

ESZTAK

Völgyzugoly Műhely Kft.



Településrendezési eszközök 11. sz. módosítása
Véleményezési szakasz - Partnerségi egyeztetés dokumentációja
2023. március

CSOPAK

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 11. SZ. MÓDOSÍTÁSA

EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS DOKUMENTÁCIÓJA



Megbízó

Csopak község Önkormányzata
8229 Csopak, Petőfi Sándor u. 2.
87-446-250



Tervező:

Völgyzugoly Műhely Kft
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.
Tel: 06-1-439-04-90
Mobil: 06/70-938-3224, 06/20-913-8575
www.vzm.hu, vzm@vzm.hu

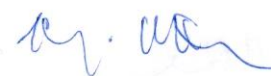
ALÁÍRÓLAP

Településrendezés

Ferik Tünde
vezető településrendező tervező
TT/1 13-1259



Kéthelyi Márton
okl. tájépítésmérnök TK 01-5282
tájvédelmi szakértő



Marján Melinda
okl. tájépítésmérnök
okl. természetvédelmi mérnök



Tájrendezés, zöldfelület, környezetvédelem

Kéthelyi Márton
okl. tájépítésmérnök TK 01-5282
tájvédelmi szakértő

Marján Melinda
okl. tájépítésmérnök
okl. természetvédelmi mérnök

Halász Annamária
okl. tájépítésmérnök



Főépítész

Gyarmati Tamás

2023. március

VZM 1754/22

Csopak_mod11_egyszerusített_partnersegi_230308

TARTALOMJEGYZÉK

Tartalomjegyzék.....	3
I. BEVEZETŐ.....	5
Előzmények, a terv célja, a megbízás ismertetése	6
A tervezési folyamat.....	7
II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	8
A Településszerkezeti terv módosítása.....	9
Helyi építési szabályzat módosítása	12
III. Megalapozó vizsgálat alátámasztó munkarészek.....	13
1 464/3 hrsz.-ú ingatlan övezeteinek egyesítése.....	14
1.1 Tervezési terület bemutatása.....	14
1.1.1 Tervezési terület elhelyezkedése	14
1.1.2 Meglévő állapot.....	14
1.1.3 Hatályos településrendezési eszközök	15
1.2 Fejlesztési cél - Szabályozási koncepció	16
1.2.1 Javasolt településszerkezeti, területfelhasználási rendszer.....	16
1.3 Szerkezetet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek	17
1.3.1 Szerkezettagoló és tagoló közlekedési elemek	17
1.3.2 Szerkezetet meghatározó, tagoló egyéb nyomvonalas elemek.....	17
1.3.3 Szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások	17
1.4 Védelmi és korlátozó elemek	17
1.4.1 Védőtávolságok	17
1.4.2 Táji és természetvédelmi elemek, területek	17
1.4.3 Kulturális örökségvédelmi elemek	17
1.4.4 Egyéb védelmi és korlátozó elemek	17
2 655 hrsz.-ú ingatlan építési helyének kijelölése	18
2.1 Tervezési terület bemutatása.....	18
2.1.1 Tervezési terület elhelyezkedése	18
2.1.2 Meglévő állapot.....	18
2.1.3 Hatályos településrendezési eszközök	18
2.2 Fejlesztési cél-szabályozási koncepció	19
2.3 Javasolt településszerkezeti, településfelhasználási rendszer	20
3 A változással érintett területek.....	21
3.1 A változások és a hatályos településfejlesztési koncepció összhangjának bemutatása	21
3.2 A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása, magasabb rendű tervekkel való összhang	21
3.2.1 A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok	21
3.2.2 Országos övezetek ismertetése.....	22
3.3 Vízpart rehabilitációs tanulmányterv	29
3.4 Tájrendezési javaslat	30
3.4.1 Tájszerkezet, Tájhasználat.....	30

3.4.2	Természetvédelmi javaslat, táji, természeti értékek.....	30
3.5	Biológiai aktivitásérték változása	32
4	Zöldfelületi rendszer fejlesztése	32
4.1	Zöldfelületi rendszer elemei, fejlesztési lehetőségei	32
4.2	Zöldterületek változása a MATrT előírásaival összhangban.....	32
5	Közlekedési javaslat	33
5.1	közösségi közlekedés.....	33
5.2	Kerékpáros és gyalogos közlekedés	33
5.3	Parkolás	33
6	Közműfejlesztési javaslat	33
7	Környezeti hatások feltárása	33
IV.	Mellékletek.....	35
1.	melléklet.....	36

I. BEVEZETŐ

ELŐZMÉNYEK, A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Csopak Község Önkormányzata településrendezési eszközei 2015-ben kerültek jóváhagyásra. Csopak község hatályos településrendezési eszközei, melyek a jóváhagyás óta többször módosításra kerültek:

- Csopak község Önkormányzata Képviselő-testületének 212/2015. (IX. 24.) Kt. számú határozata Csopak község Településszerkezeti Tervének megállapításáról (továbbiakban: TSZT)
- Csopak Község Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2015. (IX.25.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról (továbbiakban: HÉSZ)

Csopak község Önkormányzatának a község településrendezési eszközeinek módosításáról döntött a 159/2022. (VIII.31.) számú 237/2022. (XI.30.) önkormányzati határozatával. (A. Melléklet). A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormány rendelet (továbbiakban: Eljr.) 68. § (1) bekezdésében foglaltakat figyelembe véve a módosítás egyszerűsített eljárás keretén belül történik.

A településrendezési eszközök módosítása a 464/3 hrsz.-ú ingatlan keleti részének övezeti besorolásának módosítására, illetve a 655 hrsz.-ú ingatlan építési helyének pontosítására vonatkozik. A tervezési munkával az Önkormányzat a Völgyzugoly Műhely Kft-t bízta meg.

A módosítási terület a következő:

		Település- szerkezeti terv leírása	Szerkezeti tervlap	Helyi Építési Szabályzat	Szabályozási terv
1.	464/3 hrsz.-ú ingatlan övezeteinek egyesítése	-	X	-	X
2.	655 hrsz.-ú ingatlan építési helyének módosítása	-	-	-	X

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről (továbbiakban: Eljr.) 1. és 2. melléklet előírása alapján készül, az Eljr. 7.§ (3) b) pontban szereplő eltéréssel.

A TERVEZÉSI FOLYAMAT

Az Eljr. rendelkezik a településrendezési eszközök egyeztetésének és elfogadásának szabályairól. Mivel a tervezett módosítás kielégíti az Eljr. 68.§ (1) bekezdés bb) alpontjában meghatározott feltételek együttes teljesülését, így a településrendezési eszközök módosítása egyszerűsített eljárás keretén belül történik.

Az egyszerűsített eljárás szabályait az Eljr. 68. §-a tartalmazza. A településrendezési eszközök módosítását a polgármester az elfogadás előtt az E-TÉR felületen egyeztetési eljárásban véleményeztetni.

Amennyiben a településrendezési eszközök módosítása esetén környezeti értékelés készül, a tervet és a környezeti értékelést az E-TÉR felületen véleményeztetni kell az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: SKVr.) 3. számú melléklete szerinti környezet védelméért felelős szervekkel is, és az önkormányzat egyidejűleg nyilvánossá teszi. A környezeti értékelés szükségességéről szóló döntés megalapozásához az Önkormányzat előzetes véleménykérő levelet küldött a jogszabályban meghatározottak szerint az érintett államigazgatási szervek részére.

Egyszerűsített eljárásban a *véleményezési szakaszban* csak a partner ad véleményt, a véleményezési szakasz kezdetétől számított 10 napon belül. A véleményezési szakaszban véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül kezdeményezhet egyeztetést.

A partner véleményének megismerése céljából az E-TÉR felületen történő véleményezéssel egyidejűleg az önkormányzat polgármestere *lakossági fórumot* hív össze, amelynek meghívóját az önkormányzat honlapján és a közterületi hirdetőfelületen közzéteszi, egyúttal gondoskodik arról, hogy az elkészült tervdokumentáció az önkormányzati hivatalban megtekintető legyen. A lakossági fórum meghívóját annak időpontja előtt legalább 5 nappal közzé kell tenni. Határidőn belül érkezett észrevételeket és javaslatokat fel kell tölteni az E-TÉR felületre.

A helyi partnerségi egyeztetés lefolytatása akkor kötelező, ha az önkormányzat partnerségi rendelete a partnerségi egyeztetést előírja. A helyi partnerségi egyeztetés a záró szakasz kezdeményezését megelőzően kell lefolytatni.

Az Önkormányzat az egyeztetési eljárást megelőzően döntött a partnerségi egyeztetés szabályairól a 12/2021.(VII.23.) rendeletében, azonban ez még a korábbi 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 29. § előírásai alapján került meghatározásra.

A polgármester a beérkezett partnerségi véleményeket ismerteti a képviselő-testülettel, amely elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. A partnerségi egyeztetés a döntés dokumentálásával, közzétételével lezárul.

A véleményezési szakaszt a záró szakasz követi. Egyszerűsített eljárás esetén a záró szakaszban kötelező egyeztető tárgyalást tartani a záró szakasz kezdeményezésétől számított 10 napon belül, amelyre az állami főépítész meghívja véleményezésre jogosult szerveket. A záró szakmai véleményt az állami főépítész az egyeztető tárgyalást - vagy amennyiben az egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján módosításra van szükség, a módosított tervezet feltöltését - követő 5 napon belül adja ki. A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.

Az önkormányzat a településterv elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt.

