

# ESZTAK

Völgyzugoly Műhely Kft.



**Településrendezési eszközök 13. sz. módosítása**  
Véleményezés alapján javított dokumentáció  
2026. március

# CSOPAK

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 13. SZ. MÓDOSÍTÁS

### ÁLTALÁNOS ELJÁRÁS

### VÉLEMÉNYEZÉS ALAPJÁN JAVÍTOTT DOKUMENTÁCIÓ



**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](http://www.vzm.hu), [vzm@vzm.hu](mailto:vzm@vzm.hu)

## ALÁÍRÓLAP

<b>Településrendezés</b>	<b>Ferik Tünde</b> vezető településrendező tervező TT/1 01-5583	
	<b>Kéthelyi Márton</b> okl. tájépítésmérnök TK 01-5282 tájvédelmi szakértő	
<b>Tájrendezés, zöldfelület, környezetvédelem</b>	<b>Kéthelyi Márton</b> okl. tájépítésmérnök TK 01-5282 tájvédelmi szakértő	
	<b>Marján Melinda</b> okl. tájépítésmérnök okl. természetvédelmi mérnök	
<b>Közlekedés:</b>	<b>Dr. Macsinka Klára</b> - okl. közlekedéscélmérnök 13-1017 KÉ-K, Tkö (MobilCity Bt.)	
<b>Közműellátás</b>	<b>Hanczár Zsoltné</b> okl. gépészmérnök (MK: 01-2418) okl. városépítési- városüzemeltetési szakmérnök (KÉSZ Tervező Kft.)	
<b>Főépítész</b>	<b>Gyarmati Tamás</b>	

2026. március

VZM 1878/24

Csopak\_mod13\_260226

## TARTALOMJEGYZÉK

<b>I. BEVEZETŐ</b> -----	<b>5</b>
<b>II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK</b> -----	<b>8</b>
<b>III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT</b> -----	<b>15</b>
<b>1 TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA</b> -----	<b>15</b>
1.1 MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT -----	15
1.1.1. AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA -----	15
1.1.2. TÖRTÉNETI ÁTTEKINTÉS-----	16
1.1.3. AZ ÉRINTETT TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK VIZSGÁLATA -----	18
1.1.3.1. Térszerkezet, területhasználat vizsgálat -----	18
1.1.3.2. Épített környezet vizsgálat -----	22
1.1.4. TULAJDONVISZONY VIZSGÁLAT -----	25
1.1.5. DEMOGRÁFIAI ÖSSZEFÜGGÉSEK ALAKULÁSA ELMÚLT 15 ÉVBEN -----	26
1.1.5.1. lakónépesség -----	26
1.1.5.2. A lakások számának alakulása -----	27
1.1.6. INTÉZMÉNYI ELLÁTÁS -----	30
1.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK -----	31
<b>2. FEJLESZTÉSI CÉL - SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ</b> -----	<b>36</b>
2.1. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ -----	36
2.2. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ MÓDOSÍTÁSA-----	41
2.3. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓNAK VALÓ MEGFELELÉS -----	42
2.4. MÓDOSULÓ HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT -----	43
2.5. SZERKEZETI ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSULÁSA -----	46
2.6. TERÜLETFELHASZNÁLÁS, BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK, BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK -----	49
2.7. SZERKEZETALKOTÓ ÉS TAGOLÓ KÖZLEKEDÉSI ELEMÉK-----	50
2.7.1. Szerkezetet meghatározó, tagoló egyéb nyomvonalas elemek -----	50
2.7.2. Szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások -----	50
2.8. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMÉK -----	50
2.8.1. Védőtávolságok -----	50
2.8.2. Táj és természetvédelmi elemek, területek-----	50
2.8.3. Kulturális örökségvédelmi elemek -----	51
2.8.4. Egyéb védelmi és korlátozó elemek -----	51
<b>3. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK</b> -----	<b>51</b>
3.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA, MAGASABB RENDŰ TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG -----	51
3.1.1. A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok -----	51
3.1.2. Műszaki infrastruktúra-hálózat -----	52
3.1.3. Új beépítésre szánt terület kijelölésének szempontjai -----	52
3.1.4. Országos és kiemelt térségi övezetek ismertetése -----	53
3.1.5. Vármegyei övezetek ismertetése -----	56
3.2. VÍZPARTI TERV-----	59
<b>4. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT</b> -----	<b>59</b>
4.1. TÁJSZERKEZET, TÁJHASZNÁLAT -----	59
4.2. TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT, TÁJI- ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK -----	59
<b>5. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA</b> -----	<b>62</b>
<b>6. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE</b> -----	<b>62</b>
6.1. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER ELEMELI, FEJLESZTÉSI LEHETŐSÉGEI-----	62
<b>7. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT</b> -----	<b>63</b>
7.1. HÁLÓZATOK ÉS HÁLÓZATI KAPCSOLATOK -----	63
7.1.1. Országos és térségi kapcsolatok -----	63
7.1.2. Közúti kapcsolatok -----	63
7.1.3. Helyi közúthálózat -----	63
7.1.4. Közösségi közlekedés -----	65
7.2. KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS-----	66
7.3. GYALOGOS ÉS KERÉKPÁROS FORGALOM-----	66
7.4. PARKOLÁS -----	66
7.5. KÖZLEKEDÉSI KONFLIKTUSOK A TERÜLETEN:-----	66

7.6.	TERVEZETT ÁLLAPOT -----	67
7.7.	JAVASLATOK, FELTÉTELEK -----	68
<b>8.</b>	<b>KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT-----</b>	<b>70</b>
<b>IV.</b>	<b>KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS -----</b>	<b>72</b>
<b>9.</b>	<b>A TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETÉRTÉKELÉSI FOLYAMATA -----</b>	<b>72</b>
9.1.	ELŐZMÉNYEK, KAPCSOLÓDÁS A TERVEZÉSI FOLYAMATOKHOZ -----	72
9.2.	JAVASLATOK HATÁSA A TERVMÓDOSÍTÁS KÉSZÍTÉSÉRE -----	72
9.3.	A KÖRNYEZET VÉDELMEÉRT FELELŐS SZERVEK ÉS A NYILVÁNOSSÁG ÁLTAL ADOTT VÉLEMÉNYEK, SZEMPONTOK FIGYELEMBEVÉTELE -----	72
9.4.	A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS FENNTARTHATÓSÁGI ÉRTÉKRENDJE-----	74
9.5.	ALKALMAZOTT MÓDSZER, FELHASZNÁLT ADATOK-----	74
<b>10.</b>	<b>A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS IGENYLŐ VÁLTOZÁSAINAK AZONOSÍTÁSA-----</b>	<b>74</b>
<b>11.</b>	<b>AZ ÉRINTETT TERÜLETEK KÖRNYEZETI JELENLEGI ÁLLAPOTÁNAK BEMUTATÁSA-----</b>	<b>74</b>
11.1.	KÖRNYEZETI ÁLLAPOT -----	75
11.2.	TERMÉSZETI ÁLLAPOT, TÁJI, TERMÉSZETI ÉRTÉKEK-----	77
11.2.1.	.Nemzetközi védelem alatt álló területek -----	77
11.2.2.	Országosan védett természeti és táji értékek-----	79
11.2.3.	Örökségvédelem -----	81
<b>12.</b>	<b>A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAINAK, KÖVETKEZMÉNYEINEK FELTÁRÁSA -----</b>	<b>82</b>
12.1.	A KÖRNYEZETI ELEMEEK TEKINTETÉBEN FELLÉPŐ VÁLTOZÁSOK-----	82
12.2.	KÖRNYEZETI RENDSZEREK, TERMÉSZETVÉDELME TEKINTETÉBEN FELLÉPŐ VÁLTOZÁSOK-----	84
<b>13.</b>	<b>A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK ÁLTALÁNOS ÉRTÉKELÉSE -----</b>	<b>86</b>
13.1.	NEMZETKÖZI CÉLOKKAL VALÓ KAPCSOLATOK VIZSGÁLATA -----	86
13.2.	NEMZETI CÉLOKKAL VALÓ KAPCSOLATOK VIZSGÁLATA -----	86
13.3.	HELYI CÉLOKKAL VALÓ KAPCSOLATOK VIZSGÁLATA -----	87
<b>14.</b>	<b>RÉSZLETES ÉRTÉKELÉS, A KÖRNYEZETI KÖVETKEZMÉNYEK FELTÁRÁSA, ÉRTÉKELÉSE ----</b>	<b>89</b>
14.1.	A KÖRNYEZETI KONFLIKTUSOK KEZELÉSÉRE TETT JAVASLAT-----	89
14.2.	A KÖRNYEZETI ÁLLAPOTJELLEMZŐK BEMUTATÁSA -----	91
14.3.	A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS SZAKÁGI JAVASLATOK-----	91
14.4.	TERVI ELEMEEK RÉSZLETES ÉRTÉKELÉSE, A VÁRHATÓ JELENTŐS KÖRNYEZETI (KÖZVETLEN ÉS KÖZVETETT) HATÁSOK 91	91
<b>15.</b>	<b>A RÉSZLETES ÉRTÉKELÉSÉBŐL LEVONT KÖVETKEZTETÉSEK -----</b>	<b>92</b>
15.1.	VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT KÖRNYEZETI JELLEMZŐK, KÖRNYEZETI RENDSZEREK -----	92
15.2.	VÁRHATÓ JELENTŐS KEDVEZŐTLEN KÖRNYEZETI HATÁSOK MEGELŐZÉSE -----	92
<b>16.</b>	<b>MONITORINGJAVASLAT-ÉRTÉKELÉS A FELLÉPŐ KÖRNYEZETI HATÁSOKRA -----</b>	<b>93</b>
<b>17.</b>	<b>ÖSSZEFOGLALÓ -----</b>	<b>93</b>
	<b>MELLÉKLETEK-----</b>	<b>94</b>

## I. BEVEZETŐ

### 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 Képviselő-testülete 54/2024. (III.20.) ÖKT. számú határozattal döntött, hogy elindítja a Csopak Helyi Építési Szabályzatát és Szabályozási Terv módosítását azzal kapcsolatban, hogy a 71-es számú út és a Balaton közötti belterületeken a lakó rendeltetés kialakítható legyen. (Lásd: A. melléklet). A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet (továbbiakban: R.) 68. §-ban foglaltakat figyelembe véve a módosítás egyszerűsített eljárás keretén belül történik.

