

JEGYZŐKÖNYV

amely felvételre került a Tihany 1841/27 és 28 számú ingatlanok területét érintő HÉSZ módosítás kezdeményezés és kapcsolódó Településrendezési szerződéstervezet kapcsán tartott egyeztetésről

A Jegyzőkönyv felvételének időpontja és helye:

Tihany, Tihanyi Hajós Egylet, 2024. március 21. 10.00 órától 13.30-ig

Tárgya: A Tihanyi Önkormányzat (Önkormányzat), a Fél-sziget-Resort Kft., mint ingatlantulajdonos és fejlesztő (Fél-sziget Resort) képviselői, a Révbe Érünk Egyesület (RÉE), a Magyar Természetvédők Szövetsége (MTVSZ), valamint a Halásztelepi, Kopaszhegyi és Kenderföldi Civil Társaság (HKK CT) részvételével folytatott egyeztetés a Tihany 1841/27 és 28 számú ingatlanok területét érintő HÉSZ módosítás kezdeményezés és kapcsolódó Településrendezési szerződéstervezet kapcsán

Egyeztetésen való részvétel módja: személyesen, illetve ZOOM segítségével online módon

Jelen vannak:

(i) Tihanyi Önkormányzat/Tihanyi Polgármesteri Hivatal részéről:

Dr. Nagy Rusztem Zoltán jegyző (személyesen)
Lehoczy Zsuzsanna főépítész (személyesen)

(ii) Fél-sziget-Resort Kft. részéről:

Dr. Nyíri Viktor Dávid ügyvezető (személyesen)
Kovács Gábor építész (személyesen)
Koritsánszky Márk projektvezető (személyesen)
dr. Kiss Patrícia ügyvéd (személyesen)

(iii) Révbe Érünk Egyesület (RÉE) részéről:

Korda Péter elnökségi tag (személyesen)
dr. Cseri Zsuzsanna elnökségi tag (személyesen)
Haris György egyesületi elnök (online)
Rutai Andrea elnökségi tag (online)
dr. Puskás Attila egyesületi tag (online)

(iv) Magyar Természetvédők Szövetsége (MTVSZ) részéről

Ilosvay György herpetológus, az MTVSZ elnökségének tagja (személyesen) – a 12.30 perckor elköszönt a résztvevőktől és távozott a vonatindulás miatt

(v) Halásztelepi, Kopaszhegyi és Kenderföldi Civil Társaság (HKK CT) részéről

Juhász Balázs tag (személyesen) - 12.30 perckor elköszönt a résztvevőktől és távoznia kellett, miután Ilosvay Györgyöt ő vitte ki a vonathoz

(vi) További jelenlévők

Dr. Tóth Judit önkormányzati képviselő (személyesen)
Bartus Sándor önkormányzati képviselő (személyesen)
Juhász Gábor önkormányzati képviselő (személyesen)

1. Haris György az RÉE elnöke köszönti a jelenlévőket és kéri az együttműködésüket abban, hogy a személyes és online jelenlét egyidejűsége miatt a jelenlévők várják meg, ameddig a személyesen jelenlévő Korda Péter RÉE elnökségi tag, mint az egyeztetés levezető elnöke megadja a résztvevők

számára a szót. Mindenki lehetőséget kap az álláspontja kifejtésére, illetve az egyeztetésen résztvevők rögzíthetik írásban az észrevételeiket a felvételre kerülő jegyzőkönyvben, melyet Haris György kéri, hogy a személyesen résztvevő egyeztető partnerek írjanak alá. Haris György a résztvevők elnégését kéri, hogy a jelen jegyzőkönyv mellékleteként csatolt, a RÉE által összeállított anyagot csak most tudták átadni a résztvevők számára nyomtatott formában (e-mailben is megküldésre kerül, minden résztvevő számára, aki kéri), de mivel a Településszerkezeti terv egységes szöveges részeit csak 2024. március 19-én késő délután kapta kézhez a RÉE, ezért korábban nem volt mód az anyag véglegesítésére és a RÉE elnöksége által történő megvitatásra.

Haris György kéri az egyeztetésen résztvevők hozzájárulását a fenti eljárási rendhez és megkérdezi, hogy hozzájárulnak-e a jelenlévők, hogy a ZOOM keretében hangfelvétel készüljön, azzal, hogy minden hozzászólónak jogában áll, hogy jegyzőkönyvön kívüli észrevételt téve a saját felszólalásánál a felvétel kikapcsolását kérje és kizárólag az általa kérték kerüljenek a jegyzőkönyvbe belefoglalásra.

Természetesen minden résztvevőnek lehetősége van arra, hogy a mai egyeztetést követően írásban részletesen kifejtse az álláspontját vagy további javaslatokat tegyen, Haris György kéri azonban, hogy az egyeztetésben résztvevők e-mail útján ezen észrevételeiket küldjék meg egymásnak.

2. Haris György jelzi a jelenlévők számára, hogy Korda Péter levezető elnök és dr. Cseri Zsuzsanna összefoglalja az egyeztetés indításaképpen a RÉE álláspontját, mely teljes terjedelmében a jelen jegyzőkönyv mellékleteként kerül csatolásra.
3. Jelenlévők megállapodtak, hogy az egyeztetésen elhangzott álláspontokat és észrevételeket részletesen tartalmazó jegyzőkönyvet dr. Cseri Zsuzsanna az elkövetkező napokban elkészíti és kiküldi a jelenlévő felek képviselői számára, melyhez észrevételeket tesznek, majd annak véglegesítését követően az a résztvevők által aláírásra kerül.
4. Korda Péter jelezte a jelenlévőknek, hogy az egyeztetésen elhangzott Félisziget Resort Kft. által újonnan javasolt, a részletes jegyzőkönyvben pontosan nevesített beépítési paramétereket és a TRSZ módosítási javaslatokat érintően az egyesület részéről közgyűlést kell összehívni, mert az elnökség mandátuma közgyűlési határozathoz kötött. A RÉE közgyűlés 15 napra hívható össze.
5. Felek a jegyzőkönyvre az észrevételeiket e-mail útján teszik meg, lehetőleg korrektrázott formában.

Az egyeztetésen elhangzott álláspontokat és azok ütköztetését részleteiben tartalmazó, de nem szó szerinti jegyzőkönyv a több, mint 3,5 órás egyeztetésről

Korda Péter (KP) – RÉE részéről, mint levezető elnök üdvözli a jelenlévőket, kéri, hogy az Önkormányzat részéről, a Félisziget Resort Kft., valamint a többi résztvevő részéről jelenlévők mutatkozzanak be (*Bemutakozás megtörténik, Cseri Zsuzsanna rögzíti a jegyzőkönyvben a jelenlévőket*). Tájékoztatja a jelenlévőket, hogy a RÉE részéről ő és **Cseri Zsuzsanna (CSZS)** képviseli személyesen a RÉE-t. A résztvevőknek kiosztja a kinyomtatott RÉE által készített összefoglalót, ami a jelen jegyzőkönyv mellékleteként is csatolásra kerül, jelezve, hogy az elküldésre is kerül, arra az esetre, ha valakinek nem jutott, illetve további példányok nyomtathatóak ki.

KP (RÉE): A megbeszélést a településrendezési szerződés (továbbiakban: **TRSZ**) kapcsán tartjuk, különös tekintettel arra, hogy a HÉSZ módosítás körüli anomáliák, vagy pontosabban eltérő álláspontok ütköztetésre kerülhessenek.

Próbáltuk feltárni és végig gondolni a telekre (*Megj. szerk: Tihany 1841/27 és 1841/28 hrsz, eredetileg 1843/23 hrsz*) vonatkozó szabályozás történetét, mely során mi magunk is folyton újabb és újabb elemekre bukkantunk, ami kicsit magyarázza is ezt az elhúzódo és folyamatosan változó beruházói, fejlesztői álláspontot, mely során a fejlesztés próbálja megtalálni azt a modus vivendi, amivel megfelel a szabályozásnak és az egyéb összes körülménynek és nem utolsósorban a helyiek érdekeinek. Ebben a folyamatban ott van az önkormányzat, akinek úgy kell szerződnie, hogy ebből később se legyen gond. Több oldalról alátámasztva jelen pillanatban úgy látjuk, hogy a jelenlegi helyzet nem alkalmas a szabályozásra és arra, hogy a településrendezési szerződést (TRSZ) erre hivatkozva kössük meg és bízzunk abban, hogy a HÉSZ módosítással ezek az elképzelések. Felolvasva a kezükben lévő bevezetésből, nagyon fontosnak tartjuk a Kenderföldök egységes kezelését. E tekintetben ismerjük a Fél-sziget Resort Kft. véleményét, mely arra hivatkozik, hogy ő nem az egész területet vásárolta meg, csak a két hivatkozott helyrajzi számú ingatlant. Azt azonban tudjuk, hogy a HÉSZ szabályozás alapján mindkettő különleges övezetbe tartozott és tartozik, és ha a beépítés, a HÉSZ módosítással folyamatosan változna, akkor egy teljesen eltérő, az eredetitől eltérő cél valósulna meg, mint ami az Önkormányzatnak és Tihany településnek az érdeke. Rátérve a lényegre ez a fajta jelenlegi különleges övezet szabályozás teljesen kizárja az önálló lakóingatlanok építését. Ezt a jelenleg tervezett HÉSZ-módosítással szabályozni mondhatni jogszabályellenesnek tekinthető. Az Önkormányzat túlterjeszkedik a lehetőségeken, amikor HÉSZ paraméter változtatás útján akar lakóingatlanok építésére lehetőséget adni a különleges övezetben.

A Kenderföldök egységes kezelésével kapcsolatosan a következő a véleményünk. A helyi lakosság jogos igénye, hogy teljes egészében, a kumulatív hatások figyelembevételével megismerhesse, milyen terület használat tervezett a Kenderföldök tágabb értelemben értelmezett 25 hektáros területén, ami egy nagyon nagy terület, a Tihanyi Hajós Egylettől egészen a révig terjedő rész, az eredeti szabályozástól kezdődően. Csak akkor tudjuk egy ebből kiragadott részterület terhelhetőségét felelősségteljesen meghatározni, ha ismerjük a vele szerves földrajzi, urbanisztikai egységet alkotó terület több részterületének tervezett igénybevételét.

A Révbe Érnék Egyesület már 2021-ben kérte ennek elvégzését, tehát az egységes kezelésnek a vizsgálatát, azóta se született erre igazi válasz és nem is történt meg ez a vizsgálat.

Ezzel szorosan összefügg a beépítetlen területek övezeti besorolása, ez itt elolvasható, nem olvasom fel, de mindezt mindenkinek lesz ideje áttanulmányozni, viszont ugyanilyen fontosnak tartom az egységes kezelés mellett, hogy szóban is megemlítssem, a beépítésre nem szánt természetvédelmi területeknek a sorsát. Mind a Fél-sziget Resort Kft. tulajdonában álló telkek, mind a környező területek igen heterogén megjelenésű képet mutatnak, amelynek tényét eddig semmilyen beépítési tanulmányterv nem vette figyelembe. Található köztük degradált, rehabilitációt igénylő beépítésre alkalmas területek, jele pedig K-SZK (*Megj.: Különleges – szabadidő központ*) besorolásban, valamint emberi használatra alkalmas kertészeti jellegű közpark területek, ZKT besorolásban, illetve természetközeli, a beavatkozástól megkímélendő területek, ZKK besorolásban. Ezek lehatárolása a megfelelő szakmai szervezetek bevonásával történt, a Magyar Természetvédők Országos Szövetségével és a Tihanyi Horgász Egyesülettel stratégiai megállapodása van egyesületünknek a terület kezelőjeként jogszabályilag kijelölt Balatonfelvidéki Nemzeti Park álláspontját még szakmailag mértékadónak tudjuk elfogadni. Ehhez kapcsolódik, hogy véleményünk szerint részben a természeti és földrajzi adottságai miatt kerülhetett annak idején különleges besorolásba a Kenderföldök terület.

