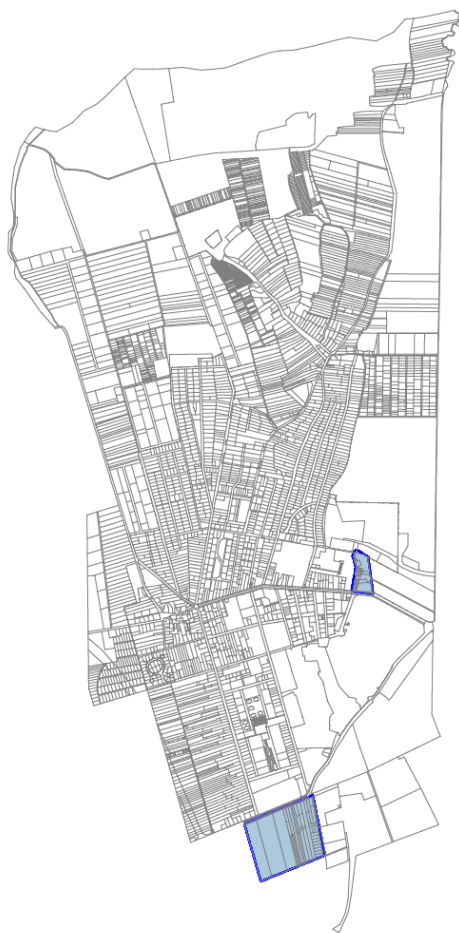


HÉVÍZ VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2019. ÉVI III. MÓDOSÍTÁSA TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁSBAN *VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ*



2019. OKTÓBER

Megrendelő: Hévíz Város Önkormányzata

Készítette: 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.

HÉVÍZ VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2019. ÉVI III. MÓDOSÍTÁSA TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁSBAN

TERVEZŐ:

TELEPÜLÉSTERVEZÉS:

DR. KOVÁCS PÉTER
TT-02-0656
TELEPÜLÉSTERVEZŐ

2019. OKTÓBER

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.....	9.
05. KÖZLEKEDÉS.....	10.
06. KÖZMŰELLÁTÁS.....	10.
07. TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELEM, ZÖLDTERÜLETEK.....	11.
08. ÖRÖKSÉGVÉDELEM.....	11.
09. KÖRNYEZETALAKÍTÁS.....	12.
10. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK.....	13.
11. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK.....	24.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

01. A SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK HATÁROZAT-TERVEZETE.....	25.
02. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK RENDELET-TERVEZETE.....	29.

III. MELLÉKLETEK

1. SZÁMÚ MELLÉKLET:

ÖNK. KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSE.....	31.
---	-----

2. SZÁMÚ MELLÉKLET:

ÖNKORMÁNYZATI FŐÉPÍTÉSZ NYILATKOZATA A MEGALAPOZÓ, ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEKRŐL.....	33.
--	-----

I. JÓVÁHAGYÁSRA NEM KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

01. ELŐZMÉNYEK

Hévíz Város településrendezési eszközeinek jelen, 2019. évi III. számú módosítása két kiemelt fejlesztés megvalósulásához kapcsolódik. A módosítások kezdeményezője Hévíz Város Önkormányzata. Az első módosítás célja a 1524/1-3, 1514-17, 1519, 1520/1-2, 1521-22, 1512/1, 1512/2, 1513/1, és 1513/2 hrsz-ú telkeken tervezett idegenforgalmi, szálláshely beruházás megvalósulását lehetővé tevő szabályozási környezet kialakítása, mely során további ingatlanok olvadnak az e célra már kijelölt övezetbe, melyek az előírásai pontosodnak (új övezetté alakul). A második indítvány a 1626/4 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan szintén idegenforgalmi, szálláshely fejlesztés megvalósítását támogatandó, a meglévő övezet előírásainak pontosítását, módosítását célozza.

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 (településfejlesztési döntés) a 165/2019. (VIII.1.) számú határozatában meghozta, melyben a tervezési területeket kiemelt fejlesztési területté is nyilvánította. (Id.: 1 számú melléklet).

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 eljárásról 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, 2019. évi III. számú módosítását maga Hévíz Város Önkormányzata kezdeményezte, a módosítás a városfejlesztési, idegenforgalmi célok megvalósítását célozza.

Általánosságban elmondható, hogy a módosítás nem változtatja meg a város kialakult fő szerkezetét, és infrastruktúra hálózatát, várható környezeti hatása nem jelentős, és a település fejlesztési céljaival összhangban van.

A módosítás célja a kiemelt fejlesztési területeken tervezett beruházás megvalósíthatósága érdekében a szabályozási terv módosítása Hévíz keleti és déli részén határolt területeken. Az első módosítási helyszín a Római utca – Lótusz virág utca – közigazgatási határ, míg a második indítvány helyszíne a 903/32 hrsz-ú Nagyparkoló-tér – 118/7 hrsz-ú Kő-busz – védelmi erdőterület – Széchenyi utca által határolt terület.

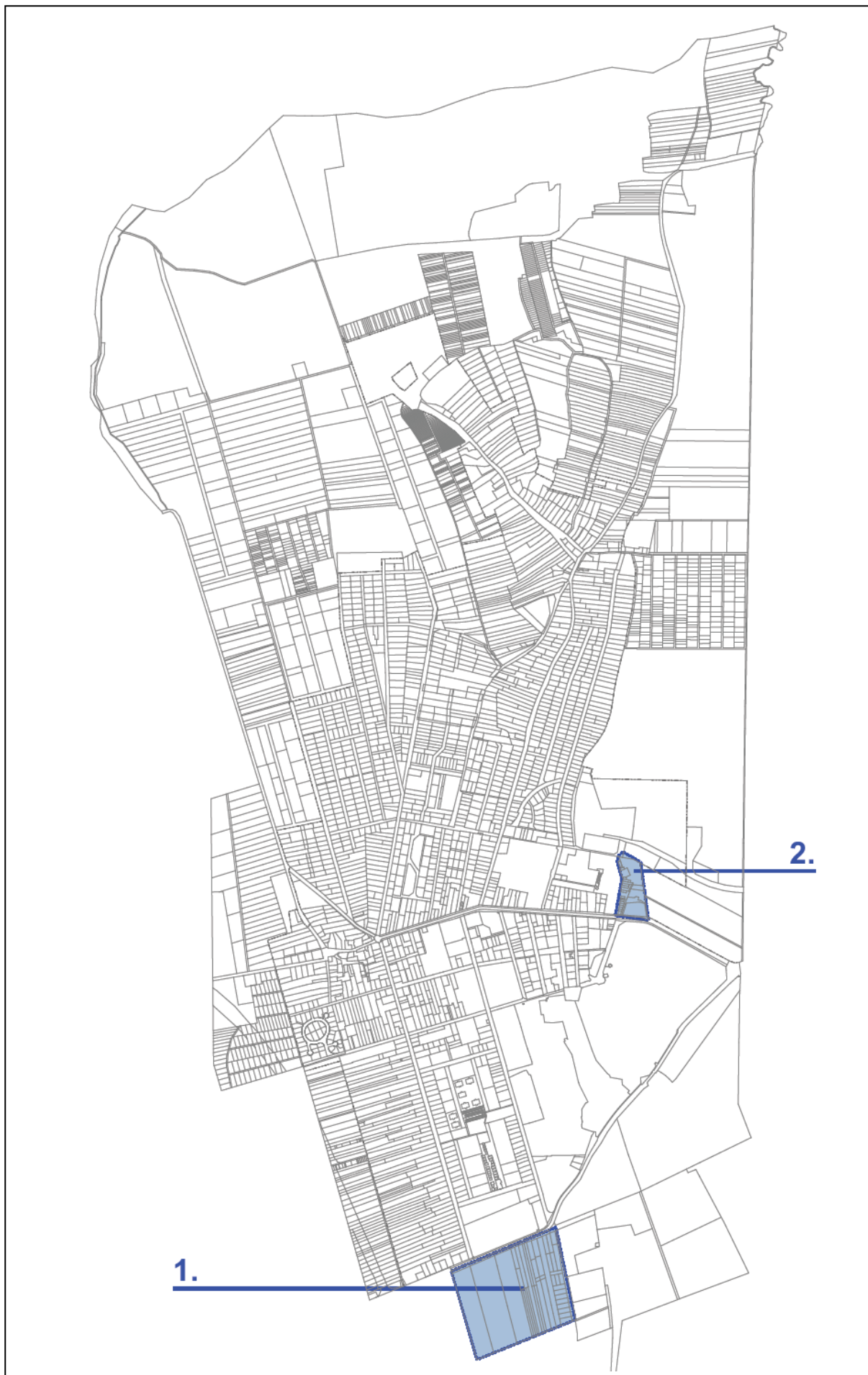
A módosítások közül az 1. számú indítvány érinti a településszerkezeti tervet, és mindkét módosítással változik a szabályozási terv.

Az indítványok megvalósulásával a hatályos településrendezési eszközökben már rögzített belterületi határ nem módosul, 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 1524/1-3, 1514-17, 1519, 1520/1-2, 1521-22, 1512/1, 1512/2, 1513/1, és 1513/2 hrsz-ú telkeken tervezett beruházás megvalósulását lehetővé tevő szabályozási környezet kialakítása, új övezet kijelölésével
2	A 1626/4 hrsz-ú telekre vonatkozó szabályozási előírások módosítása (épületmagasság, magánút, terepszint alatti előírások)

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



03.HELYSZÍNI VIZSGÁLAT ÉS LÉGIFOTÓ

Az 1. számú indítvány területe Hévíz déli részén található, a Hévíz-Felsőpáhok településeket összekötő Ady Endre utcától délre. Az érintett terület nyugati részén több nagy alapterületű, és 3-4 szintes hotel, szálloda és üdülőépület áll, 7-30.000 m²-es telkekkel. Az Ady Endre utca keletre fekvő területein lakó és kereskedelmi épületei 2-3 szintesek, a telkek mérete jelentősen kisebb (1-2000 m²). A terület belső telkei beépítetlenek, feltáratlanok.



Ortofotó a 1. indítvány módosítással érintett területéről

A 2. számú indítvány helyszíne frekventált területen található, a Hévízi tótól északra található Nagyparkoló tér mellett. Az érintett telek északi szomszédságában létesült az új buszpályaudvar. A terület keleti része beerdősült, védett terület. A Nagyparkoló tér keleti térfala üzletsoroknak és vendéglátóhelyeknek ad helyet, többségük úszótelekként kialakított. Ezek mögött, a piac területétől északra helyezkedik el a fejlesztéssel érintett, beépítetlen terület.



Ortofotó a 2. indítvány módosítással érintett területéről

A területre az építészeti vázlattervek kidolgozása van folyamatban. A tervezés jelen szakaszában az épület elhelyezése, az alábbiak szerint tervezett:



A 2. számú indítvány beépítési terve. Forrás: Riedl Tamás

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.

Módosító indítvány sorszama	Indítvány helyszíne
1.	Római utca – Lótusz virág utca – közigazgatási határ

Indítvány rövid tartalma

Hévíz 1524/1-3, 1514-17, 1519, 1520/1-2, 1521-22, 1512/1, 1512/2, 1513/1, és 1513/2 hrsz-ú telkeken tervezett beruházás megvalósulását lehetővé tevő szabályozási környezet kialakítása, új övezet kijelölésével

A módosítás leírása

A tulajdonos célja az egykori Klaudia Hotel területén (1524/1, 1524/2 és az 1524/3 hrsz.), az eredeti Kastély szálló megtartása és eredeti állapotának megőrzése, valamint a meglévő egyéb építmények elbontásával új szállodai komplexum építése.

A tulajdonos nagyszabású programban gondolkodik, és a megvásárolt területtől keleti irányban felvásárolta és jelenleg vásárolja az alábbi területeket illetve ingatlanokat az Ady Endre utca mentén: 1514, 1515, 1516, 1517, 1519, 1520/1,2, 1521, 1522, 1512/1, 1512/2, 1513/1, 1513/2 hrsz.

A hatályos településrendezési tervek a hotel területét, különleges üdülőterületbe (Küd), az Ady utca menti ingatlanokat kertvárosias lakóterületbe (Lke-2-O) sorolják. Tekintettel, hogy a fejlesztés célja az adott területeken azonos, a módosítás célja az érintett ingatlanokat azonos övezetbe, különleges üdülőterületbe sorolni.

A módosítás során, a fejlesztési célokkal összhangban, a fent felsorolt helyrajzi számokat illetően új Küd-2-SZ jelű építési övezetet hozunk létre, (HÉSZ 27.§ (3) bekezdés j) pont), mely övezetben az alábbi előírások kerültek megfogalmazásra (Küd-1 övezettől az elhelyezhető lakások mértékében tér el):

j) Küd-2 jelű építési övezet (különleges üdülőterület, melyben a telek területének legfeljebb 10%-ának mértékéig lakásokat tartalmazó épület is elhelyezhető)

ja) A kialakítható telek legkisebb mérete 2000 m²

jb) A beépítési mód szabadon álló, ahol a meglévő beépítés esetén oldalhatáron álló beépítés tartható.

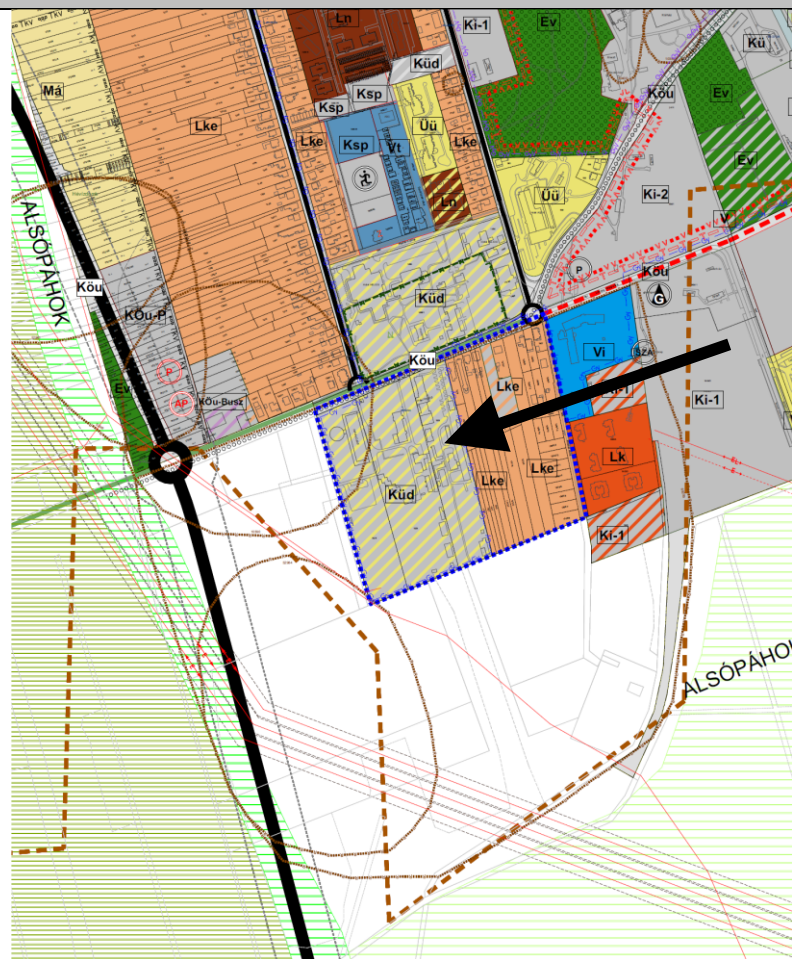
jc) A megengedett legnagyobb épületmagasság 13,0 m

jd) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 40%

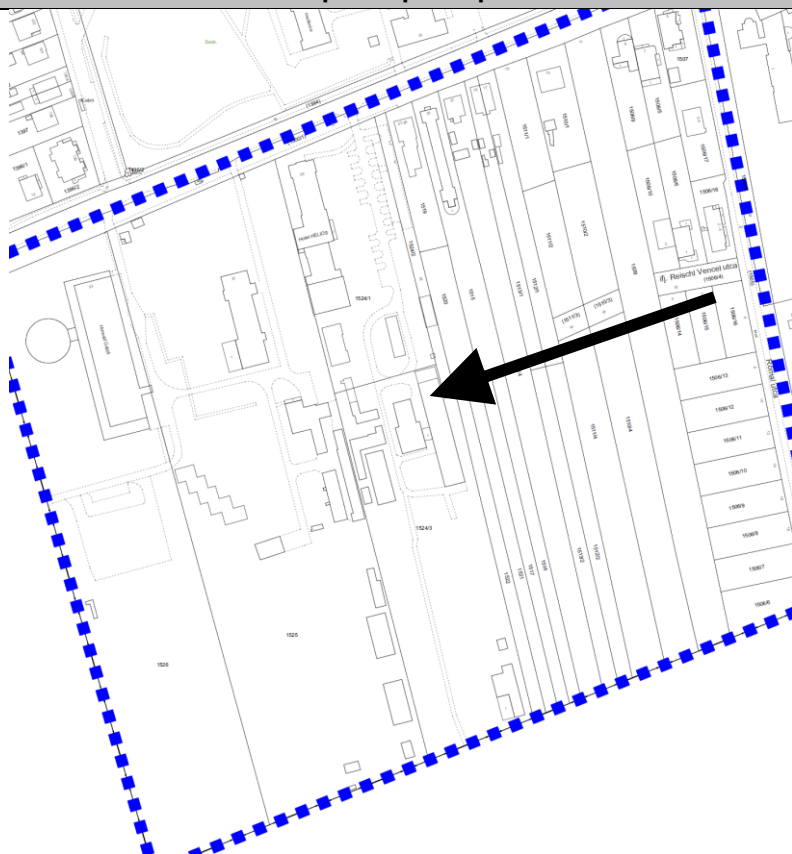
je) A zöldfelület legkisebb mértéke 40%

A módosítás során a korábban kertvárosias lakóterületeket feltáró tervezett út megszüntetésre került.

