



RÉVBE ÉRÜNK EGYESÜLET
*Halásztelep, Kenderföld, Kopaszhegy és
Cserhegy lakosainak és nyaralóinak civil
egyesülete*

8237 Tihany, Kenderföld utca 19.
www.revbeerunk.hu
E-mail: revbeerunk@revbeerunk.hu

Lehoczky Zsuzsanna Főépítész részére
Dr. Nagy Rusztem Zoltán Jegyző
Tószoki Imre Polgármester részére
Képviselő-testületi tagok részére
Másolatban kapja:
Németh Zsolt Állami főépítész
Nyíri Viktor – Félsziget Resort Kft.
Ferik Tünde – Völgyzugoly Kft.

Tárgy: Révbe Érünk Egyesület észrevételei a 2024. februárban kézhez kapott település rendezési szerződés javaslatot illetően

Tisztelt Főépítész Asszony, tisztelt Polgármester Úr, tisztelt Jegyző Úr és Képviselőtestületi Tagok!

Alulírott **Rutainé Hatvani Andrea**, mint a **Révbe Érünk Egyesület** (székhely: 8237 Tihany, Kenderföld utca 19.; nyilvántartási szám: 19-02-0003975; postai cím: 8237 Tihany, Kenderföld utca 19.; e-mail: revbeerunk@revbeerunk.hu) („**Egyesület**”) önálló képviseleti joggal rendelkező elnökségi tagja, az Egyesület képviseletében ezúton az alábbi észrevételeket

nyújtom be a Tisztelt Önkormányzathoz a 2024. februárban kézhez kapott település rendezési szerződés javaslattal kapcsolatban.

1. Az Egyesület célja

Egyesületünk 2021. márciusában azzal a céllal jött létre, hogy Tihany község Halásztelep, Kenderföldek, Kopaszhegy és Cserhegy területének („**Működési Terület**”) lakosai és nyaralói hatékonyabban léphessenek fel érdekeik érvényesítése érdekében az őket is érintő önkormányzati, illetve államigazgatási döntések kapcsán, valamint természetvédelmi és környezetvédelmi szempontokat érvényesítsen.

Az Egyesület felvállalt, alapszabályban rögzített feladatai és célkitűzései közé tartozik, hogy az Egyesület a tagság érdekeinek képviselete érdekében ügyfélként kapcsolódjon be a Működési Területet érintő beruházásokhoz kapcsolódó eljárásokba és közbenjárjon a Működési Terület természeti értékeinek megőrzése, valamint élhető és hosszú távon fenntartható környezetének kialakítása érdekében.

Az Egyesület elkötelezett amellet, hogy az új település rendezési szerződés a környék jelenlegi beépítéséhez és Tihany jellegéhez illő, családi házas, nyaralóházas beépítést tegyen lehetővé. Meglátásunk szerint a fejlesztő által kezdeményezett HÉSZ módosítás ebbe az irányba mutat, jól eladható, minőségi villák építését lehetővé tevő, nem zsúfoltan beépített üdülő telkek kialakítását célozza meg.



RÉVBE ÉRÜNK EGYESÜLET
*Halásztelep, Kenderföld, Kopaszhegy és
Cserhegy lakosainak és nyaralóinak civil
egyesülete*

8237 Tihany, Kenderföld utca 19.
www.revbeerunk.hu
E-mail: revbeerunk@revbeerunk.hu

Azonban ezen cél elérése érdekében a szabályozás alapos átgondolása indokolt, elkerülvén a kiskapuk kihasználásával esetlegesen megépítésre kerülő, oda nem illő, túl nagy épületeket, vagy a túlszűfolt, a környéket túlságosan terhelő beépítést.

2. Észrevételek a település rendezési szerződés tervezetéhez

a) Kenderföldek egységben kezelése

A Kenderföldek hozzávetőlegesen 10 hektáros területen terül el, melynek körülbelül a felét foglalják el a Fél-sziget Resort Kft. tulajdonában álló ingatlanok. Meglátásunk szerint a területet egységében kell kezelni, a HÉSZ módosításakor nem lehet figyelmen kívül hagyni a Kenderföld beerdősödött részét sem.

2021. november 3. napján a főépítész asszonynak címzett levelünkben kifejtésre került, hogy a Kenderföldek területére egységes környezettanulmány elkészítése szükséges, egyben kérelmeztük a területre vonatkozó hasznosítási terv elkészítését a teljes területre. Ezen álláspontunkat továbbra is fenntartjuk.

Véleményünk szerint a Fél-sziget Resort Kft. által kezdeményezett HÉSZ módosítás ne csupán egy kiragadott területet, hanem az egész környéket vegye figyelembe - melyben vizsgálják a természetvédelmi szempontból értékes területeket is -, ezzel biztosítva a rendezett környezet fenntartását, az értékes területeket megőrizve történő beépítést.

