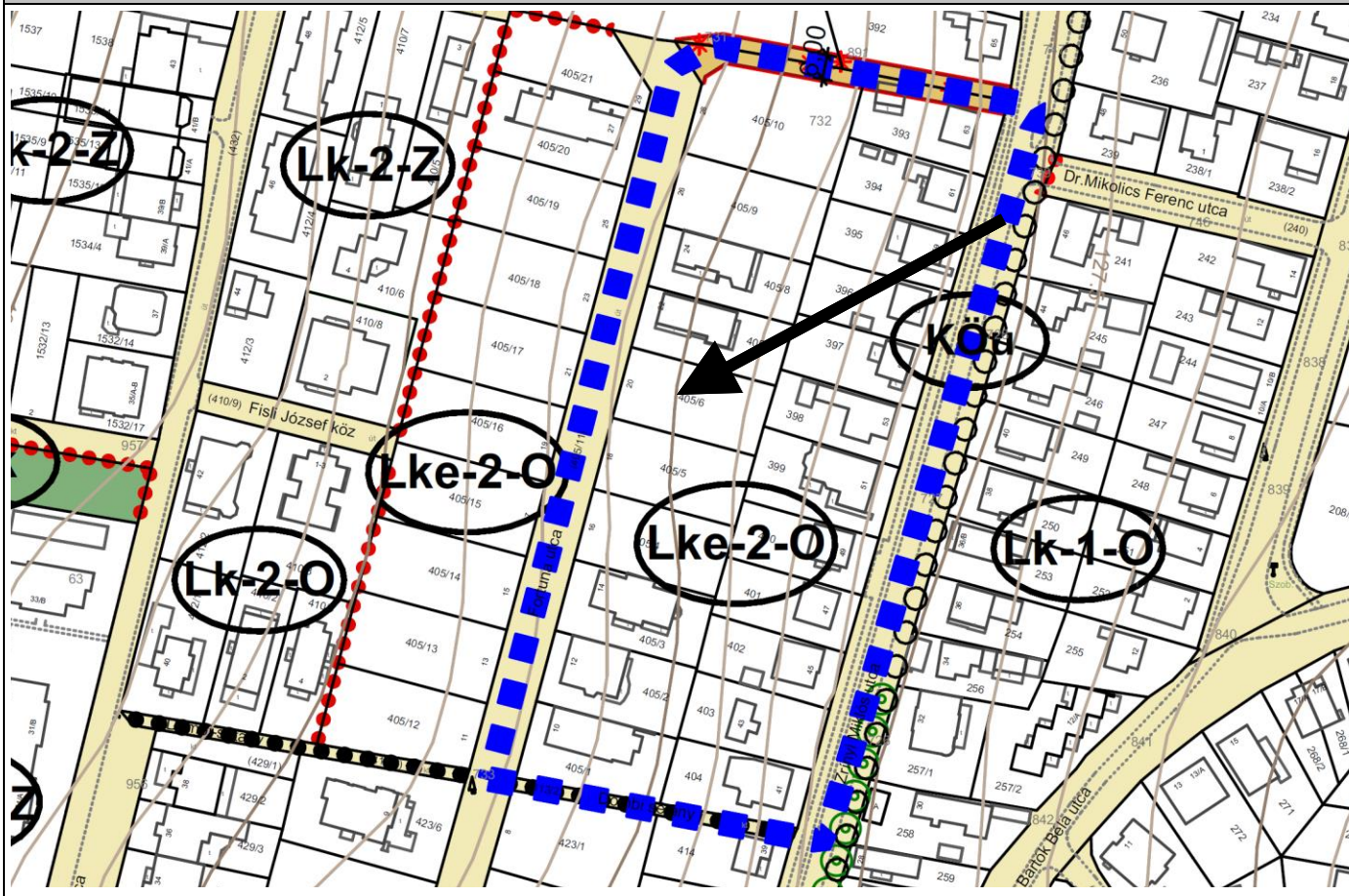
#### átnézet térkép



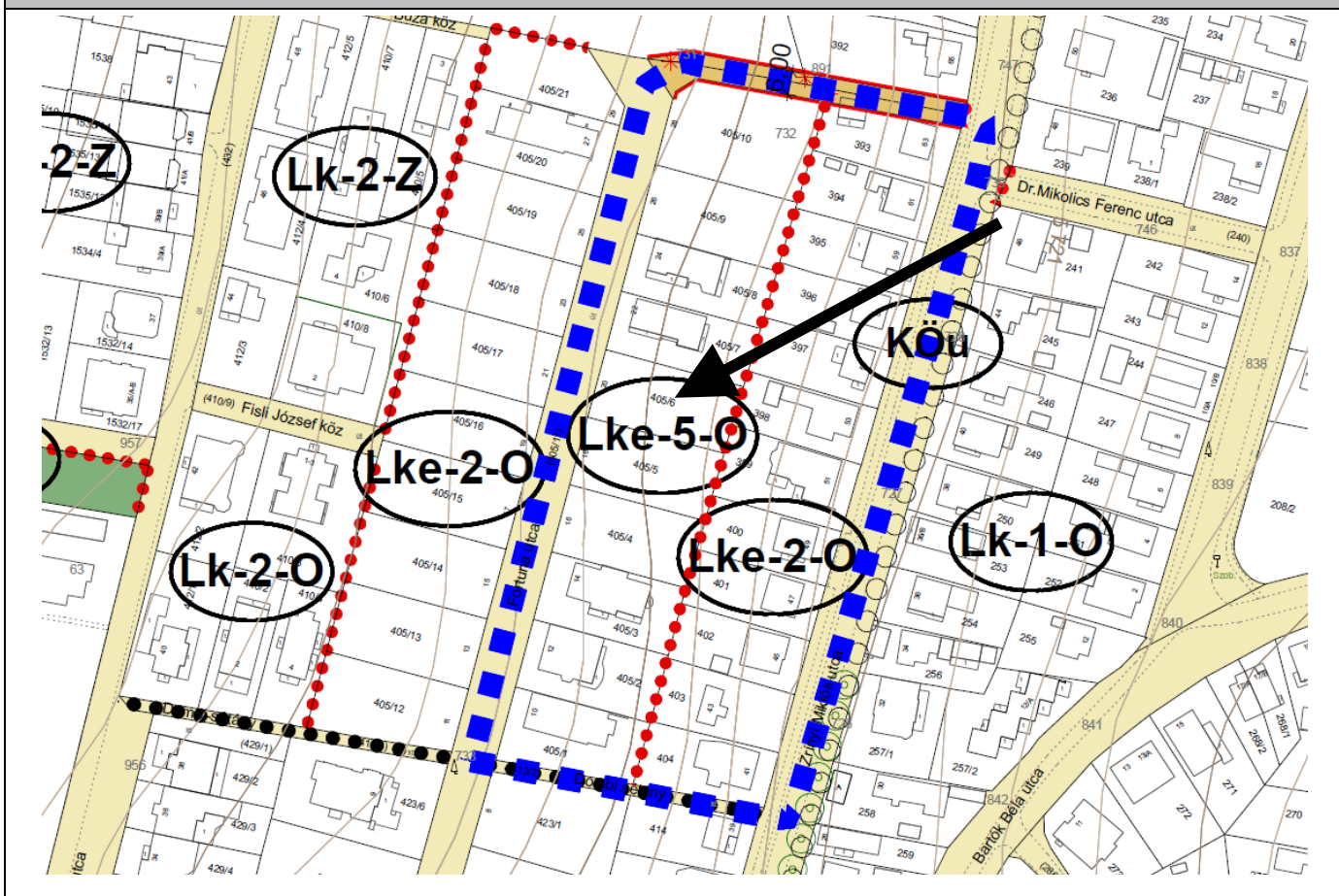
#### alaptérképi állapot



## Hatályos szabályozási terv



## Tervezett szabályozási terv





## Tervezett övezeti előírások

A HÉSZ 22.§ (3) bekezdése az alábbi f) ponttal egészül ki:

f)	<b>Lke-5 jelű építési övezet</b>		
fa)	A kialakítható telek legkisebb mérete	720	m <sup>2</sup>
fa)	A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	16	m
fc)	A beépítési mód	oldalhatáron álló	
fd)	A megengedett legnagyobb épületmagasság	6,5 Az utcai homlokzatmagasság, a Fortuna utca síkjától számítva legfeljebb 4,5m lehet.	m
fe)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30*	%
ff)	A zöldfelület legkisebb mértéke	50	%

Módosító indítvány sorszama	Indítvány helyszíne
3.	Napsugár sétány – Vörösmarty Mihály utca – Sugár utca – Dr. Korányi Ferenc utca

**Indítvány rövid tartalma**

1455/8 hrsz-ú ingatlan szabályozási előírásainak módosítása tornacsarnok létesítése céljából

