



Szám: 01/ ⁴⁷⁻²⁷...-...../ 2024.

ELŐTERJESZTÉS

Készült: A Képviselő-testület 2024.03.05- i rendkívüli ülésére

Tárgy: A Félsgiget Resort Kft.-Tihany Községi Önkormányzat közötti Településrendezési- és ehhez kapcsolódó Tervezési Szerződés megkötése a Völgyzugoly Kft.-vel, Települési Főépítész Feljegyzése

Melléklet: 8. db.

Előterjesztő: Tósoki Imre polgármester
Ellenjegyezte: Dr. Nagy Rusztem Zoltán jegyző
Előterjesztést készítette: Lehoczky Zsuzsanna főépítész

Tárgyalás:	nyilvános ülés	<input checked="" type="checkbox"/>
	zárt ülés	<input type="checkbox"/>
Elfogadás:	egyszerű többség	<input checked="" type="checkbox"/>
	minősített többség	<input type="checkbox"/>
Véleményezi:	Pénzügyi és Gazdasági Bizottság	<input checked="" type="checkbox"/>
	Szociális Bizottság	<input type="checkbox"/>

Tisztelt Képviselő-testület!

Előzmény: A tárgykört 2024. 02.29-ei ülésén tárgyalta volna a Tisztelt Képviselő-testület, melyre a vonatkozó előterjesztés elkészült és kiküldésre került, azonban az alábbiakban rögzített, további indokolt egyeztetések lefolytatása érdekében halasztani kellett ezt. Erre tekintettel kisebb módosításokra került sor az anyagban, melyet alább részletezünk.

A korábbi előterjesztésben hivatkozott 2024.02.18-ai (Révbe Érünk Egyesület, a továbbiakban Egyesület) Egyesületi levél érdemi információt nem tartalmazott, így az érdemi egyeztetést erre tekintettel nem lehetett megtenni.

/jelen előterjesztés mellékletét képezik a további vonatkozó dokumentumok, melyek a tárgyban az egyeztetéseket, véleményeket tartalmazzák: 4. melléklet: 2023.11.24-ei egyeztetésről szóló jegyzőkönyv, 5. melléklet: Feljegyzés a 2024.02.07-én tartott megbeszélésekről, 6. melléklet a Révbe Érünk Egyesület 2024.02.18-ai levele, 7. melléklet: A Révbe Érünk Egyesület 2024.02.27-ei Észrevételeket tartalmazó levele, 8. melléklet: A Félsziget Resort Kft. Révbe Érünk Egyesület részére 2024.02.29-ei keltezésű, az Önkormányzat részére 2024.03.01-én megküldött észrevételeit tartalmazó levele/.

2024. február 27-án pénteken kapta meg az önkormányzat a tárgykört érintően az Egyesület érdemi, konkrét felvetéseit. Az Egyesületi vélemény többségében a Cél Megvalósítóját -a beruházó tulajdonost- érintette, így ez részükre megküldésre került azzal, hogy nyilatkozzanak ők is a felvetettekkel kapcsolatban. Az aznapi február 27-ei bizottsági ülésen az a döntés született - éppen azért, hogy a tárgykörhöz tartozóan az egyesületi és fejlesztői véleményeket is megismerhessék, áttekinthessék a képviselők, bizottsági tagok- , hogy nem veszi napirendjére és nem tárgyalja a Pénzügyi Bizottság a tárgykört. Hasonló álláspontra helyezkedett a Képviselő-testület is a 2024.02.29-ei ülésén és nem tárgyalta az előterjesztést azzal, hogy ez halasztásra kerül szintén -ezen okok miatt.

Időközben, 2024.03.01-én pénteken, a hivatali munkaidő vége után érkezett két e-mailes megkeresés, melyben a Kft. részéről kérték, jelezték -a 2024.03.07-ére tervezett rendkívüli testületi üléssel kapcsolatosan- a következőt annak érdekében, hogy az ülésen a Fejlesztők, a Cél megvalósítója is részt tudjon venni. A javaslat a következő volt:

„...Javasoljuk továbbá, hogy a rendkívüli testületi ülést a keddi napra szíveskedjenek összehívni, melyen időpontban a beruházó oldaláról történő képviselet is biztosított lenne...”

Ezt a mai napon tudta az önkormányzat figyelembe venni és akceptálva a kérést került sor az ülés SZMSZ szerinti, telefonon, 2024.03.05-ére történő összehívásra.

A Félsziget Resort Kft. részéről a fenti megküldött anyagokban (előterjesztés 8. melléklete) részletes tájékoztatás történt (szintén 2024. március 01-én délután, munkaidő után kapta meg ezt az önkormányzat) a Révbe Érünk Egyesület részére a 2024. február 27-ei felvetéseikkel kapcsolatosan, annak minden pontjára kitérve, tisztázva és megválaszolva a felvetett aggályokat.

Erre tekintettel rögzíthető, hogy a jelen előterjesztés 1. mellékletét képező – a fentieknek megfelelően átdolgozott- településrendezési szerződés megfelel a terület beépítésével, beépíthetőségével kapcsolatos elvárásoknak, megadja azokat a garanciákat, melyek a HÉSZ ez irányú módosításával annak jogi alapjait, követelményeit is rendezi.

Elfogadva a Révbe Érünk Egyesület több javaslatát és az egyéb időközbeni egyeztetések eredményeképpen az alábbi módosulások, pontosítások kerültek átvezetésre a Településrendezési szerződés-tervezetet érintően:

- Az előzmények D pontja vonatkozásában *az építési övezeteiben a lakó rendeltetésű épület nagysága legfeljebb bruttó 180 m² „*

- A 2.2. tekintetében

A cél megvalósítója plusz vállalásként vállalja, hogy a Tihany belterület 1843/1, 2 és 1841/5 területekről a Falugondnokság által ideiglenesen ledeponált zöld- és vegyes hulladékot saját költségen elszállítja.

- A belső magánúthálózat kapcsán a Kft. fenntartja a jogot, hogy egy vagy kétirányú forgalmi rend kerül-e kialakításra a jövőben, tekintve, hogy minél nagyobb zöldfelületet szeretnének a beruházók megvalósítani. A belső magánút a jövőben közforgalom elől elzárt magánút lenne.

Ezzel összefüggésben a kétirányú forgalmi rend biztosítása a 2.3.1.-pont első bekezdésében jelenik meg.

-Kapcsolódva mindehhez a 2.9. önkormányzati alábbi vállalás kikerült a jövőbeni üzemeltetési költségek, kötelezettségek tekintetében: *-hóeltakarítás, -síkosság-mentesítés biztosítása, település-tisztasági feladatokból eredő kötelezettségek a fejlesztési területen, közvilágítás díjának viselése kikerült a szerződésből.*

Időközben a Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Törvényességi Felügyeleti Osztály osztályvezetőjével is történt egyeztetés a tárgykört érintően, mely alapján javasolt a vonatkozó helyi Főépítész Feljegyzés tárgyalása és elfogadása is a jelen előterjesztés, tárgyalási szakasz kapcsán. Ez csatolásra került az előterjesztés 3. mellékleteként.

Mindezek miatt az utolsó egyeztetések, megbeszélések eredményeképpen a 2024.02.29-ei képviselő-testületi ülésre előkészített előterjesztésben a fenti módosítások történtek (Ezek alapján javaslom elfogadásra, a módosítások átvezetésével az előterjesztéshez csatolt (1-3 mellékleteket a határozati javaslatokban foglaltak szerint):

Kérjük, hogy az előterjesztés alapján a Tisztelt Képviselő-testület külön határozatként hozza meg döntéseit és fogadja el mind a Településrendezési szerződést, mind a Tervezési szerződést és a Települési Főépítész Feljegyzést.

1. HATÁROZATI JAVASLAT:

**Tihany Község Önkormányzat Képviselő-testületének
... /2024.(III.05.) önkormányzati határozata**

Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta „A Félsgiget Resort Kft.-Tihany Községi Önkormányzat közötti Településrendezési- és ehhez kapcsolódó Tervezési Szerződés megkötése a Völgyzugoly Kft.-vel, Települési Főépítész Feljegyzése” című napirendet és az alábbi döntést hozza:

- 1. Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja az előterjesztés 1. melléklete szerinti formában és tartalommal a Félsgiget Resort Kft.-Tihany Községi Önkormányzat között megkötendő Településrendezési szerződést.**
- 2. Képviselő-testület felhívja és felhatalmazza a Polgármestert, hogy a szerződést írja alá, a szükséges és vonatkozó intézkedéseket tegye meg.**

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Kapja: főépítész, Félsgiget Resort Kft.

2. HATÁROZATI JAVASLAT:

**Tihany Község Önkormányzat Képviselő-testületének
... /2024.(III.05.) önkormányzati határozata**

Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta „A Félsgiget Resort Kft.-Tihany Községi Önkormányzat közötti Településrendezési- és ehhez kapcsolódó Tervezési Szerződés megkötése a Völgyzugoly Kft.-vel, Települési Főépítész Feljegyzése” című napirendet és az alábbi döntést hozza:

1. Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja az előterjesztés 2. melléklete szerinti formában és tartalommal a Völgyzugoly Műhely Kft.-Tihany Községi Önkormányzat között megkötendő Tervezési szerződést.
2. Képviselő-testület felhívja és felhatalmazza a Polgármestert, hogy a szerződést írja alá, a szükséges és vonatkozó intézkedéseket tegye meg.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Kapja: főépítész, Völgyzugoly Kft.

3. HATÁROZATI JAVASLAT:

Tihany Község Önkormányzat Képviselő-testületének
... /2024.(III.05.) önkormányzati határozata

Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta „A Félsgiget Resort Kft.-Tihany Községi Önkormányzat közötti Településrendezési- és ehhez kapcsolódó Tervezési Szerződés megkötése a Völgyzugoly Kft.-vel, Települési Főépítész Feljegyzése” című napirendet és az alábbi döntést hozza:

1. Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja a Települési Főépítész Feljegyzését az előterjesztés 3. melléklete szerinti formában és tartalommal.
2. Képviselő-testület felhívja és felhatalmazza a Polgármestert, hogy a Feljegyzéssel kapcsolatban a szükséges és vonatkozó intézkedéseket tegye meg.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

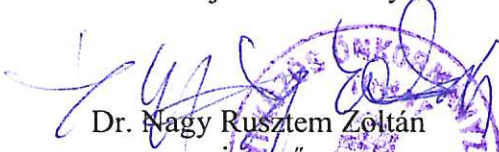
Kapja: főépítész


Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Törvényességi
Felügyeleti Osztály

Tihany, 2024. március 04.



Az előterjesztés törvényes!


Dr. Nagy Rusztem Zoltán
jegyző



TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

Amely létrejött
egyrésről a

Tihany Község Önkormányzata
székhely: 8237 Tihany, Kossuth L. utca 12.,
adószám: 15428880-2-19
bankszámlaszám: 11748069-15428880-00000000
képviseli: Tósoki Imre polgármester, mint
Önkormányzat (a továbbiakban:
„Önkormányzat”)

másrésről a

**FÉLSZIGET RESORT
INGATLANFEJLESZTŐ ÉS SZÁLLODAI
HASZNOSÍTÓ KORLÁTOLT
FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG**

székhely: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII.
em.
cégjegyzékszám: 01-09-321368
adószám: 26273189-2-42
statisztikai számjel: 26273189-6810-113-01.
képviseli: dr. Futó Péter György és dr. Nyíri
Viktor Dávid ügyvezetők együttesen) mint
érdekelte kérelmező, (a továbbiakban: „Cél
megvalósítója”),

együttesen említve Felek között Tihany Község Képviselő-testületének a 202/2023. (XI.30.) sz. önkormányzati határozata (a továbbiakban: „Döntés”) szerinti felhatalmazás alapján, a mai napon és helyen a következő feltételek szerint:

ELŐZMÉNYEK

- A. A Cél megvalósítójának kizárólagos tulajdonát képezi a Tihany, belterület 1841/27 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 45.162 m² alapterületű ingatlan és a Tihany, belterület 1841/28 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 8.747 m² alapterületű ingatlan (a továbbiakban együttesen: „**Ingatlanok**”) amely Ingatlanokon a Cél megvalósítója kizárólag lakó egységek építésére vonatkozó beruházást kíván megvalósítani.
Ezen cél egyező Tihany Község Önkormányzatának, Képviselő-testületének a területeket érintő településfejlesztési céljaival, figyelemmel jelen megállapodásban és a telepítési tanulmánytervben rögzítettekre is. E szellemben kerül sor az Önkormányzat településrendezési eszközeinek jövőbeni módosítására.
- B. Az Önkormányzat vállalja, hogy a beruházás megvalósításához szükséges engedélyeztetési eljárások során a Cél megvalósítójával együttműködik és minden szükséges támogatást megad és /vagy intézkedést megtesz az engedélyezési eljárások eredményes lebonyolítása érdekében.
- C. Felek megállapítják, hogy az Ingatlanokat az Önkormányzatnak a mai napon hatályos 5/2015.(IV.10) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának (a továbbiakban: „**HÉSZ**”), szabályozási terve Különleges terület - Szabadidő központ építési övezetbe sorolja be.