A módosítás megvalósítása érdekében egy ún. döntés-előkészítő munkarész készült, hogy a módosítási szándék korlátozó tényezőit megismerje, a szabályozási koncepció bemutatásra kerüljön, illetve, hogy ezt figyelembe véve meginduljon a módosítási szándék egyeztetése az érdekelt államigazgatási szervekkel, különösen a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Irodával. Ebben az elkészült dokumentumban egy kiterjedt terület, a 71. sz. főút és a Balaton partja közti teljes üdülő és hétvégi házas terület vizsgálva lett olyan szempontból, hogy egy esetleges módosítás milyen hatással lehet a településre. A Veszprém Vármegyei Kormányhivatallal folytatott egyeztetések alapján megállapodás született. Az Állami Főépítész kérésére, jelen módosításba egy csökkentett méretű terület került kijelölésre. Így Csopak Önkormányzata a döntés-előkészítő dokumentációt követően a Fürdő-utcától nyugatra található tömbökre vonatkoztatva indítja meg a településrendezési eszközök módosítását. (Lásd: B. melléklet)

A módosítással érintett, 696/2 és 696/5 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosai fejlesztési szándékaikat alátámasztó, Telepítési tanulmánytervet készítettek, mely az önkormányzat döntésének segítésére szolgál. A telepítési tanulmányterv követelményeit az R. 7. melléklete határozza meg, melyet Csopak Község Önkormányzat főépítésze a melléklet szerinti feljegyzésével pontosított a módosítási szándék ismeretében az R. 19. § (4) bekezdése alapján. Az önkormányzat 185/2025. (VII.30.) ÖKT. Sz. határozatával elfogadta a fejlesztők által benyújtott telepítési tanulmánytervet és annak tartalmát, bizonyos kitételekkel. (Lásd: A. melléklet)

A módosítással érintett területek a Csopak belterületén, a 71-es számú főút és a Balaton közötti Fürdőtelepen belül, a 696/5 és 696/2 hrsz-ú ingatlanok, 720; 721 és 726/2 (telek újra elosztást követően 716/1-3) hrsz-ú ingatlanok, a Sóstó-dűlő területén (Forrás utca - Kőkorsó utca - Örkény István sétány - Kerekedi utca) határolt terület, valamint a 71-es számú főút - Fürdő utca - Árpád utca - 480/18; 480/17 hrsz-ú ingatlanok - Szépkilátó utca - Kőkorsó utca által határolt terület.



A módosítással érintett terület elhelyezkedése (Google maps, saját szerkesztés)

A vizsgálatok megkezdése, a TSZT és a HÉSZ módosítása egy időben, egymással párhuzamosan történik. Az alátámasztó javaslat a változtatás szakmai indokait tartalmazza a változás várható hatása szerinti területre vonatkozóan. A módosítással érintett településrendezési eszközöket a következő táblázat mutatja be:

Településszerkezeti terv leírása	Szerkezeti tervlap	Helyi Építési Szabályzat	Szabályozási terv
X	X	x	X

## A TERVEZÉSI FOLYAMAT

Az R. rendelkezik a településrendezési eszközök, a kézikönyv és a településképi rendelet egyeztetésének és elfogadásának szabályairól. A **településrendezési eszközök módosítása általános eljárás** keretén belül történik.

Az általános eljárás szabályait az Eljr. 62-67. §-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 küld a jogszabályban meghatározottak szerint az érintett államigazgatási szervek részére. A visszaérkezett vélemények alapján az Önkormányzat dönt arról, hogy a környezeti értékelés elkészítésének szükségességéről.

### VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

Az általános egyeztetési eljárásban a véleményezési szakasz kezdeményezéséhez az önkormányzat az E-TÉR felületre feltölti a véleményezendő tervezetet .pdf/A formátumban. A véleményezési szakaszban a véleményezésre jogosult szerv és a partner a véleményezési szakasz kezdetétől számított 15 napon belül tölti fel írásos véleményét.

Véleményeltérés esetén a polgármester az E-TÉR-en keresztül 8 napon belül egyeztetést kezdeményezhet, amelyről a partner esetében emlékeztetőt, a véleményezésre jogosult szerv esetében jegyzőkönyvet kell készíteni.

A véleményezést követően a beérkezett véleményeket ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell. Az emlékeztetőt, jegyzőkönyvet és a döntést az E-TÉR-be fel kell tölteni, amelynek megtörténtével zárul az egyeztetés. A vélemény 6 hónapig érvényes.

**ZÁRÓ SZAKASZ**

Az általános egyeztetési eljárásban a záró szakasz kezdeményezéséhez a polgármester az E-TÉR felületre feltölti a véleményezésre jogosult szervek és a partnerek elfogadott véleménye alapján véglegesített tervezetet.

A záró szakaszban az állami főépítész a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és az E-TÉR felületen a záró szakasz kezdetétől számított

- 20 napon belül kiadja a tervezettel kapcsolatos záró szakmai véleményét,
- VAGY 10 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez a véleményezésre jogosult szervek bevonásával,
- VAGY 10 napon belül - a hiányok pontos megnevezésével - hiánypótlásra szólítja fel a kérelmezőt.

Az állami főépítész az egyeztető tárgyalásra - a tárgyalás előtt legalább 5 nappal - az E-TÉR-en keresztül meghívja a polgármestert, a tervezőt, valamint az egyeztetéssel érintett véleményezésre jogosult szervezet.

Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül, amely a településterv elfogadására alkalmassá tételéhez tartalmazza a felmerült valamennyi véleményeltéréssel kapcsolatos döntést és valamennyi szükséges feltételt. Az állami főépítész a jegyzőkönyvet az egyeztető tárgyalást követően 3 napon belül feltölti az E-TÉR-be.

Az önkormányzat a településterv elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt. A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.

**A DOKUMENTÁCIÓ TARTALMA**

Jelen dokumentáció Csapok község településrendezési eszközök 13. sz. módosításának véleményezési szakaszra beérkezett vélemények alapján javított dokumentációja, amit az Önkormányzat a tervezői és önkormányzati válaszokkal együtt megküld az egyeztetésben részt vevő szerveknek az egyeztető tárgyalást megelőzően..

**II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK****TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA**

Csopak Község Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2025. (...) 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. A módosítás során a Településszerkezeti Terv 3.2.4.1. Üdülőházas terület (Üü) fejezete az alábbiakkal egészül ki:

„3.2.4.1. Üdülőházas terület (Üü)

*Üdülőházas üdülőterületen olyan kettőnél több üdülőegységet magába foglaló üdülő rendeltetésű épület, üdültábor és kemping helyezhető el, amely túlnyomóan változó üdülőkör többnapos tartózkodására szolgál, és elhelyezés, mérete, kialakítása, felszereltsége és infrastrukturális ellátottsága alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmas.*

Üdülőházas terület területfelhasználási egységbe tartozik a déli településrészen (Füredőtelep) elszórtan elhelyezkedő szállodák, üdülők területe.

Tervezett üdülőházas terület:

- a Forrás utca északi oldalán elhelyezkedő meglévő üdülők területe - 5,57 ha
- a Szépkilátó utca és az Árpád utca találkozásánál fekvő terület - 1,1 ha”

2. A módosítás során a Településszerkezeti Terv 3.2.5.8. Különleges terület-honvédelmi terület (K-Hon) fejezete az alábbiak szerint módosul:

„3.2.5.8. Különleges terület- honvédelmi terület (K-hon)

*A különleges terület - honvédelmi terület a honvédelmi érdekeket szolgáló építmények elhelyezésére szolgál.*

Tervezett különleges terület - honvédelmi terület:

- a Forrás utca nyugati végének déli oldalán fekvő területek -1,08 ha”

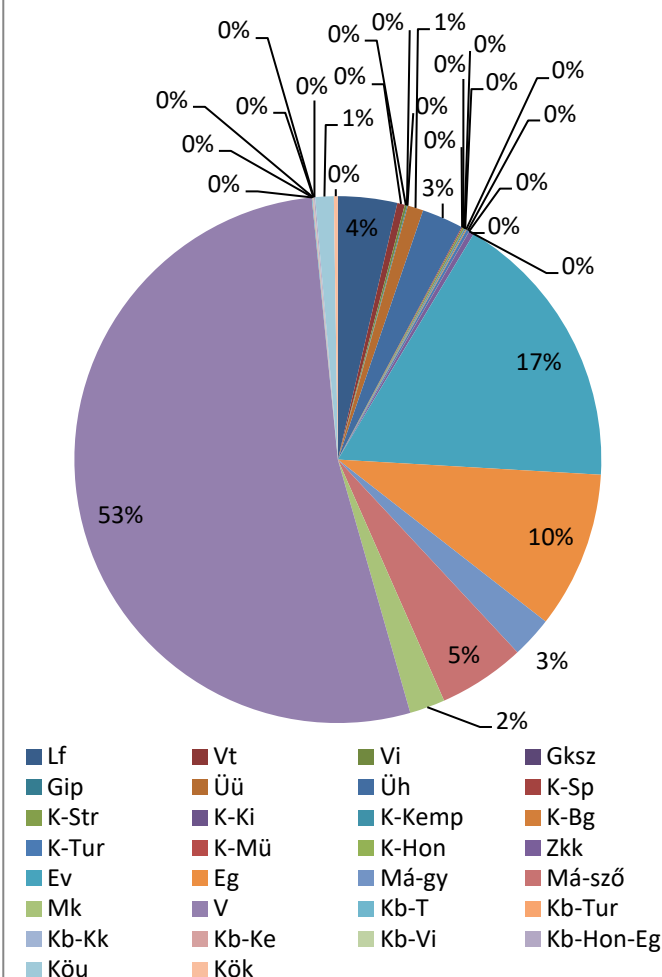
3. Jelen módosítás során Csopak területfelhasználási változása a következő szerint alakul:

Módosítási feladat	Terület mérete (ha)	TSZT módosítás	
		Hatályos terv szerinti területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás
Egykori Honvédelmi rekreációs terület felülvizsgálata	1,53	K-Hon	Üü
<i>Kökorsó utcai üdülőterület felülvizsgálata a tulajdonosi szerkezetnek megfelelően</i>	0.16	Vt	Üü
<i>696/2 hrsz-ú ingatlan telkén lévő árok (vízgazdálkodási terület) módosítása</i>	0,07	V	Üü
<i>696/2 hrsz-ú ingatlanán lévő árok (vízgazdálkodási terület) csereterületének kijelölése</i>	0,07	Üü	Ev

4. 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
Beépítésre szánt terület		2398 ha
Falusias lakóterület	Lf	86,971
<b>Településközpont terület</b>	<b>Vt</b>	<b>11,044</b>
Intézmény terület	Vi	3,23
Kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz	0,19
Ipari terület	Gip	1,26
<b>Üdülõházas terület</b>	<b>Üü</b>	<b>22,387</b>
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
<b>Különleges terület - honvédelmi terület</b>	<b>K-Hon</b>	<b>1,07</b>
Beépítésre nem szánt terület		
Zöldterület	Zkk	6,10
<b>Védelmi erdõterület</b>	<b>Ev</b>	<b>413,969</b>
Gazdasági erdõterület	Eg	225,843
Általános mezõgazdasági terület - gyep	Má-gy	60,51
Általános mezõgazdasági terület - szõlõ	Má-szó	127,36
Kertész mezõgazdasági terület	Mk	52,016
<b>Vízgazdálkodási terület</b>	<b>V</b>	<b>1266,72</b>
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	34,38
Kõtõpályás közlekedési terület	Kõk	5,79

### Területfelhasználás (%)



5. A Településszerkezeti Terv 2. melléklete szerinti szerkezeti tervlap hatályát veszti, helyébe jelen határozat 1. melléklete szerinti szerkezeti tervlap (TSZT-M13) lép.