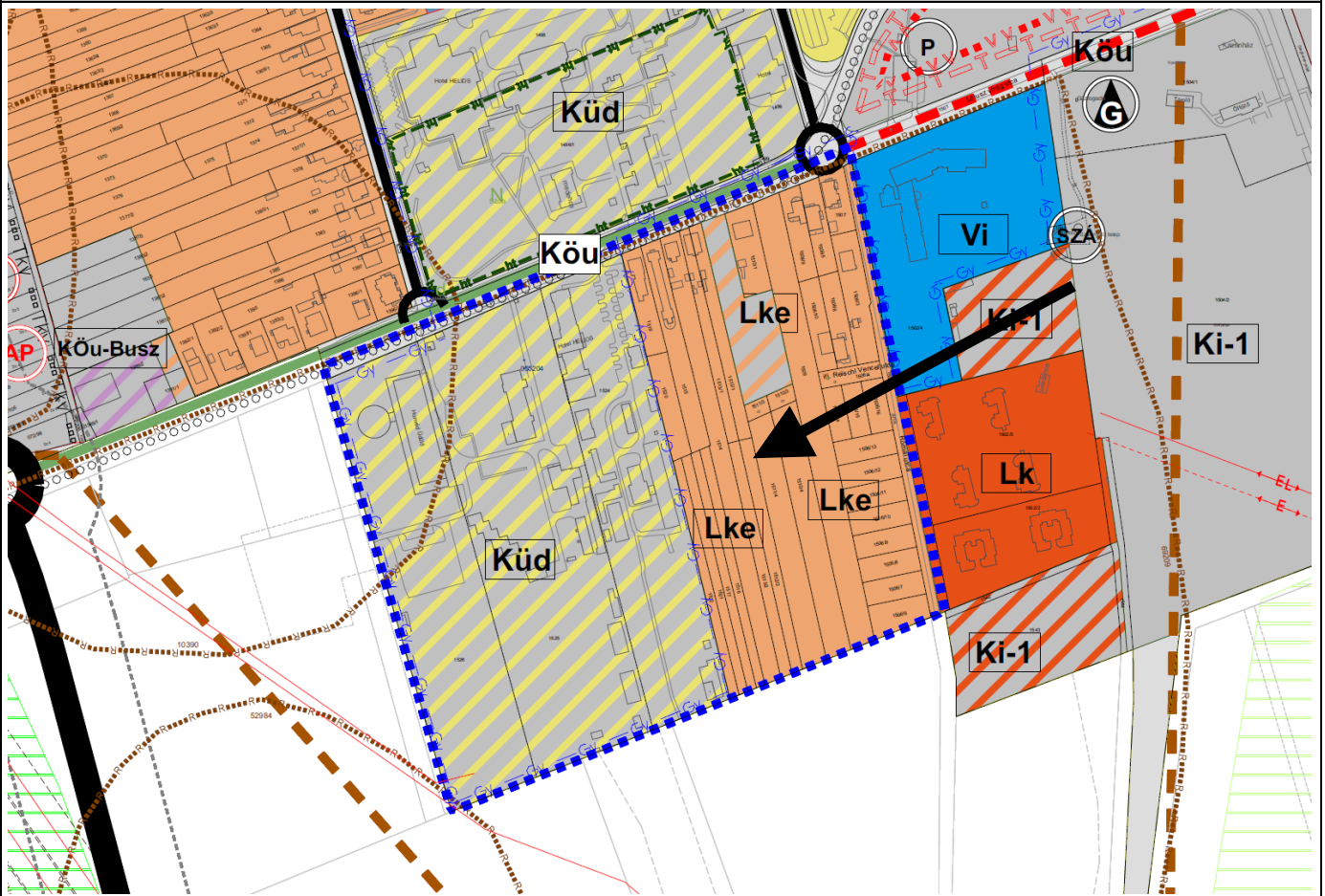
átnézeti térkép



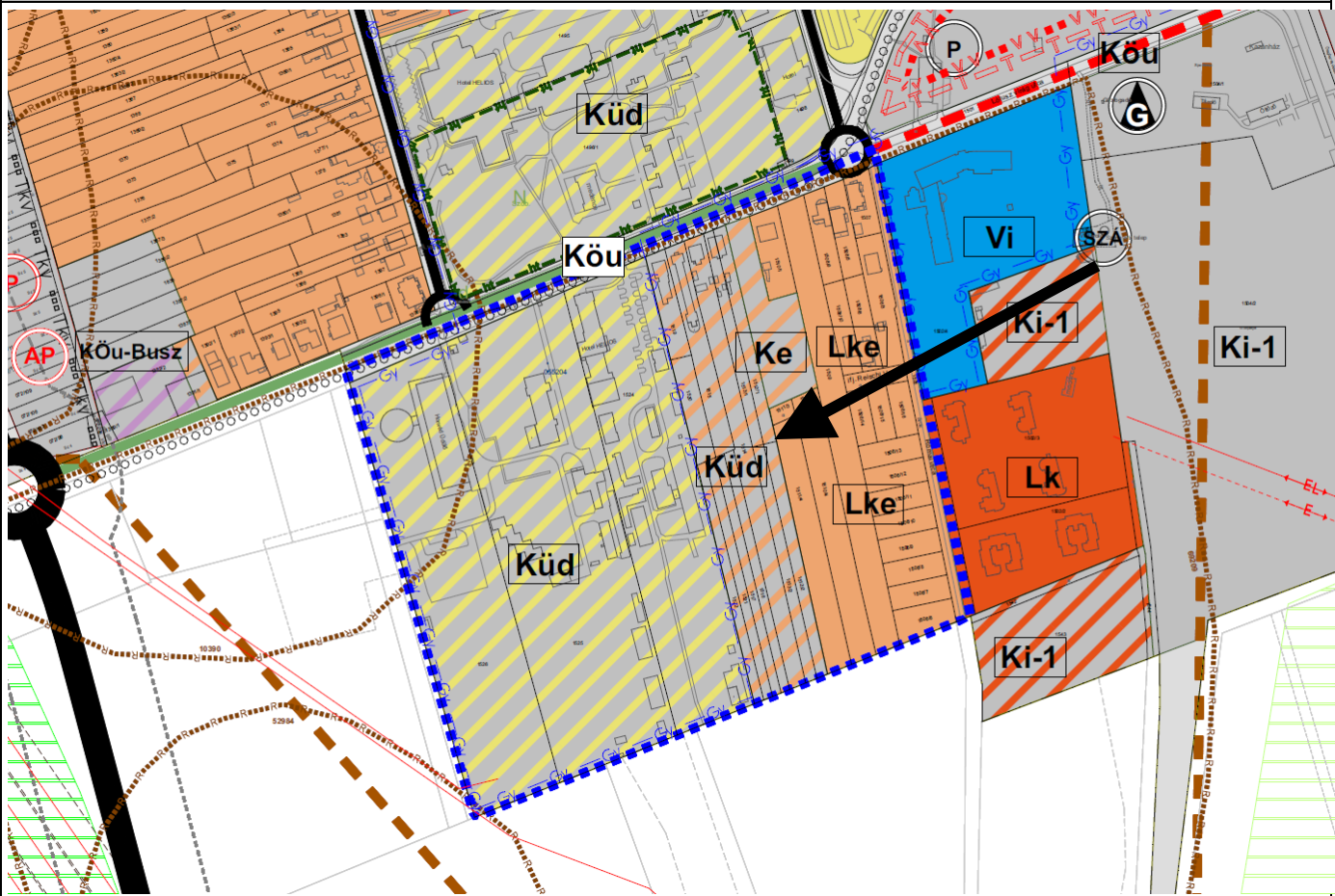
alaptérképi állapot



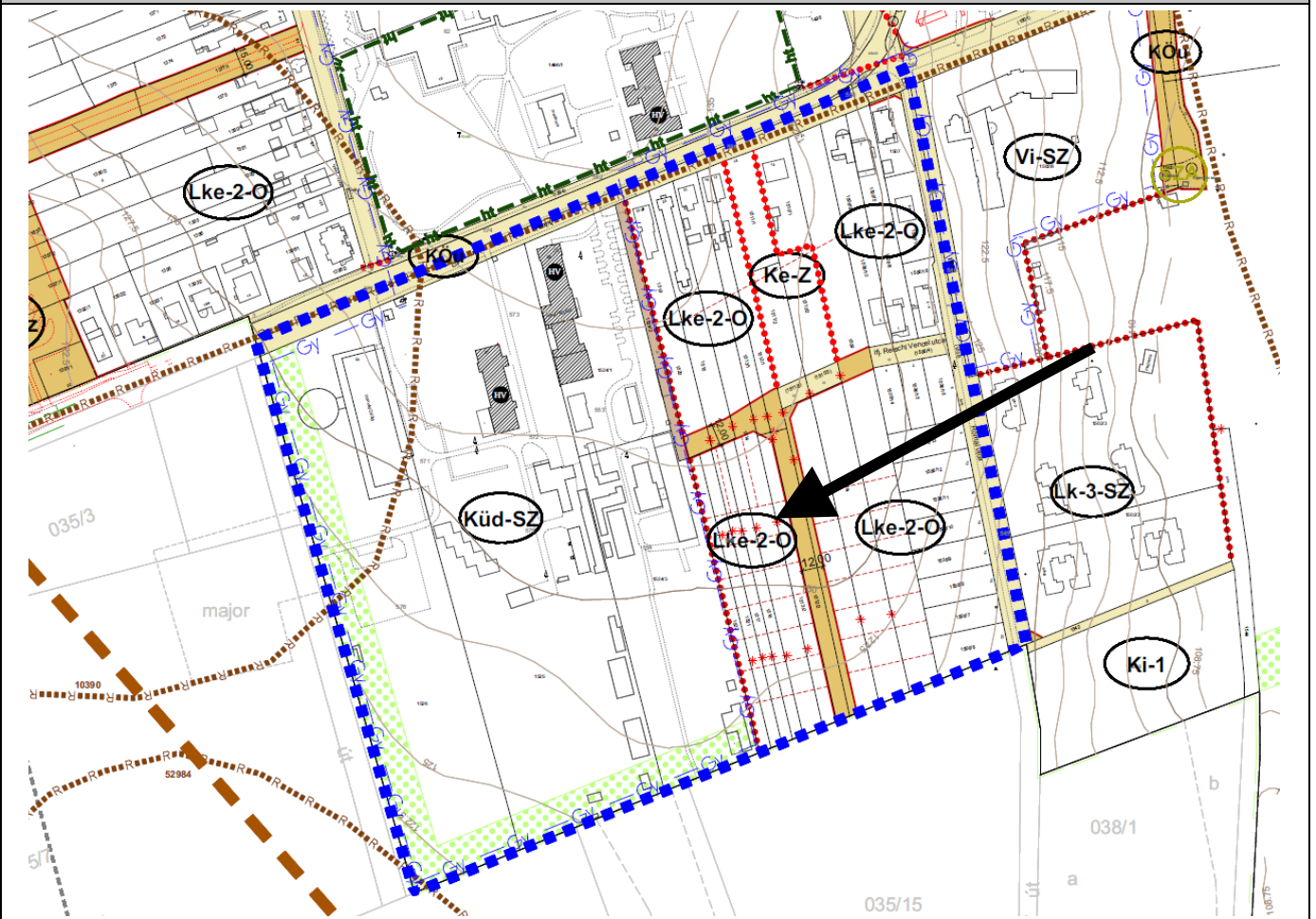
Hatályos szerkezeti terv



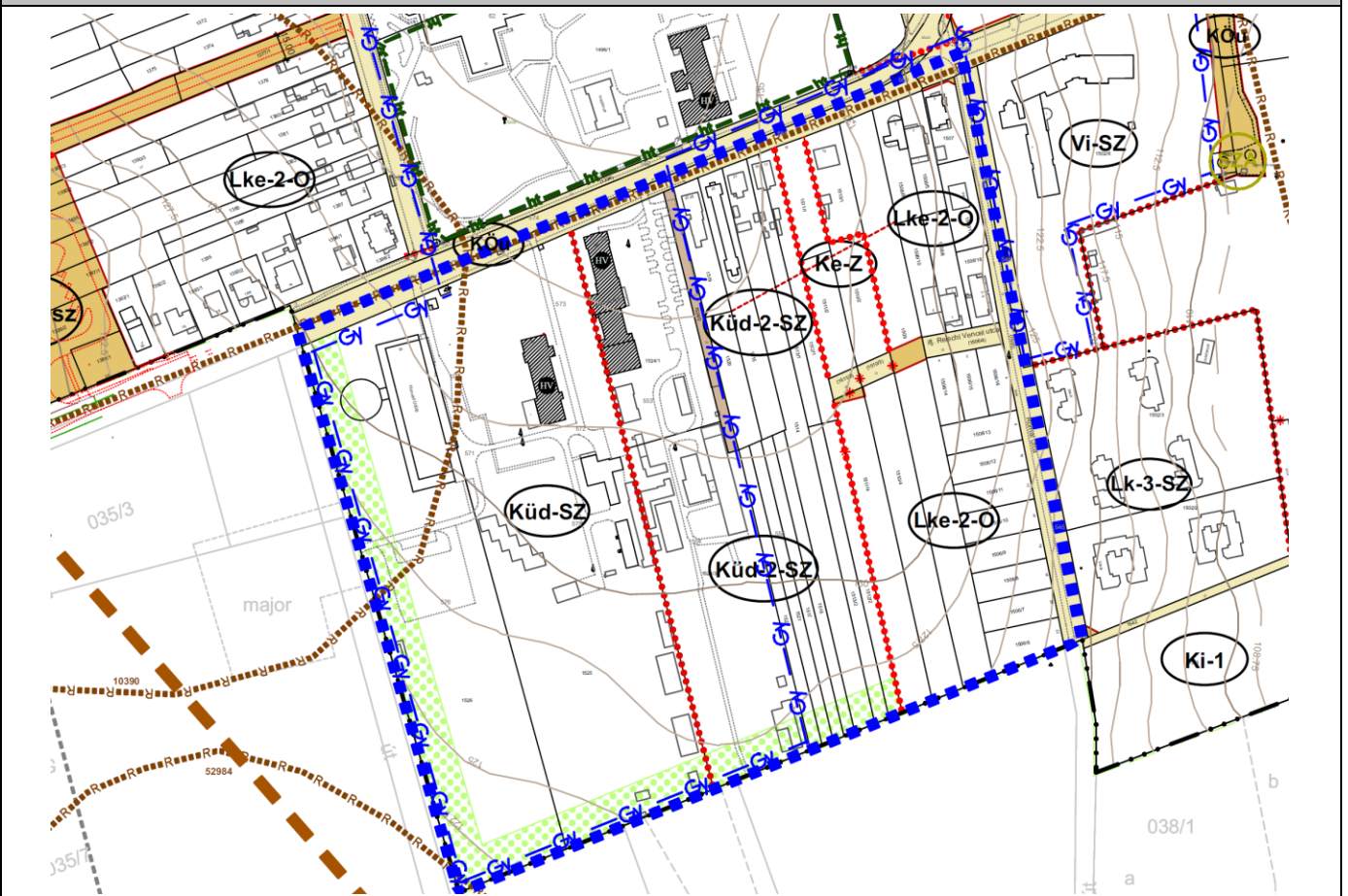
Tervezett szerkezeti terv



Hatályos szabályozási terv



Tervezett szabályozási terv



Módosító indítvány sorszama	Indítvány helyszíne
2.	903/32 hrsz-ú Nagyparkoló-tér – 118/7 hrsz-ú Kőu-busz – védelmi erdőterület – Széchenyi utca

Indítvány rövid tartalma

A 1626/4 hrsz-ú telekre vonatkozó szabályozási előírások módosítása (épületmagasság, magánút, terepszint alatti előírások)

A módosítás leírása

Az érintett ingatlan településközpont vegyes területbe, Vt-5-SZ jelű övezetbe sorolt. Az övezetben az OTÉK előírásai szerinti épületek helyezhetők el szabadon állóan, legfeljebb 50% beépíthetőséggel, 6,0 m épületmagassággal.

Az ingatlan építésföldtani szempontból a HÉSZ-ben rögzített érzékeny A1 területen fekszik, az ehhez kapcsolódó előírásokat is teljesíteni kell.

Az ingatlan tulajdonosa a terület hasznosítását (apartmanház) célzó vázlatterveket készített. A tervekészítés során felmerült az övezeti előírások pontosításának, módosításának igénye, melyre Önkormányzat fejlesztési döntésével támogatott.

A módosítás során pontosodik a nagyparkoló üzletsorai keleti oldalán rögzített közlekedési terület státusza. Az út déli része kialakult közterület, út. Az északi része a fejlesztéssel érintett ingatlanon vezet keresztül. Az átközlekedés lehetősége pontosított nyomvonalon 6,0 m szélességben továbbra is biztosított lesz, az ingatlanon be nem építhető, közlekedési területként fenntartandó területsávként megjelölve, melyben út, parkoló kialakítható. Ehhez kapcsolódóan a jelmagyarázat kötelező szabályozási elemei bővülnek az alábbi elemmel:

 TELEK BE NEM ÉPÍTHETŐ, KÖZLEKEDÉS SZÁMÁRA FENNTARTOTT RÉSZÉ

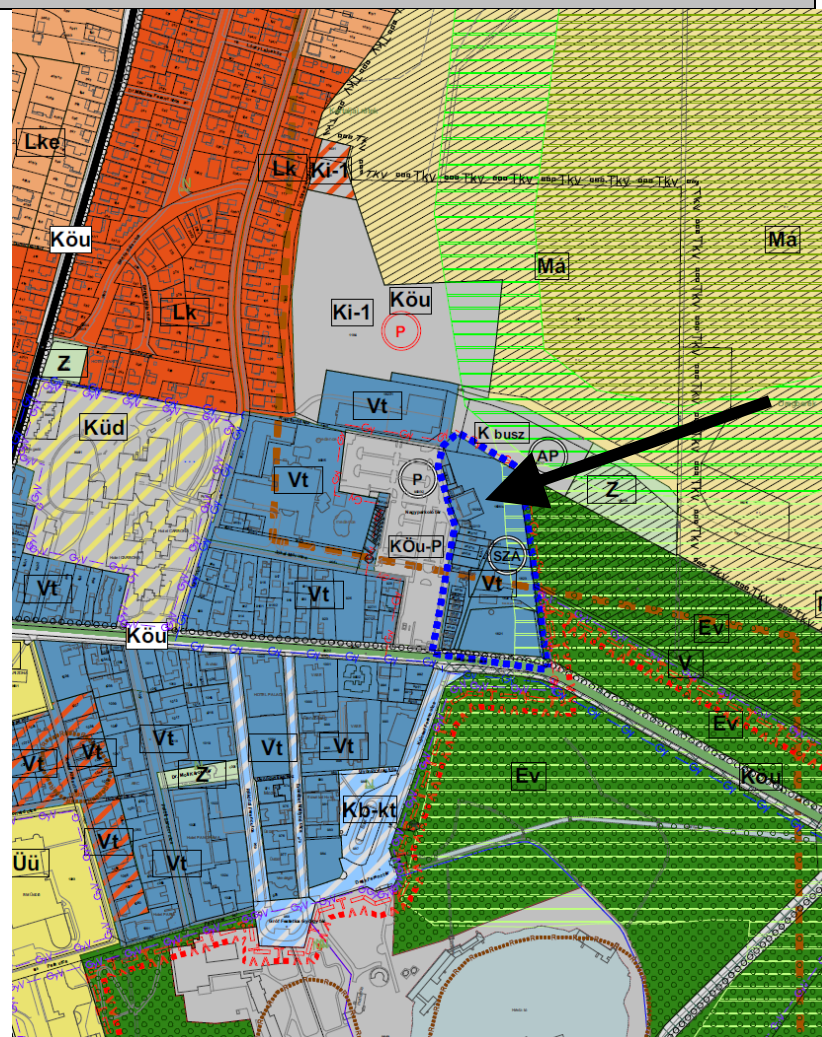
A terület az építésföldtani A1 területbe esik, mely a terepszint alatti építések szempontjából érzékeny terület. A terepszint alatt elhelyezhető parkolás, gépészet, kiszolgáló helységeket is terepszint fölött kell kialakítani. E tekintetben a terepszint alatti építés előírásainak pontosítása történik az alábbiak szerint (14.§ (2) a)): „Terepszint alatti építmény (pince, akna nem létesíthető, az épület legalsó szintjének padlósíkja legfeljebb 50,0 cm-el mehet a meglévő terepszint alá.”

Előzővel összefüggésben az épületmagasság növelése merült fel igényként. A javasolt 12,5 m előírással az épületben a tervezett funkciók elhelyezhetők, mellyel még a településképi elvárások is teljesíthetők, a meglévő épületekhez és természeti környezethez igazodva.

