

# **CSOPAK KÖZSÉG ÉPÍTETT ÉS TÁJI KÖRNYEZETÉNEK története és kialakulása**

## **ÉRTÉKFELMÉRŐ TANULMÁNY** helyi értékvédelmi rendelethez



alátámasztó munkarész

készítette:

Tombor Balázs építész

Bujdosó Judit főépítész

# Tartalom

1.	ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKEK	3
1.1.	A TELEPÜLÉS KIALAKULÁSÁNAK TÖRTÉNETE	3
1.1.	CSOPAK SZERKEZETÉNEK KIALAKULÁSA TÖRTÉNETI TÉRKÉPEKEN	4
1.1.1.	I. KATONAI FELMÉRÉS (1782-85)	4
1.1.2.	II. KATONAI FELMÉRÉS (1829-1869)	5
1.1.3.	III. KATONAI FELMÉRÉS (1872-1884)	5
1.1.4.	4. A HARMADIK FELMÉRÉS ÓTA ELTELT IDŐSZAK	6
1.2.	TÁJSZERKEZET	7
1.2.1.	Csopak – Ortofotó (Forrás: Google Earth)	7
1.3.	TERÜLETFELHASZNÁLÁS, TERÜLETHASZNÁLAT, ÖVEZETI RENDSZER	8
1.3.1.	Tájhasználat, külterületi területfelhasználások	8
1.3.2.	Belterületi területhasználat vizsgálat	10
1.4.	ŐSKÖZSÉG ÉS KÖRNYEZETE	10
1.4.1.	Beépítésre szánt területek	10
1.4.2.	Beépítésre nem szánt területek	12
1.5.	FÜRDŐTELEP	12
1.5.1.	Beépítésre szánt területek	12
1.5.2.	Beépítésre nem szánt területek	13
1.5.3.	Épületállomány	13
2.	ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKVIZSGÁLAT	14
2.1.1.	Országos védelem	14
2.1.2.	Helyi védelem	14
2.2.	épületek: <del>(át húzva a nem javasoltak)</del> (pirossal a még javasoltak)	14
2.3.	Építmények	16
3.	RÉGÉSZET, ÖRÖKSÉGVÉDELEM	17
4.	Javasolt területi védelmek	18
4.1.	Ősközség Kövesdi és Csopaki rész, mint karaktervédett terület	18
4.2.	Utcaképek	18
4.2.1.	Kossuth u.	18
4.2.2.	Fenyves u.	18
4.2.3.	Kisfaludy u.	18
4.3.	Tematikus utak és épületei	18
4.3.1.	csopaki történeti borút pincéi és tanösvényei	18
4.3.2.	történeti malomút malmi, Séd-patak	18
4.3.3.	történeti villák, nyaralók, kúriák	18

## 1. ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKEK

### 1.1. A TELEPÜLÉS KIALAKULÁSÁNAK TÖRTÉNETE

A település kialakulásának történetét vizsgálva fontos kiemelni, hogy, a község két önálló település, Csopak és Kövesd egyesüléséből jött létre. A 20. század közepén, addig külön közigazgatási egységet alkotott a két falu.

A Dunántúl Pannonia Provincia néven a Római Birodalom része volt az i.sz. 4. századig. A Balatonfelvidék kedvező fekvését és éghajlati adottságait már a rómaiak is felismerték, számtalan régészeti lelet támasztja alá a területen végzett szőlőművelő tevékenységüket. Csopak területén a **Kőkoporsó-dombon** végzett régészeti ásatások is igazolják mindezt: **egy római kori borospince** maradványaira bukkantak itt a kutatók.

A Római Birodalom bukását követő népvándorlás során tartósabb életű birodalom nem alakult ki a Balatonfelvidéken és környékén, csupán az avarok tudtak hosszabb időre letelepedni. A Kőkoporsó-dombi ásatások során avar sír is feltárássra került, tehát Csopak területén is éltek feltételezhetően **avar telepések**.

A község nevének eredetéről számos elmélet született már, de egyik sem bizonyított teljes körűen. Egyes kutatók szláv, mások török eredetűnek tartják, vannak, akik szerint Árpád fejedelem adományozta a területet **Sopok** nevű vitézének, és róla kapta a település a nevét. A mai község területén eredetileg három település feküdt: **Nosztre, Csopak és Kövesd**. Kövesd a mai vasútvonaltól északra feküdt, észak felé haladva követte Csopak, majd a Nosztori-völgyben Nosztre. Az utóbbi a török hódoltság idején teljesen elnéptelenedett és nem is települt újra soha többé.

Kövesd első hiteles említése az almádi bencés apátság 1121-es alapítóleveléből származik, amelyben a kövesdi szőlők adományozásáról találhatóak rendelkezések. Csopak első hivatalos említése 1277-ből, a veszprémi káptalan csereszerződési okleveléből származik (itt: Chopok). A középkori oklevelek, adománylevelek tanúsága szerint a **Csopakon és Kövesden királyi, egyházi és magánbirtokokon folyt szőlőtermesztés, a tihanyi apátság és a veszprémi püspökség is rendelkezett itt birtokokkal**.

A török hódoltság idején e környék is megszenvedte, ám számos pozitív folyamat is lezajlott ekkor a településeken. Csopak lakosairól készült legkorábbi neves összeírás ennek az időszaknak köszönhető: az 1555-1559. évi bordézsma-lajstrom tartalmazza azoknak a nevét, akik a csopaki szőlőhegyen bortized alá tartozó szőlőket műveltek. Jelentős fejlődést jelentett ebben az időszakban, hogy Csopakon kiemelkedően növekedett a szőlőterületek nagysága. Mindez annak volt köszönhető, hogy a szomszédos falvakkal ellentétben itt a parlagon hagyott szőlőterületet elvették gazdájától és átadták olyannak, aki rendszeresen művelte.

A 18. század második felének virágzó iparága a **malomipar** volt. A Nosztori-völgyben eredő Sédpatakra számos malom települt, a csopaki és kövesdi malmokról már a 13. századból származnak feljegyzések, egy 1277-ben keletkezett oklevél Csopakon két működő malomról, egy 1495-ös leírás pedig háromról tesz említést. A 18. században már hat működött, a környező falvak, sőt a Balaton déli partján fekvő települések is itt őrölték gabonájukat.

A falu életében az évtizedek során egyre jelentősebb szerepet töltött be a szőlőtermesztés és a borászat, az 1750-es években megalakult a Szabad Csopaki Hegyközség, részletes szabályozásra kerültek a szőlőbirtokosok jogai és kötelezettségei. A 19. században gyökeres változás következett be a Balaton-felvidéki **szőlő- és borkultúra terén**: a vagyonosabb osztályok a szőlészet és borászat felé fordultak, kisbirtokok felvásárlásával óriási szőlőbirtokokat hoztak létre. Csopak abban az időben legnagyobb szőlőbirtoka az 1850-es években jött létre: **Ranolder János veszprémi püspök** 1853-ban birtokvásárlásokat indított meg Csopakon és több lépcsőben alakította ki szőlőgazdaságát. A püspök példáját sokan követték, tervük az volt, hogy jövedelmező gazdálkodást, minőségi bortermelést folytatnak majd. Ekkoriban rengeteg különböző szőlőfajta termelt a vidéken, évente jelentek meg újabb és újabb mutációk, amelyek közül az életképesebbek később önálló fajtává alakultak.

Ám az 1880-as években bekövetkezett **filoxéra-vész** a csopaki szőlőket sem kímélte, a korábbi fajtákban gazdag terület szinte teljesen megsemmisült. A filoxérát követő szőlőrekonstrukció során került a területre Csopak máig jellegzetes és egyedülálló szőlője, az **olaszrizling**. A filoxéra okozta törést követően a szőlőtermesztés fokozatosan visszaállt a településen, kezdetben ugyan csak kisbirtokokon.

A 19-20. században a szőlőművelés fellendülésével párhuzamosan a terület **idegenforgalma** is jelentős fejlődésnek indult. A tehetősebb rétegek felfedezték a balatoni táj szépségét és ráébrednek, hogy miért is mennének külföldre üdülni, ha hazánkban is vannak gyönyörű vidékek. Ennek köszönhetően folyamatosan jelentek meg a csopaki domboldalakon a **módosabb családok újabb és újabb villái**, valamint különböző **nyaralókastélyok** (Ranolder kastély, Angolkisasszonyok Apácarend nyaralója, Csécsi-Nagy Miklós villa, Budayvilla, Váradi-Szabó Ház stb.). A csopaki fürdőélet az 1920-as években kezdett felvirágozni, ami dr. Ferenczy Sándor orvos letelepedésének volt köszönhető. Ő ösztönözte a falusiakat, hogy adjanak ki szobákat nyaranta, ő pedig hozta is a vendégeket Pestről. Viszont strand még nem volt kiépítve ekkor a Balaton partján, ám Ferenczy doktor csatlakozott a Balatoni Yacht Klubhoz, létrehozta annak csopaki szakosztályát és a támogatásokból felépítette az első **Fürdőházat**. Megalapította a Csopak-Balatonkövesd Fürdőegyesületet, 1929-ra már számtalan panzió és szórakozóhely működik a területen (Hermina, Balaton, Magyar Tenger „pensio”, Tégedvárak szórakozóhely stb.). Az 1910 és 1940 közötti időszakban már túlnyomó részt a közeposztálynak volt kedvelt nyaralóhelye a terület, létrejött a „**Fürdőtelep**” is.

Az 1920-as évektől új nevezetességgel gazdagodott Csopak: a Nosztori-völgyben kiépült a **Szent József Gyógyforrás**, amelynek szénsavas vizét évtizedekig palackozták a településen és „Csopaki szénsavas forrásvíz” néven került forgalomba.

Kövesd és Csopak életében jelentős fordulatot jelentett, hogy 1941-ben **Csopak** néven egyesült a két település. A II. világháború pusztításai a település életének minden színterére lesújtottak: a település népessége megfogyatkozott, a szőlőművelés visszaesett, a fürdőélet hanyatlott. 1945-öt követően megindult a földreform és az államosítások, melyek Csopaktól sem kímélték. 1959-ben létrejött a csopaki Magyar Tenger Tsz., amely az évek során egyesült a nemesvámosi Petőfi Tsz-szel, majd 1978-ban a környező települések csatlakozásával a szövetkezet felvette a Csopak Tája Mgtsz nevet.