Határidő: azonnal

Felelős: Ambrus Tibor polgármester

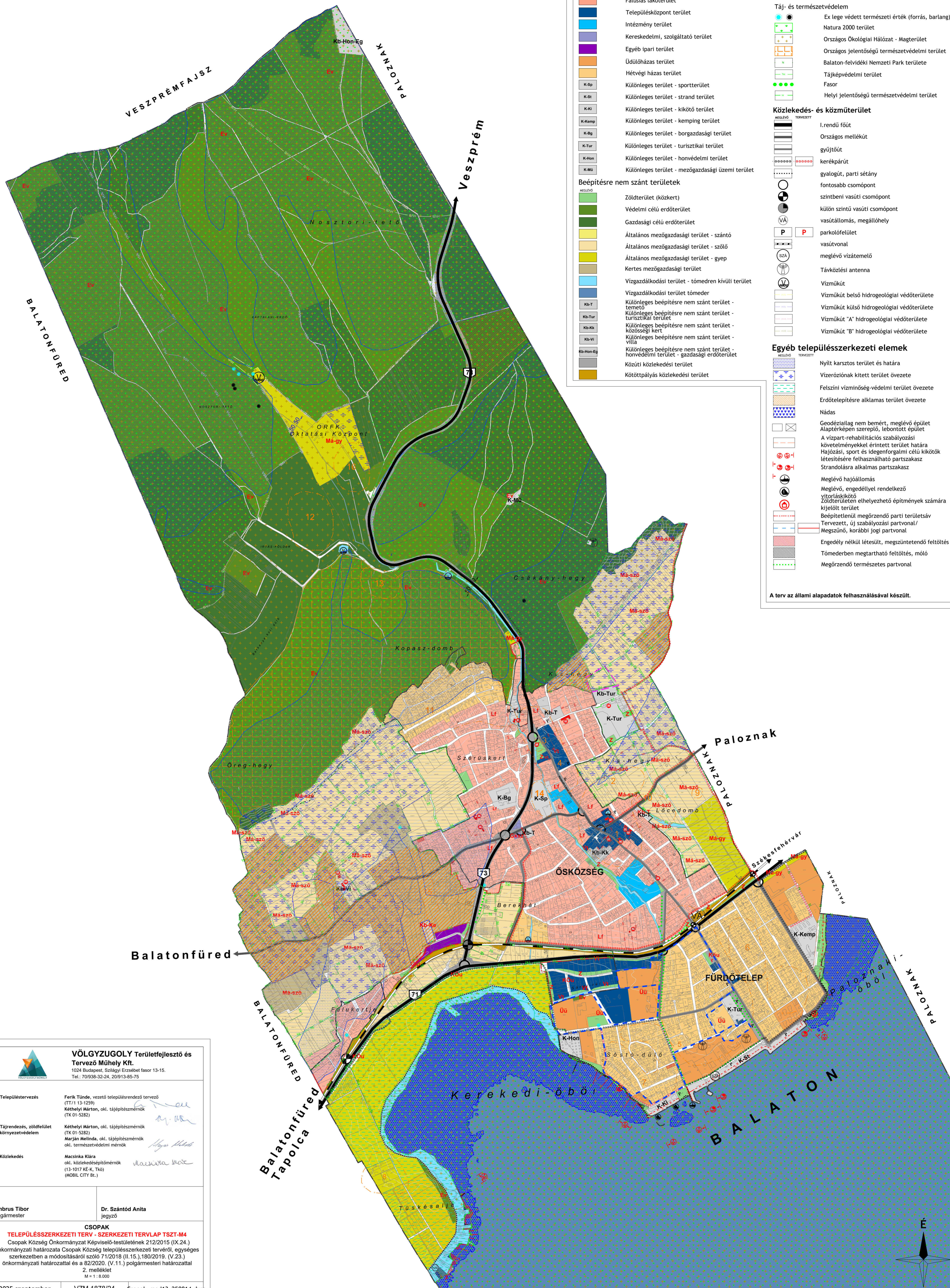
**Ambrus Tibor**  
polgármester

**Dr. Szántód Anita**  
jegyző

Kihirdetve:

Csopak, 2025....

**Dr. Szántód Anita**  
jegyző



### JELMAGYARÁZAT

MÉGLÉVŐ	TERVEZETT	Leírás
[Szaggatott vonal]	[Vonal]	Közigazgatási határ
[Vonal]	[Vonal]	Belterület határ
<b>TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK</b>		
<b>Beépítésre szánt területek</b>		
[Színek]	[Színek]	Falusias lakóterület
[Színek]	[Színek]	Településközpont terület
[Színek]	[Színek]	Intézmény terület
[Színek]	[Színek]	Kereskedelmi, szolgáltató terület
[Színek]	[Színek]	Egyéb ipari terület
[Színek]	[Színek]	Üdülőházas terület
[Színek]	[Színek]	Hévívgáz terület
[K-Sp]	[K-Sp]	Különleges terület - sportterület
[K-Si]	[K-Si]	Különleges terület - strand terület
[K-Ki]	[K-Ki]	Különleges terület - kikötő terület
[K-Kemp]	[K-Kemp]	Különleges terület - kemping terület
[K-Bg]	[K-Bg]	Különleges terület - borgazdasági terület
[K-Tur]	[K-Tur]	Különleges terület - turisztikai terület
[K-Hon]	[K-Hon]	Különleges terület - honvédelmi terület
[K-MU]	[K-MU]	Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület
<b>Beépítésre nem szánt területek</b>		
[Zöld]	[Zöld]	Zöldterület (közért)
[Zöld]	[Zöld]	Védelmi célú erdőterület
[Zöld]	[Zöld]	Gazdasági célú erdőterület
[Sárga]	[Sárga]	Általános mezőgazdasági terület - szántó
[Sárga]	[Sárga]	Általános mezőgazdasági terület - szőlő
[Sárga]	[Sárga]	Általános mezőgazdasági terület - gyepek
[Sárga]	[Sárga]	Kertes mezőgazdasági terület
[Kék]	[Kék]	Vízgazdálkodási terület - tömredn kívüli terület
[Kék]	[Kék]	Vízgazdálkodási terület tömredn
[Kb-T]	[Kb-T]	Különleges beépítésre nem szánt terület - temető
[Kb-Tur]	[Kb-Tur]	Különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai terület
[Kb-Kk]	[Kb-Kk]	Különleges beépítésre nem szánt terület - közösségi kert
[Kb-Vi]	[Kb-Vi]	Különleges beépítésre nem szánt terület - villa
[Kb-Hon-Eg]	[Kb-Hon-Eg]	Különleges beépítésre nem szánt terület - honvédelmi terület - gazdasági erdőterület
[Szaggatott vonal]	[Szaggatott vonal]	Közüti közlekedési terület
[Sárga]	[Sárga]	Kötőpályás közlekedési terület

MÉGLÉVŐ	TERVEZETT	Leírás
[Vonal]	[Vonal]	Örökségvédelem
[Vonal]	[Vonal]	Műemlék
[Vonal]	[Vonal]	Műemléki környezet határa
[Vonal]	[Vonal]	Régészeti terület
<b>Táj- és természetvédelem</b>		
[Vonal]	[Vonal]	Ex lege védett természeti érték (forrás, barlang)
[Vonal]	[Vonal]	Natura 2000 terület
[Vonal]	[Vonal]	Országos Ökológiai Hálózat - Magterület
[Vonal]	[Vonal]	Országos jelentőségű természetvédelmi terület
[Vonal]	[Vonal]	Balaton-felvidéki Nemzeti Park területe
[Vonal]	[Vonal]	Tájképvédelmi terület
[Vonal]	[Vonal]	Fasor
[Vonal]	[Vonal]	Helyi jelentőségű természetvédelmi terület
<b>Közlekedés- és közműterület</b>		
[Vonal]	[Vonal]	I. rendű főút
[Vonal]	[Vonal]	Országos mellékút
[Vonal]	[Vonal]	gyűjtőtűt
[Vonal]	[Vonal]	kerékpárút
[Vonal]	[Vonal]	gyalogút, parti sétány
[Vonal]	[Vonal]	fontosabb csomópont
[Vonal]	[Vonal]	szintbeni vasúti csomópont
[Vonal]	[Vonal]	külön szintű vasúti csomópont
[Vonal]	[Vonal]	vasútállomás, megállóhely
[Vonal]	[Vonal]	parkolófelület
[Vonal]	[Vonal]	vasútvonal
[Vonal]	[Vonal]	meglévő vízátemelő
[Vonal]	[Vonal]	Távközlési antenna
[Vonal]	[Vonal]	Vízműkút
[Vonal]	[Vonal]	Vízműkút belső hidrogeológiai védőterülete
[Vonal]	[Vonal]	Vízműkút külső hidrogeológiai védőterülete
[Vonal]	[Vonal]	Vízműkút "A" hidrogeológiai védőterülete
[Vonal]	[Vonal]	Vízműkút "B" hidrogeológiai védőterülete
<b>Egyéb települészerkezeti elemek</b>		
[Vonal]	[Vonal]	Nyílt karstos terület és határa
[Vonal]	[Vonal]	Vízterelőnként kitért terület övezete
[Vonal]	[Vonal]	Felszíni vízminőség-védelmi terület övezete
[Vonal]	[Vonal]	Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete
[Vonal]	[Vonal]	Nádas
[Vonal]	[Vonal]	Geodéziailag nem bémért, meglévő épület Alaptérképen szereplő, lebontott épület
[Vonal]	[Vonal]	A vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett terület határa
[Vonal]	[Vonal]	Hajózási, sport és idegenforgalmi célú kikötők létesítésére felhasználható partszakasz
[Vonal]	[Vonal]	Strandolásra alkalmas partszakasz
[Vonal]	[Vonal]	Meglévő hajóállomás
[Vonal]	[Vonal]	Meglévő, engedéllyel rendelkező víztorláskikötő
[Vonal]	[Vonal]	Zöldterületen elhelyezhető építmények számára kijelölt terület
[Vonal]	[Vonal]	Beépítetlenül megőrzendő parti terület
[Vonal]	[Vonal]	Tervezett, új szabályozási partvonal/
[Vonal]	[Vonal]	Megszűnő, korábbi jogi partvonal
[Vonal]	[Vonal]	Engedély nélkül létesült, megszüntetendő feltöltés
[Vonal]	[Vonal]	Tömrednben megmartható feltöltés, móló
[Vonal]	[Vonal]	Megőrzendő természetes partvonal

A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.

**VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.**  
 1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.  
 Tel.: 70/938-32-24, 20/913-85-75

---

**Településrendezés**  
 Ferik Tünde, vezető településrendező tervező (TT/1 13-1259)  
 Kéthelyi Márton, okl. tájépítészmérnök (TK 01-5282)

**Tájrendezés, zöldfelület környezetvédelem**  
 Kéthelyi Márton, okl. tájépítészmérnök (TK 01-5282)  
 Marján Melinda, okl. tájépítészmérnök okl. természetvédelmi mérnök

**Közlekedés**  
 Macsinka Klára okl. közlekedésképtermérnök (13-1017 KÉ-K, TKó) (MOBIL CITY Bt.)

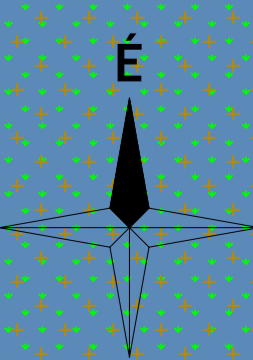
---

**Ambrus Tibor** polgármester  
**Dr. Szántód Anita** jegyző

---

**CSOPAK TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV - SZERKEZETI TERVLAP TSZT-M4**  
 Csopak Község Onkormányzat Képviselő-testületének 212/2015 (IX.24.) önkormányzati határozata Csopak Község települészerkezeti tervéről, egységes szerkezetben a módosításáról szóló 71/2018 (II.15.)/180/2019. (V.23.) önkormányzati határozattal és a 82/2020. (V.11.) polgármesteri határozattal 2. melléklet M = 1 : 8.000

2025 szeptember    VZM 1878/24    Csopak\_mod13\_250814.dwg



## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

**Csopak Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (...) önkormányzati rendelete Csopak Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2015. (IX.25.) önkormányzati rendeletének módosításáról**

[1] A településrendezési eszközök módosítása a Fürdőtelep nyugati részének módosítására vonatkozik.

[2] Csopak Község Önkormányzatának Képviselő-testülete kifejezi azon szándékát, hogy óvja a település természetes és épített környezetének egyensúlyát, ösztönözze a minőségi és fenntartható építészetet, illetve biztosítsa a táj, a hagyomány és a fejlődés közti egyensúly megtartását.

[3] Csopak Község Önkormányzatának képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. 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 településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda, Balatoni Főépítész, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény és Talajvédelmi Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Veszprém Vármegyei Önkormányzat, Paloznak Község Önkormányzata, Siófok Város Önkormányzata, Zamárdi Város Önkormányzata, Balatonfüred Város Önkormányzata, Veszprémfajsz Község Önkormányzata véleményének kikérésével, és Csopak Község Önkormányzata Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 16/2022. (XI. 2.) önkormányzati rendeletét figyelembe véve a következőket rendeli el:

### 1.§

Csopak Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2015. (IX.25.) önkormányzati rendelete 4. §-a az alábbiak szerint módosul:

*„4. § Sajátos jogintézmények:*

- a) beültetési kötelezettséggel érintett terület határa, és*
- b) elővásárlási joggal érintett terület határa*
- c) telekcsoport újraosztással érintett terület határa.”*

## 2.§

Csopak Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2015. (IX.25.) önkormányzati rendelete a következő 28/A4. §-val és az azt megelőző alcímmel egészül ki:

**22/A. Telekcsoport újraosztás**

28/A. § (1) Telekcsoport újraosztással érintett területen a beépítés feltétele az a telekcsoport újraosztásának megvalósítása.

(2) Településrendezési szerződést kell kötni a szabályozási terven telekcsoport újraosztással érintett területek esetén. A szabályozási Tervben lehatárolt terület, ahol az építési telkeket és az azokat kiszolgáló közterületeket településrendezési szerződés alapján kell kialakítani, az övezethatár kötelező szabályozási elem.

## 3.§

Csopak Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2015. (IX.25.) önkormányzati rendelete, az 50. § a (21)- (48) bekezdésekkel egészül ki:

„(21)<sup>1</sup> Üü3\* építési övezet telkein lakó rendeltetés is elhelyezhető.

(22) Üü3\* építési övezet telkein 60 m<sup>2</sup>-nél kisebb lakó rendeltetési egység nem alakítható ki.

(23) Üü3\* építési övezet telkein a gépjárművek legalább 50%-t terepszint alatt kell elhelyezni

(24) Üü3\* építési övezet építési telkein minden teljes 2200 m<sup>2</sup> telekterület után legfeljebb 1 földszintnél magasabb épülettömeg helyezhető el.

(25) Üü3\* építési övezet telkein az épület megengedett legnagyobb épületmagassága 11,5 m a Kőkorsó utca melletti közterület határától számított 50 m-es telekmélységben.

(26) Üü3\* építési övezet telkein az épület

a) legfeljebb földszint + 4 szintes lehet a létesített beépítettség 40%-án, és

b) legfeljebb földszint + 3 szintes lehet létesített beépítettség 60%-án.

(27) Üü3\* építési övezet telkein a hátsókert az épület hátsókertre néző tényleges beépítési magasságának fele, de legalább 6,0 m.

(28) Üü7 építési övezet telkein lakó rendeltetés is elhelyezhető.

(29) Üü7 építési övezet telkein minden teljes 250 m<sup>2</sup> telekterület után egy a (2) és (28) bekezdések szerinti rendeltetési egység helyezhető el.

(30) Üü7 építési övezet telkein a gépjárművek legalább 50%-t terepszint alatt kell elhelyezni.

(31) Üü7 építési övezet telkein a gépjárművek legalább 50%-a más telken, telektömbön belül is elhelyezhető.

(32) Üü7 építési övezet építési telkein minden teljes 2000 m<sup>2</sup> telekterület után legfeljebb 1 földszintnél magasabb épülettömeg helyezhető el.

(33) Üü7 építési övezet telkein az épület

a) legfeljebb földszint + 4 szintes lehet, és

b) földszint + 2 szint felett az épület záró szintje csak az épület bruttó alapterületének 40%-ban építhető be.

(34) Üü7 építési övezet telkein a terepszint alatti beépítés építési vonala az elő-, oldal- és hátsókertben 0,0 m.

(35) Üü7 építési övezetben a 2500 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó telekméretű telken az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke legfeljebb 7,5 m lehet.

(36) Üü7 építési övezet telkein a hátsókert az épület hátsókertre néző tényleges beépítési magasságának mértéke, de legalább 6,0 m.

(37) Üü7 építési övezet telkein a magánút szélessége legalább 8,0 m.

(38) Üü8 építési övezet telkein lakó rendeltetés is elhelyezhető.

(39) Üü8 építési övezet telkein minden teljes 250 m<sup>2</sup> telekterület után egy a (2) és (38) bekezdések szerinti rendeltetési egység helyezhető el.

(40) Üü8 építési övezet telkein a gépjárművek legalább 50%-t terepszint alatt kell elhelyezni.

(41) Üü8 építési övezet telkein a gépjárművek legalább 25%-a más telken, telektömbön belül is elhelyezhető.

---

<sup>1</sup> Az építési övezet előírásai az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) megfogalmazottaknál megengedőbb alkalmazásához, az OTÉK 111.§ (2), valamint a 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 60.§ (1) alapján az illetékes Állami Főépítész hozzájárulása szükséges.

- (42) Üü8 építési övezet telkein a terepszint alatti beépítés építési vonala az elő-, oldal- és hátsókertben 0,0 m.
- (43) Üü8 építési övezet építési telkein minden teljes 2000 m<sup>2</sup> telekterület után legfeljebb 1 földszintnél magasabb épülettömeg helyezhető el.
- (44) Üü8 építési övezet telkein az épület legfeljebb földszint + 2 szintes lehet.
- (45) Üü8 építési övezet telkein a hátsókert 6,0 m.
- (46) Üü8 építési övezet telkein a magánút szélessége legalább 8,0 m.”

#### 4.5

Csopak Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2015. (IX.25.) önkormányzati rendelete, az 51. § a (22)- (30) bekezdésekkel egészül ki:

- „(22)<sup>2</sup> Üh2\* építési övezet telkein lakó épület elhelyezhető.
- (23) Üh2\* építési övezet telkein, minden teljes 400 m<sup>2</sup> telekterület után egy lakó rendeltetés helyezhető el.
- (24) Üh2\* építési övezet telkein legfeljebb két rendeltetési egység alakítható ki. Amennyiben az építési telken kettőnél több rendeltetési egység helyezkedik el, úgy a meglévő egységek rendeltetése módosítható, azonban új rendeltetési egység nem helyezhető el.
- (25) Üh2\* építési övezetben meglévő üdülőépület lakóépületté minősítésénél, vagy üdülő rendeltetés lakó rendeltetéssé történő rendeltetésváltásnál a hatályos építésügyi szabályoknak való megfelelést igazolni kell.
- (26) 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.
- (27) Üh2\* építési övezet telkein az előkertben, továbbá az oldalkert legkisebb méretén belül nem helyezhetők el kerti építmények közül tárolásra szolgáló műtárgyak.
- (28) Üh2\* építési övezet telkein a tárolásra szolgáló kerti építmény nagysága nem haladhatja meg a bruttó 25 m<sup>2</sup>-t.
- (29) Üh2 és Üh2\* építési övezetek telkein kizárólag egy fő rendeltetésű épület helyezhető el. Meglévő melléképületek megőrizhetők, új melléképület kizárólag lakó rendeltetés esetén helyezhető el, legfeljebb 25 m<sup>2</sup> bruttó alapterülettel - a megengedett legnagyobb beépítettség figyelembevételével.”

#### 5.5

(1) Csapok Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2015. (IX.25.) önkormányzati rendelete, az 50. § a (7) bekezdésében lévő táblázat A6 cellája, hibajavítás céljából, az alábbiak szerint módosul:

„A6 Üü6”

(2) Csapok Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2015. (IX.25.) önkormányzati rendelete, az 50. § a (7) bekezdésében lévő táblázat 7-9. sorokkal egészül ki:

7. Üü7	SZ	2000	20	20	13,0	50	40
8. Üü8	SZ	2000	20	15	7,5	50	15
9. Üü3*	SZ	10 000	80	25	13,0	50	25

(3) Csapok Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2015. (IX.25.) önkormányzati rendelete, az 51. § a (8) bekezdésében lévő táblázat A2 cellája az alábbiak szerint módosul:

„A2 Üh2, Üh2\*”

<sup>2</sup> Az építési övezet előírásai az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) megfogalmazottaknál megengedőbb alkalmazásához, az OTÉK 111.§ (2), valamint a 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 60.§ (1) alapján az illetékes Állami Főépítész hozzájárulása szükséges.

**6.§**

Jelen rendelt 1. mellékletében a módosítási terület hatálya alá tartozó területekre vonatkozóan a HÉSZ szerinti SZT-1/M12 szabályozási terv normatartalma hatályát veszti és helyébe jelen rendelet 1. mellékletének normatartalma lép.

**7.§**

E rendelet 2025. ....-én lép hatályba, és 2025. ....-án hatályát veszti.

**Ambrus Tibor**

polgármester

**Dr. Szántód Anita**

jegyző

1. melléklet a .../2025. (.....) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) összefűzött csopak\_mod13\_SZT-1\_M13.pdf elnevezésű fájlt tartalmazza.)