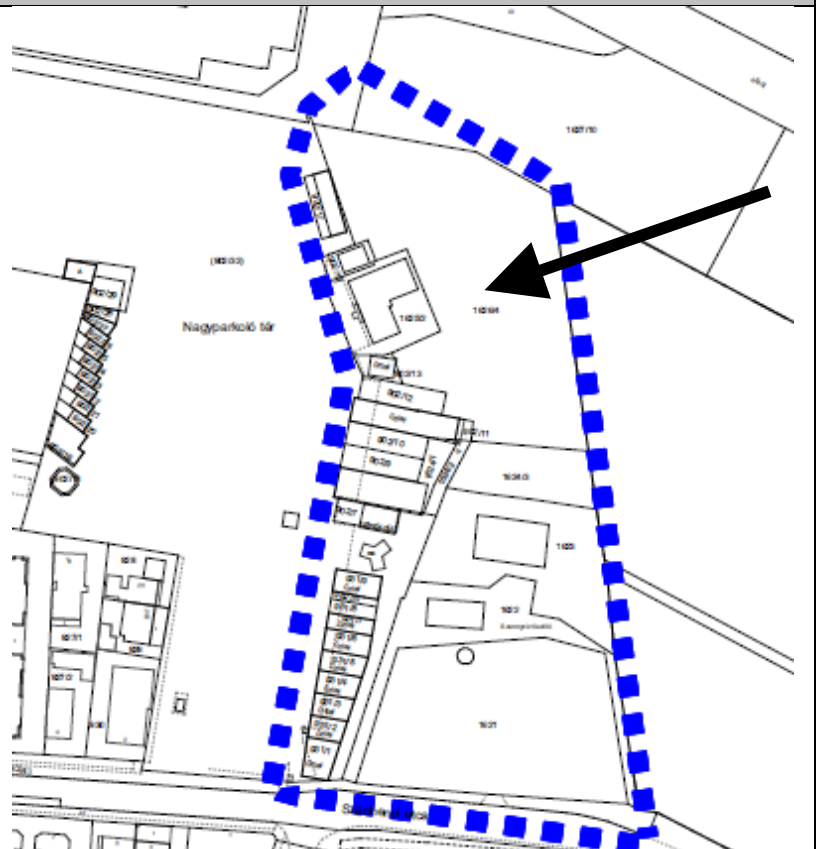
Továbbá a telek egyedi elhelyezkedéséből fakadóan javasolt az elő, oldal és hátsó kertek méretének rögzítése az alábbiak szerint:

- Előkert mérete: 5,0 m
- Oldalkert mérete: 5,0 m
- Hátsó kert mérete: 5,0 m

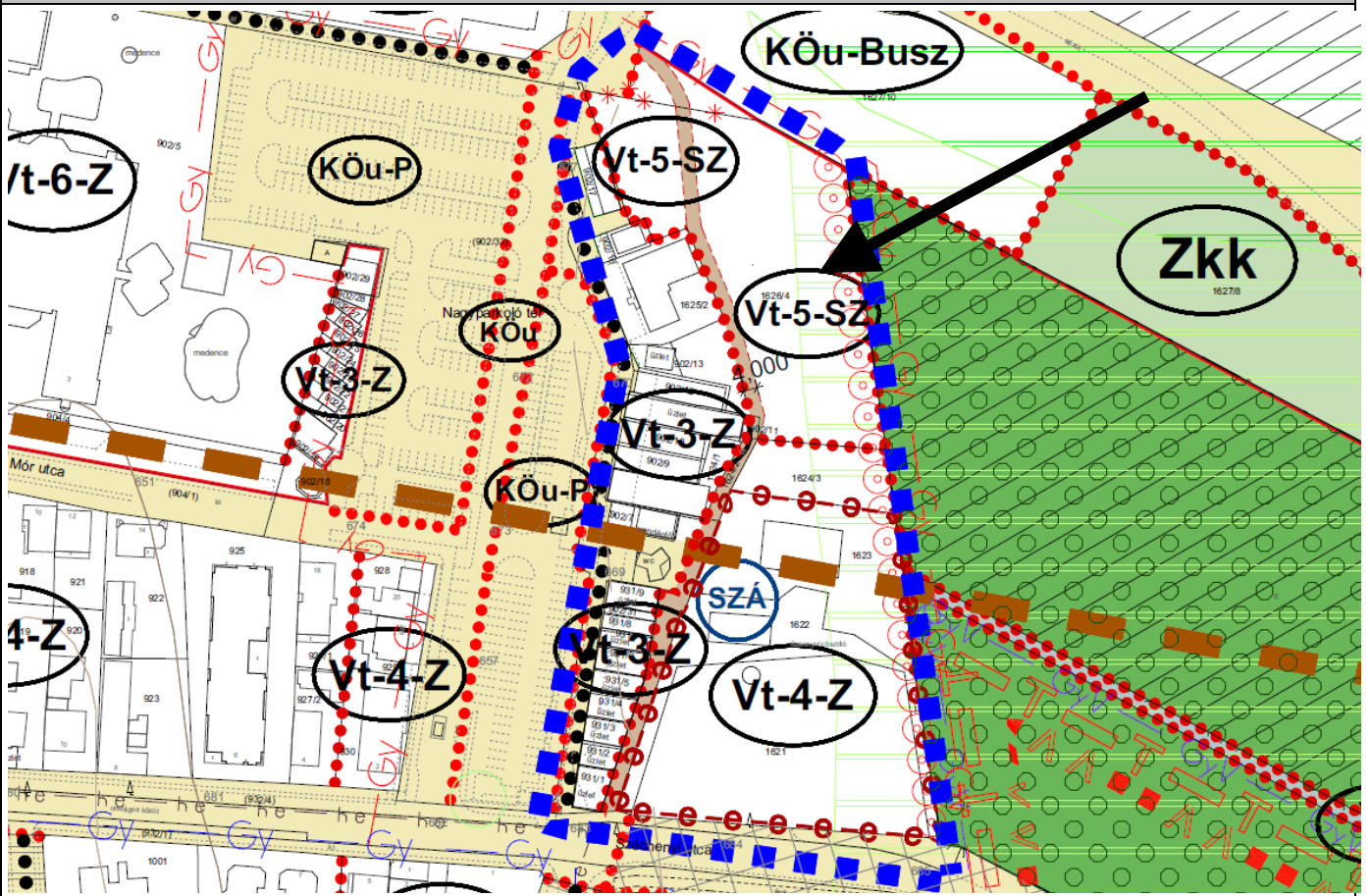
átnézeti térkép



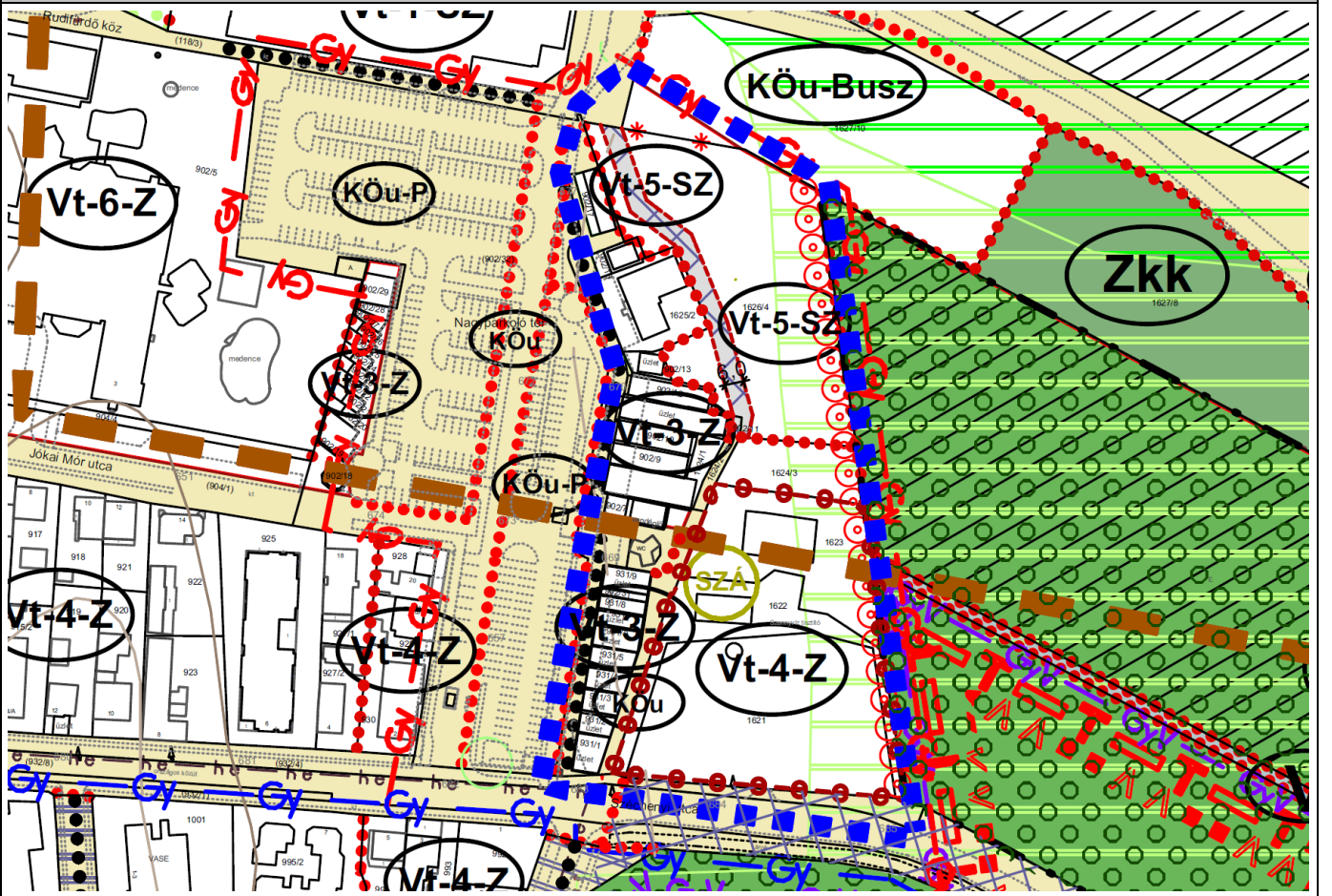
alaptérképi állapot



Hatályos szerkezeti terv



Tervezett szabályozási terv



05.KÖZLEKEDÉS

Az érintett ingatlanok, területek közötti megközelítése közterületről biztosított. Az 1. módosító indítvány közlekedési területet nem érint, a meglévő és tervezett közlekedési felületek biztosítják a terület kiszolgálását.

Jelen módosítási eljárás 2. indítványa közlekedési területet érint.

A megépülő apartman ház módosítása során pontosodik a nagyparkoló üzletsorai keleti oldalán rögzített közlekedési terület státusza. Az út déli része kialakult, északi irányban egyirányú út, ekként kerül ábrázolásra. Az északi része a fejlesztéssel érintett ingatlanon vezet keresztül. Az átközlekedés lehetősége pontosított nyomvonalon 6,0 m szélességben továbbra is biztosított lesz, az ingatlanon be nem építhető, közlekedési területként fenntartandó területsávként megjelölve, melyben út, parkoló kialakítható.

06.KÖZMŰELLÁTÁS

Jelen eljárásban tervezett területfelhasználás és övezeti határ módosítás, valamint az építménymagasság növelés a közműellátási igényeket érdemben nem befolyásolják, a meglévő közüzemi hálózatok a létesítményeket kiszolgálására alkalmasak, illetve azzá tehetők, a meglévő közműelhelyezési területeken, e területek bővítésének igénye nem merült fel.



**Az 1. indítvány közműtérkép részlete
(piros villamos energia, kék vízellátás, sárga szénhidrogén, zöld távközlés, bordó vízvezetés)**



A 2. indítvány közműterkép részlete
(piros villamos energia, kék vízellátás, sárga szénhidrogén, zöld távközlés, bordó vízvezetés)

07.TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELEM, ZÖLDTERÜLETEK

Jelen, a Hévíz 2019. évi III. számú módosítási eljárásában zöldterületet, zöldfelületet az indítványok nem érintenek. Vizsgálataink során új, helyi vagy országos védelemre javasolható természeti érték nem került elő. Az érintett terület Natura 2000 területet és barlang felszíni védőövezetét nem érinti, a 1626/4 hrsz-ú ingatlan keleti részén ökológiai folyosó területével, lápterülettel határos. A terület hidrológiai és építésföldtani besorolás szerint A1-s terület, melyhez kapcsolódóan a hatályos HÉSZ előírásokat rögzít.

08.ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A módosítással érintett területek nem érintenek országos vagy helyi érdekű örökségvédelmi, régészeti, vagy építészeti értéket.

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.

1. számú indítvány- Hévíz 1524/1-3, 1514-17, 1519, 1520/1-2, 1521-22, 1512/1, 1512/2, 1513/1, és 1513/2 hrsz-ú telkeken tervezett beruházás megvalósulását lehetővé tevő szabályozási környezet kialakítása, új övezet kijelölésével

A módosítás Hévíz 1524/1-3, 1514-17, 1519, 1520/1-2, 1521-22, 1512/1, 1512/2, 1513/1, és 1513/2 hrsz-ú ingatlanjainak területét érinti, mely terület egy része kertvárosi lakóterületről különleges beépítésre szánt területbe kerül átsorolásra. A módosítás a kiemelt útvonal menti területhasználati átalakulás folyamatát követi, melynek során az Ady Endre utca mentén a lakófunkció mértéke egyre csökken. A terület gyógyhely területébe esik. A fejlesztés ezzel összhangban van. 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. A 1626/4 hrsz-ú telekre vonatkozó szabályozási előírások módosítása (épületmagasság, magánút, terepszint alatti előírások)

A módosítás Hévíz 1626/4 ingatlan és környezetét érinti, mely területen az övezeti előírások, valamint az érintett tömb közlekedésének felülvizsgálata történik.

A terület az építésföldtani A1 területbe esik, mely a terepszint alatti építések szempontjából érzékeny terület. A terepszint alatt elhelyezhető parkolás, gépészet, kiszolgáló helységeket is terepszint fölött kell kialakítani. E tekintetben a terepszint alatti építés előírásainak pontosítása történik az alábbiak szerint (14.§ (2) a): „Terepszint alatti építmény (pince, akna nem létesíthető, az épület legalsó szintjének padlósíkja legfeljebb 50,0 cm-el mehet a meglévő terepszint alá.”

Változik az övezetben kialakítható legnagyobb építménymagasság előírása is.

a módosítás során új beépítésre szánt területet nem jelölünk ki, a hatályos tervekben beépítésre szánt terület beépítése történik meg. A módosításnak környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi szempontú akadálya a követelmények betartása esetén nincs.

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

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.

10. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK

A hatályos településrendezési eszközök 2016. decemberében kerültek elfogadásra. A tervekészítéskor a szerkezeti terv és a területrendezési tervek összhangjának igazolása bemutatásra került. Hévíz Város hatályos településrendezési eszközei a területrendezési tervek elhatárolásaival összhangban vannak. A 2019. évi III. módosítási eljárása nem tartalmaz olyan módosítási elemet, mely ezen változtatna.

Az Országos Területrendezési Terv (2018. évi CXXIX. 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 magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat pufferterületének övezete,

3/2. melléklet a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete,

3/3. melléklet az erdők övezete,

3/4. melléklet a világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések,

3/5. melléklet a honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések.

9/2019. (IV.14.) MvM rendelet rögzíti a további országos övezeteket:

1. melléklete: jó termőhelyi adottságú szántók övezete

2. melléklete: erdőtelepítésre javasolt terület övezete

3. melléklete: tájképvédelmi terület övezete

4. melléklete: vízminőség-védelmi terület övezete

5. melléklete: nagyvízi meder övezete

6. melléklete: VTT tározók övezete

Hévíz Város területét érinti az országos ökológiai hálózat övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete, az erdők övezete, valamint a honvédelmi és katonai célú terület övezete.

A módosítással érintett területet érinti (határos) az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete, a tájképvédelmi terület övezete, valamint a vízminőség-védelmi terület övezete.

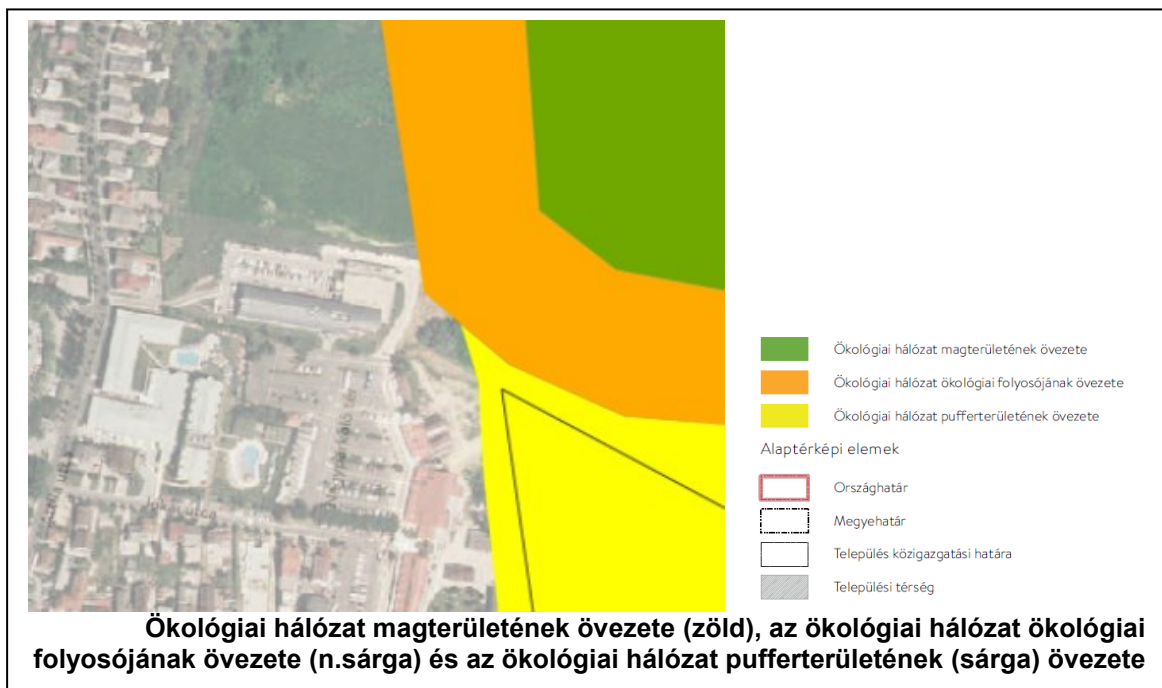
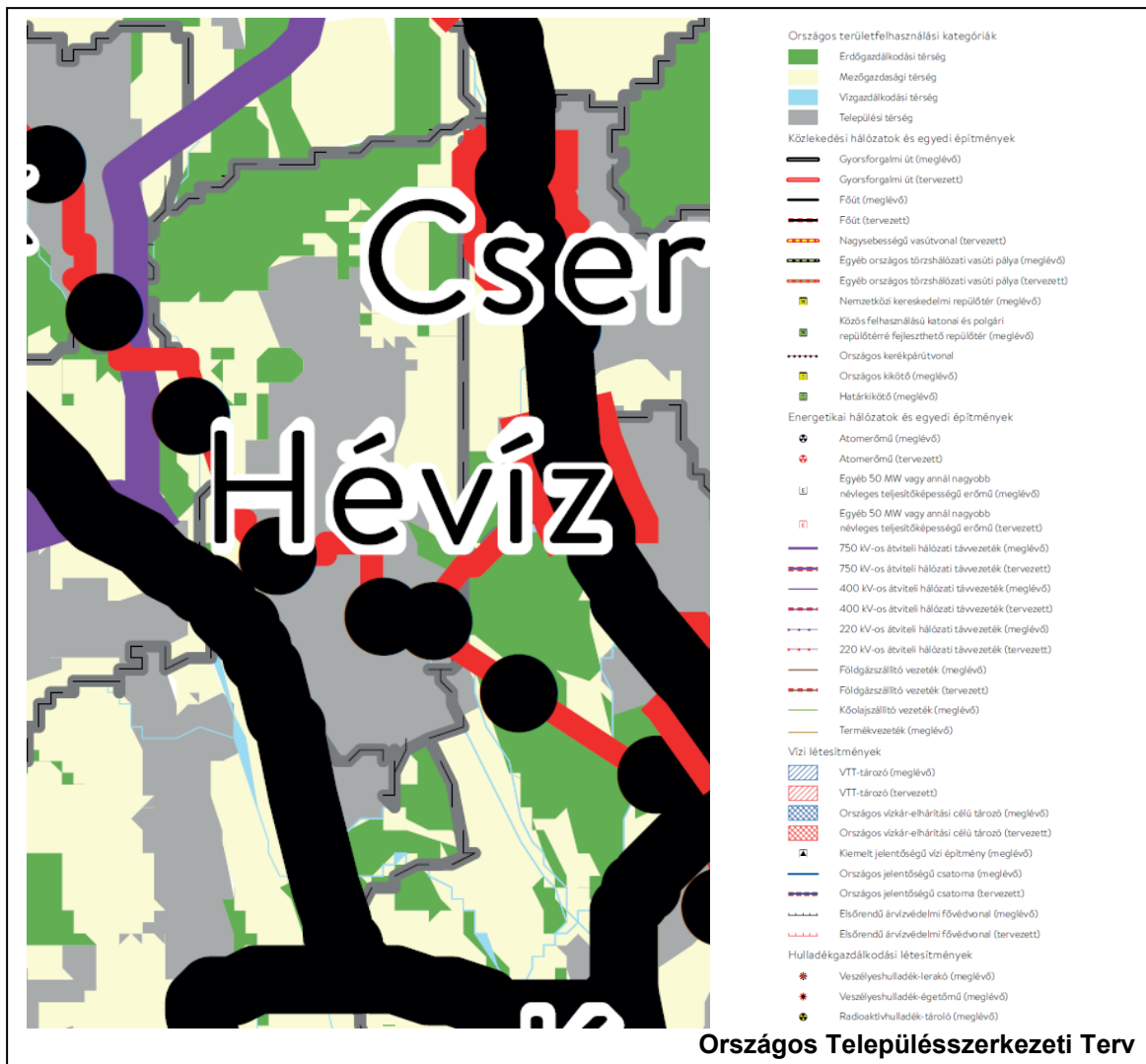
A 2018. évi CXXXIX. tv. kimondja, hogy *a világörökségi és **világörökségi várományos területek** övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően, a **honvédelmi és katonai célú terület övezetét** a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.*”

