 **HÉVÍZ VÁROS POLGÁRMESTERE**



8380 Hévíz, Kossuth Lajos u. 1.

Iktatószám: HIV/1155-37/2024.

Napirend sorszáma:

**Előterjesztés**

**Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete**

**2024. október 31-ei rendes nyilvános ülésére**

**Tárgy:** Hévíz Településrendezési eszközeinek 2022. évi 2. számú módosítása, az Állami Főépítész végső szakmai véleménye alapján

**Az előterjesztő:** Naszádos Péter polgármester

**Készítette:**  Vasas Ottó települési főépítész

**Megtárgyalta:** Pénzügyi, Városfejlesztési és Ügyrendi Bizottság

**Törvényességi szempontból ellenőrizte:** dr. Tüske Róbert jegyző

Naszádos Péter

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.

A Képviselő-testületi az előterjesztés két módosítási javalatot tartalmaz, melyek:

1. Hévíz, 988 hrsz. (volt buszpályaudvar melletti) ingatlant érintő módosítási kérelem

2. Hévíz, Vajda Ákos utcát (812/18 hrsz.) ingatlant érintő módosítási kérelem

1. Hévíz, 988 hrsz. ingatlant érintő módosítási kérelem

A Hévíz Kölcsey Ferenc utca 988 hrsz. ingatlan tulajdonosai 2020 évben megkeresték Hévíz Város Önkormányzatát eladási szándékkal, mellyel kapcsolatosan Tisztelt Képviselő-testület 21/2020. (I.30.) határozatával elrendelte az ingatlanra vonatkozó elővásárlási jog törlését.

A Molnár Tiborné tulajdonos Dr. Molnár Attila meghatalmazott ügyvéd és Alberti Sándor a Vasúti Alkalmazottak Rudolf Segélyegyesületének elnöke mint az ingatlannal rendelkezni jogosult tulajdonosok kérelmet nyújtottak be, melyhez az ÉP-BIO Kft. által készített beépítési tanulmánytervet mellékeltek.

Az ingatlan északi felén a Gyöngyvirág köz felé eső részen földszintes multifunkciós épületegyüttes kerülne elhelyezésre, míg a déli felén az Erzsébet Hotelt kiszolgáló parkoló kerülne kialakításra a Kölcsey utca felől történő behajtással.

A módosítás célja a jelenleg Kb-kt besorolású 988 hrsz. ingatlant a szomszédos Vt-1 övezetbe sorolása, az új beépítésre szánt területek utáni zöldterület létesítése, a biológiai aktivitásérték szinten tartása mellett.

Hévíz Város településrendezési eszközeinek jelen, 2022. évi 2. számú módosítása ezen kiemelt fejlesztés megvalósulásához kapcsolódik, melyről a képviselő-testület 140/2022. (VI.30.) és a 190/2023. (XI.30.) határozatával hagyott jóvá. A módosítások kezdeményezője Hévíz Város Önkormányzat, Molnár Tiborné (1/2 tulajdonos) és a Vasúti Alkalmazottak Rudolf Segélyegyesülete (1/2 tulajdonos). A módosítási eljárás az ingatlan tulajdonosainak teljes költségviselése mellett történik, melyhez szükséges volt a településrendezési szerződés megkötése. A szerződés 2023. február 15-én aláírásra került.

A Képviselő-testület a településrendezési eszközök módosítása során a területet kiemelt fejlesztési területté minősítette. Ezáltal lehetőség nyílott a településrendezési eszközök módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § alapján egyszerűsített eljárásban történő egyeztetési szabályok alkalmazására, mely esetben az ügyintézési idő jelentősen lecsökkenhet.

Az eljárás megindításával meg kellett várni a 2021. évi 3. számú HÉSZ módosítás lezártát, mely 2023. októberében történt meg. Ezt követte a 2022. évi 2. számú módosítás a környezeti értékelés szükségességének eldöntéséhez készült dokumentáció alapján a környezeti értékelési szakaszának lefolytatása.

2. A Hévíz, Vajda Ákos utca 812/18 hrsz. érintő módosítás

A 2022. évi 2. sz. módosítási eljárás kiegészült a Hévíz, Vajda Ákos utca 812/18 hrsz. ingatlant érintő módosítási kérelemmel.

Tóth János a Hévíz, Vajda Ákos utca 11., 807/4 hrsz. ingatlan tulajdonosa 2022 évben megkereste Hévíz Város Önkormányzatát az az ingatlan előtti „zsákutca” megvásárlási kérelmével.

Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Vajda Ákos utca 807/4. hrsz-ú ingatlanhoz csatlakozó közterület tulajdonjogának rendezéséről 142/2022 (VI.30.) számú Kt. határozatával támogatta a vásárlási kérelmet.

A módosítás célja a jelenleg Köu besorolású Vajda Ákos utca 812/18 hrsz. ingatlan a vázrajz szerinti részét a szomszédos Lk-2 övezetbe sorolása, a változók szinten tartása mellett.