Az idegenforgalom felélesztése csak az 50-es évek végén indult meg, újjáépítették a háborúban elpusztult **strandot**, majd a 70-es, 80-as években megjelentek az állami cégek és szervezetek hatalmas vállalati üdülői, valamint a magánnyaralók száma is fokozatosan emelkedett. A település lakosainak elsődleges megélhetési forrása az idegenforgalom lett, amely pénzügyi és gazdasági stabilitást is hozott a településnek.

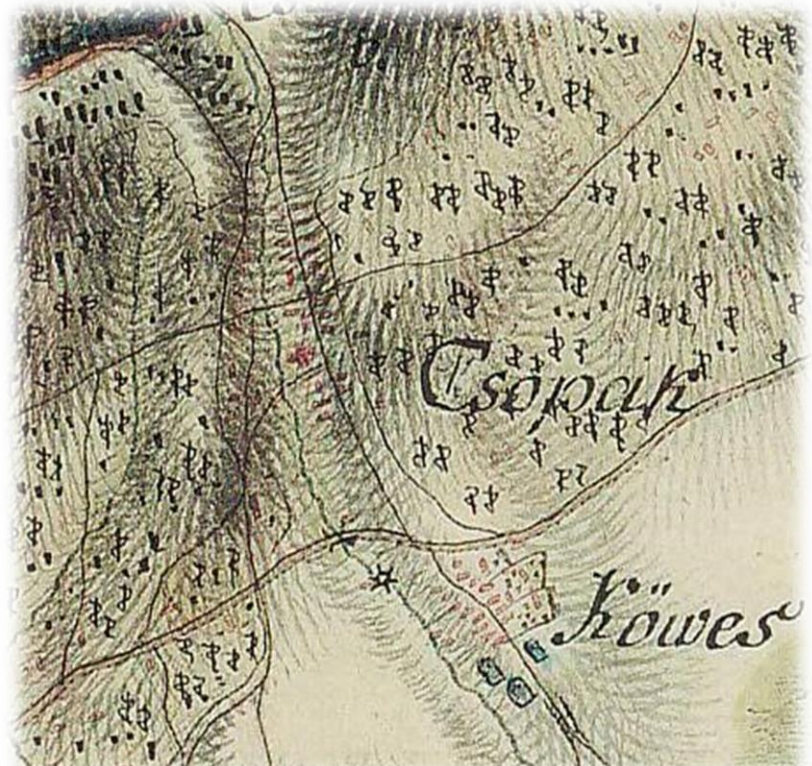
(Forrás: Tamás Jenő: Csopak)

## 1.1. CSOPAK SZERKEZETÉNEK KIALAKULÁSA TÖRTÉNETI TÉRKÉPEKEN

A XVIII. században a hadászatban előtérbe került a terepadottságokhoz való alkalmazkodás, ezáltal a térkép a harcrend kialakításában nélkülözhetetlenné vált. Ennek fényében készítették el az első, az ország teljes területét lefedő katonai felmérést 1766 és 1785 között. Ezt követte a második felmérés 1806-tól 1869-ig, végül a harmadik, mely csak néhány évvel követi a másodikat 1872-84-ig. Ezek a térképek mintegy másfél évszázadot átölelnek, ezáltal a táj és a települések változása jól nyomon követhető rajtuk, így Csopak szerkezetének alakulását is a katonai felmérések alapján vázoljuk fel.

### 1.1.1. I. KATONAI FELMÉRÉS (1782-85)

Csopak jelenlegi közigazgatási területén az első katonai felmérés idején még két település feküdt: Csopak és Köwes. A két település között egy országút húzódott, amely a Balaton északi partján fekvő településeket kötötte össze. Ez valószínűleg a mai Paloznaki és Füredi utak elődje. Csopak a Séd-patak völgyébe települt, északról erdőterületek, keletről és nyugatról nagy kiterjedésű szőlők, délről pedig szántóterületek határolták. Fontos kiemelni, hogy a Csopak környéki domboldalakon már ekkor is szőlőművelés folyt, a szőlőhegy sűrű úthálózattal és számos prэшázal rendelkezett. A tőle délre fekvő Köwest szántó- és gyepterületek vették körül. A felmérés a Csopak környéki hegyeket és dombokat is megnevezi, a településtől északkeletre magasodott a Csákány-hegy, északnyugatra pedig a Kopasz-domb. A térség jó úthálózati ellátottságú volt, a Csopaktól nyugatra fekvő szőlőket sűrűn hálózta be feltáró utak. A vízpart a felmérés készítésének idején még teljesen érintetlen volt, csak néhány gyalogút vezetett Köwesen keresztül a partra, amelyet gyeppel és nádas borított ekkor. A partvonal a jelenlegihez képest ekkor még kissé északabbra húzódott. Csopak és Köwes keleti szomszédja Paláznak (ma Paloznak), nyugati szomszédja Aráts (ma Balatonfüred Balatonarács nevű településrésze) volt. Csopaktól északra húzódott ekkor Veszprém megye (*Vespremer Comitatus*) és Zala megye (*Szalader Comitatus*) határa.

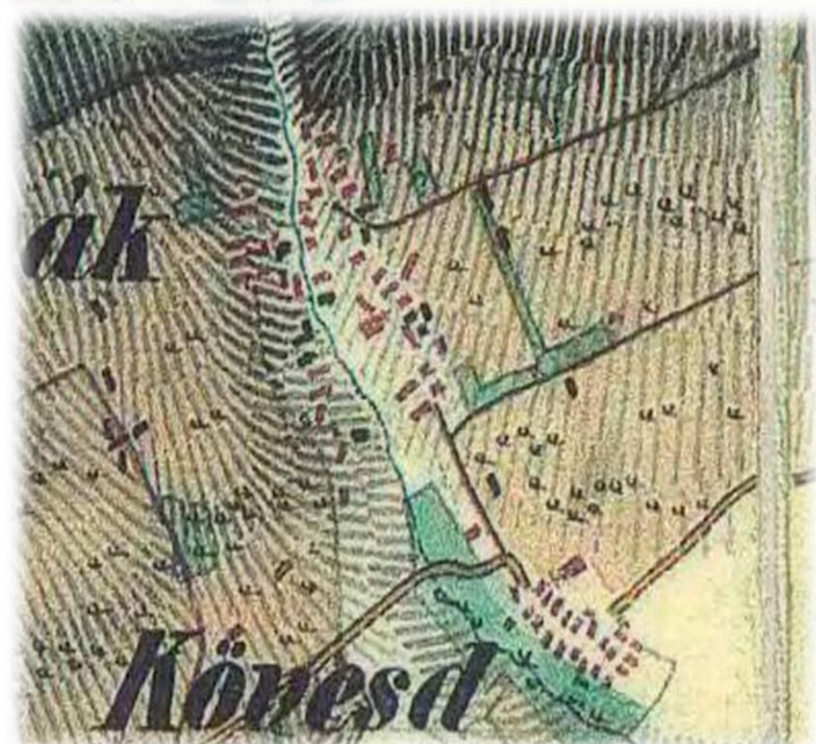
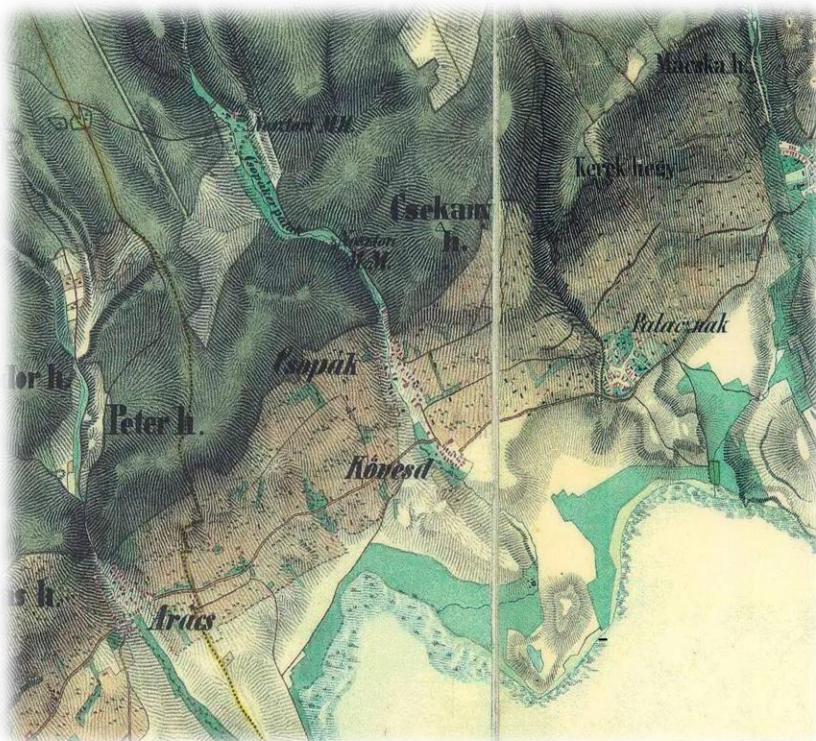


Csopak a Séd patak két partjára települt, amelynek mindkét oldalán egy-egy utcával rendelkezett. A felmérés idején már egy kőből épült templom állt a településen. A falu lakóházai is kőből készültek. A Csopaktól a tőle délre fekvő Köwestől elválasztó országút a Séd patakot egy fából készült hídon íveli át. Köwes egy egyutcás falu volt, nem rendelkezett templommal. A Séd patakon két malmot is ábrázol a térkép a település szomszédságában, valamint tőle délre három kisebb tó is feküdt. A vízimalmok a későbbi évtizedek során is jelentős szerepet játszottak mind Köwes, mind Csopak mindennapi életében. A part mentén haladó országút a Séd patakot egy fából készült hídon íveli át.