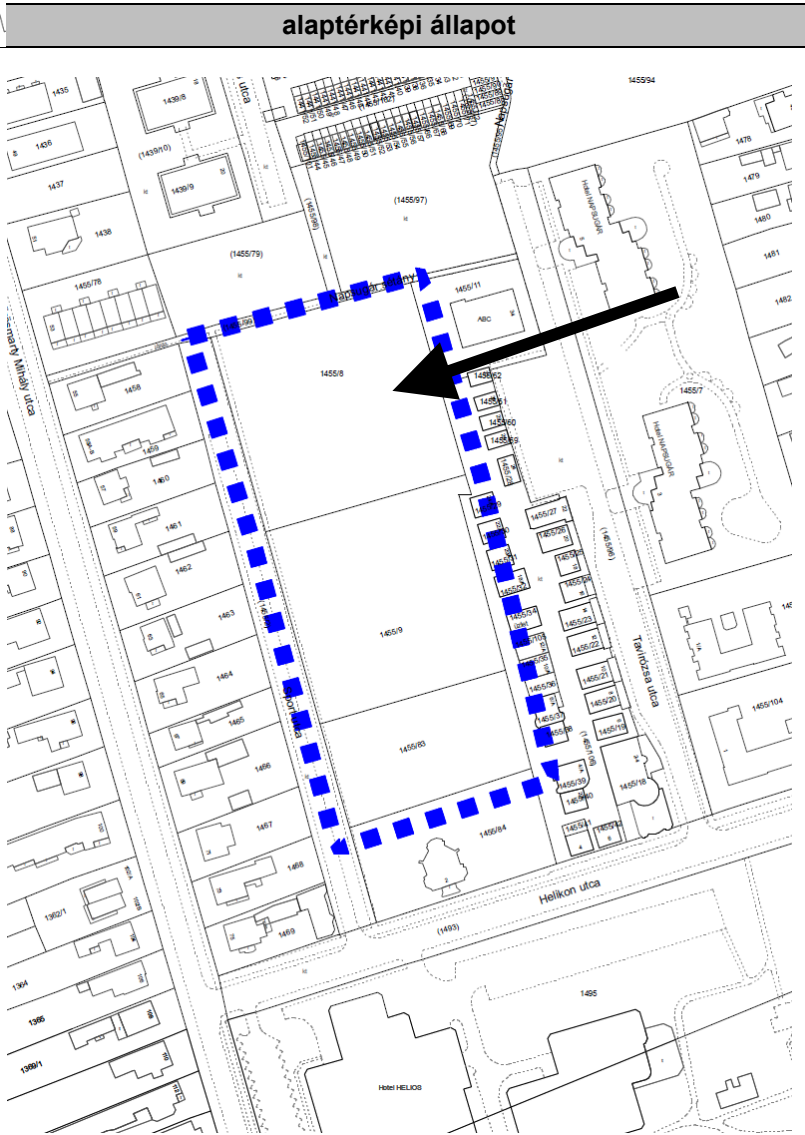
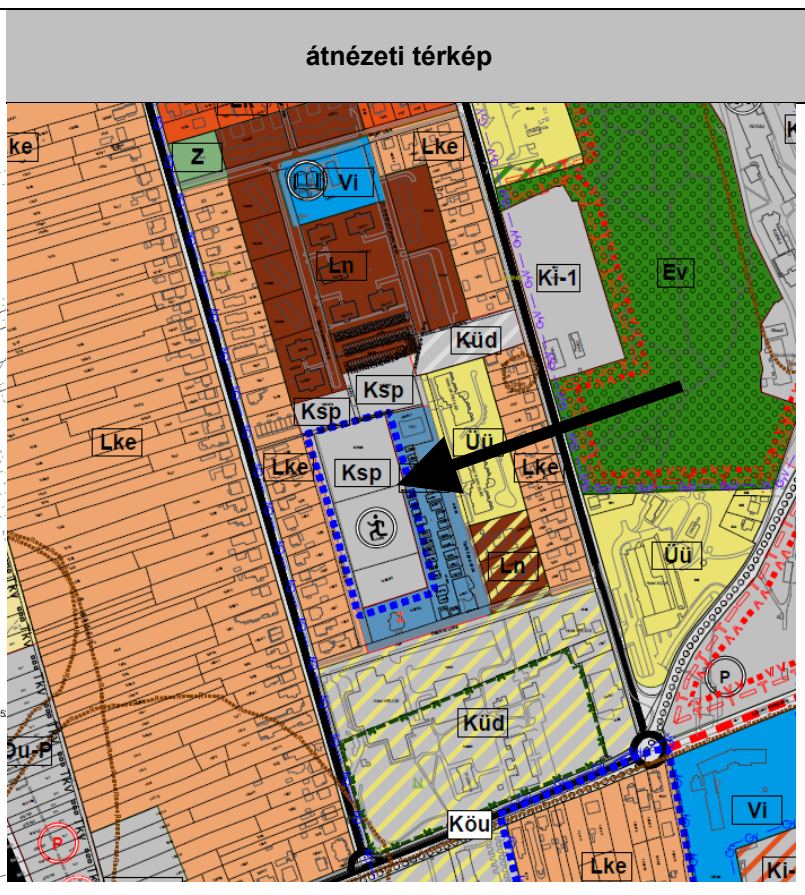
**A módosítás leírása**

A Magyar állam, a Nemzeti Sportközpontokon keresztül kézilabda munkacsarnok építését tervezi Hévízen, melynek helyszínéül a 1455/8 hrsz-ú **Ksp-SZ** jelű sport területet jelölték ki.

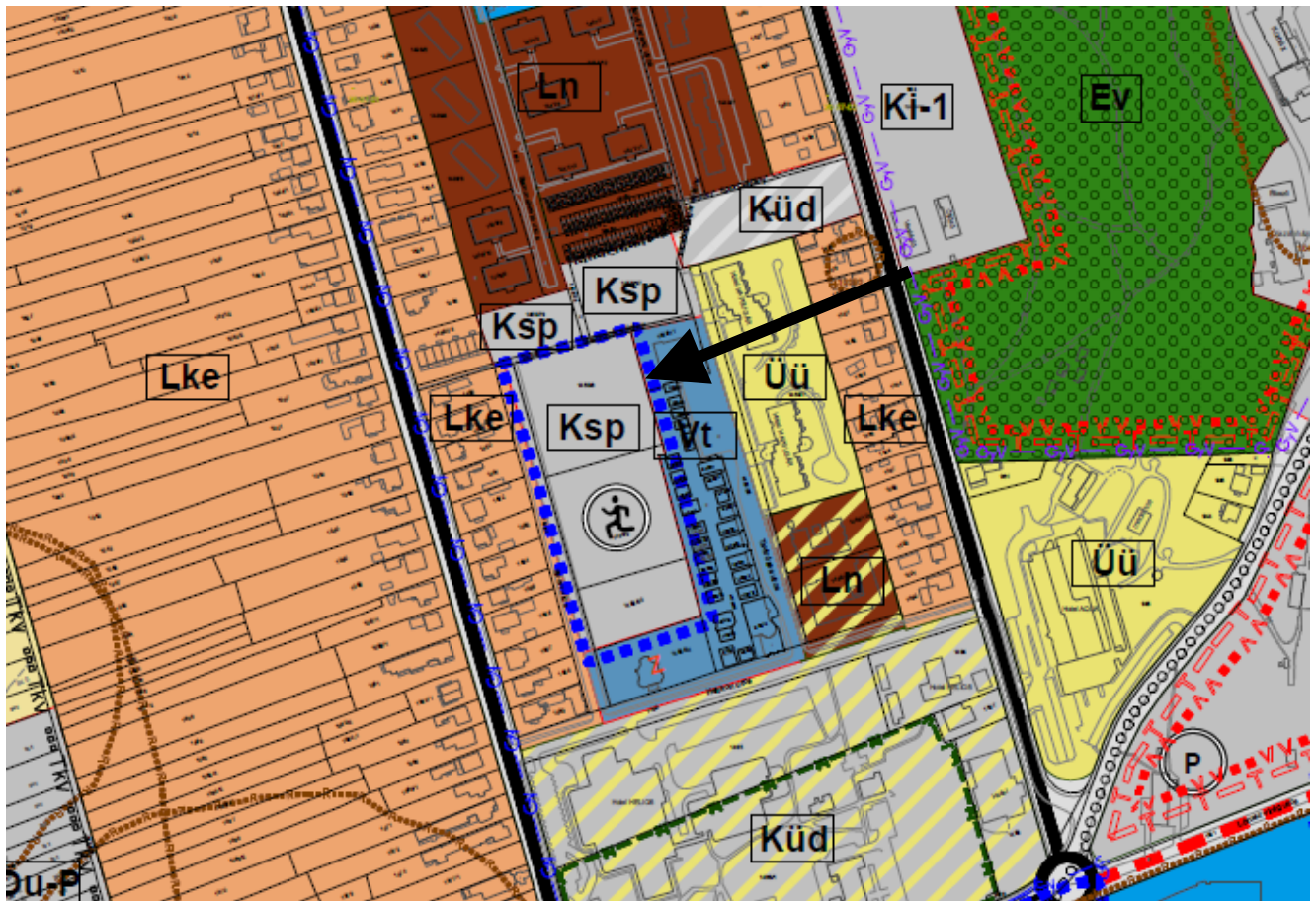
A terület övezeti besorolása a rendeltetésének megfelelő, a hatályos előírások szerinti 5%-os beépíthetőség, és a 6,0m –es épületmagasság, a létesítmény elhelyezését nem teszi lehetővé. A nemzeti Sportközpontok által kidolgozott munkacsarnok elhelyezéséhet 12,0m-es épületmagasság, és a az adott telekre vonatkozóan 50%-os beépíthetőség biztosítása szükséges.

