



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

PREAMBULUM

Révbe Érünk Egyesület álláspontja Tihany – Kenderföldek területéről

1. Kenderföldek egységes kezelése

A helyi lakosság jogos igénye, hogy teljes egységében, a kumulatív hatások figyelembe vételével megismerhesse, milyen területhasználat tervezett a Kenderföldek tágabban értelmezett 25 hektáros területén a Tihanyi Hajós Egylet kikötőtől a Tihany révig ill. a Club Tihanyig terjedő részen. Csak akkor tudjuk egy ebből kiragadott részterület terhelhetőségét felelősség teljesen meghatározni, ha ismerjük a vele szerves földrajzi-urbanisztikai egységet alkotó terület többi részterületének tervezett igénybe vételét. A Révbe Érünk Egyesület már 2021 kérte ennek elvégzését, erre azóta sem kaptunk érdemi választ.

2. Beépítendő területek övezeti besorolása

A Kenderföldek beépítésre szánt területei – köztük a Fél-sziget Resort Kft. által tulajdonolt hrsz. 1841/27 és 1841/28 ingatlanok – K-szk (különleges szolgáltató központ) övezetbe tartoznak, és „elsősorban a turizmus épületeinek elhelyezésére szolgálnak”. (Tihany HÉSZ 93.§ (1))

A különleges beépítésre szánt területekről a 253/197. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK), mint felettes jogszabály a 24.§-ban rendelkezik. Ennek (2) bekezdésének a)-o) pontjai részletesen kifejtik, milyen építmények tartozhatnak ide, és a beruházónak sem a jelenlegi, sem korábbi tervei nem felelnek meg ennek a leírásnak, a lakóházas beépítés pedig semmiképpen nem tartozhat a „különleges” területek kategóriába. A 24.§ (2) o) pontja kimondja, hogy az a)-n) pontokon kívül a 10-23. §-ban foglaltak egyikébe sem sorolható területek tartoznak ide, de 10-23-ig fel van sorolva minden féle kertvárosias, falusias lakó- (Lk) és hétvégi házas (Üh) övezet is. Tehát amely terület tényleges funkcióját illetően lakó- vagy hétvégi házas, az az OTÉK alapján nem tartozhat „különleges” övezetbe.

Ez alapján az is kijelenthető, hogy az OTÉK különleges beépítésre szánt területek listájából maximum az *f) a nagykiterjedésű sportolási célú terület és kempingterület, és a h) állat- és növénykert területe* feleltethető meg az érintett tihanyi ingatlanokon, tehát már az is szabálytalan értelmezése volt az övezeti besorolásnak, amit erre a területre korábban terveztek. Mindemelllett a „különleges” területen az OTÉK által engedélyezett funkciók egytől egyig általában társadalmi érdeket szolgáló funkciók (pl. állatkert, sportpályák, kongresszusi központ, temető, iskola, kutatás-fejlesztés, honvédelem, közlekedés, megújuló energiaforrás).

Így bármilyen jellegű beépítés előtt szükséges a terület átsorolása a ténylegesen tervezett az OTÉK-ban nevesítetten létező területhasználatnak megfelelően - a HÉSZ és az település szerkezeti terv megfelelő módosításával, célszerűen azzal egybekötve, hogy az önkormányzat tájékoztatása szerint 2025-ben amúgy is esedékes a HÉSZ teljes revíziója. Közigazgatási-építészeti jogsértéshez a Révbe Érünk Egyesület nem tudja a hozzájárulását adni.

Ugyanakkor Tihanyban a K-szk övezet létrehozásakor a cél a minőségi turisztikai funkciók megvalósítása volt, és Tihanynak továbbra is inkább turisztikai attrakció fejlesztésre, a vendégkör szélesítésére, a vendégéjszakák számának növelésére lenne nagy szüksége, nem pedig további társasházas vagy családi házas övezetek létrehozására.



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

Tósoki Imre polgármester úr többször azt is hangsúlyozta, hogy Tihanynak szociális célú lakásokra lenne igazán szüksége annak érdekében, hogy a tihanyi fiataloknak ne kelljen elvándorolnia a településről és ezáltal a turizmusban helyiek és nem idénymunkások tudnának dolgozni. Ilyen törekvések és kötelezettségek voltak leírva a volt Lovarda fejlesztés esetében és az új Óvoda fejlesztésekor is.