### 1.1.2. II. KATONAI FELMÉRÉS (1829-1869)

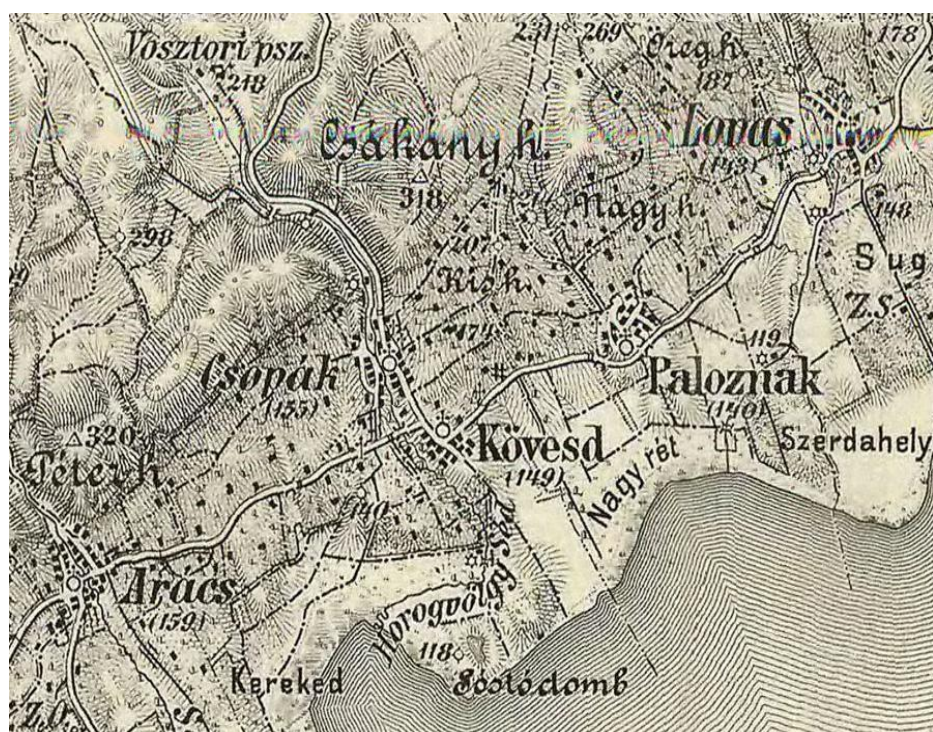
A második katonai felmérés Csepakot és környezetét ábrázoló szelvényei 1852-ben készültek. Az első katonai felmérés óta eltelt időszakban számottevő változásokat nem tapasztalhatunk a településen és környékén. Sem Csepak (itt Csepák), sem Kövesd lakott területe nem növekedett jelentős mértékben, a környező területhasználatok típusa és területi kiterjedése sem módosult számottevően. A szőlőterületek kiterjedése folyamatosan növekedett, ennek bizonyítéka például a Kövesdtől délnyugatra megjelenő szőlőterület, illetve egyre több kőépület is megjelent a szőlőhegyen. A településeken átfolyó vízfolyást ezen a térképen Csepáker-pataként ábrázolják, völgyében létrejött a mai Nosztori major elődje (Nesztori M.H.), valamint egy újabb vízimalom is épült (Nesztori M.M.). Az első katonai felmérésen Kövesd környezetében ábrázolt vízimalmok még ekkor is álltak. A Balaton partvonala jelentősen nem módosult, ám ez a térkép már mocsaras-nádas területet ábrázol közvetlenül a vízpart mentén. A Csepáker-patak torkolatától délre egy kisebb tó jött létre a Balaton partján. A településektől északra magasodó hegyet a felmérés Csekányhegyként jelöli, csúcsán háromszögletű pontot ábrázol.

Csepak lakott területe kelet nyugati irányban nem növekedett jelentős mértékben, viszont Kövesd irányába már megindult egy kismértékű terjeszkedés. A településeket összekötő és a környező területek úthálózata sem változott jelentős mértékben. Kövesden már ábrázol a felmérés egy templomot, amely valószínűleg a jelenlegi református templom elődje. A Kövesdtől délre fekvő tavakat ez a térkép már nem ábrázolja, gyepék vették át a helyüket.



### 1.1.3. III. KATONAI FELMÉRÉS (1872-1884)

Mivel a második felmérést rövid időn belül követte a harmadik, csupán néhány jelentős változás történt a településeken. Legfőbb újdonság a települések úthálózatának átalakulása. A part menti országútról leágazott észak felé egy út, amelyet a térkép az országúttal megegyező rangon ábrázol. Ez az út a mai 73-as főút elődje. A harmadik katonai felmérésen elnevezést kaptak illetve módosult az elnevezése a térség nevezetes helyeinek, a patak völgyében fekvő major Vosztori psz. (puszta) néven, a Csepaktól északra fekvő hegy Csákányhegyként szerepel és a térkép már magasságot is rendel hozzá (318 m). Ettől délre magasodik a 207 m magas Kis-hegy. A Kövesdtől délkeletre fekvő balatoni partszakaszt Nagy rétként nevezi a felmérés, mely egy mocsaras-nádas terület. A Csepakon és Kövesden keresztül folyó vízfolyás itt már Séd néven szerepel, torkolati völgye a Horogvölgy elnevezést viseli. A Horogvölgytől délre magasodik a 118 m magas Sóstódomb, rajta a Sóstó nevet viselő tóval.



A területhasználatok vonatkozásában a szőlőterületek folyamatos növekedése figyelhető meg, Kövesdtől délnyugati irányba, a Balaton felé történt a legjelentősebb terjeszkedés. A felmérés a Balaton parti országút mentén több keresztet, valamint Kövesd és Paloznak között egy állandó vízű ciszternát is ábrázol.

#### **1.1.4. 4. A HARMADIK FELMÉRÉS ÓTA ELTELT IDŐSZAK**

A harmadik katonai felmérés óta eltelt bő száz év alatt Csopak hatalmas változáson esett át. Kialakult a település mai szerkezete, megszilárdult a térség úthálózata és a falu tájhasználat. A település lakosainak száma fokozatosan növekedett, így a lakott területek nagysága is egyre kiterjedtebb lett, az üdülőterületek egyre nagyobb területet foglaltak el a Balaton partján illetve a lakóterülettől északnyugatra. Fontos hatással volt a község fejlődésére a vasútvonal kiépítése 1907 és 1908 között, amely Székesfehérvárt és Tapolcát kötötte össze. A vasút nyomvonala jelentősen befolyásolta a településszerkezet későbbi alakulását, tőle délre a vízparthoz közel jellemzően üdülőterületek alakultak ki, északra pedig a főleg a lakóterületek növekedtek.

A legjelentősebb változás Csopak területén az úthálózat átalakulása kialakult a (Veszprémi út) elődje, ám itt még nem a jelenlegi nyomvonalon, hanem a mai Kossuth Lajos utcán haladt az út. A mai nyomvonal kezdeményei már itt is felfedezhetők, de ekkor még alacsonyabb rendű volt ez az útszakasz. További néhány mai út kezdeménye is felfedezhető a térképen: a Kisfaludy utca és a Fenyves utca által határolt tömb már tisztán kivehető. Csopak és Kövesd beépített területei egyre közelebb kerültek egymáshoz, ezen a felmérésen már már összeérnek. Csopak északi részén ábrázolásra került a település temetője.

Csopak külterületén a 19. század második felében bekövetkezett filoxeravész ellenére sem hagyott alább a szőlőtermesztés, a település kiváló adottságainak köszönhetően a belterületétől keletre illetve nyugatra eső részein máig is a szőlő a meghatározó területhasználat pincészetekkel, présházakkal.

A településen az üdülőélet az I. világháborút követően pezsdült fel, 1928-ban megépült az első fürdőház, és a Balaton-parti területeken folyamatosan jelentek meg az üdülőépületek. Az üdülési hullám második szakasza a szocializmus idejére tehető, ebben az időszakban rengeteg külföldi és magyar turista kereste fel a Balatont, kiszolgálásuk érdekében épültek Csopakon a part közeli területeken a hatalmas területen fekvő szállodák, illetve vállalati üdülők.

A település északi, magasabb térszínein 1921-ben kőbányát, majd agyagbányát nyitottak, amelyek az 1970-es évekig működtek. Az egykori bányafalak még ma is láthatóak a 73. sz. főút mentén, a Kopasz-domb északi oldalán fekvő kőbánya jelentős tájképi elem a 73. sz. főúton Veszprém felől érkeve a településre. Jelentős tájalkulási folyamat volt Csopak és Kövesd települések terjeszkedése egymás irányába, majd végleges összenövésük, és Csopak néven egyesülésük 1941-ben.



Csopak, Topográfiai térkép (Forrás: TÉKA, tajertektar.hu)

## 1.2. TÁJSZERKEZET

Csopak tájszerkezetét főként a domborzati, vízrajzi és egyéb természeti adottságokhoz alkalmazkodó területhasználati foltok, beépített területek, valamint a különböző természetes és mesterséges vonalas elemek hálózata határozza meg.

### 1.2.1. Csopak – Ortofotó (Forrás: Google Earth)

Csopak a Balaton északi partján, a Balaton-felvidék középső részén helyezkedik el. A településen kialakult tájhasználatok a domborzati adottságokhoz igazodnak: a terep a Balaton-parttól észak felé emelkedik. A Balaton-parti sík területen többnyire a vízhez és az üdüléshez köthető területhasználatok, észak felé haladva a lankás domboldalakon szőlőterületek, a település legészakibb és legmagasabb területein pedig erdőterületek uralkodnak.



A tájszerkezet kialakulásában meghatározó szerepet töltenek be a vonalas tájelemek, amelyek természetesek illetve mesterségesek lehetnek. Természetes vonalas elem Csopak egyetlen felszíni vízfolyása, a Séd-patak, amely Csopak területén, az északi erdőterületen ered és északkelet-délnyugati irányba halad a Balatonba torkolatáig.

A település területét szabdaló mesterséges elemek közül a legjelentősebbek a közlekedési területek: a községet kelet-nyugati irányban szeli át a 71. sz. Lepsény-Fenekpuszta főút, illetve a 29. sz. Székesfehérvár-Tapolca vasútvonal, amelyek egymással párhuzamosan haladnak, valamint észak-déli irányban halad a 73. sz. Csopak-Veszprém főút, amely a 71. sz. főúthoz csatlakozik. A 71. sz. főút és a vasút fragmentáló hatása igen jelentős,

hiszen a Balaton-parti területek és a település északi része között képez választó vonalat. A 73. sz. főút elválasztó hatása leginkább az északi szakaszán, az erdőterületen jelentkezik. A település egyéb külterületi útjainak a feltáró szerepe meghatározó: a szőlőhegyet sűrű útszelvény hálózza be, illetve az erdőterületek is kielégítő számú feltáró úttal rendelkeznek. A tájkép szempontjából kiemelkedő elem az Öreg-hegy nyugati oldalán Csopak és Balatonfüred között húzódó villamosenergia vezeték és megépítése érdekében végrehajtott tarvágás nyomvonal.

