

# ESOPÁK



**Településrendezési eszközök módosítása**  
Véleményezési eljárás anyaga  
2016. szeptember

**Völgzugoly Műhely Kft.**

# CSOPAK

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS ANYAGA



**Megbízó**  
Csopak község Önkormányzata  
8229 Csopak, Petőfi Sándor u. 2.  
(87) 446 250

**Tervező**  
Völgyzugoly Műhely Kft.  
2083 Solymár, Bimbó u. 20.  
Tel.: 1-439-0491, 20-9138-575, 70-938-3221

**Településrendezés:** **Ferik Tünde** - okl. építészmérnök,  
településrendező vezető tervező  
TT/1 13-1259  
**Bérczi Szabolcs** - okl. településmérnök TT 13-1411  
okl. környezetgazdálkodási agrármérnök

Handwritten signatures in blue ink. The top signature appears to be 'F. Tünde' and the bottom one 'B. Szabolcs'.

**Munkatárs:** **Végh Anna** - településmérnök gyakornok

2016. szeptember  
VZM 1321/16  
csopak\_mod\_160830

## TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETŐ .....	3
1. A terv célja, a folyamat ismertetése .....	3
2. A jelenleg hatályos településrendezési eszközök.....	3
II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK .....	4
CSOPAK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK .../2016. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ 9/2016. (VII.6.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET MÓDOSÍTÁSÁRÓL .....	4
III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK.....	5
1. rendeltetési egységek számának növelése .....	5
1.1. Meglévő állapot.....	5
1.2. Hatályos településrendezési eszközök .....	7
1.3. Fejlesztési cél, szabályozási koncepció .....	8
1.4. Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang .....	8
2. Kulturális örökségvédelmi hatáselemzés.....	8
3. Közlekedési javaslatok .....	8
4. Közművesítési javaslatok .....	8
5. Környezeti hatások és feltételek .....	9

## I. BEVEZETŐ

### 1. A TERV CÉLJA, A FOLYAMAT ISMERTETÉSE

Csopak településközpontjában, a Fecske utcában elhelyezkedő üres telkeken új, 6 lakásos társasházak építését tervezik. Tekintettel arra, hogy a vonatkozó területen a helyi építési szabályzat telkenként legfeljebb 4 lakás elhelyezését teszi lehetővé, szükségessé vált a helyi építési szabályzat módosítása.

**A módosítással érintett területek, a településrendezési eszközök módosításának célja:**

1. Lf3 építési övezetben lakó rendeltetési egységek számának növelése

#### **A tervezési folyamat**

A tervezési munka során az egyes módosítási igények vizsgálatát, és a változtatási koncepció felállítását követően a HÉSZ módosításának javaslatát készítettük el. Az alátámasztó munkarészek a változtatás szakmai indokait, továbbá a megalapozó vizsgálat releváns részeit tartalmazzák.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Eljr.) rendelkezik a településrendezési eszközök egyeztetésének és elfogadásának szabályairól.

A tervezett módosítások az Eljr. 41. § szerinti **egyszerűsített eljárással** kerülnek lefolytatásra.

A településrendezési eszközök módosítása tervezetének elkészültét követően zajlik le a **véleményezési szakasz**. A véleményezési szakaszt a polgármester kezdeményezi. A polgármester az elkészült dokumentációt véleményezteteti a partnerekkel, a partnerségi egyeztetésben rögzítettek szerint és az érintett államigazgatási szervekkel. A véleményezési szakaszban a véleményezők a kézhezvételétől számított **15 napon belül** adhatnak írásos véleményt. Véleményeltérés esetén a polgármester egyeztetést kezdeményezhet, amelyről jegyzőkönyvet kell készíteni. A véleményezést követően a beérkezett véleményeket - eltérő véleményezők egyeztetése esetén a jegyzőkönyvet is - ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt.