### III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

## 1 TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

### 1.1 MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A módosítással érintett terület a 71-es számú főút és a Balaton partja között helyezkedik el. A lehatárolás érinti a 696/5 és 696/2 hrsz-ú ingatlanok, 720; 721 és 726/2 (telek újra elosztást követően 716/1-3) hrsz-ú ingatlanok, a Sóstó-dűlő területén (Forrás utca - Kőkorsó utca - Örkény István sétány - Kerekedi utca) határolt terület, a 71-es számú főút - Fürdő utca - Árpád utca - 480/18; 480/17 hrsz-ú ingatlanok - Szépkilátó utca - Kőkorsó utca által határolt terület.

#### 1.1.1. AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

A módosítással érintett terület Csupak déli részén található hétvégiházias területeket foglalja magába, a 71. sz. főút és a Balaton között helyezkedik el. Elhelyezkedéséből adódóan elsősorban a 71. sz. főútról közelíthető meg.

A területet északról a 71. sz. főút és a vele párhuzamosan futó Székesfehérvár-Tapolca vasúti nyomvonal határolja az ófalutól, az ott található lakóterületektől és intézményi, településközponti funkcióktól; délről pedig a partmenti üdülőterületek kiszolgáló funkciók (strand és kikötők) és a Balaton határolják. Mivel főként nyaraló egységek kialakulásával jött létre, a terület Fürdőtelep néven lett ismert a településen. A területtől délre, a part menti üdülőzóna területén jellemzőek a régebbi vállalati üdülők épületei, illetve több újabb nyaraló vagy hotel jelent meg az elmúlt időszakban, míg az északabbi, a parttól távolabb eső területrészekben főként hétvégiházias területek vannak.

A módosítással érintett területtől délnyugatra található a Csupak Kikötő, ennek szomszédságában pedig strand, illetve a Kereked Vitorlás Klub is. Az Örkény István sétány mentén, amely a parttal párhuzamosan halad, több vendéglátó és kereskedelmi egység is található, ami részben a strand közönségét szolgálja ki, részben azonban kifeje is szolgáltat. A település legnagyobb strandja az önkormányzati tulajdonú Csupak Strand a Fürdő utca végén található, környezetében hotel és új apartmanházak vannak.



*Módosítással érintett terület elhelyezkedése- döntéselőkészítő anyag során vizsgált terület rózsaszínnel jelölve, módosítással érintett terület világoskékkel jelölve (forrás: saját szerkesztés, Google Earth alapján)*

### 1.1.2. TÖRTÉNETI ÁTTEKINTÉS

Csopak jelenlegi közigazgatási területén 1782 és 1785 között, az első katonai felmérés idején még két település feküdt: Csapak és Köves. Csapak a Séd patak két partján helyezkedett el, mindkét oldalon egy-egy utcával rendelkezett. Északról erdőterületek, keletről és nyugatról nagy kiterjedésű szőlő területek, délről pedig szántóterületek határolták. Az első katonai felmérés idején a településen már állt egy templom, illetve lakóházak, amelyek mind kőből épültek.

Köves települést ekkor egy országút választotta el a tőle északra fekvő Csapaktól. Köves egy egyutcás kis település volt, saját templommal nem rendelkezett.

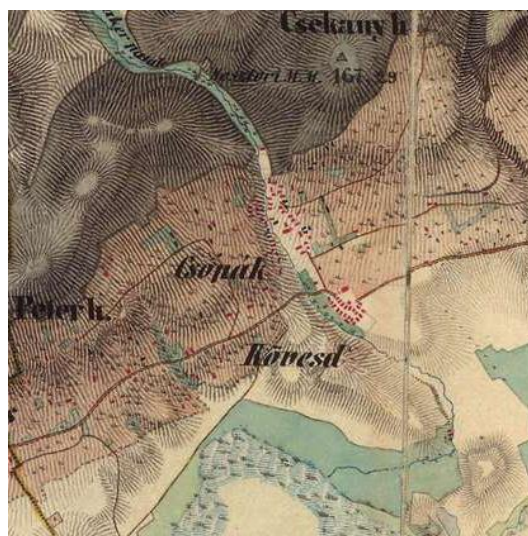
A felmérés a Séd patakon két malmot is ábrázol a település szomszédságában, valamint Kövestől délre három kisebb tó is feküdt.

A második katonai felmérés Csapakot ábrázoló szelvényei 1852-ben készültek. Az első katonai felmérés óta eltelt időszak alatt a településen nem történtek jelentős változások, a lakóterületek nem bővültek, viszont a környező szőlő területek igen. A szőlőterületek növekedését bizonyítja a Kövesdtől délnyugatra megjelenő szőlőterület ábrázolása, illetve a szőlőhegyen is egyre több kőépület jelent meg.

A településtől délre fekvő Balaton partvonala jelentősen nem módosult, viszont ekkor már mocsaras-nádas területként ábrázolták. A Csapakot átszelő Csapáker-patak torkolatától délre egy kisebb tó jött létre a Balaton partján. A lakóterületekre vonatkozóan csak Kövesd irányába indult el egy kisebb terjeszkedés, ekkor már egy templomot is ábrázol a felmérés Kövesd területén, ami feltehetőleg a mai református templom elődje volt.



Csapak 1782-1785 (forrás: maps.arcanum.com)



Csapak 1819-1869 (forrás: maps.arcanum.com)



Csapak 1869-1887 (forrás: maps.arcanum.com)

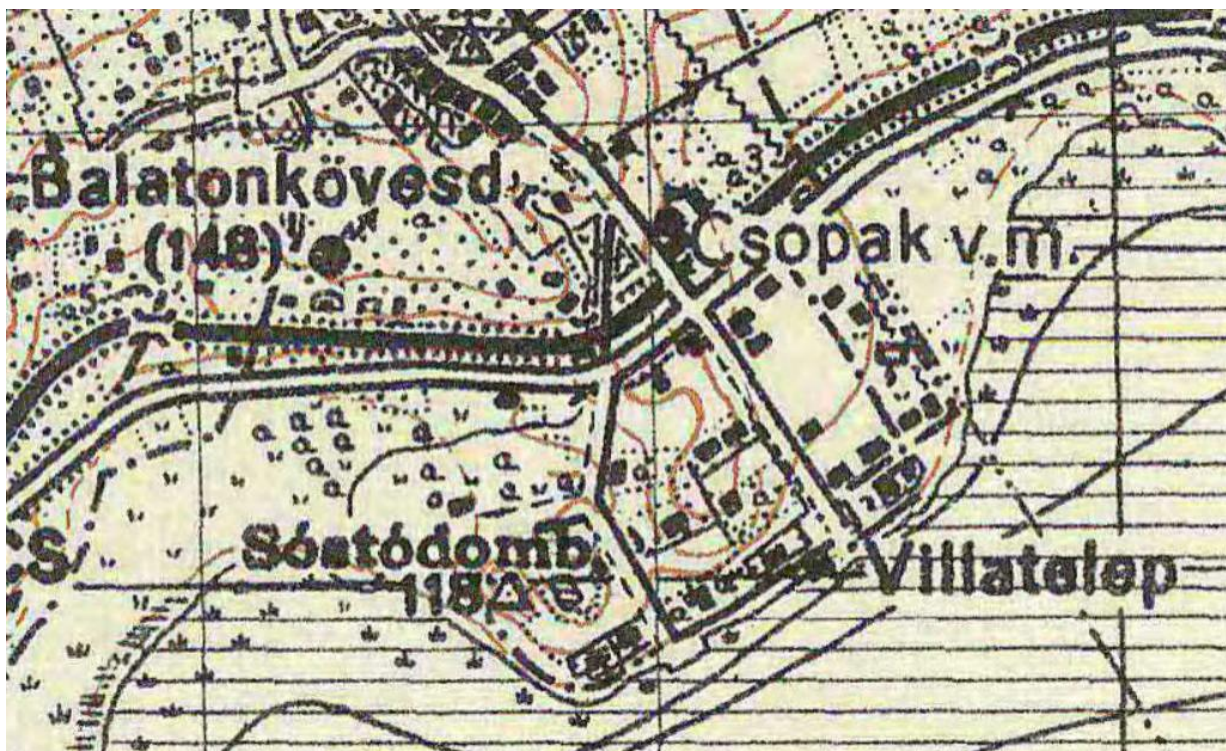
A harmadik katonai felmérés rövid időn belül követte az előzőt, így számottevő változást nem láthatunk jelölve a térképeken. Ami legfőképp kiemelendő az a település úthálózatának fejlődése, amely abból is látható, hogy a parttal párhuzamos országútról leágazott észak felé egy út, amelyet a térkép az országúttal megegyező rangon ábrázol. Ez a mai 73-as főút elődje. A Kövesdtől délre fekvő Balaton parti mocsaras-nádas területet a felmérés Nagy rétként nevezi meg.

A szőlőterületek továbbra is folytonos növekedésben vannak ebben az időszakban, főként a Kövesdtől délnyugati irányba, a Balaton felé történt jelentős terjeszkedés.

A harmadik katonai felmérés óta elmúlt több mint száz évben Csapak hatalmas változásokon ment át. A község fejlődésére legnagyobb hatással elsőként a vasútvonal kiépítése volt 1907 és 1908 között, amely Székesfehérvárt és Tapolcát kötötte össze. A vasút nyomvonala a későbbiekre tekintve jelentősen befolyásolta a településszerkezet alakulását, tőle délre jellemzően üdülő és

hétvégi házas területek (Füüdőtelep), északra pedig lakóterületek alakultak ki.

A század elején, 1910 és 1940 között épült nyaralók alkották a 'Füüdőtelepet', annak ellenére, hogy sokáig nem is volt valódi strandja a településnek. A füüdőélet akkor kezdődött meg amikor 1922-ben letelepedett a településen dr. Ferenczy Sándor, aki arra buzdította a falubelieket, hogy nyáron adják bérbbe a házuk tisztaszobáját a városi nyaralóknak.



Magyarország katonai felmérése, 1941. (forrás: maps.arcanum.com)

Az 1941-es katonai felmérésen már látszik, hogy kiépült a Füüdő utca és Kórkorsó utca, s azok között megindult a beépítés, a mai Örkény István sétány és Ifjúság sétány északi oldalán is épületek jelentek meg. A II. világháború utáni fejlődést a következő 1971-ben és 1992-ben készített légifotók jól illusztrálják, az 1970-es években a Füüdőtelep nagy része kifarcellázásra került a Sóstó-domb kivételével, s a 1980-as évekre a mai településszerkezet is már kialakult. Csopakon az 1970-es és '80-as években különböző állami cégek és szervezetek szállodaszerű „vállalati üdülőket” kezdtek el építeni, illetve a magánszemélyek által épített hétvégi nyaralók is gyors ütemben jelentek meg egymás után.