Fontosnak tartjuk továbbá egy olyan teljeskörű telepítési tanulmányterv készítését, melyet a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet ilyen esetekben ajánl. Ennek segítségével jobb rálátás nyílna arra, hogyan fog beilleszkedni a beruházás a jelenlegi környezetbe.

b) Különleges szabadidő központ övezeti besorolás

A jelenleg hatályos HÉSZ a Tervezési területet Különleges beépítésre szánt területként tartja nyilván, K-szk1 és K-szk4 övezetként, amely a „elsősorban a turizmus létesítményeinek elhelyezésére szolgál”, abban önálló lakóépület nem helyezhető el.

A kézhez kapott településrendezési szerződés tervezetében a tervezési terület továbbra is K-szk Különleges övezetként kerül megjelölésre, „Szabadidő központként” is jelölve, ugyanakkor kizárólag lakófunkciót terveznek létrehozni rajta. Tervezett beépítési sűrűsége (0,45) viszont a Tihany településszerkezeti tervében a K-szk területre előírt értékhez (0,5) esik közel és nem a környező területekre jellemző 0,2 értékhez.

Ennek elkerülése érdekében javasoljuk, hogy ezen terület is az Üh besorolást kapja meg, ami a szomszédos területekre is irányadó, figyelemmel az Üh övezeti besorolás beépítési paramétereire a szomszédos területeken.



RÉVBE ÉRÜNK EGYESÜLET
*Halásztelep, Kenderföld, Kopaszhegy és
Cserhegy lakosainak és nyaralóinak civil
egyesülete*

8237 Tihany, Kenderföld utca 19.
www.revbeerunk.hu
E-mail: revbeerunk@revbeerunk.hu

c) Beépítési paraméterek

A tervezett 15 méter minimális szélességű telekméret nadrágszíj telkeket eredményezne, amin – az ígért szabadon álló beépítést és ezzel megfelelő oldalkerteket feltételezve - 7,5 méter utcafronti széles, 24 méter mély és 7,5 méter számított építmény magasságú (helyenként 9 méter homlokzat magasságú) magas épületek megépítésére lenne lehetőség. Összevetve a környező területen már meglévő telkekkel, kisebb területen jelentősen nagyobb beépítési sűrűségekre nyílik lehetőség.

Ezen paraméterekkel 5 lakásos társasházak is építhetők telkenként (földszinten 2 darab bruttó 90 m², emeleten 2 darab lakás erkéllyel és felettük egy penthouse ingatlan). Ha ez mind a 45 telken megvalósul, az 225 új lakás megépítését jelentené, Tihany pedig nem társasház falu, annak összképét jelentősen rontaná.

Az Egyesület nem támogatja a magas beépíthetőséget. 9 méteres homlokzat magassággal 3 szintes ház könnyedén kialakítható, ami nem felel meg a módosított beépítés alacsony szintszámú, villaszerű épületek igényeinek. A probléma megoldására javasoljuk a szinterület mutató csökkentését. Ennek mértéke jelenleg 0,45, meglátásunk szerint 0,3-ra történő csökkentése megoldást jelenthet. Ez nagyságrendileg illeszkedne Tihany településszerkezeti tervében a környező hétvégi házas (Üh) övezetekre érvényes 0,2 értékhez, másrészt a maga a telepítési tanulmányterv is „telkenként 300 m² hasznos alapterületű házakkal” számol.

Egy telken - függetlenül annak méretétől - 1 db épület építhető, mely maximum két rendeltetési egységből állhat, azzal a további megkötéssel, hogy a maximális bruttó területe az épületnek is korlátozásra kell, hogy kerüljön, amint az a 2023. november 30-i képviselőtestületi döntés alapján rögzítésre került. Ezek a korlátok nem kerültek nevesítésre a Településrendezés szerződésben.

Továbbá kedvezőbb tömeg-, tér arányú épületek megvalósítása jöhetne létre meglátásunk szerint a kialakítható legkisebb telekszélesség 18 méterre történő növelésével és a beépíthetőség 10%-ra csökkentésével.

Indokoltnak látjuk és javasoljuk a telekhatárra történő építés megengedhetőségének rendezését is, jelenleg nem világos, hogy telekösszevonás esetén lehetséges-e telekhatárra építkezni, és ezzel egy nagyobb épület felépítését megvalósítani, mely településképileg nem kívánatos.

d) Helyszínrajzi elrendezés

Álláspontunk szerint a tervezetten kialakításra kerülő nadrágszíj telkek a múlt század letűnt várostervezési irányát képviselik, érdemesebb lenne más telek alakzatot kialakítani, a mai építészeti trendeknek megfelelően, ötletes, izgalmas elrendezésben gondolkodni. Ezzel elősegítve az elegánsabb, modernebb épületek kialakítását, ami növelné azok eladhatóságát. Ugyanakkor a jelenlegi telepítési tanulmánytervben több, funkcionálisan korlátozott használhatóságú háromszög vagy éppen hétszög alakzatú telek is megtalálható.

e) Az újonnan kialakítandó telkek megközelítésére alkalmas út



RÉVBE ÉRÜNK EGYESÜLET
*Halásztelep, Kenderföld, Kopaszhegy és
Cserhegy lakosainak és nyaralóinak civil
egyesülete*