A véleményezési szakasz lezárását követően a tervdokumentáció tervezetét **végső szakmai véleményezésre** az állami főépítésznek kell megküldeni. Az állami főépítész a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és a beérkezésétől számított 21 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszközzel kapcsolatos záró szakmai véleményét a településrendezési eszköz elfogadásához, vagy 15 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez az ágazati és az érintett területi, települési önkormányzati vélemények még fennmaradt kérdéseinek tisztázására.

A településrendezési eszközök módosítása az állami főépítész záró szakmai véleményének birtokában hagyható jóvá.

**Jelen tervdokumentáció a településrendezési eszközök módosítása véleményezési eljárás anyaga, melynek elkészítését megelőzően Csopak község Önkormányzata véleményezte azt.**

### 2. A JELENLEG HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Csopak község településrendezési eszközei 2015-ben kerültek jóváhagyásra. Csopak község hatályos településrendezési eszközei:

- Csopak község Önkormányzata Képviselő-testületének 212/2015. (IX.24.) határozata a településszerkezeti terv megállapításáról
- Csopak község Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2015. (IX.25.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról

## II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

### CSOPAK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK .../2016. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ 9/2016. (VII.6.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET MÓDOSÍTÁSÁRÓL

Csopak Község Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38.§ (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró Veszprém Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály, Fejér Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet Területi Vízügyi Hatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal, Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal, Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ, Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Járási és Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal, Veszprém Megyei Rendőrfőkapitányság, Veszprém Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztály, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

**1. §** Csopak község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 20/2015. (IX.25.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) 45. § (24) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(24) Lf3 építési övezet építési telkein legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység helyezhető el. Amennyiben az építési telken hatnál több rendeltetési egység helyezkedik el, úgy a meglévő egységek rendeltetése módosítható, azonban új rendeltetési egység nem helyezhető el.”*

**2. §** Jelen rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

Ambrus Tibor  
polgármester

Dr. Szántód Anita  
jegyző

Kihirdetve:  
Csopak, 2016.

Dr. Szántód Anita  
jegyző

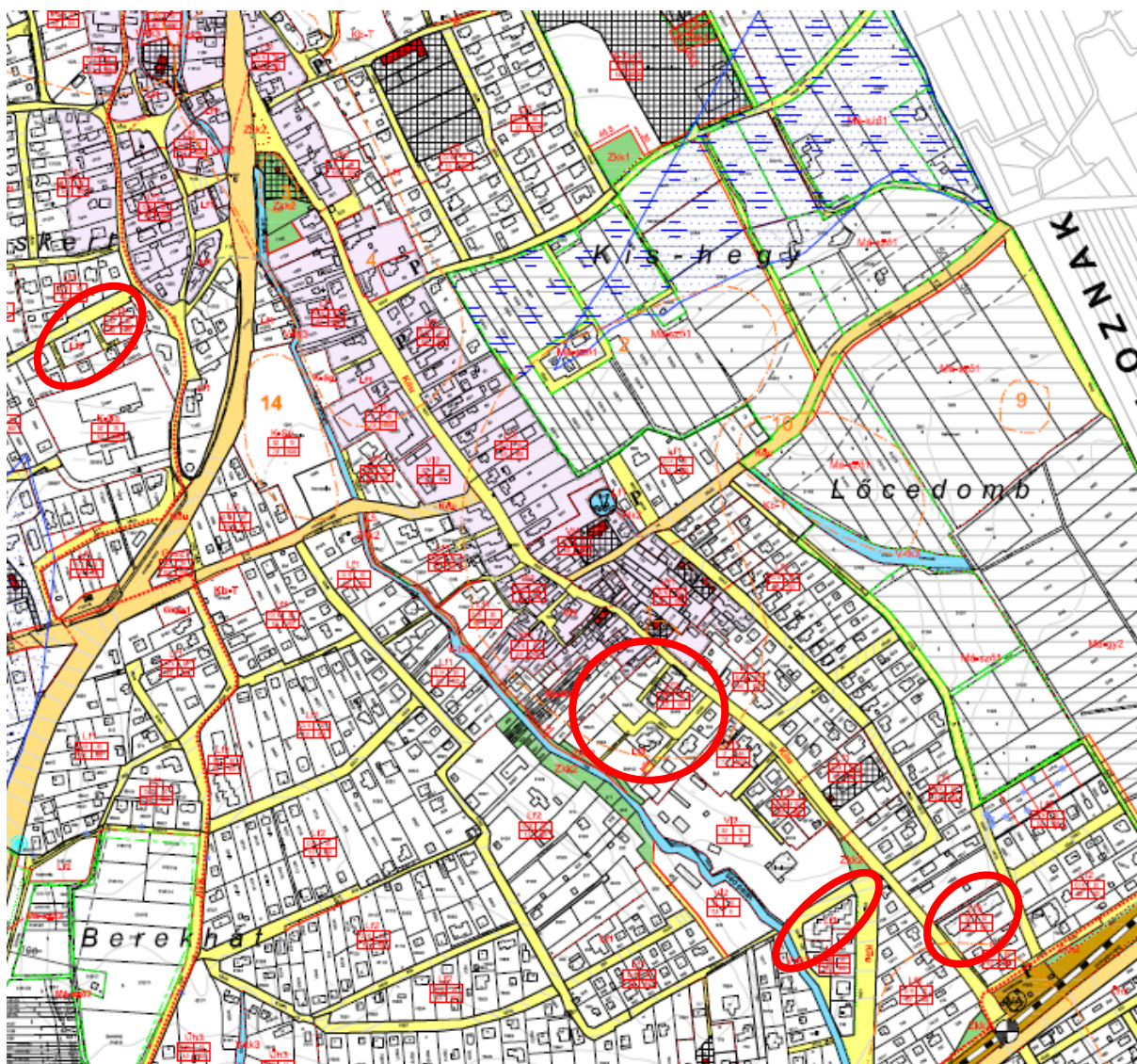
### III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