Az igényel épületmagasság, a környező nagyvárosias beépítéssel összhangban van.

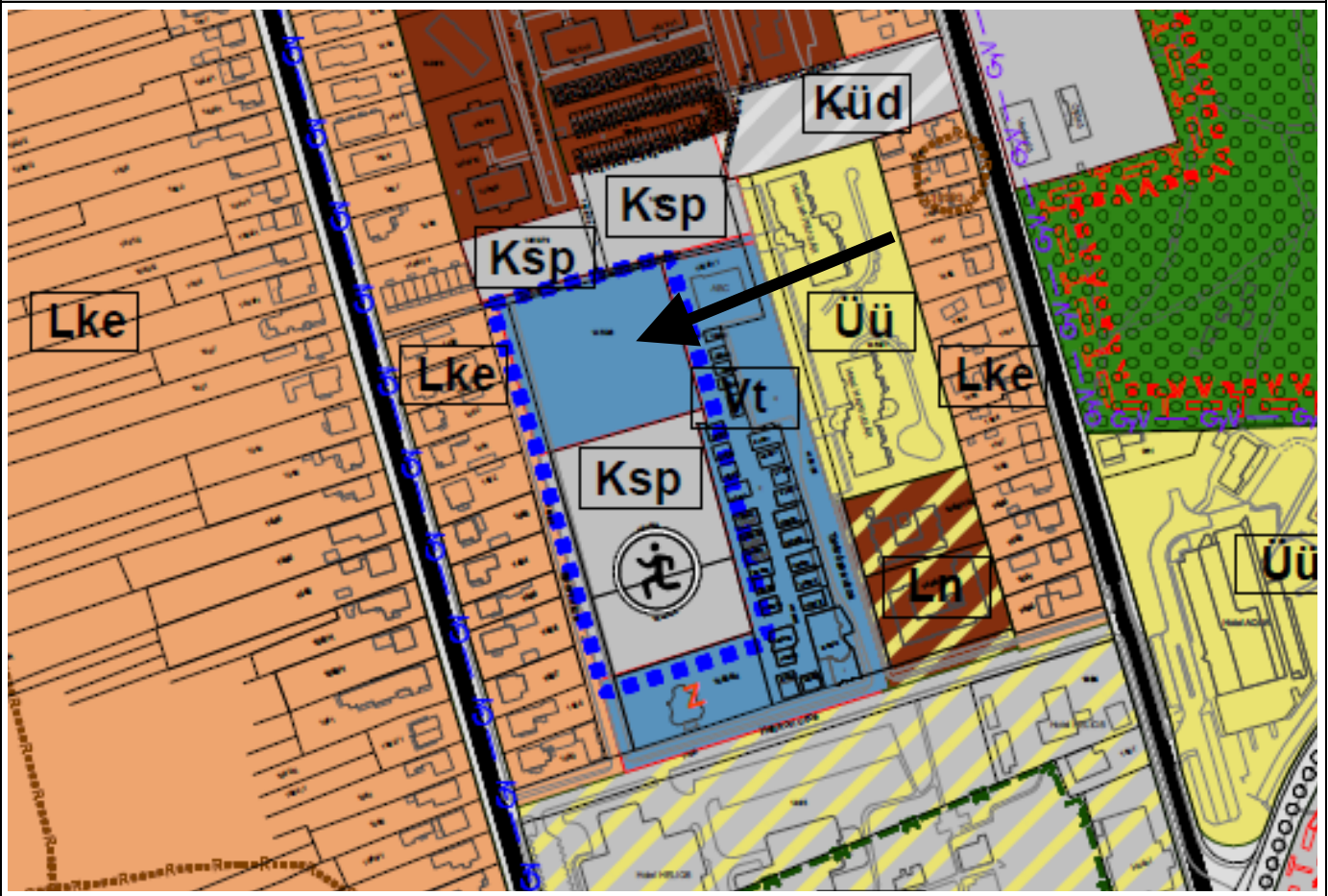
Tekintettel az 50%-os beépíthetőségi elvárásra, az ingatlant, a területet új területfelhasználásba, övezetbe javasolt áthelyezni. A javasolt a településközpont vegyes (Vt) terület, és egy új Vt (Vt-8-SZ) övezet kialakítása.