Jelen dokumentáció a Csopak Község településrendezési eszközök módosításának véleményezési szakasz, partnerségi egyeztetés dokumentációja dokumentációja.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

Csopak Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2022.(.....) Ökt. számú határozata
a Településszerkezeti Tervről szóló 212/2015. (IX. 24.) számú határozat módosításáról

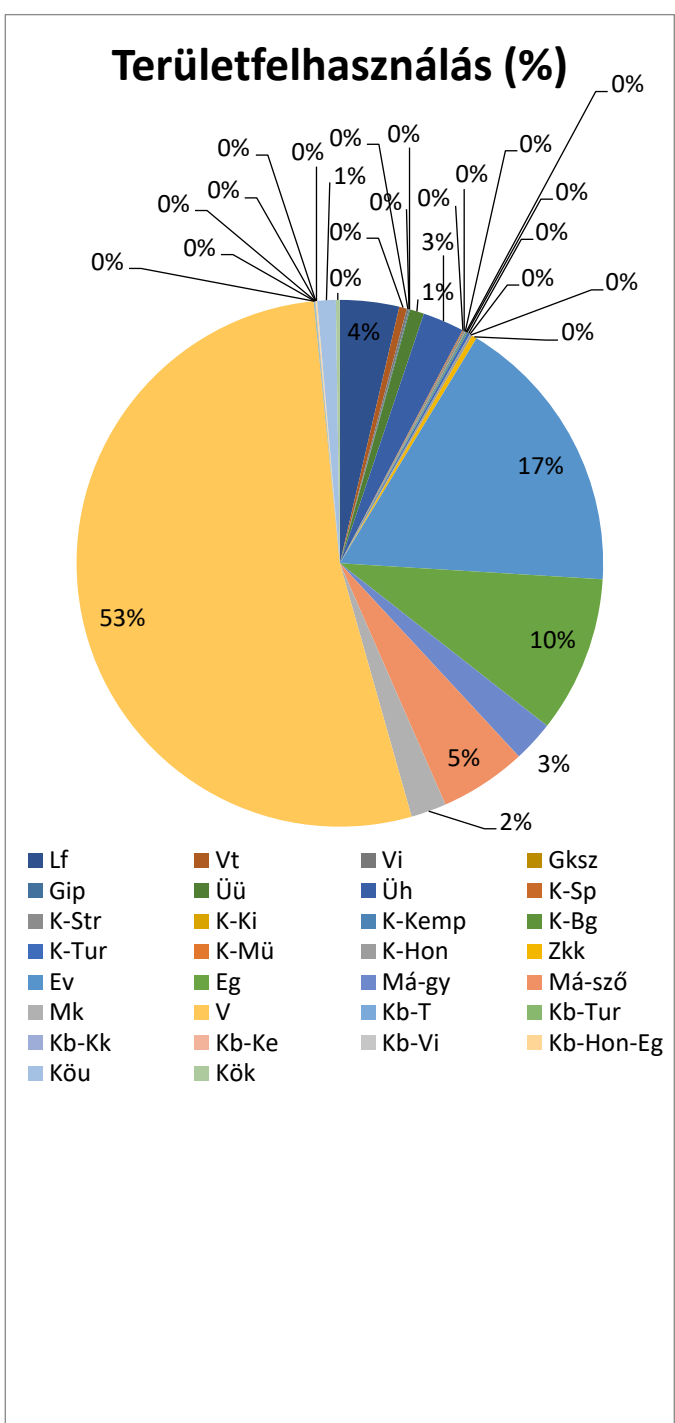
Csopak Község Önkormányzat képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés a) pontja alapján az alábbi döntést hozza:

1. Jelen módosítás során Csopak területfelhasználási változása a következő szerint alakul:

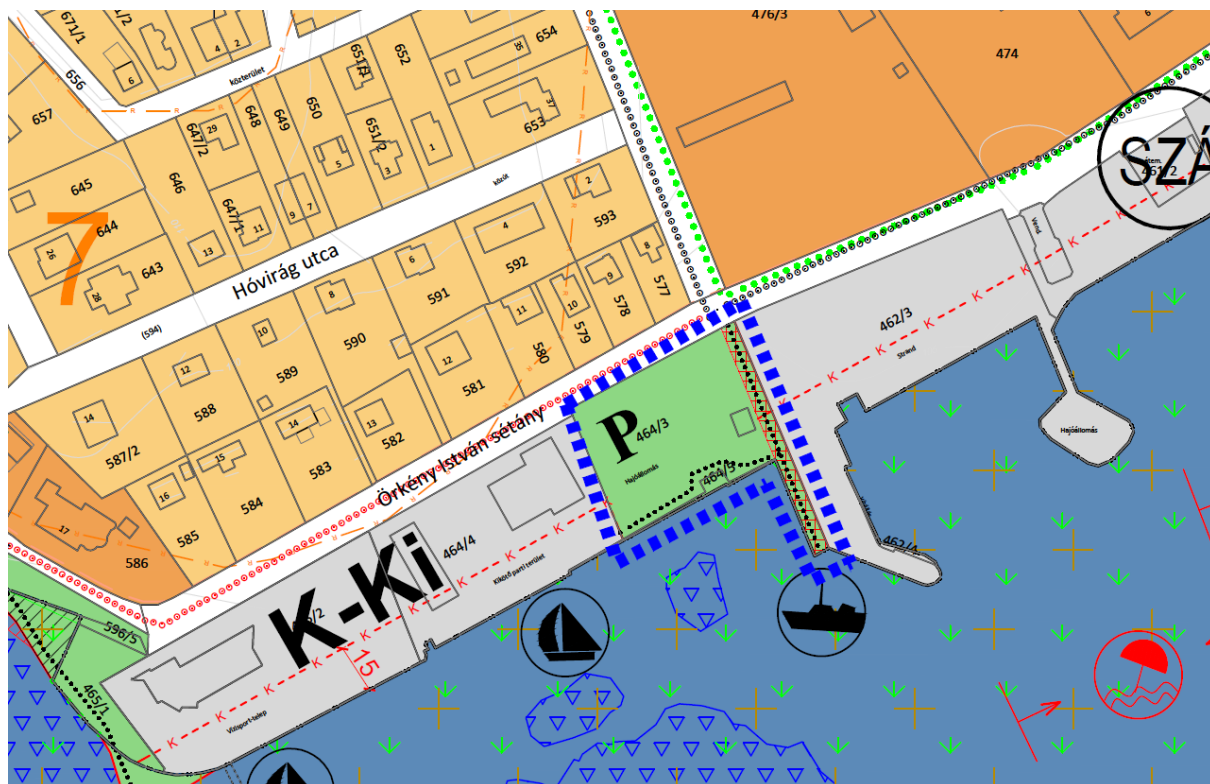
Érintett módosítási terület	Módosítási feladat	Terület mérete (ha)	TSZT módosítás	
			Hatályos terv szerinti területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás
	A strand területének csökkentése, zöldterület kijelölése	0.03	K-St	Zkk1

2. A módosítás során a Településszerkezeti terv leírásának III. Területi mérleg c. fejezete az alábbiak szerint változik:

TERÜLETI MÉRLEG VÁLTOZÁSA A TSZT SZERINT		
Területfelhasználási kategória	ha	Közigazgatási területe
		2398 ha
Beépítésre szánt terület		
Falusias lakóterület	Lf	87,01
Településközpont terület	Vt	11,2040
Intézmény terület	Vi	3,23
Kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz	0,19
Ipari terület	Gip	1,26
Üdülõház terület	Üü	20,935
Hétvégi házas terület	Üh	61,14
Különleges terület - sportterület	K-Sp	1,48
Különleges terület - strand	K-St	2,6
Különleges terület - kikötõ	K-Ki	0,73
Különleges terület - kemping	K-Kemp	1,82
Különleges terület - borgazdasági terület	K-Bg	1,34
Különleges terület - turisztikai terület	K-Tur	4,28
Különleges terület - mezõgazdasági üzemi terület	K-Mü	0,16
Különleges terület - honvédelmi terület	K-Hon	3,56
Beépítésre nem szánt terület		
Zöldterület		
Védelmi erdõterület	Ev	414,41
Gazdasági erdõterület	Eg	230,59
Általános mezõgazdasági terület - gyep	Má-gy	60,51
Általános mezõgazdasági terület - szõlõ	Má-szõ	127,78
Kertész mezõgazdasági terület	Mk	52,016
Vízgazdálkodási terület	V	1267,5
Különleges beépítésre nem szánt terület - temetõ	Kb-T	1,16
Különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai terület	Kb-Tur	0,77
Különleges beépítésre nem szánt terület - közösségi kert	Kb-Kk	0,59
Különleges beépítésre nem szánt terület - villa	Kb-Vi	0,26
Különleges beépítésre nem szánt terület - Kertész	Kb-Ke	0,47
Különleges beépítésre nem szánt terület - honvédelmi terület - gazdasági erdõterület	Kb-Hon-Eg	1,76
Közúti közlekedési terület	Kõu	27,142
Kötõpályás közlekedési terület	Kõk	5,79



3. A Településszerkezeti Terv 2. melléklete szerinti szerkezeti tervlap hatályát veszti, helyébe jelen határozat 1. melléklete szerinti szerkezeti tervlap (TSZT-M8) lép.



Módosítással érintett terület



Határidő: azonnal

Felelős: Ambrus Tibor polgármester

Ambrus Tibor
polgármester

Dr. Szántód Anita
jegyző

Kihirdetve:

Csopak, 2022. ...

Dr. Szántód Anita
jegyző

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Csopak Község Önkormányzat képviselő-testületének .../2022. (...) önkormányzati rendelete Csopak Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2015. (IX.25.) önkormányzati rendeletének módosításáról

Csopak Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdés, valamint a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában 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 Állami Főépítési Iroda, Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatósági Területi Vízügyi Hatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatósági Területi Vízvédelmi Hatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Közegészségügyi és Járványügyi Osztály, Budapest Főváros Kormányhivatala, Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály, Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság Ütügyi és Hajózási Hivatal, Innovációs és Technológiai Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály, Ütügyi osztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Erdészeti Osztály, Nemzeti Földügyi Központ, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Veszprém Megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság, Országos Rendőr- Főkapitányság, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság, Országos Atomenergia Hivatal, Budapest Főváros Kormányhivatala, Népegészségügyi Főosztály, Közegészségügyi Osztály, Veszprém Megyei Önkormányzat, szomszéd települések önkormányzatai és Csopak Község Önkormányzat képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 3/2021. (II.10.) önkormányzati rendeletében foglaltak véleményének kikérésével a helyi építési szabályzatról szóló 20/2015. (IX.25.) önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendeli el:

- 1.§** Jelen rendelt 1. mellékletében a módosítási terület hatálya alá tartozó területekre vonatkozóan a HÉSZ szerinti SZT-1/M11 szabályozási terv normatartalma hatályát veszti és helyébe jelen rendelet 1. mellékletének normatartalma lép.
- 2.§** Jelen rendelet az elfogadást követő napon lép hatályba

Ambrus Tibor
polgármester

Dr. Szántód Anita
jegyző

Kihirdetve:
Csopak, 2022.

Dr. Szántód Anita
Jegyző

III. Megalapozó vizsgálat alátámasztó munkarészek

1 464/3 HRSZ.-Ú INGATLAN ÖVEZETEINEK EGYESÍTÉSE

1.1 TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

1.1.1 TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A módosítással érintett terület Csupak belterületének déli részén, az Örkény István sétány mentén helyezkedik el. A módosítás a Balaton-parton, a 464/3 hrsz.-ú ingatlant érinti.

A területet északról üdülőházak, keletről a Csupaki Vitorlás Iskola ingatlanja, délről a Balaton, valamint nyugatról az Egis kikötő területe határolja.

1.1.2 MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A módosítással érintett 464/3 hrsz.-ú ingatlan 2804,71 m² kiterjedésű, jelenleg elkerített építési terület, melyen egy 43,57 m² alapterületű épület helyezkedik el. Keleti határában egy gyalogút húzódik, mely a mólóra (hajóállomásra) megy, fennmaradó részen fa- és cserjeállomány gazdagítja a zöldterületet. A vízparttal határos oldala hajókikötőként is funkcionál. A módosítással érintett terület az Örkény István sétányról közvetlenül megközelíthető. A módosítással érintett sétánnyal határos részén egy alacsony, áttört kerítés található.



