



SOMOGY VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: SO/KTHF/01766-42/2024.  
Ügyintézők: Berki Mónika, dr. Márki Mirella  
Telefonszám: 82/795-984, 82/795-981

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

KÜJ: 104 553 208  
KTJ: 103 249 963

### HATÁROZAT

A **Vadrózsa Tréning Kft.** (8624 Balatonszárszó, Dózsa György utca 105., a továbbiakban: Környezethasználó) meghatalmazása alapján a **NaturARCH Házépítő Építőipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.** (9700 Szombathely, Horváth Boldizsár körút 9. a továbbiakban: Meghatalmazott) által benyújtott kérelem és előzetes vizsgálati dokumentáció alapján lefolytatott **előzetes vizsgálat lezárásaként**

**megállapítom,**

hogy a Balatonszemes, 695/6 és 695/7 hrsz. alatti ingatlanokon tervezett „VADVIRÁG” lakóközösség mindkét vizsgálni kért változatával kapcsolatban

**kizáró ok merült fel.**

**ezért a tervezett tevékenység kérelem szerinti megvalósítására engedély nem adható.**

I.

#### A közreműködő szakhatóság állásfoglalása

1. A **Baranya Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság** (a továbbiakban: Vízügyi Hatóság) a 35200/3769-1/2024. ált. számú vízügyi és vízvédelmi szakhatósági állásfoglalását az alábbiak szerint adta meg:

*„A tárgyi ügyben vízügyi és vízvédelmi szakkérdést vizsgáltam. Az előzetes vizsgálati dokumentáció alapján a Balatonszemes 695/6 és 695/7 hrsz. alatti ingatlanokon tervezett „Vadvirág” lakóközösség*

Somogy Vármegyei Körmányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi Osztály  
7400 Kaposvár, Nagy Imre tér 1. Telefon: 82/795-987 Fax: -

e-mail: [kornyeztvedelem@somogy.gov.hu](mailto:kornyeztvedelem@somogy.gov.hu) Honlap: <https://kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/somogy>

Hivatali kapu rövid neve: SMKHKJHKTO KRID: 748078989

E-papír: <https://epapir.gov.hu>→Kormányhivatali ügyek→Környezet- és természetvédelmi feladatok→Somogy Vármegyei Körmányhivatal

*megvalósításával kapcsolatban **kizáró ok nem merült fel**, a tevékenység eredményeként **jelentős hatások nem várhatók**. A hatáskörömbé tartozó szakkérdések vonatkozásában **környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatását nem tartom szükségesnek**.*

*A tervezett beavatkozáshoz kapcsolódó vízimunkák végzése és vízállásmentések megépítése vízjogi létesítési engedély alapján történhet.”*

## II.

### Egyéb rendelkezések

Az eljárás során a Környezethasználó által megfizetett igazgatási szolgáltatási díjon felül egyéb eljárási költség nem merült fel, ezért annak megállapításáról és viseléséről a területi környezetvédelmi hatáskörben eljáró Somogy Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi Osztály (a továbbiakban: Kormányhivatal) nem rendelkezett.

**Jelen döntés ellen annak közlésétől számított 15 napon belül** a környezetvédelmi hatósági ügyekért felelős helyettes államtitkárhoz (1117 Budapest, Október huszonharmadika u. 18.) – mint másodfokú hatósághoz – címzett, de a Kormányhivatalnál előterjesztett **fellebbezéssel lehet élni**.

*A fellebbezést az elektronikus ügyintézésre köteles fél - többek között a jogi képviselővel eljáró fél és a belföldi székhelyű gazdálkodó szervezet - kizárólag elektronikus úton terjesztheti elő. Természetes személyek a fellebbezést írásban postai úton, vagy személyesen is előterjeszthetik, amennyiben a kapcsolattartás formájaként nem a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény (a továbbiakban: Dáptv.) szerinti elektronikus utat választják. A fellebbezés e-mail útján nem terjeszthető elő!*

*Ha a hatóság a döntést nem nyilvánította azonnal végrehajthatónak, a fellebbezésnek a döntés végrehajtására halasztó hatálya van.*

*Fellebbezni csak jelen döntésre vonatkozóan, tartalmilag azzal közvetlenül összefüggő okból, illetve csak jelen döntésből közvetlenül adódó jog- vagy érdeksérelemre hivatkozva lehet. A fellebbezést indokolni kell. A fellebbezésben csak olyan új tényre lehet hivatkozni, amelyről az elsőfokú eljárásban az ügyfélnek nem volt tudomása, vagy arra önhibáján kívül eső ok miatt nem hivatkozott.*

*A fellebbezésre jogosult a fellebbezési határidőn belül a fellebbezési jogáról lemondhat. A fellebbezési jogról történő lemondás nem vonható vissza.*

A **fellebbezés illetéke 5.000 forint**, melyet a Somogy Vármegyei Kormányhivatal Magyar Államkincstárnál vezetett SMKH Környezet- és Természetvédelem megnevezésű 10039007-00299688-38100004 számú előirányzat-felhasználási számlájára kell megfizetni. Banki átutalás esetén a közlemény rovatban fel kell tüntetni a jelen döntés iktatószámát, és az átutalási megbízást vagy annak hiteles másolatát a Kormányhivatal részére meg kell küldeni.

## INDOKOLÁS

A Környezethasználó képviselőjében eljáró Meghatalmazott 2024. július 17. napján a tárgyi ügyben előzetes vizsgálati eljárás iránti kérelmet nyújtott be a Kormányhivatalhoz. Kérelméhez mellékelte a HORTUM Tervező és Mérnöktanácsadói Kft. (8900 Zalaegerszeg, Platán sor 19/B 2/1) által elkészített K-407/2023 tervszámú előzetes vizsgálati dokumentációt.

A 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 Környezethasználó az előzetes vizsgálati dokumentációt elkészítő szakértők – a jogszabály tartalmi követelményeinek megfelelő részzakterületek szerinti – szakértői jogosultságát igazolta.

A kérelmezett eljárásért a Környezethasználónak a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági eljárások igazgatási szolgáltatási díjairól szóló 14/2015. (III. 31.) FM rendelet 1. sz. mellékletének 35. pontja alapján 250.000 forint összegű igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetni. A Környezethasználó az eljárás igazgatási szolgáltatási díját 2024. augusztus 13. napján megfizette.

A Kormányhivatal az érdemi döntéshozatal érdekében a SO/KTHF/01766-11/2024. és a SO/KTHF/01766-32/2024. iktatószámú végzésekben hiánypótlás teljesítésére hívta fel a Környezethasználót, aki hiánypótlási kötelezettségét 2024. augusztus 15., valamint 2024. szeptember 24. napján teljesítette.

A Kormányhivatal SO/KTHF/01766-33/2024. iktatószámú végzésében megállapította, hogy a tárgyi ügyben folyamatban lévő előzetes vizsgálati eljárás összetettségére, egyedi jellemzőire figyelemmel indokolt a határidő meghosszabbítása, így a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Kvt.) 67. § (2) bekezdése alapján az ügyintézési határidőt hatvan nappal meghosszabbította.

A Kormányhivatal a kérelem és az előzetes vizsgálati dokumentáció benyújtását követően a R. 3. § (3) bekezdése értelmében a hivatalában és a honlapján közhírré tette az eljárásról szóló közleményt, a R. 3. § (4) bekezdése alapján a vonatkozó iratokat – közhírré tétel céljából – megküldte a tervezett tevékenység helye szerint illetékes jegyzőnek.

A **Balatonszemesi Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője** (a továbbiakban: Jegyző) arról tájékoztatta a Kormányhivatalt, hogy az eljárás megindulásáról szóló közleményt 2024. július 29. napján Balatonszemes község önkormányzatának épületén belül a faliújságra, 2024. július 30. napján az önkormányzat épületének környékén lévő hirdetőtáblákra és Balatonszemes község weboldalán közhírré tette. A közlemény kiegészítését a hivatkozott helyszíneken 2024. szeptember 3. napján közzé tette.

A R. 1.§ (6b) bekezdése alapján az előzetes vizsgálati eljárásban **a tevékenység telepítési helye szerinti település önkormányzata ügyfélnek minősül, aki a környezetvédelmi hatóság által megküldött kérelem és mellékletei tekintetében a kézhezvételtől számított 15 napon belül nyilatkozhat.**

Somogy Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi Osztály  
7400 Kaposvár, Nagy Imre tér 1. Telefon: 82/795-987 Fax: -

e-mail: [kornyezetvedelem@somogy.gov.hu](mailto:kornyezetvedelem@somogy.gov.hu) Honlap: <https://komanyhivatalok.hu/komanyhivatalok/somogy>

Hivatali kapu rövid neve: SMKHKJHKTO KRID: 748078989

E-papír: <https://epapir.gov.hu>→Kormányhivatali ügyek→Környezet- és természetvédelmi feladatok→Somogy Vármegyei Kormányhivatal

A fentiekre tekintettel a Kormányhivatal a SO/KTHF/01766-10/2024. iktatószámú végzésében (a továbbiakban: Végzés) értesítette a tárgyi eljárás megindulásáról Balatonszemes Község Önkormányzatát (a továbbiakban: Önkormányzat).

Az Önkormányzat a Végzést – a letöltési igazolás tanúsága szerint – 2024. július 25. napján átvette, azonban nyilatkozattételi jogával nem élt.

A Kormányhivatal – figyelemmel az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban Ákr.) 55. § (1) bekezdésében foglaltakra – az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 1. § (1) bekezdése és az 1. melléklet 9. táblázat 2. és 3. pontja alapján a vízügyi és vízvédelmi szakkérdésekben a területileg illetékes vízügyi hatóságot szakhatóságként megkereste.

A **Vízügyi Hatóság** a 35200/3769-1/2024. ált. számú vízügyi és vízvédelmi szakhatósági állásfoglalását a rendelkező rész szerint megadta, és az alábbiak szerint indokolta:

*„Az Osztály – 2024. augusztus 14. napján – a tárgyi ügyben SO/KTHF/01766-18/2024. számon megkereste az Igazgatóságot szakhatósági állásfoglalás megadása céljából.*

*Az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. melléklet 9. táblázat 2. és 3. pontjai alapján előzetes vizsgálati eljárásban vízvédelmi szakhatósági hatáskörben vizsgálendő szakkérdés annak elbírálása, hogy a tevékenység vízellátása, a keletkező csapadék- és szennyvíz elvezetése, a szennyvíz tisztítása biztosított-e, vízbázis védőterületére, védőidomára, jogszabályban, illetve határozatban meghatározott előírások érvényesíthetők-e, a tevékenység az árvíz és a jég levonulására, a mederfenntartásra milyen hatást gyakorol, valamint hogy a tevékenység kapcsán a felszíni és felszín alatti vizek minősége, mennyisége védelmére és állapotromlására vonatkozó jogszabályban, illetve határozatban meghatározott előírások érvényesíthetők-e.*

*A szakhatósági megkeresésben az Osztály megadta a HORTUM Tervező és Mérnök-tanácsadói Kft. (8900 Zalaegerszeg, Platán sor 19/B. 2/1.) által K-407/2023. tervszámon elkészített előzetes vizsgálati dokumentáció elektronikus elérési útvonalát.*

*A szakhatósági megkeresés mellékleteként megküldött dokumentumok és a rendelkezésre álló adatok alapján a fent hivatkozott szakkérdések tekintetében az alábbiakat állapítottam meg:*

*Kérelmező a Balatonszemes 695/6 és 695/7 hrsz.-ú ingatlanokon 8 különböző lakóépület megvalósítását tervezi, melyek méretükben és lakásszámukban is eltérők lesznek.*

*Az ingatlan a meglévő vízellátó és szennyvízelvezető hálózathoz csatlakozik.*

*A tiszta csapadékvizeket a telken belül újonnan létesülő tóban vezetik. A burkolt felületeken és a parkoló területén keletkező csapadékvizek befogadóba vezetéséhez 48x48 cm belső átmérőjű víznyelő aknákat építenek. Az aknákból Bárczy-féle csatornaszemszűrő kerül elhelyezésre.*

*A tervezett vizes élőhely a befogadója a tiszta-, valamint a parkolók felületéről összegyűjtött, olajfóga műtárggyal tisztított csapadékvizeknek. A zöldfelületek öntözését a tóból kívánják megoldani.*