Légifotó, 1971. (forrás: fentrol.hu)



Légifotó, 1992. (forrás: fentrol.hu)

### 1.1.3. AZ ÉRINTETT TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK VIZSGÁLATA

#### 1.1.3.1. TÉRSZERKEZET, TERÜLETHASZNÁLAT VIZSGÁLAT

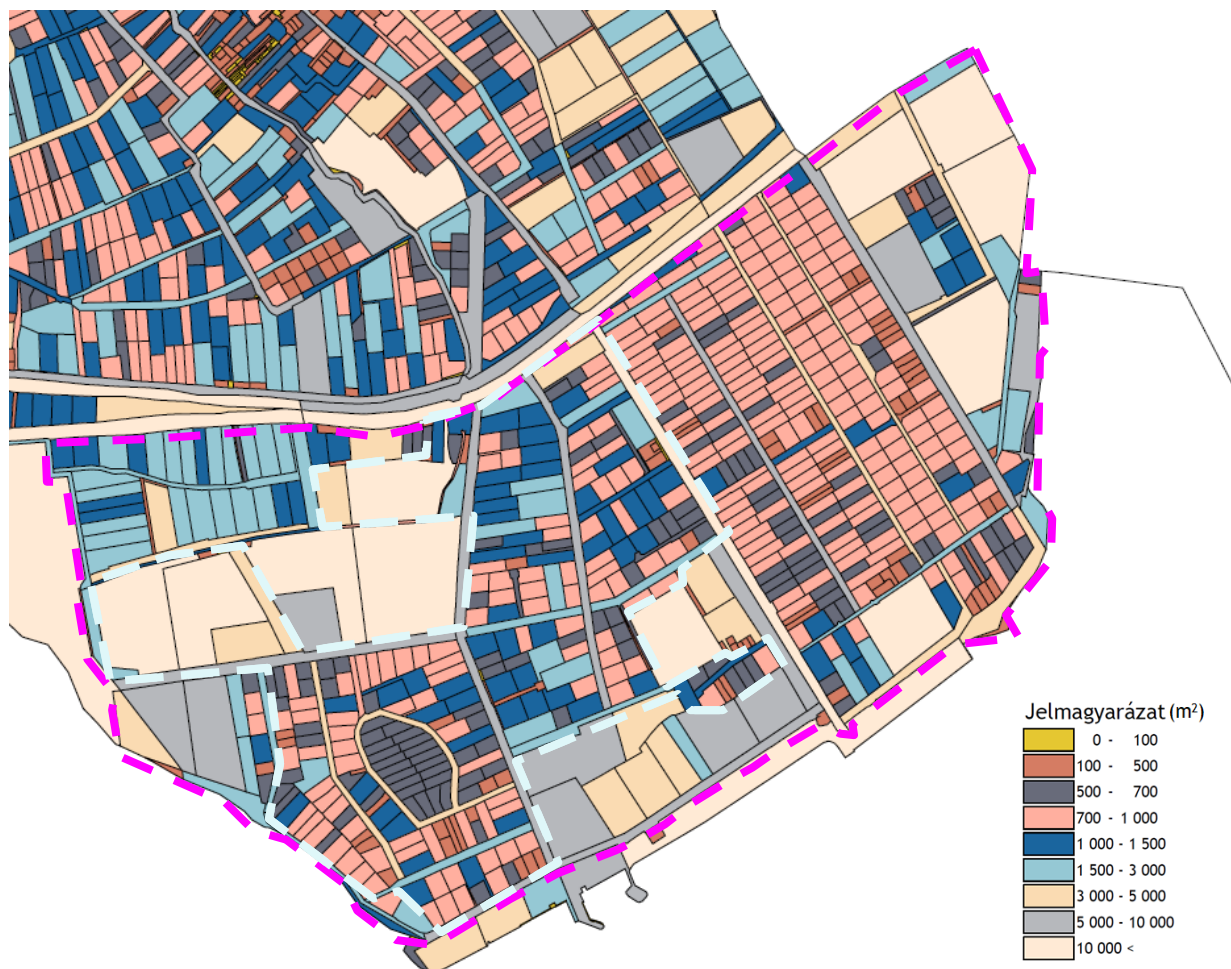
A vizsgálat alá vont terület viszonylag nagy kiterjedésű, Csopak egy teljes településrészét, a Fürdőtelepet foglalja magába a közvetlen vízparti területeken kívül. A terület legnagyobb arányban hétvégi házas beépítésű, mely alól kivételt képez a vizsgált terület északnyugati részén található be nem épített terület, illetve a jellemzően vízpartpart közeli üdülőházas területek, melyek a terület északkeleti részén is megjelennek. Kereskedelmi-szolgáltató egységek jellemzően a vízparti területeken jelennek meg, itt is főként a szezonhoz kötött nyitvatartással, a hétvégi házas területek mellett csak elvétve jelennek meg ilyen funkciók.

A Fürdőtelep szerkezete eltérő képet mutat a az Ófalutól, ahol a település eredeti szerkezete a domborzati adottságok miatt szabálytalan, szűk utcahálózatból épül fel, ezzel szemben a part menti üdülőterületek főként keleti részére a szabályos derékszögű úthálózat jellemzi. A Fürdő utcától nyugatra elterülő részen ez a szabályos utcarendszer már kissé felborul, a domborzati viszonyokhoz illeszkedik, de továbbra is könnyen elkülöníthető a település északi területeitől.

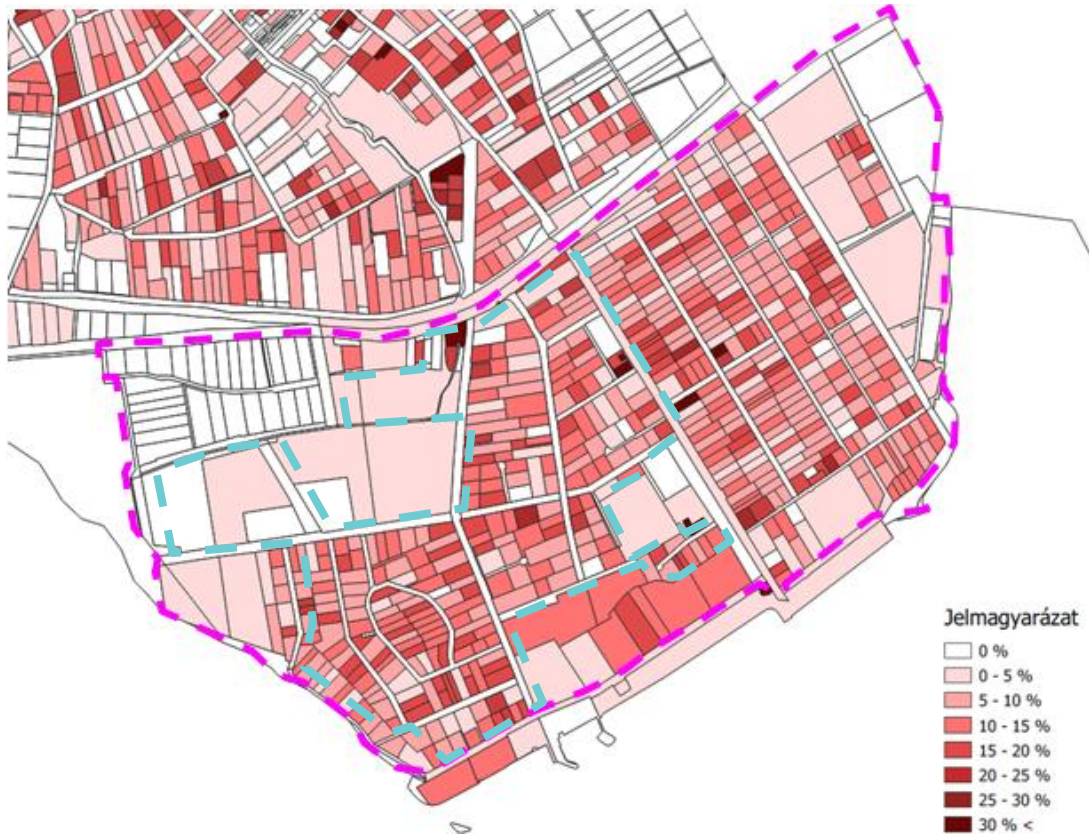
A vizsgált területen a hétvégi házas területek telkei jellemzően kisebbek, közel azonos nagyságúak, 700-1000 m<sup>2</sup> között változnak a méreteik. A hétvégi házas területektől északnyugati és északkeleti irányba a telkek mérete nagyobb, itt jellemzően 3000-5000 m<sup>2</sup> közötti nagyságúak. Ugyanez elmondható a terület déli részén található partmenti üdülőzónáról is, a nagyobb hotelek, szálláshelyek a telkek mérete alapján is jól elkülöníthetőek a hétvégi házas területektől.

A hétvégi házas területeken az épületek mérete változó, 50 m<sup>2</sup> és 110 m<sup>2</sup> közöttiek. Kisebb arányban jelennek meg nagyobb területű épületek, ezek inkább a volt vállalati üdülőkre, hotelekre, új apartmanházakra jellemzőek, ahol az épületek alapterülete 400-2000 m<sup>2</sup> között alakulnak.

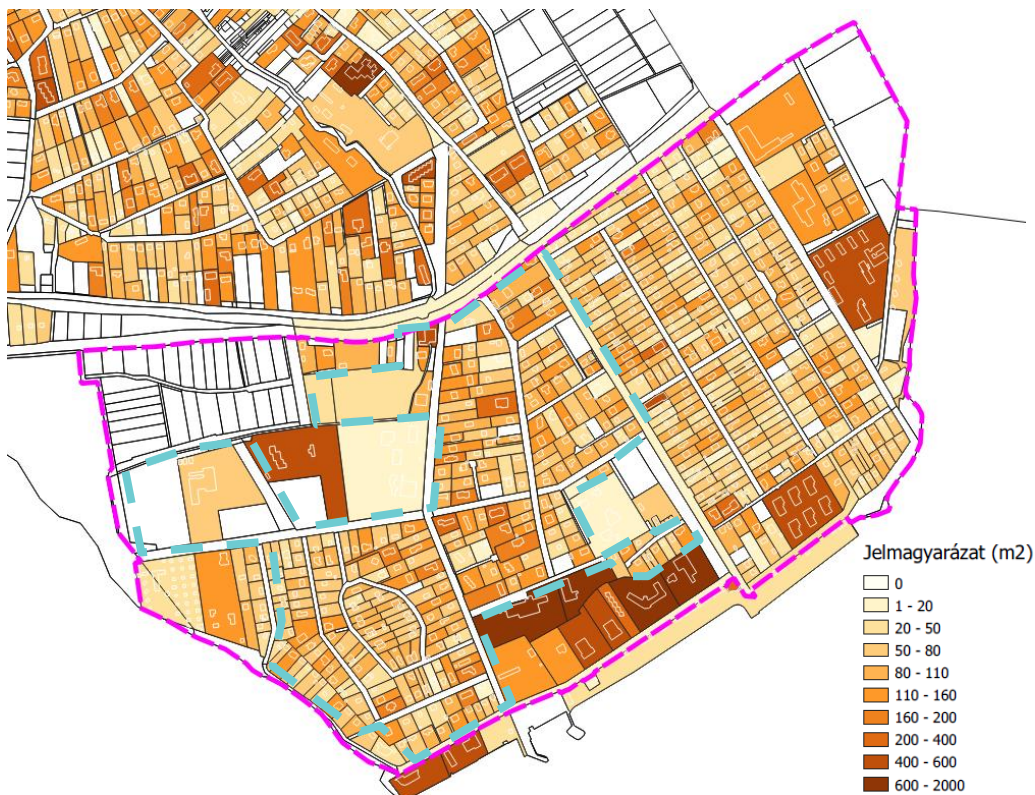
A vizsgált területen belül a hétvégi házas területeken a telkek jellemzően 10-15% beépítettségűek, mely megfelel a hatályos Helyi Építési Szabályzatban előírt értékeknek. A hétvégi házas területeken azok a telkek, amelyek nagyobb beépítettségű százalékkal rendelkeznek, jellemzően kisebb méretű telkek, nagyobb alapterületű épületekkel. A terület északnyugati és északkeleti részein a beépítettség mértéke 0-5%-ra csökken, mivel itt a telkek mérete 10 000 m<sup>2</sup> vagy nagyobb, viszont kevés, kisebb méretű épülettel rendelkeznek.