Tervezési terület ortofotója (forrás: maps-google.hu)



Tervezési terület (forrás: saját fotó)

1.1.3 HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A településrendezési eszközök a módosítással érintett területen beépítésre nem szánt zöldterület - közkertet, illetve különleges terület - strand területet jelölnek. A strandterület és a zöldterület lehatárolása, illetve előírásai a korábban hatályos a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvény, a balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozás követelményeiről szóló 283/2002. (XII. 21.) Korm. rendelet, továbbá Csopak vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területének lehatárolásáról és vízpart-rehabilitációs tanulmánytervének elfogadásáról szóló 16/2005. (V. 5.) TNM rendelet előírásai alapján készültek.

A zöldterületre (Zkk1) a HÉSZ 62. §-a fogalmaz meg előírásokat.

- (1) Zöldterület (közkert) a Szabályozási terven Zkk jellel jelölt övezet, amely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, testedzést szolgáló közterület.
- (2) Vízpart-rehabilitációs terv hatálya alá tartozó zöldterület övezetekben épület csak a kijelölt helyen helyezhető el.
- (3) Zöldterület övezeteinek telkeinek legalább 80%-át növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani.
- (4) Zkk1 övezetben elhelyezhető
 - a) a pihenést és testedzést szolgáló építmény,
 - b) a terület fenntartását szolgáló építmény, és
 - c) szálláshelyet nem tartalmazó vendéglátó épület.
- (5) Zkk1 övezet telkein az építés feltételei:
 - a) a beépítés módja: szabadonálló,
 - b) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 2%,
 - c) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5 m,
 - d) közművesítettség mértéke: teljes.

A különleges terület - strand terület (K-St) a HÉSZ 54. §-a fogalmaz meg előírásokat.

- (1) Különleges terület - strand terület a Szabályozási terven K-St jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban strand terület és kiszolgáló létesítményei elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület - strand terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
 - a) strand kiszolgáló létesítményei,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató,
 - c) vendéglátó,
 - d) egyéb közösségi szórakoztató és
 - e) az a)-d) szerinti rendeltetéseket kiszolgáló rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Különleges terület - strand terület építési övezeteinek építési telkei teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be.
- (4) Különleges terület - strand terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.
- (5) Különleges terület - strand építési övezeteinek építési telkein figyelembe kell venni a Szabályozási terven jelölt beépítetlenül megőrzendő parti területsávot.
- (6) A különleges terület - strand terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:

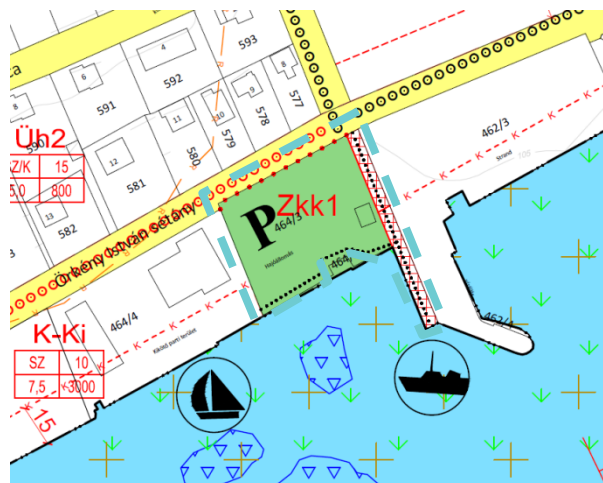
Építési övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti építés mértéke (%)
K-St	SZ	10 000	30	10	6,0	65	10

SZ szabadonálló beépítés

- (7) K-St építési övezetben a telek zöldfelületeinek kialakítása csak kertépítészeti terv alapján történhet.
- (8) K-St építési övezet építési telkein feltöltés nem lehet.
- (9) K-St építési övezet építési telkein a minimális zöldfelületi arány legalább 30%-án fa telepítendő.
- (10) K-St építési övezet építési telkein az épület tájba és környezetbe való illeszkedését a környezeti állapotadat részét képező látványtervvel kell igazolni. A látványterveken be kell mutatni az épület Balaton felőli látványát is.



Hatályos településszerkezeti tervlap kivágata



Hatályos szabályozási tervlap kivágata

A hatályos településrendezési eszközökben a módosítással érintett terület keleti oldalhatáráról 5 méterre párhuzamosan futó szabályozási vonal érinti, mely a zöldterületet és a különleges terület-strand területet különíti el. A vízpart-rehabilitációs tanulmányterv (VpRT) elemével összhangban a szabályozási terven a módosítással érintett terület keleti oldalát közhasználat elől el nem zárható terület, illetve meglévő hajóállomás érinti. Továbbá a partszakasz ezen részén hajózási, sport és idegenforgalmi célú kikötők létesítésére felhasználható partszakasz helyezkedik el.

A módosítással érintett terület Csupak belterületének határán helyezkedik el.

1.2 FEJLESZTÉSI CÉL - SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A VpRT lehatárolásaival megegyezően a hatályos településrendezési eszközök a kikötőként használt mólószárat (illetve a vele szomszédos Csupaki Vitorlás Iskola telkét) a valós használattól eltérően strandterületbe sorolják.

A módosítás során cél a 464/3 hrsz.-ú ingatlan övezeti besorolásainak egységesítése. A jelenlegi Zkk1 övezet megtartása mellett, a K-St övezetben lévő út (393 m²) módosítása, Zkk1 övezeti besorolásra, annak érdekében, hogy a teljes telekre egyazon előírások vonatkozzanak, ezzel a terület egységesen kezelhető válik. A két különböző övezetbe tartozó ingatlanrész közös tulajdonossal bír. A módosítás következtében a zöldterület beépítési lehetősége csak kis mértékben (-8 m²) emelkedik meg.

1.2.1 JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZETI, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER

A 464/3 hrsz.-ú ingatlan két különböző övezeti besorolásának egyesítése javasolt, oly módon, hogy a jelenleg K-St övezetben lévő út besorolása Zkk1 övezeti besorolást kap, így az egész telek közkert (Zkk1) besorolásba kerüljön. A módosítást mind a TSZT, mind az SZT tervlapon szükséges végrehajtani.

A módosítás nem befolyásolja a vízpart-rehabilitációs tanulmányterv egyéb jelöléseit az ingatlanon, így a mólószár megközelítésének biztosítása érdekében a szabályozási terven megőrzésre kerül a közhasználat elől el nem zárható terület, illetve a sétány is.



Szabályozási terv módosítási javaslata

Szerkezeti terv módosítási javaslata

1.3 SZERKEZETET MEGHATÁROZÓ NYOMVONALAS ÉS TAGOLÓ ELEMOK

1.3.1 SZERKEZETTAGOLÓ ÉS TAGOLÓ KÖZLEKEDÉSI ELEMOK

A módosítással érintett területet déli és keleti részét gyalogút, parti sétány közlekedési elem tagolja, továbbá az jól megközelíthető az Örkeny István sétányról. A terület északi határát tervezett kerékpárút is érinti, mely az Örkeny István sétány meglévő kerékpárútjához kapcsolódik.

1.3.2 SZERKEZETET MEGHATÁROZÓ, TAGOLÓ EGYÉB NYOMVONALAS ELEMOK

A területen nem található egyéb, a szerkezetet meghatározó nyomvonalas elem.

1.3.3 SZERKEZETALKOTÓ ZÖLDFELÜLETI RENDSZEREK, VÍZFOLYÁSOK

A módosítással érintett terület szinte egésze szerkezetalkotó zöldfelület. Környezetében szintén

1.4 VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMOK

1.4.1 VÉDŐTÁVOLSÁGOK

A tervezési területen nem található védőtávolság.

1.4.2 TÁJI ÉS TERMÉSZETVÉDELMI ELEMOK, TERÜLETEK

A tervezési területet nemzetközi, országos, illetve helyi természetvédelmi oltalom alatt álló terület nem érinti. A területtel határos Balaton medrét azonban Natura 2000 terület, illetve Országos Ökológiai Hálózat magterülete.

1.4.3 KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI ELEMOK

A tervezési területen műemlékileg védett objektum vagy műemléki terület, régészeti érdekelttségű terület nincs nyilvántartásban, továbbá helyi védelem alatt álló épület vagy műtárgy sem található.

1.4.4 EGYÉB VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMOK

Egyéb védelmi és korlátozó elemek az MATrT országos és a BKÜTrT. kiemelt térségi övezetei, amelyek közül a tervezési területet az alábbiak érintik:

- tájképvédelmi terület övezete
- vízminőség-védelmi terület övezete
- honvédelmi és katonai célú terület övezete

(Az országos és a kiemelt térségi övezetek részletes bemutatását a 2.2.2. Országos övezetek ismertetése c. fejezet tartalmazza.)

2 655 HRSZ.-Ú INGATLAN ÉPÍTÉSI HELYÉNEK KIJELÖLÉSE

2.1 TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

2.1.1 TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A 655 hrsz.-ú ingatlan Csupak déli, Sóstó- dűlő területén helyezkedik el, a Sóstói krt. és Kőkorsó utca találkozásánál. A Balaton partja és a Kerekedi-öböl közvetlen környezetében, csendes, hétvégiházias részen, sík terepen található a telek.

2.1.2 MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A telken jelenleg egy jó állapotban lévő, egyszintes üdülőépület és egy kerti melléképület áll. Kertje igényesen karbantartott, Kőkorsó utcai kerítésénél nagyméretű, örökzöldek, Sóstói krt. mentén pedig lombhullató cserjék csökkentik a beláthatóságot.

A Kőkorsó utca mentén két oldalon járda, valamint zöldsáv fut, az ingatlan oldalában cserjék, míg a vele szembeni oldalon lombhullató fák és cserjék váltják egymást.

A környező ingatlanokon különböző stílusú, alapvetően jó állapotban lévő, karbantartott hétvégi házak, üdülők vannak. A terület megközelíthetősége jó, a 71. sz. főútról a Kőkorsó utcán haladva lehet elérni a telket, az utcán továbbhaladva a Balatonhoz, a Csupaki kikötőbe lehet eljutni.



Tervezési terület ortofotója (forrás: maps-google.hu)

2.1.3 HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A településrendezési eszközök a módosítással érintett területen (Üh2) hétvégiházias építési övezetet jelölnek. Az építési övezetre a HÉSZ 51. § fogalmaz meg előírásokat, melyek a következők:

51. § (1) Hétvégiházias terület a Szabályozási terveken Üh jellel jelölt építési övezet, mely legfeljebb két üdülőegységet magában foglaló üdülőépületek elhelyezésére szolgál.

(2) Hétvégiházias terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) üdülő,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, és
 - c) szállás jellegű
- rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Hétvégiházias terület építési övezeteinek építési telkei teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be.

