

HÉVÍZ VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
2022. ÉVI 1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA
RÖVID ELJÁRÁSBAN

PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ



2022. JÚLIUS

HÉVÍZ VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2022. ÉVI 1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA RÖVID ELJÁRÁSBAN

TERVEZŐK:



DR. KOVÁCS PÉTER

SCHLITT RENÁTA

TELEPÜLÉSTERVEZŐ TT-02-0656

OKL. TÁJÉPÍTÉSZMÉRNÖK

2022. 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.
E M A I L : I R O D A @ 5 T E R V K F T . H U

TARTALOMJEGYZÉK

I. ELŐZMÉNYEK	4
JÓVÁHAGYÁSRA NEM KERÜLŐ MUNKARÉSZEK	5
II. A MÓDOSÍTÁS CÉLJA.....	5
III. MEGALAPOZÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK.....	5
1. TERVI ELŐZMÉNYEK BEMUTATÁSA	5
2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT	5
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	7
IV. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK RENDELET-TERVEZETE ..	7
MELLÉKLETEK	8
1. MELLÉKLET - TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS	9
2. MELLÉKLET - FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT KIDOLGOZANDÓ TARTALMÁRÓL.....	9
3. MELLÉKLET - FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT KIDOLGOZANDÓ TARTALMÁRÓL.....	9

I. ELŐZMÉNYEK

Hévíz város településrendezési eszközeinek 2022. évi 1. számú módosítása egy módosítási indítvány tartalmaz, az eljárás megindítását az Önkormányzat kezdeményezte. A módosítás célja a HÉSZ járműelhelyezésre vonatkozó előírásainak pontosítása. A pontosítási igény az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) módosítása miatti jogbizonytalanság kapcsán merült fel.

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

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

Hévíz város Önkormányzat Képviselő-testületének hatályos településrendezési tervei módosításának szándékát, településfejlesztési döntését a 139/2022. (VI.30.) határozatban *(1. melléklet)* fogalmazta meg.

A módosítás során a HÉSZ parkolatszámokra vonatkozó előírásai pontosodnak, kerülnek rögzítésre, jelen módosítás a rajzi munkarészeket nem érinti.

Önkormányzat a településrendezési eszközök módosításának egyeztetési eljárását a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 69. § (1) bekezdés a) pontja alapján rövid eljárásként kívánja lefolytatni. Az rövid eljárás a vonatkozó kormányrendelet szakasza szerint, a véleményezési eljárás E-TÉR-ben történő megindításával kezdődik. A partnerségi egyeztetés lezárása után az egyeztető felületen kérhető meg az állami főépítész záró szakmai véleménye, majd ennek birtokában hagyható jóvá a módosítás.

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

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

JÓVÁHAGYÁSRA NEM KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

II. A MÓDOSÍTÁS CÉLJA

A módosítás célja, a hévízi HÉSZ egyes előírásainak pontosítása, mely elősegíti a HÉSZ-ben rögzített szándékok szerinti jogértelmezést és egyértelműsíti a jogalkalmazást. A módosítások a településrendezési eszközök rajzi munkarészeit nem érintik, a HÉSZ szöveges rendelkezéseit szükséges csak módosítani.

Így a módosítások a hatályos településrendezési eszközökben már rögzített belterületi határ módosítását nem igénylik. A település közlekedési hálózatának a főbb nyomvonalai és a fő infrastruktúra hálózata nem változik. A módosítások általi változások régészeti területet nem érintenek.

Jelen módosítási eljárás a településfejlesztési döntés értelmében az alábbi módosítási igény szerint egy elemet tartalmaz:

Indítvány tartalma

1. A HÉSZ általános előírásainak kiegészítése a létesítendő parkolószámokra vonatkozóan

A HÉSZ jelen módosítási igény a HÉSZ általános előírásainak pontosításával oldható meg, ezzel biztosítva a hasonló helyzetekben felmerülő egyértelmű jogalkalmazást. A HÉSZ módosítási javaslatai a következőkben kerülnek bemutatásra.

III. MEGALAPOZÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK

1. TERVI ELŐZMÉNYEK BEMUTATÁSA

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

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

Jelenleg a HÉSZ nem szabályozza külön a lakó és üdülőegységek létesítéshez kapcsolódóan, mivel az OTÉK 2021. április 22-ei módosítása előtti állapotaa város településrendezési céljaival összhangban szabályozta. Az említett módosítás következtében, a kívánt szabályozási cél elérése érdekében szükséges a hévízi HÉSZ kiegészítése.

2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

Jelen módosítás célja, hogy az OTÉK 2021. április 22-én történt változása miatt keletkező félreérthető jogi környezet pontosításra kerüljön. Fontos, hogy a településen a

járműelhelyezés tekintetében elérni kívánt céloknak megfelelő szabályozás kerüljön kialakításra.