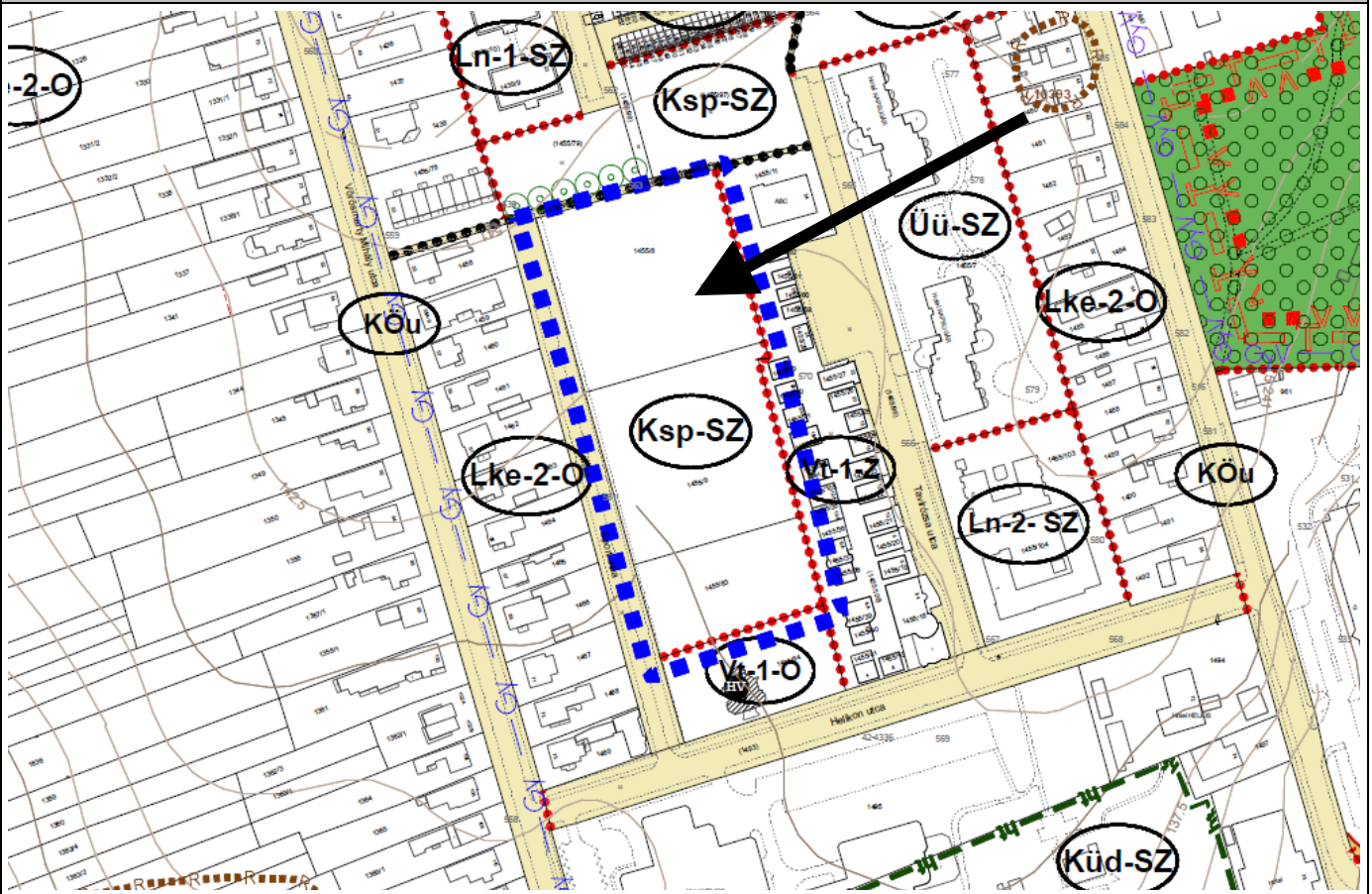
### Hatályos szerkezeti terv



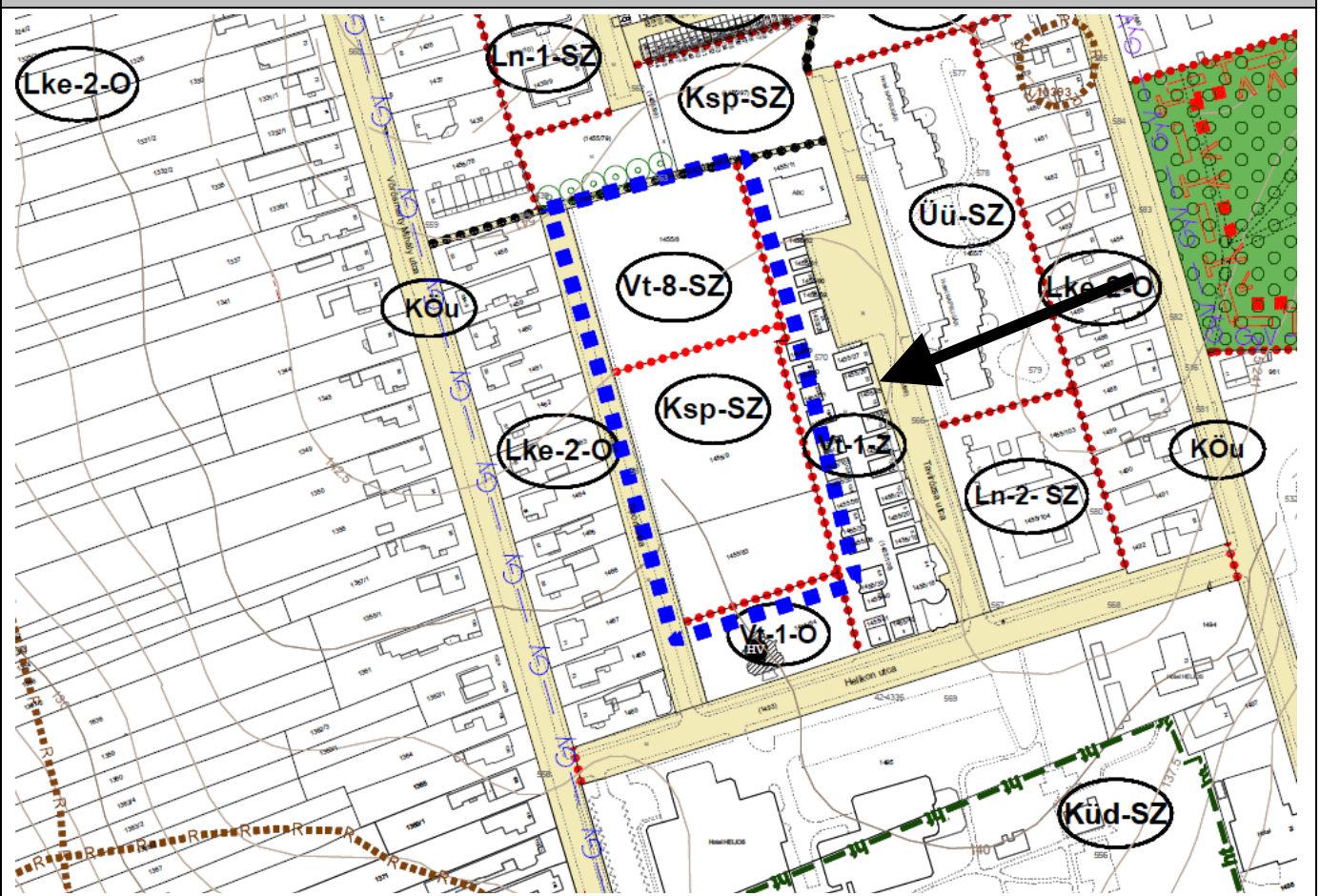
### Tervezett szerkezeti terv



### Hatályos szabályozási terv



### Tervezett szabályozási terv



## Tervezett övezeti előírások

A HÉSZ 23.§ (2) bekezdése az alábbi h) ponttal egészül ki:

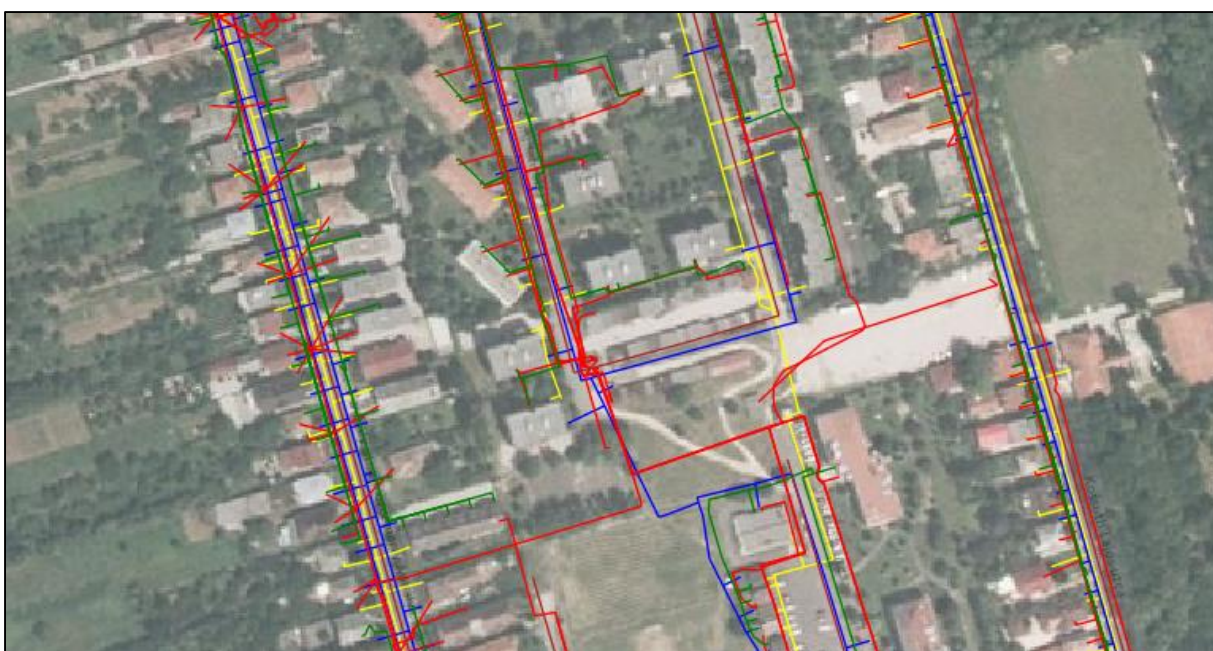
h)	Vt-8 jelű építési övezet		
ha)	A kialakítható telek legkisebb mérete	2000	m <sup>2</sup>
hb)	A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	20	m
hc)	A beépítési mód	szabadon álló	
hd)	A megengedett legnagyobb épületmagasság	12,0	m
he)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	50	%
hf)	A zöldfelület legkisebb mértéke	20	%

## 06.KÖZMŰELLÁTÁS

Jelen eljárásban tervezett területfelhasználás és övezeti paraméter módosítások a közműellátási igényeket érdemben nem befolyásolják, a meglévő közüzemi hálózatok a létesítményeket ki tudják szolgálni, további közműelhelyezési területek kialakításának igénye nem merült fel.



1. sz. indítvány közműterkép részlete



3. sz. indítvány közműterkép részlete

## 07.TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELEM, ZÖLDTERÜLETEK

---

Jelen, a Hévíz 2018. évi módosítási eljárásában zöldterületet, zöldfelületet az indítványok nem érintenek. Vizsgálataink során helyi vagy országos védelemre javasolható természeti érték nem került elő. Az érintett terület védett természeti területet, Natura 2000 területet és barlang felszíni védőövezetét nem érinti.

## 08.ÖRÖKSÉGVÉDELEM

---

A módosítással érintett területek nem érintenek országos vagy helyi érdekű örökségvédelmi és építészeti értéket. Az 1. sz. módosítási indítvány régészeti lelőhelye területére esik (69209 számú lelőhely).

A módosítás a hatályos településrendezési eszközök eszközrendszerébe illeszkedik, az épített környezet alakítására vonatkozó előírások a kulturális értékek által megfogalmazott elvárásokkal továbbra is összhangban vannak.

## 09.KÖRNYEZETALAKÍTÁS

---

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiával és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezés sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerint „a település egészére készülő településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv” esetén környezeti értékelést kell végezni a várható jelentős hatások ellenőrzése érdekében.

A települések egyes részeinek településrendezési eszközei kidolgozásakor, módosításakor a környezetre gyakorolt jelentős hatás(-ok) figyelembevételével dönt a döntéshozó elvégzésének szükségességéről.

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 figyelembe vételével 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.

A módosításhoz előzetes környezetalakítási, környezetértékelési munkarész készült a következők szerint.

**1. számú indítvány – Hévíz Ady Endre utca 1511/1, 1511/2 és a 1510/2 hrsz-ú telkek összevonását követően templom építése céljából szabályozási környezet felülvizsgálata**

A módosítás Hévíz 1511/1, 1511/2 és a 1510/2 (összevonás után 1510/2) hrsz-ú ingatlanjainak területét érinti, mely terület kertvárosi lakóterületből különleges beépítésre szánt területbe kerül átsorolásra. Környezetvédelmi szempontból figyelmet érdemel az az általános elvárás, hogy a szomszédos ingatlanok használata területhasználati konfliktusokat ne generáljon.

A módosításnak környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi szempontú akadálya a követelmények betartása esetén nincs.

**2. számú indítvány – Fortuna utca 405/1-10 hrsz-ú szakaszon szabályozási környezet felülvizsgálata a kialakult építménymagassághoz igazodóan**

A módosítás során az érintett kertvárosi övezet beépítési paraméterei a megengedett építménymagasság tekintetében pontosodik, és a kialakult utcaképbe illeszkedést célozza.

A módosításnak környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi szempontú akadálya a követelmények betartása esetén nincs.

**3. számú indítvány – 1455/8 hrsz-ú ingatlan szabályozási előírásainak módosítása tornacsarnok létesítése céljából**

A módosítás 1455/8 hrsz-ú ingatlanon sportlétesítmény megvalósíthatóságát célozza, melynek érdekében az érintett sportterület egy új, eltérő beépítési paraméterekkel rendelkező különleges sportterületbe kerül átsorolásra. A terület rendeltetése alapvetően nem változik, a sportcél épületen belül kerül megvalósításra. Az övezetre megfogalmazott építési előírások lehetővé teszik a településképhez illeszkedő épület elhelyezését.

