

Easy Consulting Kft.
8360 Keszthely, Móra Ferenc u. 35.
Mail: easyconsulting.kft@gmail.com

Hévíz Város Önkormányzat
Képviselő-testülete és
dr. Tüske Róbert Jegyző Úr részére
8380 Hévíz, Kossuth Lajos u. 1.

Tárgy: Tényállás ismertetése

Tisztelt Jegyző Úr és Képviselő-testület!

Hévízi Polgármesteri Hivatal 8380 Hévíz, Kossuth Lajos u. 1. ②	
Iktatva:	2013 MÁJ 22
Szám:	VFO/43-12/2013.
Üi.: Cse	Mell.:

Szeretnénk ismertetni Önnel és a Tisztelt Képviselő-testülettel a Hévíz 1630. hrsz. ingatlannal kapcsolatos eseményeket, tényállást:

1. A Hévíz 1630. hrsz. ingatlan a HÉSZ (Hévíz város Építési Szabályzata és Szabályozási Terve) alapján Ki-1-sz. szabályozás alá esik. Az ingatlanon a szabályozás pontos betartása mellett egy 2 építési ütemben készülő max. 12 egységes apartman szállásépületet tervezünk, max. 40% beépítettség mellett.
A beruházás paraméterei és funkcionális kialakítása is megfelel az előírt övezeti szabályoknak és a szakhatósági előírásoknak.
2. Fent nevezett ingatlan a dr. Strecker Ottó közön (vagyis önkormányzati tulajdonban lévő közterületen) keresztül közelíthető meg. Az önkormányzatnak kötelessége a meglévő szorgalmi jogot részünkre biztosítani. (Előző kérelmünkben kizárólag e témában foglalmaztuk meg kérésünket, valamint felajánlást tettünk a város Önkormányzata számára.)
3. Az ingatlanon tervezett beruházás egy modern, de egyszerű, letisztult, tájba illeszkedő épület természetes anyagok, modern technológiák felhasználásával, megújuló energiaforrások alkalmazásával. Különösen nagy hangsúlyt helyezünk az energiatudatos, magas minőségű építészetre. Kiemelném, hogy „passzív” házat tervezünk, mottónk: Harmóniában a természettel.
4. Terveink a környezetvédelmi szempontoknak maximálisan megfelelnek, ezt támasztja alá a Nyugat-Dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség előzetes szakvéleménye, állásfoglalása is. (Csatoltuk)
5. A városképi szempontoknak igyekszünk mindenben megfelelni, azt a tervek koncepció ismeretében lehet érdemben véleményezni. A tervek a Tervtanács előtt még nem kerültek bemutatásra.
6. A területről az előírásoknak megfelelően talajvizsgálati jelentés és geotechnikai szaktanácsadás is készült. (Hidrogeológiai, talajmechanikai vizsgálatok, laboratóriumi eredmények, szakvélemény. Terjedelmes olvasmány, egyelőre az összefoglaló szakvéleményt és helyszíni viszonyok fejezeteket becsatoljuk.)
7. Fentiek alapján bízunk meg a Tónus Építész- és Mérnöki Tervező Kft-t, Tászlér László urat a tárgyi építési munkákhoz kapcsolódóan a közmű engedélyezési tervek elkészítésével, az engedélyezési eljáráshoz kapcsolódó tervezési ügyintézésével.
8. A Tónus Kft. által elkészített tervek és dokumentáció alapján, 2012.12.10-én dr. Tüske Róbert jegyző Úr megbízásából és Vasas Ottó építéshatósági ügyintéző által aláírt dokumentum alapján: „a tervezett fejlesztés nem ellentétes a HÉSZ 41/2003. (XII.22.) Önk. rendeletben foglaltakkal.”