A Cser-hegy és a Kopasz-hegy földtani veszélyforrás, kettős-hármas kategóriába tartozik, azaz földmozgással, földcsuszamlással súlyosan veszélyeztetett területek, a Kenderföldök pedig ezen területek alatt elhelyezkedő lápos jellegű vízgyűjtő területe. Ennek feltöltése, túlzott beépítése a hivatkozott OTÉK 24 § 1/A és B pontjai értelmében szintén magyarázatot szolgálnak arra, hogy miért K-SZK lett az övezeti besorolás. Ez természetesen részünkről csak egy vélemény, azért is mondtam, hogy magyarázatul szolgál nekünk erre. A terület egységes környezeti vizsgálatokor a vizek vízgyűjtő területének megváltoztatásának hatására különös tekintettel kell eljárni, a meglévő ingatlanállomány

védelme érdekében. Mindezekon kívül, ahogy a területen most is látszik, azt a Balatonfelvidéki Nemzeti Park területén élő állatok használják mind élőhelyül, mind itt járnak le inni a Balatonhoz. A terület túlzott megváltoztatása erre is indokolatlanul nagy hatással lenne. Tehát úgy gondoljuk, hogy a jelenlegi szabályozás, ez a K-SZK szabályozás, ezeket mind figyelembe vette. Pontosan nem tudjuk, mert nincs meg nálunk minden anyag, hogy mi alapján, milyen segédanyagok, vagy tanulmányok alapján alakult ez ki, de tény az, hogy ezek figyelembe lettek véve, azért is különleges övezetként lett kijelölve.

Nem beszélek most a döntés előkészítéséről és a döntéshozók személyéről, de erősen benne vagyunk még egy tárgyalásos szakaszban, legalábbis én úgy érzem, elhamarkodott döntést nagyon meggondolandó hozni, itt a szerződéskötésre (*Megj: TRSZ*) gondolok, és miután választások előtt is vagyunk, az sem biztos, hogy mire döntéshozatal történik, nem lesz-e változás a képviselő-testületben, változik-e az önkormányzati vezetés.

KP (RÉE) folytatás: Szeretnék a gazdasági hatásokról is beszélni, mert bár én nem voltam ott ezen az utolsó, viharos képviselő-testületi ülésen, de az látszik, hogy a gazdasági hatások tekintetében sem volt egyhangú a résztvevőknek a véleménye, ez alatt értem azt a bizonyos 45 db telekből és az ott épülő házakból befolyóan elvárt sok millió adóforintot. Az anyagunkban van egy kisebb számítás, ami alapján képviselő-testületi ülésen elhangzott összeg talán túlbecsült és az is talán kijelenthető, hogy az első pillantásra sok millió forintnak tűnő bevétel nem lehet olyan jelentős a tihanyi költségvetésben.

KP (RÉE) - Összefoglalva: a Révbe Élünk Egyesület (RÉE) működésének a három éve alatt többször kinyilvánította, hogy elsősorban tárgyalásos úton szeretné rendezni a Kenderföldek sorsát. Örömmel szolgált, hogy 2023. őszén egyeztetés kezdődött a témában, amely során kompromisszumkészséget mutattunk több témában, különösen a beépítési arányokat illetően, jelezve ugyanakkor, hogy a további többoldalú megbeszélések szükségesek még a pontos részletek kidolgozására, úgy mint például a telekosztás, az összevonások kérdése, épület magasság, egy telken álló épületek száma, természetvédelmi szempontok szabályozása. Az egyesület tagsága egyhangúlag arra hatalmazta fel az elnökséget és a jelenlévő képviselőjét, hogy a Kenderföldek beépíthető területei a hétvégi házas, üdülő övezet előírásait képviselje, mert a környező beépítési területek is ilyen építési övezetbe tartoznak, így hiszünk benne, hogy létezik olyan kompromisszumos és jogszerű megoldás, amely mind tihanyi helyi közössége és a félsziget egésze számára is előnyökkel jár, az élővilág sem szenved jelentős hátrányt és a befektető ingatlantulajdonos számára is profitábilis lehet. Ehhez azonban le kell folytatni a fent említett szempontrendszer szerinti folyamatokat, különös tekintettel egy szabályosan elkészített, egységes, előzetes környezetvédelmi hatásvizsgálatra, egy HÉSZ módosítására az érintettek bevonásával és az eljárási folyamatok során ügyfélként való befogadására. Ennyit szerettem volna előzőleg elmondani, ami összefoglalja az egyesület véleményét preambulum-szerűen és a kolleganóm pedig hasonlóan össze kívánja foglalni a jogi részt. Azt akarom kérdezni, hogy mi a véleményük arról, hogy mondjuk el mi a magunkét és utána észrevételezik azt, akár, vagy természetesen szünettel is, hogy legyen idejük az írásos anyagokat elolvasni, amiben minden benne van. Időnk van, kívárujuk mindenkinek a hozzászólását. Amint Haris György is jelezte kérem a jelentkezésüket, hogy egy moderált beszélgetés legyen az egészből. Mindent írásba foglalunk, amit a jelenlévő felek írásba szeretnének foglalni. Mi a magunkét elmondtuk, le is írtuk, tehát én azt gondolom, hogy most, írásba lehet az álláspontokat foglalni, jegyzőkönyvszerűen, de természetesen semmi akadálya az utólagos kiegészítésnek. Nagy eredménynek tartanánk azt, hogyha ami itt elhangzott és mindenki elmondott véleménye belekerülne egy a három fél, az Önkormányzat, a Félsziget Resort és az egyesületünk által összeállított jegyzőkönyvbe, amint minden fél, egy személy aláír. Mi a véleményük? Folytassuk mi, vagy pedig elmondják a bevezetéssel kapcsolatos észrevételüket?

Cseri Zsuzsanna (CSZS) – RÉE – minden résztvevő elmondhatja a saját álláspontját, ami rögzítésre kerül. a jegyzőkönyv kiküldése során mindenki észrevételeket tehet.

Juhász Balázs (JB) - MTSZ és HKK CT részéről: Egyetért Korda Péter (KP) által kifejtettekkel, hogy a HÉSZ módosítást érintően minden fél nyugodtan tárgyalva, kifejtheti a véleményét a Kenderföldek területére

vonatkozó környezetvizsgálati hatástanulmány elkészülte és az azt követő átfogó HÉSZ módosítás folyamata során. A RÉE által megfogalmazott üh övezettel nem ért egyet. Tehát a környezetvédelem szükségességében eltér a véleményünk.

Kovács Gábor (KG) - Fél-sziget Resort Kft. részéről: bemutatkozik a Fél-sziget-Resort részéről, mint építész. Álláspontja szerint a meghallgatott történeti összefoglalóban olyan feltételezések is vannak, melyekkel nem értenek egyet. 1990 óta fejlesztési terület a tulajdonunkban álló terület. Láthatóan a mai települési önkormányzat hosszútávú szándéka, hogy itt valamiféle beruházás megvalósuljon. A különleges övezet ki volt már szabályozva, amikor tulajdonossá váltak.

A terület már ki volt szabályozva, amikor idekerültünk ezzel a szabályozással, ugyanezekkel a paraméterekkel, egyetlenegy paraméter volt, amit mi kértünk módosítani és meg is történt, ez a minimum telekméretre vonatkozott, amikor a minimális 15.000 nm-es teleknagyságot levitték 7.000 nm-re a beruházás ütemezhetősége miatt. Tudják, hogy önálló lakóingatlanok nem helyezhetőek el, de az nem zárja ki egyébként lakóépületek létesítését.

Amikor megvettük a telket, készítettünk egy beépítési tanulmánytervet, jó beruházóként megnéztük, hogy mi a maximális beépíthetőség. Ebből az jött ki, hogy egy 463 rendeltetési egységes beépítés megvalósulhatna jogszabályszerűen, tehát teljesen a helyi építési szabályoknak megfelelően. Az Önkormányzat nyilvánvalóan tudta, hogy ilyen beépítési volumen van, mi is láttuk, hogy a beépítési paraméterek mit engednek meg, ebből ki is alakult egy koncepció.

Ezt követően már az Önkormányzat kérte, hogy azért fékezett habzású legyen ez a beruházási igény és jelentős visszalépést tettünk, így a jelenlegi építési engedélyezési fázisban szüneteltetés alatt van egy 293 rendeltetési egységes beruházás, ez az, ami már egyébként egy tervezett telekalakításra ráépített koncepció. Majd ezt kezdte ugyanígy a fricskákat kapni és az észrevételeket több oldalról, mind az önkormányzat, mind az önök részéről is. Így kezdtük el teljesen újra gombolni a történetet, azt néztük, hogy meg lehet-e találni a közös hangot. Az, hogy villaépületekben gondolkodjunk kívülről jött, ezt figyelembe véve kialakítottunk egy új koncepciótervet, ami most beépítési tanulmánytervként szerepel az Önkormányzathoz beadott kérelmünkben.

Ez 45 telekre osztott koncepció, jelentősen csökkentett beépítési paraméterekkel bíró KSZK övezetbe besorolt, HÉSZ módosítási kérés. Azt értjük egyébként, hogy továbbra is ellenézés van. Azt szerintem kijelenthetjük egyértelműen, hogy az üdülőházas övezet számunkra teljesen kizárt kategória és nem a paraméterek miatt egyébként elsősorban, hanem, mert ahogy mindenki tudja a lakóépületnek 5%-a az ÁFA-ja, míg az üdülőépületnek 27%. Lakóépületeket akarnak fejleszteni ahhoz próbálják megtalálni a megfelelő paramétereket.

A 2024. novemberében benyújtott telepítési tanulmányterv szerint a beépítési paraméterek: 18%-os maximális beépíthetőség, 7,5 méter maximális épületmagasság, 9 méter homlokzati magasság, 60%-os zöldfelületi mutató és 0,45 szintterületi mutató volt (ez utóbbi korábban nem szerepelt a HÉSZ-ben).

Most azért vagyunk itt, hogy egyébként találjunk megoldást, mi azt gondoljuk, hogy ha ez a KSZK egyébként kifogásolható, akkor rendes lakóövezeti besorolásban gondolkodjunk, a beépítési tanulmányterv mutatja azt, ami inkább ilyen kertvárosias beépítés, ebben az irányban tudnánk tovább elmozdulni, ami tisztazza ténylegesen a funkcióját akkor a teleknek, a beépítési paraméterek jelentős csökkentése mellett. A beépíthetősége csökkent, tehát az a fajta kérés, hogy vizsgáljuk meg akkor, hogy milyen hatással lesz a beruházás egyébként a teljes 25 ha-os területen, azt fogja hozni, hogy ez a több ponton csökkentett beépítés kevésbé befolyásolja majd a környezetet, mint hogyha az eredeti, jelenleg hatályos szabályozási tervvel egy sokkal nagyobb beruházás valósult volna meg. Ez egy erős visszalépés.

KP (RÉE): A probléma, hogy a különleges szabadidő központ övezeti besorolása nem tágítható.

KG (Félsziget Resort): nem ragaszkodunk a különleges övezethez.

KP (RÉE): Az övezeti besorolás változtatása több éves folyamat

KG (Félsziget Resort): Az eljárási rend hatósági oldalról nem tart évekig. Nemcsak ütköztetni szeretné m az álláspontokat, hanem a mai napon megállapodni a beépítési paraméterekben.

KP (RÉE): az ütközési pont, hogy ez a HÉSZ módosítás nem alkalmas az eredeti szabályok felülírására. Mi most nem méreteken, négyzetméterben, meg szélességben szeretnénk paramétereikről beszélni, mert nem alkalmas a HÉSZ módosítás ennek az egész ügynek a feloldására. Csak a jelenlegi HÉSZ módosítás jogszerűségéről beszélünk. Tehát ez az alapvető ütközési nagy pontunk, hogy ezt HÉSZ módosítással, ezt a beruházást ilyen mértékben, ennyire eltérve az eredeti szabályozástól nem lehet kezelni. Átadom a szót Zsuzsának a jogi megközelítés végett.

CSZS: A 2024. november 30-i képviselőtestületi üléshez és a Telepítési tanulmánytervhez kapcsolódóan, annyi kiegészítést fűznék, hogy a telekparcellázási szándék mellett vállalták az építési paraméterek között a teljes területre a telkenként az egy db épületet, ami maximum két rendeltetési egységet tartalmazhat és maximum 180 nm épület területet/telek.