- D. A Cél megvalósítója kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, melyben azt kérte, hogy az Önkormányzat településrendezési eszközeit – a HÉSZ-t- a következőképpen módosítsa:

HÉSZ 93.§ (2) Különleges terület - szabadidő központ terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

...

e) önálló lakó

HÉSZ 93.§ (3) Különleges terület – szabadidő központ terület építési övezeteiben *telkenként maximum két rendeltetési egységet magába foglaló önálló lakóépület* helyezhető el.

HÉSZ 94.§ A különleges terület - szabadidő központ terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 17. sz. függelék szerint kell meghatározni.

17. sz. függelék módosított paraméterei

K-szk1 és K-szk4 jelű övezetekben az építési telkek (az új, változással érintett paraméterek):

- kialakítható legkisebb területe (m²): **1000 m²**
- kialakítható legkisebb telekszélesség (m): **15 m**
- legnagyobb megengedhető beépítettsége (%): **18 %**
- építményének legnagyobb épületmagassága (m): **7,5 m**
- a telek megengedett legnagyobb szintterületi mutatója: **0,45**

HÉSZ 95.§ (1) K-szk1 jelű építési övezetben a legnagyobb megengedhető homlokzatmagasság legfeljebb **9,0 m** lehet.

HÉSZ 95.§ (2) K-szk1 jelű építési övezetben legfeljebb **38** építési telek alakítható ki.

HÉSZ 95.§ (3) *K-szk4 jelű építési övezetben legfeljebb 7 építési telek alakítható ki.*

HÉSZ 95.§ (5) pont törlésre kerül helyébe lép: „*az építési övezeteiben a lakó rendeltetésű épület nagysága legfeljebb bruttó 180 m² „* „

HÉSZ 1.4 sz. melléklet: K-szk1 övezetben, hrsz.: 1841/23 telken magánútnak kijelölt terület megszüntetésre kerül.

- E. Tekintettel arra, hogy a Cél megvalósítója kérelme nem ellentétes az Önkormányzat településfejlesztési koncepciójával, az Önkormányzat a kérelem teljesítésére lehetőséget biztosít, és az alábbiakban meghatározott feltételekkel településrendezési szerződést köt az épített környezet alakításáról és védeleméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: „Étv.”) 30/A §-ában foglalt felhatalmazás alapján, azzal a céllal, hogy az Önkormányzat a településrendezési terveket a Cél megvalósítója költségviselési részvételével készíttesse el, illetve, hogy a Cél megvalósítója a jelen szerződés szerinti vállalásait teljesíteni tudja.
- F. A Felek tudomással bírnak arról, hogy az eljárás során jogszabályban meghatározott egyeztetési eljárás során az egyeztetők jogszabályi ütközésről észrevételt tehetnek, amit az Önkormányzat a Cél megvalósítója kérése ellenében is köteles figyelembe venni.
- G. A Felek kijelentik, hogy tudomással bírnak az Étv. 30/A. § (4) b) pontjának előírásáról, mely szerint: „*a szerződésben rendelkezni kell településtervek véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán szükséges intézkedésekről, az ezen tervekben végrehajtandó változtatások kötelezettségéről, a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről.*”

H. Felek az Étv. 30/A. §-ban foglaltak alapján egymással a jelen Településrendezési Szerződést kívánják megkötni.

FENTIEKRE TEKINTETTEL, Felek az alábbiak szerint állapotodnak meg:

1. A szerződés célja:

A Cél megvalósítója által az Ingatlanokon megvalósítandó lakóépületek fejlesztése –majd a fejlesztés megvalósulása után a terület hasznosítása, használata, üzemeltetése, fenntartása- kapcsán a Felek együttműködésének szabályozása.

2. Felek jogai és kötelezettségei:

A Cél megvalósítója az alábbiakat vállalja:

2.1. A Cél megvalósítója vállalja, hogy megfizeti az Önkormányzat részére, a kérelmére vonatkozó településrendezési terv módosításának, a Tihany Településképi Arculati Kézikönyve módosításának, valamint a településképi védelméről szóló helyi rendelet módosításának és a szabályozási terv munkarészeként a Környezetvédelmi terv, mint alátámasztó dokumentum elkészítésének tervezői költségét (mely tervezést az Önkormányzat által megbízott a Völgyzugoly Műhely Területfejlesztő és Tervező Korlátolt Felelősségű Társaság végez, a továbbiakban: „Tervező”), amelyeknek a költsége 7.500.000 Ft +ÁFA, összesen: 9.525.000- Ft.

A Cél megvalósítója a fenti összeget a jelen szerződés aláírásától számított 15 napon belül átutalással teljesíti, az Önkormányzat 11748069-15428880-00000000 számú számlájára. Önkormányzat ezen összeget köteles elkülönítetten kezelni és kizárólag a tervező díjának megfizetésére fordítani. Amennyiben a 2.5. pont szerinti feltétel nem teljesül, az Önkormányzat visszafizeti a Cél megvalósítója részére a fenti összeget.

2.2. A Cél megvalósítója kötelezettséget vállal arra, hogy a HÉSZ-módosítás alapján az **Ingatlanokból kialakítandó telkek kapcsán:**

- azokat beruházásra előkészíti, melynek keretében a tereprendezést és a hulladékmentesítést elvégzi, melynek teljesítését igazolja.

Plusz vállalásként vállalja, hogy a Tihany belterület 1843/1, 2 és 1841/5 területekről a Falugondnokság által ideiglenesen ledeponált zöld- és vegyes hulladékot saját költségen elszállítja.

- infrastruktúrát fejleszt: különösen- szilárd útburkolatú utakat épít, közmű-gerincvezetéseket létesít, a közvilágítást kiépíti. Az elektromos áram, az ivóvíz, és a szennyvíz rákötési lehetőséget az Ingatlanokból kialakítandó telkek telekhatárától maximum 1 méter távolságban biztosítja a belső úthálózat területén. Az igazolás módja: a kiépítésre kerülő ivóvíz és szennyvíz gerincvezeték és a meglévő hálózatra történő rákötésének átadás-átvételi jegyzőkönyve a közműszolgáltató és a Cél megvalósítója között.
- a belső, szilárd útburkolattal ellátott úthálózatot kiépíti és ezzel útkapcsolatot teremt, biztosítja a bejárást az Ingatlanokból kialakításra kerülő minden egyes telekhez, melyet a Cél megvalósítója fényképes dokumentációval igazol az Önkormányzat számára.
- megoldja a csapadékelvezetést, teljes körűen kiépíti a csapadékelvezető árkokat (fedett vagy nyitott kivitelben) melynek teljesítését a releváns engedélyekben szereplő módon igazol.
- Az ingatlanok déli irányból történő megközelítésének műszaki megoldását erre jogosultsággal rendelkező közlekedés tervezővel vizsgálja.

2.3.1. A Cél megvalósítója közútfejlesztési kötelezettsége körében kötelezettséget vállal arra továbbá, hogy:

- az 1841/4 hrsz-ú önkormányzati utat az Ingatlanok bejáratától a főútig tartó szakaszon teljes körűen (a tervezéstől, az engedélyeztetésen keresztül a kivitelezésig), útalappal, aszfaltburkolattal látja el (két irányú forgalmi renddel) és így az Ingatlanokból kialakítandó építési telkek déli bejárata felől (1858/2 hrsz. főút) a terület közvetlenül, pormentes bejáratral megközelíthetővé válik. Az Önkormányzat

ennek körében kötelezettséget vállal arra, hogy minden szükséges támogatást megad és/vagy intézkedést megtesz az engedélyezési eljárások eredményes lebonyolítása érdekében.

- az 1850 hrsz-ú önkormányzati aszfaltburkolatú utat (Kenderföld út) felújítja akként, hogy ez összekötésre kerüljön az Ingatlanokból kialakítandó építési telkekkel kapcsolatosan kiépítésre kerülő belső úthálózattal és így az Ingatlanokból kialakítandó építési telkek északi bejárata felől (1858/1 hrsz., 1858/2 hrsz. főút) a terület közvetlenül, új aszfaltburkolatú úttal is megközelíthetővé váljon. Az Önkormányzat ennek körében kötelezettséget vállal arra, hogy minden szükséges támogatást megad és/vagy intézkedést megtesz az engedélyezési eljárások eredményes lebonyolítása érdekében.

Szerződő felek az Étv. 28.§ (1) bekezdésével összhangban akként állapodnak meg, hogy a fejlesztési területen kialakítandó utak nem kerülnek az önkormányzat tulajdonába vagy vagyonkezelésébe. A kialakítandó utak közforgalom elől elzárt magánutak lesznek, az utak és műtárgyai létesítésének, majd üzemeltetésének, fenntartásának, karbantartásának költsége a Cél megvalósítóját, és jogutódjait terheli.

Tekintettel arra, hogy az Ingatlanokból kialakítandó összes ingatlanra –az ingatlan-nyilvántartásba-tényfeljegyzésként a jelen szerződésben foglalt –összes- településrendezési kötelezettség bejegyzésre kerül -melyet a jegyző kezdeményez-, így a Cél megvalósítójának jogutódjai sem mentesülnek a szerződéses kötelezettségek teljesítése alól. A kötelezettségek megszűnését követő 15 napon belül az Önkormányzat jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a tényfeljegyzés törlése érdekében. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a tényfeljegyzés törlésére irányuló kérelmet 15 napon belül nyújtja be az illetékes ingatlanügyi hatóság részére, úgy minden ebből eredő kárért helytáll a Cél megvalósítója vagy annak jogutódjai felé. A Cél megvalósítója 2.2 pontban rögzített célok teljesítését az ott leírtak szerint igazolja az Önkormányzat felé.

2.3.2. Szerződő felek rögzítik, hogy Tihany Településképi Arculati Kézikönyv, valamint a településképvédelméről szóló helyi rendelet módosítását megkezdik, melyek a HÉSZ módosítással egyidejűleg meghatározzák a településrész (Kenderföldek) építészeti megjelenését. A módosítás során felmerülő költséget a 2.1. pontban foglaltak szerint a Cél megvalósítója viseli. Felek megállapodnak, hogy a jelen Megállapodás aláírásától számított 3 munkanapon belül az Önkormányzat írásban megrendeli a Tervezőtől a jelen pontban foglaltak teljesítéséhez szükséges munkákat, mely megrendelést az Önkormányzat a Cél megvalósítója felé is igazol.

2.3.3. A Cél megvalósítója továbbá kötelezettséget vállal arra vonatkozóan, hogy saját költségén a 1841/25. hrsz-ú, az Önkormányzat kizárólagos tulajdonban álló ingatlanon a tereprendezést és a hulladékmentesítést elvégzi. Az Önkormányzat ennek körében kötelezettséget vállal arra, hogy a munkálatok elvégzéséhez minden szükséges engedélyt haladéktalanul megad a Cél megvalósítója részére és minden szükséges támogatást megad és/vagy intézkedést megtesz az engedélyezési eljárások eredményes lebonyolítása érdekében. Az Önkormányzat késedelme kizárja a Cél megvalósítójának késedelmét.