A településrendezési eszközök módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D. § (4) b) pontja alapján a Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.

Egyeztetve a Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Irodájával jelen módosítás egyszerűsített eljárási rend alá tartozik a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés bb) pontja alapján.

A kiegészített egyszerűsített eljárási rendet a Képviselő-testület 191/2023. (XI.30.) határozatával hagyta jóvá.

Hévíz Város településrendezési eszközeinek jelen, 2022. évi 2. számú módosítás kiegészítését szükséges volt egybe vonni, mivel az eljárásrend azonos.

A módosítások kezdeményezője Hévíz Város Önkormányzat és Tóth János (tulajdonos). A módosítási eljárás a tulajdonos teljes költségviselése mellett történik, melyhez a szükséges településrendezési szerződés 2024. első hónapjaiban aláírásra került.

A két eljárás ezt követően már egy dokumentációban tudott szerepelni.

A módosítási eljárás az E-tér felületén keresztül megindításra került, melynek első lépcsője a környezeti értékelés előzetes szükségességének vizsgálata volt. Az előzetes állásfoglalás kikérése megtörtént. A megkeresett tizenhat államigazgatási szervből tizenhárom foglalt állást, melyeket a tisztelt képviselő testület 95/2024. (VI.27.) Kt. határozatával jóváhagyott. Továbbá a képviselő testület a szakmai állásfoglalások alapján környezeti vizsgálat elvégzését nem tartotta szükségesnek.

A helyi partnerek véleménye is fontos volt a módosítási eljárás során, melyet a településrendezési eszközök módosítása során Hévíz Város Önkormányzata Képviselő-testületének partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 18/2018. (IV.26.) önkormányzati rendelete alapján egyeztettünk, az összefoglaló, részletes szakmai tájékoztató anyagra nem érkezett vélemény, felhívásunkra, megkeresésünkre nem történt reakció. Ezáltal a helyi rendelet szerinti partnerségi egyeztetést a 94/2024. (VI.27.) számú Kt. határozattal lezártuk.

A módosítás eljárás következő lépése az E-tér felületén történő kötelező partnerségi egyeztetés folyamata volt, melyben a hivatalos felületen regisztráltak és az összes környező érintett önkormányzat megkeresésre került.

Ez E-tér felületén közzétett részletes szakmai tájékoztató anyagra nem érkezett vélemény, felhívásunkra, megkeresésünkre nem történt reakció.

Az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 67-68. § alapján előírtaknak megfelelően a tisztelt Képviselő-testületet 117/2024. (VIII.29.) Kt. határozatával jóváhagyta, ezáltal a végső szakmai véleményezési záró szakasz lefolytatását az Állami Főépítész úrnál kezdeményeztük.

Lengl Zoltán Állami Főépítész úr 2024. szeptember 12-re egyeztető tárgyalást hívott össze, melyen írásban kilenc, személyesen két államigazgatási szerv nyilatkozott. A tervezett módosítással kapcsolatosan kifogást nem emeltek.

A leköszönő és az októbertől hivatalba lépett polgármester urak korábbi egyetértésével a módosítási anyag kiegészült a 988 hrsz-t érintően egy „max. földszintes épület építhető” passzussal, szövegesen.

Az egyeztetés során a szövegesen szabályozott építési korlátokat Állami Főépítész úr kifogásolta, hiánypótlások keretében kérte annak rajzi kezelést, a beépítésre szánt területek arányosítását és egyéb szöveges elírás pontosítását.

A hiánypótolt véleményezési dokumentációt a tervező 5.T Kft. határidőre elkészítette és benyújtásra került, melyet 2024. szeptember 30-án a Zala Vármegye Főispánja véleményezésre megküldött Lánszki Regő építészeti államtitkár – Országos Főépítész úr részére az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2a) bekezdése alapján.

A végleges záró véleményt ZA/010/209-20/2024 számon 2024. október 21-én kaptuk meg (I. melléklet). A zárónyilatkozat birtokában elkészítettük a szerkezeti tervre vonatkozóan a határozat javaslatot és a településrendezési eszközök módosításáról szóló 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 szövegezése a lentebb leírtak szerint változik, valamint 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 két pontból álló helyszínen és övezetben továbbá egyéb lehatárolt ingatlan vonatkozásában módosul, mely a szerkezeti terv módosítását is szükségessé teszi.

**Részletes indokolás:**

**1.§**

Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi építési szabályzatról szóló 45/2016. (XII. 22.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ) az alábbi 13/A. §-al egészül ki:

*„13/A. § A szabályozási terven építménymagasság korlátozással érintett terület jelöléssel ellátott területrészeken legfeljebb földszintes és legfeljebb 4,5 méter építménymagasságú épületek helyezhetők el. A jelöléssel érintett területen belül elhelyezett kereskedelmi funkcióhoz kapcsolódó parkolóigényből legfeljebb 15 db telken kívül, a telekhatártól mért 500 méteren belül is biztosítható.”*

**2.§**

Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi építési szabályzatról szóló 45/2016. (XII. 22.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: HÉSZ) 1. mellékletében szereplő szabályozási terv helyébe jelen rendelet 1. mellékletében szereplő tervlap lép.