A település közigazgatási területének közel felét a Balaton vízfelülete teszi ki. Csopak a tó két öblének partjára - a Kerekedi-öböl és a Paloznaki-öböl - települt. Mindkét öböl partján széles nádas húzódik, majd a Kerekedi-öböl menti nádaszt a parttól távolodva gyepterületek váltják fel. A 71. sz. főúttól északra a belterület keleti és nyugati oldalán fekszik a szőlőhegy, ahol a jellemző területhasználat a szőlő, illetve a belterülethez és a Balaton-parthoz közelebb eső területeken az üdülő.

A szőlőhegytől északra fekvő területeket nagyrészt erdő borítja, amelynek monotonitását foltszerűen előforduló gyepterületek törik meg. Az erdőterületen belül zárványként megjelenő területhasználat az ORFK Oktatási Központja, amely a Séd-patak völgyében, az egykori Nosztori major területén helyezkedik el.

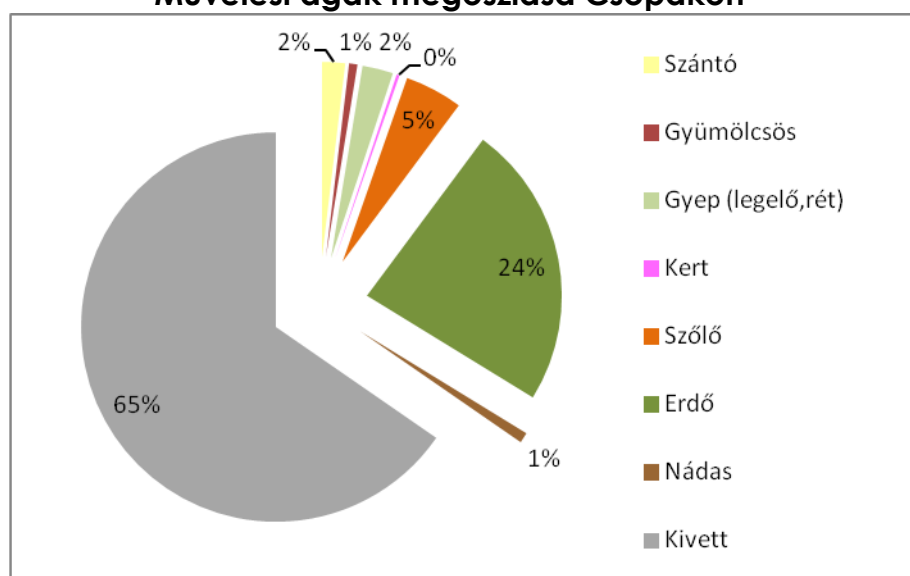
### 1.3. TERÜLETFELHASZNÁLÁS, TERÜLETHASZNÁLAT, ÖVEZETI RENDSZER

#### 1.3.1. Tájhasználat, külterületi területfelhasználások

Csopak a Balaton északi partján, a Balaton-felvidék középső részén fekszik. Tájképét és a tájhasználatok kialakulását nagy mértékben befolyásolta Balaton-parti elhelyezkedése és domborzati adottságai: a terep délről, a Balaton-partjától észak felé folyamatosan emelkedik.

A tóparti, viszonylag sík területen nádasok és gyepek, észak felé az enyhe lejtésű domboldalakon szőlők, az északi magasabb térszíneken erdők fekszenek. A település egyetlen vízfolyása, a Séd-patak az északi erdőkben ered, felső szakaszán az erdőben halad, majd torkolatáig a belterületen, beépített területek között.

**Művelési ágak megoszlása Csopakon**



Megnevezés	Összesen (ha)	Arány (%)
Szántó	45,9	1,9%
Gyümölcsös	16,6	0,69%
Gyep (legelő,rét)	61,25	2,55%
Kert	5,5	0,23%
Szőlő	115,0	4,8%
Mezőgazdasági terület	244,25	10,17%
Erdő	565,81	23,59%
Nádas	20,9	0,87%
Termőterület	830,96	34,64%
Kivett	1567,13	65,36%
Összesen	2398,09	100%

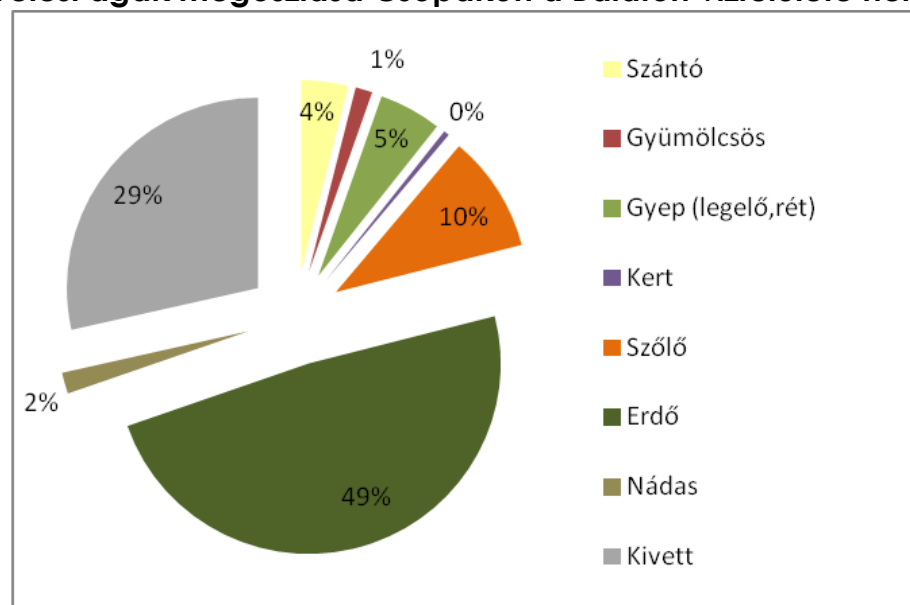
Forrás: [www.takarnet.hu](http://www.takarnet.hu)

A művelési ágakat tekintve a tájhasználatok közül a kivett területek vannak túlsúlyban, a település közigazgatási területének közel kétharmadát teszik ki (65%). E jelentős arány a Balaton vízfelületéből adódik, mivel a település



területének 51%-át a Balaton vízfelülete teszi ki. A torzulás elkerülése érdekében a művelési ágak megoszlását a Balaton nélkül vizsgáljuk:

**Művelési ágak megoszlása Csupakon a Balaton vízfelülete nélkül**



A továbbiakban a település közigazgatási területének szárazföldi területeinek művelési ágainak megoszlását ismertetjük. A község területének közel felét (49%) erdőterület borítja, amely jóval az országos erdőszültség (22%) felett van. Jelentős arányú továbbá a kivett terület is (29%), amely nagyrészt a beépített területeket jelenti. Arányában a szőlők bírnak még jelentőséggel, 10%-ot tesznek ki a település területén belül. Mindössze 5%-os arányban vannak jelen gyepesek és 4%-os aránnyal szántók, valamint 2 illetve 1%-kal nádasok és gyümölcsösök.

A helyszíni bejárás során a fentiekkel bizonyos esetekben eltérés volt tapasztalható: a szántók aránya lényegesen kevesebbnek bizonyult, mivel a település csupán néhány külterületi parcelláján folyik szántóföldi művelés, viszont a szőlőterületek aránya jóval magasabb, hiszen 10%, mivel a szőlőhegy nagy részén szőlőt termesztenek, valamint a belterületen is előfordul számos telken szőlő.

A tényleges tájhasználatok az alábbiak szerint alakulnak:

Az igazgatási terület északi részét nagyrészt **erdőterületek** borítják, amelyeknek jelentős része zárt erdőállomány, főként tölgyes, amelyben a következő elegyfajok jelennek meg: mezei juhar (*Acer campestre*), virágos kőris (*Fraxinus ornus*), egybibés galagonya (*Crataegus monogyna*). A növényállományra jellemző, hogy néhol foltszerűen fekete fenyő (*Pinus nigra*) állományok is vannak, amelyek egyrészt tájidegenek, másrészt tájképi megjelenésük is kedvezőtlen. Az erdőterületet keresztül szeli a 73. sz. főút, amelynek fragmentáló hatása kedvezőtlen az erdő élővilágának szempontjából. A zárt erdőfoltok között frissen beerdősülő, egykori gyepterületek is előfordulnak, amelyek mozaikos elhelyezkedésükből adódóan az erdő egybefüggőségét oldották valaha, ám a záródási folyamat következtében e tulajdonságukat ma már kevésbé őrzik. A 73. sz. főút mentén még elszórva található néhány gyepfolt, legnagyobb kiterjedésben Csupak és Paloznak határán. A Csákány-hegy északi oldalán található, az erdőbe beékelődő egykori hulladéklerakó telep ma egy helyi vállalkozó telephelyeként működik.

A Csupak területén található erdőterületek természetvédelmi szempontból is jelentősek: az erdőterület szinte teljes kiterjedésében az Országos Ökológiai Hálózat Magterületébe illetve a Natura 2000 hálózathoz tartozik, továbbá a Balatonfüredi Erdő Természetvédelmi Terület is érinti Csupak erdeinek nyugati részét.

Az erdőterületet északkelet-délnyugati irányban kettészeli egy villamosenergia-vezeték, amelynek kialakítása érdekében egy kb. 10 m széles sávon tarvágást hajtottak végre, amelynek egyrészt elválasztó hatása van az erdő élővilágára, másrészt a Balaton-part felől látványa kedvezőtlen. Pontszerű tájelemek az északi területen a Csákány-hegy csúcsán álló átjáró állomás és az Erdődi Sándor-kilátó. Előbbi Csupakot bármely irányból megközelítve látható, utóbbi viszont csak a 73. sz.

főúton északon érkeve emelkedik ki.

A település közigazgatási területén csupán két további helyen fordulnak elő kisebb erdőfoltok: a 71. sz. főúttól délre a Séd-patak mentén, valamint a Paloznaki-öböl nyugati oldalán, a nádasok mögött.

A belterület keleti illetve nyugati oldalán helyezkedik el a **szőlőhegy**, ahol a területhasználat nagyrészt szőlő, illetve elszórtan találhatóak szőlőművelés alatt álló parcellák a település belterületén is, főleg a berekháti területen. Csupakon általánosságban a szépen művelt, gondozott szőlők jellemzőek, kordonos művelésű parcellákkal. A község a szomszédos településekhez képest kiemelkedően tevékenykedik a szőlőterületek fenntartása, a szőlőművelés hagyományainak megőrzése érdekében, mindezekre nagy hangsúlyt fektet.