Az Önkormányzat az alábbiakat vállalja:

2.4. Felek egyezően rögzítik, hogy az Új HÉSZ (a HÉSZ módosítás) jóváhagyása az Önkormányzat Képviselő-testületének hatásköre.

2.5. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy az Új HÉSZ elkészítése és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti jóváhagyási eljárása során az Új HÉSZ Tervezője – a Völgyzugoly Műhely Területfejlesztő és Tervező Korlátolt Felelősségű Társaság - részére azzal a tartalommal ad megbízást, hogy Tervező az Ingatlanokat magában foglaló telektömb vonatkozásában a beépítés feltételeit, illetve paramétereit jelen **Településrendezési Szerződés ELŐZMÉNYEK rész D. pontjában foglaltak szerint határozza meg.**

2.6. Felek egyezően rögzítik, hogy az Önkormányzat jelen Településrendezési Szerződésben foglalt kötelezettsége a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti véleményezési eljárás során szakmailag megfelelőnek minősített Új HÉSZ tervdokumentáció Önkormányzat Képviselő-testület elé terjesztése. Az Önkormányzat ennek keretében kötelezettséget vállal, hogy az Új HÉSZ 2.5. pontban foglaltak szerint elkészített tervdokumentációját az annak elkészültét követően jóváhagyásra az Önkormányzat Képviselő-testülete elé beterjeszti az arra irányadó jogszabályokban foglalt határidőn belül.

2.7. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal továbbá arra vonatkozóan, hogy az Ingatlanok és/vagy az Ingatlanokból kialakítandó telkek beépítésének engedélyezése során együttműködik a Cél megvalósítójával és minden – jelen szerződés érdekkörébe tartozó- szükséges támogatást megad és/vagy intézkedést megtesz az engedélyezési eljárások eredményes lebonyolítása érdekében. Amennyiben mindez plusz forrás biztosításával is jár és erről most a Felek nem rendelkeztek, úgy az, a támogatás megadása az Önkormányzat költségvetését érintő ügyként a Képviselő-testület előzetes döntését, hozzájárulását igényli.

2.8. Az Önkormányzat nyilatkozta, hogy a 2.1-2.3 pontok kapcsán, összefüggésben a településfejlesztési céllal, a kérdéses területek fejlesztési céljával sem a kiépítési, sem a jövőbeni üzemeltetési költségek tekintetében nem kíván teherviselő lenni, kizárólag egyéb, forrásbiztosítás nélküli eszközökkel segíti a cél megvalósítását.

3. Együttműködési kötelezettség, kapcsolattartás:

3.1. Jelen megállapodás és tárgya kapcsán a Felek kötelesek jogait és kötelezettségeiket a jóhiszeműség és a tisztesség elveit szem előtt tartva gyakorolni. Felek megállapodnak továbbá, hogy haladéktalanul tájékoztatják egymást a jelen szerződéssel összefüggésben felmerülő valamennyi lényeges körülményről, így különösen azokról, amelyek a Tervező által készítendő tervdokumentációra vonatkoznak.

3.2. A Településrendezési Szerződés végrehajtásával, illetve az abban rögzített feladatokkal összefüggésben kapcsolattartóként Felek az alábbi személyeket jelölik ki:

Önkormányzat részéről:

Lehoczky Zsuzsanna főépítész

cím: 8237 Tihany, Kossuth L. utca 12.

telefon: +36 70/619 7248

e-mail: foepitesz@tihany.hu

A Cél megvalósítója részéről:

Tervezést érintő kérdésekben:

Kovács Gábor főépítész

Telefonszám: +36-70-866-41-58

E-mail: gabor.kovacs@cordiahomes.com

cím: 1082 Budapest, Futó u. 47-53. VII. emelet

A fejlesztést érintő minden egyéb kérdésben:

Koritsánszky Márk projektigazgató

Mobil: +36-70-331-09-60

E-mail: mark.koritsanszky@cordiahomes.com

A HÉSZ módosítást végző Tervező részéről:

Völgyzugoly Műhely Területfejlesztő és Tervező Kft.

cím: 1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. II/5.

tel.: +3614390490

email: vzm@vzm.hu

4. Teljesítés feltételei:

Az Önkormányzatnak írásban tájékoztatni kell a Cél megvalósítóját mindazon körülményről, mely az Új HÉSZ tervdokumentáció elkészítését akadályozza, annak tudomására jutásától számított 5 munkanapon belül.

5. Egyéb rendelkezések, hatályba lépés:

5.1. Felek egybehangzóan rögzítik, hogy Cél megvalósítója mentesül a 2.1.-2.3. pont alatti kötelezettségei teljesítése alól, továbbá a jelen szerződést jogosult felmondás útján -15 napos felmondási idővel - megszüntetni, amennyiben (i) a polgármester az Önkormányzat Képviselő-testülete elé az Új HÉSZ 2.5. pontban foglaltak szerint elkészített tervdokumentációját, annak elkészültét követő második rendes ülésére sem terjeszti be jóváhagyásra és nem alkot rendeletet az Új HÉSZ –módosítás- tekintetében a jelen szerződés 2.5. pontjában foglaltak maradéktalan teljesülésével egyezően, vagy (ii) a rendelettel elfogadott és a 2.5. pontban foglaltaknak maradéktalanul megfelelő Új HÉSZ annak kihirdetését követő napon nem lép hatályba. A jelen pontban foglaltak esetében a 2.1. pontban foglalt tervezői díjjal azonos összeget köteles az Önkormányzat legkésőbb a jelen Megállapodás megszűnésének napján –a Cél megvalósítója által eszközölt indokolt felmondás Önkormányzat által történő átvételét követő 15. napon – átutalni a Cél megvalósítójának bankszámlaszámára.

5.2. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Tervezőtől írásban igazolható módon, indokolással alátámasztott jelzés (a továbbiakban: „Jelzés”) érkezik az Önkormányzat vagy a Cél megvalósítója felé, miszerint a jelen Megállapodás Előzmények D pontjában, azaz a jelen Megállapodás 2.5. pontjában foglalt paraméterek maradéktalan betartása mellett történő HÉSZ-módosításra nincs lehetőség -akár szakhatósági, akár főépítész, akár jogszabályban foglalt rendelkezések miatt-, úgy a Felek kötelesek egyeztetni az eljárás további menetéről. Az Önkormányzat jelen Megállapodás aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben bármelyik paraméter a Cél megvalósítója által nem kívánt mértékben módosulna a Tervező indokolt jelzése alapján, vagy bármelyik paraméter módosítása nem lehetséges a jelen Megállapodásban foglaltak szerint, úgy a Cél megvalósítójának írásba foglalt kérelmére az Önkormányzat a tervezést leállítja és a HÉSZ-módosításra irányuló eljárást megszünteti/lezárja. A jelen Megállapodás 2.1. pontjában foglalt tervezéssel és a HÉSZ-módosításra irányuló eljárással addig felmerülő költségeket ezen esetben a Cél megvalósítója viseli azzal, hogy a jelen Megállapodás a Cél megvalósítója által az Önkormányzat részére elküldött írásbeli kérelem átvételének napján megszűnik, abból a továbbiakban a Felekre vonatkozóan nem származnak jogok és kötelezettségek. Az Önkormányzat ezt követően köteles a Cél megvalósítójával a jelen Megállapodás 2.1. pontjában foglalt feladatok ellenértékeként átutalt összeggel elszámolni.

Az Önkormányzat köteles továbbá a Tervezővel megkötendő tervezési és felhasználási szerződés tervezetét a Cél megvalósítója részére elektronikus úton e-mailen - észrevételezés céljából megküldeni.

5.3. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Cél megvalósítója az Ingatlanok vagy az Ingatlanokból kialakítandó összes telek tulajdonjogát átruházza (az Ingatlanokat egyben vagy az Ingatlanokból kialakított összes telket értékesíti) harmadik személyre („Új Vevő”), a Cél megvalósítója a jelen Településrendezési Szerződést átruházza az Új Vevőre, amely esetben a jelen Településrendezési Szerződésbe a Ptk. 6:208 § alapján a Cél megvalósítója helyébe az Új Vevő lép. A jelen Településrendezési Szerződés szerinti Cél megvalósítója alatt ezen esetben az Új Vevőt kell érteni. A Ptk. 6:209 § alapján az Önkormányzat, mint a Településrendezési Szerződésben maradó fél, a Településrendezési Szerződés Új Vevőre történő átruházáshoz feltétlen és visszavonhatatlan

hozzájárulását adja a Településrendezési Szerződés aláírásával. Az Új Vevőre történő Településrendezési Szerződés átruházás az Önkormányzat részére megküldött értesítéssel válik hatályossá. Felek megállapodnak, hogy a jelen 5.3. pontban foglaltak kizárólag abban az esetben alkalmazandóak, amennyiben az Önkormányzat vagy a Cél megvalósítója még nem teljesítette maradéktalanul a jelen szerződésben vállalt kötelezettségeit.

5.4. Cél megvalósítója kötelezettséget vállal arra, hogy az 5.3. pontba foglalt kötelezettségekről Új vevőt tájékoztatja és a kötelezettségeket a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben érvényesíti.

5.5. Szerződő felek úgy állapodnak meg, hogy az 5.4. pontban foglalt tájékoztatási és kötelezettség érvényesítés elmaradásából eredő kárt Cél megvalósítja köteles megtéríteni az Önkormányzat számára.

5.6. Jelen Településrendezési Szerződés a mindkét fél által történő aláírás napján lép hatályba.

Felek jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Ptk., továbbá az Étv. és a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet vonatkozó rendelkezéseit tekintik irányadónak.

Felek jelen megállapodást, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírják.

Tihany, 2024.

Tósoki Imre
polgármester
Tihany Község Önkormányzata

dr. Futó Péter György és dr. Nyíri
Viktor Dávid ügyvezetők
Félsziget Resort Kft.

Pénzügyi ellenjegyzés:

Jogi ellenjegyzés:

ELŐTERJESZTÉS 2. MELLÉKLETE

TERVEZÉSI SZERZŐDÉS

Megrendelő:

Neve/cégneve: Tihany Község Önkormányzata
székhelye: 8237 Tihany, Kossuth Lajos utca 12.
adószáma: 15428880-2-19
bankszámlaszáma: 11748069-15428880
képviselője: Tósoki Imre polgármester
elérhetőség: +3630 749 7150

a továbbiakban, mint **Megrendelő**

Tervező:

Neve/cégneve: Völgyzugoly Műhely Kft.
Telephely/iroda: 1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15 II/5.
Adószáma: 13634333-2-43
Cégjegyzékszám: 01-09-341347
Bankszámlaszáma: 11703006-29906053
Képviselője: Ferik Tünde ügyvezető
Elérhetősége: +36-20-913-8575

a továbbiakban, mint **Tervező**

az alulírott napon és helyen tervezési szerződést kötnek az alábbi feltételekkel:

1. A TERVEZÉSI SZERZŐDÉS TÁRGYA

Tihany község településrendezési eszközök egyszerűsített eljárás keretében történő módosítása, illetve a településképi dokumentumok módosítása a Tihany 1841/27 és 1841/28 hrsz. ingatlanokra vonatkozóan

(a továbbiakban: **Tervezési munka**).

A tervezési munka nem vonatkozik a településrendezési eszközök egységes szerkezetbe foglalására.

2. TERVEZÉSI DÍJ

Tervezőt a Tervezési munka elvégzéséért

7.500.000,- Ft, azaz Hétmillió-ötszázezer forint tervezési díj,
2.025.000,- Ft, azaz Kettőmillió-huszonötezer forint ÁFA (27%),
összesen:
9.525.000,- Ft, azaz Kilencmillió-ötszázhuszonötezer forint illeti meg.

A tervezési díjat a mindenkor hatályos jogszabályokban meghatározott mértékű általános forgalmi adó terheli.

3. A SZERZŐDÉSBEN VÁLLALT TERVEZŐI SZOLGÁLTATÁSOK

3.1. A tervezési munka részletes tartalmát a 2. sz. melléklet tartalmazza. A szerződés nem vonatkozik a munka elvégzéséhez szükséges, a 2. sz. mellékletben nem rögzített feladatokra, dokumentációk, hatásvizsgálatok elkészítésére, szakvélemények stb. beszerzésére.