(4) Hétvégi házas terület építési övezeteiben a melléképítmények közül nem helyezhető el:

- a) kirakatszekrény,
- b) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- c) állattól, állatkifutó,
- d) trágyatároló, komposztáló,
- e) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, és
- f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(5) Hétvégi házas terület építési övezeteiben előkert legkisebb méretén belül kerti építmény nem helyezhető el.

(6) Hétfélig házas terület építési övezeteiben oldalkert legkisebb méretén belül nem helyezhetők el kerti építmények közül tárolásra szolgáló műtárgyak.

(7) Hétfélig házas terület építési övezeteiben hátsókert legkisebb méretén belül nem helyezhetők el a kerti építmények közül tárolásra szolgáló műtárgyak.

(8) A hétfélig házas terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:

Építési övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti építés mértéke (%)
Üh2	SZ/K	800	18	15	5,0	70	15

K kialakult beépítési mód

SZ szabadonálló beépítés

(14) Üh2 építési övezetben a beépítési mód szabadon álló. Amennyiben a kialakult beépítési mód ettől eltérő, úgy az építési hely a kialakult beépítési módhoz igazodva szabadon megválasztható a telepítési távolság betartásával.

(15) Üh2 építési övezet építési telkein kizárólag egy épület helyezhető el.

(16) Üh2 építési övezet építési telkein újonnan maximum két üdülő rendeltetési egység helyezhető el. Amennyiben az építési telken kettőnél több rendeltetési egység helyezkedik el, úgy a meglévő egységek rendeltetése módosítható, azonban új rendeltetési egység nem helyezhető el.

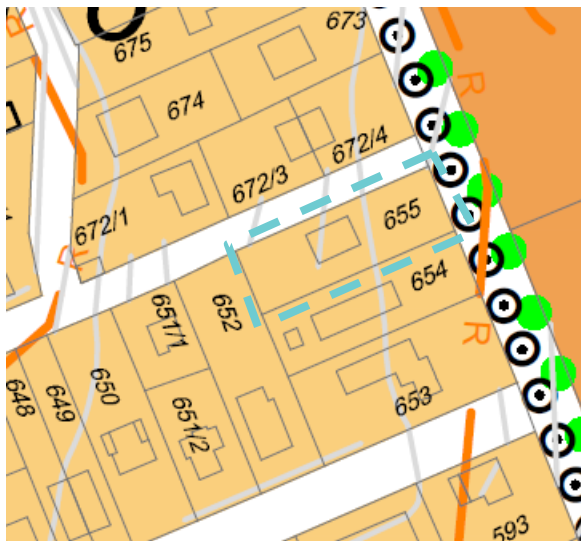
Az építés általános feltételei között szerepel:

38. § (1) Az építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész kubatúrán belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, de csak építési helyen belül bővíthető, ha megfelel az egyéb övezeti előírásoknak.

A beépítési módot illetően, a HÉSZ 43. § fogalmaz meg előírásokat az elő- és oldalkertről. Eszerint:

(5) Amennyiben az utcában jellemző előkertméret nem állapítható meg, úgy az előkert mélysége, előkerti építési határvonal 5,0 m.

(8) Szabadon álló beépítés esetében az építési telek oldalkertje a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 m.



Hatályos településszerkezeti tervlap kivágata



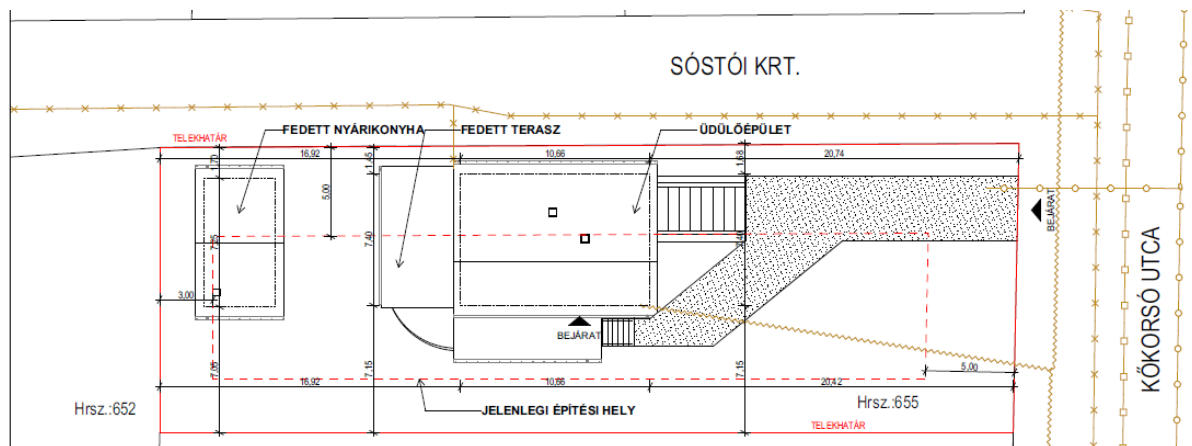
Hatályos szabályozási tervlap kivágata

A tervlapok a Sós-kúti utca mentén meglévő kerékpárutat, illetve meglévő fasort mutatnak. Az ingatlan régészeti lelőhely lehatárolása alatt van.

2.2 FEJLESZTÉSI CÉL-SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A tulajdonos célja az ingatlanon lévő jelenlegi pince+ földszint+ padlásszint építmény bővítése, oly módon, hogy az aszimmetrikusan épített alacsony hajlásszögű nyeregtető helyébe jobban kihasználható, szimmetrikus nyeregtetőt építenének. Ezzel tetőtér alakulna ki, melybe szobákat építenének, saját használatra.

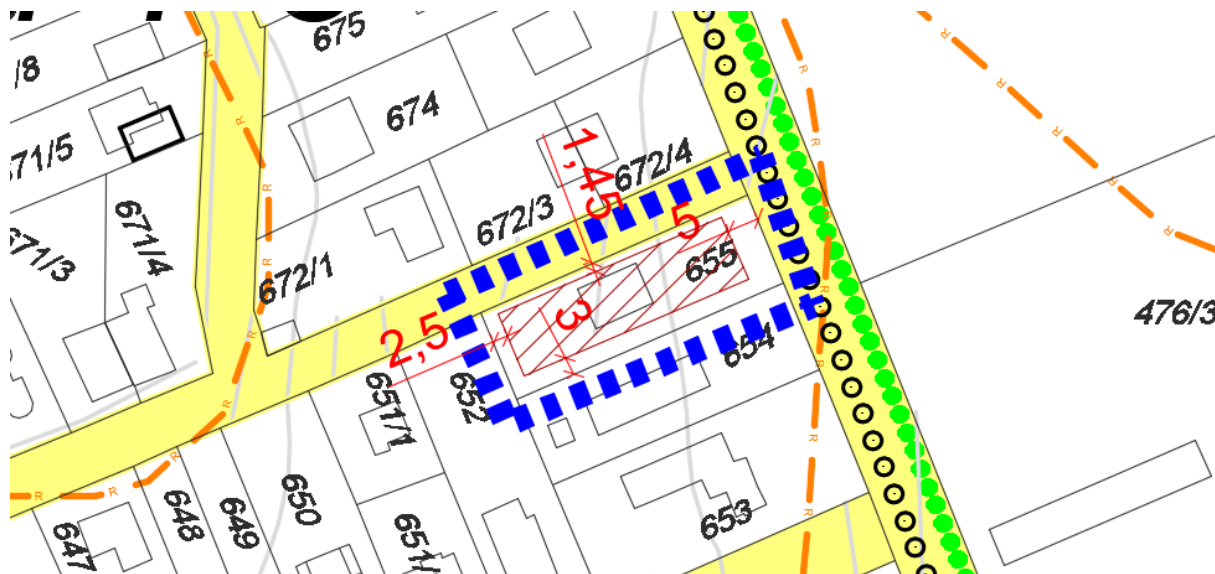
Az ingatlanon az építmények kialakult helye nem egyezik a HÉSZ-ben előírt elő-, illetve oldalkert részére szabadon hagyandó területekkel, mivel azokon belül helyezkednek el. Az építmények tehát, részben az építési helyen kívülre esnek. A HÉSZ-ben előírtak szerint az építmények, az építési helyen kívül csak kubatúrán belül bővíthetők, ami nem felel meg a tulajdonosok szándékainak, így indokoltta vált a fejlesztés előtt az építési hely módosítása a valós állapotnak megfelelően.



Jelenlegi helyszínrajz (forrás: DS Építésiroda és Generáltervező Bt.)

2.3 JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZETI, TELEPÜLÉSFELHASZNÁLÁSI RENDSZER

Ennek a problémának a feloldására az ingatlanon építési hely kijelölése történik, mely harmóniába kerül a jelenlegi beépítéssel, így az épületek bővíthetősége lehetővé válik. A telek Kőkorsó utcai előkertje 5,0 méter, vele merőleges oldalkertje 3,0 méter - a jelenleg hatályos HÉSZ előírásai alapján -; Sóstói krt. felőli előkertje 1,45 méterben, vele merőleges oldalkertje pedig 2,5 méterben lesz megállapítva - a kialakult helyzethez alkalmazkodva.



SZT javasolt módosítása

3 A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

3.1 A VÁLTOZÁSOK ÉS A HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA

Csopak település képviselő testülete 2014-ben fogadta el a településfejlesztési koncepciót.

Csopak jövőképe:

„Csopak legyen az a balatoni település, ahol a táji-természeti értékekre és helyi közösségre alapozott értékörző fejlődés valósul meg, s ahol a szőlőtermesztés és borkultúra meghatározó szerepet tölt be a település életében.”

A település hosszútávú jövőképe 5 fejlesztési elvre alapul, melyek iránymutatásul szolgálnak a célok eléréséhez. Ezen elvek alapján a következő fejlesztési célok fogalmazódtak meg:

- Legyen Csopak az a település, ahol a kiemelkedő értékekkel bíró természeti környezet része az emberek mindennapjainak.
- Legyen Csopak az a település, amely egész évben várja az ide látogatókat.
- Legyen Csopak ez a település, ahol minőségi szolgáltatások a lakosság és az ide látogatók számára egyaránt elérhetőek.
- Legyen Csopak az a település, ahol a városi szintű ellátás falusi nyugalommal párosul.
- Legyen Csopak az a település, amely vonzó a családok és a fiatalok számára.

A tervezett módosítások nem járnak jelentős változásokkal, a településértékeivel és fejlesztési elképzeléseivel összhangban vannak.