9. 2012.12.18-án Hévíz Város Képviselő-testülete nevében Papp Gábor polgármester úr hozzájárulását adta a Hévíz, 1630 és 1631. sz. ingatlanok víz- és szennyvízelvezetés engedélyezési tervéhez.
10. Mindezek után beadványunkban kértük az Önkormányzatot, hogy a Strecker Ottó közön keresztül szorgalmi jogunkat biztosítsák, válaszul pedig Önök indoklás nélkül megtagadták a közútkezelői hozzájárulást.

A benyújtott kérelem a Dr. Stecker Ottó köz 118/1. hrsz-ú közterület, mint önkormányzati út közlekedési célú igénybevételéhez szükséges út nyomvonalának tereprendezésére, átjárhatóság biztosítására irányult!

Felhívjuk tisztelt Képviselő-testület figyelmét arra a tényre, hogy amint az a talajmechanikai vizsgálatban is rögzítve van, valamint csatolunk helyszínen készített képeket is!, a telek közvetlen környezete, vagyis az önkormányzat közútja is erősen szennyezett, a lakosság által már nem hasznosítható hulladékokkal, a talajmechanikai vizsgálat „Helyszíni viszonyok” fejezetéből idézve: „téglatörmelék, fűtési rendszer roncsai, olajtartály, stb.” van tele. A tulajdonos felajánlotta, hogy saját ingatlana mellett az önkormányzati közterületet is kitisztítja, rendbe teszi. (Ehhez szükség lenne a szorgalmi közúton, a Strecker Ottó közön keresztül való megközelítésre, melyet ügyvédünk jogilag is alátámasztott.)

Kérelmünk elutasítását Önök éppen a környezetvédelemmel indokolták, pedig beruházásunkkal éppen a környezet védelme és helyreállítása érdekében járnánk el, a HÉSZ szabályozásnak minden szempontból eleget téve, melyet szintén a Tisztelt Képviselőtestület alkotott, hagyott jóvá és ráadásul az önkormányzat ingatlanán is értéknövelést hajtánánk végre.

Kérjük, hogy fentiek figyelembevételével döntésüket felülbírálni, és kérésünket, felajánlásunkat újra megvitatni szíveskedjenek, ellenkező esetben kártérítési igényt nyújtunk be.

Mellékletek:

1. HÉSZ (Hévíz város Építési Szabályzata és Szabályozási Terve) – Ki-Sz. jelű építési övezet
2. Nyugat-Dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség előzetes állásfoglalása
3. Talajvizsgálati jelentés és geotechnikai szaktanácsadás
4. Tájékoztatás tervezett közműellátás ügyében
5. Tulajdonosi és közútkezelői hozzájárulás
6. Képek

Keszthely, 2013.05.14.



dr. Harald Junghans

ügyvezető

2. SZ. MELLÉKLET



NYUGAT-DUNÁNTÚLI KÖRNYEZETVÉDELMI,
TERMÉSZETVÉDELMI ÉS VÍZÜGYI FELÜGYELŐSÉG
9700 Szombathely, Vörösmarty u. 2., 9701 Pf.: 183



Kérjük változatban hivatkozni iktatószámunkra!

Szám: 8029-1/1/2012
Ea.: Kigyós Attila

Tárgy: Hévíz, Dr. Strecker Ottó köz 1630
és 1631 hrsz-ú ingatlanon apartman
hotel építése
Tájékoztatás

Easy Consulting Kft.

8360 Keszthely
Móra Ferenc u. 35.

Tisztelt Cím állásfoglalásomat, tájékoztatásomat kérte a Hévíz, Dr. Strecker Ottó köz 1630 és 1631 hrsz-ú ingatlanon tervezett apartman hotel építésének előkészítésével kapcsolatban. Beadványukban utalás történik arra, hogy korábbiakban egyeztetés történt a hévízi elsőfokú építésügyi hatóságnál, melynek során több a Helyi Építési Szabályzatról és Szabályozási Tervről szóló rendelet /41/2003. (XII.22.)/kapcsán merültek fel bizonytalansági tényezők.