3.2. **Tervező** köteles mindazon hatóságokkal, szakhatóságokkal, közmű szolgáltatókkal, valamint egyéb érintett szervekkel a munkaközi egyeztetést lefolytatni, és annak eredményét dokumentálni, amelyeket a munka jellege szükségessé tesz.

3.3. **Tervező** köteles, egyeztetési típusonként 1-1 alkalommal, az önkormányzat által igényelt egyeztetéseken, bizottsági és testületi üléseken, lakossági fórumokon részt venni, ott tervét ismertetni, a felmerült kérdésekre válaszolni.

3.4. **Megrendelő** által igényelt további egyeztetés honoráriumát szakértői díjként kell elszámolni (arra a Tervezési munka nem terjed ki):

a) 4 óránál rövidebb idő esetén ½ mérnöknap,

b) 4 óránál hosszabb idő esetén 1 mérnöknap,

a kamarai díjszabás alapján megállapított díjjal és az utazás költségével számolva. Amennyiben a jelen pontban meghatározott további egyeztetés szükségessége merül fel, arra vonatkozóan **Megrendelő** írásos megrendelést juttat el **Tervező** részére. **Tervező** a megrendelést írásban elfogadja, majd a teljesítést követően **Megrendelő** annak ellenértékét jelen szerződésben foglaltak szerint köteles **Tervező** részére megfizetni. Amennyiben a fent hivatkozott egyeztetés elvégzése a szerződés teljesítési határidejét módosítja, a határidő módosításhoz **Felek** írásbeli megállapodása szükséges.

4. TERVEZŐ KÖTELEZETTSÉGEI

4.1. **Tervező** kötelezettséget vállal arra, hogy a Tervezői munkát a tervezésre vonatkozó mindenkor hatályos jogszabályok (törvények, rendeletek, utasítások, szabványok ... stb), ezek hiányában a kialakult szakmai követelmények és gyakorlat alapján végzi el.

4.2. Amennyiben a szerződés megkötését követően hatályba lépett jogszabály a szerződés megváltoztatását teszi szükségessé, úgy a szerződő felek a szerződést ezen új jogszabálynak megfelelően módosítják.

4.3. **Tervező** kijelenti, hogy a tervezési munka elkészítéséhez szükséges „vezető tervező” jogosultságú tervezővel rendelkezik, egyben kijelenti, hogy személyében nincs olyan ok, amely akadályozná feladatainak ellátását.

4.4. **Tervező** a tervezési feladathoz jogosult a tervezési feladat elkészítéséhez megfelelő tervezői jogosultsággal rendelkező társtervező(ke)t és/vagy szakági tervező(ke)t alvállalkozóként igénybe venni, akik munkájának illeszkedéséért teljes körű felelősséggel tartozik, de azok szakmai tartalmáért minden tervező önállóan felelős. A közreműködőként bevont tervező(k) munkájának ellenértékét a jelen **Szerződés** szerinti tervezési díj - közvetített szolgáltatás díjaként - magában foglalja.

4.5. **Tervező** megfelelően teljesít, ha a szerződést annak feltételei szerint teljesítette, a szerződés tárgyát képező Tervezési munkát maradéktalanul elvégezte, a szükséges dokumentációkat **Megrendelő** részére átadta, és azt a **Megrendelő** hiánytalanul átvette.

5. MEGRENDELŐ KÖTELEZETTSÉGEI

5.1. **Megrendelő** kötelezettsége, hogy céljairól **Tervezőt** teljes körűen tájékoztassa.

5.2. **Megrendelő** köteles a tervezés elvégzéséhez szükséges adatokat szolgáltatni:

- Tervezési terület digitális alaptérképe, digitális szintvonalállomány
- Településfejlesztési döntés, partnerségi egyeztetés szabályairól szóló képviselőtestületi döntés
- Fejlesztési szándékok, vonatkozó tervek, tanulmánytervek
- Látványterv a látványkapcsolati szempontból leginkább érzékeny területek irányából: Balaton felől nézetből, Kenderföld utca irányából, a 7117 j. mellékút (parti út) irányából, Kopaszhegy felől
- Kapcsolódó környezetvédelmi dokumentumok
 - o Előzetes vizsgálati dokumentáció
 - o Kármentesítési terv
 - o Fakivágási terv

5.3. **Megrendelő** köteles **Tervező** számára a tervdokumentációk elkészítéséhez, illetve az általa vállalt egyéb szolgáltatások teljesítéséhez szükséges minden további adatot, tényt, információt, felvilágosítást, utasítást megadni.

5.4. **Megrendelő** vállalja, hogy a tervezéshez szükséges adatigény felmerülésétől számított 8 napon belül az adatokat **Tervező** rendelkezésére bocsátja. Az adatszolgáltatási kötelezettség elmulasztásából eredő mindennemű következmény kizárólag **Megrendelőt** terheli.

5.5. **Megrendelő** vállalja, hogy a Tervezési munkát figyelemmel kíséri, a konzultációkon részt vesz, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet alapján szükséges egyeztetési folyamatot megszervezi, a terv elkészítése során **Tervező**vel teljes körűen és konstruktívan együttműködik, az elkészült munkarészekkel kapcsolatban és a döntést igénylő kérdésekben szükség esetén állást foglal - illetve Képviselőtestületi döntés szüksége esetén a soron következő ülés alkalmával dönt -, az előkészített önkormányzati válaszokról dönt, **Tervező** részére utasítást ad.

5.6. **Megrendelő** törekszik arra, hogy a jóváhagyásával készült tervezési megoldást utólag ne kifogásolja. Amennyiben az ilyen jóváhagyott tervezési megoldással szemben mégis kifogás vagy módosítási igény merül fel, a módosítás miatt szükséges további ráfordítást **Megrendelő** 3.4. pontban szabályozott mértékben és eljárás alapján megtéríteni köteles.

5.7. **Megrendelő** kizárólag a hatályos jogszabályoknak megfelelő tervezési utasításokat adhat, a **Tervező** csak az ezekkel összhangban levő észrevételeket veheti figyelembe. Amennyiben **Megrendelő** szakszerűtlen, vagy célszerűtlen tervezési utasítást ad, azt **Tervező** írásban köteles jelezni **Megrendelő** felé. **Megrendelő** és **Tervező** ezt követően kölcsönösen törekednek arra, hogy a tervezési dokumentációk tartalma jogszerű és szakszerű legyen. Amennyiben **Megrendelő** az általa adott utasítást **Tervező** tájékoztatása ellenére fenntartja, úgy az abból származó mindennemű kárért **Megrendelő** teljes körű felelősséggel tartozik. **Tervező** ebben az esetben jogosult a szerződéstől elállni.

5.8. **Megrendelő** az átadott tervdokumentációt az átadástól számított 8 napon belül szakmailag ellenőrzi, és esetleges észrevételeit a **Tervező**vel írásban, vagy egyeztetés keretében közli. **Tervező** az elfogadott észrevételek alapján a tervdokumentációt kiegészíti, módosítja, a műszakilag szükséges időn belül a **Megrendelő** részére leszállítja. Amennyiben 8 napon belül **Megrendelő** észrevételt nem tesz, a tervdokumentációt elfogadottnak kell tekinteni.

6. A TELJESÍTÉS HATÁRIDEJE ÉS A DÍJAZÁS ÜTEMEZÉSE

6.1. Felek megállapodnak abban, hogy **Tervező** jelen szerződés szerinti teljesítési kötelezettsége **Megrendelő** adatszolgáltatási kötelezettségének teljesítésével kezdődik.

6.2. A szerződés teljesítésének határidejét, a teljesítés ütemezését, az egyes munkarészek szállítandó példányszámát a 2. sz. melléklet tartalmazza.

6.3. A mellékletben rögzítettek felül igényelt többletpéldányokat **Tervező** jogosult **Megrendelő**nek a tényleges másolati költségekkel leszámlázni.

7. A DÍJ ESEDÉKESÉGE, FIZETÉS MÓDJA

7.1. **Megrendelő** a tervdokumentáció átvételét követő 8 napon belül teljesítésigazolást állít ki. **Tervező** a teljesítésigazolás alapján, vagy annak indokolatlan hiányában a 8. napot követő napon a szerződés 5.8. pontja alapján jogosult számlát kiállítani, melyet megküld **Megrendelő**nek, aki a számlában szereplő összeget 15 napon belül köteles átutalással kiegyenlíteni.

7.2. A tervdokumentációt **Megrendelő** mindaddig nem használhatja, amíg a számlában megjelölt tervezési díj összegét ki nem egyenlítette.

7.3. Abban az esetben, ha **Megrendelő** a szerződéstől eláll, vagy a tervezői munkát **Tervező**nek fel nem róható okokból szüneteltetni kell, **Tervező** jogosult az addig elvégzett Tervezési munka készültségi foknak megfelelően arányos ellenértékére.

8. SZERZŐDÉSSZEGÉS, KÉSEDELEM

8.1. Tervező késedelmes teljesítése esetén **Megrendelőt** késedelmi kötbér illeti, mely az adott tervfázis tervezési díjának **0,25%-a naponta**, legfeljebb azonban az adott tervfázis tervezési díjának **20%-a**. Tervező hozzájárul, hogy **Megrendelő** a késedelmi kötbér összegét a végszámlából levonja.

8.2. **Megrendelő** fizetési kötelezettségének késedelmes teljesítése esetén **Tervezőt** jogszabály szerinti késedelmi kamat illeti meg.

8.3. Amennyiben **Tervező** teljesítésére vonatkozó határidő túllépésének oka nem róható fel **Tervezőnek**, vagy ha az **Megrendelő** érdekkörébe tartozó egyéb ok, illetve **Megrendelő** mulasztásának következménye, abban az esetben a teljesítésre jelen szerződésben megállapított határidők **Tervezőt** nem kötik, és a teljesítési határideje a késedelem idejével meghosszabbodik.

8.4. Amennyiben **Megrendelő** a 7.1. pont szerint fizetési kötelezettségét késedelmesen teljesíti, úgy **Tervező** teljesítési határideje a késedelem időtartamával egyező időtartammal hosszabbodik.

8.5. Felek megállapodnak, hogy amennyiben jelen szerződés teljesítése **Megrendelő** érdekkörében fennálló okból vagy egyéb, nem a **Tervező** érdekkörébe eső okból hat hónapot meghaladóan tervezői tevékenység végzése nélkül szünetel, **Tervező** jogosult jelen szerződés feltételeinek (különösen tervezési díj, teljesítés határideje) **Megrendelővel** történő ésszerű újratárgyalására a megváltozott körülmények figyelembevételével. Amennyiben a szerződés feltételeinek újratárgyalása Felek között nem vezet eredményre, úgy **Tervező** jogosult jelen szerződést egyoldalú nyilatkozattal felmondani.

9. SZERZŐI JOG

9.1. **Tervező** által készített alátámasztó munkarészek kizárólagosan egy meghatározott célt szolgáló eszközök. **Tervező** által készített alátámasztó munkarészek szellemi alkotásnak minősülnek, amelynek szerzője és a tervek tulajdonosa **Tervező**, **Megrendelő** vagy harmadik személy a **Tervező** hozzájárulása és egyidejű megfelelő díjazása nélkül nem használhatja fel.

9.2. **Megrendelő** jogosult a tervek (többszörözésére is alkalmas) másolatait megtartani, és azokat a tervek egyeztetéseihez és jóváhagyásához, illetve azzal összefüggésben tájékoztatóként felhasználni.

10. EGYEBEK

10.1. Felek kötelesek a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megfelelően, kölcsönösen együttműködve eljárni.

10.2. **Megrendelő** jelen szerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy **Tervező** tevékenységének fontos eleme az ügyfeleivel történő kapcsolattartás. E körben az adatkezelés jogalapjának minősül az Európai Unió 2016/679 számú adatvédelmi rendelete 6. cikke alapján a hozzájáruláson túl a szerződés teljesítése is. Erre tekintettel **Megrendelő** jelen szerződés aláírásával hozzá is járul, hogy őt, törvényes képviselőjét vagy az általa megadott egyéb kontakt személyt **Tervező** jelen szerződés teljesítéséhez szükséges kommunikáción túl tájékoztassa aktuális ajánlatairól, híreiről jelen szerződésben megadott email-címeken vagy egyéb elérhetőségeken.