3.2 A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA, MAGASABB RENDŰ TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG

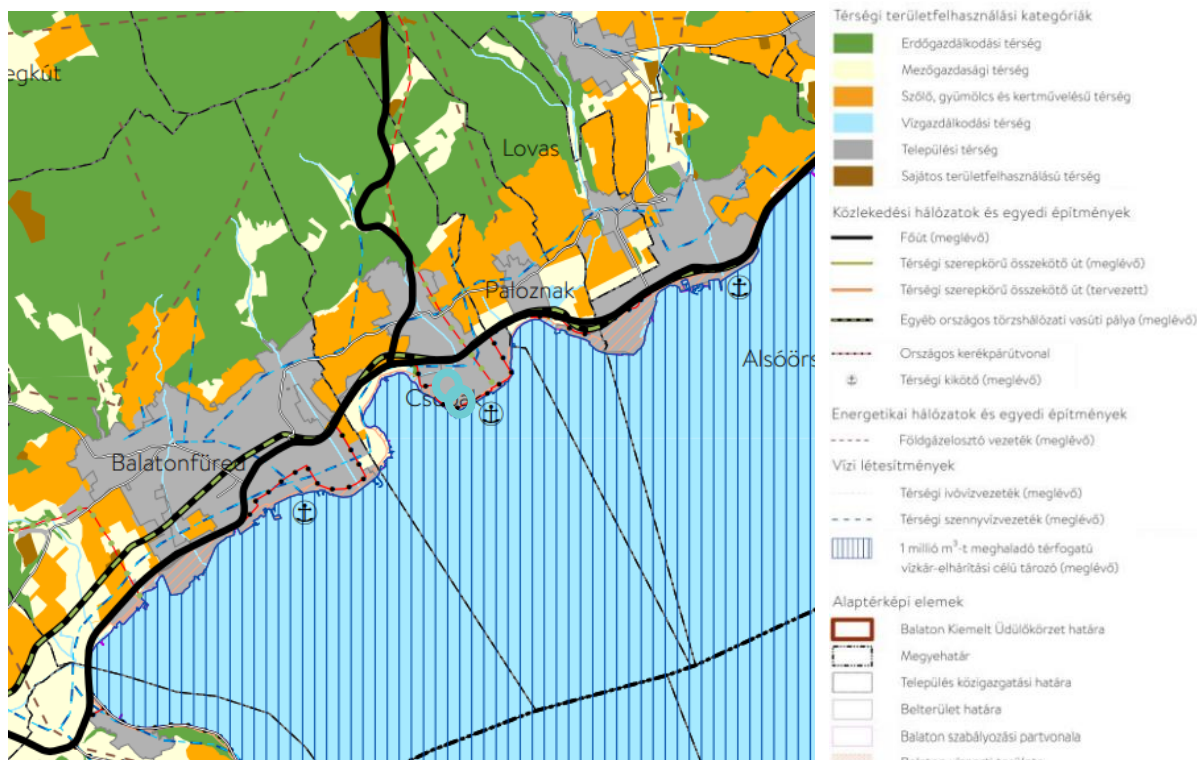
2019. január 1-től a területrendezési tervek rendszerében jelentős változások léptek életbe. Az ország és kiemelt térségeinek területrendezési terveit egy jogszabályba vonták össze: Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénybe (a továbbiakban: MATrT). További változás, hogy hatályba lépett a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet), amely az egyes országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásokat határozza meg.

Csopak területét az Országos Területrendezési Terv, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve (a továbbiakban: BKÜTrT) érinti.

15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendelettel került jóváhagyásra a Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló Veszprém Megye Hatályos Területrendezési Terve (a továbbiakban: VMTrT), ami 2020.01.12-től hatályos. A területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 12. § (1) bekezdés a) pontja alapján az egyedileg meghatározott térségekre vonatkozó szabályokat is figyelembe kell venni Csopak esetében.

3.2.1 A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

A BKÜTrT-t az MATrT negyedik része tartalmazza az egyes térségi területfelhasználási kategóriák lehatárolását az MATrT 10. mellékletét képező Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti tervlapja tartalmazza. A térségi területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölésének szabályairól az MATrT 11.§ és 50.§-a rendelkezik.



BKÜTrT szerkezeti tervlapjának Csopakot ábrázoló részlete

Települési térségről az MATrT 11.§ rendelkezik, amely d) pontja szerint a térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető.

3.2.2 ORSZÁGOS ÖVEZETEK ISMERTETÉSE¹

Az MATrT 77. § (1) bekezdése határozza meg a BKÜTrT-ben alkalmazott országos és kiemelt térségi övezeteket együttesen, amelyekkel a módosítási terület érintettségét összefoglaló táblázatot az alábbiakban mutatjuk be:

Országos és kiemelt térségi övezetek	Előírások/ Lehatárolások	Tervezési terület érintettsége
Ökológiai hálózat magterületének övezete	MATrT	nem érinti
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	MATrT	nem érinti
Ökológiai hálózat puffterületének övezete	MATrT	nem érinti
Tájvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	MATrT	nem érinti
Tájvédelmi terület övezete	MvM rend.	érinti
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	MATrT	nem érinti
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	MvM rend.	nem érinti
Vízminőség- védelmi terület övezete	MvM rend.	érinti
Földtani veszélyforrás terület övezete	MvM rend.	nem érinti
Vízérőzlőnek kitétt terület övezete	MvM rend.	nem érinti

¹ Az övezeti érintettség a véleményezési szakaszban megismert, módosítási területek számát tartalmazza.

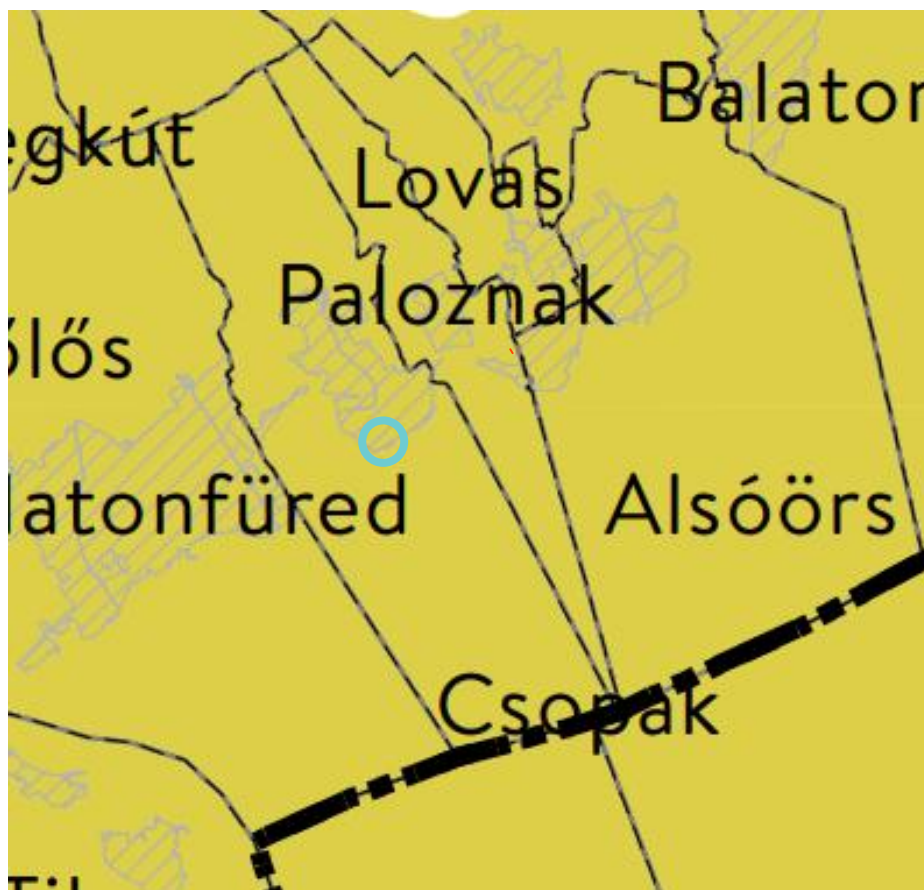
Országos és kiemelt térségi övezetek	Előírások/ Lehatárolások	Tervezési terület érintettsége
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	MvM rend.	nem érinti
Tómeder övezete	MATrT	nem érinti
Általános mezőgazdasági terület övezete	MvM rend.	nem érinti
Kertes mezőgazdasági terület övezete	MvM rend.	nem érinti
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	MATrT	nem érinti
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	MvM rend	nem érinti
Erdők övezete	MATrT	nem érinti
Erdőtelepítésre javasolt területek övezete	MvM rend.	nem érinti
Borszőlő termőhelyi kataszter övezete	MATrT	nem érinti
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	MATrT	érinti

Tájképvédelmi terület övezete

Az övezetre vonatkozóan az MvM rendelet 4.§-a fogalmaz meg előírásokat, melyekből az alábbiak alkalmazandók a TRE készítése során:

- *A településrendezési eszközök készítésének megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.*
- *A településrendezési eszközökben meg kell határozni a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait, övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében*

Az település teljes közigazgatási területe, így a tervezési terület is az övezetbe tartozik. A tervezett módosításnak a tájképre gyakorolt hatása nincs. A hatályos településrendezési eszközökben meghatározásra kerülnek a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályai.



*MATrT övezeti lehatárolása - Tájképvédelmi terület övezete -
Tervezési terület megjelölésével*

Vízminőség-védelmi terület övezete

Az övezetre vonatkozóan az MvM rendelet 5. §-a fogalmaz meg előírásokat, melyekből az alábbiak alkalmazandók a TRE készítése során:

- A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

A település teljes közigazgatási területe az övezetbe tartozik, így a tervezési területre is kiterjednek az övezetre vonatkozó szabályozások. A hatályos településrendezési eszközökben kijelölésre kerülnek a vízbázis területei, illetve meghatározásra kerülnek a területre vonatkozó szabályok.



