

Szám: 04/31-117/ 2025.

## ELŐTERJESZTÉS

**Készült:** A Képviselő-testület 2025. november 20 –i soros ülésére

**Tárgy:** Carion Befektetési Alapkezelő Zrt. kérelme  
társasház építés ügyében

### Mellékletek:

- kérelem

**Előterjesztő:** Sötét György polgármester

**Ellenjegyezte:** Vas Veronika kirendeltség vezető

**Előterjesztést készítette:** Szabó Bence főépítész és Vas Veronika kir.vezető

**Tárgyalás:** nyilvános ülés

**X**

zárt ülés

**Elfogadás:** egyszerű többség

**X**

minősített többség

### **Tisztelt Képviselő-testület!**

A Carion Befektetési Alapkezelő Zrt. kérelmet nyújtott be Balatonudvari Község Önkormányzatához, melyben kezdeményezte a község helyi építési szabályairól szóló 3/2020. (V. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) módosítását annak érdekében, hogy a Vt-4 jelű településközpont vegyes területen a korábban engedélyezett szálloda épület helyén egy magas színvonalú, 80 lakásos társasházfejlesztés megvalósítható legyen.

Kérelmező elmondása szerint a megjelölt területen korábban engedélyezett szálloda épület helyén egy magas színvonalú, 80 lakásos társasházfejlesztés előkészítését tervezi, amely a Balaton-felvidék építészeti értékeit és természeti környezetét tiszteletben tartva valósulna meg. Az épületben Wellness- és spa-részleg, valamint egy IQCure kezelő részleg is kialakításra kerülne, amelyek egész évben elérhetők lesznek külsős érdeklődők számára is. A fejlesztés hosszú távú célja, hogy a megvalósítást követően a társasház egész éves üzemelésű, szállás-szolgáltató jelleggel működjön, ezzel hozzájárulva a Balaton turisztikai

szezonalitásának csökkentéséhez.

A jelenleg hatályos HÉSZ szerinti településközpont vegyes területeken lakóépület legfeljebb 2 lakóegységet tartalmazhat, így a szálloda helyett társasház jelenleg nem építhető. A turisztikai szezonálításon átívelő, egész éves szolgáltatásokat nyújtó fejlesztések előnyösek lehetnek a település szempontjából, ugyanakkor a szállodai rendeltetés helyett külön nyilvántartott lakásokat tartalmazó társasház létrehozása jelentős településszerkezeti feszültségeket okozó veszélyeket jelenthet.

A települési főépítész álláspontja szerint a HÉSZ szabályozásának módosításával nem garantálható, hogy az egyes lakások értékesítését követően valóban szállás szolgáltatás nyújtása történik majd egységes fenntartású épületként, így a különösen nagy rendeltetési egység számot magában foglaló lakóépület létrehozásának lehetővé tétele nem ajánlott. A jelenleg hatályos építési övezeti előírások mellett továbbra is biztosítható magas színvonalú, akár egész éves szolgáltatásokat kínáló turisztikai fejlesztés megvalósítása – nem lakóépületként.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek!

**HATÁROZATI JAVASLAT**  
**Balatonudvari Község Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**.../2025. (XI. 20.) határozata**

Balatonudvari Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Carion Befektetési Alapkezelő Zrt. 2025. november 10-én kelt, Balatonudvari község helyi építési szabályairól szóló 3/2020. (V. 20.) önkormányzati rendelet módosítására irányuló kérelmét elutasítja.

A Képviselő-testület rögzíti, a turisztikai szezonálításon átívelő, egész éves szolgáltatást nyújtó fejlesztések megvalósítása előnyös lehet, ugyanakkor nagy rendeltetési egység számot magában foglaló lakóépület létrehozását a településen nem támogatja.

**Határidő:** azonnal  
**Felelős:** jegyző, főépítész  
**Kapja:** Hivatal

Balatonudvari, 2025. 11. 14.

  
Sötét György  
polgármester



Az előterjesztés törvényes!

Jurics Tamás jegyző megbízásából

  
Vas Veronika  
kirendeltség vezető

