



## SOMOGY MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

### KÖZLEMÉNY

#### környezetvédelmi hatósági eljárás megindulásáról

**Az ügy tárgya:** A „Club Aliga” fejlesztés előzetes vizsgálati eljárása

**Az ügy ügyiratszám:** SO/TO/02308-1/2021.

**Az eljárás megindulásának napja:** 2021. július 28.

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

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

**Az ügyintéző neve és elérhetősége:**

Szente Eszter e-mail: [kornyeztvedelem@somogy.gov.hu](mailto:kornyeztvedelem@somogy.gov.hu)

Telefonszám: 82/795-916

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

A Somogy Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi Osztály (a továbbiakban: Kormányhivatal) a **PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő Kft.** (8171 Balatonvilágos, Aligai utca 1.) meghatalmazása alapján a **PROGRESSIO Mérnöki Iroda Kft.** (1028 Budapest, Muhar utca 54.) által benyújtott kérelem alapján és a kérelemhez melléklet 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. b) pontja** [Egyéb, az 1–127/A. pontba nem tartozó építmény vagy építményegyüttes beépített vagy beépítésre szánt területen; 300 parkolóhelytől] alapján előzetes vizsgálat, és a Kormányhivatal döntésétől függően környezeti hatásvizsgálat köteles.

A Kormányhivatal megállapította, hogy a tárgyi beruházás szerepel az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet 2. mellékletének a 49. pontjában „*Szállodafejlesztésre, valamint ahhoz kapcsolódó építmények, infrastrukturális fejlesztések és kapcsolódó ingatlanfejlesztés megvalósítására irányuló beruházás*” néven, mint nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás.

Somogy Megyei 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: [www.kormanyhivatal.hu/hu/somogy](http://www.kormanyhivatal.hu/hu/somogy)  
Hivatali kapu elérhetőség: a hivatal rövid neve: **SMKHKJHKTO** KRID kód: **748078989**

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

**A Környezethasználó neve, székhelye:**

PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő Kft. 8171 Balatonvilágos, Aligai utca 1.

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

A beruházás célja: A korábbi „Club Aliga” területén szállodafejlesztésre, valamint ahhoz kapcsolódó építmények, infrastrukturális fejlesztések és kapcsolódó ingatlanfejlesztés megvalósítása.

Tervezési program: A fejlesztési munkálatok az alábbi területeket érintik a Club Aliga területén belül:

- Aliga 2a Villapark
- Aliga 2b Apartman/villapark
- Szálloda és a hozzá tartozó épületek, parkolók
- Kikötő épületcsoport
- Agora

A fejlesztési területen a kikötőtől északra egy lakóövezetet kívánnak kialakítani. Az úttól nyugatra, a Balaton part mellett Aliga 2.A, az úttól keletre az Aliga 2.B néven villapark üdülőövezetet kívánnak létesíteni. A kikötő és strand területe funkcióját tekintve nem változik, a szállodaépületek és éttermek mellett egy Agora néven jelzett park és fogadóépületek, illetve ehhez tartozó funkciók létesülnek.

A területen szállodakomplexum és hozzá tartozó épületek építését tervezik. A szállodában nagyobb épületek és wellness funkciók mellett bungaló típusú elhelyezés is tervezett.

További fejlesztésként, illetve a fentiekben felsoroltak fejlesztésekor partvonal-rendezésre is sor kerül. A Club Aliga szakaszán a **partvonal-rendezést** az alábbiak szerint tervezik:

- Magasságihiányos partszakaszok megemlése. A cél kb. 15-20 cm-es partfalmagasítás a Balaton hullámmagassága és tölengése okozta elöntések megelőzése érdekében.
- Szakaszhossz: a kikötőtől északra lévő kb. 900 m hosszú partszakasz, valamint a kikötőtől délre eső, kb. 500 m hosszú partszakasz. Nem kizárt a közbe eső, tehát a kikötő területére eső magasztás és partfal-rekonstrukció szükségessége sem.
- Strand kialakítása feltöltéssel a móló déli karjának előterében (attól délre, a magasztandó parthoz csatlakoztatva).
- Az északi szakaszon lévő Kádár-sziget bontása vagy megőrzése, a majdani céloknak megfelelően.

**Üdülők, villák**

Az arra kijelölt helyen az út- és közműépítést követően a területet felparcellázzák és értékesítik. Az ingatlanulajdonosok Terület Arculati Kézikönyvet (TAK) kapnak, amely javaslatokat tartalmaz az épületek elhelyezésére, a tömegformálásra, a zöldfelületek és kerítések kialakítására, az anyaghasználatokra és a homlokzat kialakítására vonatkozóan.

Minden telekhez 1 db 22 kW-os elektromos autótöltő kialakítása tervezett.