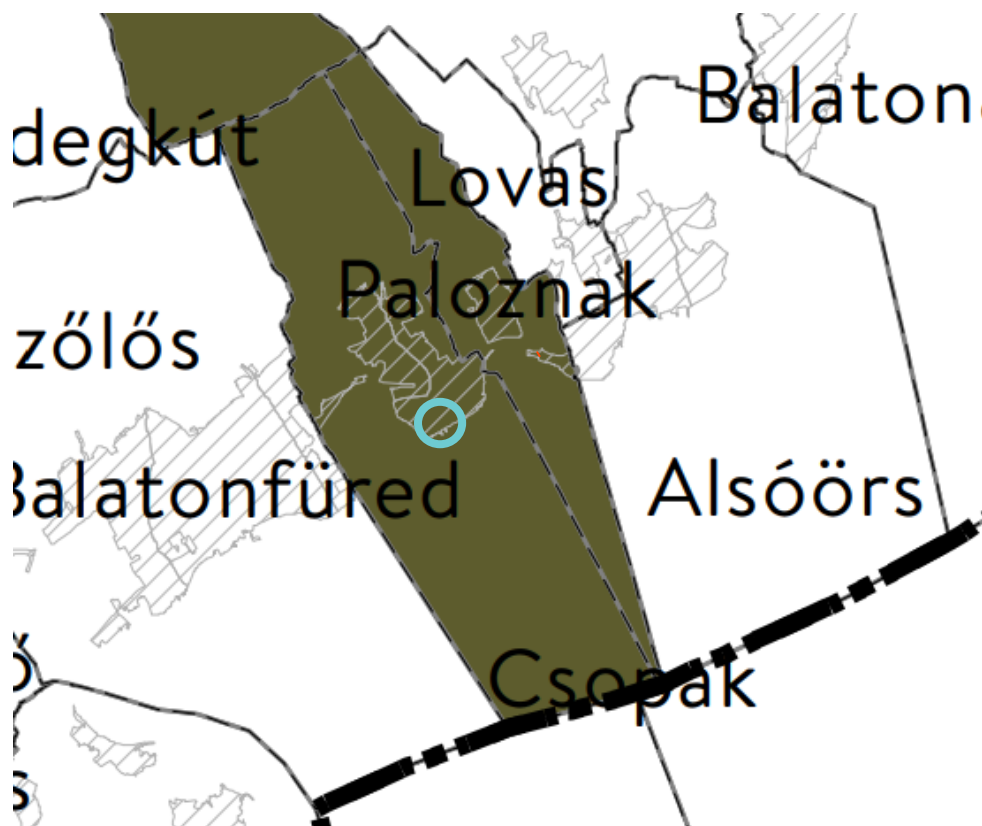
MATrT övezeti lehatárolása - Vízminőség- védelmi terület övezete -
Tervezési terület megjelölésével

Honvédelmi terület övezete

Az MATrT 32.§- ának való megfelelés igazolása:

- A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.
- A lehatárolt területet a településrendezési eszközökben beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület felhasználási egységbe kell sorolni;
- Kivétel ez alól, ha az adott terület az erdők övezete érinti, ekkor a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület terület felhasználási egységbe kell sorolni.
- Az övezet területén az imént bemutatott előírásoknak megfelelően kijelölt terület felhasználási egységek módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.

A település teljes közigazgatási területe az övezetbe tartozik, így a tervezési területre is kiterjednek az övezetre vonatkozó szabályozások, viszont a településrendezési eszközökben lehatárolt honvédelmi területeket nem érintik a módosítással érintett területet, így azokkal összeférhetetlenség nem alakul ki.



*MATrT övezeti lehatárolása - Honvédelmi és katonai célú terület övezete -
Tervezési terület megjelölésével*

Egyedileg meghatározott megyei övezetek

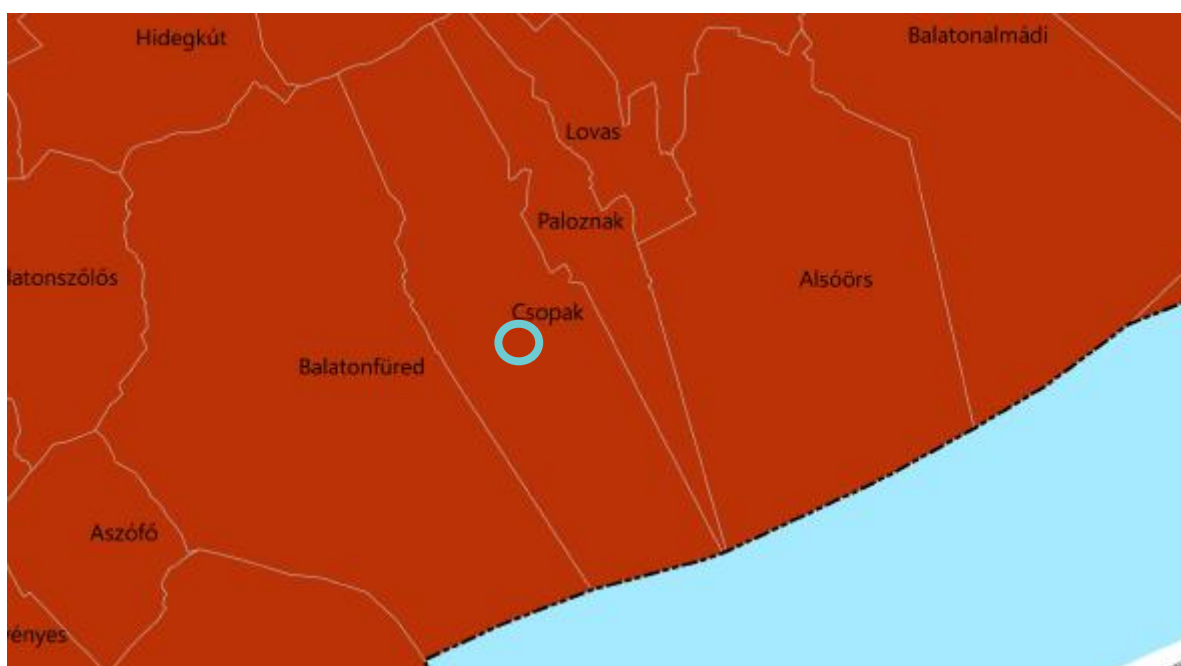
Egyedileg meghatározott megyei övezetek	Előírások/ Lehatárolások	Tervezési terület érintettsége
Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete	VMTrT	nem érinti
Innovációs- technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete	VMTrT	nem érinti
Karsztvíz veszélyeztetett emelkedéssel települések övezete	VMTrT	nem érinti
Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete	VMTrT	érinti
Együtt tervezendő térségek övezete- Veszprém megye várostérségeinek övezete	VMTrT	érinti
Együtt tervezendő térségek övezete- „Az Európai kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség településeinek övezete	VMTrT	érinti

Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete

Az övezetre vonatkozóan az VMTrT 11. §-a fogalmaz meg előírásokat, melyekből az alábbiak alkalmazandók a TRE módosítása során:

- *Az övezet által érintett települések területén turisztikai-, rekreációs célú beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egység akkor jelölhető ki, ha az új terület kijelölése nem érinti a védelmi övezetekkel lehatárolt területeket (az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőségvédelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete) által érintett területeket és nem ellentétes más jogszabály előírásaival.*
- *A településrendezési eszközök készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során biztosítani kell a vonalas nyomvonalak (kerékpárutak, túraútvonalak folytonosságát).*

Csopak teljes közigazgatási területe az övezetbe tartozik. A településrendezési eszközök módosítása biztosítja továbbiakban is a vonalas nyomvonalak folytonosságát.



VMTrT övezeti lehatárolása - Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete

Együtt tervezendő térségek övezet- Veszprém megye várostérségeinek övezete

Az övezetre vonatkozóan az VMTrT 12. §-a fogalmaz meg előírásokat, melyekből az alábbiak alkalmazandók a TRE készítése során:

- *Településrendezési eszközöket és településfejlesztési dokumentumokat az adott várostérségre kitékintéssel kell előkészíteni.*

Csopak teljes közigazgatási területe az övezetbe tartozik. Ugyanebbe az övezetbe tartoznak a tőle keletre és nyugatra elhelyezkedő települések is.



*VMTTrT övezeti lehatárolása - Együtt tervezendő térségek övezet -
Veszprém megye várostérségeinek övezete*

Együtt tervezendő térségek övezet- Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség településeinek övezete

Az övezetre vonatkozóan az VMTTrT 13. §-a fogalmaz meg előírásokat.

Csopak teljes közigazgatási területe az övezetbe tartozik. A megye több mint fele együtt tervezendő; a Balaton teljes északi partját valamint az ettől északra eső területeket foglalja magába.



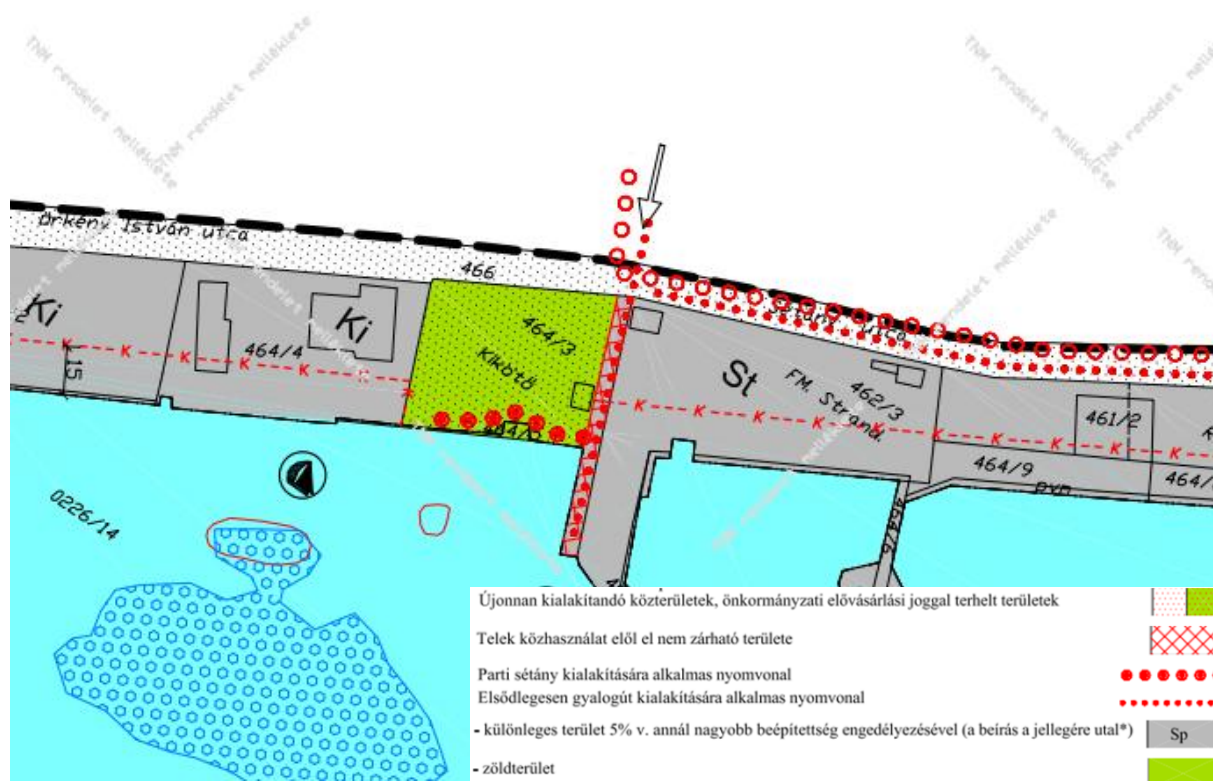
*VMTTrT övezeti lehatárolása - Együtt tervezendő térségek övezet - Az „Európa kulturális fővárosa
Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség településeinek övezete*

3.3 VÍZPART REHABILITÁCIÓS TANULMÁNYTERV

- 283/2002. (XII. 21.) Korm. rendelet a balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozás követelményeiről
- 16/2005. (V. 5.) TNM rendelet Csupak vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területének lehatárolásáról és vízpart-rehabilitációs tanulmánytervének elfogadásáról

A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvény adott felhatalmazást a partvonalra vonatkozó tanulmánytervek, illetve ezek szabályozásainak elkészítésére. Az ún. Balaton-törvény hatályaon kívül helyezését követően, illetve az MATrT hatályosulásával azonban a VpRT felülvizsgálatára, Balaton vízparti területeinek közcélú területfelhasználása tárgyában miniszteri rendelet kiadására nem került sor.