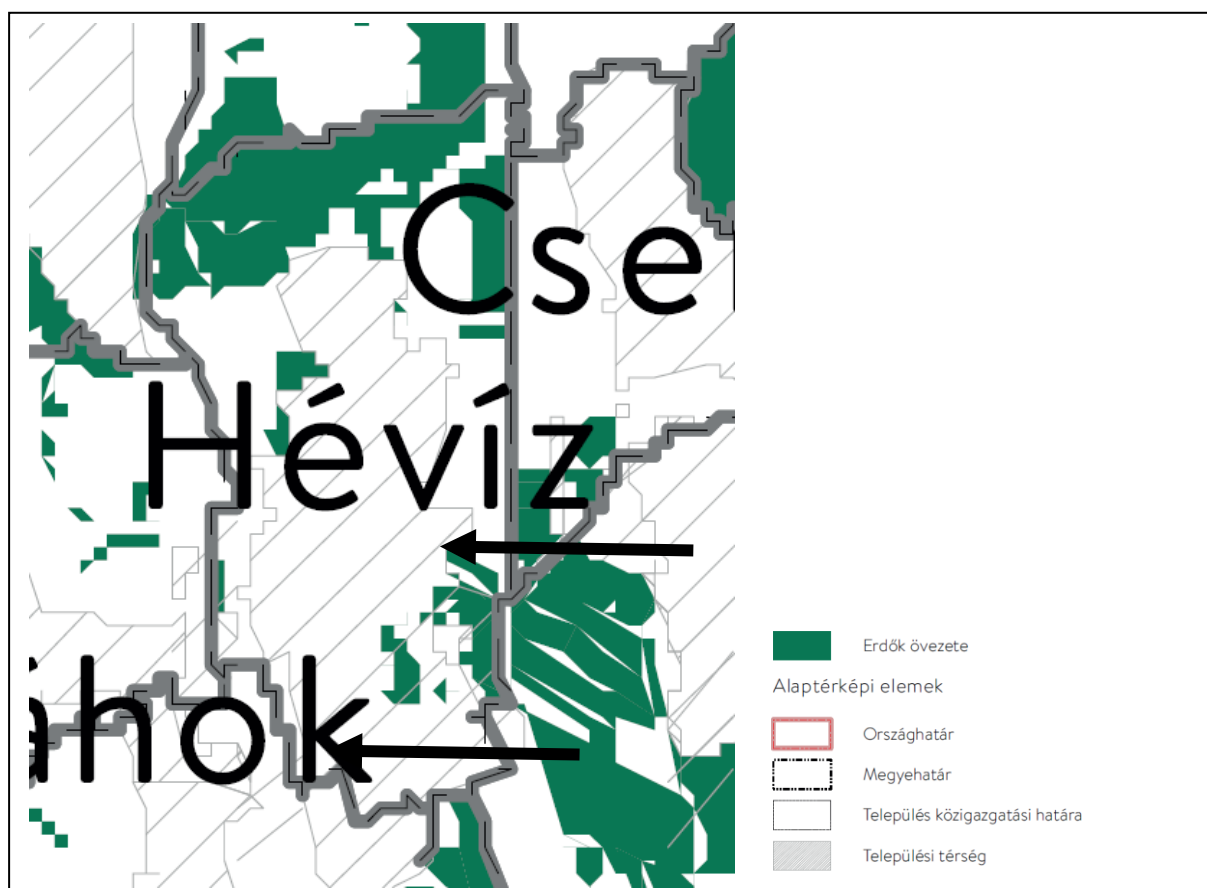
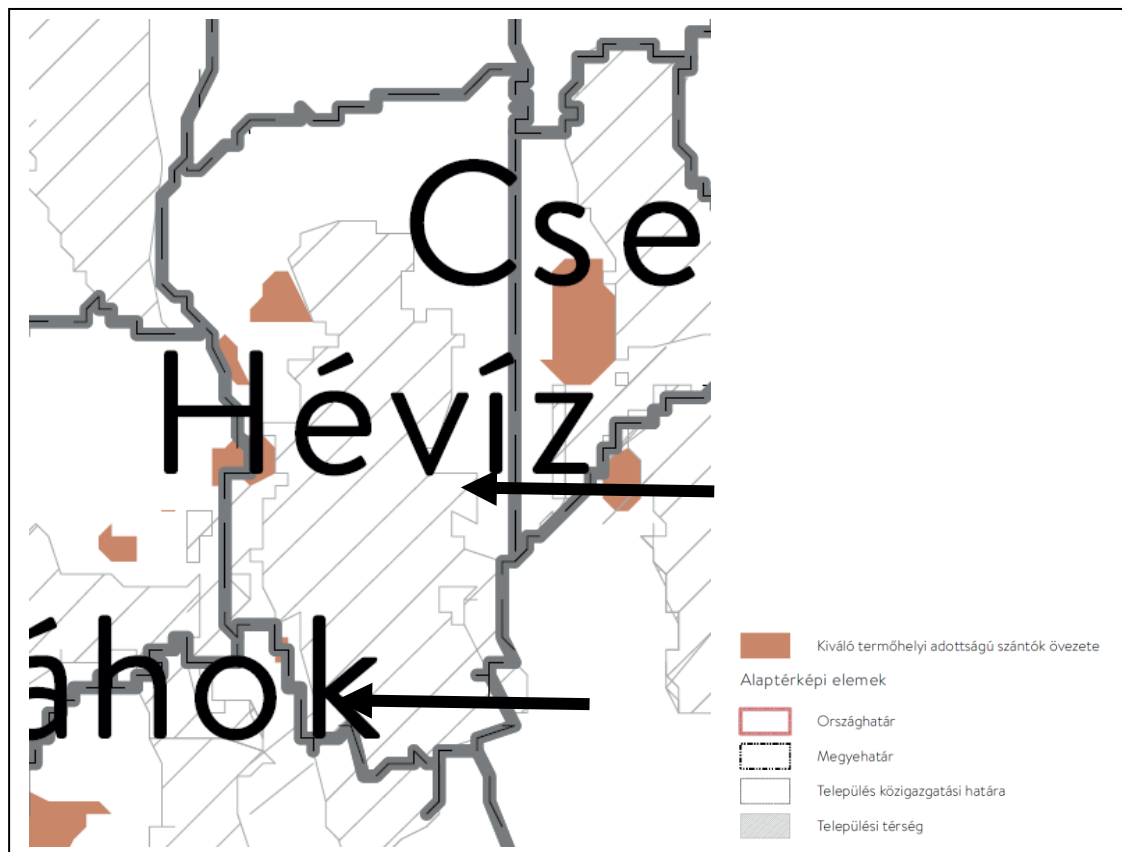
A világörökség várományos területet a hatályos szabályozási terv lehatárolja, az Hévízi tó és környezetét érinti, a 2. számú indítvány területét megközelíti.

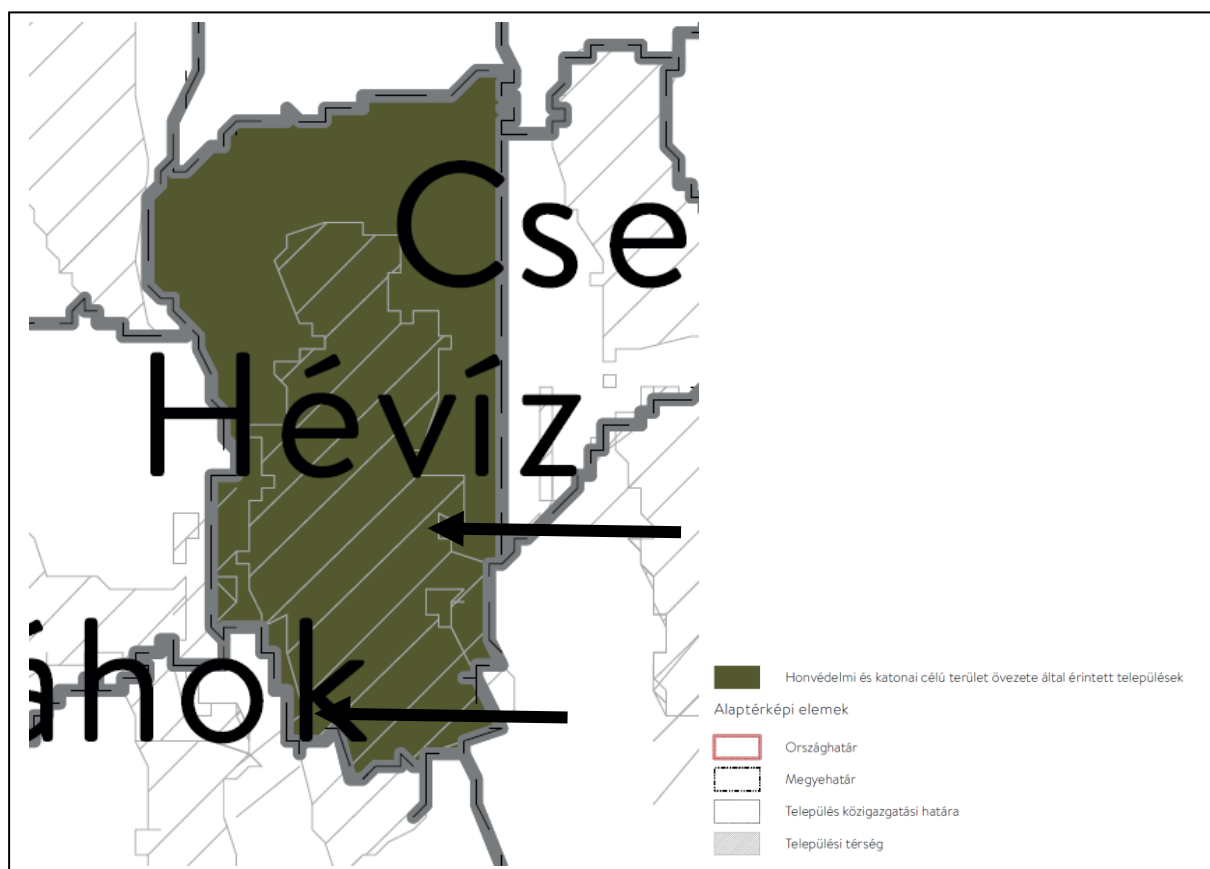
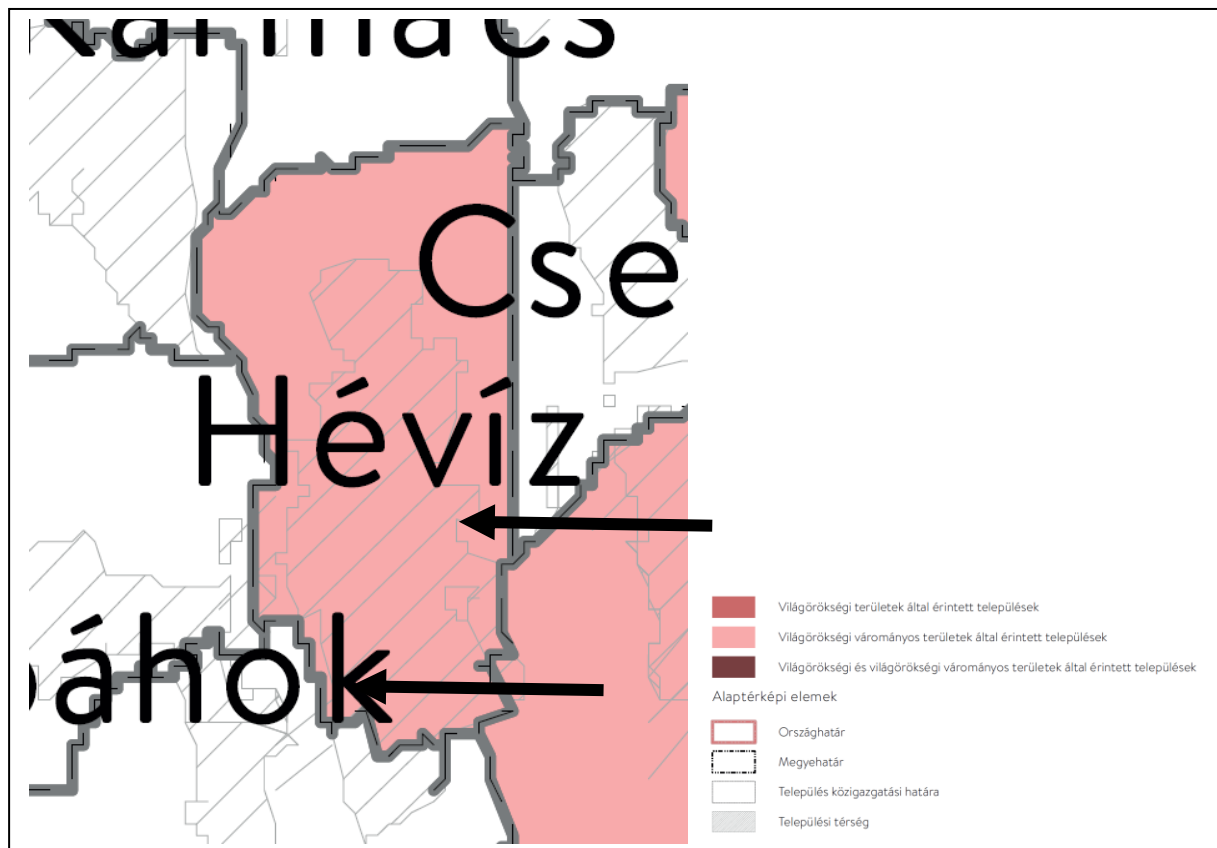
*A **tájképvédelmi terület övezetén** a területrendezésért felelős miniszter rendeletében megállapított, kiemelt térségi területrendezési terv esetében a miniszteri rendeletben, valamint a megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe a természeti adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsönhatása, változása következtében kialakult olyan területek tartoznak, amelyek a táj látványa szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megőzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bírnak;*

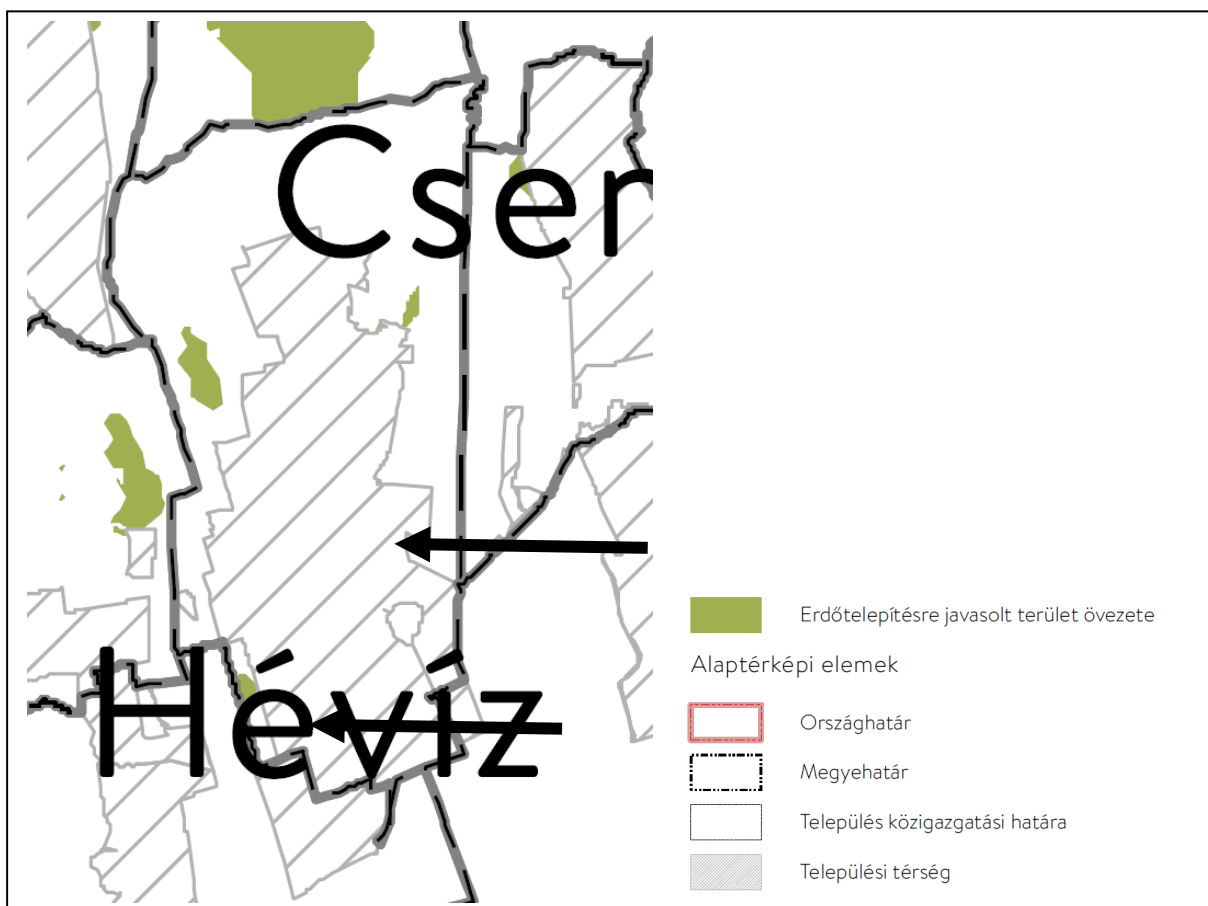
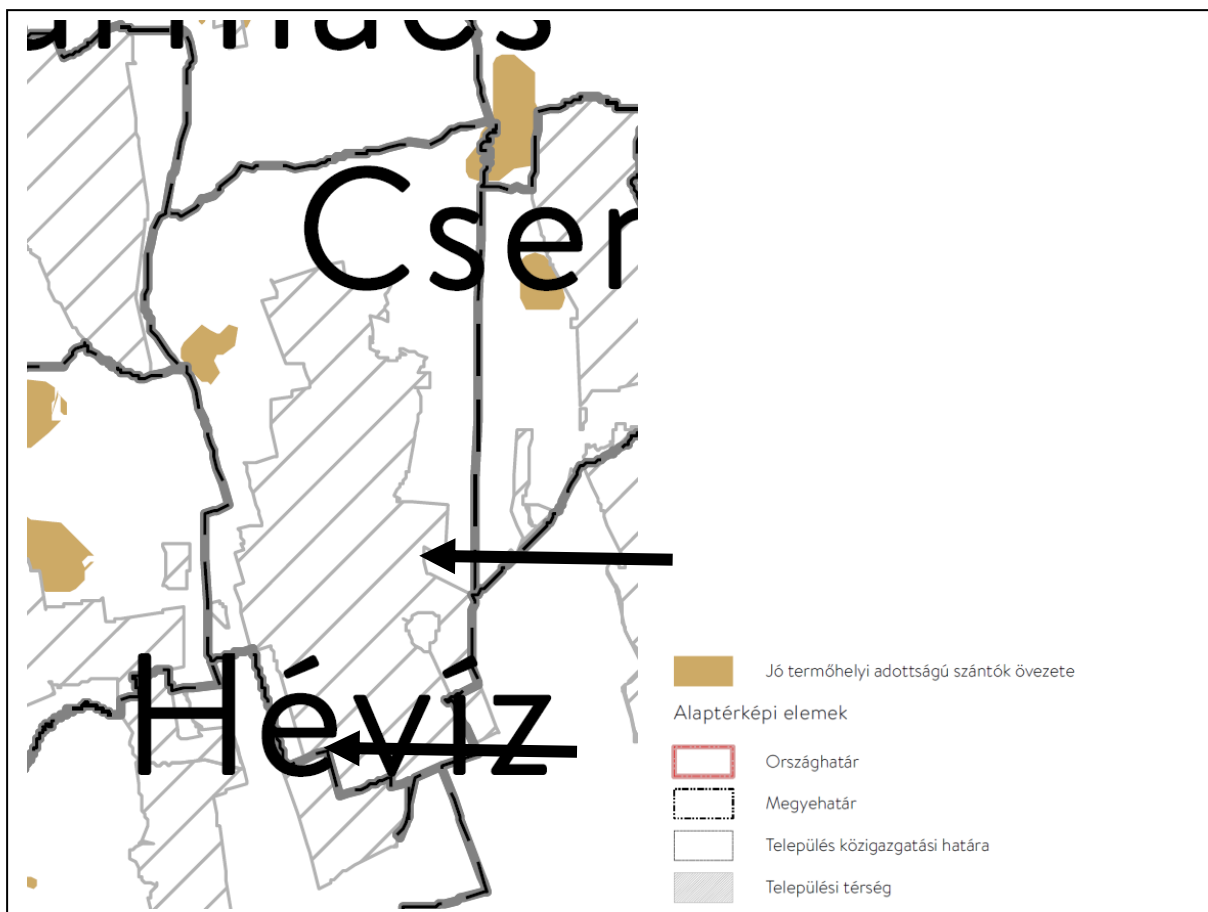
A módosítással érintett területek települési térségbe esnek. Jelen módosítás során nem történik olyan változás, mely az Országos Területrendezési Tervének előírásai megfelelőségén változtatna.