A módosításnak környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi szempontú akadálya a követelmények betartása esetén nincs.

**Összefoglalóan megállapítható, hogy a tervezett terület-felhasználát módosítás környezetvédelmi szempontból megvalósítható. A követelmények figyelembe vételével történő tervezéssel, illetve azok következetes betartásával jelentős zavaró hatás nem prognosztizálható a módosítás következtében.**



## 10. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK

A hatályos településrendezési eszközök 2016 decemberében kerültek elfogadásra. A tervkészítéskor a szerkezeti terv és a területrendezési tervek összhangjának igazolása bemutatásra került. Hévíz Város hatályos településrendezési eszközei a területrendezési tervek elhatározásaival összhangban vannak. A 2018. évi módosítási eljárása nem tartalmaz olyan módosítási elemet, mely ezen változtatna.

Az 1. és 3. számú módosító indítvány esetében történik területfelhasználás változás, új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

### **Az Országos Területrendezési Terv (2003. évi XXVI. törvény).**

Az Országos Területrendezési Terv (OTrT) 2. és 3. melléklete rögzíti az Ország szerkezeti tervét és az országos övezeteket az alábbiak szerint:

2. melléklet: Az ország szerkezeti terve

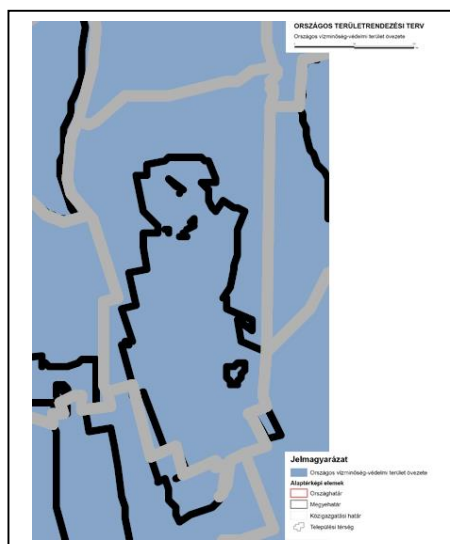
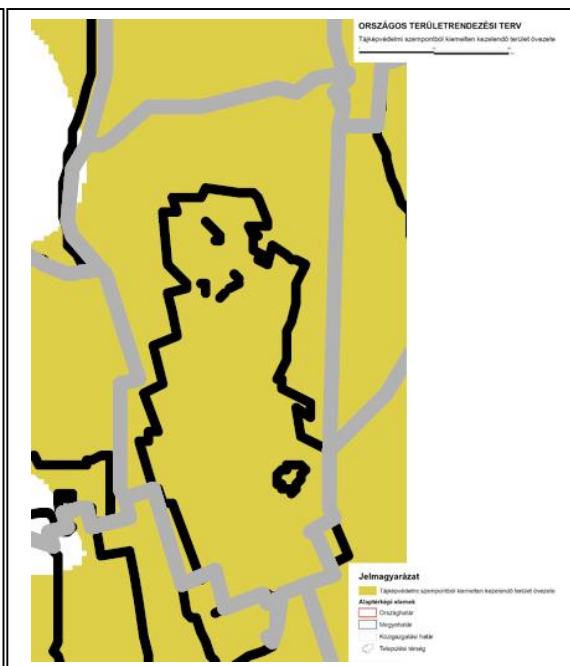
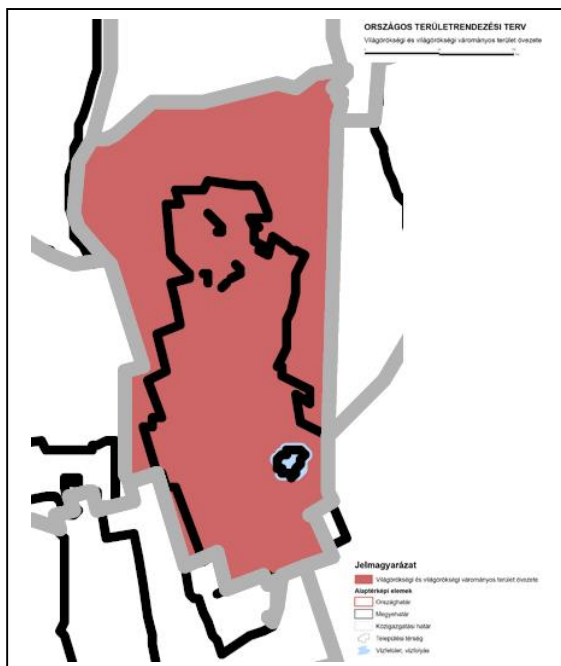
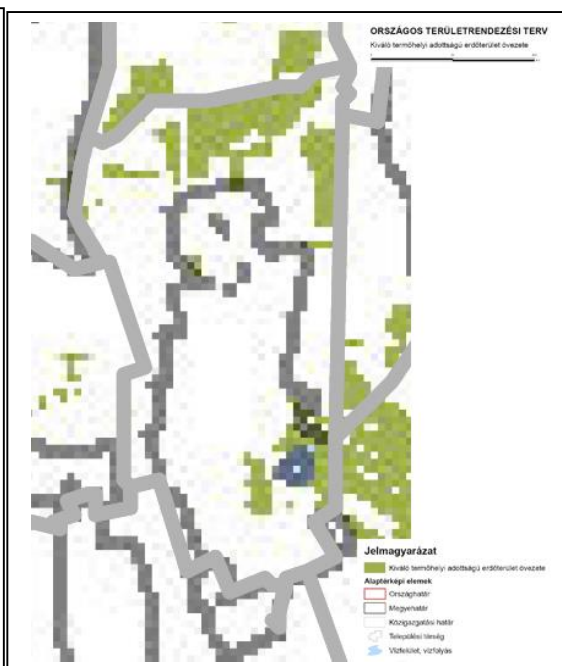
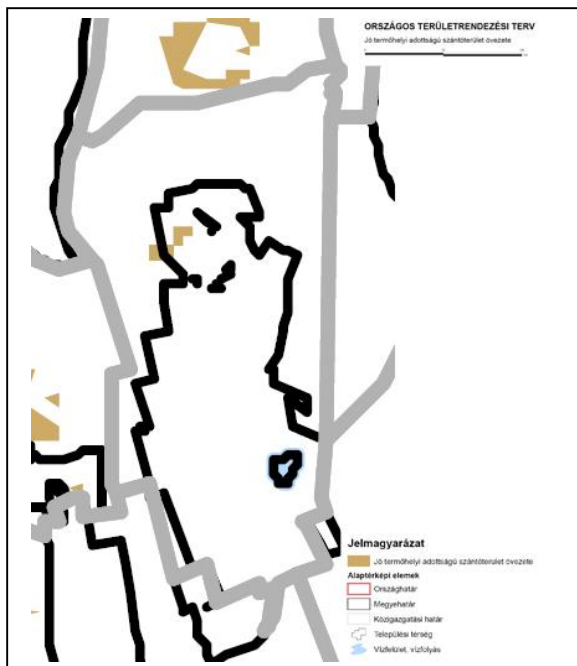
3. melléklet tartalmazza, az alábbiak szerint:

- 3/1. melléklet az országos ökológiai hálózat övezetéről,
- 3/2. melléklet a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetéről,
- 3/3. melléklet a jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetéről,
- 3/4. melléklet a kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetéről,
- 3/5. melléklet a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetéről,
- 3/6. melléklet a világörökségi és világörökségi várományos terület övezetéről,
- 3/7. melléklet az országos vízminőség-védelmi terület övezetéről,
- 3/8. melléklet a nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükséggtározók területének övezetéről,
- 3/9. melléklet a kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezetéről.

Hévíz Város területét érinti az országos ökológiai hálózat övezete, az országos ökológiai hálózat övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete, a jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete, a kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete, a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete, a világörökségi és világörökségi várományos terület övezete, az országos vízminőség-védelmi terület övezete.

A módosításokkal érintett területek közül azonban kizárólag a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete, a világörökségi és világörökségi várományos terület övezete, az országos vízminőség-védelmi terület övezete érinti a tervezési területeket. Az övezetek elvárásaival a módosítások összhangban vannak.