Csupakon a szőlőterületeket egyrészt nem hagyják elveszni, gondozatlan, parlagon hagyott szőlőt csak igen elvétve találni, illetve a magánkertekben is fontosnak tartják a szőlő telepítését, ha csak néhány sorban is, de a szőlőhegyi üdülőtelkeken és számos belterületi telken is található szőlőt. A szőlőhegy épületállományáról elmondható, hogy az egykori - főként a 19. sz. végén-20. sz. elején épült - villaépületek nagy része (például Buday-villa, Eöry-villa, Horváth-villa, Ranolder-kastély, Csécsi-Nagy Miklós-villa) jó állapotban megmaradt, amelyek így gazdagítják a szőlőhegy építészeti értékeinek táráját. A szőlőhegyen építkezők, illetve épületeiket felújítók többnyire igyekeznek a Balaton-felvidék hagyományos építészeti stílusjegyeinek megőrzésére illetve azok felvételére, csupán elszórtan található egy-egy olyan épület, amely e stílushoz nem illeszkedik.

A szőlőhegyen működő, idegenforgalmi szempontból is fontos szerepet betöltő pincészetek (Szent Donát Pince, Jásdi Pince) is a hagyományos, szőlőhegyekre jellemző stílusjegyeket hordozzák. A szőlőhegy utakkal jól feltárt, az utak hálózata megfelelően került kialakításra, szélességük a forgalmuknak megfelelő. Minőségi szempontból az utak karbantartottak, gondozottak.

Csopak és a Balatonfüred-Csopaki-borvidék országos hírű bora az olaszrizling, így a csopaki szőlőterületeken is ezt a fajtát termesztik legnagyobb arányban. Emellett többek között Cabernet sauvignon, Cabernet franc, Sauvignon blanc, Pinot noir, Traminer fajták termesztése folyik még a szőlőkben.

Csopakon kis arányban, elszórtan fordulnak elő **gyeppek**, a legnagyobb kiterjedésű gyepterület a Kerekedi-öböl menti nádasok és a 71. sz. főút közti területen fekszik. E területet jó állapotú, gondozott gyeppel borítja, ami a szürkemarhákkal történő legeltetésnek köszönhető. Nagyobb gyepfolt még az északi erdőterületbe beékelődő, a 73. sz. főút keleti oldalán fekvő terület is. Gyep kíséri továbbá a Séd-patakot a külterületi szakaszának egy részén.

A településen jelentős kiterjedésű **nádasok** találhatóak a Balaton partján a Kerekedi- és a Paloznaki-öböl mentén. Mindkét nádasfolt kiemelkedő jelentőségű természetvédelmi szempontból, hiszen az itt élő gazdag madárvilág, valamint nádas és magassásos állományok megőrzését több védelmi kategória együttes jelenléte biztosítja (a Kerekedi-öböl esetében a Kerekedi-öböl Természetvédelmi Terület, valamint mindkettő esetében a Balaton-felvidéki Nemzeti Park területe). A nádasoknak élőhely-biztosító szerepük mellett vízszűrő, tisztító szerepük is kiemelkedő.

Csopakon a **vizeknek** fontos szerepük van. A település egyetlen felszíni vízfolyása a Séd-patak, amely a község területén ered és a Balatonba torkollik a Kerekedi-öbölnél. A patak jelentős vízhozamú, többnyire természetes mederben folyik, mindössze a belterületi szakaszain fordulnak elő burkolt részek. A település célként tűzte ki egy patak menti zöldsáv kialakítását és a meglévő zöldfelületek fenntartását, amelynek megvalósulása a vízminőség és a patak belső ökológiai folyosó szerepének szempontjából is kedvező lenne.

Csopakon a Balaton vizének minősége kiváló, a strand Kék-hullám zászló minősítéssel bír, amit a legtisztább fürdővízzel és partszakasszal, valamint a legjobb infrastrukturális ellátottsággal rendelkező strandok kapnak. A Balaton vize természetvédelmi szempontból is jelentős, hiszen az Országos Ökológiai Hálózat Magterületébe illetve a Natura 2000 hálózathoz is tartozik.

A település északi részén, a paloznaki határon **honvédségi terület** fekszik, amelynek jelentős része Paloznak közigazgatási területére esik, Csopakot csak kis mértékben érinti.

Az északi erdőterületen, a 73. sz. főút nyugati oldalán található az **egykori kőbánya** területe, illetve az út mindkét oldalán egy-egy **egykori agyagbánya** fekszik. A Tüskésalji területen továbbá egy **horgásztanya** található.

A külterületen egy **beépítésre szánt terület** található: a Rezgő Kft. és a Steindach Kft. telephelyei, amelyek a 73. sz. főút és a vasút találkozásánál helyezkednek el.

### **1.3.2. Belterületi területhasználat vizsgálat**

Csopak a Balaton északi partján elhelyezkedő ősi település. A településmag - mely a balatonfelvidéki települések jegyeit hordozza magán - nőtt jelleggel bővült, melyhez a XX. század második felében új településrészként nőtt hozzá a Balaton partján elhelyezkedő déli üdülőterület.

Fentiek miatt a következőkben Csopak területfelhasználásait külön-külön mutatjuk be a két településrésze vonatkozóan, melyet megelőzően a településrészek jellemzőiről rövid áttekintést adunk. A település zöldfelületeit, Csopak zöldfelületi rendszerét külön fejezetben mutatjuk be.

## **1.4. ŐSKÖZSÉG ÉS KÖRNYEZETE**

A 71-es főúttól északra található településrész. Itt található Csopak ősi településmagja, lakóterületei, intézményei, valamint az Öreghegy, Csákányhegy és Kishegy oldalába felkúszó üdülőterületek. Itt összpontosulnak a településközponti és intézményi funkciók (óvoda, iskola, templomok, üzletek), s a község építészeti örökségének értékes elemei is túlnyomórészt itt találhatóak. Zöldfelületi ellátottsága kielégítő, a közösségi zöldterületek a Séd-patak mentén helyezkednek el.

### **1.4.1. Beépítésre szánt területek**

#### **Lakóterületek**

Csopak településmagjában, a Kossuth utca mentén elhelyezkedő lakóterületek a hagyományos balatonfelvidéki építészeti jellemzőket mutatják. A keskeny telkeken oldalhatáron álló, fésűs beépítés a jellemző, melyek többsége utcavonalasan vagy pár méteres előkerttel helyezkedik el. A jellemző telekméret 800-1200 m<sup>2</sup>.

A Kossuth utca – Paloznaki út kereszteződésének környékén, az egykori Kövesd helyén a lakótömbök teleszerkezete erősen elaprózódott, az intenzív beépítésű telkeket keskeny közök, néhol csupán síkatorok tagolják. A Kossuth utca – Paloznaki utca – Dózsa György utca által határolt tömbben az egykori zselléregyületekhez még lejegyzett út sem vezet, csupán a szokásjog alapján használt – magántelkeken vezető – úton lehet a tömbbelsőben elhelyezkedő épületeket megközelíteni. A telkek mérete ezen területeken 200-400 m<sup>2</sup>, s csupán egy-egy olyan telek található, melynek mérete meghaladja az 500 m<sup>2</sup>-t.

A Kossuth utcától távolabb eső lakóterületek egységesen oldalhatáron álló beépítésűek, ám megjelenésük jelentősen eltér a Kossuth utcai utcaképtől. A század második felében épült, szélesebb „L-alakú” illetve „kockaházak”, valamint az ezredfordulót követően épült modern épületek településképi megjelenése a szabadon álló beépítéshez közelít. Ezen területeken a telkek szélesebbek, szabályosabb alakúak, a telekméret átlagosan 800-1000 m<sup>2</sup>.

A Kossuth utcától távolodva a telektömbök alakja eltérő. Paloznak irányába (Szent Donát utca, Deák Ferenc utca, Dózsa György utca, Lőcedombi utca) a tömbök alakja a szabályos téglalaphoz közelít. Ezzel szemben a falu nyugati oldalán a tömbök alakját jelentősen befolyásolják a terepviszonyok, több esetben az utak nyomvonalvezetése is ehhez igazodik (pl. Berekháti utca, Lápotai utca, Kisfaludy utca, Fenyves utca). A falu északi részén, a Kisfaludy utca – Fenyves utca környéke szintén egy korai időszakban beépült településrész, így ezen területen szintén a halmazos szerkezetű, apró telekméretű lakótelkekkel találkozhatunk.

Csopak lakóterületeire jellemzőek az elszórtan elhelyezkedő társasházak illetve sorházak. (Ezek korai elődje a szoroson egymás mellé épített zsellérépületek sora – jó példa erre a Kossuth utca 58 szám alatt elhelyezkedő műemlék lakóépület.) Társasházak a Szérűskert utcában, a Fecske utca környékén, valamint a falu déli részén, a Kossuth illetve Patak utcában találhatóak.

A település lakóterületi tartalékait a foghíjtelkek, valamint a még be nem épített tömbök, tömbbelsőik jelentik. (A faluban mintegy 80 üres telek található). Ezek közül kiemelt jelentőségű a falu nyugati részén, a Szérűskert és a Homokbánya utca között elhelyezkedő terület, mely terület a hatályos tervben nincs szabályozva, azonban az érintett telektulajdonosok szeretnék beépíteni telkeiket.

### **Üdülőterületek**

Üdülőterületek a településközponttól távolodva, a belterülethatár mentén helyezkednek el a településrészen belül. Hétvégiházak üdülőtömbök találhatóak a Vasút utcában, az Öreghegy északi részén, emellett a korábbi szőlő-területekből átalakult üdülőtelkekkel találkozhatunk a Kishegy északi részén (Csákányhegyi út, Kishegyi utca, Szajkó utca) és a Füredi út mentén találkozhatunk. Az üdülőterületek többsége kevésbé intenzíven beépített, átlagos telekméretük 600-700 m<sup>2</sup>.