10.3. Felek megállapodnak abban, hogy a szerződéskötéskor előre nem látható (a 2. sz. mellékletben nem rögzített), de a tervezés során szükségessé váló tervezési munka esetén a szerződést írásban módosítják.

10.4. **Megrendelő** a tervegyeztetéseken és a szükséges helyszíni bejárásokon való részvétellel, továbbá az esetleges **Megrendelői** utasítások, kiegészítések és állásfoglalások megtételével **Tósoki Imre polgármestert** bízta meg (telefon: +3630 749 7150), illetve **Tervező** részéről a kapcsolatot **Ferik Tünde vezető településrendező tervező** (telefon: 20/913-8575) biztosítja.

10.5. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben, így különösen a szerződésszegés jogkövetkezményei, a szerződés módosítása és megszűnése tekintetében a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

10.6. Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződéssel összefüggésben kialakult vitájukat elsősorban békés úton, egyeztető tárgyalások útján kísérlik meg rendezni. Amennyiben ez az egyeztető tárgyalások kezdetétől számított 30 (harminc) napon belül nem vezet eredményre, úgy a Felek jogvitájukra a Budapest Környéki Törvényszék vagy Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

10.7. Jelen szerződés az 1. és 2. sz. mellékletével együtt érvényes.

Tihany, 2024. február

.....
Megrendelő

.....
Tervező

1. SZ. MELLÉKLET - PÉNZÜGYI ÜTEMEZÉS

MUNKARÉSZ	Tervezési díj	Tervezési idő
I. MUNKAKÖZI TERVDOKUMENTÁCIÓ Helyi építési szabályzat módosítása Megalapozó vizsgálat - Alátámasztó munkarészek	3.500.000,- + ÁFA	8 hét
II. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KÉSZÍTÉSE	1.200.000,- + ÁFA	4 hét
III. TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV	1.000.000,- + ÁFA	4 hét
IV. TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET TERVEZETE	800.000,- + ÁFA	4 hét
V. EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS Partnerségi egyeztetés Véleményezési anyag készítése	700.000,- + ÁFA	2 hét
Egyeztetés, egyeztetés eredményeinek átvezetése		2 hét
Egyeztetés lezárása, végső szakmai véleményezés		1 hét
VI. JÓVÁHAGYÁS Jóváhagyás előkészítése Jóváhagyott tervdokumentáció	300.000,- + ÁFA	1 hét 1 hét

*Amennyiben Megrendelő a Jóváhagyásra előkészített tervdokumentációt Képviselő-testületi megtárgyalásra az átadástól számított 60 napon belül nem viszi be, úgy Tervező jogosult a 60. napon a Jóváhagyott tervdokumentáció tervezési díjának kiszámlázására.

2. SZ. MELLÉKLET - TARTALMI RÉSZLETEZÉS ÉS HATÁRIDŐK

I. MUNKAKÖZI TERVDOKUMENTÁCIÓ

1. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ) MÓDOSÍTÁSA

Jóváhagyandó munkarészek:

- a) *Szabályozási tervlap* módosítása a változással érintett területre
M= 1:4 000, vagy a szabályozás megértéséhez szükséges mélységben
- b) *Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosítása*
Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) kormányrendelet, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet előírásai alapján

2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

- a) Településrendezési javaslat
- b) Területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
- c) Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás
- d) Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat
- e) Védelmi és korlátozóelemek
- f) Biológiai aktivitásérték számítás eredménye

A felsorolt tartalmi elemek a település adottságaitól függően, s az érthetőség végett több fejezetre és alfejezetre kerülnek felosztásra.

*Határidő: az adatszolgáltatástól számított 8 hét
Dokumentálás: 1 elektronikus példány munkaközi anyag
az önkormányzat és a fejlesztő véleményezése céljából*

II. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KÉSZÍTÉSE

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti tartalommal.

*Határidő: a munkaközi anyag elfogadásától számított 4 hét
Dokumentálás: 1 elektronikus példány munkaközi anyag
az önkormányzat és a fejlesztő véleményezése céljából*

III. TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV (TAK) MÓDOSÍTÁSA

1. Településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területek lehatárolásának módosítása; a településképi, arculati jellemzők és településkarakter bemutatása- a módosítással érintett terület vonatkozásában
2. A településképi minőségi formálására vonatkozó ajánlások: építészeti útmutató - a módosítással érintett terület vonatkozásában

*Határidő: a munkaközi anyag elfogadásától számított 4 hét
Dokumentálás: 1 elektronikus példány munkaközi anyag
az önkormányzat és a fejlesztő véleményezése céljából*

IV. TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET TERVEZETE (TKR) MÓDOSÍTÁSA

A településképi védelméről szóló Tihany Község Önkormányzat Képviselő-testületének 21/2017. (XII.19.) Önkormányzati Rendelete módosítása:

1. Településképi szempontból meghatározó területek lehatárolásának módosítása
2. Településképi - egyedi építészeti - követelmények meghatározása
 - építmény anyaghasználata
 - építmény tömegformálása
 - építmény homlokzati kialakítása
 - telek zöldfelületeinek kialakítása
 - sajátos építményfajták elhelyezésének módja

Határidő: a munkaközi anyag elfogadásától számított 4 hét
Dokumentálás: 1 elektronikus példány munkaközi anyag az önkormányzat és a fejlesztő véleményezése céljából

V. EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS

1. *Partnerségi egyeztetés*
2. *Záró szakasz egyeztetési anyagának elkészítése*

Határidő: a partnerségi véleményezés és környezeti értékelés egyeztetését követő 2 hét
Dokumentálás: 1 elektronikus példány + az államigazgatási egyeztetési eljáráshoz szükséges formátumú példány

3. *Egyeztető tárgyalás*
Egyeztető tárgyaláson való részvétel
4. *Egyeztetés eredményeinek átvezetése*
Véglegesített tervdokumentáció összeállítása az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyve, valamint az Állami Főépítész záró szakmai véleménye alapján

Határidő: Az egyeztető tárgyalás véleményeinek megismerésétől számított 2 hét
Dokumentálás: 1 elektronikus példány

VI. JÓVÁHAGYÁS

1. *Jóváhagyás előkészítése*
Képviselő-testületi elfogadásra előkészített dokumentáció

Határidő: A záró vélemény beérkezésétől számított 1 hét
Dokumentálás: 1 elektronikus példány

2. *Jóváhagyott tervdokumentáció*
Jóváhagyást követő véglegesítés

Határidő: a képviselő-testület jóváhagyását követő 1 hét
Dokumentálás: 2 nyomtatott + 1 elektronikus + az államigazgatási egyeztetés lezárásához szükséges formátumú példány

TELEPÜLÉSI FŐÉPÍTÉS FELJEGYZÉSE

- megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslatról -

Tihany község településrendezési eszközök egyszerűsített eljárás keretében történő módosítása a Tihany 1841/27 és 1841/28 hrsz. ingatlanokra vonatkozóan

Tihany 1841/27 hrsz. valamint 1841/28 hrsz. ingatlanok vonatkozásában a véleményezési dokumentáció tartalmi követelményeit a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7.§ (7) bek. a) pontja alapján a következő tartalommal határozom meg.

A Völgyzugoly Műhely Kft. által készített dokumentáció tartalma előzetesen egyeztetésre került. A Helyi Építési Szabályzat részleges módosítása során az elkészítendő alátámasztó munkarészek tartalmi követelményei a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján a tervezési feladat által igényelt mélységben az alábbiak:

1. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ) MÓDOSÍTÁSA

Jóváhagyandó munkarészek:

- a) **Szabályozási tervelap** módosítása a változással érintett területre
M= 1:4 000, vagy a szabályozás megértéséhez szükséges mélységben
- b) **Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosítása**
Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) kormányrendelet, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet előírásai alapján

2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

- a) Településrendezési javaslat
- b) Területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
- c) Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás
- d) Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat
- e) Védelmi és korlátozóelemek
- f) Biológiai aktivitásérték számítás eredménye

Tihany, 2024. március 04.


Lehozky Zsuzsanna
települési főépítész

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Készült: Tihany Község Önkormányzatának (8237 Tihany, Kossuth L. u. 12.) hivatalos helyiségében, 2023. november 24-én 12.00 órakor

Jelen vannak: a mellékelt jelenléti ív szerint

Tárgy: Félsziget Resort Kft. TRE módosítási kérelme

Nyíri Viktor (Félsziget Resort Kft. tulajdonostársa) nyilatkozata:

Az előterjesztett javaslatunk lényege, hogy a meglévő övezeten belül korlátozásra kerül a beépítés, a következők szerint: a min. telekméret 1000 m² lenne, 20% beépítési százalék mellett és az építmény magasság 7,5 m-re csökken. Az egy telekre építhető rendeltetési egységek maximuma 2 lenne.

Molnár György (Révbe Élünk Egyesület) nyilatkozata:

A Félsziget Resort Kft. által az egyesület és az önkormányzat részére bemutatott módosításokat alapvetően örömmel fogadtuk, és az abban foglalt, csökkentett beépítési paramétereket elfogadhatónak tartjuk. A szövegben leírt övezeti besoroláshoz tartozó kritériumokban szeretnénk azonban, ha az egy telken épülő épületekre a max. beépíthető alapterület bruttó 180 m²-re módosulna, mivel ilyen paraméter lakóépület esetén a hatályos szabályozási tervben már létezik.

A másik megjegyzésünk, hogy az építkezés megkezdése előtt szükséges kialakítani az 7117 sz. közútról való becsatlakozást a beruházás és az érintett ingatlantulajdonosok majdani közlekedésének biztosítására.

Az építkezés folyamán a Kenderföld utca (kerékpárút) használatát el kell kerülni.

Egyebekben kérjük, hogy amennyiben a konkrét tervezés és a szabályozási folyamat elindul, az egyesület szakértőivel tájékoztatás és egyeztetés történjen.


Nyíri Viktor (Félsziget Resort Kft. tulajdonostársa) nyilatkozata:

Molnár György elnök úr felvetését a telkek megközelítésével kapcsolatban, továbbá a közlekedési problémák megoldását illetően elfogadjuk, a bruttó 180 m²-es épület alapterületre vonatkozó javaslatot ugyancsak akceptáljuk.


Tószoki Imre polgármester nyilatkozata:

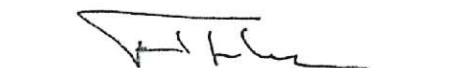
Örömmel vettem a tulajdonos Félsziget Resort Kft. módosítási javaslatát – úgy gondolom, hogy az önkormányzat részére leadott településfejlesztési terv egy nagyon jó kompromisszumos megoldás, amelyet a Képviselő-testület elé viszünk 2023. november 30-án.

Molnár úr tájékoztatással kapcsolatos kérését elfogadom, az egyeztetésre ígéretet teszek.


.....
Nyíri Viktor

K.m.f.


.....
Molnár György


.....
Tószoki Imre

JELENLÉTI ÍV

Készült: Tihany Község Önkormányzatának hivatalos helyiségében, 2023. november 24-én
11.00 órakor tartott egyeztetésen

Tárgy: Félsziget Resort Kft. TRE módosítási kérelme

Jelen vannak:

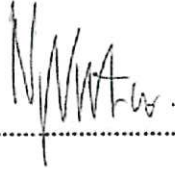
Félsziget Resort Kft. képviselőjében:

Név Nyíri Viktor

Név

Név

Név

Aláírás 

Aláírás

Aláírás

Aláírás

Révbe Érünk Egyesület képviselőjében:

Név MOLNÁR GYÖRGI

Név HORVÁTH GÁBOR

Név

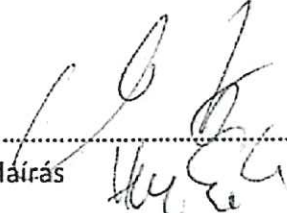
Név

Név

Név

Név

Név

Aláírás 

Aláírás

Aláírás

Aláírás

Aláírás

Aláírás

Aláírás

Tihany Község Önkormányzata képviselőjében:

Név Tóssóki Imre

Név Szabó Katalin

Név

Aláírás 

Aláírás 

Aláírás

FELJEGYZÉS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉSSEL KAPCSOLATOSAN
2024. február 07. NAPJÁN
TARTOTT EGYEZTETŐ MEGBESZÉLÉSRŐL

Megbeszélés helye: Tihany Község Önkormányzata Polgármesteri Hivatala- hivatalos helyiségében
Házasságkötő termében /Tihany, Kossuth Lajos utca 12./

Megbeszélés kezdő időpontja: 13.30.