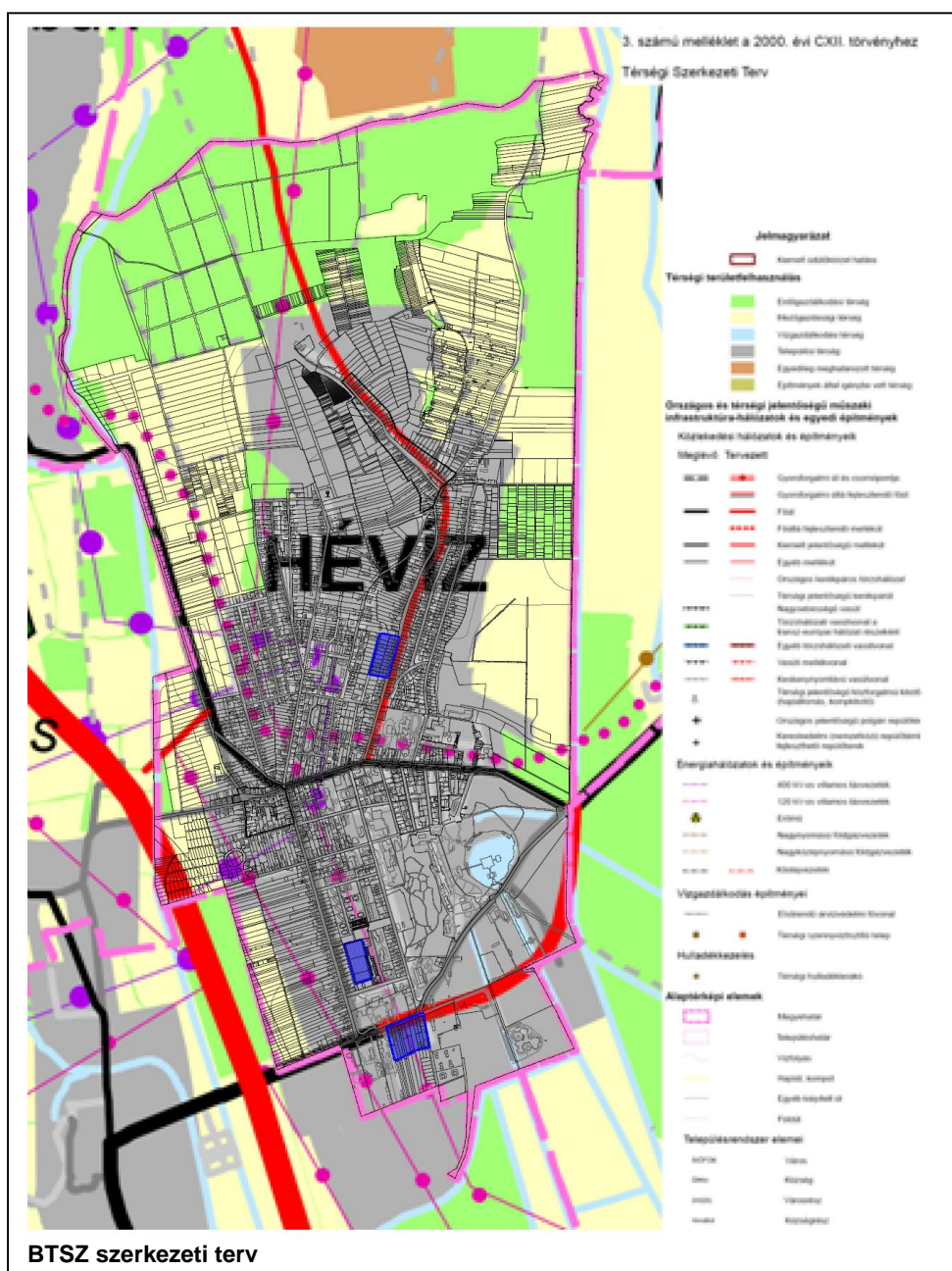




## A 2000. évi CXII. Törvény a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról

Az övezetek, illetve az infrastruktúra elemek pontosítását a BTSZ elvégzi. Hévíz város területét érintő BTSZ övezetek:

- országos ökológiai hálózat övezete
- kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete
- jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete
- kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete
- tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetével
- világörökségi és világörökségi várományos terület övezete
- országos vízminőség-védelmi terület övezete érinti a várost.



## 11. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS

---

Hévíz Város településrendezési eszközeinek 2018. évi módosítása nem tartalmaz olyan elemeket, mely során a biológiai aktivitásérték egyensúlyának igazolását teszi szükségessé.

## II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

### 01. A SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK HATÁROZAT-TERVEZETE

---

**Hévíz Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
..... határozata  
a város településszerkezeti tervéről  
szóló Önkormányzati határozat  
módosításáról**

1. Hévíz Város Önkormányzata Képviselő-testülete Hévíz Város Szerkezeti Tervét jelen határozat mellékletében megjelölt területre vonatkozóan az 1.és 2. mellékletben foglaltak szerint módosítja.
2. Hévíz Város Önkormányzata Képviselő-testülete Hévíz Város Szerkezeti Tervének leírását jelen határozat mellékletében megjelöltekre vonatkozóan a 3. mellékletben foglaltak szerint módosítja.

Hévíz, 2018. .... hó

dr. Tüske Róbert  
jegyző

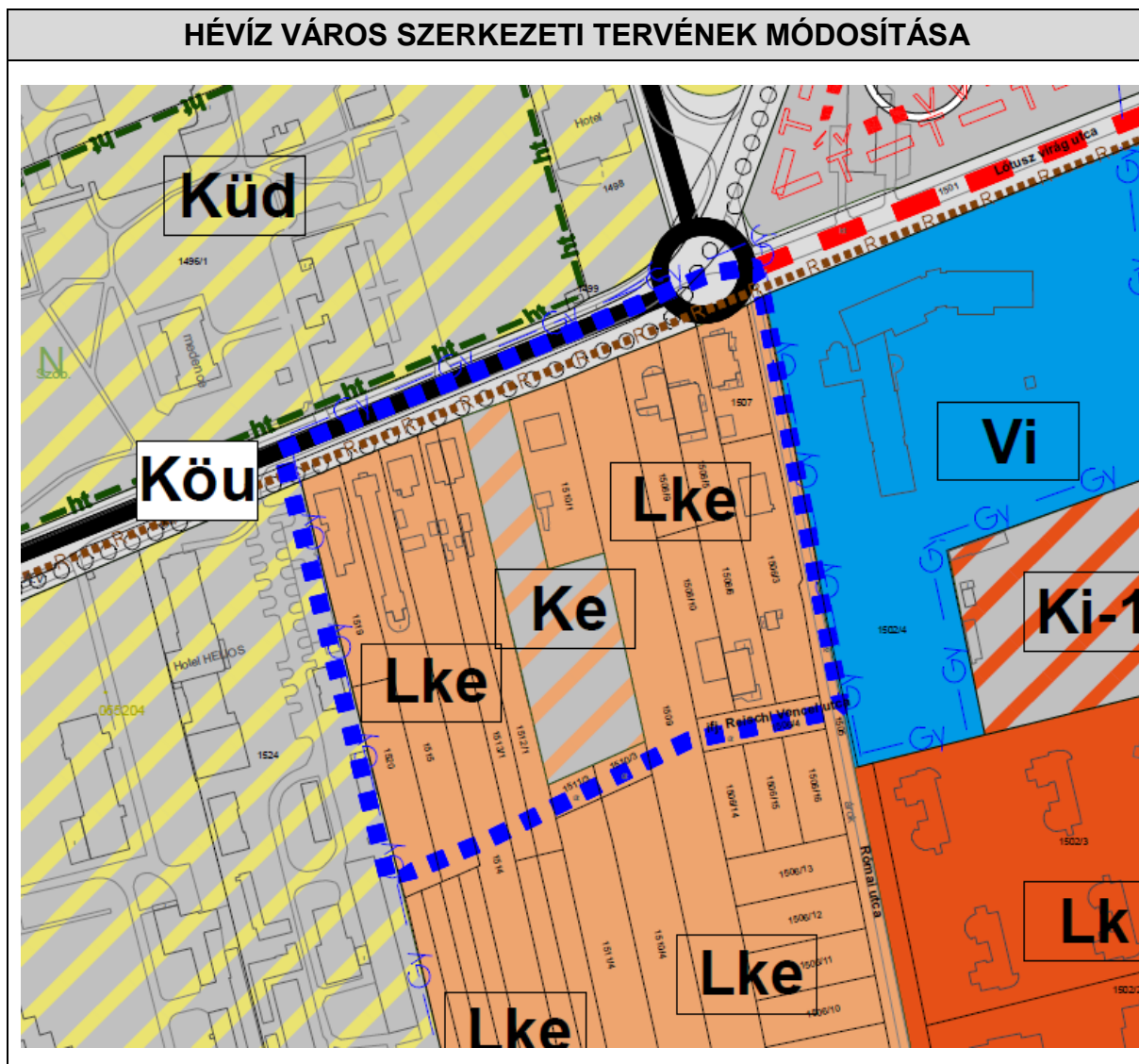
Papp Gábor  
polgármester

Záradék:

A rendelet kihirdetése .....