*A tervezett tevékenység a felszíni és felszín alatti vizek védelme szempontjából megfelelő, a felszín alatti vizekre nem gyakorol kedvezőtlen hatást. A felszíni alatti vízre csak időlegesen, a kivitelezés során okozhat kedvezőtlen hatást. A tervezett tevékenység a vízbázis védőterületének jogszabályban vagy hatósági határozatban előírt követelményeit nem sértik.*

*A tervezett létesítmények a vizek lefolyására, az árvíz és a jég levonulására, a mederfenntartásra nem gyakorolnak hatást.*

*A nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 83/2014 Korm. r.) 2. § (1) bekezdése szerint a vizek és a közcélú vízellátási létesítmények kezelésére jogosult és köteles személyek a vizek és közcélú vízellátási létesítmények mentén az azokkal kapcsolatos vízgazdálkodási szakfeladataik ellátására, a meder megközelítésére az e rendeletben meghatározott szélességig terjedő parti sávot használhatnak. A 83/2014 Korm. r. 2. § (3) bekezdés (b) pontja alapján a parti sáv szélessége a partvonalától számított 6 méterig tart.*

*Az érintett terület a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet szerint felszín alatti víz állapota szempontjából „fokozottan érzékeny” kategóriába tartozik.*

*Felhívom a figyelmet, hogy a tervezett vízimunkák végzése és vízellátási létesítmények megvalósítása előtt a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) alapján vízjogi létesítési engedélyt kell kérni Igazgatóságunktól.*

*Balatonszemes település a Magyarországi és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: 2018. évi CXXXIX. tv.) 1/2. melléklete alapján a Balaton Kiemelt Üdülőkörzethez tartozik.*

*A 2018. évi CXXXIX. tv. 54. § (2) pontja alapján a tisztítatlan szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet településeinek teljes közigazgatási területén tilos.*

*A rendelkezésemre álló iratok érdemi vizsgálatát követően a fenti jogszabályi hivatkozásokat, valamint a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet és a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet figyelembe véve a rendelkezés részben foglaltak szerint döntöttem.*

*Jelen szakhatósági állásfoglalást az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 55. §-a (1), (2), (3) és (5) bekezdése alapján adtam.*

*A szakhatósági állásfoglalás elleni önálló jogorvoslati lehetőséget az Ákr. 55. § (4) bekezdése zárja ki.*

*Vízügyi hatáskörömet a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése, vízvédelmi hatáskörömet a vízvédelmi hatáskörét a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 66/A §-a és a vízügyi igazgatási és vízügyi, valamint a vízvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 223/2014. (IX.4.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 10. § (1) és (3) bekezdése, vízügyi és vízvédelmi illetékességemet a Korm. rendelet 10. § (2) bekezdése, valamint a 2. számú melléklet 5. pontja állapítja meg.”*

”

Somogy Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi Osztály  
7400 Kaposvár, Nagy Imre tér 1. Telefon: 82/795-987 Fax: -

e-mail: [kornyeztvedelem@somogy.gov.hu](mailto:kornyeztvedelem@somogy.gov.hu) Honlap: <https://komanyhivatalok.hu/komanyhivatalok/somogy>

Hivatali kapu rövid neve: SMKHKJHKTO KRID: 748078989

E-papír: <https://epapir.gov.hu>→Kormányhivatali ügyek→Környezet- és természetvédelmi feladatok→Somogy Vármegyei Kormányhivatal

A Kormányhivatal a SO/KTHF/01766-31/2024. iktatószámú végzésében az Ákr. 25. § (1) bekezdésének b) pontja alapján - a Balatonnal közvetlen összeköttetésben lévő belső tó változattal kapcsolatban - megkereste a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztályát (a továbbiakban: Veszprém Vármegyei Kormányhivatal) mint a hatásviseelő terület szerint illetékességgel rendelkező területi környezetvédelmi hatóságot, a hatásviseelő területre vonatkozó nyilatkozat megtétele iránt. A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal VE/30/08347-2/2024. ügyiratszámom az alábbi nyilatkozatot tette:

### *„ I. Környezetvédelem*

#### *Levegőtisztaság-védelmi vélemény:*

*A beruházással érintett Balatonszemes település a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet 1. számú melléklete szerinti „Az ország többi területe” légszennyezettségi zónába tartozik.*

*A beruházás során a Balatonszemes, 695/7 és 695/6 hrsz. alatti ingatlanokon az A-S jelű épületekben összesen 161 lakás, valamint a megfelelő minőségű lakhatási feltételek biztosítása érdekében a kapcsolódó kiszolgáló funkciók kialakítását tervezik. A lakások kialakítása során törekedtek a megújuló energia minél nagyobb mértékű hasznosítására (napelem, hőszivattyú). A terület megközelítése mind autóval, mind gyalogosan a dél nyugati sarokban már meglévő, átéptendő - kapubehajtón keresztül történik, ezen keresztül lehet bejutni a terepszinten kialakítandó 205 db parkolóhelyre. A területen belüli közlekedésre aszfalt burkolatú, vegyes használatú utakat terveztek, melyek összekötik az egyes épületeket, valamint azokon a kialakított parkolókból lehet eljutni az épületekhez. A belső utakon mindenhol megengedett lesz a kétirányú közlekedés, de csak egy 3 méter széles sáv + kétoldalt 50-50 cm-s sáv lesz burkolt.*

*A teljes beruházás 2024 től kezdődően, mintegy három év alatt valósulna meg. Az utolsó ütem megvalósulása tehető 2027. évre. A tó megvalósítása az első ütem keretében tervezett, mintegy 1,5 hónap időtartam alatt.*

#### *Kivitelezés alatt várható hatások*

*Az építési tevékenység tervezett időtartama >1év. Az építkezés során az alábbi fázisok különíthetők el: a) humuszmentés és tereprendezés, valamint mélyépítési munkák; b) magasépítés és gépészeti berendezések telepítése.*

*A telepítés során naponta általában mintegy 5 nehéz tehergépjármű elhaladásával számolnak. A nagyobb számú szállítási forgalom a tó kialakításához kapcsolódik.*

*A Dokumentációt áttanulmányozva megállapítottam, hogy az építési munkák során a munkagépek, szállító járművek légszennyező anyag kibocsátása, valamint a tevékenységhez (földmunkákhoz) kapcsolódó diffúz porképződés jelent levegőterhelést a környezet számára. A levegőminőségre gyakorolt hatásuk átmeneti, amely az építés helyének közvetlen környezetében jelentkezik.*

*A létesítés során kialakuló legnagyobb hatásterület – Dokumentációban bemutatott számítások alapján – a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII.23.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Levr.) 2. § 12. pontja szerint számítva a munkaterülettől számított 19 méter. A Dokumentációban szereplő, az építésre vonatkozó összesített hatásterületet bemutató térképi ábrázolás szerint a levegőtisztaság-védelmi hatásterület érinti a Balaton vízfelületét.*

*Normál üzemben releváns hatásként a légszennyező anyagok kiülepedését kell megemlíteni.*

*A kivitelezési tevékenységet csak megfelelő műszaki állapotú, a környezetvédelmi előírásokat kielégítő, az elérhető legjobb technikának megfelelő gépekkel és járművekkel lehet végezni. A kivitelezés során gondoskodni kell a kiporzás, mint diffúz forrás kialakulásának megakadályozásáról tekintettel a Levr. 4. §-ára, melyre vonatkozóan az 1. pontban tettem javaslatot továbbtervezési szempontból.*

*Ugyanakkor a tervezési terület megközelítése gépjárművel a DNY-i sarokban már meglévő, átépítendő kapubehajtón keresztül történik, mely a területtől É-ra lévő Balatontól messzebb helyezkedik el. Valamint a Dokumentáció szerint a tervezés során alapvető szempont volt a Balaton melletti 30 m-es parti sáv szabadon hagyása, ahová épületet nem helyeztek el, így a kivitelezési munkálatok jellemzően nem közvetlenül a parti sávon történnek.*

*A fentiek alapján a kivitelezési tevékenység a fenti továbbtervezési szempont figyelembevételével a levegővédelmi követelményeknek megfelel.*

*Üzemelés alatt várható hatások.*

*A beruházás megvalósulását követően az üzemelés alatt a hőtermeléshez kapcsolódó kibocsátások, valamint a forgalomból eredő kibocsátások jelentkeznek.*

*A hőtermeléshez kapcsolódóan 3 db gázkazán, valamint egy darab tartalék funkcióval rendelkező faelgázosító kazán tervezett, melyeknél a számítások szerint a maximális hatótávolság 50 m. Mivel a kazánok a tervezési terület DNY-i részén lévő G épület kazánházában kerülnek telepítésre, így várhatóan nincsenek hatással a Balaton területére.*

*Üzemeltetés alatti járműforgalom: A lakóközösség működése során elsősorban személygépjármű forgalom jelentkezik, ami a parkolók számából adódóan mintegy 200 db személygépjármű napi mozgását jelenti. Szállítási forgalom rendszeres jelleggel (pl. hetente) a hulladékszállítás, illetve esetenként (tűzelőanyag szállítás) jelentkezik, ilyenkor egy egy nehéz tehergépjárművel - kell számolni naponta.*

*Összeségében az üzemeltetés során a vonatkozó előírások betartásával a jelentős környezetterhelés, illetve a szennyezés kizárható.*

*Hatások a felhagyás alatt:*

*A felhagyás esetén – melynek valószínűsége csekély – az építmények elbontásra kerülnek, melynek során a létesítéshez hasonló, azzal nagyságrendileg megegyező levegőterhelésre lehet számítani.*

*Havária:*

*Az alkalmazott technológiák esetében az extrém levegőterhelést okozó rendkívüli esetek valószínűsége csekély. A veszélyek elhárításának egyik alapvető tényezője a megelőzés, preventív intézkedések foganatosítása.*

*A tervezett tevékenység a rendelkezésre álló adatok alapján levegőtisztaság-védelmi szempontból nem gyakorol jelentős hatást a környezetre, ezért környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása levegőtisztaság-védelmi szempontból nem indokolt.*

*A Dokumentációkban foglaltak alapján, a Levr. 4. §-a és a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Kvt.) 6. § (1) bekezdésében szereplő elővigyázatosság, valamint megelőzés alapelve szerint kérem a határozatban az alábbi továbbtervezési szempontok szerepeltetését:*

*1. A kivitelezési tevékenységet csak megfelelő műszaki állapotú, a környezetvédelmi előírásokat kielégítő, az elérhető legjobb technikának megfelelő gépekkel és járművekkel lehet végezni. A kivitelezés során gondoskodni kell a kiporzás, mint diffúz forrás kialakulásának megakadályozásáról.*

*Zaj- és rezgésvédelmi vélemény:*

*A beruházással érintett ingatlanok a Balatonszemes, 695/7 hrsz. (kivett udvar) és a 695/6 hrsz. (kivett üdülőépület és udvar) alatti ingatlanok, az érintett terület besorolása Vt9 – településközponti vegyes terület.*

*A tervezési területet É-ről a Balaton, K-ről a 695/5 helyrajzi számú telek, Ny-ről 695/2, 695/3, 697/4 helyrajzi számú telek, D-ről pedig a Lellei út határolja. A Kormányhivatal különös illetékessége az É-ra lévő Balaton meder területe (vízgazdálkodási terület (V)) vonatkozásában áll fenn.*

*Létesítés fázis:*

*A kivitelezés során a munkagépek mozgása és a szállítási forgalom fog várhatóan jelentősebb zajterhelést okozni. Az építési munkálatok nappali időszakban tervezettek, a várható időtartama több mint 1 év. Az épületek alatt mélyalapozás (cölöpalapozás) készül, tekintettel arra, hogy a Balaton nagyon közel van, illetve arra, hogy maga a terület a Balatonba készített utólagos feltöltés és így nem rendelkezik értékelhető teherbíró talajrétegekkel a felszín közelében.*

*Az anyagszállítás általában a meglévő közutakon, vasútvonalakon történik, és megfelelő szervezéssel, útvonal választással, éjszakai szállítás, éjszakai építés elkerülésével jelentős zajnövekedésre nem kell számítani.*

*A környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Zajr.) 12. §-a szerint a kivitelező a zaj- és rezgésvédelmi követelményeket az építőipari tevékenység ideje alatt köteles betartani, valamint a Zajr. 3. § (1) bekezdése értelmében tilos a védendő környezetben veszélyes mértékű zajt vagy rezgés okozni.*

*A Dokumentációban az építkezés zajvédelmi hatásterülete számítások alapján bemutatásra került. A hatásterületen védendő ingatlanok találhatóak, ugyanakkor a Balaton, mint vízgazdálkodási terület (V) a Zajr. 2. § p) pontja szerint nem védendő terület.*

Somogy Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi Osztály  
7400 Kaposvár, Nagy Imre tér 1. Telefon: 82/795-987 Fax: -

e-mail: [kornyeztvedelem@somogy.gov.hu](mailto:kornyeztvedelem@somogy.gov.hu) Honlap: <https://komanyhivatalok.hu/komanyhivatalok/somogy>

Hivatali kapu rövid neve: SMKHKJHKTO KRID: 748078989

E-papír: <https://epapir.gov.hu>→Kormányhivatali ügyek→Környezet- és természetvédelmi feladatok→Somogy Vármegyei Kormányhivatal



**Üzemelés fázis:**

A tervezett épületekben jelentős zajjal járó tevékenység nem várható. Az épülethez kapcsolódóan a szabadban létesítendő zajforrások hangteljesítmény szintje számottevően magasabb, mint az épületek belső tereiben elhelyezésre kerülő berendezések (pl. elszívók, kazánok) diffúz hangnyomásszintjéből eredő homlokzati (sugárzó felület) zaj, ezért a Dokumentáció a külső zajforrásokból eredő zajterhelést vizsgálta. A G épületbe tervezett hőtermelő egység egy hibrid rendszer, mely több opcionális lehetőséget kínál, a hőtermelő egység fő eleme egy víz víz hőszivattyú, amely - két fűtő kútból fog működni (termelő és nyelő). A számítások szerint a hűtési/fűtési technológia hatásterülete a zajforrástól számított 55 m.