Megkeresésével kapcsolatban az alábbiakról tájékoztatom:

A helyi építési szabályzatban megfogalmazott „természetvédelmi törvények alóli egyedi felmentés” előírás nem értelmezhető. Tárgyi terület nem áll természetvédelmi eltalom alatt, a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény nem ismer a helyi építési szabályzatban megfogalmazott jogintézményt.

A környezetvédelmi hatásvizsgálat szabályait a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet szabályozza. A tervezett apartman hotel szálláshely szolgáltató épület (3. számú melléklet 84. pont), a rendeletben meghatározott küszöbértéket, feltételt azonban a tervezett paraméterek nem haladják meg, így előzetes vizsgálati eljárást, környezeti hatásvizsgálati eljárást a tárgyi ügyben nem kell lefolytatni. A helyi építési szabályzat alapján nem kérhető környezeti hatásvizsgálat elvégzése. A tervezett helyszín védőidomot nem érint, illetve a Hévízi-tó védőövezetén is kívül helyezkedik el, ennek következtében vízügyi korlátozások, tilalmak nem vonatkoznak rá, illetve a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási rendszerek védelméről szóló 23/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet szerinti egyedi vizsgálat sem szükséges.

A területen vízkivétel nem tervezett, illetve nem lehetséges. Megítélésem szerint a hidrogeológiai, geológiai adatok olyan mélységben szükségesek, melyek a talajmechanikai szakvélemény összeállításához kellenek.

Terepszint alatti mélyített létesítményként a helyi építési szabályzat például a pincét, aknát említi. Tüzipvíz mennyiségének kérdésében Felügyelőségem nem kompetens.

Tel.: (94) 506-700

Fax: (94) 313-283

E-mail: nyugatdunantuli@zoldhatosag.hu

Ügyfélfogadási rend: Hétfő 8⁰⁰-12; Szerda: 8⁰⁰-12, 13-16; Péntek: 8⁰⁰-12

3. SZ. MELLÉKLET

Talajvizsgálati jelentés és Geotechnikai szaktanácsadás a Hévíz, Strecker Ottó köz, hrsz. 1630 és 1631, hotel tervezéséhez készített talajvizsgálatokról

Készítette: Vasi Geotechnika Kft.

A Közép-Dunántúli Tervező Klaszter tagja

Szombathely, Viktória u. 5/c.

Részletek:

„Geotechnikai szaktanácsadás

Vizsgálataink alapján megállapítható, hogy a terület beépíthető, azonban gyenge műszaki földtani adottságokkal rendelkezik. A talajt 3,8-4,1 méterig alapozásra alkalmatlan feltöltés, tőzeg és szerves agyag képviseli. Ez alatt kötőrmelékes iszapos homok-homokos iszap települ, melynek az 5 méter alatti része már megfelelően teherbíró. A 6,3-6,8 méter alatti homokos iszap pedig már jó teherbíró tömör réteg.

A tervezett épület a szerves talajok miatt síkalapozással nem, csak mélyalapozással alapozható meg. A javasolt alapozási mód: cölöpalapozás. A cölöpcsúcsok számára javasolt alsó szint a B. 104,00 m.”

„Helyszíni viszonyok

A vizsgált építési hely Hévíz ÉK-i részén található, az Attila úti házsortól Kre, az Attila utcai 113-116 hrsz. telkek K-i kerítése és a nádas között. Az Attila u 47 sz. ház melletti lejárattal most kerül kialakításra az un. Dr Strecker Ottó köz. Ennek útja jelenleg még nincs megépítve. Hrsz 1630 és 1631. A Hévízi tótól ez a terület 750 méterre É-ra fekszik.

Az ingatlan korábban kertészet volt. Ennek műtárgyai nagyrészt elbontásra kerültek. A területen jelenleg téglatörmelék, fűtési rendszer roncsai, olajtartály, régi üvegházak betonapultestjeinek kibúvási figyelhetik meg. A romokon kihajtott növényzet, suhángok, kisebb fák kiirtása jelenleg folyamatban van.

A terep kissé egyenetlen, hepe-hupás. A terepmagasságok az építési területen 110,5-112,0 méter között változnak.