A tervezett módosítás nem érinti a településszerkezeti tervet, csupán a helyi építési szabályzat módosítása szükséges. Ennek megfelelően az Eljr. 16. § (5)-(6) bekezdések alapján a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot csak az időközben bekövetkező változásokra tekintettel aktualizáljuk - a településrendezés várható hatásának és a szerkezeti összefüggéseknek a bemutatásával. Ennek megfelelően - az Eljr. 3. melléklete alapján - az alátámasztó munkarészekben nem foglalkozunk a Településrendezési javaslat (Javasolt településszerkezet, területfelhasználás rendszer, Beépítésre szánt területek, Beépítésre nem szánt területek, Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek, Védelmi és korlátozó elemek) és a Változással érintett területek fejezetekkel, továbbá a relevancia hiánya miatt a Tájrendezési javaslat, Zöldfelületi rendszer fejlesztése és Környezeti értékelés fejezetekkel sem.

#### 1. RENDELTETÉSI EGYSÉGEK SZÁMÁNAK NÖVELESE

##### 1.1. MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A módosítás Csapok Lf3 építési övezetbe sorolt területeit érinti. A hatályos helyi építési szabályzat Lf3 építési övezetbe sorolta Csapok társasházias kialakítású lakóterületeit: Kossuth utca déli része (keleti oldal), Patak utca, Fecske utca, Szérűskert utca.



Lf3 építési övezetbe sorolt területek (Szabályozási tervlap - kivágat)

Ezen területek túlnyomó része már beépített terület, melynek átalakulása nem várható. Kivételt ez alól csupán a Fecske utcai telektömb képez, mely esetében 4 beépített telek mellett további 5 üres építési telek helyezkedik el.



*Lf3 építési övezetbe sorolt kialakult lakóterületek (forrás: saját fotók)*

Fentiek miatt a helyi építési szabályzat módosítását követően, annak hatására többlet beépítés csupán a Fecske utcai telektömb területén jelentkezhethet, így a következő fejezetekben kizárólag ennek a területnek a vizsgálatával illetve fejlesztésével foglalkozunk.