A forgalomból adódó zajforrás esetén a hatástávolság az utak közvetlen környezete. A belső tó időszakos karbantartása maximum egy kotrógép és teherautó, vagy egy speciális úszó-kotró/tisztítógép alkalmazásával megoldható.

Ugyanakkor szintén elmondható, hogy a Zajr. 2. § p) pontja szerint a Balaton, mint vízgazdálkodási terület (V) nem védendő terület.

**Hatások a felhagyás alatt:**

A felhagyás esetén – melynek valószínűsége csekély – az építmények elbontásra kerülnek, melynek során a bontási munkálatok, és az ahhoz kapcsolódó szállítási műveletek zajkibocsátására lehet számítani.

A tervezett tevékenység a rendelkezésre álló adatok alapján zajvédelmi szempontból nem gyakorol jelentős hatást a környezetre, ezért környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása zajvédelmi szempontból nem indokolt.

**Földtani közeg védelmi vélemény:**

A Dokumentáció részét képező Natura 2000 hatásbecslési dokumentáció szerint az építés során a Balaton tömederben a kőszórás a két csatlakozási pontnál megbontásra kerül, valamint a kőszórást befordítják a torkolati szakaszon, épített partvédmű nem kerül kialakításra.

A Dokumentáció szerint a munkagépek tankolása és esetleges szervizelése a munkaterületen kívül, a környezetvédelmi előírásoknak megfelelő telephelyen fog történni. A megvalósítás várhatóan nem lesz kedvezőtlen hatással a mederüledékre, mint földtani közegre.

A tervezett üzemelés, fenntartás normál üzemi körülmények között földtani közeg szennyezést nem idézhet elő. A Balatonhoz közvetlen vízkapcsolattal csatlakozó belső tóba a szilárd felületekről, ahol a szennyezés előfordulása nem kizárható (parkolók), előtisztító műtárgyon (olajfogó) keresztül juthat az előtisztított csapadékvíz.

A mederüledék szennyezése havária eseményből származhat, mely esetben azonnali kárelhárítással meg kell tenni a szükséges intézkedéseket, meg kell akadályozni a további szennyezést, a terjedést.

**Éghajlatvédelmi szempontú vélemény:**

A Dokumentáció szerint a beruházás az éghajlatváltozás által potenciálisan befolyásolt projekt, ezért a projekt sérülékenységi elemzésének elvégzése és a projekt klímabiztossá tétele szükséges.

Somogy Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi Osztály  
7400 Kaposvár, Nagy Imre tér 1. Telefon: 82/795-987 Fax: -

e-mail: [kornyeztvedelem@somogy.gov.hu](mailto:kornyeztvedelem@somogy.gov.hu) Honlap: <https://komanyhivatalok.hu/kornanyhivatalok/somogy>

Hivatali kapu rövid neve: SMKHKJHKTO KRID: 748078989

E-papír: <https://epapir.gov.hu>→Kormányhivatali ügyek→Környezet- és természetvédelmi feladatok→Somogy Vármegyei Kormányhivatal

*A Dokumentáció alapján a tervezett tevékenység a feltételezhető hatásterület éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodási képességére az alábbiak szerint hat:*

*A beépítés növelésének (burkolt felületek, épületek) következtében a felszíni kisugárzás növekszik, így a környező területeknek az éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodási képessége romolhat. Ugyanakkor a tervezett vizes élőhely – mely közvetlen kapcsolatban van a Balatonnal – kedvezőbb mikroklíma, így a klímaváltozás hatásait lokálisan csillapító, természetes környezet.*

## *II. Táj- és természetvédelem*

*A Dokumentáció szerint a tervezési területen a lakóépületek között – hozzávetőlegesen 0,57 hektár területű – vizes élőhely létrehozását tervezik, úgy, hogy ez az élőhely szervesen fog kapcsolódni a tervezett épületekhez és a terület kertészeti koncepciójához. A tervezett vizes élőhelyet a balatoni őshonos állapotokat részben helyreállító, természetes élőhelyként funkcionáló területként tervezik kialakítani a fejlesztési területen belül. A vizes élőhely a klímaváltozás hatásait lokálisan csillapító, természetes környezet lesz, amely jóléti, esztétikai funkciót tölt majd be elsősorban.*

*A Dokumentációban foglaltak alapján a belső tó lenne a területen keletkező csapadékvíz befogadója, a burkolt parkoló felületekről lefolyó csapadékvíz előzetes tisztítása után, valamint az itt tárolt vízből megoldható lesz a belső zöldfelületek öntözése.*

*A Balatonnal két ágon keresztül kapcsolódó belső tó kialakításakor (1. változat) a partvédmű megbontásával közvetlen kapcsolat alakul ki a Balaton és a tervezett belső tó között, mely esetben a Balaton vízfelületére és a Balaton parti településeknek a tó medrébe (jogi partvonalával határolt területébe) nyúló, medréhez tartozó közigazgatási területére vonatkozóan a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal különös illetékességgel jár el.*

*Balatonszemes település a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MaTrt.) 1/3. melléklete alapján a Balaton Kiemelt Üdülőkörzethez tartozó, parti település. A Balatonszemes 080/35 hrsz.-ú ingatlan a MaTrt. 3/1. és 11/2. mellékletei szerint ökológiai hálózat magterületének övezetén és tómeder övezetén található.*

*A Balaton és a parti zóna nádasainak védelméről, valamint az ezeken folytatott nádgazdálkodás szabályairól szóló 22/1998. (II. 13.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Nádasrendelet) szerinti, a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal által VE/30/04085-57/2022. ügyiratszámom jóváhagyott és 2022. július 15-től érvényes 2020. évi növényzet és nádasminősítés alapján a 695/7 hrsz.-ú ingatlan előtti mederterületen minősített növényzet nem található.*

*A Balatonszemes 080/35 hrsz.-ú ingatlan az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet alapján a Balaton elnevezésű (HUBF30002) kódjelű kiemelt jelentőségű természetmegőrzési és különleges madárvédelmi terület részét képezi, továbbá a Nemzetközi Jelentőségű Vadvizek Jegyzékébe bejegyzett hazai védett vizek és vadvízterületek kihirdetéséről szóló 119/2011. (XII. 15.) VM rendelet 1. melléklet 12.16. pontja szerint a Balaton Ramsari terület részét képezi (október 1. és április 30. között).*

*A Natura 2000 területek lehatárolásának és fenntartásának célja az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004 (X.8.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Natura rendelet) alapján az azokon található, az 1-3. számú mellékletben meghatározott fajok és a 4. számú mellékletben meghatározott élőhelytípusok kedvező természetvédelmi helyzetének megőrzése,*

Somogy Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi Osztály  
7400 Kaposvár, Nagy Imre tér 1. Telefon: 82/795-987 Fax: -

e-mail: [kornyeztvedelem@somogy.gov.hu](mailto:kornyeztvedelem@somogy.gov.hu) Honlap: <https://kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/somogy>

Hivatali kapu rövid neve: SMKHKJHKTO KRID: 748078989

E-papír: <https://epapir.gov.hu>→Kormányhivatali ügyek→Környezet- és természetvédelmi feladatok→Somogy Vármegyei Kormányhivatal

fenntartás, helyreállítása, valamint a Natura 2000 területek lehatárolásának alapjául szolgáló természeti állapot, illetve a fenntartó gazdálkodás feltételeinek biztosítása.

A Natura rendelet 10 § (1) bekezdése alapján olyan terv vagy beruházás elfogadása, illetőleg engedélyezése előtt, amely nem szolgálja közvetlenül valamely Natura 2000 terület természetvédelmi kezelését vagy ahhoz nem feltétlenül szükséges, azonban valamely Natura 2000 területre akár önmagában, akár más tervvel vagy beruházással együtt hatással lehet, a terv kidolgozójának, illetőleg a beruházást engedélyező hatóságnak – a tervvel, illetve beruházással érintett terület kiterjedésére, az érintett területnek a Natura 2000 területhez viszonyított elhelyezkedésére, valamint a Natura 2000 területen előforduló élővilágra vonatkozó adatokra figyelemmel – vizsgálnia kell a terv, illetve beruházás által várhatóan a Natura 2000 terület jelölésének alapjául szolgáló, az 1–4. számú mellékletben meghatározott fajok és élőhelytípusok természetvédelmi helyzetére gyakorolt hatásokat.

A Dokumentáció mellékletét képező Natura 2000 hatásbecslési dokumentáció a Balatonnal közvetlen összeköttetés mellett tervezett belső tó kialakításának lehetőségét vizsgálja.

A tervezett belső tó rézsús felületeit a Balaton jellemző vizes élőhelyet kedvelő növénytársulásaival ültetnék be, a belső tó pedig a partvédmű megbontásával a közvetlen vízkapcsolattal csatlakozna a Balatonhoz, így lehetőséget adva a halak számára egy jelentős ivó és verelő hely kialakításához. A Dokumentációban foglaltak alapján a belső tó sem jóléti (fürdési) sem hajózási funkciót nem kap, kizárólag a terület spirituális célokat szolgáló beépítéséhez kapcsolódik, megjelenítve a vizet, mint alapvető természeti elemet, ezzel elősegítve az ingatlanon élők rekreációjának, pihenésének megvalósulását, és ezáltal az egészség védelmét szolgálja.

A tó kivitelezése során körülbelül 6250 m<sup>3</sup> talaj kerülne kitermelésre. Az alapozás során keletkező föld egy részét a tervezési területen terítik majd el, míg a feleslegessé váló mennyiség elszállításra kerülne. A meder feltöltését balatoni szürke homokkal tervezik elvégezni.

A tó vízmélysége 1,5 méter lesz, mely a nyári száraz időszakban 40 centiméterre süllyedhet. Az ilyenkor kialakult pangó vizes állapotokat meszezéssel és a víz mesterséges felkeverésével tervezik megelőzni.

Az építés során a tómeder kialakításakor keletkezett kikutort anyagot el fogják szállítani és a partbiztosítás kövel történő kialakítására fog sor kerülni. A Balaton tómederben a kőszórás a két csatlakozási pontnál megbontásra kerül és a kőszórást befordítják a torkolati szakaszon, épített partvédmű nem kerül kialakításra. A Natura 2000 területhez tartozó partszakasz összességében 22 méteren lesz érintett.

A belső tó különböző ágai felett keményfa szerkezetű hidak biztosítják majd a gyalogos és gépjármű átközlekedés lehetőségét. A fahidak a szükséges útvonalak mentén akadálymentes használatra alkalmas kialakítással készülnek, így a lejtésük és burkolatuk is ehhez igazodik. A hidak alatt a belső tó függőleges partfalmegtámasztással készülne, amit egy monolit vasbeton támfal lát el és majd erre tud ráterhelni a híd tartószerkezete.