A tervezett épület NY-i vonala és az Attila utcai házak K-i kerítése között a terep 1-2 métert emelkedik. A terep itt rendezetlen, benőtt, a bokrok között feltöltés, törmelék lerakások figyelhetik meg. A szóban forgó telek K-i határán túl csak nádas látható. Ez a terület már a Gyöngyös patak és az Ó-bereki csatorna völgye. A nádassal borított tüzegláp közel vízszintes, s gyenge D-i lejtést mutat a tó irányába.

Az Attila úti 1-3 szintes épületeken geotechnikai okra visszavezethető károsodás nem látható. Dombmozgásokra utaló jeleket a környéken nem észleltünk.”

4. SZ. MELLÉKLET



HÉVÍZ VÁROS JEGYZŐJE

8380 Hévíz, Kossuth Lajos u. 1.

Ügyintéző: Vasas Ottó

Telefon: +36 83/500 840

Ügyszám: VFO/1320-3/2012 E 208

Tárgy: Tájékoztatás

E-mail: vasas.otto@hevizph.hu

TÓNUS Kft.

Tászler László

8360 Keszthely

Erzsébet királyné u. 40.

Tisztelt Uram!

2012. november 22-én kelt levelére az alábbi tájékoztatást adom a 8380 Hévíz, Dr. Strecker Ottó köz, 1630; 1631 hrsz-ú ingatlanokon tervezett közmű ellátásának ügyében.

A megküldött dokumentáció alapján a tervezett fejlesztés nem ellentétes a Hévíz város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 41/2003. (XII.22.) Önk. rendeletben foglaltakkal.

Egyéb kérdés esetén a fenti telefonszámon várom hívását!

Kérem a fentiek szíves tudomásulvételét.

Hévíz, 2012. december 10.

Dr. Tüske Róbert jegyző megbízásából:


Vasas Ottó
építésügyi ügyintéző



HÉVÍZ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA
VÁROSFEJLESZTÉSI ÉS ÉPÍTÉSÜGYI OSZTÁLY

8380 Hévíz, Kossuth Lajos u. 1. Pf. 106 • Telefon: +36 83/500-800 • Fax: +36 83/500-801 epitesugy@hevizph.hu

5. SZ. MELLÉKLET



HÉVÍZ VÁROS POLGÁRMESTERE

8380 Hévíz, Kossuth Lajos u. 1.

Ügyintéző: Csontó Tibor
Telefon: +36 83 500 838
Ügyszám: VFO/1321-2/2012

Tárgy: tulajdonosi és közútkezelői
hozzájárulás
E-mail: csontine@hevizph.hu

Easy Consulting Kft.

Keszthely
Móra F.u.35.

8360

Hévíz Város Önkormányzat Képviselőtestülete nevében – mint a Hévíz, Dr. Sttrecker Ottó köz 118/1 hrsz-ú közterület tulajdonosa és kezelője -

hozzájárulást adok

a Hévíz, Dr. Sttrecker Ottó közben levő 1630 és 1631 hrsz-ú ingatlanok víz és szennyvízelvezetés engedélyezési tervéhez.

A kivitelezési munkák megkezdése előtt, a terület felbontásához, a közútkezelői hozzájárulást meg kell kérni.

Hévíz, 2012. december 18.

Tisztelettel:

Papp Gábor
polgármester

HÉVÍZ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA VÁROSFEJLESZTÉSI ÉS ÉPÍTÉSÜGYI OSZTÁLY

8380 Hévíz, Kossuth Lajos u. 1. Pf.: 106 • Levelezési cím: H-8381 Hévíz, Pf.: 120
Telefon: +36 83 500 812 • Fax: +36 83 500 814
kabinet@hevizph.hu • www.heviz.hu, www.hevizpolgarmestere.hu

Hévíz. Dr. Strecken Ottó köz. hrsz.: 1631, 1630

Hévíz leg. felvétel - tervezési terület



Strecker Ottó köz