Tárgya: Tihany belterület 1841/27- és /28 kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanok fejlesztésével kapcsolatosan előkészítésre kerülő településrendezési szerződés tartalmát érintő egyeztetés, megbeszélés.

Jelen vannak:

Tihany Község Önkormányzata részéről:

Tósoki Imre	polgármester
Dr. Nagy Rusztem Zoltán	jegyző

Révbe Érünk Egyesület (lakossági érdekképviselő) részéről:

Császári Attila	elnökségi tag
Rutainé Hatvani Andrea	önálló képviselőre jogosult elnökségi tag

Félsziget Resort Kft. (beruházó, ingatlanfejlesztő, tulajdonos) és a Cordia Homes (ingatlanfejlesztő) részéről:

Dr. Nyíri Viktor ügyvezető
Koritsánszky Márk projektigazgató
Dr. Kiss Patrícia jogász, jogi képviselő
Kovács Gábor főépítész

Völgzugoly Műhely Területfejlesztő és Tervező Kft. –településtervező, a HÉSZ módosítást végző Kft.- részéről:

Ferik Tünde ügyvezető, településtervező
Kéthelyi Márton településtervező

Napirend: A fenti tárgyban a fejlesztést érintően, a fejlesztő cég és Tihany Község Önkormányzata között a Cég és az Önkormányzat (ezáltal a lakosság) érdekének kölcsönös előnyök mentén történő egyeztetése, ezek településrendezési szerződésben -egyező akarattal- történő rögzítése

Előzmények:

A Felek között korábban a tárgyban egyeztetések történtek, melyek kapcsán az ingatlanfejlesztések több fordulóban megbeszélésre kerültek, melynek konkrétumairól, a lényegi elemekről 2023. november 24-én tartott megbeszélésen egyetértés született, a vonatkozó jegyzőkönyv ezt tartalmazza. Ezen egyező akarat kapcsán a fejlesztő által összeállításra került az első szerződés-tervezet, melyet a Cég az Egyesület részére megküldött. A szerződés-tervezetben azon fő elemek kerültek rögzítésre, melyekben a 2023. november 24-ei megbeszélésen egyetértettek, illetve a cég az Egyesület által – az Önkormányzat egyetértésével- megfogalmazott kérésekre alapozottan készítette elő a tervezetet. A Településrendezési Szerződésben azon kérdéskörök kerülnek megfogalmazásra, mely konkrétumok mentén a HÉSZ módosítás, az új HÉSZ, a Tihany Településképi Arculati Kézikönyve módosítása, valamint a településképi védelméről szóló helyi rendelet módosítása és a szabályozási terv munkarészeként a Környezetvédelmi terv, mint alátámasztó dokumentum kidolgozásra, előkészítésre kerül és ezt követően kerülnek ezen rendeletek, dokumentumok –elfogadásra történő- beterjesztésre a képviselő-testület elé.

Az egyeztetésen elhangzott lényeges elemek a következők voltak:

Rutainé Hatvani Andrea önálló képviselőre jogosult elnökségi tag a Révbe Érünk Egyesület részéről kifejezte, hogy örül annak, és jónak tartja azt, hogy ilyen körben is lehetőség van arra, hogy érdemi megbeszélés történjen a konkrét döntéseket megelőzően az ügyben.

A településrendezési szerződés lényegi elemeit –ezeken egyenként végigmenve- beszélték meg a jelenlévők, ahol is lehetősége volt minden résztvevőnek kifejeznie az álláspontját. A településrendezési szerződés-tervezet érdemi részei a Révbe Érünk Egyesület által kért, az ingatlanfejlesztővel megegyezett, korábban elfogadott kritériumokra, paraméterekre, övezeti besorolásokra vonatkozóan kerültek előkészítésre, melyeket a résztvevők alaposan – pontról-pontra - áttekintettek és a Felek részéről lényegi módosítási javaslat, változtatási igény nem hangzott el. Ezen fő elemek mentén kerülnek kidolgozásra a településrendezési eszközök és kerül betérjesztésre a HÉSZ módosítás, az Új HÉSZ képviselő-testületi döntésre, az adott ingatlanokat, ezek övezetét érintően.

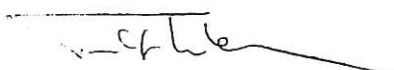
Révbe Érünk Egyesület képviselői kifejtették, hogy ők a lakosságot képviselik. Aggályukat fejezték ki, hogy szerintük ezen, a településrendezési szerződésben megjelölt paraméterek, szabályozási elemek kijátszhatók, önkényesen megkerülhetők és ilyen jellegű –már most valószínűsített, vizionált-szabályszegés esetén ez már ellentétes lesz a lakosság képviselőjében megjelenített érdekekkel. Az ingatlanfejlesztő részéről elhangzott, hogy a HÉSZ-ben rögzített, itt megfogalmazott szabályozások csak jogszabályellenesen hághatóak át, melyek jogi úton szankcionálhatók, kezelhetők. A megfogalmazott kritérium-rendszer –mely a Felek egyező akarata és szándéka alapján került kidolgozásra- biztosítja a lakossági érdekeknek is megfelelő szabályszerű ingatlanfejlesztéseket a területeken.

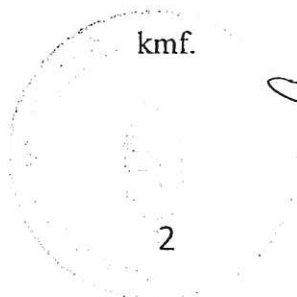
Az Egyesület részéről ezen érdekkörben nyomatékos szerepet kapott a telkek mérete (pl.: a legkisebb szélessége) és ezzel összefüggésben az, hogy telkenként maximum két rendeltetési egységet magába foglaló önálló lakóépület kerülhessen elhelyezésre. Az ingatlanfejlesztő elmondta, hogy erre figyelemmel kerültek a paraméterek megfogalmazásra, ez alapján maximum két lakóegység engedélyezett telkenként és érdemi csökkentésre került a jelenlegi szabályozáshoz képest például a homlokzatmagasság is.

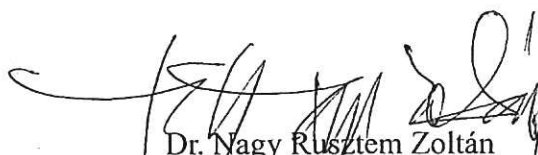
Az ingatlanfejlesztő kifejezte továbbá, hogy a maximális épület, illetve homlokzatmagasság és minimális teleknagyság (1000 m²) is rögzítésre kerül a szabályozásban, de erre tekintettel kész az Egyesület által optimálisnak tartott –és vele egyeztetett- teleknagyságok kapcsán ésszerű elmozdulásra, mert az ezzel kapcsolatosan megküldött telek-kiosztási javaslat még nem a végső, hanem egy tervezett vázrajz.

Tóson Imre polgármester elmondta, hogy a lényegi és a jelen egyeztetés kapcsán megjelenített paraméterek már nem kerülnek módosításra, úgy látja, hogy ezekkel a Felek egyetértenek, ezek mindenki részére elfogadhatóak. Az Egyesületet tájékoztatta, hogy a fejlesztőt és az önkormányzatot érintő pontosításokat –gyakorlati kérdéseket- még ezen egyeztetés után, az itt elhangzottakra is figyelemmel megbeszéljük, ez alapján végleges formában rögzítik ezeket a szerződés-tervezetben, majd azt a képviselő testületi ülés előtt, egybeszerkesztve megküldik a Felek részére, így az Egyesület azt a döntés előtt át tudja még egyszer tekinteni és az ezzel kapcsolatos esetleges, még felmerülő észrevételeit meg tudja tenni.

Tóson Imre polgármester megköszönte a jelenlévők részvételét és a megbeszélést lezárta.


Tóson Imre
polgármester




Dr. Nagy Rusztem Zoltán
jegyző



RÉVBE ÉRÜNK EGYESÜLET
Halásztelep, Kenderföld, Kopaszhegy és Cser-
hegy lakosainak és nyaralóinak civil egyesülete

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

AJÁNLVA, TÉRTIVEVÉNNYEL
(ELEKTRONIKUS ÚTON IS MEGKÜLDVE)
TIHANY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
8237 Tihany, Kossuth u. 12.
Tósoki Imre polgármester
Dr. Nagy Rusztem Zoltán jegyző
Lehoczky Zsuzsanna főépítész részére

Tárgy: Révbe Érünk Egyesület észrevételei a 2024. február 08-án kézhez kapott *Település rendezési Szerződés* javaslatot illetően

Tisztelt Címzettek,

Alulírott Rutainé Hatvani Andrea, mint a Révbe Érünk Egyesület (székhely: 8237 Tihany, Kenderföld utca 19.; nyilvántartási szám: 19-02-0003975; postai cím: 8237 Tihany, Kenderföld utca 19.; e-mail: revbeerunk@revbeerunk.hu) („Egyesület”) általános és önálló képviselőre jogosult elnökségi tagja, az Egyesület képviselőjében ezúton az alábbi

észrevételeket

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

A 2023. novemberi és a 2024. február 7-i előzményeket követően 2024. február 14-én részünkre megküldött Településrendezési Szerződés tervezetét - nyilván időközben Önök is átolvasták és osztják ezt az álláspontot - érdemben véleményezni nem lehet a T. Önkormányzat által 2024. február 19. 12 óráig szabott néhány napos határidőben többek között az alábbiak miatt:

- A tervezet kizárólag a Fejlesztő érdekét védi és az Önkormányzatra olyan kötelezettségeket hárít, ami nem vállalható - nem értjük, hogy az átküldött tervezetből miért nem tűnik ki a jegyzői/önkormányzati szükségszerű és elkerülhetetlen átgondolt módosítások szövege. Emiatt feltételezzük, hogy ez a Fejlesztő által készített tervezet, ami még nem tartalmazza a szükséges jogszabályi és jegyzői/önkormányzati kontroll eredményét;
- Az Önkormányzat felelőssége, hogy a Településrendezési szerződés előkészítéséhez szükséges összes kockázatot feltárja (erre volt az Önkormányzatnak 2,5 hónapja 2023. november végétől), annak kezelhetőségét átgondolja, ennek nyomát azonban a tervezet nem mutatja
- Az Önkormányzat felelőssége, hogy Tihany érdekeit és a közérdeket védő módon kössön településrendezési szerződést és szükségtelen kötelezettségeket ne vállaljon (főként ne jogszabályba ütköző módon) - az Önkormányzatnak kizárólag az a kötelessége, hogy elindítsa a HÉSZ módosítás folyamatát, minden egyéb kötelezettségvállalás csak hátrányt okoz az Önkormányzatnak
- A Fejlesztői kötelezettségek alaposan átgondolandóak és megfelelő jogkövetkezményekkel körül bástyázandóak

A fentiekre tekintettel ez az anyag jelen állapotában egyeztetésre nem alkalmas, várjuk a T. Önkormányzattól, hogy a Tihany érdekeit tükröző jegyzői/önkormányzati észrevételekkel ellátott tervezetet küldjék meg a részünkre legalább 15 napos észrevételezési határidőt biztosítva.

Egyesületünk továbbra is fenntartja az együttműködési szándékát, hogy a Fejlesztő és a T. Polgármester úr által korábban jelzett további érdemi szakmai egyeztetésre (beépítési paraméterek, településrendezési eszközök) is sor kerüljön.

Kelt: Budapest, 2024. február 18.