A tó folyamatos üzemeltetése, a működési vízmélység optimális szinten tartása miatt folyamatos kotrás várható a part mentén, ami időről időre nudum, csupasz állapotot eredményezhet a tófenék partmenti részén, azaz folyamatosan pionír felszínre jellemző állapotok lesznek jellemzőek. A kikotort nyílt felszíneken a szukcessziós folyamat be fog indulni, a pionír élőhelyeket kedvelő szervezetek számára ez kedvező élőhely lesz, míg a bentosz zavarását nem kedvelő makrogerinctelenek, moszatok,

Somogy Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi Osztály  
7400 Kaposvár, Nagy Imre tér 1. Telefon: 82/795-987 Fax: -

e-mail: [kornyeztvedelem@somogy.gov.hu](mailto:kornyeztvedelem@somogy.gov.hu) Honlap: <https://komanyhivatalok.hu/komanyhivatalok/somogy>

Hivatali kapu rövid neve: SMKHKJHKTO KRID: 748078989

E-papír: <https://epapir.gov.hu>→Kormányhivatali ügyek→Környezet- és természetvédelmi feladatok→Somogy Vármegyei Kormányhivatal

magasabb rendű növények számára bizonyosan kevésbé lesz kedvező. A kotrást feltehetően nem minden évben, hanem csak bizonyos időszakokként fogják végrehajtani, ezért a kotrás ideiglenes hatásnak minősíthető, azonban a fajszelektáló hatása miatt vannak egyes csoportokra állandó hatásai is. Hosszabb távon a pionír felszíneket kedvelő élőlények számára lesz kedvezőbb az élettér, de folyamatosan, állandóan nudum felszínről a szukcessziós folyamatok miatt nem beszélhetünk akkor, ha a kotrás tényleg csak időszakos esemény lesz.

A belső tó időszakos karbantartását egy kotrógép és teherautó vagy egy speciális kotró/tisztítógép alkalmazásával tervezik megoldani.

A hatásbecslési dokumentációban foglaltak alapján a beruházással érintett területen jelölő élőhely nem található, azonban hatással lehet a balin (*Aspius aspius*) és a szivárványos ökle (*Rhodeus sericeus amarus*) állatfajokra. Mindkét faj esetében megállapításra került, hogy a tervezett beavatkozás hatása elviselhetőnek tekinthető, valamint a balin esetében az üzemelesési fázisban gyakorolt hatás semleges, míg a szivárványos ökle tekintetében az üzemelesési fázisban gyakorolt hatást javítónak számítható, mivel a faj élőhelyei növekedni fognak a tó megépülésével. A mesterséges tómeder a szivárványos ökle számára élőhelyül szolgál, ott kagylók telepedhetnek meg, ezáltal a faj szaporodóhelye kibővül.

A tervezési területen a part mente teljes egészében kövezett és biztosított, a kövezés melletti mélyedésekben mocsári vegetáció fragmentumok találhatóak (*Juncus compressus*, *J. articulatus*, *Bolboschoenus glaucus*). A part menti zonáció teljesen hiányzik, a hínárfoltok a part közelében szórványosak (*Potamogeton pectinatus*, *P. perfoliatus*, *Myriophyllum spicatum*).

A Dokumentáció alapján a terület összefoglalóan degradáltnak számít, a Natura 2000-es élőhelyek teljesen hiányoznak. A Natura 2000-es madárfajok nem költenek ezen a területen, azok csak táplálkozás céljából keresik fel e területet, időszakosan tartózkodnak itt. Ezen fajok mind a Balaton általánosan elterjedt, gyakori, urbánus környezethez alkalmazkodott madarai.

A fentiek alapján a tervezett építkezés és a megépített tó valószínűsíthetőleg sem az élőhelyekre, sem az itt élő fajokra nem jelent jelentős veszélyt.

A Balaton mederterülete, mint hatásviselő terület védelme érdekében az alábbi feltételek megtételét tartom szükségesnek:

Továbbtervezési szempontok:

1.0 A vízjogi létesítési engedélyezési eljárás során ismertetni kell az egyes munkafázisok tervezett ütemezését. A tervezésnél figyelembe kell venni a Natura 2000 hatásbecslési dokumentáció szerint a területen (potenciálisan) előforduló védett, illetve közösségi jelentőségű fajok védelmét (ívási, veremelési, költési, szaporodási időszakon kívüli kivitelezés).

2.0 A létesítési és az üzemelesítési engedélyezési eljárások során ismertetni kell azokat az intézkedéseket, melyek segítségével megakadályozható a szennyező anyagok földtani közegbe, felszíni, felszín alatti vizekbe való jutása, illetve az élővilág károsodásával járó havária események.

3.0 A vízjogi létesítési engedélyezési tervdokumentációban javaslatot kell tenni az építéshez szükséges anyagok, a keletkező és kitermelt hulladékok, a kotrás során kitermelt anyag és termőtalaj ideiglenes deponálási helyére. A kivitelezés során törekedni kell arra, hogy a helyreállítási munkálatokhoz, az építési terület rendezéséhez a helyszínről származó, szennyezetlen, ideiglenesen deponált anyag kerüljön felhasználásra.

4.0 A tervezett belső tó medrének feltöltésére kizárólag a Balaton medréből származó szennyezetlen homok kerüljön felhasználásra.

Az 1.0 pontban foglalt engedélyezési, továbbtervezési szempont jogalapja a Natura rendelet 4. § (1) bekezdése, a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Tvt.) 42. és 43. § (1) bekezdései, 5. § (1) bekezdése, 16. § (5) bekezdése és 17. § (1) bekezdése.

A 2.0 pontban foglalt engedélyezési, továbbtervezési szempontok jogalapja a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény (Kvt.) 6. § (1) bekezdése, valamint a Tvt. 5. § (1) bekezdése.

A 3.0 pontban az előírásaimat az elővigyázatosság és a megelőzés alapelve, valamint a környezeti elemek egységes védelmi szabályai szerint a Kvt. 6. §-a, 14. § (2) bekezdése és 15. §-a alapján tettem, figyelemmel a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény 31. §-a és az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM együttes rendelet 3. §-ában foglaltakra.

A 4.0 pontban tett előírásaimat a Kvt. 6. § (1)-(2) bekezdései és a Tvt. 5. § (1) bekezdése alapján tettem.

Megállapítottam, hogy a beruházás a továbbtervezés során figyelembe veendő szempontok szerinti megvalósulás esetén a védett és jelölő fajok és élőhelytípusok természetvédelmi helyzetére, a Natura 2000 területre és a tájra jelentős kedvezőtlen hatással nem jár, a Natura 2000 terület fenntartási céljait nem veszélyezteti vagy sérti, ezzel együtt természet- és tájvédelmi szempontból jelentős hatásai nem állapíthatók meg.

A fentiek szerint a tervezett tevékenység a fenti továbbtervezési szempontok figyelembevételével a természet védelmére vonatkozó nemzeti és közösségi jogi követelményeknek, valamint a tájvédelem jogszabályban rögzített követelményeinek megfelel. Táj- és természetvédelmi szempontból a rendelkezésre álló dokumentáció alapján megállapítottam, hogy a tervezett tevékenységgel kapcsolatban jelentős környezeti hatások nem várhatók, hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem indokolt.

Összefoglalóan a Dokumentáció és a rendelkezésre álló adatok alapján megállapítható, hogy a Balaton mederterületére, mint hatásviselő területre a tervezett tevékenység sem a kivitelezés, sem az üzemeltetés során zaj- és rezgésvédelmi, levegőtisztaság-védelmi, természetvédelmi szempontból jelentős hatást nem gyakorol, hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem indokolt.

Az előzőekben kifejtettek alapján a tervezett tevékenységgel kapcsolatban a Balaton mederterületén, mint hatásviselő területen jogszabályi kizáró ok nem merül fel.”

**A Kormányhivatal a benyújtott előzetes vizsgálati dokumentációt és annak kiegészítését áttanulmányozva a következőket állapította meg:**

**A tervezett beruházás célja és 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 az 1. változat esetén csatlakozna a Balaton vízfelszínéhez, míg a 2. változat esetén különálló tóként kerülne megvalósításra. 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, az 1. változat szerint 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 természet közeli 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 az 1. változat szerinti kialakítása folytán közvetlen kapcsolatba kerülne a Balatonnal, ívó helyként, télen veremlő és telető helyként szolgálhat.

Az 'A' és 'E' épülethez kapcsolódna egy-egy földdel takart, alacsonyabb belmagasságú épületrész, melyben kiszolgáló funkciók kapnak helyet.

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 határolja.

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 Környezethasználó.

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 település:**

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

- **Zajvédelmi szempontból** megállapítható:

- A Kormányhivatal felhívja a figyelmet, hogy az építőipari kivitelezési tevékenységet a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet (a továbbiakban zajR) 12. §-ban előírt követelmények érvényesítésével kell végezni. A tervezett létesítmény kivitelezése során folyamatosan gondoskodni kell a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet (a továbbiakban: KvVM-EüM R.) 2. számú melléklet szerint meghatározott határértékek teljesüléséről.
- **A további engedélyezési eljárás során az építkezésre, az organizációs terv ismeretében zajvédelmi tervet kell készíteni**, melynek tartalmazni kell azokat a műszaki és munkaszervezési intézkedéseket, amelyekkel biztosítható a megengedett zajterhelési határértékek teljesülése. Az organizációs tervet, valamint a zajvédelmi munkarészt az építési tevékenység megkezdése előtt legalább 60 nappal meg kell küldeni a Kormányhivatalnak.
- Amennyiben a zajkibocsátás műszaki vagy munkaszervezési megoldással határértékre nem csökkenthető a **zajR. 13. § (1) bekezdése szerinti eljárás lefolytatása szükséges**, amit a kivitelező az építési engedély véglegessé válását követően a **zajR. 13. § (2) bekezdése szerinti tartalommal elkészített kérelem benyújtásával, az építési tevékenység megkezdése előtt legalább 60 nappal**, az organizációs terv és a zajvédelmi munkarész megküldésével egyidejűleg köteles a Kormányhivatalnál kezdeményezni.
- A határérték túllépéssel érintett ingatlanok esetében a munkavégzés csak a végleges határozatban megállapított **zajterhelési határértékek betartása alóli felmentés** birtokában kezdhető meg.