Nekünk két alapvető problémánk volt, amikor bekapcsolódtunk. Az egyik a beépítés lehetőségéről, a beépítési paramétereikről való egyeztetés, novemberben még nyitva maradt, hogy további egyeztetések legyenek, a másik pedig a megfelelő településrendezési szerződés, mert a novemberi telepítési tanulmányterv, amit kaptunk, az egy messze nem olyan szintű anyag volt, mint amit például korábban kapott az Önkormányzat, például a 2019-es Völgyzugoly által készített telepítési tanulmányterv, amivel az akkori HÉSZ módosítást előkészítették, tehát ebből azt láttuk, hogy itt valójában egy koncepció nagyon lazán és alátámasztás nélkül került asztalra, azzal a Félsziget Resort Kft. általi kommunikációval a képviselők és a RÉE felé, hogy valójában a Félsziget Resort már nem akar építkezni, hanem telekalakítás útján értékesíteni akarja a telkeket.

A Telepítési Tanulmányterv alapján dönt az önkormányzat arról, hogy támogatja-e a fejlesztői szándékot, de a Telepítési Tanulmánytervnek olyan minőségűnek kell lennie, hogy az alapján az önkormányzat településrendezési szerződést tudjon kötni.

Azzal kapcsolatosan, hogy lakó rendeltetés elhelyezhető-e a területen (2023. november 22-i Telepítési Tanulmányterv, mely alapján a képviselőtestület 2023. november 30-án döntött a beruházó telekparcellázási szándéka mellett, venné ki a nem önálló lakó megkötést) felhívnam a figyelmet újra a Völgyzugoly Kft. által 2019-ben a fejlesztő megbízásából készített kb. 55 oldalas Telepítési Tanulmánytervre, mely során éppen 388 rendeltetési egységet kívántak megvalósítani. Ekkor módosították a HÉSZ-t a minimális teleknagyság csökkentése érdekében (*Megj: 15.000 nm-ről 7.000 nm-re ld. fent*). Ez a telepítési tanulmányterv részletesen kitért a beruházás minden fontos paraméterére, a közművekre stb. és kifejezetten rögzítette, hogy önálló lakó nem építhető a különleges övezeten belül. Ehhez viszonyítva a 2023. novemberi Telepítési Tanulmányterv meglehetősen hiányos tartalmú és nem alkalmas a Településrendezési szerződéshez szükséges kockázatok átlátására az Önkormányzat számára.

Lehoczky Zsuzsanna (LZS) – Önkormányzat - települési főépítész Tihany: Jogszabály rögzíti a Telepítési Tanulmányterv tartalmi követelményeit.

CSZS (RÉE): Azért ez nem teljesen így van, mert valójában önkormányzati, főépítési és jegyzői szempontból, amennyiben a képviselő-testületnek jó döntéskészítő anyagot akarnak adni, mint ahogy ez a hivatkozott korábbi HÉSZ módosítás alkalmával történt, akkor össze lehet hasonlítani a két anyagot, hogy hogy néz ki a két anyag (Megj.: *Völgzugoly 2019-es Telepítési tanulmányterv és a 2023. november 22-i Telepítési Tanulmányterv*), ami ég és föld.

LZS (Önkormányzat): Választ szeretnék adni. Telepítési tanulmányterv tény, hogy nem olyan részletességű, amelyet Önök elképzelték, de mivel beépítési intenzitás csökkenése iránti kérelmet nyújtott be fejlesztő, alkalmasnak ítéltük arra, hogy képviselő testület elé tárjuk a döntés meghozatalára. Ezt november 30-án támogatták azzal a kitételrel, hogy település rendezési szerződésben ez még pontosításra kerüljön, de addig nincs olyan terv, amíg nincsen valamilyen szinten egy elköteleződés, hogy ők is a településtervezésben meg tudják kötni a szerződést, mondjuk elkezdjenek az anyagon dolgozni. Később lesz majd részletesebb terv.

CSZS (RÉE): Nem, én azt mondom, hogy miután a településrendezési szerződés megkötése pillanatában az önkormányzatnak, amennyiben tényleg egy jó és felelősségteljes döntést akar hozni, akkor olyan anyag alapján tud dönteni, ami valójában feltárja azokat a kérdéseket, amit a településrendezési szerződésben kellene szabályozni. Szerintem ez a telepítési tanulmányterv tartalmilag nem olyan minőségű, ami ezt a szintet szerintem eléri, és pont ez váltotta ki azt, hogy amikor a településrendezési szerződést megkaptuk, akkor láttuk, hogy részben disszonancia van benne, tehát ellentmondott a képviselő testületi döntésnek is. Továbbá nem átgondolt és teljeskörű. Bizonyos kötelezettségeket tartalmaz, de azoknak sem tartalma, sem határideje nincs. Rendszerben kell gondolni rá, ez nagyon fontos dokumentum, mert részben a településrendezési szerződés a telepítési tanulmányterv alapján kellene, hogy megszülessen, majd a településrendezési szerződésben meghatározottak alapján történik meg a tervezővel való szerződés. Tehát az Önkormányzat részére a legfontosabb az valóban a településrendezési szerződés, ha már ezen telepítési tanulmányterven nem láttak kifogásolni valót. Most van az a pillanat és tényleg ez szerintem nem egy rossz fórum és irány az egyeztetések folytatására, az, hogy elkezdünk beszélni róla, mert ugye asztalra tudjuk tenni önök is, mi is és minden további résztvevő azokat a szempontokat, amit érdemes mérlegelni ezen dokumentum megkötése során.

LZS (Önkormányzat): Azt kellene érteni, hogy most tovább tudunk lépni, és egy olyan tervet, tervdokumentációt, írásos rajzi melléklettel ellátott település rendezési terv módosítási anyagot tudunk véleményeztetni, vagy a partnerség egyeztetésen a nyilvánosságra bemutatni, vagy kihirdetni, ahova el kéne jutnunk, hogy legyen ilyen terv, hogy ez a fázis még nem az a fázis, hogy a település rendezési terv határokat szab és ilyen irányú részletességgel nem kell kitérni, hogy a közművek hogyan lesznek bekötve. **A jelen egyeztetés lényege a településrendezési szerződés megvitatása a korábban leírt Önkormányzati döntés alapján. Az Egyesület bevonása jelen egyeztetésben a paraméterek pontosítása miatt fontos.**

CSZS: nem a közművek fizikai kiépítésének a kiépítése a kérdés, ha nem az, hogy lakó esetén az önkormányzati feladatot jelentő infrastruktúrafejlesztést, a megfelelő víziközmű kapacitás biztosítását kell a beruházónak biztosítania.

KG (Félsziget-Resort): Az építési engedély feltétele, hogy a közművesítettség meglegyen.

CSZS: Az igaz, hogy nem, de itt olyan mértékű változások vannak, mint például a felparcellázott telkeknek a sorsa sem mindegy, hogy kinek a tulajdonában, kinek a feladata lesz ott közművet biztosítani. Önök értékesítenek egy telket. Önök közművesítve fogják értékesíteni a telket, ez benne van ebben a szerződésben?

KG (Félsziget Resort): Benne.

CSZS: ezt majd ellenőrizzük kérem, mert ezt én nem találtam. Az benne van, hogy fizikailag ki építi a fejlesztő és a teljesítést az önkormányzat igazolja, de nincsen ott a műszaki tartalom (kapacitás

biztosítás igazolása). A közszolgáltatóval való szerződések megkötése a teljesítésigazolás feltétele, csak ugye itt az a kérdés, hogy a közműfejlesztés, ha szükséges kinek a felelőssége és költsége. A Tanulmányterv nem tartalmazza a kapacitásigényt és, hogy az rendelkezésre áll-e.

Ezt ki szokták egy adott koncepcióhoz, telepítési tanulmánytervhez számolni. Tehát most van egy koncepció az asztalon, de számítás és pl. közmű nyilatkozat nincsen. A 2019-es Völgyzugoly telepítési tanulmányterv, amit említettem példaként, abban is ki van számolva, hogy annak az akkori beruházási elképzelésnek, milyen közmű igénye van, és ez miért nincs benne ebben a telepítési tanulmánytervben, ami ugye egyfajta tájékoztatás lehetne?

Mindannyian látjuk, hogy tényleg nagyon sok feszültség gyűlt föl a tihanyiakban. Így például attól is tarthatnak, hogy mondjuk rossz lesz a víznyomás vagy a már következő fejlesztésekre vagy egy lakóház építésre nem lesz elegendő víz. A víziközmű, illetve a csapadékvíz elvezetés elég kritikus helyzet ezen a területen. Tehát a dokumentumok bekérése (alátámasztó munkarészek hiányában) emiatt vetődött föl. Például egy alapos Telepítési tanulmányterv alapján ezeket a kérdéseket megnyugtatóan tudná a település rendezési szerződés kezelni.

A Telepítési tanulmányterv szerinti lakó vízió miatt érdekesek a közművek, amikor szállodát fejlesztenek, vagy szálláshely szolgáltatást, akkor az önkormányzati törvény szerint viszont más a szolgáltatási kötelezettség az önkormányzat részéről, a DRV csak üzemeltetője az önkormányzat víziközmű rendszerének, tehát ez az önkormányzatnál fog fejlesztési terhet jelenteni, hogyha ez nincsen megfelelően szabályozva. A DRV feltételeket szabhat, ami nem terhelheti az Önkormányzatot, lakó esetén sem, ez alól kell a beruházónak mentesítenie.

A folyamat első lépése megfelelő részletezettségű és minőségű telepítési tanulmányterv készítése kellene, hogy legyen. Ugye itt alapvetően tényleg az a kérdés, hogy kommunikálva az van, hogy ez egy telekparcellázás, közművesített építési telkek eladása. Ebben az esetben ezek a kérdések is átláthatóak kell, hogy legyenek.

Nyíri Viktor (NYV)- Félisziget Resort Kft: továbbra is telekparcellázását szeretne, de nem teljesen érti, hogy az itt felvetett téma milyen összefüggésben áll a HÉSZ-ben foglalt beépítési paraméterek módosításával, ami a mai egyeztetés célja lenne

LZS: Az említett 2019-es egy nagyobb beépítési intenzitását, tehát 290, vagy nem tudom, hogy pontosan mennyi volt a szám, akkor ez, valamilyen formában megvizsgálásra került, és ez is átment szabályozási tervmódosítás is lett.

CSZS: A 2019-es Völgyzugoly Telepítési tanulmányterv rögzítette, hogy önálló lakót nem lehet a különleges övezetben megvalósítani.

A Településfejlesztési Koncepcióval, a Településszerkezeti tervvel a jelenlegi Telepítési tanulmányterv sem mutat megfelelést. Sem a Településfejlesztési Koncepció sem a Településszerkezeti terv nem enged önálló lakó épületet a K-szk4 és Kszk-1-be *(Megj: Félisziget Resort tulajdonában álló korábban megosztott két telekingatlan jelenlegi különleges terület- szabadidőközpont övezetei)*. Az 1. számú mellékletben csatolt összefoglalónk tartalmazza a településszerkezeti terv szöveges részeit, amit 2024. március 19-én kaptunk csak meg egy 2024. márciusi tervezet formájában. Az Önkormányzat honlapján a településszerkezeti terv mappája üres volt.

LZS és Dr. Nagy Rusztem Zoltán (NRZ) jegyző – Önkormányzat: szerint nem üresek a hivatkozott mappák.

Ezzel kapcsolatosan kisebb vita bontakozik ki.

LZS: Írtam, hogy nincs egységes településszerkezeti tervünk. Átküldtem annak módosítását.

CSZS: jogszabályi kötelezettség az egységes településszerkezeti terv elkészítése. A szöveges részeket nem kaptuk meg csak e hét kedd estéjén.

Álláspontom szerint gyakorlatilag egy csupán HÉSZ paraméter módosításnak látszó dologba csomagolják, hogy valójában övezetet akarnak váltani, ami a településszerkezeti tervvel ütközik, és ebből a szempontból a korábbi HÉSZ módosítás is ütközött a településszerkezeti tervvel (turisztikai funkció)

LZS: Átment és ott az állami főépítész, aki ellenőrzi különben nem tudta volna elfogadni a képviselő testület. Nem szeretném azt, hogy azt hangsúlyozza, hogy eddig az önkormányzat jogszabályellenesen fogadott el HÉSZ-eket, mert ha az valóban így lenne az állami főépítész úgy visszadobja, hogy nyekken, nem enged úgy elfogadni HÉSZ módosítást rendeletet, tervet, még akár részt módosítást, ha ott azok az alátámasztó dokumentációk, mint szerkezeti terv, mint koncepció nem lett volna ezzel összhangban.

CSZS: Tehát Ön szerint, most lakót lehet különleges területen megvalósítani, tehát ez egy OTÉK konform és településszerkezeti terv konform megoldás? A különleges övezetben nem lehet olyan felhasználási mód, amire külön övezeti besorolás vonatkozik (*Mej.: OTÉK*).

NYV (Félsziget Resort) ügyvezetője: Nézzük meg a szerződést.

KP (RÉE): Az önálló lakó építési szándék miatt kell újra gondolni.

KG (Félsziget Resort): - HÉSZ paramétereket akar módosítani.

LZS: a fejlesztő lakót szeretne mindenhol

CSZS: ez a gond különleges övezeten belül nem lehet lakót, mert arra külön övezettet nevesít az OTÉK és ütközik Településszerkezeti terv szerinti funkcióval. A Településszerkezeti terv nem lakó övezetként kezeli ezt a területet, miként Tihany Településfejlesztési koncepciója sem.

JB (MTVSZ és HKK TC): Az MTVSZ és a civiltársaság szeretné jelezni, hogy a Településszerkezeti Tanulmányterv egy tárgyi tévedést is tartalmaz, amikor a területet nem védettként tünteti fel, illetve nem jelzi annak védett voltát. Pedig védett és a Balatonfelvidéki Nemzeti Park része. Emiatt más szempontból közelíti meg a dolgokat, ezért fontos kiemelni.

Ilosvay György (IGY) – MTVSZ részéről: Hazánk első tájvédelmi körzete Tihany, természetvédelmi terület. Más koncepció kellene gondolkodni. Már vannak pozitív példák pl. a bercek visszaállítási tervei Szemesen. Aminek az a lényege, hogy az ilyen elrontott erodált területeket megpróbálja visszaadni a természetnek. Tudom, hogy ezzel a tulajdonosok nem érhetnek egyet, de vannak már olyan példák, amikor a tulajdonos följánlja ilyen célokra a területet, mert lényegében idegenforgalmi terület és az idegenforgalmat hosszabb távra kell tervezni. Szegeden, ahol a Maros holt ágában engedtek építkezni, a víz visszakövetelte a jussát. Itt a Kenderföldeken lehet, hogy ez nagyobb a kockázat hosszabb távon.

KP (RÉE): Amilyen eredeti szabályozással vette meg a fejlesztő ezt a területet tehát, amit a mostani szabályozás megenged, az ellen mi se tiltakozunk. Ez alapvetően turisztikai célból lett annak idején, ha jól emlékszem a leírásokból, így lett az egész szabályozás kialakítva, és ez már akkor is így volt, amikor a fejlesztő megvette ezt a területet. Ez a mostani tervezett HÉSZ paraméter módosítás úgy akarja szabályozni, hogy az gyakorlatilag OTÉK ellenes. Azt ki kell mondanunk, ezt egyébként a Zsuzsa az előbb elmondta. Még akkor is így van, ha az állami főépítész ezt látta és véleményezte pozitívan még azt se tudjuk, azt sem tartom elképzelhetetlennek, ő is tévedhet, mert ember.

Koritsánszky Márk (Félsziget Resort): Annyit szeretnék ehhez csak hozzátenni, hogy ne ismételjük ugyanazon paramétereket szóról szóra, hanem térjünk ki arra, hogy a TRSZ tényleges szövegezésével mi a probléma és hogy hol vannak bizonyos momentumok, amit át kell beszélni. Szerintem egy idő után rá kellene fordulnunk, mert különben estig itt leszünk. A beruházó részéről, ahogy Kovács Gábor kollégám is elmondta, fokozatosan visszük le a beruházásnak az intenzitását,

funkcióját és egyre inkább olyan szintre alakítjuk, hogy konform legyen a környező területekkel, és a településképi szövetbe jobban be tudjon ágyazódni. Ha mindenki visszaemlékszik, akkor volt egy körülbelül ötszáz egységes koncepcióval való indulás, ami lement 293-ra, most vagyunk negyvenöt darab családi házas egységénél, ami rendeltetési egységenként maximum 2. Értékelnünk kellene mindenkinek azt a fejlesztői szándékot, hogy egyébként megvan bennünk a kompromisszumkészség és tényleg nagyon szeretnénk most már tárgyilagosan azokról a pontokról tárgyalni, ami valóban közös nevezőhöz vezet minket, mert én azt veszem észre, most így az elhangzottakból, hogy megint túl távolról kezdjük ezt a történetet vizsgálni, és arra, hogy a mai nappal, közösen végeredményre tudunk jutni Önökkel arra most jelenleg én azt látom egyre kevesebb az esély.

Nem tudom, hogy azt lehetne-e, hogy végig megyünk pontosan akkor a szabályozási övezetnek a paraméterein, illetve visszautalnék azért arra, hogy nekünk és az egyesülettel visszamenőlegesen volt egyeztetésünk, amelyről írásos, aláírt jegyzőkönyv is felvételre került. Az önkormányzat, az egyesület elnöksége, illetve Nyíri úr részvételével tavaly novemberben, ahol egyébként már meg is állapodtak olyan mértékű szabályozási paraméter csökkentésekről, amiben úgy vettük ki, hogy egy közös nevező van. Ez a közös nevező, úgy tűnik, hogy mindig fel- és felbomlik, mi folyamatosan rendelkezésre állunk, és partnerek vagyunk, hogy ezeket átbeszéljük, de nem látjuk azt, hogy ez valahogyan stabilizálódna, meglenne a végleges egyezésnek a lehetősége.

KP (RÉE): Jól látja, hogy nem stabilizálódik, hanem foszlik tovább, de nem merev elutasítás az egyesület álláspontja. Mert elég nagy munkát fektettek a kollégák abba bele, hogy ezt most újra gondoljuk.

Tóth Judit (TJ) – Tihany Önkormányzat képviselő: Az 500 rendeltetési egység koncepció a COVID alatt merült fel, amit Tósoki Imre polgármester sem fogadott el. A 298 rendeltetési egység a kiindulási pont, amittől el lehetett indulni.

CSZS (RÉE): A Völgyzugoly 2019-es Telepítési tanulmányterve is 388, nem 500 egységet vázolt. A turisztikai cél miatt nem lehet önálló lakó a különleges övezetben.

NYV (Félsziget Resort): elméleti alapon lehetett volna a 498 rendeltetési egységgel számolni. A rendeltetési egységek fele lehet lakás, mert önálló lakó nem lehet. Az, hogy turisztikai övezet és abból adódóan, hogy önálló lakóépületet nem lehet elhelyezni, ez persze nem azt jelenti, hogy ne lehetne akár az egységek fele lakás. Ez nem azt jelenti, hogy ugye nem lehet lakás, önálló lakóépület nem lehet, ez a szabályozás kicsit megzavarja azt, hogy hány lakó és hány nem lakóegységet lehet építeni, de az egységek számát nem befolyásolja. Az pedig, hogy ti azt mondjátok, hogy az eddigi HÉSZ szabályozás nem volt jogszerű, mi ilyenből soha nem indultunk ki.

CSZS (RÉE): A megkapott anyagok alapján a HÉSZ módosítás ütközött a Településfejlesztési Koncepcióval és a Településszerkezeti Tervvel.

LZS (Önkormányzat): jogszerű volt a HÉSZ módosítás. A HÉSZ módosításnak különböző fordulókön és szakhatóságon kell keresztül menni, hogy ezt végül elfogadja a képviselőtestület tehát az, hogy más a véleménye, ezt elfogadjuk, de azért ezt nem mondjuk így ki, hogy jogszerűtlenül hoz döntést az önkormányzat.

CSZS: A jelenleg rendelkezésre álló dokumentumok alapján gondoljuk így. Különleges szabadidő központon belül lakót akarnának HÉSZ paraméter módosítással átvinni, ami ismételjük ütközik az OTÉK-kal és a kedden munkaanyagként megküldött Településszerkezeti terv szöveges részével.

Kiss Patrícia (KiP) – Félsziget-Resort Kft. részéről: A hatályos HÉSZ alapján készítették a terveket, ne beszéljünk jogszabálysértésről. Kovács Gábor, a Félsziget Resort Kft. részéről összegeznék, hogy milyen HÉSZ beépítési paraméter változtatásokat szeretnének. A szerződéstervezetet ez alapján készítenénk el.

KP: megfelelő eljárást kellene lebonyolítani, de a szerződéstervezet (TRSZ) nem erről szól.

CSZS: fontos megemlíteni azt is, hogy 2023. novemberében, amikor a 2023. november 22-i Telepítési tanulmányterv alapján, már 2023. november 24-én képviselő-testületi döntés előterjesztés került feltöltésre és 2023. november 30-án már képviselő-testületi döntés született, vagy most 2024. márciusában, amikor 2024. március 4-én került összehívásra egy rendkívüli képviselőtestületi ülés másnapra, 2024. március 5-re a szerződéstervezetről való döntést célozva, mutatja, hogy időpérés alatt kellene ezeket a lépéseket megtenni. Ráadásul például a 2023. november 30-i képviselőtestületi ülésen hozott döntést sem tükrözte megfelelően a TRSZ szövege (*Megj: 1 telken maximum 1, maximum bruttó 180 nm területű épület*), igaz, hogy a 2024. március 5-i bizottság ülésen az ott elhangzott álláspont ütköztetések során elhangzott, hogy a HÉSZ paraméterváltoztatásra vonatkozó szövegek átgondoltan javításra kerülnek.

NYV (Félsziget- Resort): ők még 2023. decemberében elküldték a TRSZ tervezetét az Önkormányzatnak. Szerintük nem volt időnyomás és szeretnének haladni.

CSZS (RÉE): a tagság csak 2024. február 16-án kapta kézhez, az Önkormányzat által 2024. február 14-én megküldött tervezetet, majd néhány napon belül küldtünk levelet (*Megj: 2024. február 19., 22. és február 27.*), amire a mai napig nem kaptunk választ.

KiP (Félsziget Resort): Küldtünk választ.

CSZS: nem nekünk, hanem az önkormányzatnak megküldve, az önkormányzati előterjesztéshez csatolva (*Megj.: a mai napig nem kaptuk meg a nekünk címzett 2024. február 29-i keltezésű levelet, ami részét képezte a 2024. március 4-i önkormányzati előterjesztésnek*). A RÉE az Önkormányzat részére tudja a javaslatait, észrevételeit megtenni. A 2024. március 5-i bizottsági ülés keretében pedig nem volt lehetőség tényleges egyeztetésre. Egyébként több kérdést, illetve szempontot felvetettünk pl. szerződésátruházás, kötelezettségek kérdése. Az Önkormányzat csak az eljárás megindítására és a jogszabályok szerinti lefolytatásra köteles (a TRSZ 5.1, illetve 5.2 pontjának ellentmondásai stb.).

KG (Félsziget Resort): megismétli, hogy készek övezeti változtatásban gondolkodni.

CSZS (RÉE): A Kenderföldeket érintő hatásvizsgálat fontos, egy övezet besorolás váltás során, amikor megjelenne egy új lakóövezet.

JB (HKK CT): Tihanyban kialakulna egy sokkal jobb szintézis, ha a lakosság és a civilek is bevonásra kerülnének ebbe a folyamatba, és aminek a természetvédelem is a része.

KiP (Félsziget Resort): Szerinte nem ez a lényeg, ne térjünk át egy másik vágányra.

IGY (MTVSZ): védett terület vagy sem a természetvédelemi szempontok nagyon fontosak.