Tisztelettel:

Révbe Érünk Egyesület



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

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

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

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

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

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

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

1. Az Egyesület célja

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

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

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



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

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

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

2. Észrevételek a település rendezési szerződés tervezetéhez

a) Kenderföldek egységben kezelése

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

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

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

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

b) Különleges szabadidő központ övezeti besorolás

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

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

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



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

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

c) Beépítési paraméterek

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

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

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

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

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

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

d) Helyszínrajzi elrendezés

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

e) Az újonnan kialakítandó telkek megközelítésére alkalmas út



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

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

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

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

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

f) Közmű tanulmányterv

Közmű tanulmányterv készítése meglátásunk szerint jelen esetben elengedhetetlen.

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

g) Vízrendezés

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

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

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

3. Összegzés

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

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



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

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

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

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

Kelt: Budapest, 2024. február 27.

Megköszönve bizalmukat,
tisztelettel,

Révbe Érünk Egyesület
Rutainé Hatvani Andrea

Révbe Érünk Egyesület
8237 Tihany, Kenderföld utca 19.
Rutainé Hatvani Andrea
elnökségi tag útján

Tárgy: Félsziget Resort Kft. észrevételei a Révbe Érünk Egyesület 2024. február 27-én kelt levelében foglaltakra

Tisztelt Rutainé Hatvani Andrea!

A **Félsziget Resort Ingatlanfejlesztő és Szállodai Hasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em., cégjegyzékszám.: 01 09 321368, képviseli: dr. Futó Péter György és dr. Nyíri Viktor Dávid ügyvezetők együttesen, a továbbiakban: **“Társaság”**) képviseletében, hivatkozva a Tihany Község Önkormányzata (a továbbiakban: **“Önkormányzat”**) és a Társaságunk között megkötendő településrendezési szerződés-tervezetre a Révbe Érünk Egyesület (a továbbiakban: **“Egyesület”**) önálló aláírási joggal rendelkező képviselője által jegyzett, 2024. február 27-én kelt levélben (a továbbiakban: **“Levél”**) foglaltakra az alábbiakat kívánjuk előadni a Levélben foglalt sorrendben:

Örömmel szolgál, hogy a Levélben foglaltak szerint az Egyesület is acceptálja, hogy a Társaság kizárólagos tulajdonát képező Tihany, belterület 1841/27 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 45.162 m² alapterületű ingatlanon és a Tihany, belterület 1841/28 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 8.747 m² alapterületű ingatlanon (a továbbiakban együttesen: **„Ingatlanok”**) megvalósítandó fejlesztés az eredeti beruházói elképzelések helyett egy jóval kisebb léptékben kerülne megvalósításra.

Ugyanakkor engedjék meg, hogy tájékoztassam Önöket arról, hogy annak idején az Önkormányzat írta ki a pályázatot a tárgybeli fejlesztési területre, melynek alapján 2018-ban a Tihany 1841/23 hrsz-ú ingatlan (melyből utóbb az Ingatlanok kialakításra kerültek) a Társaság tulajdonába került egy szindikátusi, majd üzletrészadásvételi szerződéssel (a továbbiakban együttesen: **“Szerződések”**).

Hosszas procedúrát követően az Önkormányzat által kiírt pályázaton a nyertes ajánlattevő, egyben a legmagasabb összegű ajánlatot adó pályázó jutott hozzá a 1841/23 hrsz-ú ingatlanhoz azzal, hogy ott egy komplex – a jelenleginél lényegesen nagyobb volumenű - beruházást hajtson végre, melyet a Szerződésekben foglalt kötelezettségvállalások alapján az Önkormányzat minden rendelkezésére álló eszközzel köteles támogatni. **A Szerződések rendelkezései közül külön kiemelés érdemel továbbá azon tény, hogy a 1841/23 hrsz-ú ingatlan (és az abból kialakított Ingatlanok) kapcsán az Önkormányzatot szavatossági kötelezettség terheli a környezetvédelmi kár és hulladékmentesítés kapcsán. Ezen kötelezettség a polgári jog általános – szavatosságra vonatkozó- szabályai szerint is az Önkormányzatot terhelné.** Mint az Önök által is ismert tény, a kármentesítés jelenleg is zajlik az Ingatlanokon, melyre a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: **“Kormányhivatal”**) hulladékgazdálkodási hatáskörben eljárva - VE/30/07108-3/2023. és VE/30/09705-1/2023. ügyiratszámokon -kiadott határozatai kötelezték a Társaságot. A Társaság a hulladék és kármentesítést minden anyagi teherrel egyetemben vállalja a településrendezési szerződés tervezete alapján, holott az az Önkormányzat kötelezettsége lenne mind a Szerződések, mind a

polgári jogi szavatossági szabályok alapján. A kár és hulladékmentesítést követően az Ingatlanok hosszú idő után rendezett képet fognak mutatni, egyben a hulladékmentesítéssel a környezet és természetvédelmi szempontok is érvényesítésre kerülnek.

A településrendezési szerződés tervezetéhez tett észrevételek:

a) Kenderföldek egységben kezelése

Tisztelettel előadjuk, hogy a Társaság által benyújtott telepítési tanulmányterv mindenben megfelel a vonatkozó, 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: "Rendelet") foglaltaknak. A Rendelet 19. § (4) bekezdése alapján a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők. A tihanyi önkormányzati főépítész, Lehoczky Zsuzsanna több alkalommal is megerősítette, hogy a Társaság által benyújtott tanulmányterv a jogszabályi előírásoknak megfelel, így az érdemi tárgyalásra alkalmas. Álláspontunk szerint a Kenderföldek azon részére történő telepítési tanulmányterv (és a további tervezés) költsége, mely nem az Ingatlanok által lefedett területre koncentrárlódik, nem hárítható át a Társaságra.

b) Különleges szabadidő központ övezeti besorolás

Korábban a Szerződésekből is egyértelműen rögzítésre került, hogy az Ingatlanok "jogelődjenek" számító 1841/23 hrsz-ú ingatlant a beruházó arra tekintettel vásárolja meg, hogy azon a beruházó lakó fejlesztést valósítson meg. Ennek alapján a cél mindig is lakó rendeltetési egységek megvalósítása volt. A Társaság azonban elfogadva a beruházás léptékével kapcsolatos – főként a helyben lakó civilek, illetve üdülőtulajdonosok által megfogalmazott - aggályokat, az eredeti koncepciót többször módosítva és a tényleges fejlesztést mind egyre kisebb volumenre véve tette meg a Tihany Község Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2015. (IV.10.) önkormányzati rendelete - helyi építési szabályzat (a továbbiakban: "HÉSZ") módosítására irányuló javaslatát. E körben külön kiemelendő, hogy az Egyesülettel is folyamatos volt a kommunikáció a Társaság részéről, melyet a Társaság képviselőjében eljárók és az Egyesület önálló képviselői joggal bíró elnökének aláírásával ellátott jegyzőkönyvek is dokumentálnak. A Levélben foglaltak szerint a Tervezett beépítési sűrűség (0,45) viszont ez Tihany településszerkezeti tervében a K-szk területre előírt értékhez (0,5) esik közel és nem a környező területekre jellemző 0,2 értékhez. Tisztelettel előadjuk, hogy ennek alapján azon fejlesztői szándékot is értékelni kellene, hogy a beépítési sűrűség sem kerül maximálisan kihasználására, annak ellenére, hogy azt a jelenlegi szabályozás lehetővé tenné.

c) Beépítési paraméterek

A Levélben foglaltak szerint a tervezett 15 méter minimális szélességű telekméret nadrágszűj telkeket eredményezne. A Társaság – a Levélben foglaltakkal szemben – ahogy a múltban, úgy a jelenben is elkötelezett az iránt, hogy meghallgassa és a fejlesztési koncepciójába

beépítse az Egyesület által tett észrevételeket, így a 15 méteres minimum telekszélességet 18 méterre javasoljuk módosítani.

Megjegyzendő az Egyesület által -a vízrendezés körében - írtak szerint is az Ingatlanok és a Kenderföld mélyen fekvő terület, tehát ennek alapján az építmények legnagyobb épületmagasságát 7,5 méterben maximalizáló javaslat már egy jelentős mérséklés azzal, hogy a jelenleg hatályos HÉSZ ezt 10,5 méterben maximalizálja.

A Levélben foglaltak alapján az Egyesület meglátása szerint *“5 lakásos társasházak is építhetők telkenként (földszinten 2 darab bruttó 90 m², emeleten 2 darab lakás erkéllyel és felettük egy penthouse ingatlan). Ha ez mind a 45 telken megvalósul, az 225 új lakás megépítését jelentené.”* **Még egyszer hangsúlyozni kívánjuk, hogy a telkenként megvalósítható rendeltetési egységek száma kettő (2), tehát jogilag további rendeltetési egységek bejegyzése és kettőnél több lakásos társasházak kialakítása a tervezett szabályozási környezet alapján is kizárt!** Külön szeretnénk említést tenni arról, hogy az Egyesület képviselői által az egyeztetéseken tett kijelentések szerint több egyesületi tag is “kijátszotta” már a rendeltetési egységek számára vonatkozó szabályokat azzal, hogy osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlanokat használati megosztási szerződéssel “darabolt fel”. Ezzel kapcsolatban az a Társaság álláspontja, hogy azt nem lehet a fejlesztő érdekkörébe vonni és előre elrendeltetettnek venni, hogy a leendő ingatlan tulajdonosok majd visszaélészerűen gyakorolják a tulajdonjogból eredő rendelkezési jogukat. Remélhetőleg sikerül érzékeltetni annak abszurditását, hogy az Egyesület tagjai egy olyan dolog miatt aggódnak mások fejlesztése kapcsán, melyet a saját fejlesztéseik körében saját bevallásuk szerint is előszeretettel alkalmaznak. A Magyarországon jelenleg érvényes és hatályos jogszabályok alapján a Társaság által javasolt, telkenként maximum két rendeltetési egységben történő maximalizálás az egyetlen módja annak, hogy több rendeltetési egység, azaz önálló albetét bejegyzésére ne kerülhessen sor.

A Levélben a telekösszevonás kapcsán tett felvetés is abszolút érthetetlen, tekintettel arra, hogy telekösszevonást követően egy telek keletkezik, melyre szintén vonatkozni fognak a telkenként, -azaz egy telekre- irányadó beépítési szabályok.

d) Helyszínrajzi elrendezés

A Levélben foglaltak szerint a jelenlegi telepítési tanulmánytervben több, funkcionálisan korlátozott használhatóságú háromszög vagy éppen hétszög alakzatú telek is megtalálható. Tisztelettel előadjuk, hogy a telepítési tanulmányterv egy verzió, melyhez képest még alakítható a telkek elrendezése. A HÉSZ-ben nem lesznek rögzítve az új telekhatárok, így az az elfogadott paraméterek mentén változtatható. Azaz kialakítható 45 telek helyett kevesebb telek is azzal a megkötéssel, hogy a kialakítható legkisebb területe 1000 m² és a kialakítható legkisebb telekszélesség 18 méter (az Egyesület ilyen irányú kérésének Társaságunk által történő elfogadását követően).

e) Az újonnan kialakítandó telkek megközelítésére alkalmas út

A településrendezési szerződés alapján a Társaság az 1841/4 hrsz-ú önkormányzati utat (a tervezéstől, az engedélyeztetésen keresztül a kivitelezésig), útalappal, aszfaltburkolattal látja el (két irányú forgalmi renddel) az Ingatlanok bejáratától a főútig tartó szakaszon akként, hogy ez összekötésre kerüljön az Ingatlanokból kialakítandó építési telkekkel kapcsolatosan kiépítésre

kerülő belső úthálózattal és így az Ingatlanokból kialakítandó építési telkek déli bejárata felől (1858/2 hrsz. főút) a terület közvetlenül, pormentes bejárattal megközelíthetővé váljon.

A településrendezési szerződés alapján a Társaság az 1850 hrsz-ú önkormányzati aszfaltburkolatú utat (Kenderföld út) felújítja akként, hogy ez összekötésre kerüljön az Ingatlanokból kialakítandó építési telkekkel kapcsolatosan kiépítésre kerülő belső úthálózattal és így az Ingatlanokból kialakítandó építési telkek északi bejárata felől (1858/1 hrsz., 1858/2 hrsz. főút) a terület közvetlenül, új aszfaltburkolatú úttal is megközelíthetővé váljon.

Az Ingatlanokon belül kialakítandó, belső, szilárd útburkolattal ellátott úthálózat magánút lesz, mely a fenti két úttal útkapcsolatot teremt, biztosítja a bejárást az Ingatlanokból kialakításra kerülő minden egyes telekhez.

f) Közmű tanulmányterv

Az elektromos áram, az ivóvíz, és a szennyvíz rákötési lehetőséget az Ingatlanokból kialakítandó telkek telekhatárától maximum 1 méter távolságban biztosítjuk a belső úthálózat területén. Mivel ez fejlesztői vállalat, így amennyiben nem tudjuk teljesíteni, nem kerül le az Ingatlanok tulajdoni lapjáról az ingatlan-nyilvántartásba tényfeljegyzésként szereplő településrendezési kötelezettség. Ezen tény pedig jelentős hátrányt jelentene az Ingatlanok értékesítése során, tehát a Társaságnak elemi érdeke ezen kötelezettségek teljesítése.

g) Vízrendezés

A településrendezési szerződés alapján a Társaság vállalása, hogy megoldjuk a csapadékelvezetést, teljes körűen kiépítjük a csapadékelvezető árkokat (fedett vagy nyitott kivitelben), melynek teljesítését a releváns engedélyekben szereplő módon igazoljuk.

A Levélben foglalt "Összegzés" kapcsán tett észrevételeink:

Tekintve, hogy a Levél összefoglaló részében foglaltak alapján az Egyesület támogatja dr. Cseri Zsuzsanna egyesületi tagok által 2024. február 22-i nyílt levelében foglaltakat, így engedjék meg, hogy reagáljunk az abban foglaltakra is. Ezen nyílt levél kapcsán szeretnénk megjegyezni, hogy a párbeszéd fontosságát hangsúlyozó tag azt nem küldte meg a Társaság vagy a Társaság képviselői részére. A nyílt levél végén azért annak megfogalmazója felhatalmazza a címzetteket annak Társaság részére történő továbbítására.

A hivatkozott nyílt levelet tehát külön kellett beszerezniünk, mely több ponton is valótlan tényállításokat tartalmaz és alkalmas a Társaság jó hírnevének megsértésére is.

Idézet a nyílt levélből: *"Ha a Fejlesztő terhesnek ítéli a Településrendezési szerződés megkötését, akkor visszavonja a HÉSZ kezdeményezési javaslatát. Hátrányt nem lehet okozni Tihanynak (minden kockázatot, költséget lefedő fejlesztői kötelezettség vállalás stb.), ennek nyilvánvalónak kell lennie minden felelőssége tudatában eljáró közreműködőnek és döntéshozónak, aki számára Tihany érdekei érvényesítése és nem a Fejlesztő – HÉSZ folyamat megindításán és lefolytatásán túli - elvárásainak a teljesítése a célja és feladata."*

Tisztelettel előadjuk, hogy a településrendezési szerződés tervezetben nem az szerepel, hogy ha a Társaság *“terhesnek ítéli meg annak megkötését”*, akkor visszavonja a HÉSZ kezdeményezési javaslatát, hanem az, hogy amennyiben a településrendezési szerződés tervezetben foglalt paraméterek maradéktalan betartása mellett történő HÉSZ-módosításra nincs lehetőség -akár szakhatósági, akár főépítési, akár jogszabályban foglalt rendelkezések miatt-, úgy a szerződésben részes felek kötelesek egyeztetni az eljárás további menetéről és amennyiben bármelyik paraméter a Társaság által nem kívánt mértékben módosulna vagy bármelyik paraméter módosítása nem lehetséges a településrendezési szerződés tervezetben foglaltak szerint, úgy a Társaság írásba foglalt kérelmére az Önkormányzat a tervezést leállítja és a HÉSZ-módosításra irányuló eljárást megszünteti/lezárja. Az ezen pontig a tervezéssel és a HÉSZ-módosításra irányuló eljárással addig felmerülő költségeket ezen esetben a Társaság viseli, tehát az Önkormányzatot hátrány vagy kár nem éri. Nem így a Társaságot, amely egy fejlesztésre szánt területen évek óta próbál megfelelni a különböző csoportok által alkotott újabb és újabb módosítási igényeknek és kéréseknek, mely jelentős anyagi terhekkel járt (mind tervezési, mind management oldalról). Ezek tudatában a Társaságot azzal vádolni, hogy ha *“túl terhesnek ítéli meg a településrendezési szerződés megkötését”*, akkor visszavonja a HÉSZ-módosításra irányuló kérelmét alaptalan és önmagában felveti, hogy a nyílt levél megfogalmazója érti és bírja-e a magyar nyelvet, továbbá a településrendezési szerződésben foglaltakat értelmezni képes-e.

“Az eddigi tapasztalataim szerint a közösségért tenni akaró és együttműködő Fejlesztő valamilyen közérdeket szolgáló, a beruházásához kapcsolódó javaslattal is élt volna, pl. létesítene ingyen közparkot a fejlesztés területe terhére és azt ingyenesen átadná az Önkormányzatnak. Ez persze nem elvárás a részemről csak mutatja ezt a megalapozatlan egyensúlytalanságot, amit a tervezet tükröz.

Ezzel szemben a tervezetből az előnyök/hátrányok, kötelezettségek/jogok listázása mellett az körvonalazódik, hogy a saját fejlesztési érdekein túlmenően a tervezői díj kifizetését is ideértve a Fejlesztő alapvetően semmit sem kínál a tihanyiaknak a fejlesztést érintően (csak kötelezettséget), nincs közérdekű kötelezettségvállalása, csak magánérdekű.”

Fentiek alapján ismételten meg kívánjuk jegyezni, hogy a Társaság súlyos, százmilliós nagyságrendű összeget költ az Ingatlanok hulladékmentesítésére, mely mind a polgári jog, mind a Szerződések alapján az Önkormányzat kötelezettsége lenne. Érdekes módon a Tihany-kapujának számító Ingatlanok eddigi látványa nem volt zavaró, azonban egy, az Ingatlanok teljes hulladékmentesítését és területrendezését követően kialakított villapark látványa elborzasztaná az eddig a nagyléptékű beruházás – több száz lakás építése – ellen tiltakozókat. Az Önkormányzat jelentős bevételre tett szert az Ingatlanok értékesítésével, melyet -Társaságunk tudomása szerint - iskolafejlesztésre és felújításra fordított, továbbá a fejlesztés a jövőben jelentős helyi adóbevételeket is generálna.

A településrendezési szerződés alapján amennyiben az Ingatlanok vagy az Ingatlanokból kialakítandó összes telek tulajdonjoga kerül átruházásra (azaz az Ingatlanokat egyben vagy az Ingatlanokból kialakított összes telket értékesíti) harmadik személyre, kizárólag ebben az esetben van lehetőség arra, hogy a településrendezési szerződésbe a Ptk. 6:208 § alapján a Társaság helyébe az új vevő lépjen. Tehát külön-külön történő értékesítés esetén a szerződés-átruházásra nincs lehetőség.

Kérem engedjék meg, hogy a jelen válaszlevél végére hagyjuk az alábbi alaptalan és súlyos, a Társaságra vonatkozóan rendkívül hátrányos tényállításokat:

“Fontos azt is megemlíteni, hogy a Fejlesztő által korábban indított és a hatóság által elutasított korábbi EVD előzetes környezeti hatásvizsgálati eljárás során veszélyes összetevőket tartalmazó hulladék jelenlétét is rögzítette a hatóságnál lévő dokumentáció. Jelenleg hatósági kötelezésre hulladékkezelés folyik a területen, miután a Fejlesztő a korábbi kötelezés ellenére sem szállította el a hulladékot. A T. Jegyző úr, mint helyi környezetvédelmi hatóság remélem kontrollálja a jelenlegi helyzetet. A helyi lakosokat jogos aggodalommal tölti el, hogy a hulladékot nem elszállítják, hanem szétterítik a még nem szennyezett területen, ami országos jelentőségű védett terület egyébként.”

A Társaságot a Kormányhivatal hulladékgazdálkodási hatáskörében eljárva VE/30/07108-3/2023. és VE/30/09705-1/2023 ügyiratszámokon kiadott határozataiban kötelezte a Tihany belterület, 1841/27 hrsz. alatti ingatlanon lévő építési-bontási hulladékok jogszabályi előírásoknak megfelelő kezelésére. A Kormányhivatallal és az Önkormányzattal történt korábbi egyeztetések során kérés volt a Társaság-felé, hogy a munkálatokat lehetőség szerint ne a balatoni üdülő szezonban végezzék, továbbá a hulladékkezelésre jogosult szakcégek kiválasztása és tendereztetése is egy hosszabb időszakot átölelő folyamat volt.

Mindezek után került sor a hulladékmentesítési és hulladékkezelési munkák megkezdésére, mely jelenleg is a vonatkozó jogszabályok maradéktalan betartása mellett történik. A Társaság ennek érdekében számos szakembert bevon a munkálatokba. **A Társaság határozottan visszautasítja, hogy a területen lévő hulladékot bárki is szétterítene a területen, a Társaság elsődleges célja a terület hulladékmentesítése.** Ennek elsődleges módja az ott található, erre alkalmas hulladékok hulladékstátuszának kezeléssel történő megszüntetése, hogy azok helyben felhasználható termékekké váljanak. Ez által jelentős mennyiségű hulladékból, hasznosítással, másodnyersanyag állítható elő, ami a körforgásos gazdasági modell egyik alapvetése. Azon kívül, hogy ezen elv mentén nem csak a törvényi kritériumoknak felelünk meg, de a hazai Országos Hulladékgazdálkodási Terv (OHT) irányelveit is szem előtt tartva az anyagkörforgás megvalósítása, mint a körforgásos gazdaságra vonatkozó uniós cselekvési terv célkitűzésit is teljesíthetjük. Fontos továbbá, hogy a lerakóra történő elszállítás jóval kiterjedtebb környezeti terhelést jelent, mint a helyben történő hasznosítás.

Ezen eljárás nem egyenlő az elterítéssel, a kezeléssel nyert haszonanyag további felhasználásra még nincsenek konkrét tervek. Természetesen a területen található lakossági hulladékot és kis mennyiségű veszélyes hulladékot nem tudjuk helyben hasznosítani. Ezeket a megfelelő engedélyekkel és tapasztalattal rendelkező szakcégeknek adjuk át további kezelésre. Ilyen befogadóhelyek találhatóak Balatonfüzfőn és Inotán is. Társaságunk igyekszik a lehető legközelebb található befogadópontokat választani, ezzel is csökkentve a fuvarozásból származó többlet környezetterhelést.

A feldolgozott hulladékok hulladékstátuszából történő kiminősítéséhez szükséges akkreditált környezetvédelmi mintavételek és laborvizsgálatok elvégzése szintén a Társaság által megbízott független szakértők és szakcégek feladata, melyeket az arra hatáskörrel és illetékességgel rendelkező hatóság ellenőriz. Egyértelmű, hogy amennyiben ezek között van olyan hulladék ami nem felel meg a másodnyersanyagként történő felhasználás kritériumainak, úgy azt az arra befogadási joggal rendelkező hulladéklerakóba szintén vállaljuk elszállíttatni.

A Társaság elemi érdeke, hogy az Ingatlan hulladékmentesítése megtörténjen, hiszen ugyanolyan szavatossági kötelezettség terheli az Ingatlanokból kialakítandó telkek kapcsán, amilyen az Önkormányzatot terheli a Társasággal kapcsolatban. Ezzel szemben

valótlanul azt állítani, hogy a tárgybeli területen a hulladékok szétterítése folyik az eddig még nem szennyezett területekre egy országosan védett területen – súlyosan sérti a Társaság jó hírnevét és abszolút nem felel meg a valóságnak.

Budapest, 2024. február 29.

Tisztelettel:



Félsziget Resort Kft.

képviseli: dr. Futó Péter György és dr. Nyíri Viktor Dávid ügyvezetők együttesen