- A benyújtott előzetes vizsgálati dokumentáció zajvédelmi fejezete alapján megállapítható, hogy az építés során a legnagyobb zajkibocsátással a mélyépítés és a földmunka jár. A számítások alapján figyelembe vett 104,5 dB hangteljesítményszint esetén, a Balatonszemes 695/3 és 698 helyrajzi szám alatti üdülő területen lévő lakóépületekre vonatkozóan – az építésből származó - zajterhelési határérték túllépése várható.
  - Az építéshez kapcsolódó szállítási útvonalakat úgy kell megválasztani, hogy a hatásterületük a lehető legkisebb legyen.
  - A dokumentációban rögzítettek alapján megállapítható, hogy a tervezett épületek épületgépészeti berendezéseitől és a belső közlekedésből, valamint a rakodás és áruszállításból eredő együttes zajkibocsátás mértéke nem haladja meg a megengedett zajterhelési határértékeket a védendő épületeknél, területeknél.
  - A zajvédelmi szakági vélemény kialakítása a zajR. 3. § (1) bekezdése, a zajR. 9. § (1) bekezdése, a zajR. a 12. § és a zajR. 13. § alapján történt figyelemmel a KvVM-EüM R.-re.
- **Levegőtisztaság-védelmi szempontból** megállapítható:
    - A beruházással érintett területek a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet 1. számú melléklete alapján a 13. zónacsoportba sorolható – „Az ország többi területe” –, melynek alapján a helyszín az ország kevésbé terhelt levegőminőségű területei közé tartozik,
    - A tervezési területen jelenleg semmilyen üzemzerű tevékenységet nem folytatnak, a helyszínen légszennyező forrás nem üzemel.
    - A tervezett „VADVIRÁG” lakóközösség levegőre, mint környezeti elemre gyakorolt hatásai mind az építés, mind az üzemelés során fel fognak lépni. Az építés időszakában földmunkák és föld feletti építési, szerelési munkák várhatók, melynek során a kiporzásból, illetve a többnyire dízelüzemű munkagépek és szállító járművek kipufogógáz-kibocsátásából származik levegőterhelés.
    - Az építési munkálatok során jelentkező kiporzás (PM<sub>10</sub> kibocsátás) hatásterülete 17 m, míg a kipufogógázok okozta levegőtisztaság-védelmi hatásterület lehatárolása során a hatásterület a releváns NO<sub>x</sub> komponensre vonatkozóan 19 m.
    - A telep megközelítése a DNY-i sarokrészben elhelyezkedő, meglévő bejáró kapun keresztül lehetséges. Az érintett útszakasz forgalmi adatai alapján megállapítható, hogy a tervezett tevékenység által generált forgalomnövekedés (napi 4-5 tehergépkocsi) elhanyagolható mértékű terhelésnövekedést jelent.
    - A tervezett beruházás során megvalósuló technológiák és berendezések, melyekhez engedélyköteles légszennyező pontforrás létesül:
      - Fatüzelésű kazán (170 kW) kéménye (1 db)
      - Földgáz tüzelésű kazán (3 x 120 kW) kéménye (1 db)



- Az üzemelésből adódóan – a dokumentációban foglalt hatásterület meghatározás alapján – a vizsgált légszennyező anyag kibocsátásokat figyelembe véve a legnagyobb kiterjedésű hatásterület a légszennyező pontforrások geometriai középpontjából kiinduló 50 m sugarú körként határolható le. A számított hatásterület a beruházással érintett ingatlanon felül a D-i irányban elhelyezkedő ingatlanok területeit érinti, azonban lakóingatlant nem érint.
  - A dokumentációban szerepeltetett műszaki tartalommal tervezett „VADVIRÁG” lakóközösség létesítése és üzemeltetése jelentős levegőterhelést nem okoz, a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 4/2011. (I. 14.) VM rendelet (a továbbiakban: VMH rendelet) 1. mellékletében meghatározott levegőminőségi határértékeket meghaladó légszennyezettség várhatóan nem alakul ki.
  - A telephelyen létesítendő engedélyköteles légszennyező pontforrásokra vonatkozóan a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Lr.) 22. § (1) bekezdése és a (2) bekezdés b) pontja, valamint a 25. § (1) bekezdése alapján **levegővédelmi létesítési engedélyt** kell kérni az építési hatósági engedélyezési eljárás keretében. Az engedély iránti kérelem tartalmi követelményeit az Lr. 5. melléklete tartalmazza.
  - A fentiekén túl a Kormányhivatal mindkét vizsgálni kért változat esetében a tervezett tavak vonatkozásában aggályosnak tartja a pangóvizek, valamint alacsony vízállás esetén, aszályos időszakban a mocsarasodási folyamatok kialakulásából adódó szaghatást (bűz), ezért felhívja a figyelmet, hogy az Lr. 4. §-a értelmében: „Tilos a légszennyezés, a diffúz forrás környezetvédelmi követelményeknek nem megfelelő működtetése miatt fellépő levegőterhelés, valamint a levegő lakosságot zavaró bűzzel való terhelése, továbbá a levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezettséget okoz.”
  - A Kormányhivatal az előzetes vizsgálati dokumentációban foglaltakat levegőtisztaság-védelmi szempontból az Lr. és a VMH rendelet figyelembevételével vizsgálta.
- **A földtani közeg védelme szempontjából megállapítható:**
    - A tárgyi beruházás Balatonszemes 695/7 hrsz-ú, 3 ha 747 m<sup>2</sup> nagyságú, „kivett udvar” megnevezésű, és 695/6 hrsz-ú, 2 ha nagyságú, „kivett üdülőépület (4db) és udvar” megnevezésű belterületi ingatlanán valósul meg.
    - A területet évtizedek óta üdülési célokra (kempingként) hasznosították.
    - A tervezési területet érintő, a földtani közegben, vagy a felszín alatti vizekben okozott környezetkárosodásról, a károsodás megelőzését, vagy megszüntetését célzó kárelhárításról, illetve kármentesítésről a Kormányhivatalnak nincs tudomása.
    - A tervezett tevékenység földtani közeg igénybevételével, esetleges veszélyeztetésével járó folyamatai:
      - ~ a bontási és építési munkálatok, ill. az azokhoz szükséges tereprendezés és gépi földmunka végzése, a munkagépek tárolása (üzemanyag-tárolás és javítás, szervizelés a területen nem tervezett).

- A terület részleges lebetonozása, beépítése megváltoztatja a területi párolgást, illetve a mesterséges vízvezetés kialakítását teszi szükségessé.
  - A parkolók, utak területéről lefolyó csapadékvizek a tervezés későbbi fázisában meghatározásra kerülő számú és helyszínrajzi elrendezésű olajfogókon (pl. Bárczy-féle csatornaszem szűrők) keresztül kerülnek bevezetésre a belső tóba.
  - A tevékenység megvalósításához, folytatásához kapcsolódóan szennyezőanyagok elhelyezését, és földtani közegbe való bevezetését nem tervezik.
  - Az üzemszerű működésből eredően a földtani közeg veszélyeztetése, szennyezése nem valószínűsíthető.
  - A tevékenységhez kapcsolódóan az esetlegesen környezetterhelést okozó balesetek vagy meghibásodások előfordulási lehetősége minimális.
  - A Kormányhivatal földtani-közeg védelmét érintő kérdésekkel kapcsolatos véleményét a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 10. §-a alapján alakította ki.
- **Az éghajlatváltozással összefüggésben megállapítható:**
    - A benyújtott dokumentációban bemutatják a tervezett tevékenység éghajlatváltozásra való érzékenységet, valamint a telepítési hely és a feltételezhető hatásterület kitérttségének értékelését.
    - A dokumentációban bemutatásra kerültek azok az éghajlati adatok, melyek szélsőséges eseményei a tevékenységet befolyásolhatják.
    - A vizsgált éghajlati paraméterek közül a tervezett beruházás megvalósulását, üzemelését és a projekt helyszín környezetében található meglévő eszközök és infrastruktúrák sérülékenységét befolyásolhatja: a hőszén-dioxid számának növekedése, a felhőszakadás és villámárvíz előfordulása.
    - A projekt helyszíne kitett lesz az évszakra nem jellemző időjárási eseményekre, a viharokra, az aszályra, a csapadék intenzitásra, a hóhullámokra, az átlaghőmérséklet emelkedésére, a vízhiányra.
    - Esetleges környezetterhelést a havária események bekövetkezése okozhat, de ezek időtartama általában rövid, így a klímaváltozásra jelentős hatást nem gyakorolnak.
    - A kivitelezési és az üzemelési időszakban használt gépjárművek, gépek működése során, valamint a tüzeléstechnológiából szabadulnak fel üvegházhatású gázok, de a tevékenység klímára gyakorolt közvetlen hatása nem jelentős. A tevékenység által klímavédelmi szempontból okozott hatások kis mértékűnek tekinthetők.

- **Településrendezési tervekkel való összhang szempontjából megállapítható:**
  - **Mindkét vizsgálni kért változat esetén megállapítható, hogy azok Balatonszemes község településrendezési tervével nincsenek összhangban. Mindkét vizsgálni kért változat esetén megállapítható, hogy a településrendezési tervekkel való összhang a későbbiek során sem teremthető meg.**

Balatonszemes község hatályos településrendezési tervei:

- Balatonszemes Község Önkormányzata Képviselő-testületének a 86/2010. (V.17.) önkormányzati határozata a község településszerkezeti tervének elfogadásáról (a továbbiakban: TSZT) (többször módosított),
- Balatonszemes Község Önkormányzata Képviselő-testületének *Balatonszemes község helyi építési szabályzatáról* szóló 12/2010. (V.17.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: **HÉSZ**) (többször módosított).

A HÉSZ általános előírásainak 1. § (2) bekezdés rendelkezése alapján:

„(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, az általános érvényű előírások mellett e rendelet (és a hozzátartozó szabályozási terv együttes) alkalmazásával szabad. **A rendeletben nem szabályozott kérdésekben az országos építési szabályokat (Étv., BTSZ, OTÉK) kell alkalmazni.**”

A HÉSZ 1. § (2) bekezdésében hivatkozott „**Étv.**” az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: **Étv.**) rövidítése.

A HÉSZ 1. § (2) bekezdésében hivatkozott „**BTSZ**” a Balatoni Területrendezési Szabályzat rövidítése, mely korábban a régi 2000. évi CXII. törvényben volt elérhető. A régi törvény helyébe a 2019. március 15-étől hatályos a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: **Trtv.**) lépett, ezért a Balaton Kiemelt Üdülőkörzethez tartozó településeknél a **Trtv.** és a *területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról* szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: **MvM rendelet**) hatályos előírásait kell vizsgálni.

**Balatonszemes község a Trtv. 1/3. melléklete alapján a Balaton Kiemelt Üdülőkörzethez tartozó parti település,** ezért a **Trtv.** előírásai mellett a *balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozás követelményeiről* szóló 283/2002. (XII.21.) Korm.rendelet (a továbbiakban: **Balatoni OTÉK**), valamint a *Balatonszemes vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területének lehatárolásáról és vízpart-rehabilitációs tanulmánytervének elfogadásáról* szóló 36/2004. (XII. 30.) TNM rendelet (a továbbiakban: **TNM rendelet**) előírásait is figyelembe kell venni.

A **Trtv.** *Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervére* (a továbbiakban: **BKÜTrT**) vonatkozó 93. § átmeneti rendelkezéseire kiemelt figyelmet kell fordítani a hatósági engedélyezési eljárásokban.

A HÉSZ 1. § (2) bekezdésében hivatkozott „**OTÉK**” az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm.rendelet (a továbbiakban: **OTÉK**) rövidítése. Balatonszemes község településrendezési eszközei 2010-ben, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm.rendelet (a továbbiakban: **OTÉK**) 2012. augusztus 6-án hatályban lévő tartalmi követelményei és jelkulcsa alapján készültek, mely esetben az OTÉK 122. § (1) bekezdés a) és b) pont és (2) bekezdés a) pont rendelkezéseit kell alkalmazni.

A hatályos HÉSZ alapján megállapítható, hogy a **Balatonszemes 695/6 és 695/7 hrsz-ú ingatlanok két övezetben helyezkednek el, az érintett övezet / építési övezet: beépítésre szánt Vt9 jelű településközponti vegyes terület építési övezet, valamint Kbst jelű Különleges beépítésre nem szánt strand terület övezet.**

A beépítésre szánt **Vt9** jelű településközponti vegyes terület építési övezet rendeltetésre és beépítési paramétereire vonatkozó előírásokat - a Balatoni OTÉK rendelkezéseivel összhangban - a HÉSZ 6-7. § tartalmazza.

A HÉSZ 7. § rendelkezései alapján:

„7. § [22]

(1)23 A településközpont vegyes területen

a) igazgatási, oktatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, lakóépület, egyéb közösségi szórakoztató épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, kivételesen nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény, termelő kertészeti építmény helyezhető el a b)- f) pont szerinti kivételekkel;

b) a Vt7\*, Vt13 és Vt10 jelű építési övezetében lakóépület nem helyezhető el,

c) a Vt3\*, Vt6, Vt7, Vt7\*, Vt8, és Vt9 jelű építési övezetekben gazdasági és termelő kertészeti építmény nem helyezhető el; [...]

f) a Vt9 és Vt13 jelű építési övezetekben a turizmus fejlesztését szolgáló építmények továbbá az a) pontban felsoroltakon kívül üdülőépület és kiszolgáló épületek, strandfürdő és kapcsolódó funkciói valamint a tulajdonos, a használó és a személyzet részére szolgáló lakások létesíthetők,

g) a Vt9 jelű építési övezetben az a) és az e) pontban felsoroltakon kívül lakóépületek is építhetők.”

A HÉSZ 7. § (2) bekezdés rendelkezése szerint az építési övezetben:

- a beépítési mód szabadon álló,
- a legnagyobb építménymagasság 12,5m,
- a legnagyobb beépítettség mértéke 25%,
- a legkisebb telekméret 10.000m<sup>2</sup>.