KiP (Félsziget Resort): Szeretném felvázolni először, hogy Kovács Gábor úr (*Megj: Félsziget Resort Kft.*) tett egy kijelentést, ami elkerülte valószínűleg a figyelmüket, hogy az övezeti módosításban a fejlesztő abszolút partner lenne és nem feltétlen lakóövezet, kisvárosias besorolásba, úgyhogy erről mindenképp szeretnék beszélni, mert ez azért más megvilágításba helyezné a TRSZ-ben foglaltakat is, illetve ha megengedik, azért annyit hozzátennék, hogy van egy aláírt megállapodásunk Önökkel (*Megj.: RÉE-vel*), tehát ha most itt Nyíri úr helyett holnaptól egy másik ügyvezető kerülne kinevezésre, akkor sem mutogathatnánk arra, hogy bármikor, amit 3 évig letárgyaltunk, vagy megállapodtunk benne, akkor holnaptól teljesen más lesz, ahogy Önöknél is jogfolytonos vezetőség van.

CSZS (RÉE): Ez nem megállapodás, hanem egy jegyzőkönyv (*Megj.: 2023. november 24-i jegyzőkönyv*), amiben benne van az, hogy még további egyeztetések lesznek, mi ezt a tájékoztatást kaptuk akkor. Ráadásul ebben a jegyzőkönyvben foglaltaknak is ellentmondott a TRSZ HÉSZ paraméter módosításra vonatkozó része, pl. a bruttó épület terület maximalizálás telkenként). Ez a RÉE részére bizalmi hiányt okozott. Ezért fontos ez a mai napi egyeztetés, mint mérföldkő, mert végig lehet beszélni a felmerült kérdéseket. Gyakorlatilag tényleg szerintem most jutottunk el oda, hogy transzparensten látjuk a

problémákat a mi oldalunkon az Önök oldalán, a szándékot, a céljukat is látjuk, hogy mit szeretnének, és hogy ebből lehet szerintem így tovább mozdulni, folytatva az egyeztetéseket. Ilyen horderejű kérdésben ez a presszió, vagy ez az időbeli kényszer feszültséget okozhat. Ezt az időbeli pressziót szeretnénk tárgyalásos és normális egyeztetési alapokon nyugodtan annak érdekében kicsit lassítani, hogy értelmezhetővé és feloldhatóvá váljanak a problémák.

KP (RÉE): amíg a teljes módosítás és annak kihatásai teljes egészében nem értékelhetők, nincs értelme a TRSZ-ről beszélni.

NYV (Félsziget Resort): nekik a teljes Kenderföldek területéből csak 5,4 ha területük van. A fennmaradó 17 ha -ra vonatkozóan nem szeretne további anyagi forrás bevonásával terveket készíttetni és a teljes Kenderföldek terület szabályozását napirendre venni.

KP (RÉE): Az Önkormányzat jelenlévő képviselői felé fordul (Megj: Főépítész asszony és Jegyző úr felé). Egy ilyen rendeltetési funkció váltáshoz egy folyamat vezet. Addig nem lehet szerződéses részleteket egyeztetni, legalábbis mi nem akarunk, nyugodtan kimondhatjuk, ameddig a teljes vázban nem látjuk ennek a változtatásnak a folyamatát és helyét. Nem a gombhoz varrjuk a kabátot, hanem fordítva.

NYV (Félsziget Resort): Az egyesület miatt elakad a folyamat, mi visszalépünk a beépítési paraméterekben tehát nem lesz rosszabb a helyzet.

LZS (Önkormányzat): Egységes környezeti hatásvizsgálatra majd a következő HÉSZ módosítás során kerülhet sor a Kenderföldeket illetően. Jelenlegi költségvetés nem tartalmazza. Ennek a jelenleg HÉSZ paraméter módosításnak az alátámasztó munkarészeként környezeti értékelés készül.

TJ (Önkormányzati képviselő): Született arról önkormányzati döntés, hogy a 2027-es HÉSZ harmonizációt előrébb hozzák.

KG (Félsziget Resort): Egy új környezeti hatástanulmány is azt fogja tükrözni, hogy mivel visszaléptek a beépítés intenzitásával, kisebb lesz a környezeti terhelés hatása, mint a jelenlegi HÉSZ szabályozásnak.

KP (RÉE): nem biztos, hogy a több kisebb telekparcella környezeti hatása kisebb, mint egy lazább, de nagyobb beépítésnek, ahol körülötte egyben maradhat a természeti környezet.

CSZS: Patrícia (Megj.: dr. Kiss Patrícia, Félsziget Resort Kft.), kérte, hogy Kovács Gábor (Megj.: Félsziget Resort Kft.), hadd összegezze az újonnan javasolt beépítési paramétereket, amit szeretnének alkalmazni. Jelezték, hogy más övezeti besorolásban jó lenne a HÉSZ beépítési paraméterek módosítása (Megj.: jelenlegi különleges- szabadidőközpont (K-szk) helyett lakó).

Egy előzetes, egységes környezeti hatásvizsgálat után látjuk megvalósíthatónak, mivel ez a Településszerkezeti tervet is módosítja. Tehát itt valójában a turisztikai célra kijelölt különleges övezet változna meg és az új övezet lakó lenne.

KG (Félsziget Resort): kertvárosias lakóövezet lehetne. a környezeti hatásvizsgálat miatt szükséges, milyen kikapukra gondoltatok?

JB (HKK TC): 2016-ban változott meg a HÉSZ, előtte ki volt mondva, hogy csak 20% lakót lehet. Utána a szálláshelynek kellett többségben lennie. a szakhatósági állásfoglalásokból kiderül, hogy ez a különleges övezet kiürítésének tekintendő. Állami főépítész állásfoglalás felveti, hogy miért kellene ennyi lakó?

KG (Félsziget Resort): Ezt érti, de ők így vették meg.

KP (RÉE): Jelenleg más az övezeti besorolás, amit meg akarnak változtatni. Jogszabály miatt elakadás várható. Igen, ehhez a változtatási folyamathoz szeretnénk delegálni egy olyan környezeti hatásvizsgálatot, ami során ez a terület lakóvá változna, rendesen, társadalmi egyeztetéssel, akkor ennek neki lehet kezdeni, és úgy, hogy akkor viszont lenne egy olyan kiinduló anyag kellene, ami

egyértelművé teszi, hogy ez a negyvenöt ház mit vált ki Tihanyt érintően. A környezeti hatásvizsgálat a beugró.

Hát a környezeti hatásvizsgálat azért fontos, hogy a településfejlesztési koncepcióról kezdjen el újra gondolkodni, úgyis a 2027. június 30-ig kell HÉSZ felülvizsgálatot csinálni, így valójában elindulhatna ez a folyamat, és akkor valójában a fejlesztő is tud gondolkodni.

2027-ig kényelmesen befejezhető, de egyébként huszonhatban vagy korábban is lehet.

NYV (Félsziget Resort): megörököltünk egy szennyezést, kb. 22.000 m³ szennyezés van a területen emiatt akadt el az engedélyezés. A kárelhárítás záros határidőn belül lezajlik.

LZS (Önkormányzat): Próbáljunk meg a környezeti hatástanulmány, hatásvizsgálatot meg a környezeti tervnek a fogalmait tisztába tenni.

CSZS (RÉE): A környezeti terv helyett környezeti értékelés van.

LZS (Önkormányzat): Arra gondoltam én is, a környezeti értékelésre igen. Hogy most önök környezeti hatástanulmány készítését kérik. A környezeti értékelés mindenképpen lesz a HÉSZ módosítás alátámasztó munkarészeként.

CSZS (RÉE): Igen, mert nekünk az az álláspontunk, hogy mivel változik az eredeti cél, illetve koncepció a Kenderföldéken lévő különleges besorolású turisztikai célú területen, egyébként így vették a területet. A telek megszerzésénél a turisztikai cél miatt, azért voltak egyéb megkötések is. A lakó övezetté alakítás egy koncepció váltás, de vannak védendő értékek például ott van a nádas, amivel kapcsolatban nekem egy kérdésem lenne, ugye azt mondtad Viktor, hogy ott valami bérletet kötöttek, meg a közparkra is?

NYV (Félsziget Resort): visszaadjuk, ha szükséges, oda nem tervezünk, nem csinálunk ott semmit.

CSZS (RÉE): Most ezt azért mondom példaként, hogy vannak olyan fontos részek a területen, amit közös cél lenne megőrizni.

KG (Félsziget Resort): lesz környezeti értékelés munkarész, de nem szeretnék további időt veszíteni.

CSZS (RÉE): Ezt is megértjük, csak hogy el lehetne indítani egy olyan folyamatot, ahol meg lenne az a kompromisszum, ami nyugvópontra vinné a felmerült kérdéseket.

LZS (Önkormányzat): A Településtervezési elkészültekor (ami annak teljes felülvizsgálata) kezelik majd a fejlesztő, Kenderföldek 1/5-ét képező területét is. A környezeti értékelés most a HÉSZ paraméter módosítás anyagának egy fejezete lenne.

KP (RÉE): a terület szabálytalan, a tervezett teleparcellázás, felosztás érinti az ott élő állatokat, védendő területeket. A szerkezeti terv módosításának zöld utat adunk akkor ez már egy adottság lesz, azt nem lehet utána az egységes felülvizsgálat során felülről, ezért kell most a hatásvizsgálat. Ha teljes zöld utat adunk ennek az egész dolognak, akkor ott már hiába csak 20 % a fejlesztő területe, de kérdés, hogy marad-e ezzel a telekosztással egy átjárható terület, ami tiszta zöld. Azt nem lehet, mindössze egy 20 % egy ilyen mély változáson megy át és a többi nem vizsgáljuk.

LZS (Önkormányzat): 6 hónappal ezelőtt jött a HÉSZ paraméter változtatási kérelmével a fejlesztő az Önkormányzathoz. Ezt valamilyen formában elkezdte az Önkormányzat megvitatni, tárgyaltuk, beszéltünk róla, csak, hogy most itt a településtervezést előre hoztuk, hogy ezt mégis egybe kezeljük, és tudom, önök ezt már többször kérték...

Jelenlévő egyesületi (RÉE) tag: Van egy terület, amit valamennyire célszerű lenne egységesen kezelni, hiszen ez lápos terület, hiszen vannak olyan akár megvédendő természetvédelmi foltok benne, aminek a védelme érdekében esetleg érdemes gondolkodni. Ezt szerintem közös cél lenne megőrizni. Közös gondolkodva hiszen a Balaton egy közös kincs, mi Tihanyban így is gondolkodunk. Megértem a ti

szempontokat is csak hogy el lehetne indítani egy olyan folyamatot, ahol meglenne az a kompromisszum, hogy....

NYV (Félsziget Resort): Nem szeretnénk, ha ránk nyomnátok más területek szabályozását. Jogilag nem is lehet más tulajdonú területeknek a szabályozását bekeverni, ők ezzel lehet, hogy nem értenek egyet.

Jelenlévő egyesületi (RÉE) tag: Nem így kéne fölvetni, kérlek, bocsáss meg, hogy rátok akarjuk nyomni (*Megj.: Egységes környezeti hatásvizsgálat a teljes Kenderföldekre*). A kérés a T. Önkormányzat jelenlévő képviselőihez szól. Az Önkormányzathoz az egész területet köteles képviselni a mi véleményünk szerint, és miután ez olyan mértékű változás, amitől egyébként nem zárkozunk el, többször kimondtuk, de környezeti hatásvizsgálatot és egyeztetést követően, mert ez a terület rendeltetését érintően jelentős változás, és nem tudjuk, hogy a többi telekrészen ki mit akar, ezt nem lehet csak egységesen kezelni. Erről beszélünk. Ez nem a volumenre vonatkozik az azutáni kérdés.

KG (Félsziget Resort): Ha szabálytalan lett volna, nem épülhetett volna egy 250 egységes projekt, de folyamatosan csökkentettük a beépítettséget. Visszaléptünk. Nem tudok olyan érvet elképzelni, amitől a helyzet rosszabbá válna. Most azt mondja az egyesület, hogy ezt is megakadályozom, mert még keverjük bele a huszonkettő másik hektárt. Ettől jobb a tihanyi helyzet nem lesz.