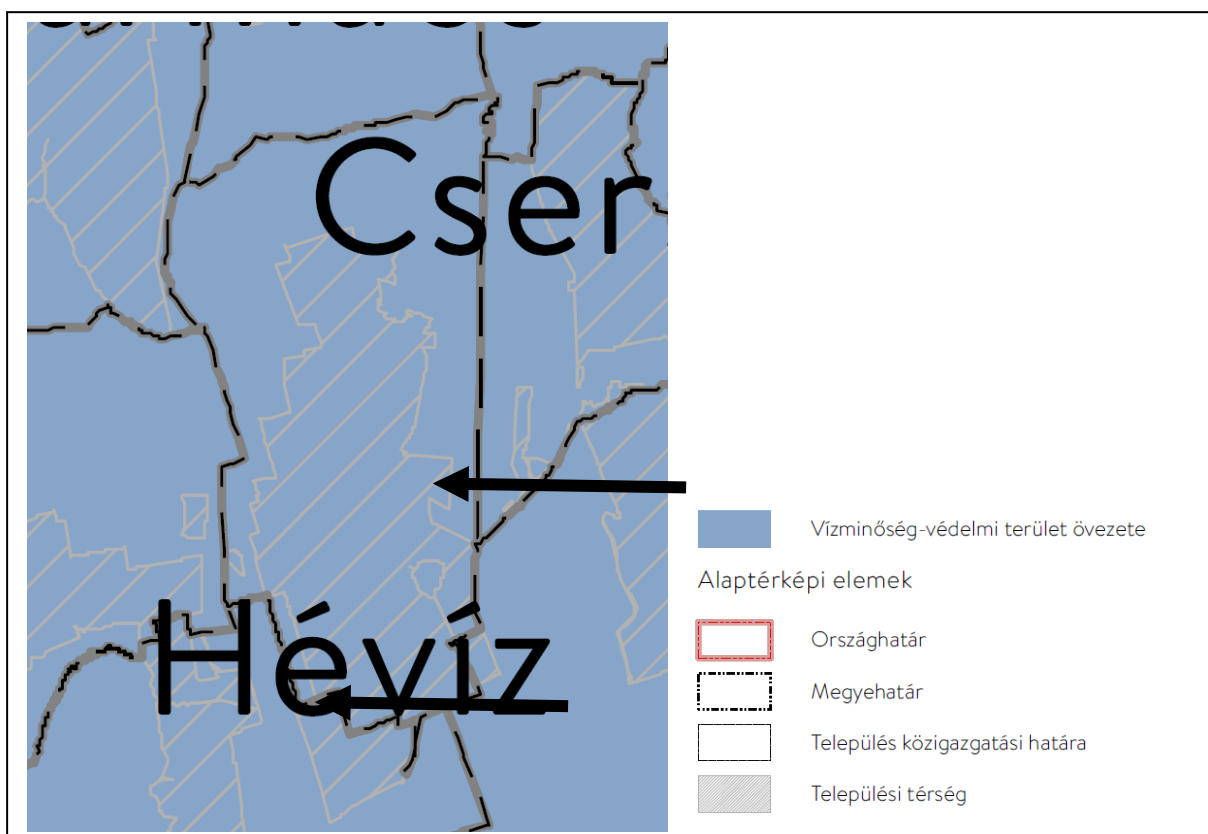
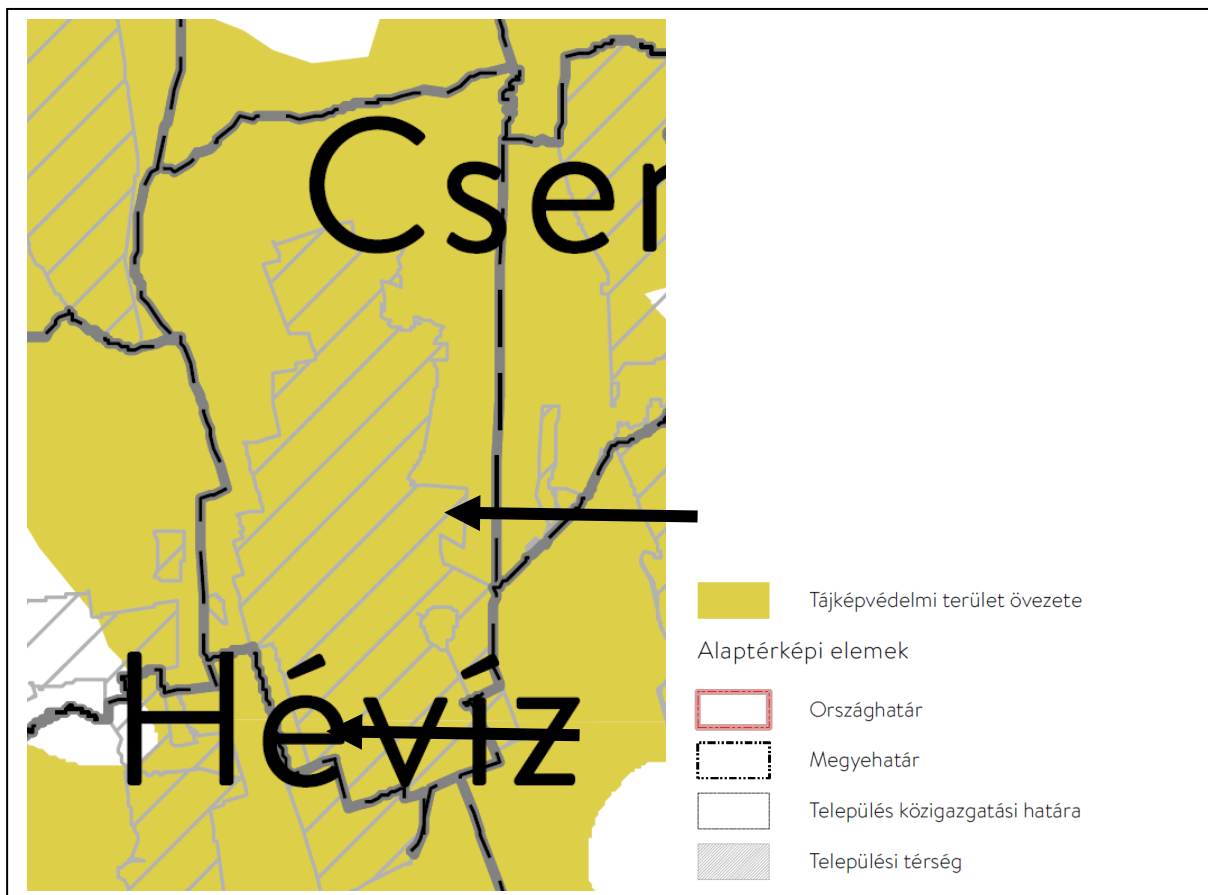
Az OTrT és 9/2019. (IV.14.) MvM rendelet vonatkozó kivonatait a következő ábrák mutatják be.











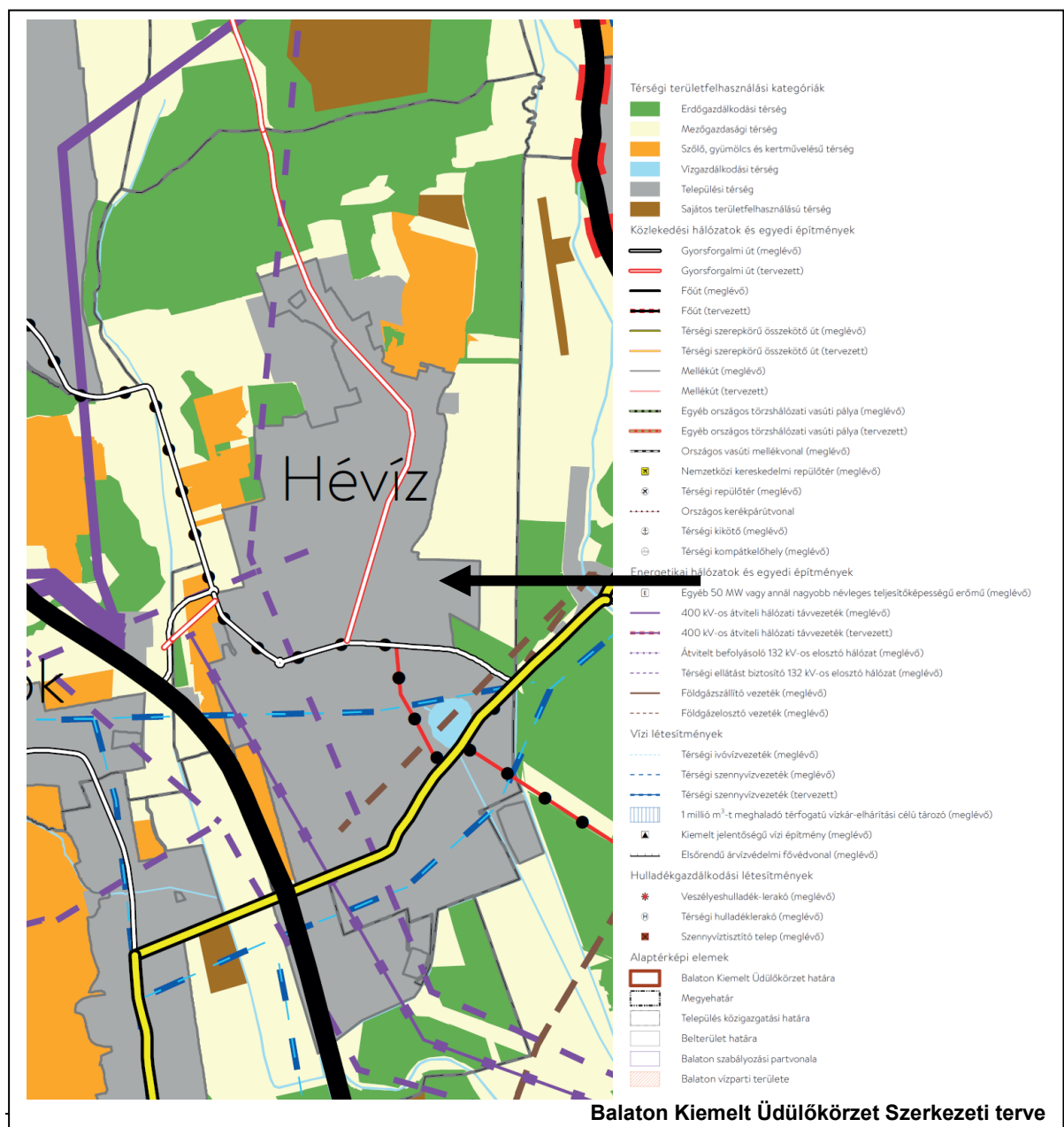
Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve

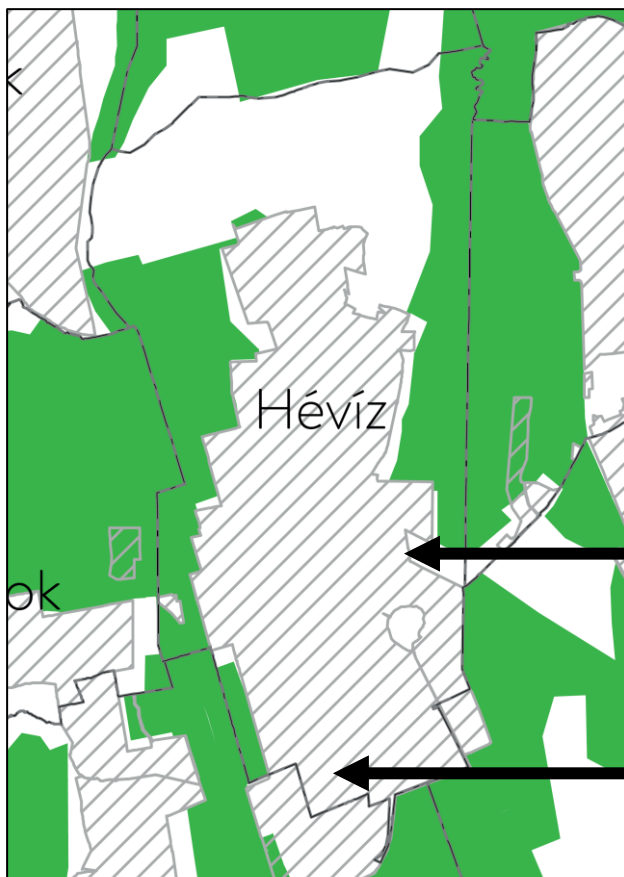
Az övezetek, illetve az infrastruktúra elemek pontosítását a **2018. évi .CXXXIX.** törvény mellékletei tartalmazzák, ezen felül a **9/2019. (IV.14.) MvM** rendelet pontosította az övezeteket:

Hévíz város területét érintő övezetek:

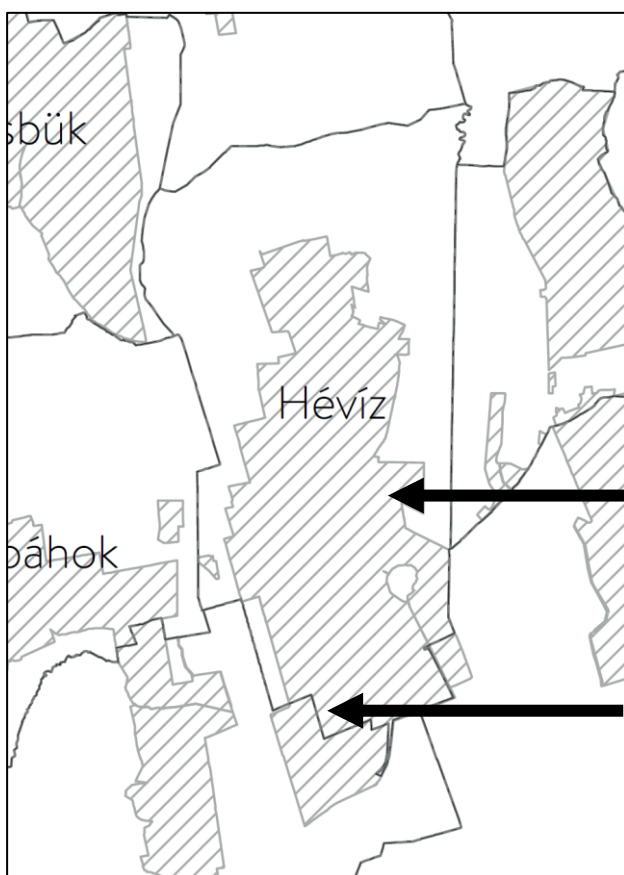
- 11/1. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete
- 11/2. Tómeder övezete
- 11/3. Kertes mezőgazdasági terület övezete
- 11/4. Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete
- 11. melléklet: Rendszeresen belvízjárta terület övezete
- 13. melléklet: Vízéróziónak kitett terület övezete
- 14. melléklet: Általános mezőgazdasági terület övezete

A módosítással érintett területek települési térségben fekszenek, a térségi övezetek nem érintik.