3. Beépítésre nem szánt természetvédelmi területek

Mind a Félsziget Resort Kft. tulajdonában álló telkek, mind a környező területek igen heterogén megjelenési képet mutatnak, amelynek tényét eddig semmilyen beépítési tanulmányterv nem vette figyelembe. Találhatók köztük degradált, rehabilitációt igénylő, így beépítésre alkalmas területek (jelenleg még K-szk besorolásban); emberi használatra alkalmas kertészeti jellegű, közparki területek (Zkp); illetve természet közeli, így beavatkozástól megkímélendő területek (Zkkt). Ezek lehatárolása a megfelelő szakmai szervezetek bevonásával történhet. A Magyar Természetvédők Országos Szövetségével és a Tihanyi Horgászegyesülettel stratégiai megállapodása van Egyesületünknek, a terület kezelőjeként jogszabályilag kijelölt Balaton-felvidéki Nemzeti Park álláspontját pedig szakmailag mértékadónak fogjuk elfogadni.

Ehhez kapcsolódik, hogy véleményünk szerint részben a természeti és földrajzi adottságai miatt kerülhetett annak idején „különleges” besorolásba a Kenderföldek területe. A Cserhegy és a Kopaszhegy földtani veszélyforrás II. és III. kategóriájába tartozik, azaz földmozgással-földcsuszamlással súlyosan veszélyeztetett területek, a Kenderföldek pedig ezen területek alatt elhelyezkedő lápos vízgyűjtő területe. Ennek feltöltése, túlzott beépítése a hivatkozott OTÉK 24.§ (1) a) és a b) pontjai értelmében szintén magyarázatot szolgáltathat arra, hogy miért K-szk lett az övezeti besorolás. A terület egységes környezeti vizsgálatok a vizek vízgyűjtő területének megváltoztatásának hatásaira különös tekintettel kell eljárni a meglévő ingatlanállomány védelme érdekében.

Mindezekon kívül – ahogy a területen most is látszik – azt a Balaton-felvidéki 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.

4. Döntés előkészítése, döntéshozók személye

Ilyen horderejű településrendezési eszköz módosításához vezető településrendezési szerződés csak megfelelően előkészítve, a település számára a kockázatok, költségek, hosszú távú hatások teljes körű felmérése után kerülhet elfogadásra. Ennek során alapelv kell, hogy legyen, hogy azok hozzá a hosszú távú döntéseket, akik annak hatásait, kockázatait viselni fogják. A település érdekei nem fognak változni a képviselők és a polgármester személyének a változásával. Különösen annak tényében fontos mindez, hogy beruházó már 2018 óta tulajdonosa a teleknek, így volt idő mindezek részletes kidolgozására.

5. Gazdasági hatások

A gazdasági hatásokat illetően a 45 db 300 m² alapterületű ingatlan adója a jelenleg érvényes adómértékekkel számolva 20,79 M Ft. Ez az önkormányzat folyó működési kiadásainak 2-3%-a. Sokkal jelentősebbek az ingatlanpiaci hatások, mert akár 45 építési telek, akár azokon épített ingatlanok piacra kerülése érdemben csökkenteni fogja a település egészének ingatlanpiaci árait. Véleményünk szerint különösen igaz lesz mindez az ősközség ingatlanpiacára, mert a falusias lakóterületeken, ahol a Balaton



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

közelsége, a panoráma, és jelentős zöldfelület egyaránt hiányzik, főként a kínálat szűkösége tartja magasban az árakat a környező települések hasonló falusias területéhez képest.

Szintén jelentős hatása lesz a projektnek a település idegenforgalmára, mert a létrehozandó egységek jelentős része várhatóan befektetési céllal kerül megvásárlásra, így idegenforgalmi szezonban kiadásra fog kerülni. Ennek részletes hatásait szintén előzetesen fel kell mérni, különös tekintettel arra, hogy Tihany ösközségben még nagyon sok helyi lakos él a falusi turizmusból.

6. Egyesületi mandátum

A Révbe Érünk Egyesület működésének a 3 éve alatt többször kinyilvánította, hogy elsősorban tárgyalásos úton szeretné rendezni a Kenderföldek sorsát. Örömkre szolgált, hogy 2024 őszén végre több oldalú megbeszélések kezdődtek a témában, amelyen kompromisszum készsége mutattunk több témában, különösen a beépítési arányokat illetően – jelezve ugyanakkor, hogy a további, több oldalú megbeszélések szükségesek még a fontos részletek kidolgozásához, úgy mint például telekosztás és összevonások, építmény magasság, egy telken álló épületek száma, természetvédelmi szempontok szabályozása.

Az Egyesület tagsága egyhangúlag arra hatalmazta fel az elnökséget, hogy a Kenderföldek beépíthető területein a hétvégi házas (Üh) övezetek előírásait képviselje, mert a környező beépített területek is ilyen építési övezetben tartoznak. Így hiszünk benne, hogy létezik olyan kompromisszumos és jogszerű megoldás, amely mind Tihany helyi közössége és a félsziget egésze számára előnyökkel jár, az élővilág sem szenved jelentős hátrányt, és a befektető ingatlan tulajdonos számára is profitábilis. Ehhez azonban le kell folytatni a fent említett szempontrendszer szerinti folyamatokat, különös tekintettel egy szabályosan elkészített egységes előzetes környezetvédelmi vizsgálatra valamint akár egy új a Településfejlesztési Konceptiót követő Településszerkezeti Terv kidolgozása után annak megfelelő HÉSZ módosításra az érintettek bevonásával és az eljárási folyamatokban partnerként való kezelésével.

7. Előzmények és észrevételek a TRSZ tervezetével kapcsolatban

A Révbe Érünk Egyesület (továbbiakban: RÉE) számára fontos alapelvek és szempontok a Tihanyi Önkormányzat és Félsziget-Resort Kft. által a Tihany 1841/27 és 1841/28 (korábban a telekosztás előtt 1841/23 hrsz-ú ingatlan – a továbbiakban: Terület) ingatlanokat érintően megkötendő Településrendezési Szerződés (továbbiakban: TRSZ) kapcsán:

A 2023. november 22-i, a Félsziget-Resort Kft. által készített Telepítési Tanulmányterv (Terület telekparcellázás útján való értékesítése) alapján 2023. november 30-án meghozott képviselőtestületi döntés támogatta a T. Önkormányzat részéről a Terület jelenlegi Helyi építési szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) szerinti beépítési paramétereinek megváltoztatására vonatkozó Félsziget-Resort szándékot.

A Félsziget-Resort Kft. által javasoltan a T. Önkormányzat a településrendezési eszközök közül a HÉSZ, a Területre vonatkozó szöveges előírásainak megváltoztatása útján (érintett részek: a HÉSZ 93-97. paragrafusai és 17. számú függelék – továbbiakban: HÉSZ paraméterek) kívánja a beépítési paraméterek megváltoztatását, a beépítés volumenének és intenzitásának csökkentésével.



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

A Félsziget-Resort Kft. a képviselő-testület előtt is többször elhangzott tájékoztatása és az általa készített és benyújtott Telepítési Tanulmányterv szerint (2023. november 22.), a Félsziget-Resort Kft. telekparcellázást és telekértékesítést kíván megvalósítani a következő célokkal: a Területen „lakóépületek kialakítása a cél”, hogy „elkerülhető legyen a túlzó beépítés” és a „helyi építészethez igazodva elkerülhető legyen a tájidegen méretű családi házas beépítés”, az újonnan „kialakítható telekméretetek hasonló méretűek lennének a már meglévő családi házas telkek méretéhez”. A Telepítési Tanulmányterv szerint a Félsziget-Resort Kft. által kezdeményezett változtatás indoka továbbá: „ A Terület vízellátottság hiányában lakóházakon túl reálisan nem enged más beépítési lehetőséget a jelenlegi szabályozás”, „a beépítési paraméterek jelenleg a területre nem illeszkedő, nagy beruházásoknak adnának teret, melyre a város infrastruktúrája nincs felkészülve”.

A 2023. november 30-i képviselő-testületi döntés a képviselőtestület jóváhagyásához kötötte a HÉSZ módosítás előfeltételét jelentő Településrendezési Szerződés megkötését (továbbiakban: TRSZ), azzal, hogy megváltoztatta a 2023. november 24-i előterjesztésben közölt azon elvárását, hogy a Településrendezési szerződés csak a tervet készítő Völgyzugoly Műhely Kft. díjazása vonatkozásában jöjjön létre. Tósoki Imre polgármester úr megerősítette, hogy a TRSZ előkészítése és szövegezése kapcsán figyelemmel lesznek minden olyan körülményre és kockázat kezelésére, mely az az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény előír, illetve lehetővé tesz a településrendezési eszközök módosítása és a településrendezési szerződés megkötését illetően.

Az RÉE támogatja a Terület beépítési intenzitásának csökkentését, a természet és környezetvédelmi szempontok figyelembevételével.

Az RÉE tolmácsolta a Félsziget-Resort Kft. és az Önkormányzat felé, hogy a családi házas kialakítás és a környező üdülőövezetekhez való beépítési paraméterekhez való szabályszerű igazodást tekinti az egyeztetések további irányának, figyelemmel a környezetvédelmi szempontokra is. Az RÉE fontosnak tartja továbbá, hogy a HÉSZ paraméterek módosítása során a jogszabályi előírások betartásra kerüljenek, a Félsziget-Resort Kft. részére esetleges „kikapukat” ne tegyen lehetővé a TRSZ és a szabályozás, továbbá a TRSZ kikötései Tihany érdekei védelmét és az esetleges kockázatok kizárását egyértelművé tegye.

A TRSZ beépítési paramétereit és a TRSZ egyéb kikötéseit érintően a 2024. március 5-i bizottsági ülésen kifogásként, illetve észrevételként felmerülő, példaként felhozott TRSZ tervezet szerinti egyes kikötések is jelezték, hogy az Önkormányzatnak és a Félsziget-Resort Kft.-nek fontos lenne áttekintenie ismételt a TRSZ kikötéseinek a vizsgálatát és arról egyeztetniük kellene. Ebben a folyamatban az RÉE kizárólag javaslatokat tud tenni, jogi szolgáltatást nem nyújt, a megfelelő TRSZ megkötésének előkészítése és az arról való döntés a fennálló kockázatok körbejárása és kezelése Önkormányzati felelősség.

Az RÉE az általa kért dokumentumok közül a T. Önkormányzattól csak a Településfejlesztési koncepciót, a Településszerkezeti terv 2021-es módosításához kapcsolódó határozatot, valamint újabb kérésre 2024. március 19-én este a Településszerkezeti Terv egységes hatályos szövege helyett egy 2024. márciusi munkaanyagot kapott meg, miután a T. Önkormányzat arról tájékoztatta az RÉE-t, hogy nincs egységes szerkezetbe foglalt Településszerkezeti tervük.



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

A Félisziget-Resort Kft. részéről dokumentumok nem kerültek megküldésre (pl. a Telepítési Tanulmánytervhez kapcsolódó közműmunkarészek, probléma megoldási javaslat (víziközmű, DRV egyeztetés, tereprendezéssel kapcsolatos információk).

Településrendezési eszközök módosítása – jogi környezet

A 2024. március 14-én rendelkezésre bocsátott Településfejlesztési Konceptió és a Településszerkezeti terv 2021-es módosítása, valamint a 2024. március 19-én megküldött egységes Településszerkezeti terv szöveges munkaanyag dokumentáció (keltezés 2024. március) alapján az RÉE álláspontja az alábbi:

„3.2.4. Különleges területek

*A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken **az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre** vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.*

A különleges területek adott rendeltetéshez kötöttek, és csak az adott rendeltetésnek megfelelően kerülhetnek felhasználásra, ezáltal biztosítva a koncepció célkitűzéseinek megvalósulását.

3.2.4.4. Különleges terület – szabadidő központ terület (K-szk)

*Ebbe a területfelhasználási egységbe azok a területek kerültek, amelyek a **település turizmushoz kapcsolódó fejlesztéseinek célterületei**. A területen az **átmeneti ott tartózkodást szolgáló szállásépületek**, valamint szociális funkciók mellett, ellátási, vendéglátási funkciójú épületek, szolgáltató épületek, valamint idegenforgalmi, bemutató, oktatási épületek és sportcélú létesítmények elhelyezésére szolgál. ”(Idézet - Településszerkezeti terv – 2024. március 19-én a Tihanyi Polgármesteri Hivatal részéről megküldve)*

A Településfejlesztési koncepció, a Településszerkezeti terv a Területen lakó funkciójú egységek létesítését nem engedi. E tekintetben vizsgálendő minden ennek ellentmondó HÉSZ szabályozás és módosítás, miután a T. Önkormányzat felelőssége, hogy a Településfejlesztési Konceptiónak és a Településszerkezeti tervnek, továbbá az OTÉK-nak ne mondjon ellen a HÉSZ sem, ami meghatározza a Terület jelenlegi, illetve a jövőbeni beépítési paramétereit.

Álláspontunk szerint tekintettel erre a helyzetre és tényre a jelenlegi kenderföldi Különleges terület – szabadidőközpont területek HÉSZ szabályozásának módosítása nem kezelhető egy HÉSZ paraméter módosítás formájában akként, hogy a területen önálló lakóépületek kerüljenek megvalósításra.

Javaslatunk, hogy átfogó új HÉSZ módosításra kerüljön sor – a lakosság, az érintett civilek bevonásával – átgondolva a korábbi Településfejlesztési koncepciót és vizsgálva azt, hogy lakó vagy üdülőövezet létesítésének a feltételei adottak-e (a teljes kenderföldi területet (Kenderföld utca főút felőli becsatlakozásától (THE -től) a Club Tihany és Rév terület határáig) átfogó hatásvizsgálat mellett).

Többek között tekintettel arra is, hogy a jelenlegi polgármester úr, kifejezte azon szándékát, hogy polgármester jelöltként nem kíván indulni javasoljuk, hogy az új képviselő-testület készítse elő és döntsön a Kenderföldek területe fejlesztési irányának meghatározásáról, beleértve a Településfejlesztési koncepció, a Településszerkezeti terv – társadalmi egyeztetést követő – módosításának a mérlegelését.



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

Telepítési Tanulmányterv és Önkormányzati döntéselőkészítés hiányai a TRSZ szempontjából

TRSZ-el kapcsolatos kifogások – HÉSZ paraméter módosítások, kötelezettségek, jogutódlás szerződésátruházás szintjén

Tekintettel a fenti jogi környezeti aggályokra (Településfejlesztési koncepció, Településszerkezeti terv) az álláspontunk szerint a TRSZ jelen tartalommal és addig nem köthető meg, ameddig a jogi és egyéb (víziközmű, szennyvíz, csapadékvíz és felszíni vízelvezetés stb.) ütközések és kockázatok nincsenek feltárva a T. Önkormányzat részéről. Abban a nem várt esetben, ha minden kifogás ellenére a jelenlegi képviselő-testület mégis döntést hozna az alábbiakra is szeretnénk felhívni a figyelmüket.

(1) HÉSZ paraméter módosítások

A HÉSZ paraméterek módosításai nem tükrözték teljeskörűen a korábbi családiházak beépítéssel kapcsolatos RÉE minimális elvárásokat és a 2023. november 30-i képviselői döntésben foglaltakat. A jelen tárgyban 2024. március 4-ével 2024. március 5-re összehívott rendkívüli képviselő-testületi ülésen Nyíri Viktor, mint a Fél-sziget-Resort Kft. ügyvezetője hangsúlyozta, hogy ezeket az eltéréseket készek javítani (1 telken, 1 lakóépület, maximum 2 rendeltetési egység, a legnagyobb nettó alapterületre vonatkozó épület terület telkenként értendő). E tekintetben a teljes jelenlegi HÉSZ szövegre kell vetíteni a módosításokat transzparenssé, annak érdekében, hogy azok a speciális szabályok is láthatóak legyenek, amit nyilvánvalóan törölni kell (1 telken több épület, egyéb speciális szabály fenntartása).

(2) TRSZ tervezet kikötései – nem teljeskörű, és nem szövegszerű észrevételek

- (i) **Előzmények rész** – a jelenlegi jogi környezethez való igazítása (Településfejlesztési koncepció, Településszerkezeti terv nem teszi lehetővé a lakó rendeltetést). Kérem a **HÉSZ beépítési paramétereink D. pont** szerinti módosítása és nem új HÉSZ megalkotása (ld. ellentmondás az Önkormányzati kötelezettségeknél 2.4, 2.5 és további pontok).
- (ii) **A Fél-sziget-Resort Kft. (Cél megvalósítója) kötelezettségei:**
 - közül közérdeket valósít meg a 2024. március 4-i előterjesztésbe újonnan bekerülő zöldhulladék elszállítása egyéb területekről (2.2 pont), illetve a 1841/25 hrsz-ú ingatlanon történő tereprendezés és hulladékmentesítést (2.3.3 pont). Az összes többi kötelezettségvállalás a magánérdekű beruházáshoz köthető vállalás, mely közül a hulladékmentesítésre kötelezték hatóságilag.
 - A tereprendezéssel és a hulladékmentesítéssel kapcsolatosan kért dokumentumokat sem az Önkormányzattól, sem a Fél-sziget-Resort Kft.-től nem kaptuk meg. Nyilvánvaló, hogy a TRSZ-ben vállalt kötelezettségek tartalmát is látnia kellene a T. Önkormányzatnak, ha azt kontrollálni kívánja és teljesítésigazolást állít ki. A 2.3.3 pont szerinti 1841/25 hrsz-ú önkormányzati területen történő tereprendezés és hulladékmentesítés műszaki tartalma sem ismert és rögzített.
 - Nyilvánvalóan tévedésből maradt benn a 2.1 pont utolsó mondata miszerint az Önkormányzatnak visszafizetési kötelezettsége van a tervezői díjat illetően (formál



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

logikailag is ellentmond az 5.2 pontnak, az 5.1 pedig korrigálandó és összhangba hozandó a jogszabályi környezettel).

- A magánérdekhez köthető infrastruktúra vállalások egyeztetendő, annak érdekében, hogy a T. Önkormányzat dokumentáltan és biztosítékok mellett ne kerüljön abba a helyzetbe, hogy bármilyen infrastruktúra vagy közműfejlesztésért helyt kelljen állnia. A DRV -vel a közműkapacitásokat illetően mindenképpen egyeztetni kell és dokumentálni azt, hogy a Telepítési tanulmánytervben rögzített célok megvalósítása esetén, az elérni kívánt beépítési paraméterek által maximálisan létrehozható lakófunkcióra rendelkezésre áll – további fejlesztési igény és feltétel nélkül- a víziközmű kapacitás anélkül, hogy ez Tihany más részein ellátási gondokhoz vagy szolgáltatási minőségi gondokhoz, vagy további fejlesztések kizárásához vezetne.
- a csapadékvízvezetés megfelelő kiépítése és biztosítása különösen fontos, ezzel kapcsolatban sem tartalmazott a Telepítési -tanulmányterv átgondolt információt.
- Minden útépitési kötelezettségnél rögzítendő az elvárt, jogszabályoknak és a T. Önkormányzatnak is megfelelő műszaki tartalom, esetlegesen vállalási határidő. Nem találtunk szabályozást a járdákra, közvilágításra stb.
- Közlekedési tervező igénybe vétele minden közlekedés munkarésznél elvárható.
- Kizárólag a Területen kialakított utak kerülhetnek magántulajdonba. Nem teljesen érthető, hogy ha a Félziget-Resort Kft. vagy jogutódja egyedi telekparcellázásra és telekeladásra készül, akkor a belső utak tulajdonosa ki lesz? A koncepció tisztázásra szorul; ez pl. egy elzárt lakóparknál megoldható, ahol nincsenek a belső utakra előírások, mert azok nem feltáró utak és a társasház keretében kezelhető a költségviselés. Ha nincsenek feltáró utak, akkor nincsenek külön értékesíthető építési telkek sem, hiszen valamilyen szabályozott módon a Félziget-Resort vagy jogutódja tulajdonát képező magánutakon keresztül történne a feltárásuk.

(iii) **Önkormányzat kötelezettségének terjedelme:** a HÉSZ paramétereinek módosítása érdekében az eljárás megindítása és annak jogszabályok szerinti módosítása (ennek függvényében a TRSZ tervezet 2.6, 5.1 stb. pontja átgondolandó – szakmai észrevétel esetén változhat a 2.5 pont, ami az előzményi D. pont (kívánt beépítési paraméter változtatások), tehát az eredeti kérésnek megfelelő terv jóváhagyásra nem nyújtható be – azaz többek között az 5.2 pont és az 5.1 pont szerint is meg kell teremteni az összhangot). A 2.7 pont törölendő, az építési engedélyezési eredményességre utaló feladatokat a T. Önkormányzat nem vállalhat. **A víziközmű és egyéb közmű, infrastruktúra stb. esetlegesen önkormányzati feladatkörben jelentkező biztosítási kötelezettség alól pedig már most transzparensszerűen és dokumentáltan nyilatkozni kell. Ennek hiányában ez a kockázat álláspontunk szerint nem vállalható. E tekintetben a TRSZ tervezet 2.7 pontja nehezen értelmezhető, hogy milyen önkormányzati forrás biztosítása, költségvetési kérdések képviselő-testületi döntés keretében való rendezésre utal a szöveg. A 2.8 pont általánosítandó (nemcsak a 2.1-2.3 pontok tekintetében): semmilyen kötelezettségvállalása nincs az Önkormányzatnak,**



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

- vagyis már most igazolható és dokumentálható módon a Cél megvalósítójának biztosítékok nyújtásával akár tehermentesítenie kell az Önkormányzatot.
- (iv) **Az Önkormányzat nem tehető felelőssé, ha a Fél-sziget-Resort Kft. által kívánt változtatásról döntés nem hozható** (pl. jogi környezettel való ütközés stb., szakmai egyeztetés nemleges eredménye stb., tehát nem teljesül a 2.5 pont (előzmények D. pont szerinti tartalmi elvárás a HÉSZ paraméterek módosítását illetően)).
- (v) **Önkormányzatot a Fél-sziget-Resort Kft.-nek megfelelő biztosítékok és háttér mellett per-teher, igény és költségmentesen kell tartania. A TRSZ közigazgatási szerződés, ezért a kötelezettségeket számon kérhetően kell tartalmaznia. Továbbá a szerződésátruházás szabályai álláspontunk szerint a jelen formában előzetes hozzájárulással nem alkalmazhatóak és mindenképpen átgondolandó, hogy a Fél-sziget-Resort Kft. milyen biztosítékokat tud adni a kötelezettségei teljesítésének fedezetéül. A TRSZ alapján egyben is történhet telekértékesítés, a Fél-sziget-Resort Kft, ebben az esetben már vagyonelemmel rendelkezni nem fog, tehát a kártérítési felelősségvállalásának sem lesz fedezete. Átruházás esetén fontos, hogy az új vevővel is közigazgatási szerződést kellene inkább kötni, vagy a szerződésátruházás jövőbeni hozzájárulási feltételeként elő kell írni, hogy pl. közjegyzői okirati formában kerüljön sor a kötelezettségek vállalására.**
- (vi) **Egyetlen biztosítékként településrendezési kötelezettség tényfeljegyzése szerepel, ennek azonnal meg kell történnie a jelenlegi Területre, nemcsak a jövőben kialakítandó ingatlanokra. A kötelezettségeket pontosan szabályozni kell annak érdekében, hogy annak teljesítése rögzíthető legyen. Konkrét tényfeljegyzés alapját képező transzparens tartalom szükséges.**
- (vii) **TRSZ tervezet 5.1 és 5.2 pontja átfogalmazandó a fentiek tükrében és összhangba hozandó az Önkormányzattól elvárható kötelezettségekkel (eljárás megindítása és a jogszabályoknak megfelelő lefolytatása – a 2.5 pont szerinti feltétel nem biztos, hogy teljesíthető). A jogkövetkezmény az Önkormányzat vonatkozásában törlendő.**
- (viii) **A szerződésátruházás jelenlegi szabályozása (5.3-5.5 pont) nem fogadható el ld. a fentiekben kifejtetteket (TRSZ közigazgatási szerződés volta, biztosítékok, végrehajthatóság).**