Jelenlévő egyesületi (RÉE) tag: Nem lesz rosszabb se, ha elakad egy kicsit és még van idő. A szabályozással nem akad el semmi, elindulhat a folyamat 2026 előtt. Tehát, ha valamit meg akarunk akasztani az, hogy itt elindítsunk egy hatalmas beláthatatlan kiskapukkal, szabályozatlanul működő lakó fejlesztést. Ez a helyzet.

KG (Félsziget Resort): A környezeti hatásvizsgálat eredményét már most meg lehet mondani, hogy az eredmény az lesz, hogy egy sokkal kisebb beruházás, sokkal kisebb hatással jár. Így, ha most is tudjuk, hogy mi fog kijönni, a folyamat és a fejlesztés megakasztása nem igazán előremutató.

KP (RÉE): Nem értek egy veled, hogy biztos, hogy ez a megoldás így jó. Mint évekig fejlesztő tudom ezt mondani. Tehát itt sok kicsi kedvezőtlen nagyobb rosszat jelenthet, mint hogyha odatettek volna egy szállodát körülötte egy közparkot és laza természetet védő beépítés lett volna. Ez volt az eredeti szabályozás.

KG (Félsziget Resort): már három éve nem megy előre semmi.

KP: Ennek az oka, hogy az előzetes környezeti hatásvizsgálati eljárásokat elutasították. Ez az oka az elhúzódnak.

Jelenlévő egyesületi (RÉE) tag: Az Egyesület megalakulásakor az egyik legfontosabb célja az volt, hogy a Kenderföldek területének egységes környezeti hatásvizsgálatát végezze el az Önkormányzat. Ez megerősítésre került a megelőző közgyűlésen is. Nincs mandátuma az elnökségnek ettől eltérni. Az egyesületnek nem ügyfele a beruházó. Az egyesület hosszú évek óta kéri az Önkormányzattól ennek a hatásvizsgálatnak a lefolytatását, mivel nem tudható, hogy a Kenderföldek területén milyen fejlesztéseket akarnak a tulajdonosok megvalósítani. Sok elképzelés volt, a Kenderföldeken megvalósult volna egy nagyobb parkoló (*Megj.: Balatoni kapu projekthez kapcsolódóan*). A végén ebből a területből (*Megj.: Kenderföldek*) nem marad semmi. Az információink szerint az 1990-es években az Önkormányzat úgy kapta meg ezt a területet a Nemzeti parktól, hogy közérdekre történt hivatkozás. Majd a közérdekből beruházói területté, magánérdekké vált.

KP (RÉE): nem látjuk a folyamat végét, kell egy egységes környezeti hatásvizsgálat, a közérdeket is nézni kell, nem egy soklakásos lakópark minden előzetes vizsgálat nélkül.

Jelenlévő egyesületi (RÉE) tag: Alapvető probléma, hogy senki sem tudja, hogy a Kenderföldeken mi fog történni, ha a beruházó ebben partner tudna lenni...

Álláspontunk szerint a tervezett változtatás (HÉSZ paraméter módosítás) ütközik az OTÉK-kal, mert lakó funkció nem hozható létre különleges övezetben. Ha nem sikerül kompromisszumra jutni az Egyesület kénytelen a HÉSZ módosítást megtámadni. Szeretném azt is megjegyezni, hogy nem vagyok beruházás ellenes. Amiatt fessegetjük a múltat, mert a különleges övezetnek volt funkciója és nem véletlen, hogy az nem lakóövezet. Sok ellentétes vélemény volt az egyesületben, de az egységes hatásvizsgálatot a tagok több szempontból is elengedhetetlenek tartják (zöldterülete, parkoló, piac, ami egyik attrakciója Tihanynak stb.) Erről párbeszédet kell folytatni. Nem lehet az OTÉK-kal szembe menni.

KG (Félsziget Resort): Ők a HÉSZ-re, nem az OTÉK-ra alapoznak.

KiP (Félsziget Resort): a HÉSZ 51% nem lakót és 49% lakót enged álláspontja szerint.

Jelenlévő egyesületi (RÉE) tag: be kell kérni az állami és az országos főépítész szakvéleményét. Különleges terület nem lehet lakó.

KG (Félsziget Resort): Különleges területen lehet lakó.

Jelenlévő egyesületi (RÉE) tag: de nem lehet a különleges övezetet kiüresíteni, azzal, hogy lakó egységek száma növelésre kerül. Id. OTÉK lakót lakóövezetben lehet.

KG (Félsziget Resort): A szabályozási termódosítás keretében módosítható.

Jelenlévő egyesületi (RÉE) tag: Tihanyban a Kenderföldeken nem érdeke a lakó, 45 db új ház szintén nem érdeke az itt lakóknak. Többek között azért, mert a falu többsége szálláshely szolgáltatásból él. Emiatt nincs a beruházásnak helyi támogatottsága. Miért lenne továbbá érdeke a lakosságnak a beruházó által megcélzott kedvezményes 5%-os ÁFA előny? Nincs támogatottságuk, az egyesület a környező területek beépítési paramétereikhez igazodó (üh) paramétereket támogatná, a természeti értékek megőrzésére is figyelve. Az azonban egyáltalán nem biztos, hogy a falu lakossága ezt vagy a lakó övezetet támogatná. Gondoljanak bele, azért magasak az ingatlanárak Tihanyban, mert nincs eladó ház. Az egyesület alapvetően nem beruházás ellenes.

NYV (Félsziget Resort): érdemben ezt nem érezzük.

KP (RÉE): ha a beruházó be tudja járni ezt a kompromisszumos utat, ezzel megadja a módját annak, amit Tihany megkíván.

Jelenlévő egyesületi (RÉE) tag: A beruházó által a Telepítési tanulmánytervben felvázolt telekosztás és annak illeszkedése, azzal, hogy minden fel van osztva telekre és utakra nem teszi lehetővé a természetvédelmi területek megóvása érdekében szükséges szempontok érvényesülését. 100%-os felparcellázás esetén mi történik azokkal a mély területekkel, nádassal, védendő fákkal stb. Ne felejtsük el, hogy itt vagyunk Tihanyban és az Egyesület partner szervezete az MTSZ is nem véletlenül.

KG (Félsziget Resort): a területük mellett is vannak telektulajdonnal rendelkezők, nem lehet lesöpörni a tulajdonosokat.

Jelenlévő egyesületi (RÉE) tag: Miről beszélnek az emberek Tihanyban, ha lehet kompromisszumos megállapodást kötni az egy meló és egy hosszabb folyamat. Ha nem tudunk egyeztetni, el fognak válni az utak, ami fárasztó lesz mindenkinek.

KG (Félsziget Resort): meg kellene állapodni

Jelenlévő egyesületi (RÉE) tag: Ennek alapja az egységes környezeti hatásvizsgálat erre alakult a RÉE.

KG (Félsziget Resort): a hatásvizsgálat eredménye mutatni fogja a kisebb intenzitást, ami kisebb környezeti terhelést jelent.

Jelenlévő egyesületi (RÉE) tag: a Kenderföldek minden beruházójának az érdeke, hogy legyen nyugvó pont.

KP (RÉE): kifejtettük, hogy mit szeretnénk

Haris György – RÉE elnöke (online): A RÉE-ben jöttek a friss erők, jószándékkal nagyon sok energiát fektetve a munkába, RÉE támogatja a megállapodást, de egy transzparens, jogszerű és egyeztetéseken átvezető út formájában. A jelenlévő és online bekapcsolódó egyesületi tagoknak tárgyalási mandátumuk van, döntési joguk nincsen. Kérdés, hogy mi legyen az egyeztetés folytatásának következő lépése, mert egyeztetnünk kell az egyesületi tagokkal. A megállapodásnak nem kerékkötői, inkább felvigyázói vagyunk.

TJ (Önkormányzati képviselő): érzi és érti a kialakult feszültséget, sajnálja, hogy nem évekkorábban került sor erre az egyeztetésre. Néhány hónappal ezelőtt jelent meg személyesen Nyíri úr, amikor a szálloda kontra lakó váltást elővezette, mint koncepció váltást. HÉSZ módosítás az erős beruházói szándék miatt is, nehéz kérdés. Fontos lenne és tényleg alaposan és megfontoltan kellene dönteni, egy rész is befolyásolja a teljes képet. A település számára sokkal megnyugtatóbb lenne, ha a beruházónak is fontos lenne ennek a komplex helyzetnek a megoldása. Lehet, hogy a végén Önöket is érdekelni fogja, hogy mi van a szomszédban és mi történik majd a Kenderföldeken.

NYV (Félsziget Resort): a szálloda beruházás nem volt megvalósítható versenyképesen, mert van egy másik szálloda projekt, ami támogatást kap. Nem lehet tőlünk elvárni, és számon kérni rajtunk, hogy támogatás hiányában is építsenek szállodát. Lakóberuházást vagy külön házakat tudnak építeni, be vannak szorítva. Mindkettő befolyásolja, illetve érinti a helyi szállásadók érdekeit. Minden köztetés nélkül vették, az OTÉK-nak nem mondanak ellent. Kizárólag lakót nem akarnak építeni. Tudják, hogy csak lakó építése esetén az övezeti besorolást kellene módosítani, ez jó lenne neki. Tihanynak lehet, hogy szüksége van lakóra, Tósoki Imre polgármester szerint a lakó részlegesen jó lenne Tihanynak.

Jelenlévő egyesületi (RÉE) tag: szociális lakás építés kapcsán, a fiatalok itt tartása érdekében merült ez fel régen az Önkormányzatnál.

NYV (Félsziget Resort): a keretet illetően érti, nekik valamit kell csinálniuk, akkor a nagyobb intenzitású beépítés valósul meg. Az infrastruktúrafejlesztést meg kell csinálniuk. A környezeti értékelés rendben van, de a környezeti hatásvizsgálat sokkal hosszabb idő. A jelenlegi csökkentett paraméterek, kisebb terhelést jelentenek. Visszalépnek a maximális épületmagasságból 7,5 méter helyett 6,5 méterre, 0,40 szintterület mutatóval. Telekparcellázás lesz, ezért a terület beépülése elhúzódik 7-10 évre. a 45 telekre évente 4-6 ház épül. Ez nem olyan volumenű változás. A Halász utcában a telkek is kisebbek, mint 1000 nm. A földszint + 1 szintet jelentenek ezek a házak. 1 telken 1 épület építhető maximum bruttó 180 nm-es alapterülettel. Nem tud ennél kisebb beépítést elképzelni. 18%-os a maximális beépíthetőség. A 45 épület maximum 90 db rendeltetési egységet jelent, ez 7-10 év, amíg elkészül, nem tudja, hogy ez milyen félelmet okozhat. Ez egy építési terület, de a paramétereknél lehet kevesebbet építeni.

JB (HKK TC): a lakó átminősítés komoly hatásvizsgálatot kíván meg, ez a település feladata lesz. Ez a befektetőnek is gondot okozhat a későbbiekben a szomszédos beépítési paraméterek miatt. Jobb lenne közösen egyeztetve értékes dolgokat létrehozni.

KG (Félsziget Resort): ha megnézzük a Kenderföldek másik oldalát sokkal nagyobb tömegű épületek vannak.

Jelenlévő egyesületi (RÉE) tag: az egyesület 3 éve az egységes környezeti hatásvizsgálatot támogatja, egységes koncepcióra van szükség. Az egyesület nem családiházellenes. Az egy valós érdek, hogy van egy terület, ami most elképesztően rendezetlen, tényleg sítet hordanak ide, zöld hulladékot, volt szennyvíztisztító telep is van stb.

NYV (Félsziget Resort): most úgy tűnik, hogy a sítet is a mi hibánk. A kármentesítés lefolytatásához senkinek semmi köze, az előírt határidő alatt befejezzük. Ez nem függ össze a szabályozási tervvel. A Balatoni kapu projektet is valaki megfellebbezte, szerinte arra is szüksége lett volna Tihanynak.

Jelenlévő egyesületi (RÉE) tag: nem tud kisebb volument, ha lakót akar a teljes terület szempontjából.

NYV (Félsziget Resort): a teljes Kenderföldek területére a környezeti hatásvizsgálat lefolytatásának kezdeményezése nem beruházói hatáskörbe tartozik és nem is elvárható a beruházótól

12.15 perc körül MTVSZ és HKK TC képviselői elindulnak, mert indul Ilosvay úr vonata.