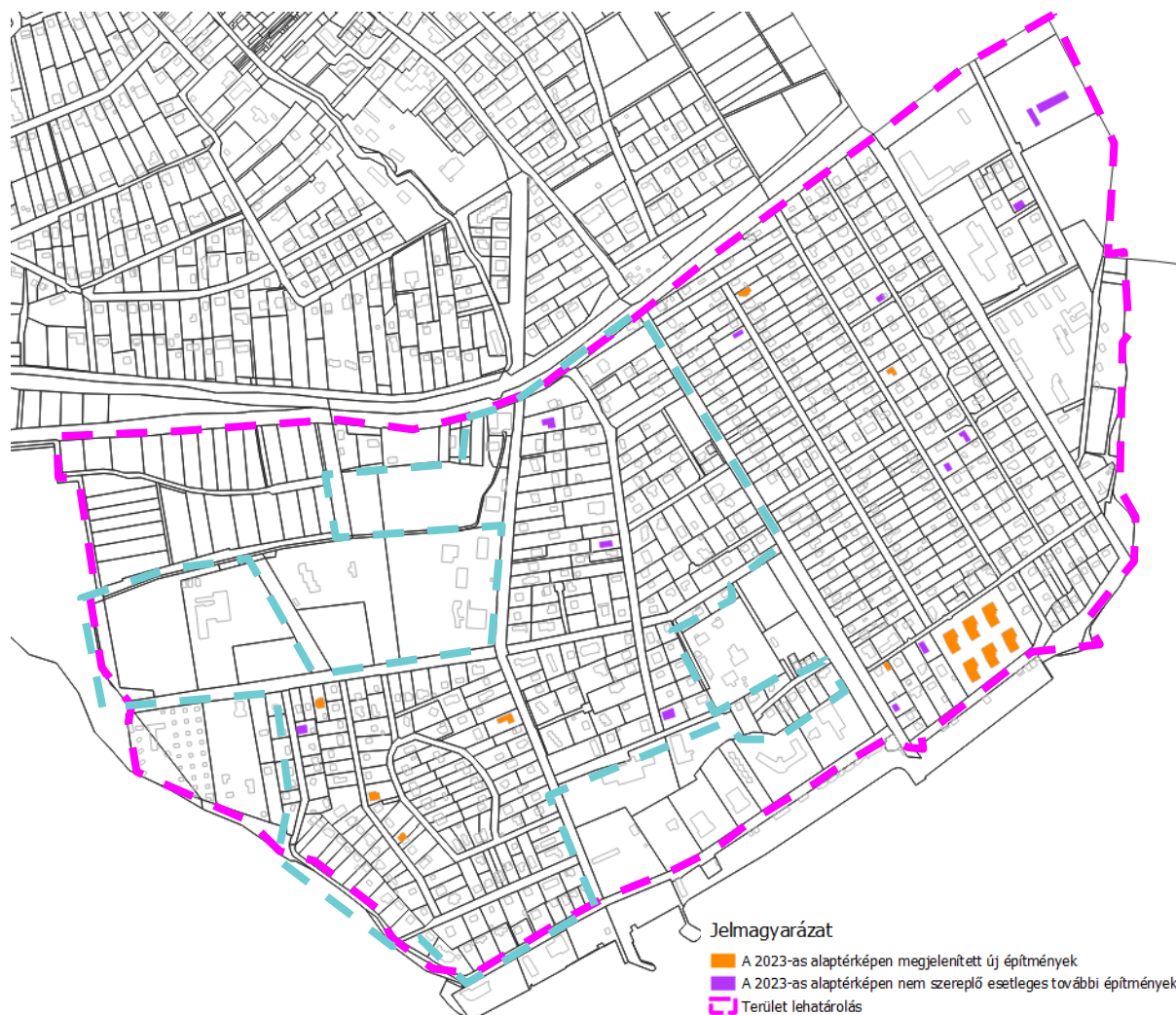
**Vizsgált és módosítással érintett terület és környezetének telekterület vizsgálata döntéshozók számára**  
**vizsgált terület rózsaszínnel jelölve, módosítással érintett terület világoskékkel jelölve**  
(forrás: saját szerkesztés, Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása) alapján)



**Beépítettség vizsgálat, döntéselőkészítő anyag során vizsgált terület rózsaszínnel jelölve, módosítással érintett terület világoskékkel jelölve**  
(forrás: saját szerkesztés, Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása) alapján)

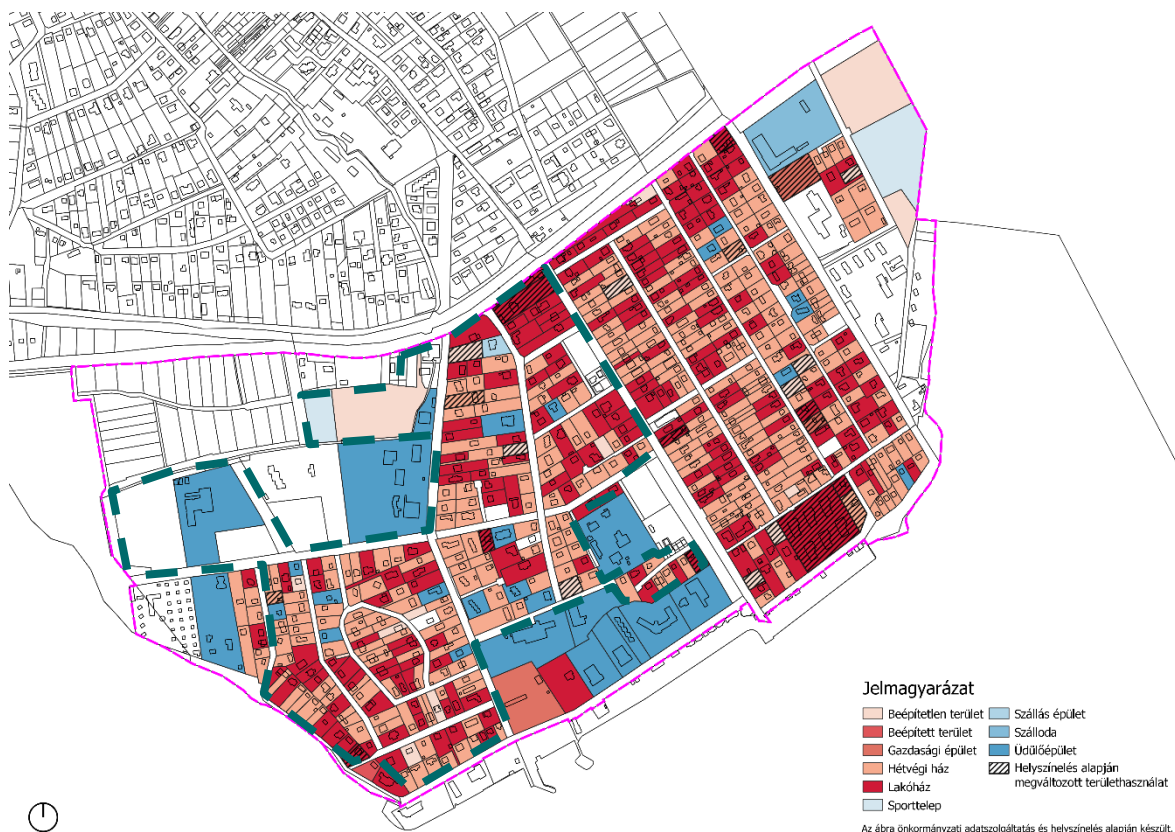


**Vizsgált terület és környezetének épületméret vizsgálata, döntéselőkészítő anyag során vizsgált terület rózsaszínnel jelölve, módosítással érintett terület világoskékkel jelölve**  
(forrás: saját szerkesztés, Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása) alapján)



*A 2023-as alaptérképen nem szereplő esetleges további építmények és a 2023-as alaptérkép kivágata - az alaptérképen megjelenített új építmények jelölésével, döntéselőkészítő anyag során vizsgált terület rózsaszínnel jelölve, módosítással érintett terület világoskékkel jelölve (forrás: saját szerkesztés, helyszínelés alapján)*

A területen egyes telkek esetében megfigyelhető, hogy olyan épületek is helyet kaptak, melyek nem szerepelnek a legfrissebb adatszolgáltatásban, ezért a vizsgálatok eredményei kis mértékben eltérhetnek a valóságtól.



**Területfelhasználás mozaikossága a területen, döntéselőkészítő anyag során vizsgált terület rózsaszínnel jelölve, módosítással érintett terület kézzel jelölve**  
(forrás: saját szerkesztés, önkormányzati adatszolgáltatás és helyszínelés alapján)

Ahogy a fenti ábra is mutatja, a területen nagyon mozaikosan van jelen a lakás rendeltetés, s nincsen olyan tömb, amiben lakások ne lennének megtalálhatók. Az üdülőházas területek egy része szállodaként, szállás épületként funkcionál, de egyes telkeken lakások is találhatók. A korábbi nagytelkes üdülőtelkeken továbbra is az üdülő, szálloda funkció az elsődleges - az Ifjúság sétányon és a Sport utcában található új beépítések kivételével.

A módosítással érintett terület vizsgálatából jól érzékelhető, hogy a telkek kialakítása és beépítése alapvetően egységes képet mutat. A telkek beálltának mondhatók, csak néhány esetben épült új épület 2023-óta. Elmondható azonban, hogy mozaikosan bár, de lakóházak egyre több ingatlanon megjelennek.