### Szálloda

Egy bruttó ~18 018 m<sup>2</sup> szintterületű, 5 csillagos hotel és apartman házak létesítése tervezett. A Hotel négyszintből, két épületszárnyból fog állni, 162 szobával, ~ 50 fős mélygarázzsal, wellness-szel.

A 400 adagos konyha saját kiszolgáló területtel, félpanziós ellátás biztosításával tervezett megvalósítani.

A wellness részlegén egy külső medence (max. 10 x 20 m), valamint egy belső medence és egy gyerekmédence kialakítását tervezik.

Szintén ezen a területen lesz kialakítva 66 db új építésű, ~ 40 m<sup>2</sup>-es kis apartman ház, melyeket feltáró utak kötnek össze. A tervek szerint ide ún. golfkocsikkal lehet majd behajtani.

A hotel épület részét képezik a közösségi területek (recepció, lobby, bár), wellness, étterem, konferencia terem, szobák, lakosztályok, mélygarázs, kiszolgáló területek, közlekedő.

A hotel területén, 20 db 22 kW-os elektromos autótöltő kialakítását tervezik. Néhány töltő villámtöltő lesz, a parkolókon kívül villámtöltő szükséges a golfautók és a helyi elektromos kisbusz, valamint segway- és egyéb kis járművek részére is.

### Agóra

Útépítés, sétányépítés

A tervezett fejlesztés során a területen új utak, sétányok készülnek a meglévő és megmaradó útfelületek mellett. A fejlesztés során összesen kb. 250 m tengelyhosszú út és sétány épül. Ezen felületek az időszakos teherforgalom miatt 3,5 tonnás teherforgalom számára lesznek méretezve. A belső útkialakítás a meglévő úthálózathoz kapcsolódik és a közforgalom előtt nem megnyitott magánútként fog üzemelni.

Parkfelület, parkosítás

A területi funkciók igényes megjelenéséhez hozzátartozik a parkosítás is, amely kb. 10.000 m<sup>2</sup>-nyi felületű, igényesen rendezett tájépítészeti kialakítást jelent.

A parkosítás elemei: előzetes tereprendezés, bozótírtás; különböző szintű földmunkák a durva tereprendezésről a finom földmunkáig; automata öntözőrendszer telepítése a szükséges gépészettel és automatikával; egyes kiemelt részeken kültéri díszvilágítás kiépítése; termőtalaj elhelyezése és végleges talajmunkák, felületek elkészítése; növényzet és park-bútorok telepítése.

### Látványfelvonó

A fejlesztés egyik látványos eleme lesz a terület szélén magasodó löszfal fennsíkjára felvezető látványlift. Ezzel a fennsík is megközelíthetővé válik, amely további fejlesztéseknek is kedvező eleme lehet.

A felvonó főbb elemei: 12 személyes kültéri panoráma-felvonó felső gépházzal, biztonsági leeresztővel, két megállóval (induló- és érkező pont).

A felvonó mellé állandó használatú lépcsőház nem létesül, A felvonó akadálymentes közlekedésre alkalmas kialakítású lesz.

### Mozi felújítás

A terület egyik meglévő és megtartandó épülete a gyönyörű környezetben lévő kb. 400 férőhelyes kertmozi. A kertmozi nyitott terű, amely felett egy acél tartószerkezetű tető található. A már rég nem használt mozi igen rossz állapotban van, felújítása mind szerkezetileg, mind építészetileg, mind technikailag indokolt. A tervek szerint a mozi acél- és vasbeton tartószerkezeteit felújítják. A kertmozi megjelenése, a meglévő tető az új igényeknek és esztétikai elvárásoknak megfelelően megújul, korszerű szálcement kialakítású tetőfedést kap. A nézőtér is megújul, új burkolatok és nézőtéri ülőbútorok lesznek elhelyezve. A mozit technikailag alkalmassá teszik vetítésekre és zenei- színházi előadások megtartására, ezért jelentős mértékben felújítják az erős- és gyengeáramú hálózatot, a technikai jellegű függesztéseket, a tartószerkezeteket, az akusztikai elemeket és a színpadtechnikát.

A kertmozi nyitott marad, így gépészeti felújítás és korszerűsítés a technológiai helyiségek esetében várható.

### Beltéri épített infrastruktúra – Retail- és gasztro épületek

A terület és a fejlesztés működésének biztosításához kereskedelmi- vendéglátó- és szolgáltató funkciók kapcsolódnak. Ezek egy része a terület központját adó agórához, másik része a kertmozihoz és a látványfelvonóhoz kapcsolódik.

### Kültéri épített infrastruktúra – közparkok, terek, közvilágítási elemek, teraszok, agóra

A kültéri terek, sétányok összekötéséhez kültéri infrastruktúra kapcsolódik. Ez a fejlesztési területen kb. 3000 m<sup>2</sup> felületet érint. Ennek egyik fontos eleme az agóra. Másik lényeges eleme a kertmozihoz és a látványfelvonóhoz kapcsolódó gasztro-egységnek lévő tér, amely a sétányhoz és a két élmény-funkcióhoz kapcsolódik.