8237 Tihany, Kenderföld utca 19.
www.revbeerunk.hu
E-mail: revbeerunk@revbeerunk.hu

Fontosnak tartjuk a beruházási terület megközelítésére alkalmas út rendezését a HÉSZ módosításban. Az Egyesület egyeztetéseket folytatott a Beruházóval, aki egyetértett abban, hogy a terület megközelítését a beruházás megvalósítási fázisa során a 1852/2 parti főútról induló, nyomvonalában már megkezdett 1841/4-es útról szükséges rendezni. A másik lehetséges opció a Kenderföld utca, ami meglátásunk szerint erre alkalmatlan, tekintve, hogy a tihanyi kerékpárút része, egy sáv nyomvonalal rendelkezik az autók és a kerékpárok részére együttvéve, így szélesítés és korszerűsítés után sem tudná ezt a funkciót ellátni.

Javasoljuk tehát, hogy a HÉSZ módosításba és az azt megelőző szerződésbe kerüljön bele a 1841/4 út kiépítésének módja, költségtervezete.

Nem világos ugyanakkor, hogy az üzemeltetési fázisban honnan lesz lehetséges a terület megközelítése. A telepítési tanulmányterv a területen „magánutakat” jelöl, amelyek 2 helyen az 1841/4 útba, 1 helyen a Kenderföld utcába csatlakoznak. A 3 hely közül 2 esetben „kapu” is szerepel a rajzokon, 1 helyen nem. Szükséges annak rendezése, hogy a település szerkezetébe illeszkedő utak jönnék létre, vagy elzárt lesz terület; és ennek megfelelően szükséges a terület megközelítését is biztosítani.

f) Közmű tanulmányterv

Közmű tanulmányterv készítése meglátásunk szerint jelen esetben elengedhetetlen.

Első lépésként indokolt a regionális közmű és hulladék szolgáltatóktól nyilatkozat beszerzése, melyből kiderül, hogy kapacitásában elbírja-e a közmű a tervezett beépítést, valamint annak előírását, hogy milyen további közmű kiépítést írnak elő a telken belül és kívül, ennek költségei hogyan oszlanak meg. A közművek kapacitásának vizsgálatakor a teljes tervezési terület szükségleteit egy egységben kell kezelni.

g) Vízrendezés

A vízvezetés fontos kérdés, tekintve, hogy a Kenderföldök mély fekvésű terület, a környék vízügyi gyűjtőterülete. A teljes felparcellázás eredményeként a csapadékvíz összegyűjtése veszélybe kerülhet. A Balaton magas vízszintje esetén a terület a feltorlódott víztől mocsarassá és csúszásveszélyessé válik. Ennek megfelelően a Kopaszhegy teljes területe csúszásveszélyes területnek minősül.

Ennek ellenére kiépített csapadékvíz elvezető hálózat nincsen a környéken, noha Tihany HÉSZ kifejezetten előírja ezt a 36. § (1) ca) pontjában „minden 0,5 ha-t meghaladó telekterületű beruházás esetén”, illetve cb) pontja „új telekosztás esetén”.

A HÉSZ 35. § 4. pontja alapján belvíz veszélyes helyen csak a vízrendezést követően, a terület belvízmentességének megoldását követően lehetséges építkezni, földtani veszélyforrásra tekintettel.

3. Összegzés

Összefoglalva meglátásunk szerint a település rendezési szerződés tervezete a családi házas, nyaralóházas beépítés célja felé halad, azonban a 2. pontban kifejtett témakörök rendezése feltétlenül szükséges azok megvalósulásához.

A településrendezési szerződésnél megfelelő szövegezésre és biztosítékok beépítésére van szükség. A településrendezési szerződés beépítési paraméterekre vonatkozó része



RÉVBE ÉRÜNK EGYESÜLET
*Halásztelep, Kenderföld, Kopaszhegy és
Cserhegy lakosainak és nyaralóinak civil
egyesülete*

8237 Tihany, Kenderföld utca 19.
www.revbeerunk.hu
E-mail: revbeerunk@revbeerunk.hu

nem tükrözi teljeskörűen és átlátható módon az eddig a fejlesztő és Tósoki Imre polgármester úr által is kommunikált irányokat így többek között például azt sem, hogy egy telken egy, a környező beépítési módhoz igazodó épület valósuljon meg.

A településrendezési szerződés további szakmai kiegészítése kapcsán fenntartjuk a 2024. február 18-i levelünkben foglaltakat és támogatjuk dr. Cseri Zsuzsanna egyesületi tagunk 2024. február 22-i nyílt levelében foglaltakat. **Kérjük, hogy a T. Önkormányzat a Településrendezési szerződés tervezetének megvitatásánál és végleges kialakításánál vegye figyelembe a hozzá beérkező észrevételeket. Tekintettel a fentiekre, amint azt korábban jeleztük a további egyeztetésekre egyesületünk készen áll.**

Kelt: Budapest, 2024. február 27.

Megköszönve bizalmukat,
tisztelettel,

Révbe Érünk Egyesület
Rutainé Hatvani Andrea