Az üdülőterületek mellett a faluban vannak lakó-üdülő vegyes területek is, melyeknél nehezen elválasztható a lakó illetve üdülő funkció, mivel bizonyos esetekben egy-egy modernebb üdülőház lakóépületnek is megfelel. Ezen tömbök főleg a belterületi lakótömbök szomszédságában helyezkednek el, így a tömbökben lakó- és üdülőingatlanok egyaránt megtalálhatóak. Ezen vegyes területek a hatályos településrendezési eszközökben lakóterületként vannak kijelölve. Közéjük tartozik a Séd-patak jobb partján a Vincellér utca – Lápotai utca – Szőlőskert utca – Rizling utca – Berekháti utca által határolt telektömbök, nyugaton a Fürdei út belterületi szakaszának északi oldala (Árok utca, Kiskert utca), valamint az öreghegyi üdülőterületek déli része a Homokbánya utca és a Hegyalja út között. Ezen területek telekstruktúra és beépítettség terén inkább a lakóterületekkel mutatnak hasonlóságot, az átlagos telekméret 800-1000 m<sup>2</sup>.

### **Intézményterületek**

Csopak intézményeinek döntő többsége a településközpontban található, azonban ezen intézmények nem egy csoportban, hanem a Kossuth utca mentén elszórtan helyezkednek el. A Kossuth utca középső részén található az általános iskola, a római katolikus és a református templom, a polgármesteri hivatal, a civil szervezetek háza és a posta. (Emellett itt található meg egy magán fogorvosi rendelő is.) Kicsit távolabb helyezkedik el ezektől az óvoda és az orvosi rendelő, azonban a központból ezek is könnyűszerrel elérhetők akár gyalogosan is.

Fentiek mellett a falu északi részén, a Séd-patak mellett található az egykori Plul vízimalom a Kisfaludy utcában, mely ma múzeumként működik. Meg kell még említeni a településközponttól távolabb elhelyezkedő ingatlanközvetítőt, mely a Veszprémi út – Simoga köz kereszteződésében található.

A Dózsa György utcában található meg a ma már üresen álló, egykori önkéntes tűzoltóság épülete is.

#### **Kereskedelem, szolgáltatás**

A Kossuth utcában több kiskereskedelmi üzlet helyezkedik el, ezek többsége kisbolt (élelmiszer, zöldség-gyümölcs). A Kossuth utca északi részén található egy nagyobb méretű Coop üzlet. A Kossuth utca mentén ezek mellett több söröző, pub található, az iskolával szemben pedig egy cukrászda helyezkedik el.

Az üzletek, kisebb vendéglátó helyek mellett a falu forgalmasabb közlekedési útvonalai mellett éttermek, szálláshelyek találhatóak, ezek közé tartozik a falu északi részén a Malom Csárda, a 71-es és 73-as főút kereszteződésében a Kerekedi Csárda, valamint a vasútállomás mögött az Ágas panzió (Lőcedombi utca).

### **Gazdasági területek**

Csopak legfőbb gazdasági húzóágazata az idegenforgalom, így a településen gazdasági területtel is csak kevés helyen találkozhatunk. A falu ipari területei az Öreghegyi szőlőterületektől délre helyezkednek el (a külterületen), a Falukertje utcában. Itt található a fémtömegcikk-gyártással foglalkozó Rezgő Kft. és a tetőfedéssel, ácsmunkákkal foglalkozó Steindach Kft. telephelye – melyek egyaránt helyi kötődésű vállalkozások.

Fentiek mellett további gazdasági területek találhatóak elszórtan a faluban. Ezek egy része helyi vállalkozás: a tereprendezéssel, földmunkákkal, építőanyag-szállítással foglalkozó Angro Kft. a Csákányhegyi utcában, munkagép-kölcsönző (Hungaria Kft.) a Bencze László utcában illetve a Varga Borház (Balaton Borgaléria) a Simoga közben. A gazdasági területek másik része országos kereskedelmi láncolatok tagja, mint például a két autókereskedés (Opel Lukács és Suzuki Perger) a Füredi úton és a Kossuth utcában illetve az Oázis kertészet a Kossuth utca déli részén.

### **Különleges területek**

A településrész alsó részén, a vasúthoz közel, a Kossuth utca – Patak utca kereszteződésében helyezkedik el Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság központja, mely az Angolkisasszonyok Apácarend egykori nyaralója

telkén helyezkedik el. A telek hatalmas parkkal rendelkezik, melyen keresztülfolyik a Séd-patak. A parkban a Nemzeti Park Igazgatóság tanösvényét alakított ki.

A telek hátsó részén található a Villa Park Panzió, mely az Óvoda köz irányából külön bejárattal rendelkezik.

#### **1.4.2. Beépítésre nem szánt területek**

A településrészben - a zöldfelületi rendszerhez kapcsolódó területeken túl – a következő beépítésre nem szánt területek helyezkednek el.

##### **Közlekedési terület**

A településrész déli határában, a 71-es főút – Kossuth utca kereszteződésében helyezkedik el a községi vasútállomás. Az állomás területén elhelyezkedő épületben a pénztár és forgalmi ügyelet mellett turisztikai információs pont és kocsmá is található, az épület mellett pedig egy régi mozdony és hajtány van kiállítva.

##### **Különleges beépítésre nem szánt területek**

A településrészen helyezkedik el Csupak **sportpályája** és **temetői**. Érdekesség, hogy a falu 4 temetővel rendelkezik, az egykor Kövesd és Csupak határában elhelyezkedő református (Lőcedombi utca) és katolikus (Lápotai utca) temetők kicsinek bizonyultak, így az „új” temetőket a település északi részén, a Csákányhegyi út két oldalán helyezték el. (A református temető déli részén, a Veszprémi út – Csákányhegyi út kereszteződésénél ravatalozót emeltek, s egy kisebb parkolót is kialakítottak.)

A sportpálya területén egy kisebb lelátóval rendelkező, nagypályás füves focipálya, valamint attól délre egy kisebb aszfaltos pálya és egy játszótér került kialakításra.

A falu északkeleti határában, a Kishegyi úton helyezkedik el továbbá a Növényvédelmi- és Agrokémiai Állomás az egykori Ranolder-kastélyban, melynek parkja helyi védelem alatt álló botanikus kert.

##### **Vízgazdálkodási terület**

Csupak belterületén észak-dél irányban folyik keresztül a Séd-patak, mely a 71-es főút keresztezését követően nyugatra fordulva torkollik a Balatonba.

A patak mellett további vízgazdálkodási területek a községi vízművek, melyek a Homokbánya, a Paloznaki és a Vasút utcában helyezkednek el.

### **1.5. FÜRDŐTELEP**

A 71-es főút és a vízpart között elhelyezkedő településrész. (A területet három oldalról a Balaton illetve annak nádasai, negyedik oldalról pedig a 71-es főút határolja.) A településrész túlnyomó része üdülőterület, melyek közé ékelődve csak az üdülőnépességet kiszolgáló egy-egy kiskereskedelmi illetve vendéglátó terület található. A területen intézmény nem helyezkedik el, a vízpart mellett azonban a település Balatonhoz kapcsolódó különleges funkciójú területei (hajóállomás, kikötő, strand) megtalálhatók. A településrész épületállománya kimagasló építészeti értéket nem képvisel, s a zöldfelületi ellátottság is éppen kielégítő.

#### **1.5.1. Beépítésre szánt területek**

##### **Lakóterületek**

Bár a településrészen elszórtan található egy-egy lakóépület, azonban a terület egésze üdülőterület, így csupán a 71-es főút mentén, a Vígmolnár csárdától keletre elhelyezkedő teleksor tölt be lakófunkciót.

Meg kell jegyezni, hogy az üdülőterület potenciális fejlesztési területe a településrész északnyugati részén, a 71-es főút és a Séd-patak között elhelyezkedő mélyfekvésű terület (Horog-völgy). A területen jelenleg parlagon hever, a vizezesebb részekben nádas található, egyes részei pedig beerdősültek. A terület egésze a hatályos településrendezési eszközökben településközpont vegyes területként van szabályozva.

##### **Üdülőterületek**

A településrész túlnyomó része üdülőterület. Az üdülőterületet szabályos, derékszögű úthálózat tagolja, kivételt ez alól csak a településrész délnyugati része jelent, ahol az úthálózat a domborzati viszonyokat követve körutat képez (Sóstói körút).

Az üdülőterületek többsége hétvégiházás terület, oldalhatáron illetve szabadon álló beépítésű telkekkel, azonban a településrész külső területein üdülőházas területeket is találhatunk, ezen telkeken hotelek, üdülők, társas üdülők illetve táborhelyek, kempingek helyezkednek el. Az üdülőházas területek egyaránt megtalálhatók a településrész nyugati, keleti és déli részén: a Kőkorsó utca – Forrás utca által határolt tömbben, a strand mögött az Örkény István sétánynál, illetve a Sport utca északkeleti oldalán. Fentiek mellett egy-egy többszobás/többlakásos üdülő- illetve apartmanház található elszórtan a hétvégiházás tömbökön belül is. (Meg kell jegyezni továbbá, hogy a Sirály utca keleti oldalán elhelyezkedő három ingatlanon – melyek együttes területe mintegy 2,5 ha – az önkormányzat ökokemping építését tervezi, melyre vonatkozóan az engedélyezési tervek elkészültek, s a hatósághoz benyújtásra kerültek. Így a településrész keleti határában elhelyezkedő három üres telek a közeljövőben szintén üdülőházás területté válik.)

A településrészen többségében egységes alakú és méretű üdülőtelkek találhatóak, az eltérő méretű és alakú telkek a tömbfeltárások és telekmegosztások következtében jöttek létre. A területen az átlagos telekméret 700-800 m<sup>2</sup>, ritkábban 1200-1500 m<sup>2</sup> nagyságú telkek is előfordulnak. Az üdülőházas területek telkei ennél jóval nagyobbak, átlagos telekméretük 1-2 ha, de a kisebb üdülőtelkek is meghaladják a 6000 m<sup>2</sup>-t. Bizonyos

telektömbökön belül található 300-400 m<sup>2</sup>-es telkek is, melyek a telkek megosztásával jöttek létre, azonban ezek előfordulása igen ritka, csak kevés esetben találkozhatunk ilyen kis telekmérettel. A telkek között csak elvétve találunk beépítetlen területet, a településrész egésze beállt üdülőterület képét mutatja.