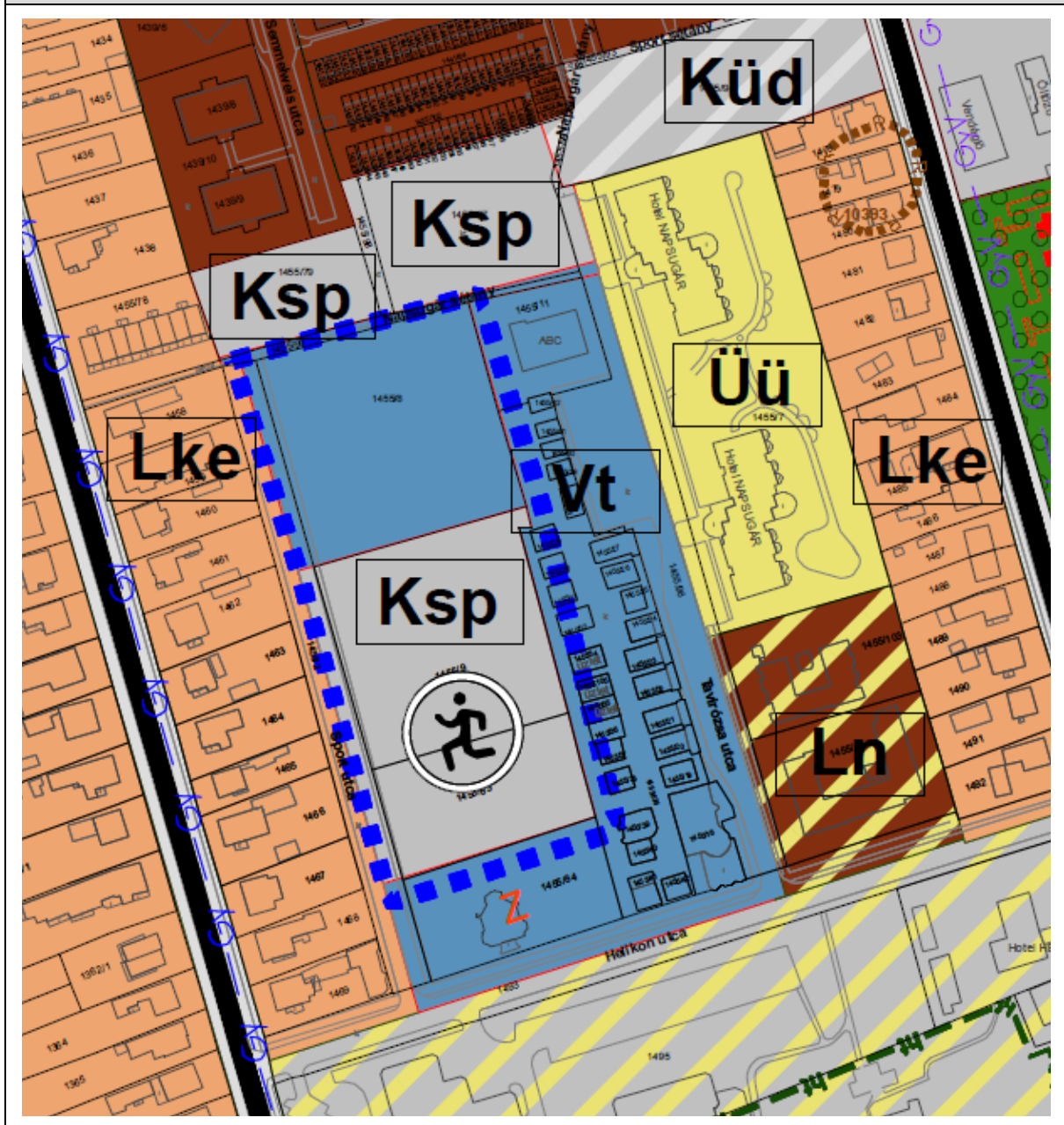
dr. Tüske Róbert  
jegyző

Hévíz Város Önkormányzata Képviselő-testülete ...../2018. (.....)  
 önkormányzati határozata  
 1. melléklete



Hévíz Város Önkormányzata Képviselő-testülete ...../2018. (.....)  
önkormányzati határozata  
2. melléklete

## HÉVÍZ VÁROS SZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA





Hévíz Város Önkormányzata Képviselő-testülete ...../2018. (.....) önkormányzati határozata  
3. melléklete

**1. Hévíz Város településszerkezeti terve leírásában a különleges területek leírása az alábbira változik:**

### **KÜLÖNLEGES TERÜLETEK**

**a) A gyógyító térsége:** Hévíz legnagyobb értékét jelenti a nemzetközi hírű gyógyító és területe, a Szent András Rheuma kórház együttese.

A város hatályos településszerkezeti terve a térséget különböző építési övezetekbe sorolta:

- Kgyh gyógyfürdő létesítmények övezete
- Kk gyógykemping
- Ki-1 idegenforgalmi fejlesztési terület
- Ki-2 természetvédelmi szempontból kiemelten kezelendő idegenforgalmi fejlesztési terület
- Ksp sportterületek
- Kü üzemi területek
- Küd különleges üdülőterületek
- Ke **egyházi létesítmények elhelyezésének területe**

**2. Hévíz Város településszerkezeti terve leírásában a „Változások (beavatkozások és ütemezések)” fejezet, „című pontja az alábbiak szerint változik:**

### **2. VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK)**

- 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**
- 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
  - 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)**

**3. Hévíz Város településszerkezeti terve leírásában a területi mérlege az alábbiak szerint módosul:**

<b>terület-felhasználás</b>	<b>nagyság (ha)</b>
<i>Kertvárosias lakóterület</i>	<i>169,196</i>
<i>Kisvárosias lakóterület</i>	<i>44,01</i>
<i>Nagyvárosias lakóterület</i>	<i>6,17</i>
<i>Településközpont vegyes terület</i>	<i>27,62</i>
<i>Intézményterület</i>	<i>3,67</i>
<i>Üdülőházas üdülőterület</i>	<i>14,71</i>
<i>Beépítésre szánt különleges terület</i>	<i>68,294</i>
<i>Beépítésre nem szánt különleges terület</i>	<i>37,13</i>
<i>Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület</i>	<i>1,43</i>
<i>Általános mezőgazdasági terület</i>	<i>191,87</i>
<i>Kertes mezőgazdasági terület</i>	<i>25,74</i>
<i>Erdőterület</i>	<i>218,16</i>
<i>Zöldterület</i>	<i>11,54</i>
<i>Vízgazdálkodási terület</i>	<i>3,68</i>

## 02. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK RENDELET-TERVEZETE

### Hévíz Város Önkormányzata Képviselő-testületének

#### ...../2018 (.....) önkormányzati rendelete

#### a Helyi Építési Szabályzatról szóló 28/2012. (XII.15.) 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 rendelete (továbbiakban: Rendelet) 22.§ (3) bekezdése az alábbi, f) ponttal egészül ki:

f)	<b>Lke-5 jelű építési övezet</b>		
fa)	A kialakítható telek legkisebb mérete	720	m <sup>2</sup>
fa)	A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	16	m
fc)	A beépítési mód	oldalhatáron álló	
fd)	A megengedett legnagyobb épületmagasság	6,5 Az utcai homlokzatmagasság, a Fortuna utca síkjától számítva legfeljebb 4,5m lehet.	m
fe)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30*	%
ff)	A zöldfelület legkisebb mértéke	50	%

**2.§** A Rendelet 23.§ (2) bekezdése az alábbi új h) ponttal egészül ki:

h)	<b>Vt-8 jelű építési övezet</b>		
ha)	A kialakítható telek legkisebb mérete	2000	m <sup>2</sup>
hb)	A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	20	m
hc)	A beépítési mód	szabadon álló	
hd)	A megengedett legnagyobb épületmagasság	12,0	m
he)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	50	%
hf)	A zöldfelület legkisebb mértéke	20	%

**3.§** A Rendelet 27.§ (3) bekezdése az alábbi új h) ponttal egészül ki:

h)	<b>Ke jelű építési övezet (különleges egyházi létesítmények elhelyezési területe)</b>		
ha)	A kialakítható telek legkisebb mérete	2000	m <sup>2</sup>
hb)	A beépítési mód	Zárt sorú építési helyen belül az épületek elhelyezhetők zárt sorúan, oldalhatáron állóan, és szabadon állóan	
hc)	A megengedett legnagyobb épületmagasság	6,0 templom építése esetén a párkánymagasság legfeljebb 12,0m lehet, a templomtorony párkánymagassága legfeljebb 19,0m lehet	m
hd)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	20	%
he)	A zöldfelület legkisebb mértéke	40	%
hf)	Az előkert minimális mérete	5	m
hg)	Az építési övezetben elhelyezhető: hitellehez kapcsolódó létesítmények, szálláshely, szolgáltató épületek, szabadidős és kulturális létesítmények.		

**4.§** A Rendelet 1. mellékletét képező „SZ-1 jelű Szabályozási terv” tervlapjai módosítással érintett területeinek normatartalma helyébe e rendelet 1. mellékleteinek normatartalma lép.

## ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

**3.§ (1)** E rendelet a jóváhagyást követő napon lép hatályba.

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

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

Hévíz, 2018. .... hó

dr. Tüske Róbert  
jegyző

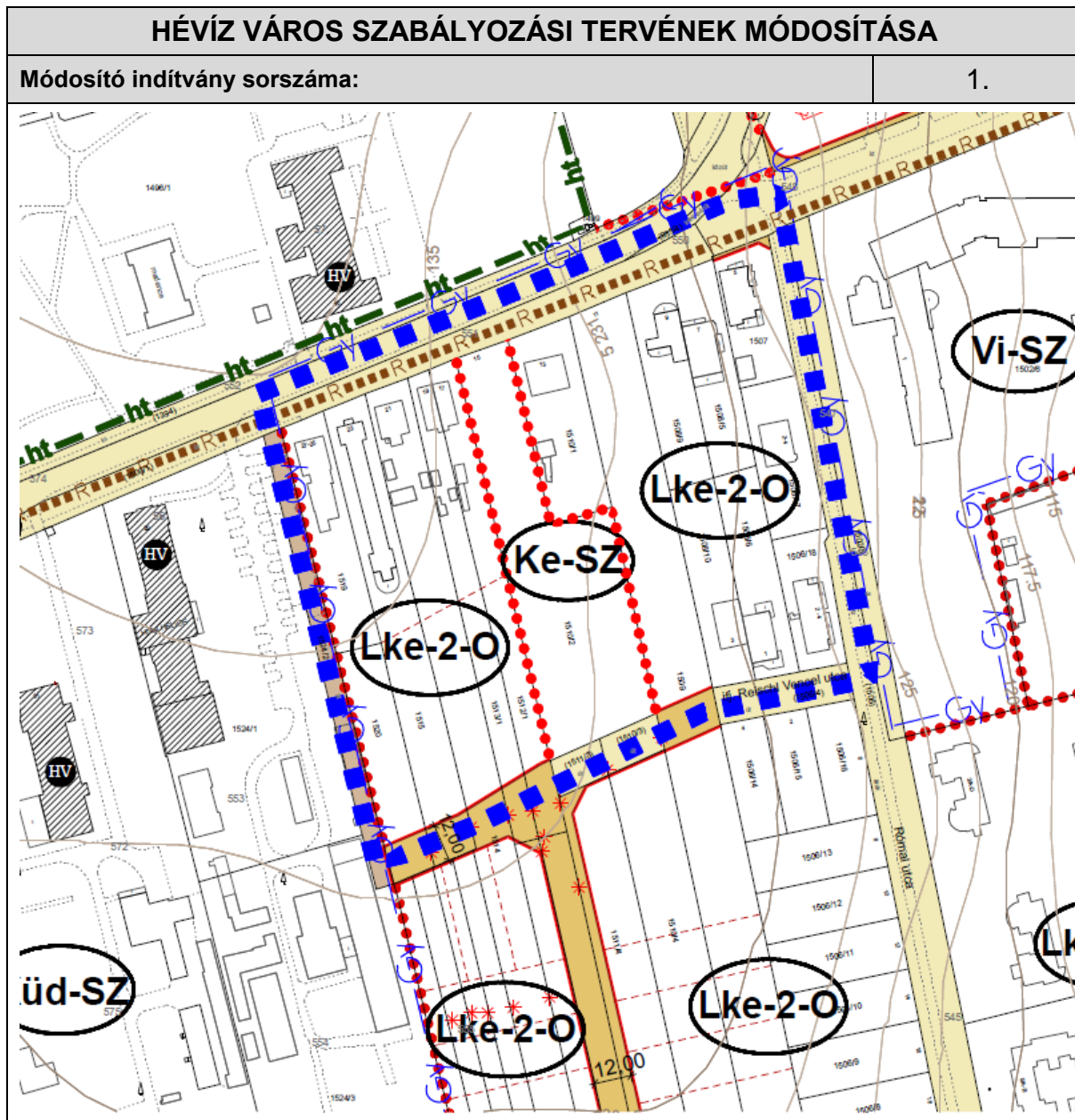
Papp Gábor  
polgármester

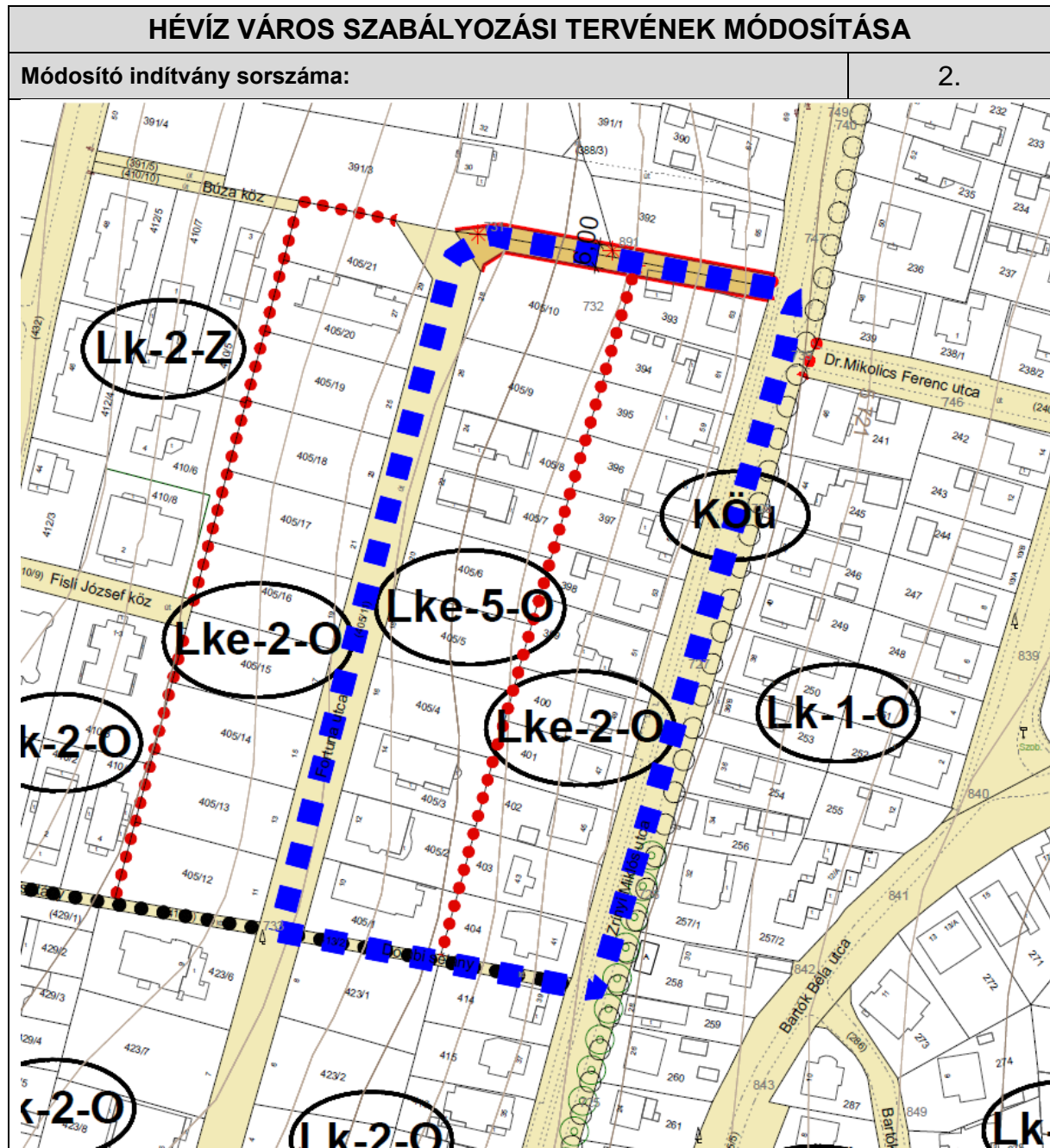
Záradék:

A rendelet kihirdetése .....

dr. Tüske Róbert  
jegyző

Hévíz Város Önkormányzata Képviselő-testülete ...../2018 (.....) önkormányzati rendelet  
1. melléklete





### HÉVÍZ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

Módosító indítvány sorszáma:

3.



**1. számú melléklet**





## HÉVÍZI POLGÁRMESTERI HIVATAL

8380 Hévíz, Kossuth Lajos u. 1.

### KIVONAT

Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete  
2018. július 20-ai rendkívüli nyilvános ülésének  
JEGYZŐKÖNYVÉBŐL

#### Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete 163/2018. (VII. 20.) határozata

1. Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete megismerte a helyi építési szabályzat (HÉSZ) módosítás előterjesztés szerinti céljait és a HÉSZ módosításának előkészítését rendeli el az előterjesztés szerint:
  - a) Kézilabda munkacsarnok 1455/8 hrsz.;
  - b) Orosz ortodox egyház hévízi templom, 1510/2 hrsz.;
  - c) Hévíz, Fortuna utca Északi részének Keleti oldala szabályozásnak módosítása érdekében, 405/1-405/10 hrsz.
2. A Képviselő-testület kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja mindhárom megnevezett területet.
3. A Képviselő-testület elrendeli a Vörösmarty és Ady utcák által határolt, a város DNY-i részére tervezett autóbussz pályaudvar és bevezető út telektömb, KÖu-Busz pályaudvar minősítése esetében az eredeti 2013. április 30. állapot helyreállítására a HÉSZ és a Szabályozási terv módosításának elindítását.
4. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a fenti döntés szerint a főépítész bevonásával készítse el a településrendezési terv módosítását, a vonatkozó szerződést a Hübner Tervező Irodával kösse meg.
5. A HÉSZ módosítás határozat szerinti fedezetét, bruttó 900.000 Ft Hévíz Város Önkormányzat 2018. évi költségvetésről szóló 2/2018. (I.25.) rendelet 1/9 melléklet egyéb felhalmozási tartalék soráról biztosítja.

**Felelős:** Papp Gábor polgármester  
Karsádi György önkormányzati főépítész  
**Határidő:** azonnal

Hévíz, 2018. július 20.



(dr. Tüske Róbert) sk.  
jegyző

(Papp Gábor) sk.  
polgármester

Hévíz, 2018. július 20.

A másolat hitelesül: Lajkó Erzsébet

