



Szám: 01/ 51-~~.....~~²²⁷/ 2023.

ELŐTERJESZTÉS

Készült: A Képviselő-testület 2023. november 30 i soros ülésére

Tárgy: Félsziget Resort Kft. kérelme – Kenderföldek TRE módosítás

Melléklet: Telepítési tanulmányterv

Előterjesztő: Tósoki Imre polgármester

Ellenjegyezte: Dr. Percze Tünde jegyző

Előterjesztést készítette: Lehoczky Zsuzsanna főépítész

Tárgyalás: nyilvános ülés

zárt ülés

Elfogadás: egyszerű többség

minősített többség

Véleményezi: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

Szociális Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

Félsziget Resort Kft. mint a Tihany, 1841/27 hrsz és 1841/28 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosa telepítési tanulmánytervet nyújtottak be azzal a szándékkal, hogy a Tihany Község Önkormányzat Képviselőtestületének 5/2015. (IV.10.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatban meghatározott K-szk jelű – Különleges terület – szabadidő központ terület építési övezet előírások módosítását kezdeményezzék.

A telepítési tanulmánytervben bemutatták, hogy a területen korábban tervezett beépítést nem valósítják meg helyette egy kisebb léptékű fejlesztés a cél un. villapark jelleggel.

A telepítési tanulmányterv leírása alapján:
„Városléptékű célok

A fejlesztési területen 45 új lakóépület létesítése és az ehhez szükséges telekalakítás tervezett a fennálló állapot rendezésével, mely jelenleg méltatlan Tihanyhoz és a Balatonhoz, mint Natura2000-es védett területhez.

Területi célok

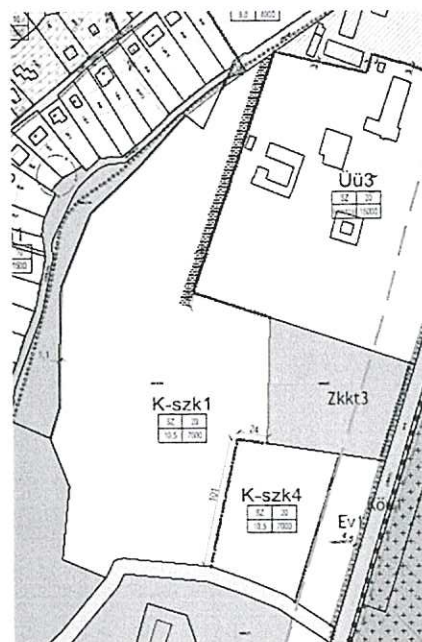
A lakóépületek létesítésével és a terület rendbetételével valódi tájérték jön létre, mely milliója a Balatonkörút kerékpáros útvjáról rendezett területként tárul fel a Kenderföld út felől érkezőknek.

Építészeti célok

Az objektív szabályozási elemek mellett szubjektív szabályozói célok is meghatározásra kerültek - többek között - Tihany Településképi Arculati Kézikönyvében, melyek közül számos érinti a tervezett fejlesztést. Ezek közül kiemelendők azok, amelyek a meglévő épített környezethez való alkalmazkodás módjaira tesznek javaslatokat, illetve meghatározzák a helyi épített örökség azon elemeit, amelyek jó gyakorlatnak minősülnek és amikre érdemes építeni. Az ajánlások közül kiemelendő a helyi (a népi, a 20-as évekbeli és a 60-as évekbeli modern) építészeti hagyomány folytonosságának az igénye és az igazodás a település léptékéhez. A fejlesztés ennek jegyében került megtervezésre.”

A hatályos szabályozási terv szerint a Tihany, 1841/27 hrsz-ú (4ha 5162m²) ingatlan K-szk1 jelű Különleges terület – szabadidő központ terület építési övezetben míg a Tihany 1841/28 hrsz.-ú (8476m²) ingatlan a K-szk4 jelű építési övezetben van.

	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb terület (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélesség (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)	Építmények legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)
1	K-szk1	SZ	7 000	70	20	30	10,5	55
2	K-szk2	SZ	15 000	100	15	15	8,0/10,5*	60
3	K-szk3	SZ	1500	50	35	35	4,5	40
4	K-szk4	SZ	7 000	70	20**	30	10,5	55**



A K-szk1 jelű építési övezet előírásinak módosítás a telepítési tanulmányterv szerint:

- A kialakítható legkisebb terület 7000 m²-től 1000 m²-re változna
- A kialakítható legkisebb telekszélesség 70 m²-ről 15 méterre történő csökkentése
- Az építmények legnagyobb épületmagasság csökkentése 10,5 m-ről 7,5 méterre.

A K-szk4 jelű építési övezet előírásinak módosítása a telepítési tanulmányterv szerint:

- A kialakítható legkisebb terület 7000 m²-től 1000 m²-re
- A kialakítható legkisebb telekszélesség 70 m²-ről 15 méterre történő csökkentése

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. § bekezdése rendelkezik az eljárásokról. A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda valamint a Völgyzugoly Kft.-vel történő egyeztetés alapján a fejlesztés a településterv módosítása egyszerűsített eljárásban történő lebonyolítására van lehetőség. Az eljárás megindításához a képviselő-testület döntése szükséges.

Főépítész állásfoglalás: A képviselő-testület támogatása esetén a településrendezési terv módosítással párhuzamosan a Tihany Község települési Arculati Kézikönyv valamint a Településképvédelmi rendelet módosítása is szükséges, hogy a fejlesztési területen az építészeti arculat meghatározása kerüljön.

Kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen!

HATÁROZATI JAVASLAT:
Tihany Község Önkormányzat Képviselő-testületének
... /2023.(XI.30.) számú határozata

Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a Tihany, 1841/27 hrsz és 1841/28 hrsz.-ú ingatlanok kapcsán a Felsősziget Resort Kft. kérelmét és Telepítési tanulmányterv című napirendet és az alábbi döntést hozza:

1. Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja a Felsősziget Resort Kft. fejlesztési kérelmét a Tihany 1841/27 és 1841/28 hrsz. – ingatlanokra vonatkozóan.
2. Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Felsősziget Resort Kft. kérelmére módosítja a hatályos településrendezési eszközöket a mellékletben szereplő telepítési tanulmánytervben leírtak szerint.
3. A rendezési terv/településterv módosítási eljárást egyszerűsített eljárásban kívánja lefolytatni a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet alapján.
4. Ennek érdekében Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testület kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Tihany, 1841/27 és 1841/28 hrsz.-ú ingatlanokat.
5. Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy
 - a.) a módosítás tervezési munkálatainak elvégzésére árajánlatot kérjen be a Völgyzugoly Kft.-től.
 - b.) az árajánlat beérkezését követően településrendezési szerződést kössön a Felsősziget Resort Kft.-vel olyan feltételekkel, hogy az eljárás és tervezés költségviselője a kérelmező, tehát Felsősziget Resort Kft.

Határidő: 2023. december 31

Felelős: polgármester

Kapja: főépítész, kérelmező

Tihany, 2023. november 24.



Az előterjesztés törvényes!

Dr. Percze Tünde
jegyző