### **Kereskedelem, szolgáltatás**

A településrészen csak elvétve találhatunk egy-egy kiskereskedelmi illetve vendéglátó épületet az üdülőterületek közé ékelődve. Ezek többsége a terület tengelyét jelentő Fürdő utca mentén helyezkedik el – itt található 3 vendéglátó hely, a Tamás pince vinotékája, valamint egy Coop üzlet. További vendéglátó területek a 71-es út mentén elhelyezkedő Vígmolnár Csárda és a Jásdi Vinotéka és Borbár. Az üzletek, vendéglátó helyiségek földszintes épületekben helyezkednek el. Az épületek a környező üdülőépületek tömegével megegyezők, azonban anyaghasználatuk, megjelenésük jelentősen eltérő azoktól – mely vélhetően tulajdonosi szándék az ide látogató turisták becsalogatása érdekében.

### **Különleges területek**

A Balaton partján, az Örkény István és az Ifjúsági sétány déli oldalán helyezkednek el Csopak vízi funkciókhoz kapcsolódó különleges területei. Itt található a települési **strand**, a **hajóállomás**, valamint az ezek mellett elhelyezkedő magántulajdonban lévő két **vízisporttelep**. A strand mintegy 600 m hosszú partszakaszon terül el. A strand főépületét a bejárattal egybeépített étterem, üzletek alkotják, mely az egyéb üzletekhez hasonlóan az Örkény István sétány mentén helyezkedik el. Az üzletek, büfék egy része a strand és a sétány felé egyaránt rendelkezik bejárattal.

A vízparti területen elhelyezkedő különleges területek felszereltségük, kialakításuk, szolgáltatásaik és igényesen kialakított zöldfelületeik által magas színvonalon tudják fogadni az ide látogatókat.

#### **1.5.2. Beépítésre nem szánt területek**

A településrészben - a zöldfelületi rendszerhez kapcsolódó területeken és a közlekedési területeken túl – a következő beépítésre nem szánt területek helyezkednek el.

### **Különleges beépítésre nem szánt területek**

A településrészen különleges beépítésre nem szánt területek a nagyobb üdülőkhöz tartozó sportpályák a terület nyugati határában, a Forrás Hotel mögötti területen (Forrás utca északi oldala). A terület erősen elhanyagolt, a pályákat felverte a gaz, az aszfalt feltöredezett.

### **Vízgazdálkodási terület**

A településrészt keletről és nyugatról egy-egy öböl, a Paloznaki-öböl és a Kerekedi-öböl határolja. Ennek megfelelően a déli üdülőterületek három oldalról is a vízparttal (illetve a Balaton-parti nádassal) határosak. Emellett fontos, hogy a terület északnyugati részén található mélyfekvésű területeken folyik keresztül a Séd-patak, mely itt torkollik a Balatonba.

#### **1.5.3. Épületállomány**

##### **Ősközség és környezete**

A településrész épületállománya nagyon vegyes. A Kossuth utcában számos helyen megtalálható a balaton-felvidéki építészet jellemzői, a soros elrendezésű, háromszatú parasztházak egy része még ma is eredeti - vagy stílusjegyeit megőrizve, felújított - formájában található meg. Ezen épületek jellemzően földszintesek, utcavonalas beépítésük és belső elrendezésük következtében a ház oldalában található bejárattal. A településközpont egy speciális épületcsoportja helyezkedik el a Kossuth utca – Paloznaki utca – Dózsa György utca – Kövesdi utca által határolt tömbben, ahol a korai földszintes szellőházak zárt sorban, szorosan egymás mellé helyezve épültek. Ezen épületek egy része még ma is őrzi eredeti formáját (a Dózsa György utcában két lakóépület műemléki védelmet élvez), más épületek azonban felújítás, tetőtér-beépítés következtében jelentősen átalakultak.

A régebben épült hagyományos, illetve az ezekhez igazodó, a balaton-felvidéki építészet formavilágát alkalmazó újonnan épített lakó- és üdülőépületek mellett azonban a faluban (és a szőlőhegyen) nagy számmal találhatunk ettől jelentősen eltérő tömegű, anyaghasználatú, forma- és színvilágú házakat is. Mind a Kossuth utcában, mind a távolabb eső lakó- és üdülőterületeken előfordulnak, a második világháborút követően épült földszintes „kockaházak”, az 1980-as, 1990-es években épült nagyobb épületszélességű, tetőtér-beépítéses illetve emeletes családi házak, valamint a rendszerváltást – és főként az ezredfordulót – követően épült mediterrán jellegű, illetve modern építészeti stílusjegyeket (pl. összetett tetőidomok, nagy kiterjedésű üvegfelületek) magukon viselő családi házak, nyaralók. Csopakon az egyes telkeken jellemzően egy főépület helyezkedik el, melléképületekkel egy-két kivételtől eltekintve nem találkozhatunk.

A fentiekben bemutatott épületállomány következtében Csopak – az ősi településmagot és a Kossuth utca egyes szakaszait leszámítva – településképe nem egységes, s a faluközponttól távolodva, az üdülőterületek felé az egyes utcaképek a vegyes épületállomány miatt mind zavarosabbá válnak.

A településrész peremén elhelyezkedő üdülőterületeken a jómódú tulajdonosi kör miatt egyre inkább a nagyobb alapterületű és épülettömegű épületek dominálnak, melyek az épített kerítésekkel kiegészítve kertvárosias környezetet mutatnak.

Az intézményi és gazdasági épületek jellemzően eltérnek a lakóépületektől – ezek nagyobb méretű telken szabadon álló módon elhelyezett nagy alapterületű, többségében földszintes épületek. A kiskereskedelmi és

vendéglátó épületek csak kis mértékben térnek el környezetüktől, mivel a tulajdonosok többnyire egykori lakóépületben alakították ki üzletüket.

### **Fürdőtelep**

A többségében hétvégi házas területeket magába foglaló településrész épületállománya meglehetősen vegyes. A hétvégi házas területeken elhelyezkedő üdülők minden típusa megtalálható: a kétszintes, lapostetős „kockaépülettől” a '80-as években épített tetőtér-beépítéses nyaralókon keresztül az ezredfordulót követően épült modern épületig mindennel találkozhatunk.

A hétvégi házként működő nyaralók mellett a Kőkorsó, Forrás és Sport utcákban, valamint a terület déli részén, az Örkény István sétányon több szálloda és panzió is található, melyek a környező épületállománytól teljesen eltérőek. Ezen épületek alapterülete illetve épülettömege a környező házak sokszorososa, átlagosan négyszintesek, melyek közül a földszint – mint fogadótér – magasabb szintmagassággal rendelkezik. Ezen üdülők átlagos magassága 13-14 méter, mely bár kiemelkedő magasságú a többi épülethez viszonyítva, azonban a településkép egészét tekintve nem emelkednek ki túlzott mértékben a többi épület közül.

## **2. ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKVIZSGÁLAT**

Csopak több évszázados múltra visszatekintő település, azonban a község történetéből adódó építészeti elemek arányaiban csak kevés épületen maradtak meg változatlanul. A hagyományos építészet jellemzői közül a településközpontban megjelenő hagyományos településszerkezet, valamint az egységes utcakép maradt fenn változatlan formában, emellett egyes épületek őrzik még a térségre jellemző, hagyományos építészeti vonásokat.

### **2.1.1. Országos védelem**

Az országos nyilvántartás szerint Csopakon több országos védelem alatt műemlék építmény áll. Ezek közé tartoznak a Balaton-felvidéki népi építészet jegyeit magukon viselő lakóépületek, a szőlőhegyen elhelyezkedő présházak és egykori villák, az egyházi kötődésű épületek közül egy templom, egy templomrom és egy harangtorony, továbbá a falu múltjában jelentős szerepet betöltő vízimalom.

Az országos védelem alatt álló műemlék építmények listája a következő:

Ssz.	Név	Cím	Hrsz	Törzsszám
1.	Budai villa	Budai utca	1846/1	5475
2.	Harangtorony	Kossuth utca	1110/2	5479
3.	Lakóház	Budai utca	1845	5476
4.	Lakóház	Kossuth utca	1010 1012 1013	5481
5.	Lakóház	Dózsa György utca	99	9038
6.	Lakóház	Dózsa György utca	98	8649
7.	Lakóház	Szérűskert utca	1128	5474
8.	Lakóház	Kossuth utca	29/1	műemléki nyilvántartásba vétel folyamatban
9.	Présház	Kossuth utca	140	9039
10.	Présház	Füredi utca	1126	5480
11.	Eőry-villa	Kishegyi utca	19	8689
12.	Ranolder-villa	Kishegyi utca	031/1	5483
13.	Református templom	Paloznaki utca	65	5477
14.	Szent Miklós templom romjai	Kossuth utca	125	5478
15.	Vincellérház	Berekháti utca	778	5484
16.	Vízimalom	Kisfaludy utca	1179 1177	9036

### **2.1.2. Helyi védelem**

## **2.2. épületek: (áthúzva a nem javasoltak) (pirossal a még javasoltak)**

hatályos Sorszám	Az épület házszáma, megnevezése	Helyrajzi száma
1	Bene dűlő 1/ lakóház	2004
2	Berekhádi u/ 29/ pince, présház	898
3	Berekhádi u/ 35/ pince, présház	910/1
4	Berekhádi u/ 59/ pince, présház	935
	Csákányhegyi u. 22. gazdasági épület	1477/2
5	Csákányhegyi u/ 18/ pince, présház	1476
6	Dózsa György u/ 1/ lakóház	97
7	Dózsa György u/ 7/ lakóház	100
8	Dózsa György u/ 9/ lakóház	101
98	Fenyves u/ 1/ lakóház	1198
103	Fenyves u/ 11/ lakóház	1190/1
9	Fenyves u/ 16-18/ lakóház	1224
10	Fenyves u/ 17/ lakóház	1185
11	Fenyves u/ 20/ lakóház	1225
12	Fenyves u/ 22/ lakóház	1226
13	Fenyves u/ 24/ lakóház	1227/1
14	Fenyves u/ 26/ lakóház	1228
99	Fenyves u/ 3/ lakóház	1197
104	Fenyves u/ 30/ lakóház	1232/6
100	Fenyves u/ 5/ lakóház	1195
101	Fenyves u/ 7/ lakóház	1194
102	Fenyves u/ 9/ lakóház	1192/1
15	Füredi u/ 109/ vendégház (Abaffy villa)	1816
16	Füredi u/ 16/ lakóház (Kollarits-ház)	876/2
17	Füredi u/ 40/ üdülő, étterem, konyha (Volt Közti üdülő( előtte/ Switovsky - Csécsi Nagy Miklós-Kopácsi villa)/	2046
18	Füredi u/ 53/ lakóház (Ördögös kastély)	2463
	Homokbánya u. gazdasági épület	0131/2
	Homokbánya u. pince	0131/2
19	Homokbánya u/ 46/ pince-présház	0248/54
95	Kisfaludy u/ 10/ lakóház	1192/2
96	Kisfaludy u/ 12/ lakóház	1191
97	Kisfaludy u/ 12/A lakóház	1190/2
20	Kisfaludy u/ 18/ Falumúzeum (Plul-malom műemlék melletti volt molnárlak)	1177
89	Kisfaludy u/ 2/ lakóház	1200
21	Kisfaludy u/ 20/ hétvégi ház	1176
90	Kisfaludy u/ 4/ lakóház	1199