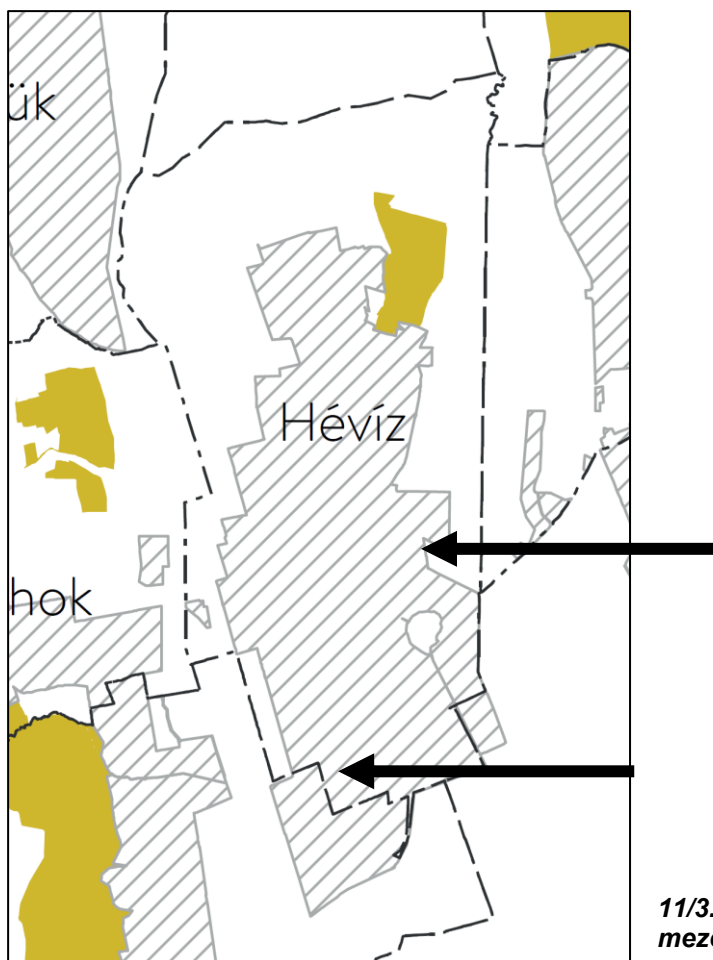




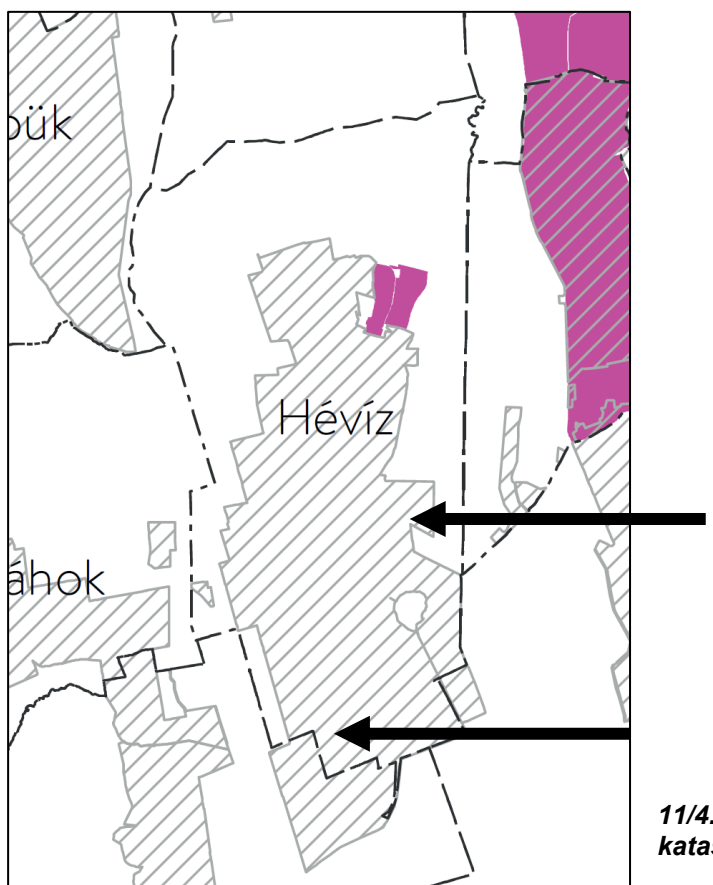
11/1. számú melléklet - Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete



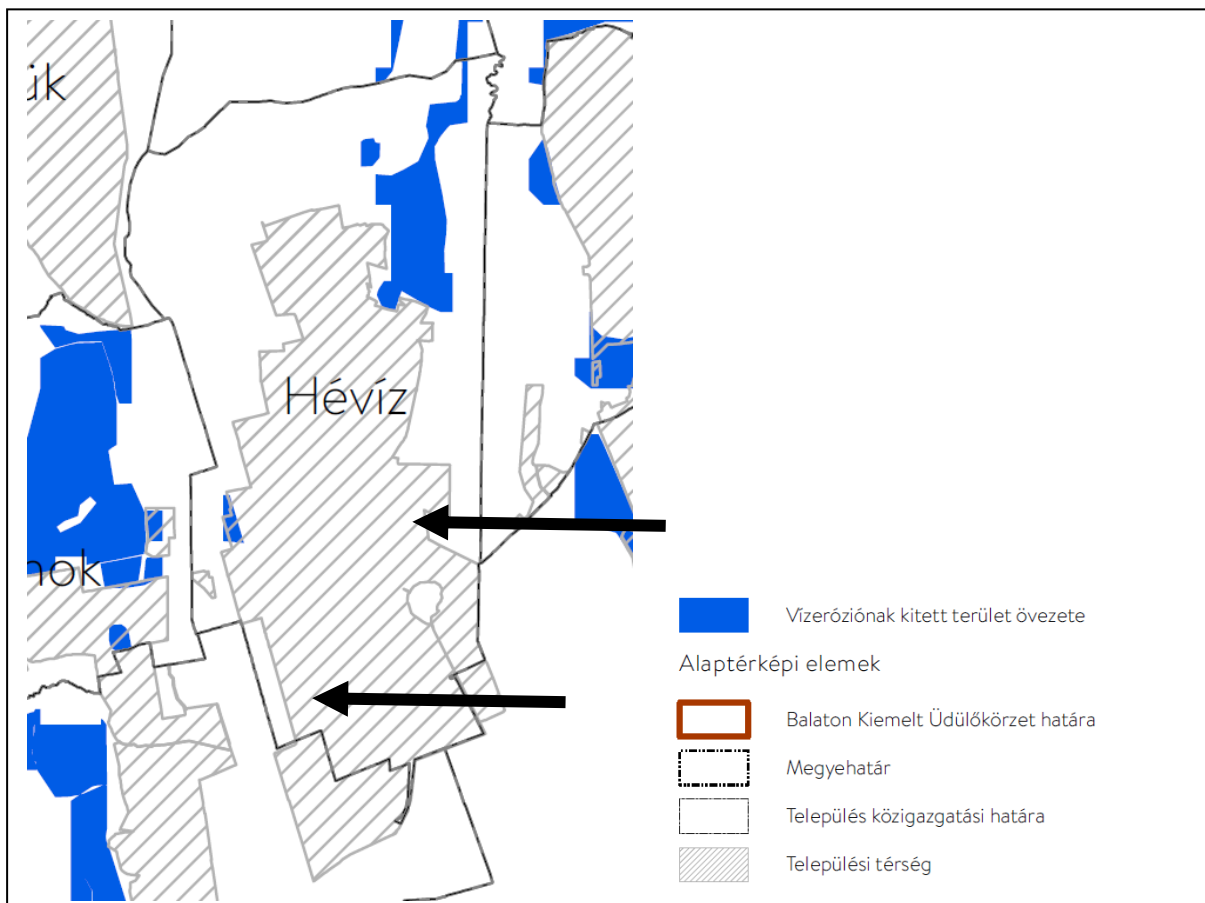
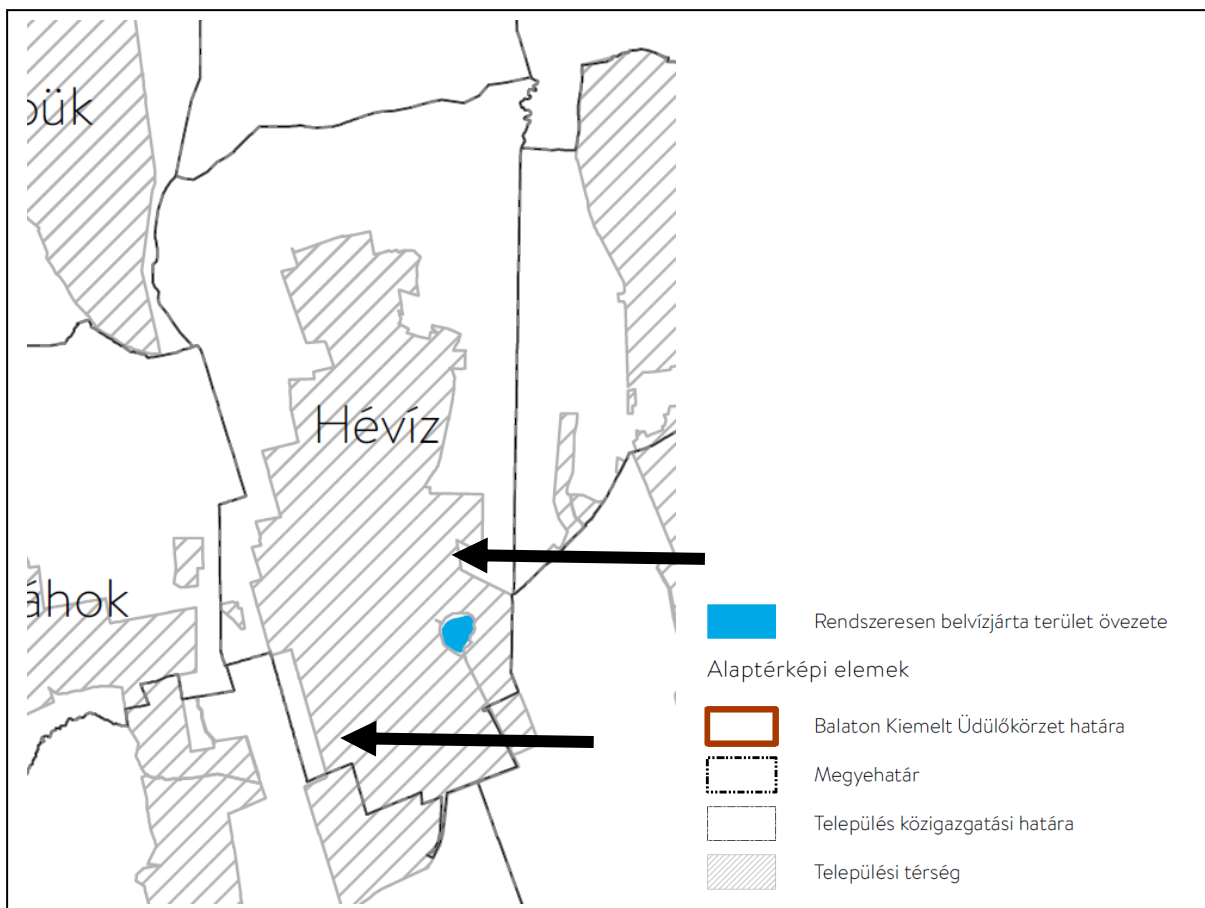
11/2. számú melléklet – Tómeder övezete

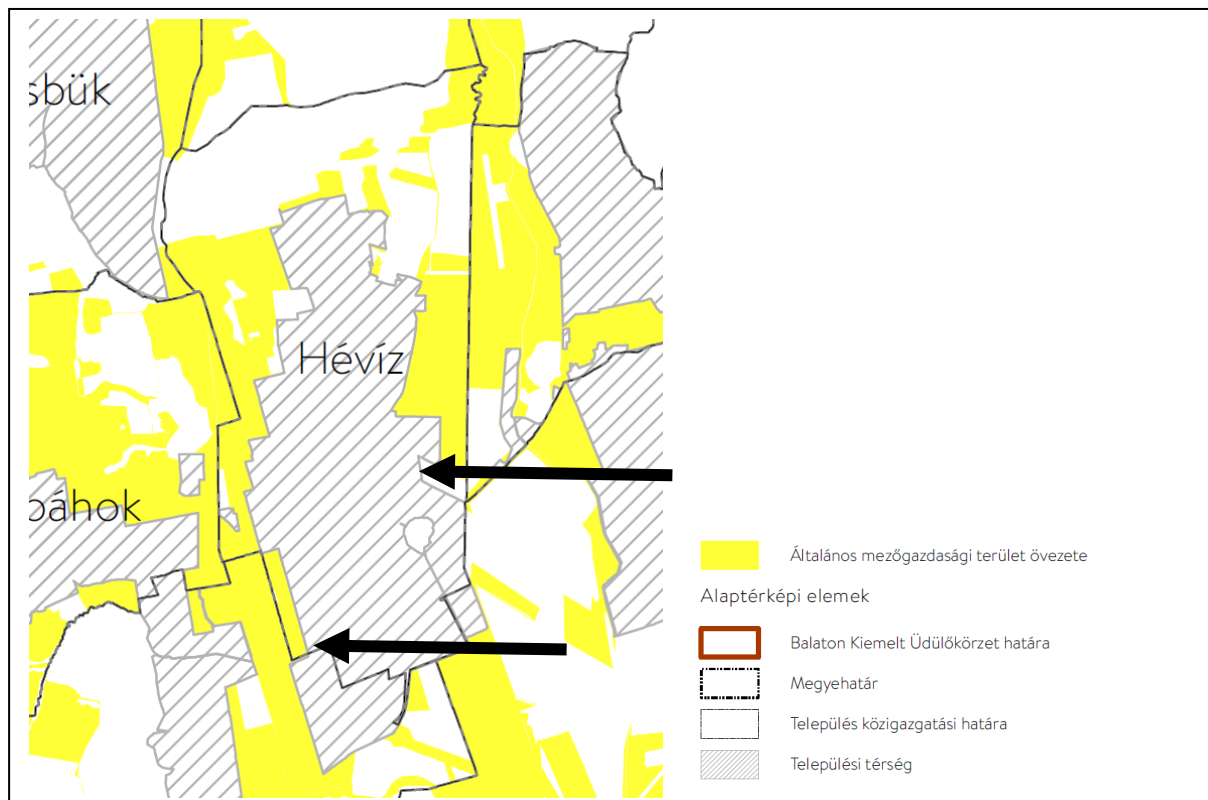


11/3. számú melléklet – Kertes mezőgazdasági terület övezete



11/4. számú melléklet – Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete





11. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS

Hévíz Város településrendezési eszközeinek 2019. évi III. 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 Terve leírásának 3. Település területi mérlege az 1. mellékletben foglaltak szerint változik.
2. Hévíz Város Önkormányzata Képviselő-testülete Hévíz Város Szerkezeti Tervét jelen határozat mellékletében megjelölt területre vonatkozóan az 2. mellékletben foglaltak szerint módosítja.

Hévíz, 2019. hó

dr. Tüske Róbert
jegyző

Papp Gábor
polgármester

Záradék:

A rendelet kihirdetése

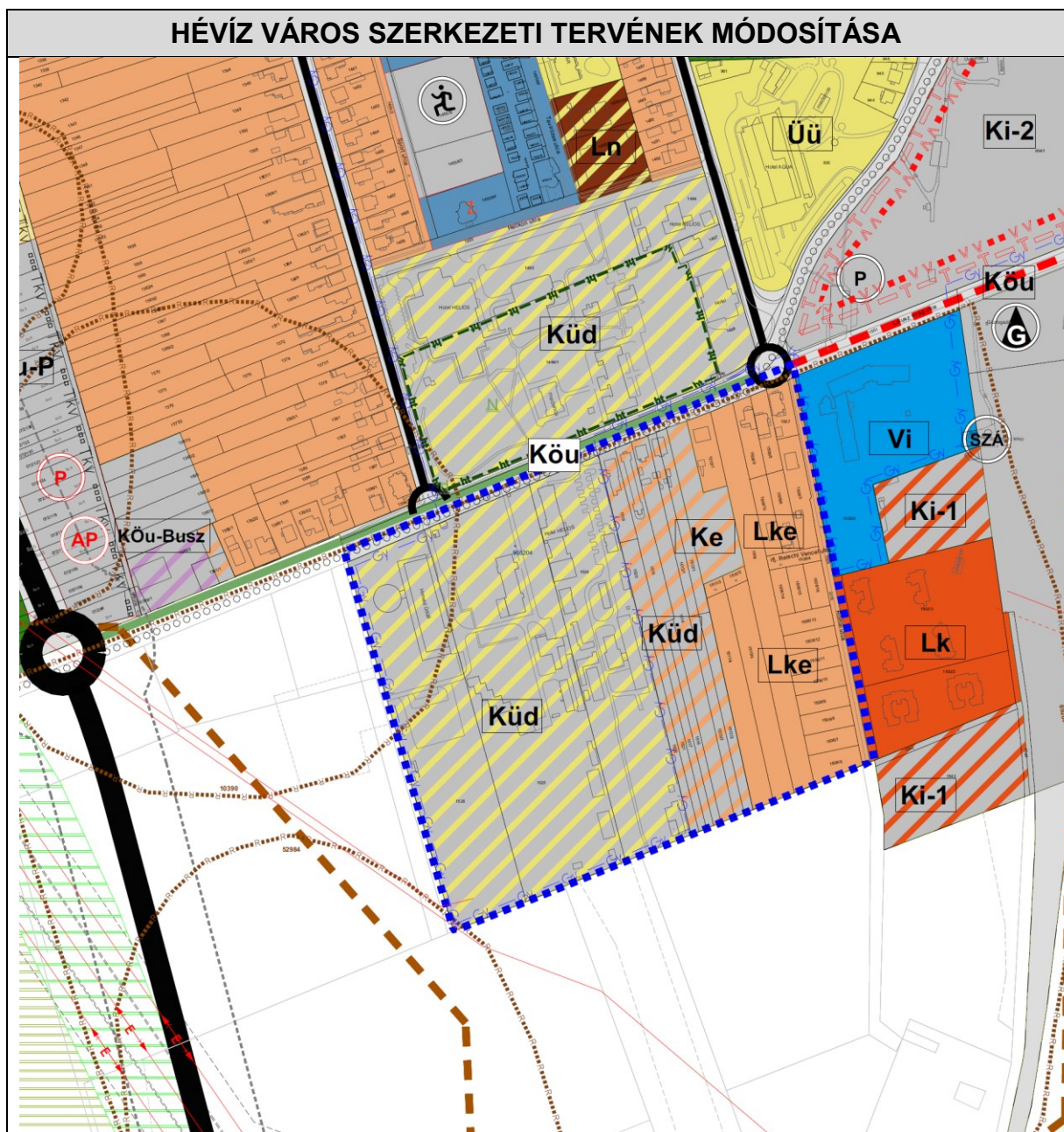
dr. Tüske Róbert
jegyző

Hévíz Város Önkormányzata Képviselő-testülete/2019. (.....)
önkormányzati határozata 1. melléklete

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

terület-felhasználás	nagyság (ha)
<i>Kertvárosias lakóterület</i>	<i>167,295</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>Üdülõházas üdülõterület</i>	<i>14,71</i>
<i>Beépítésre szánt különleges terület</i>	<i>70,195</i>
<i>Beépítésre nem szánt különleges terület</i>	<i>37,13</i>
<i>Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület</i>	<i>1,43</i>
<i>Általános mezõgazdasági terület</i>	<i>191,87</i>
<i>Kertes mezõgazdasági terület</i>	<i>25,74</i>
<i>Erdõterület</i>	<i>218,16</i>
<i>Zöldterület</i>	<i>11,54</i>
<i>Vízgazdálkodási terület</i>	<i>3,68</i>

Hévíz Város Önkormányzata Képviselő-testülete/2019. (.....)
 önkormányzati határozata 2. melléklete



JELMAGYARÁZAT

- Közigazgatási terület határa
- Beépített és beépítésre szánt, III. beépítésre nem szánt területek határa - meglévő
- Beépített és beépítésre szánt, III. beépítésre nem szánt területek határa - tervezett
- Nagy távlatú fejlesztési terület határa

BEEPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

MEGLÉVŐ TERVEZETT

- Nagyvárosi lakóterületek
- Kisvárosi lakóterületek
- Kertvárosi lakóterületek
- Településközpont vegyes területek
- Intézményterület
- Üdülőlázas üdülőterületek
- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek
- Különleges területek-sportterület
- Különleges területek-gyógy/kemping
- Gyógykórház és Gyógyfürdő létesítmények területe
- Különleges idegenforgalmi fejlesztési terület
- Különleges idegenforgalmi fejlesztési terület védett, vagy érzékeny természeti területen
- Különleges közlekedési létesítmények - autóbusz pályaudvar
- Különleges üzemi terület
- Különleges üdülőterület
- Egyházi létesítmények területe

BEEPÍTÉSRE 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
- Közölési erdő
- Általános mezőgazdasági területek (szántó, rét, legelő, gyep)
- Kertes mezőgazdasági területek
- Vízgazdálkodási területek
- Ásvány nyersanyag tekintetében megkutatott terület határa

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

- Világörökség várományos terület határa
- Műemlék
- Műemléki környezet határa
- Helyi építészeti értékvédelmi terület határa
- Régészeti lelőhely határa, azonosítója
- Világörökség várományos terület határa
- Gyógyfő
- 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 - puffertérlet
- 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
- Gyűjtőtűt - meglévő
- Gyűjtőtűt - tervezett
- Tervezett főbb közlekedési útvonalak, vízmozgást biztosító útszakasz. Keszthely jövőhagyott 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
- Autóbusz pályaudvar
- Fűt védőtávolságának határa

KÖZMŰVEK

- Villanyvezeték
- Villanyvezeték védőtávolságának határa
- Szennyvízáttelelő
- Gázfogadó állomás
- Víztorony
- Igazgatási központ
- Oktatási központ
- Művelődési központ
- Egyházi központ
- Egészségügyi központ
- Kórház
- Sport központ
- Termál strand
- Kemping
- Temető

INTÉZMÉNYEK

02. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK RENDELET-TERVEZETE

Hévíz Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2019 (.....) 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 Ör.) 1. mellékletét képező „SZ-1 jelű Szabályozási terv” tervlapjának módosítással érintett területe normatartalma helyébe e rendelet 1. mellékletének normatartalma lép.