A Fecske utcai telektömb a településközpont közel helyezkedik el: délkeletről a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága, illetve annak telkén elhelyezkedő Park Villa Panzió épületei, délnyugatról a Séd patak övezi. A telkeket legkönnyebben a Kossuth utca felől lehet megközelíteni.



*Fecske utcai telektömb ortofotója (forrás: maps.google.hu)*

A Kossuth utcáról leágazó Fecske utca a bevezető szakaszt követően elágazik, s a tömb közepén elhelyezkedő 4 lakásos lakóépület két oldalán továbbhaladva tárja fel a lakótömb telkeit. Az érintett társasház mellett a tömbben további két épület található, az egyik ezek közül önkormányzati bérlakásprogram keretében épült társasház. A 954/10 hrsz-ú ingatlanon emellett jelenleg további két épület épül. A tömb többi telke még nem épült be, a területek többsége parlagon hever. A Séd-patak menti területsáv a tervezett sétány része, mely zöldterületként funkcionál.



*Fecske utcai telektömb (forrás: saját fotók)*

## 1.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

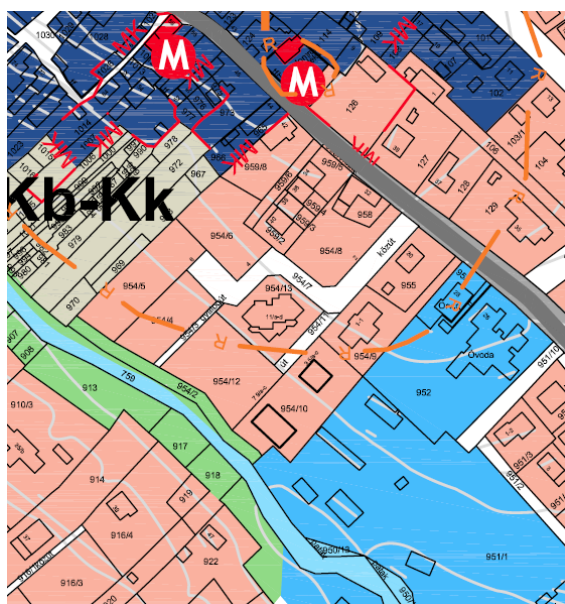
A hatályos szabályozási terv a telektömböt Lf3 építési övezetként szabályozza. A telket délnyugatról a patakmenti zöldterület (Zkk2), délről intézményi területek határolják. A telkeket érinti a 7703 azonosítójú Kövesd-középkori településmag régészeti terület.

Csopak valamennyi lakóterületén előírja a helyi építési szabályzat, hogy a település építészeti karakterének megőrzése érdekében kizárólag magastetős épület építhető  $37-42^\circ$  közötti tetőhajlásszöggel. Tetőhéjalásként kizárólag a helyben hagyományos anyagok használhatók - natúr vagy piros színű (nem mázas) égetett agyagcserép, természetes pala illetve nádfedés. (Nádfedés esetén a tetőhajlásszög  $37-45^\circ$ , mivel nádfedés esetében az optimális vízvezetéshez  $45^\circ$ -os tető javasolt.)

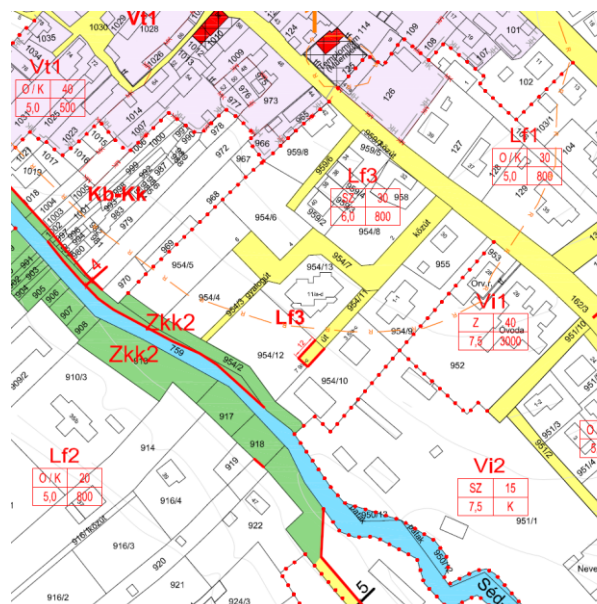
Lf3 építési övezetben övezetben - a meglévő többlakásos épületek paramétereinek megfelelően - szabadon álló beépítés, 30%-os beépítettség, 6,0 m épületmagasság került meghatározásra, a legkisebb kialakítható telekméret  $1000 \text{ m}^2$ . Az építési övezet építési telkein kizárólag egy épület helyezhető el.