hatályos Sorszám	Az épület házszáma, megnevezése	Helyrajzi száma
91	Kisfaludy u/ 5/ lakóház	1143/2
92	Kisfaludy u/ 6 lakóház	1196
93	Kisfaludy u/ 8/ lakóház	1193
94	Kisfaludy u/ 9/ lakóház	1145/3
	Kishegyi u. gazdasági épület	1436
	Kossuth u. 118. lakóház	1079
	Kossuth u. 41. lakóház	126
	Kossuth u. 72. lakóház	1028
	Kossuth u. 78. lakóház	1035
	Kossuth u. 81 volt posta	49
22	Kossuth u/ 100/ lakóház	1053
58	Kossuth u/ 100/ lakóház	1053
23	Kossuth u/ 101/ lakóház	35
24	Kossuth u/ 102/ Katolikus templom, Harangláb	1059
25	Kossuth u/ 103/a lakóház	32/1
26	Kossuth u/ 105/ lakóház	31
27	Kossuth u/ 107/ lakóház	30/2
28	Kossuth u/ 109/ lakóház	29/1
29	Kossuth u/ 15/ pince (Református Egyház Aligvári)	155/6
30	Kossuth u/ 16/ irodaépület (Balatoni Nemzeti Park, volt Angolkisasszonyok nyaralója)	951/1
31	Kossuth u/ 32/ lakóház	958
32	Kossuth u/ 42/ lakóház	959/8
33	Kossuth u/ 43/ lakóház	124
34	Kossuth u/ 44/ lakóház	965
35	Kossuth u/ 45/ lakóház	123
36	Kossuth u/ 46/ lakóház	973
37	Kossuth u/ 47/ lakóház	122
38	Kossuth u/ 48/ lakóház	975
39	Kossuth u/ 49/ lakóház	121
40	Kossuth u/ 50/ lakóház	976
41	Kossuth u/ 51/ lakóház	119
42	Kossuth u/ 52/ lakóház	977
43	Kossuth u/ 53/ Községi ház	118
45	Kossuth u/ 55/ lakóház	64
46	Kossuth u/ 56/ lakóház	1009
47	Kossuth u/ 57/ lakóház	63
48	Kossuth u/ 59/ lakóház	62/2
49	Kossuth u/ 61/ lakóház	62/1
50	Kossuth u/ 66/ lakóház	1027
51	Kossuth u/ 70/ lakóház	1029
52	Kossuth u/ 82/ lakóház	1036

hatályos Sorszám	Az épület megnevezése	házszáma,	Helyrajzi száma
53	Kossuth u/ 86/ lakóház		1037
54	Kossuth u/ 88/ lakóház		1044
55	Kossuth u/ 92/ lakóház		1045
56	Kossuth u/ 96/ lakóház		1050/4
57	Kossuth u/ 99/ lakóház		36
127	Levendula u/ 1/ lakóház		1233
128	Levendula u/ 2/ lakóház		1234
59	Malom Csárda (Csák-malom)		0112/16
60	Nádaskútiu 9/ présház pincével		0170/12
61	Óbor u/ 2/ pince, présház		829/2
62	Óbor u/ 8/ pince (Református Egyház)		826
119	Öreghegyi u/ 1/ lakóház		1223
123	Öreghegyi u/ 11/ lakóház		1230
124	Öreghegyi u/ 15/ lakóház		1232/5
125	Öreghegyi u/ 17/ lakóház		1232/4
126	Öreghegyi u/ 19/ lakóház		1232/3
120	Öreghegyi u/ 5/ lakóház		1227/3
121	Öreghegyi u/ 7/ lakóház		1227/2
122	Öreghegyi u/ 9/ lakóház		1229
63	Palóznaki u/ 11/a lakóház		113
64	Palóznaki u/ 2/ lakóház		65
65	Palóznaki u/ 21/ lakóház		96
66	Palóznaki u/ 6/ lakóház		68/2

### 2.3. Építmények

hatályos Sorszám	Az épület megnevezése	házszáma,	Helyrajzi száma
129	Csákányhegyi kilátó		050/2
130	Kereszt- Füredi u/ 73-as u/ kereszteződés,		0153
131	Kereszt- Füredi út, Budai u/ csatlakozás után		0153
132	Kereszt- Kishegyi úti temető		5,10
133	Kereszt- Kossuth utca		1110/2
134	Kereszt- Paloznaki út		015
135	Kereszt- Paloznaki úti temető		75
136	Kishegyi úti temető		5,8,10
137	Paloznaki úton terméskő-tégla fal		015
138	Prés a Csonkatoronynál		1109
139	Régi gőzmozdony		163/6
140	Szent Donát szobor		951/9
141	Zsidótemető		049/32

hatályos Sorszám	Az épület megnevezése	házszáma,	Helyrajzi száma
67	Palóznaki u/11/b lakóház		112
68	Sáner János u/ 1 pince -présház		1300
69	Szeprente u/ 9/ Kúria, parasztház, park		0170/12
70	Szőlőskert u/ 13/ pince, présház		793/2
108	Veszprémi u/ 11/ lakóház		1159
109	Veszprémi u/ 13/ lakóház		1157
110	Veszprémi u/ 15/ lakóház		1154, 1155, 1156
111	Veszprémi u/ 17/ lakóház		1153
112	Veszprémi u/ 19/ lakóház		1152
113	Veszprémi u/ 21/ lakóház		1151/2
114	Veszprémi u/ 23/A lakóház		1149/1
115	Veszprémi u/ 23/B lakóház		1149/2
116	Veszprémi u/ 25/ lakóház		1148
117	Veszprémi u/ 27/ lakóház		1145/2
118	Veszprémi u/ 29/ lakóház		1142
105	Veszprémi u/ 5/ lakóház		1161/2
106	Veszprémi u/ 7/ lakóház		1161/1
107	Veszprémi u/ 9/ lakóház		1160
	Veszprémi út 12.		14

	Kishegyi u. temető ref. sírkert	10
	Csákányhegyi u.-i temető sírkövei	31



### 3. RÉGÉSZET, ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A településen 16 nyilvántartott régészeti lelőhely található, melyek a következők:

Ssz <sup>1</sup> .	Ssz <sup>2</sup> .	Lelőhely neve	Hrsz	Azonosító
1.	3.	Kövesdi templomrom	125	7704
2.	-	Kövesd - középkori településmag	024/2, 02/5, 028/15-21; 52-71, 74, 7/1, 78/2, 79/1, 80/1-2, 81/1, 82/1, 95-129, 162/2, 954/1-9, 955, 959, 965-969, 972-979, 983993, 999-1000, 1001, 1005-1018, 10211046, 1050/4, 1052/1, 1053	7703
3.	2.	Harangtorony, Kossuth u. 128.	1110/2, 1111/1	7702
4.	-	Csopak - középkori településmag	6, 7, 8, 10/1, 12-16, 28-47, 20/41-45, 25/2, 1063/3-4, 1065/1, 106-1080, 1104, 1107, 1109, 1180/2, 1148-1157	sz.n.
5.	4.	Kőkoporsó-domb	159/16, 157/1, 161/1, 163/6, 476/2, 472/6, 476/1, 470, 467/1, 397-399, 401, 402, 406, 407/1, 408/2, 409, 412, 413-414, 417, 420, 421, 422, 426, 428, 430, 431, 434/2, 436, 438, 439, 42, 443, 446, 447, 450-457, 309, 480-536, 539-558/3, 576/3, 560-575, 735745, 746/1-2, 762-763, 712, 716, 717, 718, 719, 729,	7705
6.	5.	Üdülőtelep	277, 279, 281, 283, 285, 287, 288, 291, 292, 304, 316, 319, 320-350, 351/1-3, 418, 421, 42/2, 4, 423, 424, 426, 428, 429, 431, 433, 435, 437, 440, 441	7706
7.	6.	Sóstói-domb	579-609, 626-665, 667-670, 672/1, 672/3-4, 673-694	7707
8.	7.	Haraszt-dűlő	02221/50, 02221/3-10, 13-14, 20, 25; 0223/3-4, 0222, 0225/126	7708
9.	8.	Lőcze-domb	08/3-4	7709
10.	9.	Temető felett	014/9-13, 72-73, 024/1, 015	7710
11.	10.	Öreg-hegy	174, 176-182, 1223-1299/1-18, 1707/1-4, 1704/1-2, 1705, 1718, 0131/27-49	7711
12.	11.	Nosztori	086	7712
13.	12.	Nosztori kőfejtő	0117/2, 083/3, 0109/1, 0107/1	7713
14.	14.	Sportpálya	1084	35024
15.	16.	Középterv Üdülő	2046, 2047	59011
16.		Nosztori (Nosztre)	069/7/3, 068, 069, 076/5, 077, 078, 079/1, 081	7714

<sup>1</sup> A tanulmányban javasolt lelőhelysorszámok.

<sup>2</sup> A központi nyilvántartásban jegyzett sorszámok

#### **4. Javasolt területi védelmek**

##### **4.1. Ósközség Kövesdi és Csapaki rész, mint karaktervédett terület**

##### **4.2. Utcaképek**

4.2.1. *Kossuth u.*

4.2.2. *Fenyves u.*

4.2.3. *Kisfaludy u.*

##### **4.3. Tematikus utak és épületei**

4.3.1. *csopaki történeti borút pincéi és tanösvényei*

4.3.2. *történeti malomút malmai, Séd-patak*

4.3.3. *történeti villák, nyaralók, kúriák*

Források:

- Völgyzugoly Műhely Kft. Örökségvédelmi hatástanulmánya, 2014.
- Steinhausz György helytörténeti munkái
- internetes honlapok: idegenforgalmi összefoglalók
- Ronyecz Zsófia: diplomamunka dolgozat Csopakról 2015.