2.§. Az Ör. 14.§ (2) bekezdés A1 területekre vonatkozó a) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„Terepszint alatti építmény (pince, akna nem létesíthető, az épület legalsó szintjének padlósíkja legfeljebb 50,0 cm-el mehet a meglévő terepszint alá.”

3. § (1) Az Ör. 23.§ (2) bekezdés ed) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

ed)	A megengedett legnagyobb épületmagasság	13,0	m
-----	---	------	---

(2) Az Ör. 23.§ (2) bekezdés az alábbi eg – ei sorokkal egészül ki::

eg)	Az előkert minimális mértéke:	5,0	m
eh)	Az oldalkert minimális mértéke:	5,0	m
ei)	A hátsókert minimális mértéke:	5,0	m

4. § Az Ör. 27.§ (3) bekezdése az alábbi j) ponttal egészül ki:

j)	Küd-2 jelű építési övezet (különleges üdülőterület, melyben a telek területének legfeljebb 10%-ának mértékéig lakásokat tartalmazó épület is elhelyezhető)		
ja)	A kialakítható telek legkisebb mérete	2000	m ²
jb)	A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	50	m
jc)	A beépítési mód	szabadon álló*	
jd)	A megengedett legnagyobb épületmagasság	13,0	m
je)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40	%
jf)	A zöldfelület legkisebb mértéke	40	%

*Meglévő beépítés esetén oldalhatáron álló beépítés tartható.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

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

(2) E rendelet 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, 2019. hó

dr. Tüske Róbert
jegyző

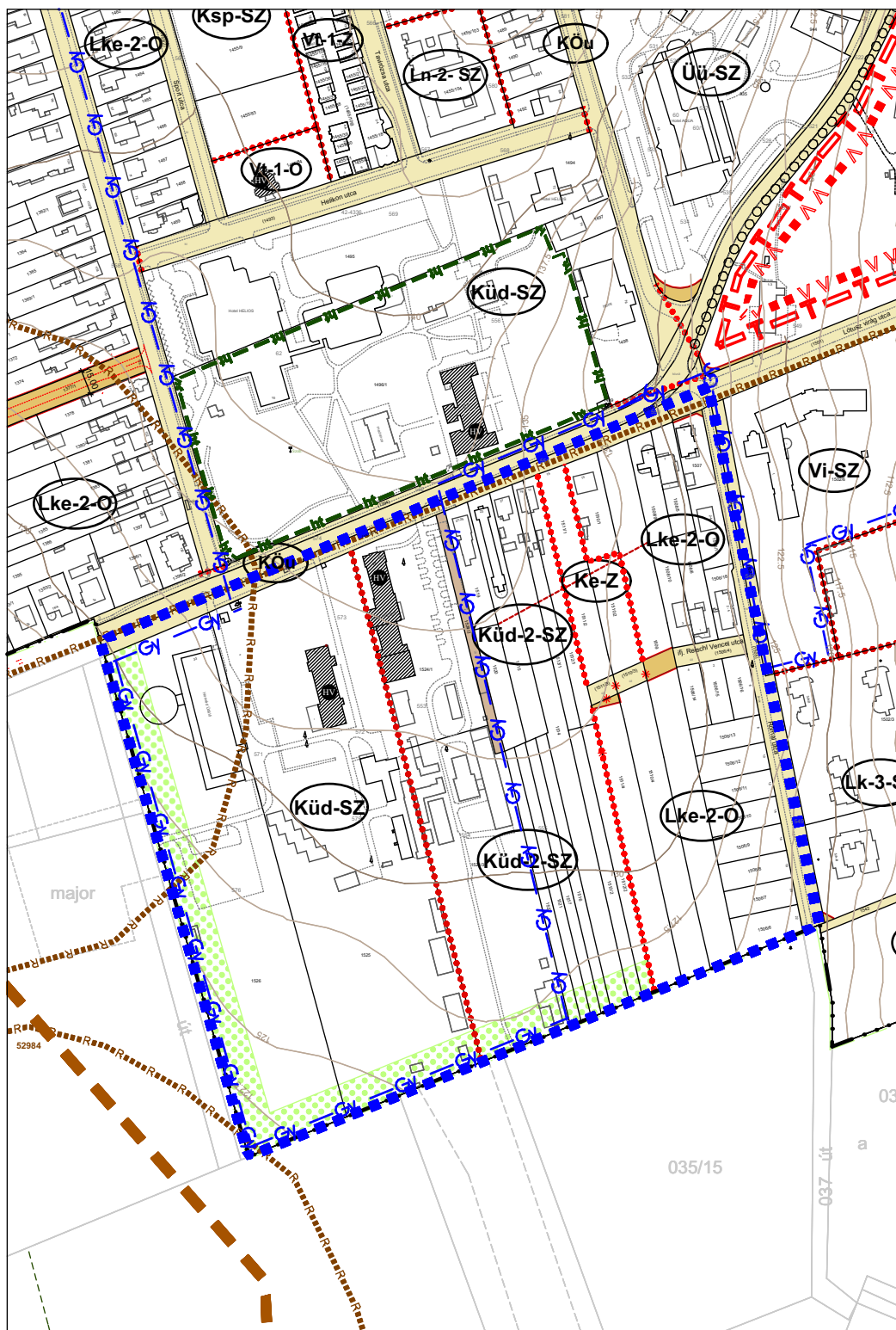
Papp Gábor
polgármester

Záradék:

A rendelet kihirdetése

dr. Tüske Róbert
jegyző

**1. melléklet Hévíz Város
Önkormányzata Képviselő-
testületének
...../2019 (.....)
önkormányzati rendelethez**



JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMELK

- IGAZGATÁSI TERÜLET HATÁRA
- BEÉPÍTETT ÉS BEÉPÍTÉSRE SZÁNT, ILL. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK HATÁRA - MEGLEVŐ
- BEÉPÍTETT ÉS BEÉPÍTÉSRE SZÁNT, ILL. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK HATÁRA - TERVEZETT
- SZABÁLYOZÁSI VONAL
- SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG
- ÖVEZET, ÉPÍTÉSI ÖVEZET HATÁRA
- BE NEM ÉPÍTHETŐ TELEKRÉSZ
- ZÖLDFELELTKÉNT KIALAKÍTANDÓ, BE NEM ÉPÍTHETŐ TELEKRÉSZ, A TERÜLETEN HÁROMSZINTES NÖVÉNYÁLLOMÁNY LÉTESÍTENDŐ
- KERÉKPÁRÚT
- MEGLEVŐ, MEGTARTANDÓ FA, FASOR
- TELEPÍTENDŐ FA, FASOR
- FELTÁRSÁRA ALKALMAS TOMBELBŐSŐ
- TELEK BE NEM ÉPÍTHETŐ, KÖZLEKÉSI SZÁMÁRA FENNTARTOTT RÉSZÉ

ÖVEZETI JELEK

- ÖVEZETI VÁLTOZÁSOK A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVHEZ KÉPST

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

- LAKÓÖVEZETEK**
- NAGYVÁROSOS LAKÓÖVEZET
- KISVÁROSOS LAKÓÖVEZET
- KERTVÁROSOS LAKÓÖVEZET
- VEGYES ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK**
- VÁROSKÖZPONT ÉPÍTÉSI ÖVEZET
- INTÉZMÉNYI ÉPÍTÉSI ÖVEZET
- GAZDASÁGI ÉPÍTÉSI ÖVEZET
- KERESKEDELM. SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI ÖVEZET

ÜDÜLŐ ÉPÍTÉSI ÖVEZET

- ÜDÜLŐHÁZAS ÜDÜLŐÖVEZET
- KÜLÖNLEGES ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK**
- GYÓGYFÜRDŐ LÉTESÍTMÉNYEK ÖVEZETE
- GYÓGYKEMPING ÖVEZETE
- ÜZEMI ÖVEZET
- KÜLÖNLEGES ÜDÜLŐÖVEZET
- SPORTTERÜLET ÖVEZETE
- IDEGENFORGALMI FEELÉTESZTI ÖVEZET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK

- ZÖLDTERÜLETEK ÖVEZETE**
- KÖZPARK ÖVEZETE
- KÖZKERT ÖVEZETE
- KÖZLEKÉSI ÖVEZETEK**
- KÖZLEKÉSI CÉLÚ ÖVEZETEK - MEGLEVŐ
- KÖZLEKÉSI CÉLÚ ÖVEZETEK - TERVEZETT
- KÖZPARKOLÓ
- TERVEZETT BUSZPÁLYAUDIAR

EGYÉB ÖVEZETEK

- VÍZGAZDÁLKODÁSI ÖVEZET - ÁROK, VÍZFOLYÁS, TÓ

MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZETEK

- TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM ALATT ÁLLÓ NEM BEÉPÍTHETŐ MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZET
- ÁLTALANOS MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZET
- KERTESZ MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZET

ERDŐ ÖVEZETEK

- GAZDASÁGI ERDŐ
- VEDERDŐ
- KOZJÓLETI ERDŐ

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT KÜLÖNLEGES ÖVEZETEK

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

MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ÁLTAL ELRENDELTE SZABÁLYOZÁSI ELEMELK

- MŰVI ÉRTÉKVEDELMI ELEMELK ÖRÖKSÉGVÉDELMI ELEMELK**
- MŰEMLEK
- MŰEMLEK TELKE
- VÉDETT HELYI MŰVI ÉRTEK
- HELYI ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKVEDELMI TERÜLET HATÁRA
- MŰEMLEKI KÖRNYEZET HATÁRA
- VILÁGÖRÖKSÉG VÁROMÁNYOS TERÜLET HATÁRA
- RÉGESZETI LELŐHELY HATÁRA, AZONOSÍTÓJA
- VEDŐTERÜLETEK, VEDŐSÁVKOK
- ELEKTROMOS LEVÉLTÉNYEK VÉDŐTÁVOLSÁGÁVAL
- FŐÚT VEDŐTÁVOLSÁGÁNAK HATÁRA

MEGBÍZÓ:

HÉVÍZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

8380 HÉVÍZ, Kossuth Lajos u. 1.

A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.

GENERÁLTERVEZŐ:

5T ST ÉPÍTÉSZETI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI KFT.
7635 PECS, DONATUSI ÚT 61. TEL.: 30-271-5010.
EMAIL: STERVKFT@GMAIL.COM

ÜGYVEZŐ

Kovács Péter TT-02-0656

TELEPÜLÉSTERVEZŐ

Kovács Péter TT-02-0656

MUNKA MEGNEVEZÉSE:

**HÉVÍZ VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEINEK MÓDOSÍTÁSA**

TERVFAJTA:

SZABÁLYOZÁSI TERV

Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete 45/2016. (XII.22.) számú önkormányzati rendeletének 1. melléklete a/2019. számú rendeletével módosítva

LÉPTÉK:

M=1:4000

RAJZSZÁM:

SZ-1

DÁTUM:

2019. OKTÓBER

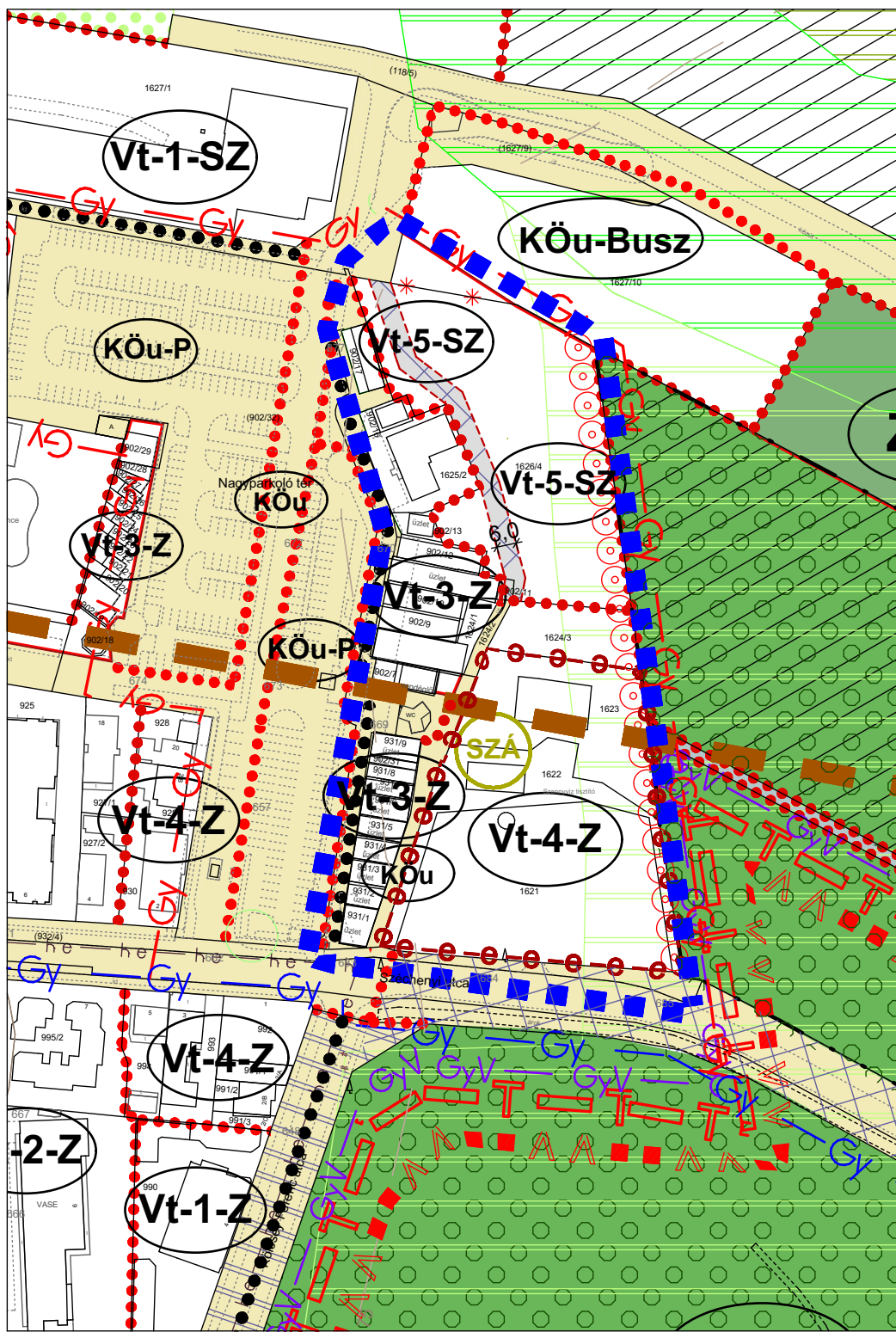
SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

- ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL TERHELTEK TERÜLET HATÁRA
- TÁJ-ÉS TERMÉSZETVÉDELMI ELEMELK**
- ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET HATÁRA
- HELYI JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET HATÁRA
- TERRSÉGI JELENTŐSÉGŰ TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET HATÁRA
- LÁPTERÜLET (EX LEGE VÉDETT)
- NEMZETI ÖKOLOGIAI HÁLÓZAT - MAGTERÜLET
- NEMZETI ÖKOLOGIAI HÁLÓZAT - OKOFOLYOSÓ
- NEMZETI ÖKOLOGIAI HÁLÓZAT - PUFFERTERÜLET
- KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ ERDŐTERÜLET ÖVEZETE
- EGYEDI TÁJÉRTEK HATÁRA
- TÁJKARAKTER VÉDELEM SZEMPONTJÁBÓL KIEMELTEN KEZELENDŐ TERÜLET
- GYÓGYHELY HATÁRA
- GYÓGYHELY HATÁRÁNAK JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA
- GYÓGYHELY VÉDETT TERÜLETE
- MEGLEVŐ, VÉDETT FASOR
- JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEMELK**
- IRÁNYADÓ TELEKHATÁR
- JAVASOLT MAGANÚT
- MEGSZÜNTETŐ JEL

TÁJÉKOZTATÓ ELEMELK

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

**2. melléklet Hévíz Város
Önkormányzata Képviselő-
testületének
...../2019 (.....)
önkormányzati rendelethez**



JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- IGAZGATÁSI TERÜLET HATÁRA
- BÉEPÍTETT ÉS BÉEPÍTÉSRE SZÁNT, ILL. BÉEPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK HATÁRA - MEGLEVŐ
- BÉEPÍTETT ÉS BÉEPÍTÉSRE SZÁNT, ILL. BÉEPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK HATÁRA - TERVEZETT
- SZABÁLYOZÁSI VONAL
- SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG
- ÖVEZET, ÉPÍTÉSI ÖVEZET HATÁRA
- BE NEM ÉPÍTHETŐ TELEKRÉSZ
- ZÖLDFELELTKÉNT KIALAKÍTANDÓ, BE NEM ÉPÍTHETŐ TELEKRÉSZ, A TERÜLETEN HÁROMSZINTES NÖVÉNYÁLLOMÁNY LÉTESÍTENDŐ
- KEREKPÁRÚT
- GYALOGÚT
- MEGLEVŐ, MEGTARTANDÓ FA, FASOR
- TELEPÍTENDŐ FA, FASOR
- FELTÁRÁSRA ALKALMAS TOMBELSŐ
- TELEK BE NEM ÉPÍTHETŐ, KÖZLEKÉSI SZÁMÁRA FENNTARTOTT RÉSZE

ÖVEZETI JELEK

- ÖVEZETI VÁLTOZÁSOK A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVHEZ KÉPST

BÉEPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

- LAKÓÖVEZETEK
 - NAGYVÁROSOS LAKÓÖVEZET
 - KISVÁROSOS LAKÓÖVEZET
 - KERTVÁROSOS LAKÓÖVEZET
- VEGYES ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK
 - VÁROSKÖZPONT ÉPÍTÉSI ÖVEZET
 - INTÉZMÉNYI ÉPÍTÉSI ÖVEZET
- GAZDASÁGI ÉPÍTÉSI ÖVEZET
 - KERESKEDELM. SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI ÖVEZET

ÜDÜLŐ ÉPÍTÉSI ÖVEZET

- ÜDÜLŐHÁZAS ÜDÜLŐÖVEZET
- KÜLÖNLÉGES ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK
 - GYÓGYFÜRDŐ LÉTESÍTMÉNYEK ÖVEZETE
 - GYÓGYKEMPING ÖVEZETE
 - ÜZEMI ÖVEZET
 - KÜLÖNLÉGES ÜDÜLŐÖVEZET
 - SPORTTERÜLET ÖVEZETE
 - IDEGENFORGALMI FELESZTÉSI ÖVEZET

BÉEPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK

- ZÖLDTERÜLETEK ÖVEZETE
 - KÖZPARK ÖVEZETE
 - KÖZKERT ÖVEZETE
- KÖZLEKÉSI ÖVEZETEK
 - KÖZLEKÉSI CÉLÚ ÖVEZETEK - MEGLEVŐ
 - KÖZLEKÉSI CÉLÚ ÖVEZETEK - TERVEZETT
 - KÖZPARKOLÓ
 - TERVEZETT BUSZPÁLYAUDVAR

EGYÉB ÖVEZETEK

- VÍZGAZDÁLKODÁSI ÖVEZET - ÁROK, VÍZFOLYÁS, TÓ

MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZETEK

- TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM ALATT ÁLLÓ NEM BÉEPÍTHETŐ MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZET
- ÁLTALANOS MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZET
- KERTES MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZET

ERDŐ ÖVEZETEK

- GAZDASÁGI ERDŐ
- VEDERDŐ
- KÖZJÓLÉTI ERDŐ

BÉEPÍTÉSRE NEM SZÁNT KÜLÖNLÉGES ÖVEZETEK

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

MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ÁLTAL ELRENDELTE SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- MŰVI ÉRTÉKVÉDELMI ELEMEK, ÖRKÖSSÉGVÉDELMI ELEMEK
 - MŰEMLEK
 - MŰEMLEK TELKE
 - VEDETT HELYMI MŰVI ÉRTEK
 - HELYI ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKVÉDELMI TERÜLET HATÁRA
 - MŰEMLEKI KÖRNYEZET HATÁRA
 - VILÁGORÖKSÉG VÁROMÁNYOS TERÜLET HATÁRA
 - REGESZÉTI LELŐHELY HATÁRA, AZONOSÍTÓJA
 - VEDŐTERÜLETEK, VEDŐSÁVKOK
 - ELEKTROMOS LEVÉLYEZÉSI VÉDŐTÁVOLSÁGÁVAL
 - FŐÚT VEDŐTÁVOLSÁGÁNAK HATÁRA

MEGBÍZÓ:

HÉVÍZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

8380 HÉVÍZ, Kossuth Lajos u. 1.

A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.