A HÉSZ 7. § (3) bekezdés előírása alapján a legkisebb építménymagasság az építési övezetben szabályozott legnagyobb építménymagasság fele, azaz 6,25m.

A HÉSZ 7. § (4) bekezdés rendelkezése szerint zöldfelület mértéke legalább 35%.

A Kbst jelű övezet előírásait a HÉSZ 22. § tartalmazza, amely alapján:

„22. § [Különleges beépítésre nem szánt strand terület 75]

(1) A különleges beépítésre nem szánt strand terület övezetében (Kbst) csak a strand funkcióhoz szükséges, épületnek nem minősülő építmények - helyezhetők el. A zöldfelület mértéke: minimum 80 %.”

**Megállapítható, hogy a HÉSZ rendelkezései nem adnak lehetőséget a településközpont vegyes terület építési övezetben és a különleges beépítésre nem szánt terület övezetben belső tó megvalósítására.**

**Az állóvizek medrét az OTÉK 30. § előírásai alapján vízgazdálkodási terület övezetbe kell sorolni, ezért a tervezett tómeder megvalósítása a HÉSZ előírásainak nem felel meg.**

**A vízgazdálkodási terület kijelölése csak HÉSZ módosítás keretében történhet abban az esetben, ha megvalósítása nem ütközik magasabb szintű előírásba és a módosítást a véleményezésben részt vevők támogatják.**

Az Étv. 23. § rendelkezése szerint:

*„23. § (1) Telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége és megközelíthetősége a jogszabályoknak megfeleljen.”*

Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm.rendelet (a továbbiakban: R384) 23/E. § (6) bekezdés rendelkezése alapján:

*„(6) Telekalakítással érintett beépített vagy a 23/H. § szerint beépítésre tervezett telek esetében a helyi építési szabályzat részét képező szabályozási terven jelölt építési övezethatár és övezethatár – a műemlék telke kivételével – kötelezően kialakítandó telekhatárt jelöl.”*

Az R384 23/E. § (6) bekezdése alapján a Kbst jelű övezet és Vt9 jelű építési övezet határán jelölt **övezethatár mentén kötelező a telekhatárt kialakítani**, amelyre az eddigiekben nem került sor.

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 18. § (1) bekezdés b) pont és (3) bekezdés előírása alapján az építési engedély kiadásának egyik feltétele, hogy az építési tevékenységgel érintett telek kialakítása új építmény építése esetén az Étv. 23–24. §-ában, a településrendezési tervekben és a jogszabályokban meghatározottak szerint megtörténjen, a telek rendezett legyen. Az építési tevékenységgel érintett telek akkor minősül rendezettnek, ha a helyi építési szabályzat szerint alakították ki és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.

A vizsgált 695/6 és 695/7 hrsz-ú telek a szabályozási terv alapján két övezetben helyezkedik el, amely övezetek az Étv. 7. § (2) bekezdés, 9/B. §, 10. § (1) bekezdés a) pont és 13. § szerint, az OTÉK 7. § (2) bekezdés alapján eltérő építési jogokat és kötelezettségeket keletkeztetnek, ezért **a telkek rendeltetésszerű területhasználata nem biztosítható, a telkek kialakítása nem rendezett – függetlenül a tervezett belső tó kialakításától.**

Megállapítható továbbá, hogy a tervezett tevékenység megvalósításával, ha a belső tó kialakítása tervezett, az eltérő területhasználatra és az R384 23/E. § (6) bekezdésére figyelemmel annak határán övezethatárt kell jelölni. A telkek kialakítása telekcsoport újraosztással vagy telekfelosztással valósítható meg, amelyre az R384 23/E. § (1) és (3)-(4) bekezdés rendelkezés megengedőbb előírása nem alkalmazható, a telkek megközelítése alól a hivatkozott rendelkezések nem adnak felmentést, tehát **a kialakítandó belső tó megközelítése sem az első, sem a második változat esetén nem biztosítható.**

A szabályozási terv vizsgálata alapján megállapítható, hogy **a vizsgált terület érintett az országos törzshálózathoz tartozó vasúti pálya 50,0 méteres védőtávolságával**, amelynek előírásait a HÉSZ 20. § (1), (3)-(4) bekezdés és a „XXIII. cím Környezetvédelem” (19) bekezdés rendelkezése tartalmazza.

A HÉSZ 20. § (1), (3)-(4) bekezdés rendelkezése alapján:

*„20. § (1) A közlekedési, közmű és hírközlési létesítményeket és azok területeit a szabályozás terv tünteti fel. (KÖu-közutak, KÖk-vasút, KÖv-kikötő, KÖ-közmű) [...] (3) A közutak, a vasút és a közművek védőtávolságait a vonatkozó szabvány előírások és a szabályozási terven jelöltek alapján kell figyelembe venni. 4) Az utak, és a vasút védőtávolságain belüli építési hatósági ügyekben a közlekedési szakhatóság és az üzemeltetők szakvéleményét ki kell kérni.”*

A HÉSZ „XXIII. cím Környezetvédelem” (19) bekezdés rendelkezése alapján:

*„(19) Országos közutak beépítésre nem szánt területen levő szakasza mentén a tengelytől számított 50 méter, továbbá közforgalmú vasútvonal szélső vágányától számított 50 méter távolságon belül lakóépület nem létesíthető.”*

A tervezett épületek közül a 134. oldali helyszínrajzon **G, H, J és K betűvel jelölt épület részben, vagy teljesen a közforgalmú vasútvonal szélső vágányától számított 50,0 méteres védőtávolságon belül helyezkedik el, amely ellentétes a HÉSZ „XXIII. cím Környezetvédelem” (19) bekezdés rendelkezésével.**

Az épületek vasúti védőtávolságon belüli elhelyezése független a belső tó kialakításának kétféle változatától, mind a tómeder kapcsolattal és min az anélkül tervezett tevékenység esetén az épületek ugyanott helyezkednek el a tervlapokon, ezért **az épületek vasúti védőtávolságon belüli elhelyezése mind az első, mind a második változat esetén a HÉSZ hivatkozott rendelkezése alapján tiltott.**

A vizsgált terület érintett a Trtv. és a balatoni OTÉK által megfogalmazott és a TNM rendeletben lehatárolt **beépítetlenül megőrzendő parti területsávval**. Mindkét telek határos a Balaton tómederrel, amelytől számított 30,0 méteres mélységben húzódik a beépítetlenül megőrzendő parti területsávot lehatároló szabályozási elem (jelölése: - - K - - ). A HÉSZ a balatoni OTÉK 21. § alapján a beépítetlenül megőrzendő parti területsávot is kötelezően ábrázolja.

A Trtv. 93. § (1a) bekezdés előírása szerint, a Trtv. 71/B. § (1) bekezdés rendelkezése alapján a beépítetlenül megőrzendő parti területsáv legalább 30,0 méteres területsávot jelent.

A Trtv. 71/B. § (1) bekezdés rendelkezése alapján:

*„71/B. § (1) A Balaton vízparti területein a szabályozási partvonalától számított legalább 30 méteres sávon belül (a továbbiakban: beépítetlenül megőrzendő parti területsáv) a településképi értékek, valamint a környezeti adottságok – különösen a vízminőség és a jellegzetes klimatikus viszonyok – megőrzése, továbbá az elöntés okozta károk csökkentése érdekében – a (2) bekezdésben foglalt kivételekkel – új épület, úszómedence és a helyi építési szabályzat által tiltott egyéb építmény nem építhető. Meglévő épület a beépítetlenül megőrzendő parti területsávon belül felújítható, valamint – ha jogszabály másképp nem rendelkezik – bruttó 100 m<sup>2</sup> alapterületig bővíthető.”*

**Megállapítható, hogy az épületek telepítésekor figyelemmel voltak a beépítetlenül megőrzendő parti területsávra, azon belül épületet nem terveznek elhelyezni.**

A HÉSZ belterületi szabályozási tervlapja a vizsgált telkek előtt strandolásra alkalmas partszakaszt jelöl.

Trtv. 83. § (1) és (1a) bekezdések rendelkezése alapján:

*„83. § (1) A tómeder övezetének határát a Vízparti Tervben ábrázolt szabályozási partvonal jelöli ki. A szabályozási partvonal által kijelölt tómeder övezete a fennálló tulajdonviszonyokat nem érinti.*

*(1a) A tómeder övezetén*

*a) a Balaton szabályozási partvonal által meghatározott tómedre a mindenkori vízjogi üzemeltetési engedélyre tekintettel nem csökkenthető,*

*b) a Balaton partvonalát – a szabályozási partvonalától eltérően – megváltoztatni és az élővilágra, a vízminőségre káros befolyással bíró tevékenységet végezni tilos,...*”

Trtv. 71/A. § (3) bekezdés rendelkezése:

**„(3) A Balaton tómedrével közvetlenül kapcsolatban álló új vízfelület kizárólag fürdőzésre felhasználható partszakaszhoz kapcsolódó homokpart kialakítása céljából hozható létre.”**

A Balaton vízparti területeit a Trtv. 70. § (1) bekezdés előírásai alapján kormányrendelet állapítja meg.

A Trtv. előírásaiban olvasható Vízparti Terv és az ahhoz tartozó új kormányrendelet készítése folyamatban van, annak hatálybalépéséig a Trtv. 93. § (2a) bekezdés átmeneti rendelkezéseit kell alkalmazni.

Trtv. 93. § (2a) bekezdés f) pont átmeneti rendelkezése szerint, ahol a törvény fürdőzésre felhasználható partszakaszt említ, ott a TNM rendeletben kijelölt strandolásra alkalmas partszakaszt kell érteni.

Somogy Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi Osztály  
7400 Kaposvár, Nagy Imre tér 1. Telefon: 82/795-987 Fax: -

e-mail: [kornyeztvedelem@somogy.gov.hu](mailto:kornyeztvedelem@somogy.gov.hu) Honlap: <https://komanyhivatalok.hu/komanyhivatalok/somogy>

Hivatali kapu rövid neve: SMKHKJHKTO KRID: 748078989

E-papír: <https://epapir.gov.hu>→Kormányhivatali ügyek→Környezet- és természetvédelmi feladatok→Somogy Vármegyei Kormányhivatal

A TNM rendelet 4/1 rajzi melléklete a tervezett belső tóval érintkező szakaszok előtt nem jelöl strandolásra alkalmas partszakaszt, azon parti kemping létesítésére alkalmas partszakaszt jelöl, ezért **a vizsgált partszakaszon a Trtv. 71/A. § (3) bekezdés rendelkezése alapján a Balatonhoz csatlakozó tervezett új vízfelületet nem lehet kialakítani, továbbá strandolási célt szolgáló homokpartot sem lehet új vízfelületként kialakítani.**

**Megállapítható, hogy a Balaton tómederhez csatlakozó új vízfelületet a HÉSZ módosítása esetén sem lehet megvalósítani a Trtv. 71/A. § (3) bekezdés előírásai alapján.**

A TNM rendelet 4/1 rajzi melléklete a szárazulaton a Balaton jogi partvonalától 10 m-es távolságon belül (a beépítetlenül megőrzendő parti területsávon belül) „részlegesen összevont területfelhasználási egység”-et jelöl, ahol a HÉSZ szerinti különleges beépítésre nem szánt strand terület övezet kijelölhető.

A HÉSZ-ben településközpont vegyes területbe tartozó építési övezetbe sorolt területen a TNM rendelet 4/1 rajzi melléklete az egykori Vadvirág Autós Kemping területén „különleges szabadidőközpont / kemping terület” területfelhasználási egységet jelöl, amelyre vonatkozó településrendezési előírásokat a Trtv. 75. § és 94. § tartalmazza.

