



SOMOGY VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

**KÖZLEMÉNY**

**környezetvédelmi hatósági eljárás megindulásáról**

**Az ügy tárgya:** A Vadrózsa Tréning Kft., Balatonszemes, 695/6 és 695/7 hrsz. alatti ingatlanokon tervezett „VADVIRÁG” lakóközösség megvalósítására vonatkozó előzetes vizsgálati eljárása

**Az ügy ügyiratszám:** SO/KTHF/01766/2024.

**Az eljárás megindulásának napja:** 2024.02.08.

**Az ügyintézési határidő:** Az eljárás megindulásától számított 45 nap

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 50. § (5) bekezdése értelmében az ügyintézési határidőbe nem számít be az eljárás felfüggesztésének, szünetelésének időtartama.

**Az ügyintéző neve és elérhetősége:**

Jágerné Cserti Ildikó e-mail: [kornyeztvedelem@somogy.gov.hu](mailto:kornyeztvedelem@somogy.gov.hu)  
telefonszám: 82/795-979

**A tervezett beruházás, tevékenység jogszabály szerinti megjelölése:**

A Somogy Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi Osztály (a továbbiakban: Kormányhivatal) a kérelem alapján és a dokumentációt áttanulmányozva megállapította, hogy a tervezett tevékenység a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) **3. számú melléklet 128. a) pontja** [Egyéb, az 1–127/A. pontba nem tartozó építmény vagy építményegyüttes beépített vagy beépítésre szánt területen, **2 ha területfoglalástól**] alapján előzetes vizsgálat, és a Kormányhivatal döntésétől függően környezeti hatásvizsgálat köteles.

**A Kérelmező neve, székhelye:**

**Vadrózsa Tréning Kft.** 8624 Balatonszárszó, Dózsa György utca 105. (a továbbiakban: Kérelmező)

**A tervezett beruházás célja, a tervezett tevékenység jellemzői:**

A beruházás célja: a „VADVIRÁG” lakóközösség megvalósítása.

A beruházás megvalósításával egy lakópark kialakítását tervezik, parkolókkal, belső utakkal, hidakkal és az épületek között kialakításra kerülő belső tóval, amely csatlakozna a Balaton vízfelszínéhez. A tó

fölött kialakításra kerülő híd alatt a belső tónak függőleges partfalmegtámasztás készülne (monolit vasbeton támfal). Szolgáltatásokkal kiegészített lakóterület kerülne kialakításra.

A tervezés főbb irányelvei:

- lakóépületek megvalósítása, különböző méretű és lakásszámú lakásokkal
- sok zöldfelülettel rendelkező környezet kialakítása
- átlátható, szellős épülettömegek elhelyezése
- rendezett kert
- környezetbarát elemek

A tervezett belső tavat az épületek között, a Balatonhoz csatlakoztatva, a Balaton vízszintjével megegyező magasságú vízfelülettel, nádassal és a helyi ökoszisztémába illeszkedő növényvilággal tervezik megvalósítani. A belső tó felett keményfa szerkezetű hidak biztosítanak a gyalogos és gépjármű közlekedést.

A belső tó kialakításának célja:

Vizes élőhely kialakításával természetközeli környezet megvalósítása, ami jóléti és esztétikai funkciót is betölt. A területen keletkező csapadékvíz befogadója (a burkolt parkoló felületekről lefolyó csapadékvíz előzetes tisztítása után). A belső zöldfelületek öntözése. Mivel kialakítása folytán közvetlen kapcsolatba kerülne a Balatonnal, ívóhelyként, télen veremelő és telelő helyként szolgálhat.

A belső tó tervezett vízfelszíne: 6.300 m<sup>2</sup>

Terepszint alatti építmény az 'A' épületben valósulna meg, egy közösségi kamra formájában.

A Balatonhoz közelebbi épületek a tervek alapján szorosabb egységet alkotnak, földszint + 1 emelet kialakításúak, egységes arculattal és anyaghasználattal.

A megvalósítás több ütemben tervezett.

### **A tevékenység helye és területigénye:**

A tárgyi ingatlan: Balatonszemes, 695/6 hrsz. és 695/7 hrsz.

A beruházással érintett terület korábban Vadvirág kempingként üzemelt, Balatonlelle és Balatonszemes közötti szakaszon található, a Balaton medrének mesterséges feltöltődésével hozták létre. A kemping jelenlegi területe a tó medrébe nyúlik. A területet üdülési célokra hasznosították.

A tervezési területet északról a Balaton, keletről a 695/5 hrsz. alatti telek, nyugatról a 695/2, 695/3, 697/4 hrsz. alatti telkek, délről pedig a Lellei út határolják.