Az OTÉK 2021. április 22-e előtti állapota az alábbiak szerint rendelkezett a lakás és üdülő funkciójú épületek létesítése során kialakítandó parkolózszámok tekintetében:

42.§ (2) *Az egyes telkek és építmények rendeltetésszerű használatához a telken – a helyi építési szabályzatnak a terület településen belüli elhelyezkedése, tömegközlekedési ellátottsága és forgalmi terheltsége és az építmény rendeltetése alapján, a (10) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével meghozott eltérő rendelkezése hiányában – a 4. számú melléklet szerint meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani azzal, hogyha egy építési telken négy vagy több lakás vagy üdülő önálló rendeltetési egységet helyeznek el, önálló rendeltetési egységenként 1,5 személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.*

A 4. számú melléklet részletesen szabályozta, hogy milyen méretű és rendeltetésű épületek esetében hány parkoló és hogyan létesítendő.

Az OTÉK módosítása során az alábbiak szerint változott ez az előírás:

42.§ (2) *Az egyes telkek és építmények rendeltetésszerű használatához a telken – a helyi építési szabályzatnak a terület településen belüli elhelyezkedése, tömegközlekedési ellátottsága és forgalmi terheltsége és az építmény rendeltetése alapján, a (10) bekezdésben foglaltak figyelembevételével meghozott eltérő rendelkezése hiányában – a (2a) bekezdésben foglaltak kivételével a 4. számú melléklet szerint meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.*

(2a) *A (2) bekezdéstől eltérően, a lakás és üdülő önálló rendeltetési egysége után a helyi építési szabályzatban meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani, azzal, hogy a helyi építési szabályzat kötelezően legfeljebb egy személygépkocsi elhelyezését írhatja elő.*

A jelenleg hatályos HÉSZ-ben nincs előírva a lakás és üdülő funkciójú épület gépjármű várakozóhely számának megállapítása, mert azt eddig magasabb jogszabály a településrendezési céloknak megfelelően állapította meg.

A Zala Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály Építésügyi Osztályának álláspontja szerint a HÉSZ hivatott meghatározni a szükséges személygépkocsi elhelyezésnek a számát, ami maximum 1 db/rendeltetés egység lehet (lakó és üdülő esetén), mivel ez jelenleg a HÉSZ-ben nincs szabályozva, így a hatóság értelmezése szerint nem kell parkolót létesíteni ezen rendeltetések esetén.

Hévíz város esetében nem cél, hogy parkoló nélkül létesüljenek új – parkolóigényt generáló – rendeltetési egységek, ezért a HÉSZ pontosítása szükséges. Ezért a módosítás célja, hogy a lakó és üdülő rendeltetési egységeként létesítendő parkolózszámok a megváltozott jogszabályi környezethez igazodva pontosan rögzítésre kerüljenek a HÉSZ-ben. Ennek megfelelően a HÉSZ a következő szakasszal kerül kiegészítésre:

HÉSZ „12/A § *Az övezetekben, építési övezetekben minden lakás és üdülő önálló rendeltetési egység után 1 személygépkocsi elhelyezését szükséges telken belül biztosítani.”*

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

IV. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK RENDELET-TERVEZETE

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

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

1.§ Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi építési szabályzatról szóló 45/2016. (XII. 22.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: HÉSZ) a következő 12/A §-al egészül ki.

„12/A § Az övezetekben, építési övezetekben minden lakás és üdülő önálló rendeltetési egység után 1 személygépkocsi elhelyezését szükséges telken belül biztosítani.”

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

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

Hévíz, 2022.

Dr. Tüske Róbert
jegyző

Papp Gábor
polgármester

Záradék:

A rendelet kihirdetése

Dr. Tüske Róbert
jegyző

MELLÉKLETEK

**1. MELLÉKLET -
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS**



HÉVÍZI POLGÁRMESTERI HIVATAL

8380 Hévíz, Kossuth Lajos u. 1.

KIVONAT

Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete
2022. június 30-ai rendes nyilvános ülésének
JEGYZŐKÖNYVÉBŐL

Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testületének 139/2022. (VI. 30.) határozata

1. Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Helyi építési szabályzatról szóló 45/2016. (XII. 22.) önkormányzati rendelet módosító eljárás előterjesztés szerinti célját megismerte, és támogatja, valamint elrendeli Hévíz Településrendezési eszközeinek 2022. évi 1. módosításának előkészítését.
2. A Képviselő-testület az előterjesztésben foglaltak alapján jóváhagyja a Helyi építési szabályzat módosítását, az erre 110 ezer forint+áfa keretösszeget biztosít Hévíz Város Önkormányzat 2022. évi költségvetéséről szóló 2/2022 (II.11.) rendelet 13. melléklet 71. sora terhére.
3. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a fenti döntés szerint a települési főépítész bevonásával készítse el a településrendezési terv módosítását és a vonatkozó szerződést az 5T. Építészeti és Várostervezési Irodával kösse meg.

Felelős: Papp Gábor polgármester
Vasas Ottó települési főépítész

Határidő: 2022. november 30.

Hévíz, 2022. június 30.

(dr. Tüske Róbert) sk.
jegyző



(Papp Gábor) sk.
polgármester

Hévíz, 2022. június 30.

A másolat hitelű Lajkó Erzsébet



**2. MELLÉKLET -
FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT
KIDOLGOZANDÓ TARTALMÁRÓL**

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

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

Vasas Ottó
Hévíz város főépítésze

**3. MELLÉKLET -
FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT
KIDOLGOZANDÓ TARTALMÁRÓL**

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

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

Vasas Ottó
Hévíz város főépítésze