IGY (MTVSZ): Elnézést kérek, megy a vonatom Szegedre. Tudunk eredményeket elérni, nagyon benne van a pakliban. Egy hosszabb távú tervet kellene kidolgozni, aminek az a vége, hogy bizony egy ilyen tájvédelmi körzetekben beruházási szándékkal vásárolt telek (ebben az esetben egy élőlény) megvásárlásnál bizony, számolni kell azzal is, hogy nem valósul meg a beruházás. Tudnék példákat mondani. Országos szinten is vannak olyan érvek, direktívák, pályázatok ahol a természet visszaalakításra is adnak pénzt. A Tisza mellett például, több ilyen nagy beruházásnál inkább elállnak az építkezéstől, mert olyan nagy támogatást kapnak az élőhely rehabilitációjára, hogy jobban megéri, mint az építkezés! Köszönöm, hogy itt lehettem! Viszontlátásra.

KG (Félsziget Resort): Összegzi a beépítési paramétereket, amit javasolnak:

A teljes Félsziget-Resort területen:

- kertvárosias lakóövezet (jelenlegi különleges övezet helyett)
- telkenként 1 épület, ami maximum két rendeltetési egységet tartalmazhat,
- a telkenkénti 1 épület maximum 180 nm-es épület területtel rendelkezhet
- szabadonálló beépítési mód
- 18 %, maximális beépíthetőség
- 6,5 méter, maximális épületmagasság (7,5 méter helyett)
- 7,5 méter, maximális homlokzat magasság (9 méter helyett)
- szintterület mutató: 0,40 (0,45 helyett)
- földszint + 1 emelet
- 60%, minimális zöldterületi mutató
- legkisebb telekszélesség 18 méter (eredetileg 13 méter)
- saját beruházói költség a közművesített telkek kialakításához szükséges teljes infrastruktúra kialakítás

Jelenlévő egyesületi (RÉE) tag: Köszönjük a hozzáállást, de a paraméterek megváltoztatásához vezető folyamat is fontos.

KiP (Félsziget Resort): Igen, én azt javasolnám, hogy a hatásvizsgálat szükségességén kicsit átlépve ezt a kérdést nem lezárva, de most lépünk túl ezen a ponton és kezdjük meg a másik irányt, a második pontnak a tárgyalását.

Megpróbálok röviden reagálni az átadott anyagban leírtakra azzal, hogy álláspontunk szerint kötelezettséget nem telepítünk a szerződésben (*Megj.: Településrendezési szerződés – TRSZ*) az Önkormányzatra. Egyetlen dolgot szeretnék és ezt a fejlesztővel is átbeszéltük, hogy amennyiben ezek mentén a paraméterek mentén, amit majd a módosított TRSZ tartalmazni fog, amit Kovács úr elmondott, hogyha ez nem akceptálható a hatóságok által vagy bármilyen eljárási résztvevő által, akkor felmondhassuk a szerződést. Azt szeretném leszögezni, hogy a szerződés az alapvetően onnan indul el, hogy kifizetjük a tervezést az megvalósul, és hogyha a szabályozási termódosítás és a HÉSZ módosítás átment, akkor nyilván vállaljuk a kialakított ingatlanok tekintetében a TRSZ-ben rögzített kötelezettségeket, amire nyitottak vagyunk, hogy akkor a jelenlegi megfogalmazáshoz képest még pontosabban rögzítsük a kötelezettségeinket, tehát, itt nem arról van szó, hogy akkor még önkényesen kényünk-kedve szerint változtatni szeretnénk- Mi azt szeretnénk, ha ezek a paraméterek nem fogadhatók el, akkor maradjon a régi. Ennyit szeretnék, hogy tisztán lássunk, 2 variáció legyen. Ezen kívül vállaljuk ennek a költségét, hogy ezt a tervezést lebonyolíttják. Utólag került bele az arculati kézikönyv,

hogy akkor arra is van egy kérés, hogy azt is módosítsák, és hogyha ez a HÉSZ módosítás át tud menni ezzel a most elmondott övezet módosítással, akkor utána felkerülhet a kialakított telkekre a TRSZ kötelezettség az összes vállalással egyetemben, mert azt önöknek is meg kell érteni, hogy a jelenlegi 2 telkekre nem fogunk egy TRSZ kötelezettséget bejegyeztetni, úgy hogy még a HÉSZ módosítás sem került foganatba. Ezen kívül a Zsuzsa által írt kérésekből azt abszolút tudjuk akceptálni, hogy az átruházás csak úgy valósulhasson meg, hogy vagy az összes ingatlan egyben, vagy pedig ugye a 2 telek egyben kerüljön átruházásra.

CSZS (RÉE): Én nem ezt írtam, kérem a korábban küldött és a mai napon átadott anyagok áttekintését is. A nemteljeskörű vélemény a Telepítési Tanulmányterv (*Megj.: 2023. november 22-i dátumú, a képviselőtestületi döntés alapját képező*) alapján készített TRSZ tervezethez készült. A Telepítési Tanulmánytervnek sem felelt meg teljes egészében a szöveg. Javaslatuk szerint a Településszerkezeti tervnek ellentmondóan az övezeti besorolás is módosulna, mellyel kapcsolatosan korábban már az álláspontok kifejtésre kerültek (*Megj.: Településfejlesztési koncepció, Településszerkezeti Terv, Telepítési Tanulmányterv, Településrendezési szerződés rendszere – egységes környezeti hatástanulmány vs. egységes a Kenderföldek teljes területére vonatkozó településrendezési koncepció, illetve terv az Önkormányzat részéről*)

Az Önkormányzat kötelezettsége az eljárás elindítása és a jogszabályok szerinti lefolytatása, nem kényszeríthető a TRSZ 5.1 pontja szerint, hogy az eredeti paraméterekkel terjessze be a HÉSZ paraméter módosítást képviselőtestületi ülésre jóváhagyásra. A TRSZ 5.2 pontja szabályozza azt az esetet, amikor felmondják a szerződést amiatt, hogy nem teljesíthetők az Önök által kért paraméterek. A TRSZ 5.1 és 5.2 pont között van ellentmondás. Most itt nem lehet részleteiben ezt végig beszélni az összes szükséges TRSZ módosítást. A tényfeljegyzésnek a TRSZ hatálybalépésével egyidejűleg meg kell történnie a telkekre, többek között a tereprendezés és a hulladékmentesítés is olyan kötelezettség, amit el kell végezni, függetlenül attól, hogy mi lesz. Emiatt kértük a dokumentumokat, hogy az Önkormányzat tudja, hogy mire állít ki teljesítés igazolást. A szerződésátruházás kapcsán az volt a kifogás, hogy a TRSZ egy közigazgatási szerződés, és az Önkormányzat nem járulhat hozzá előre a szerződésátruházáshoz. A jogutódnak (vevőknek) vagy új TRSZ-t kell kötniük, vagy közjegyzői okiratba foglaltnak vállalnia kell megfelelő biztosítékok mellett a kötelezettségek teljesítését. A településrendezési kötelezettségek tényének feljegyzését, emiatt kell azonnal feljegyezni a telkekre. A szerződésátruházásnál az nem elég, hogy a Félziget Resort kártérítési kötelezettséget vállal az új vevő kötelezettségéért, hiszen akár egyben is eladhatja az összes telket, akkor nála már nem biztos, hogy marad végrehajtható vagyonelem például. A teljesség igénye nélkül pl. az egyes fejlesztői kötelezettségvállalásoknál a műszaki vagy érdemi tartalmat is rögzíteni kell, különben nem számon kérhető vagy ellenőrizhető (teljesítési igazolás, közigazgatási szerződés stb.). Kiragadott példaként, úgy láttam hiányzik a kiépítendő útnál pl. a közvilágítás.

KiP (Félziget Resort)- a közvilágítás kiépítése benne van

CSZS (RÉE): kérem, hogy ellenőrizzük szerintem nem került minden kiépítendő útnál nevesítésre (pl. 150 méteres zsákutca), legalábbis én csak a belső utakra értelmeztem a közvilágítást.

Amennyiben a kötelezettségek teljesítésre kerültek és esetlegesen leállítja a fejlesztő a HÉSZ módosítás folyamatát, mert a szakmai egyeztetés alapján a HÉSZ paramétereinek módosítása nem megy át, akkor fejlesztői felmondás esetén a tényfeljegyzés levehető, ez szabályozható, de ez nem érinti pl. a díjfizetési kötelezettséget, a tereprendezést, hulladékártalmatlanítást, zöldhulladék stb. Ezeket a rendelkezéseket, megoldások kezelését rendszerben kezelve finomra kell hangolni. Hangsúlyozni szeretnénk, hogy az egyesület részéről nem adunk jogi tanácsokat csak javaslatokat teszünk az Önkormányzat részére. A TRSZ egyeztetése egy külön folyamat.

KP (RÉE): Szeretném összefoglalni a ma elhangzottakat. Szerintem nagyon sok minden elhangzott, alaposan átbeszéltünk sok dolgot. Mindenki megismerte a többiek álláspontját. Elmondtuk, hogy

nekünk közgyűléssel mindent tudatosítani kell és jóvá kell hagyni, amivel minket megbíztak, akár sikerült, akár nem sikerült. Ezért én azt gondoltam először, hogy átgondolnátok ti is ezt, ami itt ma elhangzott, és írásban megküldenétek nekünk a ma átadott anyaggal kapcsolatos észrevételeiteket. De lehet most, hogy ennyi minden lediktálásra került lehet, hogy ez is elég ahhoz, hogy mindenki átgondolhassa a dolgot. De egy dologról nem beszéltünk, azt viszont az önkormányzattal kéne valahogy, ő segítségével, vagy az ő vezérletükkel ezt egyenesbe tenni ezt a környezetvédelmi hatásvizsgálatot, ami az egyesület számára nagyon fontos. Nem tudom, hogy van-e arra lehetőség, hogy az összes tulajdonossal az önkormányzat valamilyen szinten kapcsolatban van, akkor lehetne egyeztetni?

LZS (Önkormányzat): magántulajdonban álló területek

KP (RÉE): Értem, csak azért kérdelem, mert ezt más nem tudja intézni, csak az önkormányzat, hogy hogy ha mindenkit be lehetne vonni ebbe a hatásvizsgálatba, ami mindenkinek csak hasznos lehet. Ezt el kellene indítani, mert ehhez viszont, ahogy tagtársunk is elmondta, az egyesület ezzel a dologgal alakult meg, hogy ne legyen egy kiszámíthatatlan fejlesztési folyamat különböző szereplők részéről *(Megj.: egységes környezeti hatásvizsgálat a Kenderföldekre)*. Ez tudom, hogy nagyon nehéz tudomásul venni, de erre is valami megnyugtató választ szeretnék még kapni. Ezt gondolja át az Önkormányzat, hogy tud-e ebben valamit tenni, élére állni ennek a dolognak, hogy minél előbb megvalósuljon, mert ezzel segíti őket is, és lehet, hogy ennek a költségkerete van és esetleg bevonni ebbe a fejlesztőket, akár költségviselőként?

Jelenlévő egyesületi (RÉE) tag: Az egyesület tagságának azt is el lehetne mondani, hogy vagy lesz egy egységes környezeti hatásvizsgálat vagy egy egyeztetett egységes új településrendezési terv, amit le lehet írni, hogy ez micsoda, hogy ez most egy környezeti hatásvizsgálat, vagy pedig erre a területre egy olyan egységesen kezelt rendezési terv, amiből egyértelműen látható most csak mondom egy példát, hogy volt az ominózus parkoló kérdés. Ha tehát az egészet vizsgáljuk, és azt is tudjuk, hogy nem fog menni a parkoló. Amikor azt mondjuk, hogy itt van ez a teljes terület, és amikor az egyesület alakult, akkor a parkoló egy életben lévő projekt volt.

NYV (Félsziget Resort): én úgy tudom nem valósul meg, mert már nincs rá anyagi támogatás.

Jelenlévő egyesületi (RÉE) tag: A parkoló, ami erdőbirtokossági terület, ha nem valósul meg, akkor az újra természetközeli terület maradhatna, erre kell pl. biztosíték és átfogó területrendezési terv vagy egységes környezeti hatásvizsgálat. az Önkormányzat segíteni tudná a megállapodást.