Ezen köztér, közpark jellegű felületek a terület természeti adottságaihoz, tereplejtésekhez igazodó kialakításúak lesznek.

### Kiszolgáló létesítmények – vizesblokkok, szociális blokkok, tárolók

Az agóra-területhez az étterem mellett készül egy vendég-vizesblokk, amely az agóra körül csoportosuló egységek vendégei részére áll majd rendelkezésre.

### Strand

A strand 2000 fő befogadására képes.

A 294/5 hrsz.-ú ingatlan előtt található a „Kádár-sziget”. Az ingatlan vagy beépítetlen marad, vagy beépített, de közösségi funkcióval ellátott (szabadon megközelíthető és látogatható), így a sziget a terület látogatói számára elérhető lenne.

Meglévő platánfasor sétány és a közvetlenül a parton gyalogos sétány húzódik végig. Ennek megőrzése tervezett.

### Parkolók

Összesen **678 személygépjármű parkoló és 2 db buszparkoló** létesítése tervezett. További célforgalomként személygépjárművek érkeznek a villákhoz, mely további 38 gépjárművet jelent az alábbiak szerint:

- Aliga2 lakóegység: 38 db kapubeálló
- Kikötő. 20 db parkoló
- Műszaki épület: 8 db parkoló
- Büfésor: 275 db parkoló
- Agora vendéglátó: 186 db parkoló
- Szálloda és bungalló 189 db parkoló + 2 db buszparkoló

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

A beruházással érintett területek:

**Balatonvilágos** közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerint Balatonvilágos belterület 291, 292, 293, 294, 295/5, 295/6, 295/7, 295/8, 295/9, 295/10, 295/11, 295/12, 295/13, 295/14, 295/15, 295/16, 295/17, 296, 297, 298, 301/1, 302, 303/2 és 1412 helyrajzi számú ingatlanok.

A telkek mérete összesen: 470 185 m<sup>2</sup>

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

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

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

**A Kormányhivatal a kérelmet és mellékleteit elektronikus úton is közzétette.** Az elektronikus úton közzétett kérelem és mellékleteinek elérési helye:

[https://filr.kh.gov.hu:443/filr/public-link/file-download/8a4880ee78643b8b017b061fe383062a/107525/-4008345308502855366/2308\\_Club\\_Aliga.zip](https://filr.kh.gov.hu:443/filr/public-link/file-download/8a4880ee78643b8b017b061fe383062a/107525/-4008345308502855366/2308_Club_Aliga.zip)

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

- ha az előzetes vizsgálat során a tevékenység környezetvédelmi engedélyezésével szemben **kizáró ok** merül fel, határozatában e tény rögzítése mellett megállapítja, hogy az adott tevékenység kérelem szerinti megvalósítására engedély nem adható;
- ha **a tervezett tevékenység a településrendezési tervekkel nincs összhangban**, azonban az összhang legkésőbb a tervezett tevékenységhez szükséges létesítési, építési engedély iránti kérelem benyújtásáig megteremthető, ezt a lehetőséget rögzíti és előírja, hogy a kizáró okot a létesítési, építési engedély kiadására jogosult hatóság döntéséig **meg kell szüntetni**;
- ha a tervezett tevékenység nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházás megvalósítása és az a településrendezési tervvel nincs összhangban, azonban az összhang legkésőbb a tervezett kivitelezési tevékenység megkezdéséig megteremthető, ezt a lehetőséget rögzíti, és előírja, hogy a kizáró okot a tervezett kivitelezési tevékenység megkezdéséig **meg kell szüntetni**;

- amennyiben – az előzetes vizsgálat eredményeként – a tervezett tevékenység megvalósításából **jelentős környezeti hatások** származhatnak, határozatban állapítja meg a benyújtandó környezeti hatástanulmány tartalmi követelményeit;
- ha nem feltételezhető jelentős környezeti hatás, és a tevékenység a R. 2. számú melléklet hatálya alá sem tartozik, **tájékoztatást ad arról**, hogy a tevékenység mely egyéb engedélyek birtokában kezdhető meg.
- ha valamely Natura 2000 területre jelentős környezeti hatás várható, a környezeti hatástanulmány tartalmi követelményeit az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló jogszabályban a hatásbecslési dokumentáció tartalmát meghatározó előírások figyelembevételével írja elő.

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

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

A Kormányhivatal a közleményt a 7400 Kaposvár, Nagy Imre tér 1. szám alatti hivatali hirdetőtábláján, valamint a honlapján (<https://www.kormanyhivatal.hu/hu/somogy/hirdetmenyek1>) **2021. augusztus 4.** napján **teszi közzé.**