A beruházással érintett területet az utca felől kerítés veszi körül. A telek teljesen közművesített.

A tárgyi ingatlan teljes területének nagysága:

695/6 hrsz. 2 ha (kivett üdülőépület (4db) és udvar)

695/7 hrsz. 3,0747 ha (kivett udvar)

Az érintett ingatlanok tulajdonosa a Kérelmező.

Az érintett terület besorolása: Vt9 – településközponti vegyes terület.

A környező területek között településközponti vegyes, közlekedési terület és üdülőterület besorolású területek találhatóak.

A Balaton melletti 30 méteres parti sáv szabadon marad, ide épületet nem terveztek. Ennek a parti sávnak a Balatontól mért 25 m- es része Kbst – beépítésre nem szánt terület.

**A tervezett tevékenység hatásterülete, az érintett települések:**

A tervezett tevékenység hatásterülete **Balatonszemes** területét érinti.

**Az érintettek a kérelembe és annak mellékleteibe** a Kormányhivatal ügyfélszolgálatán ügyfélfogadási időben, illetve a tevékenység telepítési helye szerinti település jegyzőjénél előre egyeztetett időpontban **betekinthetnek**. A betekintés módjáról a Kormányhivatalnál vagy a jegyzőnél lehet részletes felvilágosítást kapni.

**A Kormányhivatal a kérelmet és mellékleteit elektronikus úton teszi közzé**, melyek elérési helye:

[https://filr.kh.gov.hu/filr/public-link/file-download/8a4880ee8d30a9ec018dac337e1126fe/157530/-4312013680324159846/1766\\_Vadr%C3%B3zsa%20Tr%C3%A9ning%20Kft%20Bszemes\\_lak%C3%B3park\\_EV.zip](https://filr.kh.gov.hu/filr/public-link/file-download/8a4880ee8d30a9ec018dac337e1126fe/157530/-4312013680324159846/1766_Vadr%C3%B3zsa%20Tr%C3%A9ning%20Kft%20Bszemes_lak%C3%B3park_EV.zip)

**A konkrét ügyben a R. 5. § (2) bekezdése alapján a Kormányhivatal lehetséges döntései:**

- ha az előzetes vizsgálat során a tevékenységek környezetvédelmi engedélyezését **kizáró ok merül fel**, határozatában e tény rögzítése mellett megállapítja, hogy az adott tevékenységek kérelem szerinti megvalósítására engedély nem adható;
- **ha a tervezett tevékenység a településrendezési tervvel nincs összhangban**, azonban az összhang legkésőbb a tervezett tevékenységhez szükséges létesítési, építési engedély iránti kérelem benyújtásáig megteremthető, ezt a lehetőséget rögzíti és előírja, hogy a kizáró okot a létesítési, építési engedély kiadására jogosult hatóság döntéséig meg kell szüntetni;
- amennyiben – az előzetes vizsgálat eredményeként – a tervezett tevékenységek megvalósításából **jelentős környezeti hatások származhatnak**, határozatban állapítja meg a benyújtandó környezeti hatástanulmány tartalmi követelményeit;
- ha nem feltételezhető jelentős környezeti hatás, és a tevékenység a R. 2. számú melléklet hatálya alá sem tartozik, tájékoztatást ad arról, hogy a tevékenység mely - a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Kvt.) 66. §-ának (1) bekezdése e) pontja szerinti - egyéb engedélyek birtokában kezdhető meg.
- ha valamely Natura 2000 területre jelentős környezeti hatás várható, a környezeti hatástanulmány tartalmi követelményeit az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló jogszabályban a hatásbecslési dokumentáció tartalmát meghatározó előírások figyelembevételével írja elő.

A Kormányhivatal a **közlemény közzétételével egyidejűleg** megküldi a közleményt, a kérelmet és mellékleteit a tevékenység telepítési helye szerinti település, és a feltételezeten érintett települések jegyzőjének a közleményt, aki haladéktalanul, de legkésőbb **öt napon** belül gondoskodik a közlemény közterületen, és a helyben szokásos egyéb módon történő közhírré tételéről.

**A Kormányhivatal felhívja az ügyben érintettek figyelmét,** hogy a telepítés helyével kapcsolatos kizáró okokra, a környezeti hatásvizsgálat szükségességére, illetve a környezeti hatástanulmány, valamint az egységes környezethasználati engedélyezési dokumentáció tartalmára vonatkozóan a **közlemény megjelenését követő huszonegy napon belül közvetlenül a Kormányhivatalhoz észrevételt lehet tenni.**

A Kormányhivatal a közleményt a honlapján (<https://www.kormanyhivatal.hu/hu/somogy/hirdetmenyek1>) **2024. február 15. napján teszi közzé.**