A tömb feltárására szolgáló úthálózat a jelenlegi telekstruktúrát megfelelően kiszolgálja.





Hatályos szerkezeti tervlap



Hatályos szabályozási tervlap kivágata

### 1.3. FEJLESZTÉSI CÉL, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Csopak hatályos településrendezési eszközeiben Lf3 építési övezetben legfeljebb 4 lakásos társasház helyezhető el, mely az Lf3 övezetben elhelyezkedő, meglévő társasházak lakásszámához igazodik. Az építési övezetben azonban a Fecske utca mellett lakóterületi tartalékok, üres telkek is találhatóak, melyeken a családi otthonteremtési kedvezmény (továbbiakban: CSOK) által nyújtott lehetőségeket figyelembe véve új társasházakat kívánnak építeni. Tekintettel arra, hogy a területen a 2015. őszi hatályba lépett HÉSZ-t megelőző szabályzatban 6 lakásos társasházat lehetett építeni, a befektető ezen előírás visszaállítását kérte az önkormányzattól, mely a kérelmet befogadta.

A módosítás célja így Lf3 építési övezetben az elhelyezhető önálló rendeltetési egységek számának emelése, s telkenként legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység elhelyezésének biztosítása.

A hatályos HÉSZ több területen is Lf3 építési övezetet jelöl, azonban az esetek többségében kialakult beépítésről, beállt területekről beszélhetünk, így a módosítás közvetlenül csak a Fecske utca környéki építési telkekre van hatással.

### 1.4. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG

A tervezett módosítás során a településszerkezeti tervvel való összhang biztosított, hiszen az Lf3 építési övezet rendeltetési egység számának növelése során a területfelhasználási rendszer nem változik, s az építési övezetben továbbra is a lakófunkció marad az elsődleges rendeltetés.

## 2. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSELEMZÉS

A tervezett módosítás a kulturális örökség értékeire nincs hatással. A Fecske utcai telektömb területét műemléki illetve helyi védelem alá eső ingatlan nem érinti. A területet érinti a „Kövesd - középkori településmag” régészeti lelőhely (azonosító: 7703), azonban a 2014-ben készített örökségvédelmi hatástanulmány intézkedései megfelelő védelmet nyújtanak, a módosítás a hatástanulmányban foglaltakat nem befolyásolja.

## 3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

A tervezett módosítás a közlekedéshálózati fejlesztésekre nincs hatással, hiszen az érintett terület úthálózata beállt, a meglévő üres telkek beépítése esetén is megfelelő feltárást jelent.

## 4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

A tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, a meglévő területek közműkapacitásának jelentős növekedése a lakásszám kismértékű emelkedésével nem várható.

## 5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A településrendezési eszközök módosítása nem jár jelentős - a környezetet terhelő - hatással, hiszen a módosítás csak kis területet érint, továbbá a módosítás során a helyi építési szabályzatban biztosított fő rendeltetés nem változik.

Csopak község Önkormányzatának képviselő-testülete ezért úgy határozott, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormány rendeletben meghatározott környezeti vizsgálat elkészítését - a várható módosítások környezetre gyakorolt elenyésző hatása miatt - Csopak településrendezési eszközeinek módosítása során nem igényli. A településrendezési eszközök módosítása során a helyben szokásos módon biztosítja az Önkormányzat a településrendezési eszközök dokumentációjának megtekintését.