Az 1. módosítási területen Újonnan kialakítandó közterület, önkormányzati elővásárlási joggal terhelt terület- zöldterület, valamint strand terület- telek közhasználat elől el nem zárható területsáv jelenik meg.



16/2005. (V. 5.) TNM rendelet Csupak vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területének lehatárolásáról és vízpart-rehabilitációs tanulmánytervének elfogadásáról módosítási területet érintő kivágata

A TRE módosítás az MATrT 76. § szerinti felhatalmazás alapján javaslatot ad a strandterület átsorolására zöldterületbe.

76. § Ha e törvény vagy az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet eltérően nem rendelkezik, a településrendezési tervben strandként, kempingként, zöldterületként, parttal érintkező közlekedési területként kijelölt építési övezet, övezet területének együttes nagysága és a tómederrel érintkező partszakaszának hossza összességében nem csökkenthető.

A telek keleti részén - annak ellenére, hogy zöldterületbe (közterületbe) sorolja a terv a mólószár területét - a telek közhasználat elől el nem zárható terület jelölés megőrzésre kerül.

A 2. módosítási terület nem érintett a vízpart rehabilitációs tanulmányterv előírásaival.

3.4 TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

3.4.1 TÁJSZERKEZET, TÁJHASZNÁLAT

A tervezett módosítások a tájszerkezet alakulására alapvetően nincsenek hatással.

3.4.2 TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT, TÁJI, TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

A módosítás táji- és természetvédelmi szempontú hatásai várhatóan nem lesznek.

Natura 2000 terület

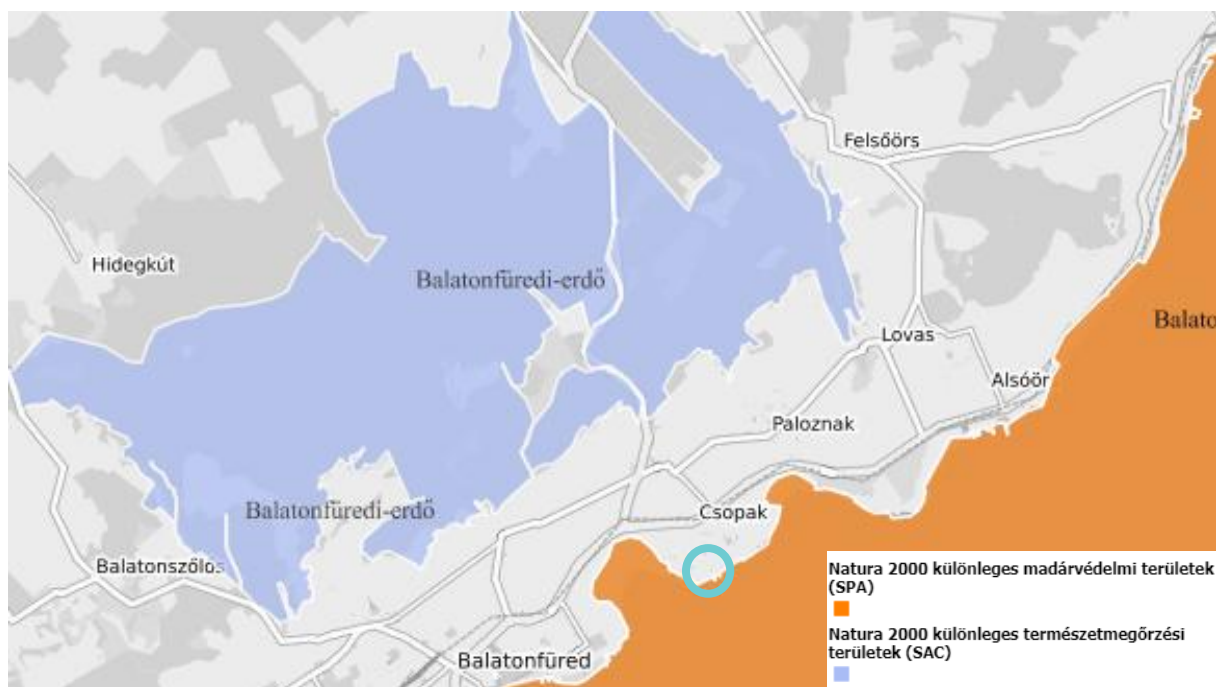
Csopak közigazgatási területén az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet alapján különleges madárvédelmi terület, illetve kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület található, ezek azonban a tervezési területeket nem érintik. A település területét érintő ingatlanok:

Balaton (HUBF30002) különleges madárvédelmi terület:

0201/9, 0225/6, 0225/12, 0225/20, 0225/27, 0225/63, 0225/66, 0225/67, 0225/68, 0225/69, 0225/70, 0225/71, 0225/72, 0225/73, 0225/74, 0225/75, 0225/78, 0225/79, 0225/80, 0225/81, 0225/82, 0225/83, 0225/84, 0225/85, 0225/86, 0225/87, 0225/88, 0225/89, 0225/90, 0225/91, 0225/92, 0225/93, 0225/94, 0225/95, 0225/96, 0225/97, 0225/98, 0225/99, 0225/100, 0225/101, 0225/102, 0225/103, 0225/104, 0225/105, 0225/106, 0225/107, 0225/108, 0225/109, 0225/110, 0225/111, 0225/112, 0225/113, 0225/114, 0225/115, 0225/116, 0225/117, 0225/118, 0225/119, 0225/120, 0225/121, 0225/122, 0225/123, 0225/124, 0225/125, 0225/126, 0225/127, 0225/129, 0225/130, 0226/19, 0226/20

Balatonfüredi- erdő (HUBF20034) kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület:

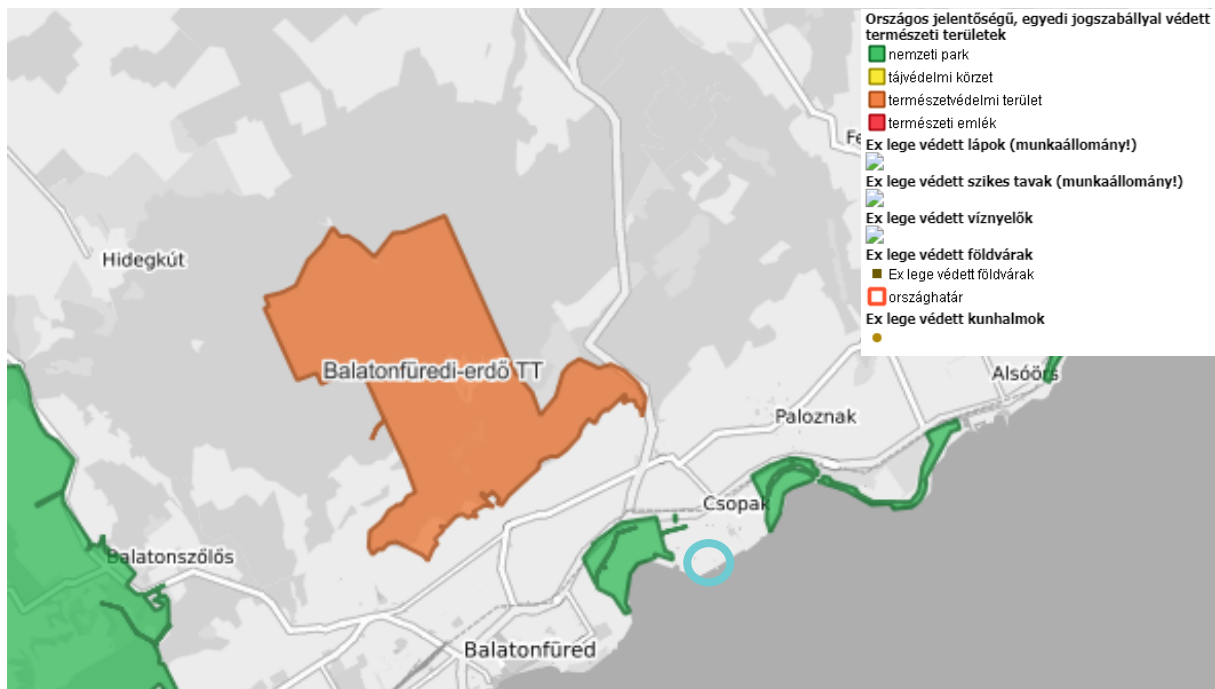
040, 047, 048, 049/1, 049/2, 049/3, 049/4, 049/5, 049/6, 049/7, 049/8, 049/9, 049/10, 049/11, 049/12, 049/13, 049/14, 049/15, 049/16, 049/17, 049/18, 049/19, 049/20, 049/21, 049/22, 049/23, 049/24, 049/25, 049/26, 049/27, 049/28, 049/29, 049/30, 049/31, 049/32, 050/2, 050/3, 050/5, 050/6, 051/1, 051/3, 051/12, 053, 055/1, 055/2, 056, 057, 058, 059, 060, 061, 062, 063, 064, 071, 072/1, 072/2, 072/3, 073/1, 073/2, 073/3, 073/4, 073/5, 073/6, 073/7, 073/8, 073/9, 073/10, 073/11, 073/12, 073/13, 073/14, 073/15, 073/16, 073/18, 073/19, 074/1, 074/2, 074/3, 074/4, 075/1, 075/2, 075/3, 087/1, 087/2, 087/3, 087/4, 088, 089, 090, 092, 093, 094/1, 094/2, 094/3, 095, 096, 0104, 0105, 0107/2, 0107/4, 0108/2, 0108/3, 0109/1, 0109/2, 0110/1, 0110/4, 0110/5, 0110/6, 0110/7, 0110/8, 0110/9, 0112/4, 0112/5, 0112/6, 0112/7, 0112/8, 0112/9, 0112/10, 0112/11, 0112/12, 0112/14, 0112/15, 0112/16, 0112/17, 0112/18, 0113, 0114/3, 0114/4, 0114/5, 0114/6, 0114/7, 0114/8, 0114/9, 0114/10, 0116/1, 0117/2, 0117/3, 0117/4, 0117/5



Natura 2000 területek elhelyezkedése Csopakon (forrás: TIR)