A Trtv. 75. § rendelkezése alapján:

**„75. § (1) A Balaton vízparti területein a Vízparti Tervben megállapított kemping területén a településrendezési tervben kizárólag különleges kempingterület építési övezet vagy övezet, továbbá zöldterület, különleges strandterület, illetve közlekedési terület övezet jelölhető ki.**

**(2) A Balaton vízparti területein a településrendezési tervben kijelölt különleges kempingterületen a telekre meghatározandó megengedett legnagyobb beépítettség építési övezet kijelölése esetén 15%. Különleges kempingterületen kizárólag kereskedelmi célú szállás jellegű és vendéglátó rendeltetésű épület, valamint a pihenést, testedzést szolgáló műtárgy helyezhető el, apartmanház, lakóépület nem építhető, lakás nem alakítható ki.”**

A Trtv. 94. § rendelkezése alapján:

**„94. § (1) A vízpart-rehabilitációs tanulmánytervben kempingként kijelölt, de a településrendezési eszközökben 2019. március 15-ig jogszerűen vegyes területfelhasználási egységbe átsorolt területek e területfelhasználási egységnek megfelelő építési övezetben, övezetben megtarthatóak, közvetlen Balaton-parti kapcsolat esetén legfeljebb 15%-os beépítettséggel, egyéb esetben legfeljebb 50% beépítettséggel.”**



**A hivatkozott előírások alapján megállapítható, hogy a belső tó megvalósításához szükséges vízgazdálkodási terület övezet kijelölése a HÉSZ módosítása során egyik esetben sem lehetséges, a HÉSZ-ben már kijelölt településközpont vegyes terület építési övezet megtartható, azonban más területfelhasználásba kizárólag a Trtv. 75. § (1) bekezdése szerint sorolható át, területén kempingterület, strandterület, zöldterület, vagy közlekedési terület jelölhető ki.**

- A Kormányhivatal a R. 5. § (2) bekezdésének cb) pontjára tekintettel a Somogy Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda SO/08/00810-2/2024. iktatószámú szakmai véleménye alapján alakította ki véleményét arról, hogy a tervezett tevékenység összhangban van-e a településrendezési tervvel.
- **Természet- és tájvédelmi szempontból megállapítható:**
  - **Az 1. változattal (Balatonnal közvetlen összeköttetésben lévő tó) kapcsolatban természetvédelmi szempontból kizáró ok merült fel.**
  - **A 2. változat (Balatonnal összeköttetésben nem lévő, különálló tó) esetében nem állapítható meg, hogy az milyen hatással lenne a Natura 2000 területre.**
  - A tervezett beruházás érinti a Trtv. 4. § 43. pontjában meghatározott tájképvédelmi terület övezetét. A tájképvédelmi terület övezete a területrendezésért felelős miniszter rendeletében megállapított, kiemelt térségi területrendezési terv esetében a miniszteri rendeletben, valamint a vármegyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe a természeti adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsönhatása, változása következtében kialakult olyan területek tartoznak, amelyek a táj látványa szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bírnak.
  - Balatonszemes 695/6 és 695/7 hrsz. alatti ingatlanok közvetlenül határosak a Balatonszemes 080/35 hrsz.-ú földrészlettel mely része az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Nkr.) alapján kihirdetett HUBF30002 területkódú Balaton különleges madárvédelmi és kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területtel (Natura 2000 terület).
  - Az Nkr. 4. § (1) bekezdése szerint a Natura 2000 területek lehatárolásának és fenntartásának célja a rajtuk található, a rendelet által meghatározott fajok és élőhelytípusok kedvező természetvédelmi helyzetének megőrzése, fenntartása és helyreállítása, továbbá a Natura 2000 területek lehatárolásának alapjául szolgáló természeti állapot, illetve a fenntartó gazdálkodás feltételeinek a biztosítása.
  - Az Nkr. 10. § (1) bekezdése értelmében olyan terv vagy beruházás elfogadása, illetőleg engedélyezése előtt, amely nem szolgálja közvetlenül valamely Natura 2000 terület természetvédelmi kezelését vagy ahhoz nem feltétlenül szükséges, azonban valamely Natura 2000 területre akár önmagában, akár más tervvel vagy beruházással együtt hatással lehet, a terv kidolgozójának, illetőleg a beruházást engedélyező hatóságnak - a tervvel, illetve beruházással érintett terület kiterjedésére, az érintett területnek a Natura 2000 területhez viszonyított elhelyezkedésére, valamint a Natura 2000 területen előforduló élővilágra vonatkozó adatokra figyelemmel - vizsgálnia kell a terv, illetve beruházás által várhatóan a

Natura 2000 terület jelölésének alapjául szolgáló, az 1-4. számú mellékletben meghatározott fajok és élőhelytípusok természetvédelmi helyzetére gyakorolt hatásokat.

- Az Nkr. 10. § (2) bekezdése szerint amennyiben az (1) bekezdés szerinti vizsgálat alapján a tervnek, illetve beruházásnak jelentős hatása lehet, hatásbecslést kell végezni.
- A dokumentáció szerint a terület beépítése során, a beruházó a területen „belső” tóként egy kb. 1 ha területű vizes élőhelyet kíván létrehozni, úgy, hogy ez az élőhely szervesen kapcsolódjon a tervezett épületekhez és a terület kertészeti koncepciójához. A tervezett belső tó medre, valamint a rézsús felületei kertészeti kiviteli terv alapján a Balatonra jellemző növényekkel lennének beültetve. A belső tó sem jóléti (fürdési), sem hajózási funkciót nem kapna.
- Az 1. változat szerint maga a belső tó közvetlenül kapcsolódna a Balatonhoz, a partvédmű megbontásával közvetlen vízikapcsolat alakulna ki. A tó tervezett vízmélysége 1,5 m, ami a nyári száraz időszakban 40 cm-re süllyedhet.
- A 2. a változat szerint a tó közvetlenül nem kapcsolódna a Balatonhoz. Az érintett területen a talajvíz mértékadó szintje a mindenkori Balaton vízszinttel van egy vonalban, így a tómeder csak bemélyítésre kerül a talajvíz alá, és folyamatosan jelen lesz a víz a mederben, aminek a vízszintje a Balaton mindenkori vízszintjével fog megegyezni. A legmélyebb pontja 1,2 m, átlagos mélysége 80-100 cm lenne. A dokumentáció szerint emellett szükségesé válhat a tóban lévő vízkészletnek a Balaton vízkészletéből történő pótlása, gravitációs bevezetéssel, vagy mobil szivattyúval.
- Mindkét változat esetében a pangó vizes állapotokat **meszezéssel** és a víz mesterséges felkeverésével előznék meg. Emellett a tó feltöltődésével a vízmélység optimális szinten tartása érdekében folyamatos **kotrás** várható, ami időről időre a kikutort nudum felszínét majd pedig ismét a szukcessziós folyamatok felgyorsulását fogja váltakozva eredményezni.
- A kivitelezéssel közvetlenül érintett terület jelenleg teljes egészében part menti nyírt kultúrjegy, melyen fűz és nyár fajok találhatóak meg nagy számban.
- A beruházás által érintett balatoni partszakaszon minősített nádas nem található.
- A Natura 2000 hatásbecslési dokumentáció alapján a Natura 2000 területen a balin (*Aspius aspius*) és a szivárványos ökle (*Rhodeus sericeus amarus*) lehet érintett közösségi jelentőségű jelölő faj.
- A Natura 2000 hatásbecslési dokumentáció alapján a beruházás közösségi jelentőségű élőhelyet nem érint. Ugyanakkor a 2022. július 15-től hatályos 2020. évi növényzet és nádasminősítés alapján az érintett ingatlanok előtti mederterületen hinarasok (Á-NÉR élőhely: Ac) találhatóak. A Balaton (HUBF30002) kiemelt jelentőségű természetmegőrzési és különleges madárvédelmi terület jóváhagyott fenntartási terve alapján az érintett kezelési egység (KE1: Nyílt vízi kezelési egység) részét képezik az Álló- és lassan áramló vizek hínárnövényzete (Á-NÉR élőhely: Ac) élőhely amely az Eutróf sekély tavak és holtmedrek hínárja (3150) közösségi jelentőségű élőhelynek feleltethető meg.

- A Natura 2000 hatásbecslési dokumentáció szerint a tervezett belső tó létesítésével a Balaton növénytakarsulásaival jellemezhető új vizes élőhely jönne létre, továbbá a halak számára is kialakulna egy jelentős ívó és vermelő hely, valamint vízimadarak számára biztosítana táplálkozó helyet.
- A Balatonnal összefüggésben álló tó a várható áramlási viszonyokat tekintve egy lefűződött holtághoz hasonlítható. Feltételezhető, hogy a tervezett nyomvonalvezetés mellett a Balatonnal érintkező torkolati zónák néhány méteres mélységben még átöblítődhetnek a Balaton friss vizével, azonban az ettől távolabbi belső részek önálló víztérként működhetnek, pangóvizes öblök alakulnának ki, melyek esetében nem garantálható a balatoni vízminőség. Ilyen körülmények között az érintett területen felgyorsul a mocsarasodás, feltöltődés. Továbbá a hosszantartó csapadékhiányos időjárás – vagy a Balaton meghatározott maximális üzemi vízszintjének esetleges csökkentése – miatt bekövetkező alacsony balatoni vízállás miatt – amely a környező talajvizekre is kihat – problémás az optimális vízszint biztosítása.
- A tervdokumentáció a tervezett belső tóval mint vizes élőhellyel számol, ugyanakkor a mesterségesen létrehozott, beültetett és kezelt terület természetessége, ökológiai funkcióinak működőképessége a várható vízszint és vízminőség problémákat, aktív meder beavatkozásokat is figyelembe véve várhatóan többnyire alacsony lesz, természetes berekterületként nem fog a Balatonhoz kapcsolódni, ezért nem várható jelentősen pozitív hatása az érintett Natura 2000 területre.
- A vízminőség javításának, helyreállításának érdekében végzett mechanikai és kémiai beavatkozások hatása a Balaton medrét is elérheti, a folyamatos zavarás által felkavart iszap kisodródása a Balatonba, az esetleges szennyeződések, a mederkezelés során használt anyagok, a mederkezelőszerként használt mész mind a Balaton vízminőségére, élővilágára, kémiai és ökológiai állapotára, ezáltal a kivitelezési terület előtt a tómederben található közösségi jelentőségű élőhelyre is negatív hatást gyakorolnak.
- A közösségi jelentőségű jelölő fajokra a kivitelezés elviselhető hatással van, a tó üzemelése pedig a szivárványos ökle esetében új szaporodóhelyet jelenthet, ezáltal, pozitív hatásként értékelhető. Ugyanakkor megjegyzendő, hogy az időről időre megvalósuló kotrással, meszezéssel a kagylók pusztulása, valamint a tevékenységnek az ívási időszakba és azt követően történő végzése vezethet a szivárványos ökle szaporulat (ikrák) pusztulásához is.
- Továbbá a tervdokumentáció nem tartalmazott arra vonatkozó információt, hogy szükséges-e kialakítandó meder szigetelése annak érdekében, hogy a víz oldalirányú szivárgása a tervezett víztest esetében ne jelentsen statikai problémát. A meder szigetelése további természetvédelmi problémákat vetne fel.
- A Balaton (HUBF30002) kiemelt jelentőségű természetmegőrzési és különleges madárvédelmi terület adatlapja (Standard Data Form) alapján kiemelt fontosságú célként jelenik meg a Természetes eutróf tavak Magnopotamion vagy Hydrocharition növényzettel (3150) élőhelytípus kedvező természetvédelmi helyzetének fenntartása, helyreállítása. Továbbá a Natura 2000 terület fő célkitűzése a kedvező ökológiai állapot felé irányuló folyamatok hosszú távú fenntartása.