GENERÁLTERVEZŐ:

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

ÜGYVEZTŐ

Kovács Péter *[Signature]* TT-02-0656

TELEPÜLÉSTERVEZŐ

Kovács Péter *[Signature]* TT-02-0656

MUNKA MEGNEVEZÉSE:

**HÉVÍZ VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEINEK MÓDOSÍTÁSA**

TERVFAJTA:

SZABÁLYOZÁSI TERV

Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete 45/2016. (XII.22.) számú önkormányzati rendeletének 1. melléklete a...../2019. számú rendeletével módosítva

LÉPTÉK:

M=1:2000

RAJZSZÁM:

SZ-1

DÁTUM:

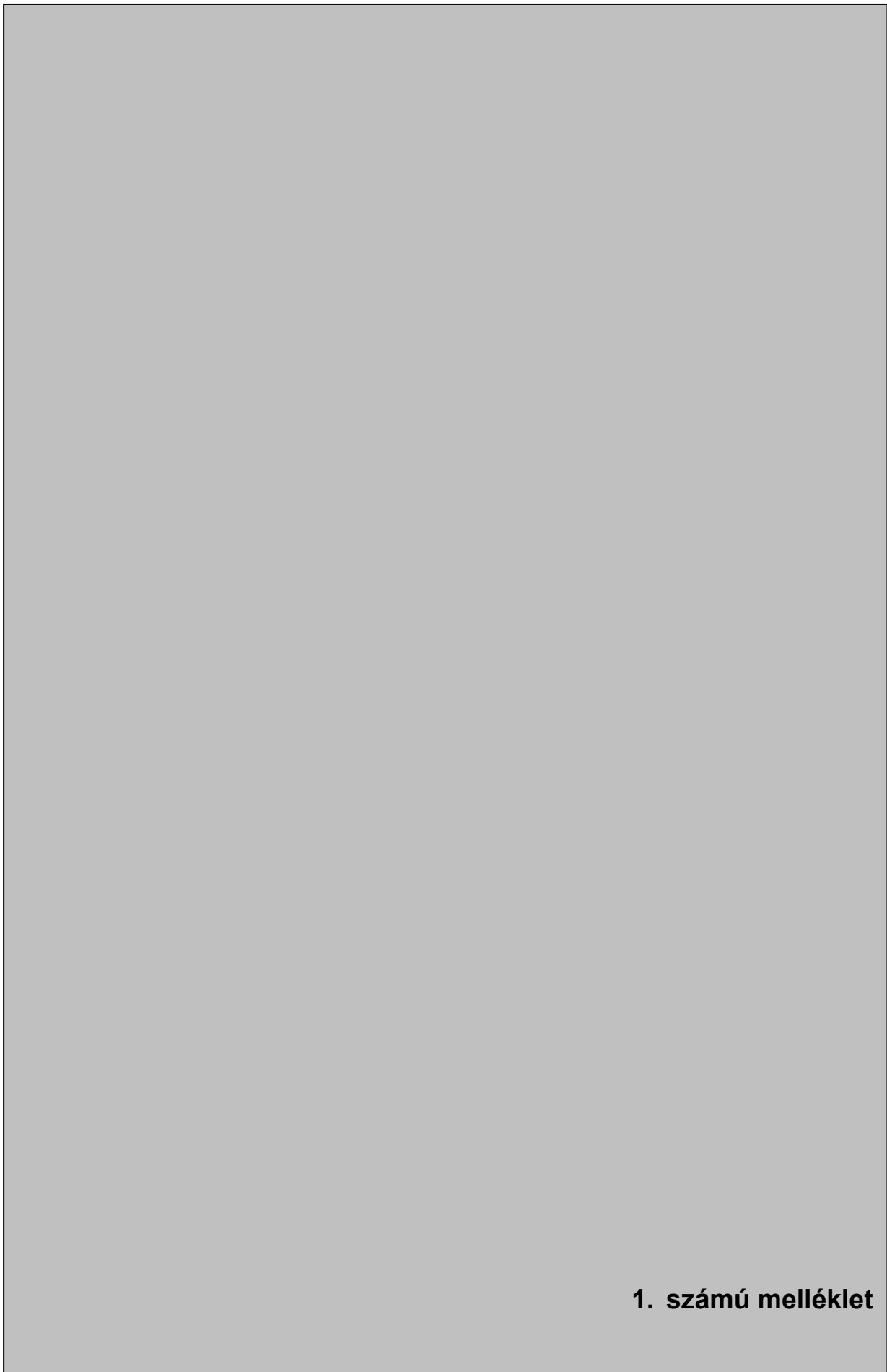
2019. OKTÓBER

SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

- ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL TERHELT TERÜLET HATÁRA
- TÁJ-ÉS TERMÉSZETVÉDELMI ELEMEK
 - ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET HATÁRA
 - HELYI JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET HATÁRA
 - TERRSÉGI JELENTŐSÉGŰ TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET HATÁRA
 - LÁPTERÜLET (EX LEGE VEDETT)
 - NEMZETI ÖKOLOGIAI HÁLÓZAT - MAGTERÜLET
 - NEMZETI ÖKOLOGIAI HÁLÓZAT - OKOFOLYÓSÓ
 - NEMZETI ÖKOLOGIAI HÁLÓZAT - PUFFERTERÜLET
 - KIVÁLÓ TERMŐHELY ADOTTSÁGÚ ERDŐTERÜLET ÖVEZETE
 - EGYEDI TÁJÉRTEK HATÁRA
 - TÁJKARAKTER VÉDELEM SZEMPONTJÁBÓL KIEMELTEN KEZELENDŐ TERÜLET
 - GYÓGYHELY HATÁRA
 - GYÓGYHELY HATÁRÁNAK JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA
 - GYÓGYHELY VEDETT TERÜLETE
 - MEGLEVŐ, VEDETT FASOR
- JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEMEK
 - IRÁNYADÓ TELEKHATÁR
 - JAVASOLT MAGANÚT
 - MESZINTŐTŐ JELE

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

- szennyvízáttelelő
- A TERVEZETT ÚTHÁLÓZAT MEGVALÓSULÁSA UTÁN ÁTALAKULÓ ÚTSZAKASZ
- ÁSVÁNYI NYERSANYAG TEKINTETÉBEN MEGKURTOTT TERÜLET HATÁRA



1. számú melléklet



HÉVÍZI POLGÁRMESTERI HIVATAL

8380 Hévíz, Kossuth Lajos u. 1.

KIVONAT

Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete
2019. augusztus 1-ei rendkívüli nyilvános ülésének
JEGYZŐKÖNYVÉBŐL

**Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete
165/2019. (VIII. 1.) határozata**

1. Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete megismerte a Helyi Építési Szabályzat és a Szerkezeti tervmódosítás előterjesztés szerinti céljait és a módosítás elkészítését rendeli el az előterjesztés szerint a Hévíz, 1524/1, 1524/2, 1524/3, 1514, 1515, 1516, 1517, 1519, 1520/1, 1520/2, 1521, 1522, 1512/1, 1512/2, 1513/1, 1513/2, hrsz-ú terület övezeti besorolása Küd-2-SZ jelre változzon.

2. A Képviselő-testület kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Hévíz, 1524/1, 1524/2, 1524/3, 1514, 1515, 1516, 1517, 1519, 1520/1, 1520/2, 1521, 1522, 1512/1, 1512/2, 1513/1, 1513/2, hrsz-ú területet.

3. A Képviselő-testülete megismerte a Helyi Építési Szabályzat és a Szerkezeti tervmódosítás előterjesztés szerinti céljait és a módosítás elkészítését rendeli el az előterjesztés szerint a Hévíz, 1626/4 hrsz-ú telek HÉSZ szerinti VI-5-SZ szerinti övezeti besoroláson belül az épületmagasság 6,0 m értékét 12,50 m magas értékre változzon.

4. A Képviselő-testület kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Hévíz, 1626/4 hrsz-ú területet.

5. A Helyi Építési Szabályzat módosítás határozat szerinti fedezetét, bruttó 550.000 Ft Hévíz Város Önkormányzat 2019. évi költségvetéséről szóló 6/2019. (II.1.) önkormányzati rendelet 1/9 melléklet 17. sora (általános tartalék) terhére biztosítja.

Felelős: Papp Gábor polgármester
Karsádi György önkormányzati főépítész

Határidő: 2019. szeptember 30.

Hévíz, 2019. augusztus 1.

(dr. Tüske Róbert) sk.
jegyző

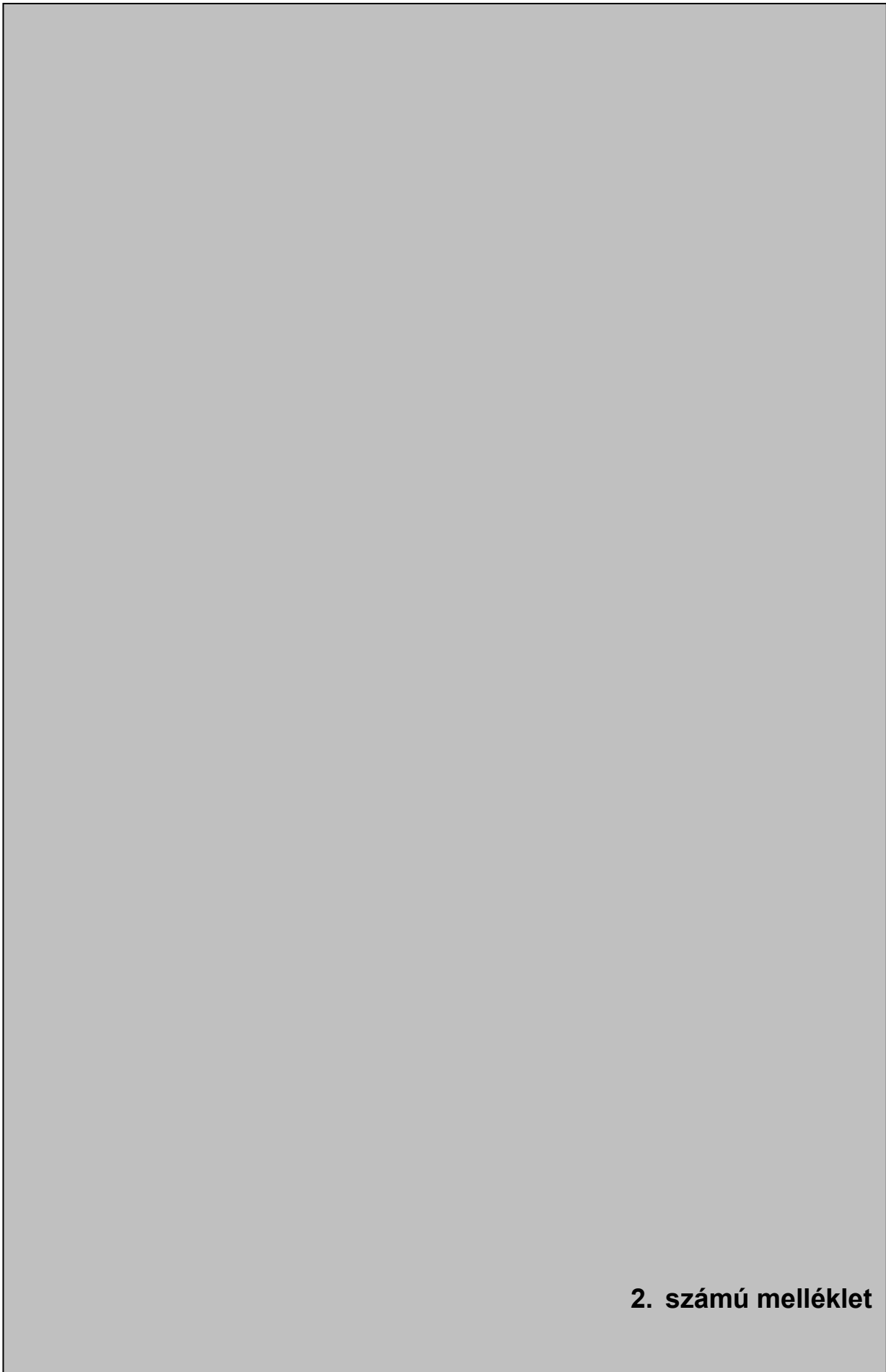


(Papp Gábor) sk.
polgármester

Hévíz, 2019. augusztus 1.

A másolat hitelelül: Bertalan Lilla





2. számú melléklet

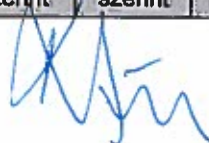
**Hévíz város településrendezési terveinek 2019. évi III. módosításához
megalapozó vizsgálatok, alátámasztó javaslatok tartalmi követelményei
FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT**

A hatályos terhez elkészült megalapozó vizsgálatok alkalmasak a módosítás megalapozására, annak felülvizsgálata, kiegészítése nem indokolt. Alátámasztó az alábbiak szerint szükségesek:

1.	A	B		C		D		E		munkarész szükségessége
		Településszerkezeti terv		Helyi építési szabályzat						
2.		szöveges	rajzi	szöveges	rajzi					
3.	1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE									
4.	1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK (a javasolt településszerkezet és a területfelhasználási rendszer bemutatása, szerkezetalkotó elemek és értékek ismertetése)									Nem szükséges, a változások bemutatásán keresztül értelmezhető
5.	1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer	igen	igen	nem	nem					
6.	1.1.1.1. Beépítésre szánt területek (lakóterületek, üdülőterületek, vegyes területek, gazdasági területek, intézményi területek, különleges területek)	igen	igen	nem	nem					
7.	1.1.1.2. Beépítésre nem szánt területek (közlekedési területek, zöldterületek, erdőterületek, mezőgazdasági területek, vízgazdálkodási területek, természetközeli területek, különleges területek)	igen	igen	nem	nem					
8.	1.1.1.3. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek – szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek, – szerkezetet meghatározó, tagoló egyéb nyomvonalas elemek, – szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások.	igen	igen	nem	nem					
9.	1.1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek – védőtávolságok, – táj és természetvédelmi elemek, területek, – kulturális örökségvédelmi elemek, – egyéb védelmi és korlátozó elemek.	igen	igen	nem	nem					
10.	1.2.A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI									
11.	1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása (az egyes területfelhasználási, illetve egyéb szerkezeti változások pontokba szedve, lehatárolva az adott változás bemutatása) – a terület a hatályos településszerkezeti tervben. – a javasolt módosítás és indoklása.	igen	igen	nem	nem					szükséges
12.	1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása	igen	igen	nem	nem					Ellenőrzése szükséges
13.	1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása (a településrendezési javaslatok összhangja a koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal)	igen	nem	nem	nem					nem szükséges
14.	2. SZAKÁGI JAVASLATOK									
15.	2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK									
16.	2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata	igen	nem	igen	nem					nem szükséges
17.	2.1.2. Természetvédelmi javaslatok	igen	igen	igen	igen					
18.	2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok	igen	igen	igen	igen					
19.	2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása	igen	nem	nem	nem					nem szükséges

Kör

20.	2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE (zöldterületek, intézményi és lakókertek, erdő és mezőgazdasági területek, vonalas zöldfelületi elemek, történeti kert)					Nem szükséges, a változások bemutatásán keresztül értelmezhető
21.	2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai	igen	igen	igen	igen	
22.	2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása	igen	igen	igen	igen	
23.	2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok	igen	igen	igen	igen	
24.	3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK (a település közlekedési javaslatainak ismertetése, hálózatok, csomópontok, keresztmetszetek, a magasabb rendű szakági úthálózati elemek integrálása, területbiztosítás)					
25.	3.1. Közúti hálózati kapcsolatok	igen	igen	igen	igen	Nem szükséges, a területek megközelítése közlekedési célú közterületről biztosított.
26.	3.2. Főbb közlekedési csomópontok	igen	igen	nem	nem	
27.	3.3. Belső úthálózat (keresztmetszeti szelvények, közterületi parkolás)	igen	igen	igen	igen	
28.	3.4. Közösségi közlekedés (közúti és kötőpályás tömegközlekedés)	igen	igen	nem	nem	
29.	3.5. Kerékpáros közlekedés	igen	igen	igen	igen	
30.	3.6. Főbb gyalogos közlekedés	igen	igen	igen	igen	
31.	3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás	nem	nem	igen	igen	
32.	4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK (a település közműhálózati javaslatainak ismertetése)					
33.	4.1. Víziközművek (vizellátás, szennyvízelvezetés, csapadékvíz-elvezetés)	igen	igen	igen	igen	Nem szükséges, a módosítás érdemi változást nem eredményez
34.	4.2. Energiaellátás (villamos energia, gázenergia, távhő, megújuló erőforrások, egyéb)	igen	igen	igen	igen	
35.	4.3. Hírközlés (távközlés, műsorszórás, adatátvitel)	igen	igen	igen	igen	
36.	4.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók	igen	igen	igen	nem	
37.	5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK (a településrendezési javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása, várható környezeti hatások, környezeti feltételek a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában)	igen	nem	igen	nem	
38.	6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA (a településrendezési javaslatok összhangja a hatályos településszerkezeti tervben rögzített elhatározásokkal, területek aktiválása, ütemezése)	nem	nem	igen	igen	Nem szükséges, a változások bemutatásán keresztül értelmezhető
39.	7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ (a szabályozás céljainak és eszközeinek ismertetése, azok összefüggései, a szabályozás alapelve, a változtatási szándékok javaslata, a szabályozás eszközeinek összefoglalása)	nem	nem	igen	nem	nem szükséges, a tervek módosítása együtt készül
40.	8. BEÉPÍTÉSI TERV (a 7. melléklet szerint)	nem	nem	nem	igen	nem szükséges
41.	9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS (környezeti vizsgálati kötelezettség esetén)	külön jogszabály szerint	külön jogszabály szerint	külön jogszabály szerint	külön jogszabály szerint	előzetesen nem szükséges



Karsádi György
Hévíz város főépítésze