Országosan védett természeti és táji értékek

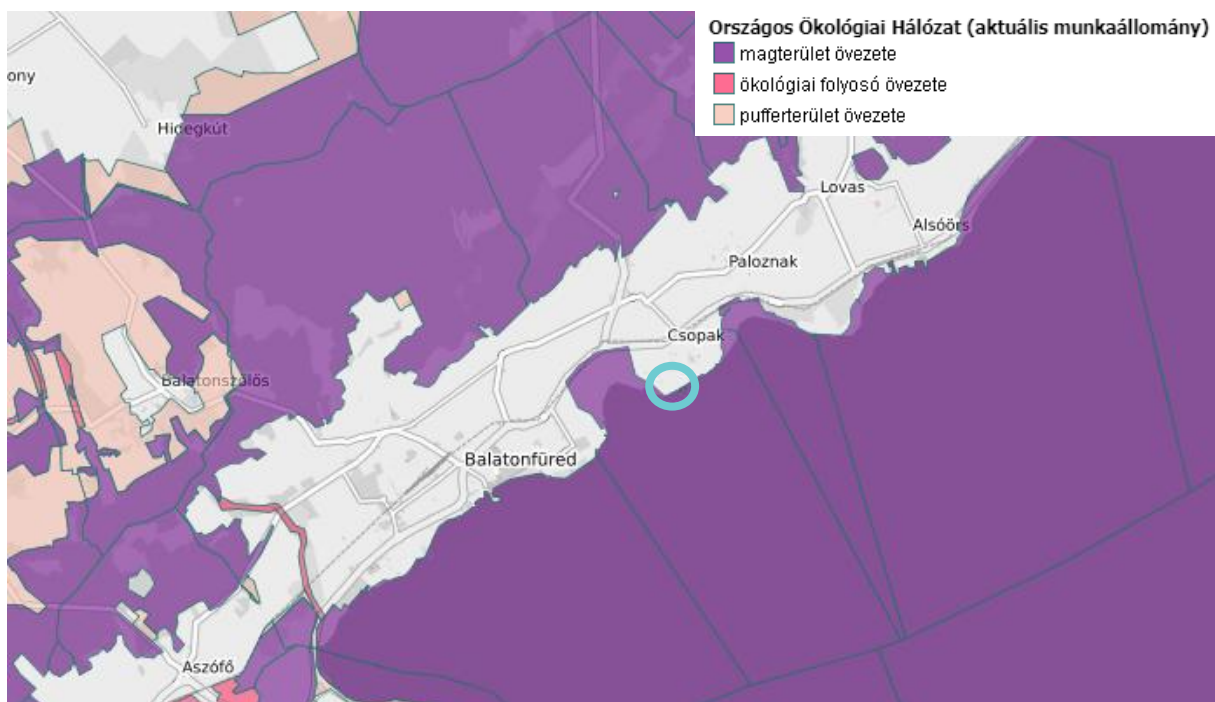
Csopak közigazgatási határain belül országos védett természeti terület (Balatonfüredi erdő TT) illetve a Balaton Felvidéki Nemzeti Park kisebb területrésze található.



Országos védett természeti és táji értékek elhelyezkedése Csopak területén (forrás: TIR)

Nemzeti ökológiai hálózat

Csopak közigazgatási területét a Nemzeti Ökológiai Hálózat magterület övezete érinti. A módosítással érintett területek nem érintettek az övezet lehatárolásában.



Nemzeti Ökológiai Hálózat elhelyezkedése Csopak területén (forrás: TIR)

Helyi védett természeti terület

Csopak közigazgatási határán belül a Csopaki- szőlők élveznek helyi jelentőségű természeti védelmet, amit a 10/2008. (IV. 30.) önkormányzati rendelettel nyilvánították ki. A területek a szőlőhegyen elszórva helyezkednek el, nagyobb foltok a berekhatí területen a 73. sz. keleti oldalán, a Falukertjétől északnyugatra, a Csákány-hegy déli lábától egészen a 71. sz. főútig terjedő területen, valamint a Szérűskerttől nyugatra találhatóak.

3.5 BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 7.§ (3) bekezdés b) pontja kimondja, hogy „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet”.

Jelen módosítások során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így a biológiai aktivitásérték változása nem került számításra.

4 ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

4.1 ZÖLDFELÜLETI RENDSZER ELEMEI, FEJLESZTÉSI LEHETŐSÉGEI

Csopakon a zöldfelületi rendszer elemei:

- erdőterületek,
- mezőgazdasági területek,
- szőlőterületek,
- kertés mezőgazdasági területek,
- zöldterületek, intézményi zöldterületek,
- nagy zöldfelülettel rendelkező különleges beépítésre szánt és különleges beépítésre nem szánt zöldterületek;
- egyéb:
 - vonalas szerkezeti elemek- fasorok, vízfolyások,
 - telken belüli zöldterületek- szerkezeti jelentőségű telken belüli zöldsáv, sétány.

Csopak hosszú távú fejlesztési céljai között megtalálható a minél értékesebb zöldfelületek kialakítása, annak érdekében, hogy a település vonzóbb legyen a lakók és az oda látogatók számára egyaránt. A település zöldfelületi rendszerének elemeiben kis mértékben jelent változást a tervezett 1. módosítás.

4.2 ZÖLDTERÜLETEK VÁLTOZÁSA A MATRT ELŐÍRÁSAIVAL ÖSSZHANGBAN

A MATrT 12. § (3) pontja alapján új beépítésre szánt területek kijelölése esetében a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetében zöldterületet, vagy véderdőt kell kijelölni. Amennyiben a zöldterület kijelölése az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterület, vagy véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

A módosítások során új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

Emellett a MATrT, A Balaton kiemelt üdülőkörzet szerkezeti tervének 51. § (1) pontjában kimondja, a település közigazgatási területén a településszerkezeti tervben kijelölt zöldterületek együttes területe a beépítésre szánt területének összértékének 5%-ánál nem lehet kisebb.

A zöldfelületek kismértékben növekszik az 1. módosítást követően.

5 KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

A tervezett fejlesztés beállt, beépítésre szánt terület környezetében valósul meg. A terület feltárására biztosított, új közlekedési létesítmények kijelölése nem vált szükségessé.

Csopak nagytérségi kapcsolatait a településen áthaladó 71. sz. és 73. sz. országos másodrendű főutak biztosítják. A 71. sz. főút köti össze a Balaton északi partját az M7 autópályával, míg a 73. sz. főút Veszprémmel kapcsolja össze Csopakat.

A településen szintén áthaladó 7221 sz. összekötőút a 71. sz. főúttal nagyjából párhuzamosan halad

A módosítással érintett területeket az alábbi országos főutak és mellékutak érintik:

- 73. sz. országos főút
- 7221 sz. összekötőút

5.1 KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

A közösségi közlekedést a módosítással érintett terület fejlesztése várhatóan nem fogja befolyásolni. A mólószár megközelítését a területfelhasználás változásával is biztosítja a terv.

5.2 KERÉKPÁROS ÉS GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

A módosítással érintett területen nem halad át kerékpárút, illetve kiépítésre sem kerül ilyen. A gyalogos közlekedés továbbra is megoldott lesz a területen.

5.3 PARKOLÁS

A tervezett módosítás nincs hatással sem a környezet, sem a település parkoló rendszerére.

6 KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT

A tervezett módosítások a település közműveinek kapacitásbővítését nem teszik szükségessé, a település jelenlegi igényeihez viszonyítva nem jelentenek túlzott igénynövekedést.

7 KÖRNYEZETI HATÁSOK FELTÁRÁSA

A tervezett módosítások építési munkálatokkal járhatnak, melyek során a környezeti elemek kis mértékben sérülhetnek, az 1. módosítás elsődleges célja, hogy az egész ingatlan egy területfelhasználásba kerüljön, a 2. módosításé pedig egy már beépített telek kismértékű fejlesztése. A településrendezési eszközök módosítási javaslatai alapvetően nem járnak a környezetet terhelő hatásokkal.

Felszíni és felszín alatti vizek

Csopak domborzatából adódóan a területről lefolyó csapadék, és egyéb a felszínen elfolyó vizeknek a Balaton a befogadója. A tó vízminőségének védelme kiemelt jelentőséggel bír, ezért minden nemű esetleges szennyeződést el kell kerülni. A hatályos országos és helyi jogszabályok nem engednek semmilyen újabb szennyező funkciót a parti sávba, a HÉSZ előírja a szennyvízcsatorna teljes kiépítését, és támogatja a meglévő természetközeli területek megőrzését.

Csopakat a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet a felszín alatti víz állapota szempontjából „fokozottan érzékeny” területre sorolja be. A település kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen található.

A módosítással érintett területek alapvetően nem fogják befolyásolni a vízminőséget, azonban a Balaton közelsége miatt ügyelni kell mindenfajta szennyeződés elkerülésére.

Légszennyezés

A tervezési területek a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet 1. számú melléklete alapján a 4. számú légszennyezettségi zónába tartozik. Csopakon a légszennyezőanyag-kibocsátást a lakossági fűtés, valamint a közlekedés határozza meg.

Hulladékkezelés

A hulladék gyűjtésével, ártalmatlanításával kapcsolatos tevékenységet a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény szerint kell végezni, mely a környezetvédelemről szóló törvénnyel összhangban meghatározza a hulladékgazdálkodás alapelveit.

Zaj- és rezgésterhelés

A módosítással érintett területeken nincsen jelentős zajforrás.

Környezeti értékelés

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 1.§ (3) bekezdése előírja, hogy a település egy részére készülő szabályozási terveknél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentősége esetileg határozható meg. Ennek megfelelően Csopak Község Önkormányzata a Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott környezet védelméért felelős szervek véleményét kéri a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározásáról, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről.

IV. Mellékletek

1. MELLÉKLET

JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

Csopak Község Önkormányzatának Képviselő-testülete
2022. augusztus 31-én tartott rendkívüli nyílt üléséről

159/2022. (VIII.31.) ÖKT. számú határozat

Csopak Község Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja a Sári Major Kft. kizárólagos tulajdonát képező Csopak, a 464/3 hrsz-ú ingatlan strandterületbe eső részének Zkk1 övezeti átsorolását, szabályozási vonal módosítására vonatkozóan.


Felhatalmazza a Polgármestert a határozat mellékletét képező tervező szerződés aláírására.

K.m.f.

Ambrus Tibor sk.
polgármester

Dr. Szántód Anita sk.
jegyző

A kiadvány hitelével:


Csopak, 2022. szeptember 01.



JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

Csopak Község Önkormányzatának Képviselő-testülete
2022. november 30-án tartott nyílt üléséről

237/2022. (XI.30.) ÖKT. számú határozat:

Csopak Község Önkormányzatának Képviselő-testülete **Dombi Alajos kérelmére** úgy dönt, hogy Csopak Község helyi építési szabályzatát módosítja oly módon, hogy a **Csopak, Kőkorsó utca 33., Hrsz.: 655 telken az építési helyet jelölje ki a szabályozási terv.** Az eljárás megindítását elviekben támogatja azzal, hogy minden költség kérelmezőt terhel.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a kérelmező kiértesítésére és a szükséges intézkedések megtételére.

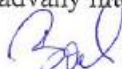
Felelős: Ambrus Tibor polgármester
Határidő: azonnal

K.m.f.

Ambrus Tibor sk.
polgármester

Dr. Szántód Anita sk.
jegyző

A kiadvány hitelélül:



Csopak, 2022. december 1.