- **A tervezett beruházás az 1. változat esetében összességében kedvezőtlen hatással lenne az érintett Natura 2000 területe, természetvédelmi helyzetének megőrzése, fenntartása és helyreállítása ellen hatna.**
- A 2. a Balaton vízfelszínéhez nem kapcsolódó belső tavat bemutató tervváltozat esetében a tó vízzel való feltöltése a talajvízkészlet hasznosításával valósulna meg. Ebben az esetben a kialakított mesterséges vízfelület nem áll közvetlen kapcsolatban a Balatonnal, ezért ez a változat természetvédelmi szempontból kedvezőbb. **Ugyanakkor nem zárható ki, hogy a belső tónál jelentkező kémiai szennyeződés vagy a meszezéssel történő vízfertőtlenítés a talajvíz közvetítésével lokálisan hatást gyakorol a beruházással érintett területtel szomszédos Balaton mederre.**
- A tervező a beruházás társadalmi, gazdasági következményeiként az itt élők, rekreációjának, pihenésének megvalósulását, ezáltal az egészség védelmét nevezi meg.
- A természeti erőforrások takarékos használatára tekintettel megkérdőjelezhető egy – a Balaton mellett! – vízfelület létrehozásának szükségessége csak abból az indokból, hogy az az itt élők feltöltődését szolgálja, miközben az olyan vélt lokálisan pozitív változások mint az élőhely funkció vagy a mikroklíma javító hatás mellett negatív hatásokat is okoz mint amilyen a megnyitott talajvízkészlet párologtatása.
- Az Nkr. 10. § (7) bekezdése alapján **a terv akkor fogadható el, illetve a beruházás akkor engedélyezhető, ha a hatásbecslés alapján megállapítható, hogy az a Natura 2000 terület kijelölésének alapjául szolgáló, az 1-4. számú mellékletben meghatározott fajok és élőhelytípusok természetvédelmi helyzetére, illetve a Natura 2000 területre kedvezőtlen hatással nem jár, továbbá - a 4. § (1) bekezdésre figyelemmel - nem ellentétes a jelölés céljaival.**
- A fentiek figyelembevételével és a dokumentációban foglaltak alapján a tervezett beruházás **1. számú változatának (Balatonnal közvetlen összeköttetésben lévő tó) megvalósítása ellentétes a Natura 2000 terület kijelölési, fenntartási céljaival, az negatív hatással lenne a Natura 2000 területre ezért a terv nem fogadható el, ezért a Kormányhivatal kizáró okot állapított meg a rendelkező rész szerint.**
- A tervezett beruházás 2. számú változata (Balatonnal összeköttetésben nem lévő, különálló tó) esetében a benyújtott dokumentáció alapján **nem állapítható meg, hogy az milyen hatással lenne a Natura 2000 területre.**
- A természet-és tájvédelmi szakági vélemény kialakítása a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény, a Trtv., és Nkr. alapján történt, figyelemmel a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság 3614-3/2024. ügyiratszámú nyilatkozatában foglaltakra.
- A Kormányhivatal a táj-és természetvédelmi szakkérdéseket a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kkr.) 11. § (1) bekezdés, valamint a 3. számú melléklet 5. pontjában foglaltak alapján vizsgálta.

- **Hulladékgazdálkodási szempontból** megállapítható:
  - A benyújtott dokumentáció alapján a létesítés, az üzemelés (karbantartás és havária jellegű eseményekből származhat) és a felhagyás során is keletkezhetnek veszélyes és nem veszélyes hulladékok.
  - A kivitelezés, az üzemelés és havária esemény, illetve a felhagyás során keletkező hulladékok megfelelő és szakszerű kezelés esetén, a hatályos jogszabályokban foglaltak betartásával nem okozhatnak jelentős környezeti problémát.
  - A kivitelezési munkák során esetlegesen keletkező hulladék (építési-bontási törmelék felhasználása), előkezelését, hasznosítását, szállítását csak hulladékgazdálkodási engedéllyel rendelkező gazdálkodó végezheti, illetve a keletkező veszélyes és nem veszélyes hulladékokat egymástól elkülönítetten, környezetszennyezést kizáró módon kell átmenetileg tárolni, majd kezelésre, arra engedéllyel rendelkező gazdálkodónak kell átadni.
  - Az építés során kitermelt nem szennyezett föld azon része nem tekintendő hulladéknak, amit telephelyen belül felhasználnak. A telephelyen belül fel nem használt kitermelt földet hulladékként kell nyilvántartani és a vonatkozó hatályos jogszabályi előírások szerint kell a kezeléséről gondoskodni.
  - A kivitelezés és az üzemelés során keletkező hulladékok az egyes hulladékgazdálkodási létesítmények kialakításának és üzemeltetésének szabályairól szóló 246/2014. (IX.29.) Korm.rendeletben (a továbbiakban: Létr.) előírtak alapján munkahelyi- vagy üzemi gyűjtőhelyen, egymástól elkülönítve gyűjthetők.
  - A tevékenység felhagyását követően sem a földfelszín felett, sem a földfelszín alatt hulladék nem maradhat. A felhagyás során keletkező veszélyes és nem veszélyes hulladékokat hulladékgazdálkodási engedéllyel rendelkező kezelőnek kell átadni.
  - A hulladékgazdálkodási vélemény kialakítása a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény, a veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól szóló 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet, a Létr., a hulladékjegyzékről szóló 72/2013. (VIII. 27.) VM rendelet és a hulladékkal kapcsolatos nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettségekről szóló 309/2014. (XII. 11.) Korm. rendelet figyelembevételével történt.
  - A Kormányhivatal a hulladékgazdálkodási szakkérdéseket a Kkr. 11. § (1) bekezdés, valamint a 3. számú melléklet 17. pontjában foglaltak alapján vizsgálta.
- **Közegészségügyi szempontból** megállapítható:
  - A tervezett tevékenység megvalósításával kapcsolatban közegészségügyi szempontból kifogás nem merült fel.
  - A Kormányhivatal a közegészségügyi szakkérdéseket a Kkr. 11. § (1) bekezdés, valamint a 3. számú melléklet 3. pontjában foglaltak alapján vizsgálta.

- **Örökségvédelmi szempontból** megállapítható:

- A tárgyi beruházás a jelenlegi adatok szerint sem műemléki területet, sem régészeti lelőhelyet vagy régészeti védőövezet területét nem érinti.
- A Kormányhivatal felhívja a Környezethasználó figyelmét, hogy a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.) 24. § (2) bekezdésében foglaltak értelmében amennyiben az építkezés során régészeti emlék vagy lelet kerül elő, a felfedező (a munka felelős vezetője) az ingatlan tulajdonosa, az építető vagy a kivitelező köteles az általa folytatott tevékenységet azonnal abbahagyni, és a jegyző útján a hatóságnak azt haladéktalanul bejelenteni, a tevékenységet szüneteltetni, illetve a helyszín és a lelet őrzéséről - a felelős őrzés szabályai szerint - a feltárássra jogosult intézmény intézkedéséig gondoskodni.
- Amennyiben a beruházás nagyberuházásnak (bruttó 500 millió forint értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházásnak) minősül, a beruházással érintett területen előzetes régészeti dokumentációt (továbbiakban: ERD) kell készíttetni az erre jogosult intézménnyel (Magyar Nemzeti Múzeum – Nemzeti Régészeti Intézet, regeszeti@mnmu.hu) és ezt a létesítési engedélyezési eljárás mellékleteként a Somogy Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztályához be kell nyújtani. A beruházónak biztosítani kell az ERD-ben előírt régészeti megfigyelést.
- A Kormányhivatal az örökségvédelmi szakkérdéseket a Kkr. 11. § (1) bekezdése, valamint a 3. számú melléklet 4. pontjában foglaltak alapján vizsgálta, figyelemmel a Kötv.-re.

- **Talajvédelmi szempontból** megállapítható:

- A tervezett beruházás a Balatonszemes 695/6 hrsz-ú kivett üdülőépület (4 db) és udvar művelési ágú és a Balatonszemes 695/7 hrsz-ú kivett udvar művelési ágú ingatlanokat érinti, melyek nem minősülnek a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (a továbbiakban: Tftv.) szerinti termőföldnek, így talajvédelmi hatósági eljárás nem kapcsolódik hozzájuk.
- A Kormányhivatal a talajvédelmi szakkérdéseket a Tftv. és a Kkr. 11. § (1) bekezdése, valamint a 3. számú melléklet 6. pontjában foglaltak alapján vizsgálta.

- **Termőföldvédelmi szempontból** megállapítható:

- A Tftv. 2. § 19. pontja alapján „*termőföld: az a földrésztlet, amely a település külterületén fekszik, és az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas vagy fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, kivéve, ha a földrésztlet az Evt.-ben meghatározott erdőnek minősül.*”
- A dokumentáció alapján megállapításra került, hogy a beruházás a Balatonszemes belterület 695/6 és 695/7 hrsz-ú kivett udvar művelési ágú földrésztleteket érinti, melyek a Tftv. szerint nem minősülnek termőföldnek, ezért a földvédelmi eljárás lefolytatása nem szükséges.
- A Kormányhivatal a szakkérdést a Tftv. vonatkozó előírásai és a Kkr. 11. § (1) bekezdése és a 3. számú melléklet 8. pontja alapján vizsgálta.

**Össességében megállapítható, hogy a Kormányhivatal az előzetes vizsgálat megállapításai alapján táj- és természetvédelmi, valamint a településrendezési tervvel való összhang szempontjából környezetvédelmi engedélyezést kizáró okot talált a tervezett tevékenységgel kapcsolatban, ezért a Kormányhivatal határozatában rögzítette, hogy a tervezett tevékenység a dokumentációban szerepeltetett módon nem engedélyezhető.**

Az ügyel kapcsolatban a Kormányhivatalhoz, továbbá az eljárásban részt vett Jegyzőhöz az érintett nyilvánosság részéről észrevétel nem érkezett.

A fentiek alapján a Kormányhivatal a Kvt. 67. § (1) bekezdése és a R. 5. § (2) bekezdés c) pont ca) alpontja értelmében a rendelkező részben foglaltak szerint határozott.

A Kormányhivatal – figyelemmel az Ákr. 43. § (1) és (2) bekezdésére – teljes eljárásra tért át, tekintettel arra, hogy a tárgyi ügyben hiánypótlásra felhívás, szakhatóság megkeresése továbbá szakkérdés vizsgálata vált szükségessé.

A Kormányhivatal a döntést az Ákr. 80. § (1) bekezdése értelmében határozatba foglalta.

A határozatot a Kormányhivatal a Kvt. 71. § (3) bekezdése értelmében – figyelemmel az Ákr. 89. § (1) és (2) bekezdésére - a honlapján közhírré teszi.

**A határozat közhírré tételének napja: 2024. október 29.**

**A határozat levételének napja: 2024. november 13.**

Továbbá a R. 5. § (6) bekezdése alapján **közli a döntést az eljárásban részt vett Jegyzővel, aki a kézhezvételtől számított 8. napon gondoskodik a határozat teljes szövegének közhírré tételéről, és a közhírré tételt követő öt napon belül tájékoztatja a Kormányhivatalt a közhírré tétel időpontjáról, helyéről, valamint a határozatba való betekintési lehetőség módjáról.**

A R. 1. § (11) bekezdése értelmében, a környezetvédelmi hatóság a döntéséről a határozat közhírré tétele mellett az ismert ügyfelet az ügyfél tekintetében az adott ügyfajtaára vonatkozó jogszabály szerint alkalmazható egyéb kapcsolattartási forma használatával is tájékoztatja. A közlés jogkövetkezményei ebben az esetben is a közhírré tétellel történő közléshez kapcsolódóan állnak be.

Az Ákr. 85. § (5) bekezdésének b) pontja alapján a döntés közlésének napja a hirdetmény honlapon történő közzétételét követő tizenötödik nap.

A Kormányhivatal tárgyi ügyben, területi környezetvédelmi hatóságként a Kkr. 5. § (2) bekezdése alapján járt el. A Kormányhivatal illetékességi területéről a Kkr. 2. § (1) bekezdése rendelkezik.

A szakhatóság állásfoglalása elleni önálló jogorvoslat lehetőségét az Ákr. 55. § (4) bekezdése zárja ki.

A határozat elleni önálló fellebbezési lehetőséget az Ákr. 116. § (1) bekezdése, a Kvt. 71/A. § (1) bekezdése és a R. 26/A §-a biztosítja, a fellebbezés benyújtására nyitva álló időtartam az Ákr. 118. § (3) bekezdése alapján került meghatározásra.

A fellebbezés benyújtásáról és a kötelező elektronikus ügyintézésről az Ákr. 35. § (2) bekezdése és 111. §-a, valamint a Dáptv. 19. § (1) bekezdése rendelkezik. A fellebbezés halasztó hatályáról az Ákr. 117. § (1) bekezdése, a fellebbezés tartalmáról és az indokolási kötelezettségről az Ákr. 118. § (1) és (2) bekezdése, míg a fellebbezési jogról való lemondásról az Ákr. 118. § (4) bekezdése alapján adott tájékoztatást a Kormányhivatal.

A fellebbezés illetékének mértéke az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 29. § (2) bekezdése alapján került megállapításra.

**A döntés – fellebbezés hiányában, külön értesítés nélkül – a fellebbezési határidő leteltét követő napon véglegessé válik.**

Kaposvár, elektronikus időbélyegző szerint

**dr. Neszményi Zsolt**  
főispán nevében és megbízásából:

**Sándorné Prait Katinka**  
osztályvezető

Kapják: Ügyintézői utasítás szerint