**3.§**

Hatályba léptető és napján folyamatban lévő ügyekben is alkalmazható rendelkezése.

Mellékletként csatolva:

I. melléklet: Lengl Zoltán állami főépítész záró szakmai véleménye

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, az előterjesztést megvitatni, és a határozati javaslatot és a módosító rendeletet elfogadni szíveskedjenek!

**2.**

**Határozati javaslat**

**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. A Képviselő-testület Hévíz Város Szerkezeti Tervének Területi mérlegét jelen határozat 2. melléklete szerint módosítja.
3. A Képviselő-testülete Hévíz Város Szerkezeti Tervének Biológiai aktivitásérték számítását jelen határozat 3. melléklete szerint módosítja.
4. A módosítás az elfogadást követő napon, 2024. november 1-én lép hatályba.
5. A Képviselő-testület felkéri a települési főépítészt, hogy a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 72. § (1) bekezdése szerint határidőben készítse elő az ülésen módosított településrendezési eszközöket az E-tér felületére töltse fel.

Felelős: Naszádos Péter polgármester,

Vasas Ottó települési főépítész

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

*1. melléklet a …../2024. (X. 31.) határozathoz*



*2. melléklet a …../2024. (X. 31.) önkormányzati határozathoz*

TERÜLETI MÉRLEG

**Hatályos 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 |

**Tervezett szerkezeti terv szerinti állapot:**

|  |  |
| --- | --- |
| **terület-felhasználás** | **nagyság (ha)** |
| Kertvárosias lakóterület | **170,33** |
| Kisvárosias lakóterület | 43,70 |
| Nagyvárosias lakóterület | 6,7 |
| Településközpont vegyes terület | **27,18** |
| Intézményterület | 3,45 |
| Üdülőházas üdülőterület | 14,71 |
| Beépítésre szánt különleges terület | 68,97 |
| Beépítésre nem szánt különleges terület | **36,97** |
| Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület | 1,77 |
| Általános mezőgazdasági terület | **191,53** |
| Kertes mezőgazdasági terület | 25,74 |
| Erdőterület | 218,24 |
| Zöldterület | 11,60 |
| Vízgazdálkodási terület | 3,68 |

*3. melléklet a …../2024. (X. 31.) önkormányzati határozathoz*

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: 123,9259** |
|  |
| **TERVEZETT ÁLLAPOT: 123,9749** |

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 +2,6843.”

**3.**

**Hévíz Város Önkormányzat Képviselőtestületének**

**......../2024. (X. 31.) önkormányzati rendelete**

**a helyi építési szabályzatáról szóló**

**45/2016 (XII.22.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Hévíz Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdése a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és a 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. mellékletében felsorolt államigazgatási szervek és a partnerek véleményének kikérésével és a 65.§ (2) bekezdésben biztosított véleményezési jogkörében eljáró Hévíz város lakossága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1.§**

Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi építési szabályzatról szóló 45/2016. (XII. 22.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ) az alábbi 13/A. §-al egészül ki:

***„13/A. §*** *A szabályozási terven építménymagasság korlátozással érintett terület jelöléssel ellátott területrészeken legfeljebb földszintes és legfeljebb 4,5 méter építménymagasságú épületek helyezhetők el. A jelöléssel érintett területen belül elhelyezett kereskedelmi funkcióhoz kapcsolódó parkolóigényből legfeljebb 15 db telken kívül, a telekhatártól mért 500 méteren belül is biztosítható.”*

**2.§**

Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi építési szabályzatról szóló 45/2016. (XII. 22.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: HÉSZ) 1. mellékletében szereplő szabályozási terv helyébe jelen rendelet 1. mellékletének normatartalma lép.

**3.§**

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

(2) E rendelet a hatálybalépése napján folyamatban lévő ügyekben is alkalmazható.

|  |  |
| --- | --- |
| dr. Tüske Róbert jegyző | Naszádos Péter polgármester |

1. *melléklet a …/2024. (X.31.) önkormányzati rendelethez*



**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**:2 pontból álló szükséges módosítások a valós és tervezett állapotok elérése érdekében.

**Költségvetési hatása**: nincs

**Környezeti, egészségi hatása**: nincs

**Adminisztratív terheket befolyásoló hatása**: nincs

**Egyéb hatása**: Nincs

**A rendelet megalkotásának szükségessége**: szükséges telektömbi hasznosítás elősegítése, valós állapotok realizálása.

**A rendelet megalkotása elmaradása esetén várható következmények**: -

**A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek**:

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

**4.**

**Mellékletek**

1. melléklet





**5.**

**Bizottsági döntések**

**6.**

**Felülvizsgálatok - egyeztetések**

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Külsős partner** | | | |
| **név** | **beosztás** | **aláírás** | **megjegyzés** |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |