



Szám: 01/ 5-.....<sup>210</sup> / 2022.

## ELŐTERJESZTÉS

**Készült:** A Képviselő-testület 2022. november 24-i soros ülésére

**Tárgy:** Club Tihany Üdülőközpont Zrt. telekhatárrendezés

**Melléklet:** 1 pl kérelem

**Előterjesztő:** Tósoki Imre polgármester

**Ellenjegyezte:** Dr. Percze Tünde jegyző

**Előterjesztést készítette:** Lehoczky Zsuzsanna főépítész ügyintéző

**Tárgyalás:** nyilvános ülés

zárt ülés

**Elfogadás:** egyszerű többség

minősített többség

**Véleményezi:** Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

Szociális Bizottság

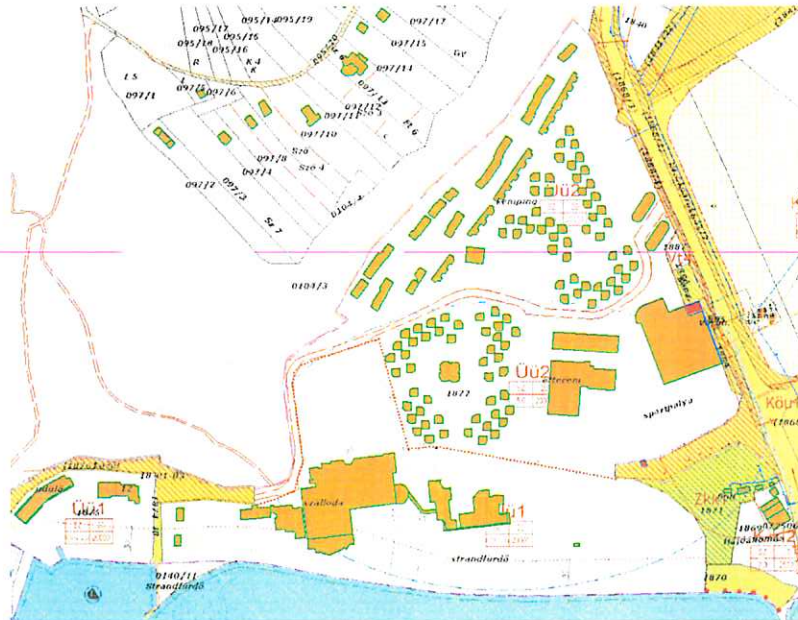
### Tisztelt Képviselő-testület!

2022 szeptember 13.-án kérelmet nyújtott be Tihany Község Önkormányzat részére a Club Tihany Üdülőközpont Zrt. mint a Tihany 1872 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa telekhatárrendezés tárgyában. Kérelmükben előadták, hogy a 2022. nyarán földmérő bevonásával felmérték a jelenlegi kerítések pontos helyét és a jogi telekhatárokat.

Az ingatlan határvonal felmérése után bizonyossá vált, hogy több szakaszon az Önkormányzat tulajdonában lévő közterületeket érintő eltérés van. Kérelmükben átnézeti valamit szakaszokat részletező helyszínrajzokon színekkel jelölt m2 adatokkal ellátva kimutatható, hogy

telekhatárrendezést telek-cserével megoldható, mivel több olyan terület is van mely az üdülő tulajdonában van, de az önkormányzat használja/hasznosítja.

A benyújtott kérelem november elején előzetesen egyeztetésre került a Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészével, aki a telekhatár-rendezésnél szakkérdés vizsgálatában hatáskörrel rendelkezik. Álláspontja szerint egy átfogó telekalakítási változási vázrajz elkészítése után vizsgálható a hatályos településrendezési terv szerint a telekhatár-rendezés. Javaslata alapján amennyiben az Önkormányzat szándékában áll rendezni a telekhatárokat, azt egy telekalakítási eljárásban célszerű melynek „előfeltétele” a hatályos rendezési terv oly módon történő módosítása mely szabályozási vonallal jelöli a telekhatárokat. A hatályos rendezési terv a telekhatár-rendezést csak szakaszonként lehetséges. A szakaszolás azt eredményezné, hogy többször kell a telekalakítási eljárást kérelmezni a Kormányhivatalnál mely több hónapot venne igénybe.



Rendezési terv kivágat



Orto fotó

A Club Tihany Üdülőközpont Zrt. vállalja a telekalakítási eljáráshoz szükséges változási vázrajzok elkészítését 100 %-ban továbbá a telekhatár-rendezés miatt szükségessé váló rendezési terv módosítás tervezési díj 50 %-át.

Főépítési vélemény: A Club Tihany Üdülőközpont Zrt. kérelme a jelenlegi kerítés határvonalak illetve jogi telekhatárok rendezésére irányul. Több szakaszon néhány m<sup>2</sup> eltérés van melynek rendezése javasolt, mivel az Önkormányzat közterületeit is érinti. A telekhatár-rendezéssel a kialakult állapot az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéssel hosszútávon előnyös. A telekhatár-rendezés egyidőben telek-csere is mivel közel azonos m<sup>2</sup> terület cserél tulajdonost. Az előzetes kimutatás szerint az Önkormányzat területe cca. 100 m<sup>2</sup> növekedést eredményezne.

HATÁROZATI JAVASLAT:

***Tihany Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2022. (XI.24.) számú határozata***

**Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Club Tihany Üdülőközpont Zrt. kérelmét a telekhatár-rendezés kérdésében támogatja. A telekhatár-rendezéshez szükséges változási vázrajzot Club Tihany Üdülőközpont Zrt. elkészítetti mely alapján Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy a rendezési terv módosítására árajánlatot kérjen be.**

**1./ A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.**

**Határidő: 2023. március 31.**

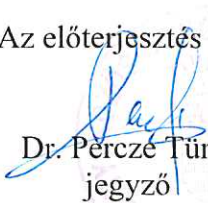
**Felelős: polgármester**

**Kapja: Lehoczky Zsuzsanna**

Tihany, 2022. november 21.



Az előterjesztés törvényes!

  
Dr. Pércze Tünde  
jegyző

Tihany Község Önkormányzata

Tósoki Imre Polgármester Úr részére

Tihany

Kossuth utca 12.

8237



**Előterjesztés Tihany Község Önkormányzata részére a Club Tihany Üdülőközpont Zrt. és Tihany Község Önkormányzatának tulajdonában álló szomszédos területek telekhatár-rendezésének ügyében**

**Tárgy:** előterjesztés Tihany Község Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2015. (IV.10.) önkormányzati rendeletének módosításával összefüggésben

**Előterjesztő:** Club Tihany Üdülőközpont Zrt. (8237 Tihany, Tihany-rév 3., adószám: 10187186-2-19, cégjegyzékszám: 19-10-500016)

**Készítette:** Horváthné Dr. Fekszai Márta az Igazgatóság tagja és dr. Papp P. Gábor ügyvéd

**Kapcsolattartók:** Horváthné Dr. Fekszai Márta az Igazgatóság tagja (+36 30 998 5591, email: [marta.f.horvath@origofilmgroup.com](mailto:marta.f.horvath@origofilmgroup.com). és dr. Papp P. Gábor ügyvéd (+36 30 330 7995, email: [gabor.papp@dhg.hu](mailto:gabor.papp@dhg.hu))

**Jelen előterjesztést jóváhagyta a Club Tihany Üdülőközpont Zrt. Igazgatósága a 2022. szeptember 12. napján kelt határozattal.**

#### Előzmények

Tihany Község Önkormányzata jelezte azon szándékát, hogy a Tihany, belterület, 1872 hrsz. alatti területen elhelyezkedő Club Tihany Üdülőközpont Zrt. által üzemeltetett Club Tihany Resort jelenlegi építésjogi helyzetét szükséges lenne rendezni.

A fentiek alapján a Club Tihany Üdülőközpont Zrt. az alábbi előterjesztést nyújtja be a Tihany Község Önkormányzata részére:

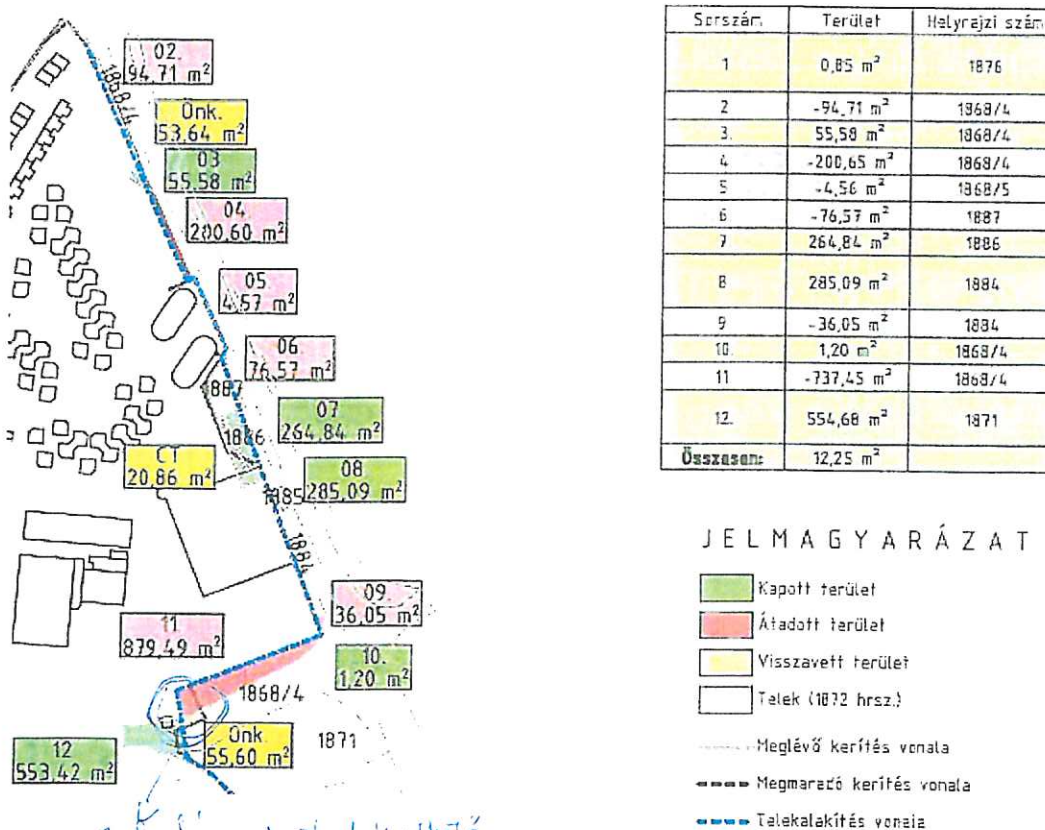
## Javaslat

A Tihany, belterület, 1872 hrsz. alatti területen elhelyezkedő Club Tihany Resort Üü1 és Üü 2. megnevezésű építési övezetben, a Tihany, belterület, 1887 hrsz. alatti terület pedig Vt 4 megnevezésű építési övezetben található.

### 1. Club Tihany Resort keleti határának rendezése

A Club Tihany Resort keleti határának rendezésével kapcsolatban a következő javaslatot teszi a Club Tihany Üdülőközpont Zrt.:

A Club Tihany Resort keleti határával kapcsolatban az ott elhelyezkedő főút miatt az Önkormányzati érdeket is figyelembe véve a Club Tihany Üdülőközpont Zrt. azt javasolja, hogy egy „közel” egyenes vonal mentén kerüljön a határvonal rendezésre az alábbiak szerint:



1. ábra – Club Tihany Resort keleti, Rév utcai felőli határa

A fenti 1. sz. ábra alapján a Club Tihany Üdülőközpont Zrt. a Tihany, belterület, 1872 hrsz.-ú ingatlanból a fentiek szerint piros színnel jelölt, 94,71 m<sup>2</sup> nagyságú 2. sorszámmal jelölt (2. ábra), 200,65 m<sup>2</sup> nagyságú, 4. sz. sorszámmal jelölt (2. ábra), 4,56 m<sup>2</sup> nagyságú 5. sorszámmal jelölt (3. ábra), 76,57 m<sup>2</sup> nagyságú 6. sorszámmal jelölt (3. ábra) és 36,05 m<sup>2</sup> nagyságú, 9. sorszámmal (4. ábra) jelölt területet adja át Tihany Község Önkormányzatának.

A Club Tihany Üdülőközpont Zrt. a 2. és 4. sorszám szerinti terület Tihany, belterület, 1868/4 hrsz. alatti területhez való csatolását javasolja a telek-határrendezés során.

A Club Tihany Üdülőközpont Zrt. 5. sorszám szerinti terület Tihany, belterület, 1868/5 hrsz. alatti területhez való csatolását javasolja a telek-határrendezés során.

A Club Tihany Üdülőközpont Zrt. a 6. sorszám szerinti terület Tihany, belterület, 1887 hrsz. alatti területhez való csatolását javasolja a telek-határrendezés során.

A Club Tihany Üdülőközpont Zrt. a 9. sorszám szerinti terület Tihany, belterület, 1884 hrsz. alatti területhez való csatolását javasolja a telek-határrendezés során.

A Club Tihany Üdülőközpont Zrt. a 11. sorszámmal jelölt terület a Tihany, belterület, 1868/4 hrsz. alatti területhez való csatolását javasolja a telek-határrendezés során.

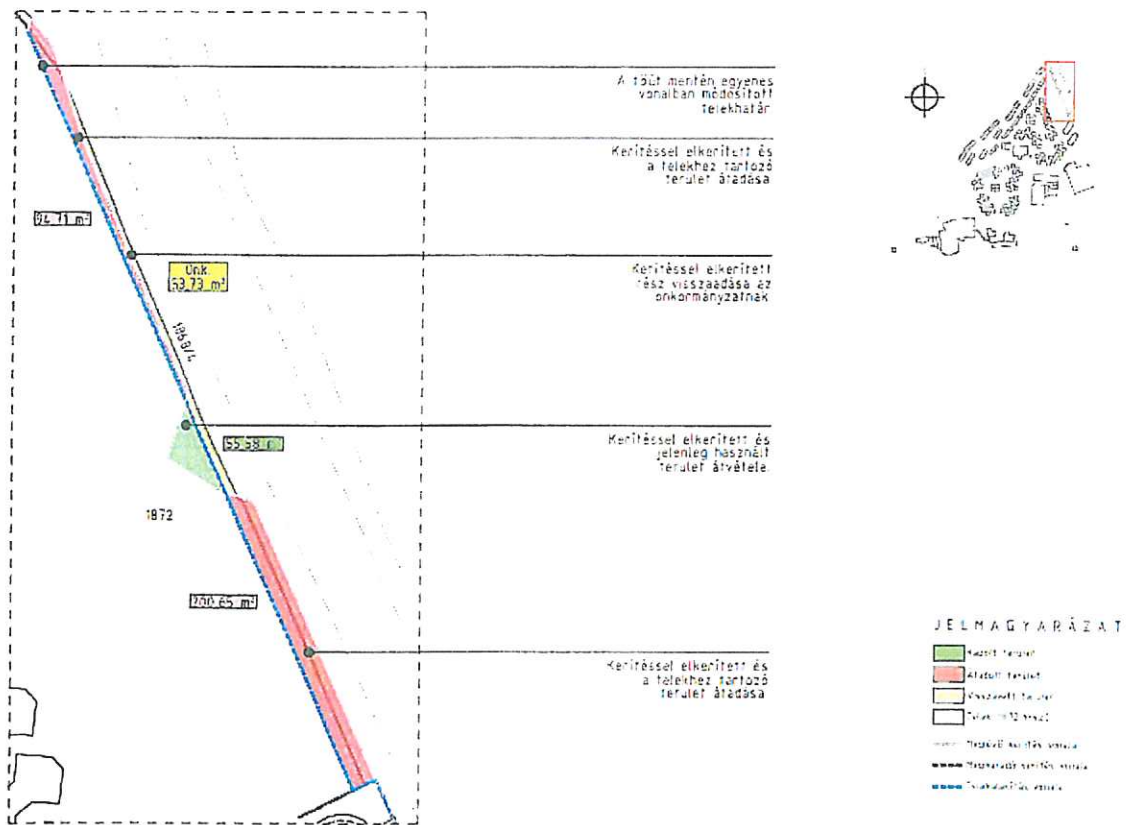
A Club Tihany Üdülőközpont Zrt. a Rév utca felőli, keleti határon a fentiek szerint összesen **412,54 m<sup>2</sup> nagyságú** terület tulajdonjogát adna át – csere jogcímen – Tihany Község Önkormányzata részére.

A fenti 1. sz. ábra alapján ezen javaslat szerint a Tihany, belterület, 1864/4 hrsz. alatti, „kivett közterület” megnevezésű 4790 m<sup>2</sup> nagyságú területből 55,58 m<sup>2</sup> nagyságú terület, a Tihany, belterület, 1886 hrsz. alatti, „kivett benzinkút” megnevezésű 402 m<sup>2</sup> nagyságú területből 264,84 m<sup>2</sup> nagyságú terület, a Tihany, belterület, 1884 hrsz. alatti, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 696 m<sup>2</sup> nagyságú területből 285,09 m<sup>2</sup> nagyságú terület, a Tihany, belterület, 1868/4 hrsz. alatti, „kivett közterület” megnevezésű 4790 m<sup>2</sup> nagyságú területből 1,20 m<sup>2</sup> nagyságú terület átadása javasolt az Önkormányzat részéről a Club Tihany Üdülőközpont Zrt. részére.

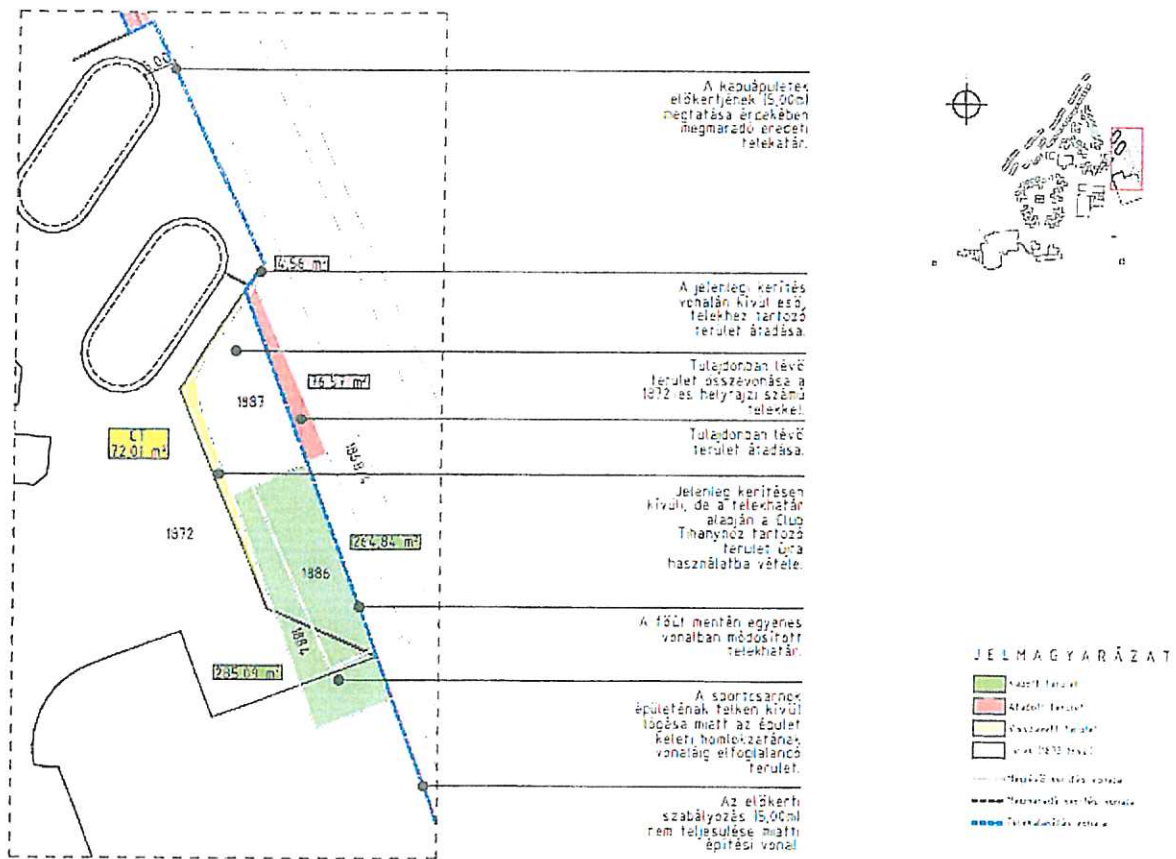
A Tihany Község Önkormányzata a Rév utca felőli, keleti határon a fentiek szerint összesen **606,71 m<sup>2</sup> nagyságú** terület tulajdonjogát adná át – csere jogcímen – a Club Tihany Üdülőközpont Zrt. részére.

Megemlítendő az is, hogy a Club Tihany Resort keleti határának északi részén 53,73 m<sup>2</sup> nagyságú területen a kerítés áthelyezése is szükséges a tulajdoni viszonyoknak megfelelő állapot kialakításához, ezzel kapcsolatban kiemelendő az is, hogy e tekintetben telekhatár-rendezés nem szükséges.

Az alábbi nagyított képek alapján pontosan megállapítható, hogy mely területek tulajdonjoga kerülne át a Tihany Község Önkormányzatához, illetve a Club Tihany Üdülőközpont Zrt.-hez.

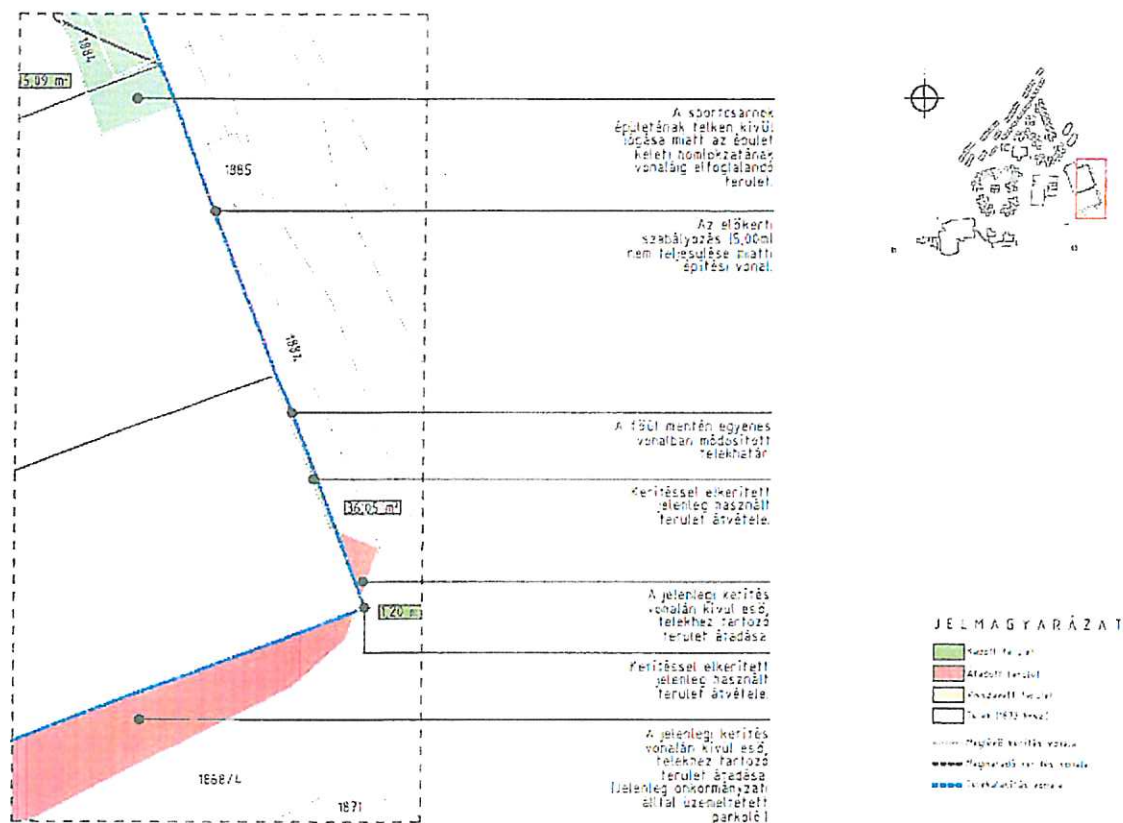


2. ábra



3. ábra





4. ábra

A fenti javaslat szerinti telekhatár-rendezés azt eredményezné, hogy a Club Tihany Üdülőközpont Zrt. tulajdonában álló, Tihany, belterület, 1872. hrsz. alatti terület keleti határa a telekhatár-rendezés útján egy „közel” egyenes mentén kerülne rendezésre, mely a későbbiekben nagyban megkönnyíti az ezen a területtel határos közterületek (Rév utca) fejlesztését.

Tekintettel arra, hogy a fenti „közel” egyenes menti rendezés azt eredményezné, hogy csökkenne a keleti részen meglévő előkert mérete, így a Club Tihany Üdülőközpont Zrt. azt javasolja, hogy a Tihany, belterület, 1872. hrsz. alatti terület keleti határán lévő előkert méretet ennek megfelelően **0 méterre** kell csökkenteni.

## 2. A Tihany, belterület, 1872 hrsz. alatti és a Tihany, belterület, 1868/4 hrsz. alatti terület telek-határrendezése

A 11. sorszámmal jelölt, 737,45 m<sup>2</sup> nagyságú Club Tihany Üdülőközpont Zrt. tulajdonát képező területet jelenleg Tihany Község Önkormányzata parkolóként hasznosítja, ezért a tulajdoni

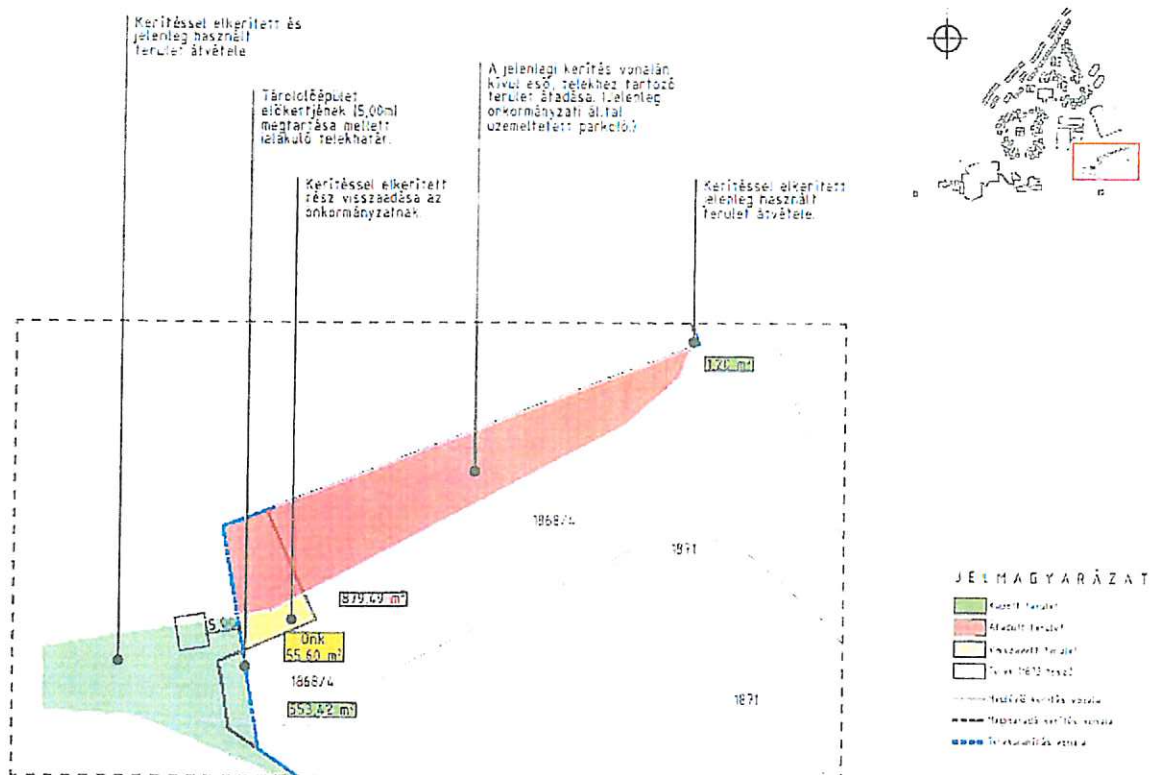
viszonyoktól eltérő mértékű hasznosítás ezen területtel határos telekhatár-rendezést is szükségessé teszi.

A Club Tihany Üdülőközpont Zrt. javaslata szerint az 5. ábra szerint kerülne rendezésre a Club Tihany Resort keleti határán lévő Tihany, 1868/4 hrsz. alatti területtel határos telekhatárvonal.

A javaslat szerint a Club Tihany Üdülőközpont Zrt. a már Tihany Község Önkormányzata által jelenleg is hasznosított 737,45 m<sup>2</sup> területen felül további 142,04 m<sup>2</sup>-t (5. ábrán a kerítésen belüli piros színnel jelölt terület), azaz összesen 879,49 m<sup>2</sup> nagyságú területet adna át (az 5. ábra piros színnel jelölt része) Tihany Község Önkormányzatának az 5. ábra szerint, Tihany Község Önkormányzata pedig az 5. ábra szerint, azon zöld színnel jelölt, 553,42 m<sup>2</sup> nagyságú terület tulajdonjogát adná át csere jogcímen a Club Tihany Üdülőközpont Zrt. részére.

Ezen esetben továbbá szükséges áthelyezni a jelenleg meglévő kerítést is, így Tihany Község Önkormányzata további, az 5. ábrán barna színnel jelölt, 55,60 m<sup>2</sup> nagyságú, jelenleg Club Tihany Üdülőközpont Zrt. által használt területet is visszakapná.

Ezen telekhatár-rendezés során Tihany Község Önkormányzata 879,49 m<sup>2</sup> nagyságú terület tulajdonjogát, ezzel szemben Club Tihany Üdülőközpont Zrt. 553,42 m<sup>2</sup> nagyságú terület tulajdonjogát szerezne meg „csere” jogcímen.



5. ábra

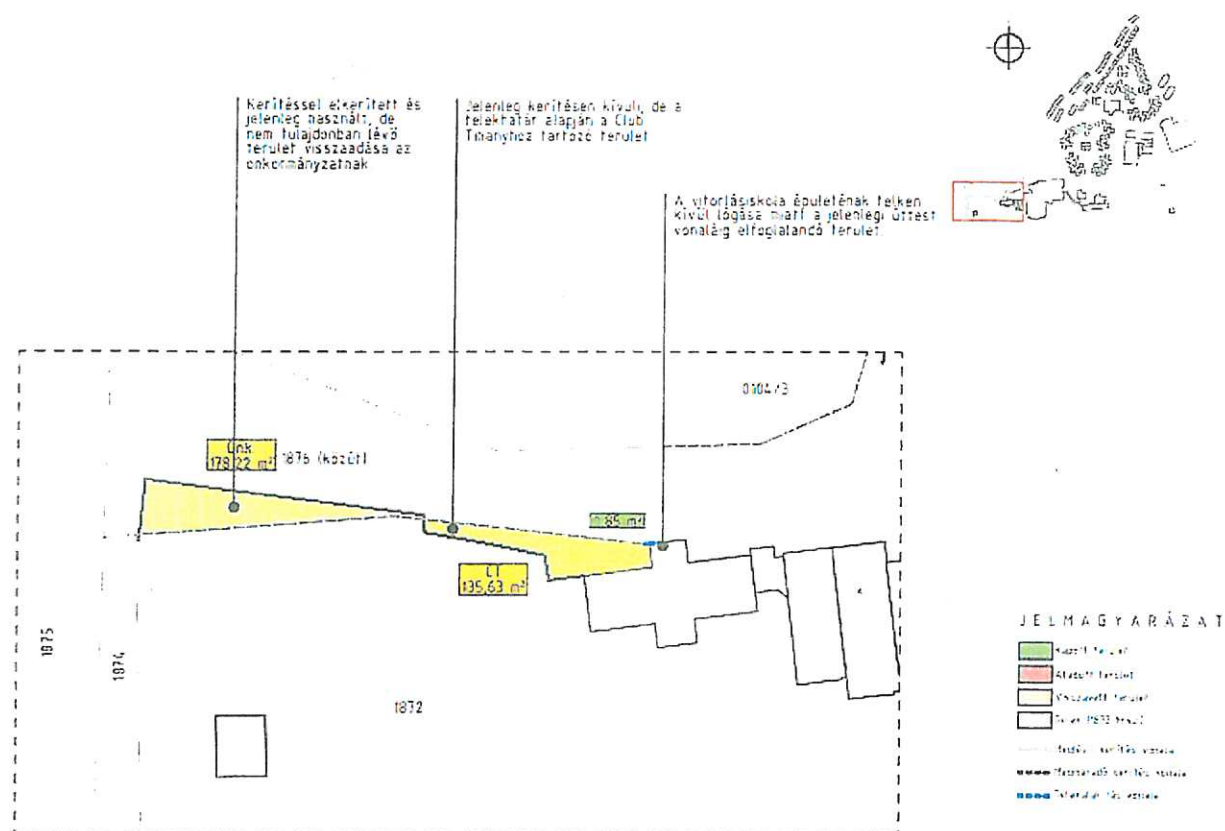
### 3. Club Tihany Resort észak-nyugati határának rendezése

A Tihany, belterület, 1876 hrsz. alatti, „kivett közút” megnevezésű ingatlanra átlóg a Club Tihany Üdülőközpont Zrt. tulajdonát képező Vitorlás épület 0,85 m<sup>2</sup> nagyságú része.

A fentiek alapján a Tihany, belterület, 1876 hrsz. alatti, „kivett közút” megnevezésű ingatlan felőli telekhatár-rendezése kapcsán azt javasolja a Club Tihany Üdülőközpont Zrt., hogy a 6. ábrán zöld színnel jelölt 0,85 m<sup>2</sup> nagyságú terület tulajdonjogát csere jogcímen adja át Tihany Község Önkormányzata a Club Tihany Üdülőközpont Zrt. részére, így a Vitorlás épület jogi helyzete rendezhető.

Továbbá a fennálló állapothoz lenne szükséges igazítani a helyi építési szabályzatnak előkert, oldalkert méretére vonatkozó szabályait is, ezért az előkert, oldalkert méretét 0 méterre lenne szükséges változtatni, hogy a Club Tihany Resort észak-nyugati határa jogilag rendezetté váljon.

Tekintettel arra, hogy ezen telekhatár szakaszon a kerítés nem a Tihany, belterület, 1872 hrsz. alatti terület és a Tihany, belterület, 1876 hrsz. alatti terület tényleges határán helyezkedik el, ezért a kerítés áthelyezése is szükséges a tényleges telekhatárnak megfelelően (6. ábra barna színnel jelölt része).



6. ábra

#### 4. Területek nagyságával kapcsolatos összesítés

Jelen javaslat szerint Tihany Község Önkormányzata  $412,54 \text{ m}^2 + 879,49 \text{ m}^2$  nagyságú terület, azaz összesen **1292,03 m<sup>2</sup> nagyságú terület** tulajdonjogát szerezne meg csere jogcímén a Club Tihany Üdülőközpont Zrt.-től.

Jelen javaslat szerint Club Tihany Üdülőközpont Zrt.  $606,71 \text{ m}^2 + 553,42 \text{ m}^2 + 0,85 \text{ m}^2$  nagyságú terület, összesen **1160,98 m<sup>2</sup> nagyságú terület** tulajdonjogát szerezne meg csere jogcímén Tihany Község Önkormányzatától.

## 5. Egyéb javaslatok

a) A Tihany, külterület, 140/11 hrsz. alatt található, „kivett strandfürdő” megnevezésű 984 m<sup>2</sup> nagyságú terület jogi helyzetének rendezése, és ennek keretében belterületbe vonása „beépítetlen terület” megnevezéssel.

b) A Club Tihany Üdülőközpont Zrt. által tulajdonolt Tihany, belterület, 1872 hrsz. alatt felvett terület teljes körű rendezéséhez szükséges lenne az is, hogy a területre vonatkozó valamennyi helyi építési szabályzatban foglalt mutató a jelenlegi, kialakult állapothoz kerüljön igazításra.

Ennek alapján a Club Tihany Üdülőközpont Zrt. javasolja a zöldterületi mutató 70%-ról 40%-ra való csökkentését, illetve a beépítési százalék 20%-ról 25%-ra való növelését az Üü1 és Üü2 építési övezet esetén.

A fentieket megkönnyíti az, hogy a Tihany, belterület, 1872 hrsz. alatti ingatlan Üü1 és Üü2 építési övezetben található, és ilyen megnevezésű építési övezet Tihanyban máshol nem található.

c) Amennyiben a Tisztelt Polgármester Úr megvalósíthatónak találja a fenti javaslatokat, úgy javasoljuk a Tisztelt Polgármester Úr részére, hogy a Tihany, külterület, 1887 hrsz. alatt található, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 362 m<sup>2</sup> nagyságú területet szíveskedjék Vt4 építési övezetről Üü2-es építési övezetre átminősíteni.

## 6. Összegzés

A Club Tihany Üdülőközpont Zrt. valamennyi fenti telekhatár-rendezés, illetve tulajdonosváltozás jogcíméül a „csere” jogcímet javasolja.

Kérem a Tisztelt Polgármester Urat, hogy szíveskedjék kapcsolattartókat megjelölni jelen ügyben, és ezek személyéről szíveskedjék a Club Tihany Üdülőközpont Zrt. részéről fentebb megjelölt kapcsolattartókat értesíteni a megadott elérhetőségeken.

Továbbá javasoljuk a Tisztelt Polgármester Úr részére, hogy szíveskedjék jelen előterjesztés áttekintése után egy helyszíni egyeztetés lehetőségét biztosítani a Club Tihany Üdülőközpont Zrt. kapcsolattartói részére annak érdekében, hogy a Felek ennek során meggyőződhetnek jelen javaslatban foglaltak megvalósíthatóságáról, annak szükségességéről.

Várjuk a Tisztelt Polgármester Úr visszajelzését!

Tihany, 2022. szeptember 12.

Tisztelettel:



Szetlik Gergő  
vezérigazgató



Kele Miklós  
Igazgatóság elnöke