A Kenderföldeket illetően az átfogó új rendezési terven rajta lenne a lovarda, ami a beruházói terület, de mondjuk, ha úgy szerepel a parkoló, hogy az nem parkoló, hanem egy erdő, akkor szerintem egészen más a leányzó fekvése és így és egy picit más a helyzet. A környezeti hatás szempontjából más a helyzet például az egyesület tagsága számára is tájékoztatható módon. Így valóban átfogóan áttekinthető és tudomásunk lesz arról, hogy mi az, ami megvalósul, mi az a terület, ami beépül és mi az, ami nem, mert ez egyébként idáig tényleg egy ilyen szürke zóna volt. Én ebben látok talán lehetőséget, mert az egyesületen belül érzem a feszültséget, és bár nem azon az oldalon harcolok, hogy semmi ne történjen, de nagyon nehéz ez a folyamat.

NYV (Félsziget Resort): újabb komolyabb támogatás nélkül középtávon nem épül meg a parkoló. 5,4 hektáron ők visszamennek a paraméterekkel. Ott van a közpark, a nádas. Van két önkormányzati telek 1,5 hektáron ez úgy marad, ahogy van. A vízmű terület előtt is van közpark. a lovarda is 1,5 ha az nyitott kérdés, hogy ott mi lesz. Az út nem fog teljes egészében megvalósulni, mert olyan szöveget zár be, hogy nem engedélyezték. A 2023. november 24-i jegyzőkönyvben rögzítették, hogy a telkeik feltárását nem a Kenderföldről oldják meg, úgy 100-150 méteren kiépítenek egy zsákutcát a tehermentesítés miatt.

Jelenlévő egyesületi (RÉE) tag: Ezek, ha rögzíthetők és áttekinthetők pozitív dolgok és akkor nyíltan kell arról beszélnünk, hogy itt az elmúlt években, amikor az egyesület alakult, még , parkolókról stb. volt szó, sokkal nagyobb beépítésről volt szó. Tehát akkor rögzíteni kéne a teljes kenderföldi állapotot, azt

gondolom és az Önkormányzat abban tud segíteni, hogy egyértelművé teszi a helyzetet pl. nem lesz parkoló és beépítés a korábbi önkormányzati elképzelések szerint.

KP (RÉE): víz dolgokról nem beszéltünk, de annyi víz keletkezik itt különböző helyekről burkolt felületek, nem burkolt, hova lejt, mint lejt, milyen lesz a tereprendezés? Ezt muszáj szintén egyeztetni. Balatonba közvetlenül nem bevezethető. Csak kezelt vizet lehet élővízbe vezetni, befogadót kell kialakítani. Ezek nincsenek sehol leírva. Olvastam a vállalásokat a szerződésben: nyitott vagy zárt árkot építenek ennyi.

Jelenlévő egyesületi (RÉE) tag: A Kenderföld utcai területen a házak pincéi vízzel feltöltődnek, jogos a félelem, hogy mi lesz, ha megváltoznak a terepviszonyok, a feltöltés miatt. csónakázni lehet a pincében. Az emberek, akik veletek szemben laknak, azok attól félnek, még lassabban fog elszivárogni a víz, akkor nekik egész évben állni fog a víz a pincéjükben.

KP (RÉE): Akkor szerintem az egyeztetést azzal lehet lezárni, hogy mindent elmondtatok, akkor ezt úgy vesszük, ezt beleírjuk és az egyesület ezt meg fogja tárgyalni, mert tényleg előrelépés van sok mindenben, de mondom ezt az egységes kezelést ezt még össze kéne foglalni, akkor ezt kéne leírni.1,5 ha a lovarda területe, ami még nyitott, mint fejlesztési terület.

CSZS (RÉE): a nádas és a közparkok/közkertek területét sem érintheti semmilyen beavatkozás.

Felek az alábbiak szerint összefoglalva a Kenderföldek egységes kezelhetőségével kapcsolatosan még az alábbiak szerint folytattak további egyeztetést – összefoglalás

Annak érdekében, hogy a teljes átfogó Környezeti Hatásvizsgálatot ne kelljen megcsinálni az egyesület részéről elhangzott, hogy esetleg alternatívaként talán el tud fogadni egy átfogó, a Kenderföldek teljes területére kiterjedő új Rendezési Tervet az egyesületi tagság, mert az elmúlt időszakban változtak a körülmények és egyértelművé vált, hogy Balatoni-kapu projekt nem fog megvalósulni és a főút sem fog átmenni a Kenderföldeken. (Ennek a megerősítését várjuk az Önkormányzattól).

A Jegyző, Főépítész, Beruházó, RÉE a helyrajzi térkép felett körbe határolták azt a területet, amit a Kenderföldek területének tekintenek.

Ezen területek HRSZ, szerint *(Megj.: a könnyebb áttekinthetőség miatt felsorolva):*

Hrsz.: 1843/1 Zkp1 (Erdős rész a volt szennyvíztisztító körül)

Hrsz.: 1843/2 Ev1(Főút melletti védősáv és erdős rész)

Hrsz.: 1843/4 K-szk2 (balatoni-kapu)

Hrsz.: 1843/6 K-szk2 (balatoni-kapu)

Hrsz.: 1841/4 Közút (Tervezett út a Kenderföldeken keresztül)

Hrsz.: 1841/5 Zkp1 (Erdős rész a volt szennyvíztisztító körül)

Hrsz.: 1841/9 Zkkt3 (Kisnadas)

Hrsz.: 1841/18 Zkp1 (Erdős sáv a Fésziget Resort területe és a Kenderföld utca közt)

Hrsz.: 1841/21 Zkp1 (Kiserdő)

Hrsz.: 1841/23 K-szk1 és K-szk4 (Fésziget Resort területe)

Hrsz.: 1841/24 EV1 Közkert (Főút melletti védősáv és erdős nádasos rész)

Hrsz.: 1842 K-szk2 (Volt lovarda)

Hrsz.: 1845 Közterület (Út a volt szennyvíztisztítóhoz)

Hrsz.: 1846 Zkp1 (Volt szennyvíztisztító)

Hrsz.: 1847 Üü3 (Minisztériumi üdülő)

Hrsz.: 1848 Üü9 (Klub tihany szállás)

A megváltozott körülmények lehetőséget adnak a terület céljainak újragondolására. Amennyiben ezen körülmények jelentős zöldterületi javulást eredményezhetnek a teljes Kenderföldek területére, abban az esetben az Egyesület egyeztetésen résztvevő képviselői esélyt látnak arra, hogy egy közgyűlésen mandátumot szerezhet az elnökség arra, hogy az Egyesület eredeti alapító okiratban rögzített célját (azaz az átfogó egységes Környezetvédelmi Hatásvizsgálat a teljes Kenderföldek területére.) helyettesítheti egy egységes új Rendezési Terv elkészítésével a Kenderföldek területén, amennyiben a következő változások lesznek:

Az alábbiak hangzottak el az egyeztetésen és ez alapján az alábbi lehetőségek nyílhatnak meg.

- Vagy egy teljes a Kenderföldeknek tekintett területre készül egy átfogó Környezetvédelmi Hatásvizsgálat.

Az Egyesület ennek a célnak az elérésére alakult és három éve folyamatosan ezt kéri, miközben az Önkormányzat és a Beruházók, - az egyesület véleménye szerint - akár az OTÉK-kal is szembe menve próbálták meg ezt a jogos igényt ignorálni. Az önkormányzat viszont azon a véleményen van, hogy ők az OTÉK előírásaival semmilyen formában nem kívánnak szembe menni.

- Vagy egy teljes a Kenderföldeknek tekintett területre készül egy Új Rendezési Terv.

A bevezetőben leírtak miatt ez azért lehet egy alternatíva, mert a megváltozott körülmények jelenleg lehetőséget adhatnak erre.

Ennek okai:

- A balatoni-kapu parkoló és egyéb épületek projekt nem valósul meg. Ez a terület az erdőbirtokosság tulajdona és évi 2M forintért bérlé az Önkormányzat.

Ezt a területet amennyiben visszaadja az Erdőbirtokosságnak és átminősíti Zkp1 (Közpark) vagy más erdő funkcióba akkor ez zöldterület marad a jövőben is.

Az önkormányzat meg nem fizet évi 2M forintot fölöslegesen. (Hrsz: 1843/4, Hrsz: 1843/6) Azaz ez bezöldül a rendezési terven.

- Hrsz: 1845 Közterület (Út a volt szennyvíztisztítóhoz) átmegy a körülötte lévő Zkp1-be azaz ez is bezöldül a rendezési terven.

- Hrsz: 1841/4 Közút (Tervezett út a Kenderföldeken keresztül) út korlátozott mértékben valósul meg. Javaslat az lenne, hogy a parti út felől a Fél-sziget Resort megcsinál egy bejárót magához és a Klub Tihany felőli oldalról megmarad egy rövid bejáró út belőle a volt lovardához. Így ennek az útnak több mint a fele átmegy a körülötte lévő Zkp1 besorolásba, azaz ez is bezöldül a rendezési terven.

Ennek nagyon nagy jelentősége lenne, mert így a vadak le tudnak jutni a teljes Kenderföldek közepén egészen a vízig!

Ezekkel a változtatásokkal 4,1 Hektár kerülne vissza a természethez! - Az ami a komp felé a főút mellett van.

- Valamint nem elhanyagolható eredmény, hogy a Fél-sziget Resort moderálta a fejlesztés mértékét a jegyzőkönyvben rögzített mértékben, melyet az önkormányzat képviselőinek is átadtak az egyeztetés végén.

- Amennyiben a Félziget Resort területén az MTSZ által véleményezett védett nádas foltok, védett fák és egyéb természeti értékek megjelennek a rendezési terven és megóvásra kerülnek, az egyesület számára támogatható ezen területi veszteségek pótlása akár területcserével.

Végezetül az Egyesület számára a fentebb említett célok megvalósulásának biztosítására szükség van egy a teljes Kenderföldek területére vonatkozó átfogó zöldterületi mutató értéknek meghatározására, amelyet a jövőben nem lehet lerontani semmilyen későbbi szabályozással, valamint olyan biztosítékokra, ami az egységes átfogó szabályozást lehetővé teszi.

Ezen célok csak az Önkormányzattal és a Beruházókkal való együttműködésben érhetők el.

Ezért több oldalú további egyeztetések szükségesek.

Az elhangzottak után Beruházó elmondta, hogy közvetlenül felveszi a kapcsolatot Tósoki Imre polgármesterrel és kéri őt támogassa az Új Rendezési Terv létrejöttét, hiszen ez az Önkormányzat támogatása nélkül nem jöhet létre. A Révbe Érünk egyesület véleménye alapján, mindaddig amíg az Átfogó Környezetvédelmi Hatásvizsgálatról vagy az alternatívaként javasolt Új Rendezési Tervről a teljes Kenderföldek területre nem születik megállapodás a felek közt a TRSZ-ről döntés nem születhet *(Megj.: egyeztetés az átfogó környezeti hatásvizsgálatról vagy az átfogó településrendezési tervről a Kenderföldek területét érintően; az új övezeti besorolásról és paramétereiről való egyeztetés. Településfejlesztési koncepció, Településszerkezeti terv, Telepítési tanulmányterv, Településrendezési szerződés rendszere).*

Melléklet

1. számú melléklet – RÉE összefoglalója

Kmf.

dr. Nagy Rusztem Zoltán Jegyző
Tihanyi Önkormányzat/Tihanyi Polgármesteri
Hivatal

Lehoczky Zsuzsanna főépítész
Tihanyi Önkormányzat/Tihanyi Polgármesteri
Hivatal

dr. Nyíri Viktor Dávid ügyvezető
Félziget Resort Kft.

Korda Péter
Révbe Érünk Egyesület részéről résztvevő
elnökségi tag

Ilosvai György
Magyar Természetvédők Szövetsége részéről
részvevő elnökségi tag

Juhász Balázs
Halásztelepi, Kopaszhegyi és Kenderföldi Civil
Társaság részéről résztvevő tag