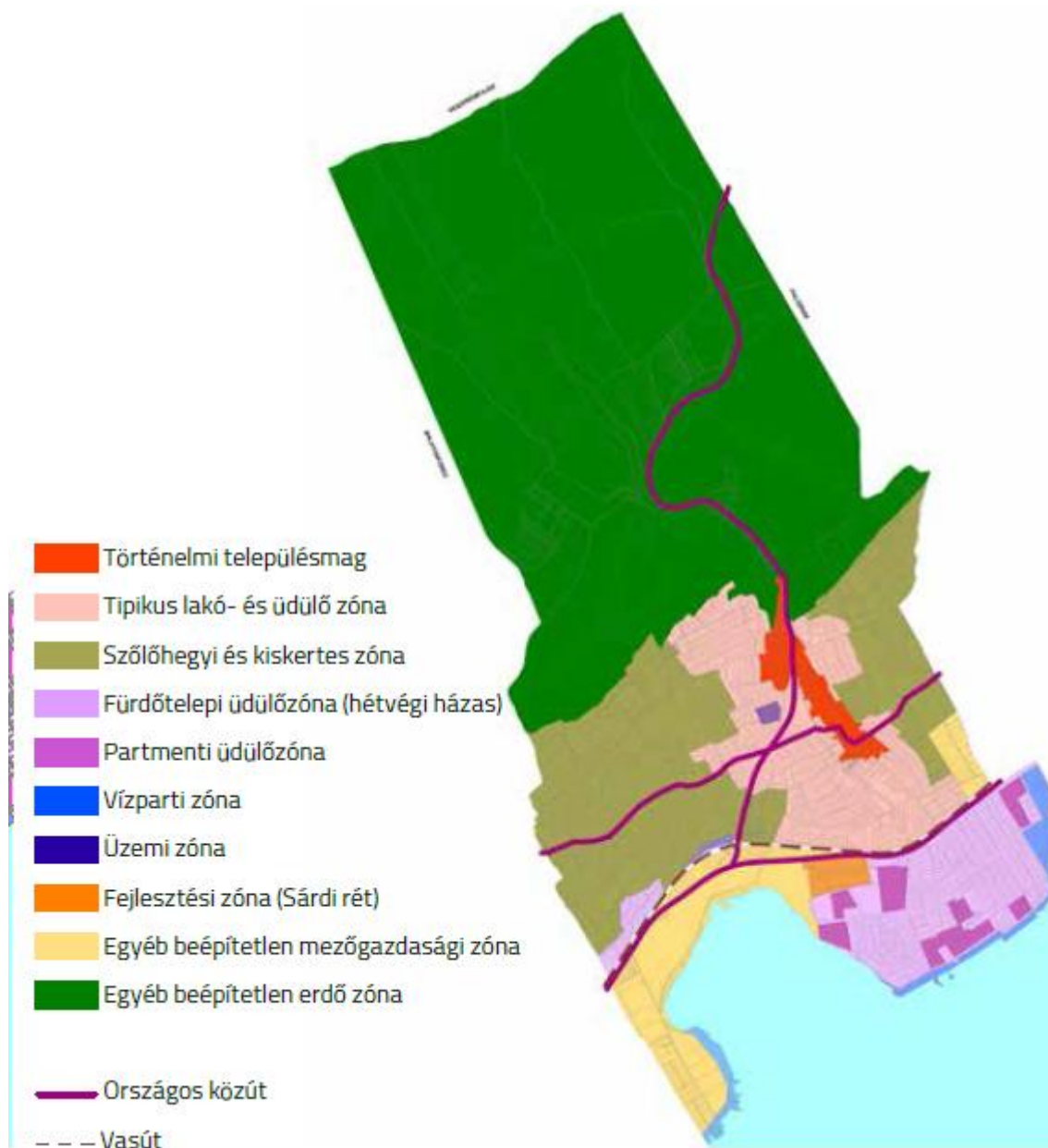
### 1.1.3.2. ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

A hatályos, 2017-ben elfogadott Településképi Arculati Kézikönyv (továbbiakban: TAK) a Fürdőtelep területén lévő üdülőterületeket három részre osztja: Fürdőtelepi üdülőzóna (hétfélig házas), Part menti üdülőzóna, illetve meghatározza a „Fejlesztési zóna (Sárdi-rét)”-t és a Vízparti zónát.<sup>3</sup>

A Sárdi-rét<sup>4</sup> területén fekvő „Fejlesztési zóna” jelenleg kisebb parcellákra osztott beépítetlen terület. A Vízparti zónába a 71. sz. főúttól délre eső belterület vízparti szakasza tartozik. Jellemzően kemping, strand és csónak-/hajókikötő területek, illetve az ezekhez kapcsolódó kiszolgáló épületek tartoznak a zónába.

<sup>3</sup> A 71. sz. főúttól északra eső belterület, melyet „Tipikus lakó- és üdülőzóna” kategóriába sorolja. A területen vegyesen vannak a lakó és az üdülőházak, de jellemzően lakóházas beépítés van jelen, üdülőházak kisebb arányban jelennek meg. Az épületekre a földszintes vagy földszint+emelet tömegalakítás jellemző, a tetők kialakítása nyereg, félnyereg vagy kontyolt. A szín- és anyaghasználatra a visszafogottság jellemző, a vakolt vagy köhomlokzatok jellemzően fehér vagy pasztell sárga árnyalatokban jelennek meg.

<sup>4</sup> A terület fejleszthetőségét jelentősen befolyásolja a tulajdonosi szerkezet.



*Településképi szempontból meghatározó területek lehatárolása (forrás: TAK)*

A Fürdőtelepi üdülőzóna kategória, vagy más néven, hétvégi házas területek teljesen lefedik a vizsgált területet. A területen az 1960-as és '70-es évektől kezdve indultak el igazán az építkezések, de egyes részek már az 1930-as években kiépültek. A hétvégi házas és a part menti üdülőterületekre is a szabadonálló beépítés jellemző, néhol megjelennek ikerházas kialakítások is. Szintszámok tekintetében a hétvégi házas területeken jellemzően földszintes vagy földszint+ emeletes kialakítások jelennek meg. Az épületek tetőformájának jellemző kialakítási módja a nyeregtető, félnyereg tető vagy a kontytető.

A területre egységes utcakép jellemző, mely az épületek azonos színpaletta használatának, kialakításának, illetve a kerítések és a növényzet egymáshoz hasonló megjelenítésének köszönhető. A hétvégi házas területekre általánosan elmondható, hogy a tervezett úthálózat keskeny, a közterületek többségén nincs járda.



*Sóstódomb utca (saját fotó)*



*Sóstói körút (saját fotó)*

A vizsgált terület melletti part menti üdülőterületek karaktere eltér a hétvégi házas beépítéstől, ezek az épületek egy része jellemzően régi, vállalati üdülők, de a délkeleti részen újabb építésű apartmanházak is megjelennek. Az itt épült épületek jellemzően többszintes, lapostetős kialakításúak.



*Örkény István sétány (saját fotó)*



*Árpád utca (saját fotó)*



*Kökorsó utca (saját fotó)*



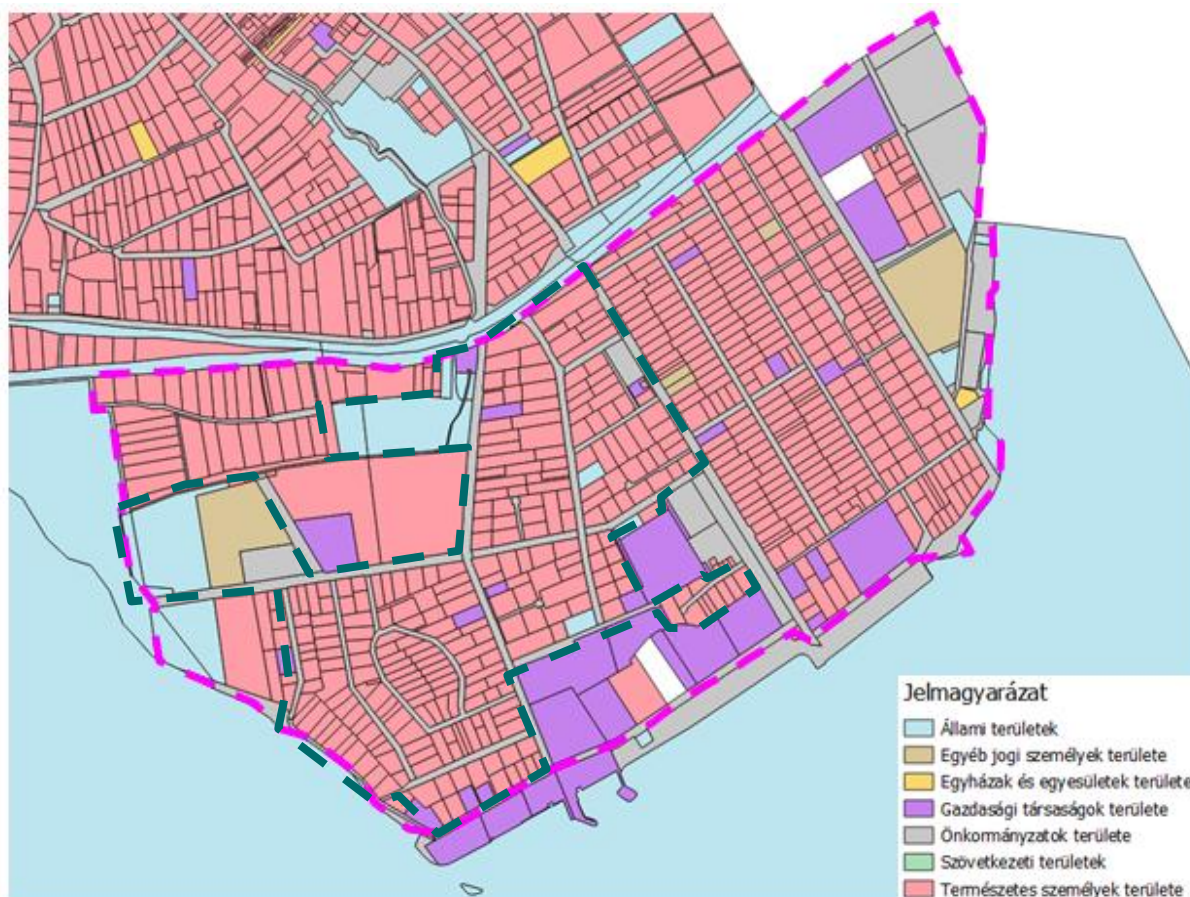
*Sport utca (saját fotó)*

A módosítással érintett terület a Fürdőtelepi üdülőzónában található, karakterükben a hétvégi házas épületek hasonlóak, de mindig az aktuális kor szellemében lettek kialakítva. A terület úthálózata keskeny, a parkolást legtöbb esetben telken belül kell megoldani. A módosítással érintett terület környezetében már nagyobb üdülőkomplexumok, társasház jellegű szállások is megjelennek.

#### 1.1.4. TULAJDONVISZONY VIZSGÁLAT

A lehatárolt területen belül jellemzően természetes személyek tulajdonában állnak az ingatlanok. Ide tartoznak a hétvégi házas területek, amelyek között csak néhol jelenik meg egy-egy más tulajdonviszonyban lévő telek. A part menti területeken, ahol a nagyobb üdülők és szállodák találhatóak, az ingatlanok valamilyen gazdasági társaság tulajdonába tartoznak.

A vizsgált terület nyugati és keleti részén jelennek meg állami területek, illetve egyéb jogi személyek területei.



*Vizsgált és a módosítással érintett terület és környezetének tulajdonviszony vizsgálata, döntéselőkészítő anyag során vizsgált terület rózsaszínnel jelölve, módosítással érintett terület kézzel jelölve (forrás: saját szerkesztés, Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása) alapján)*

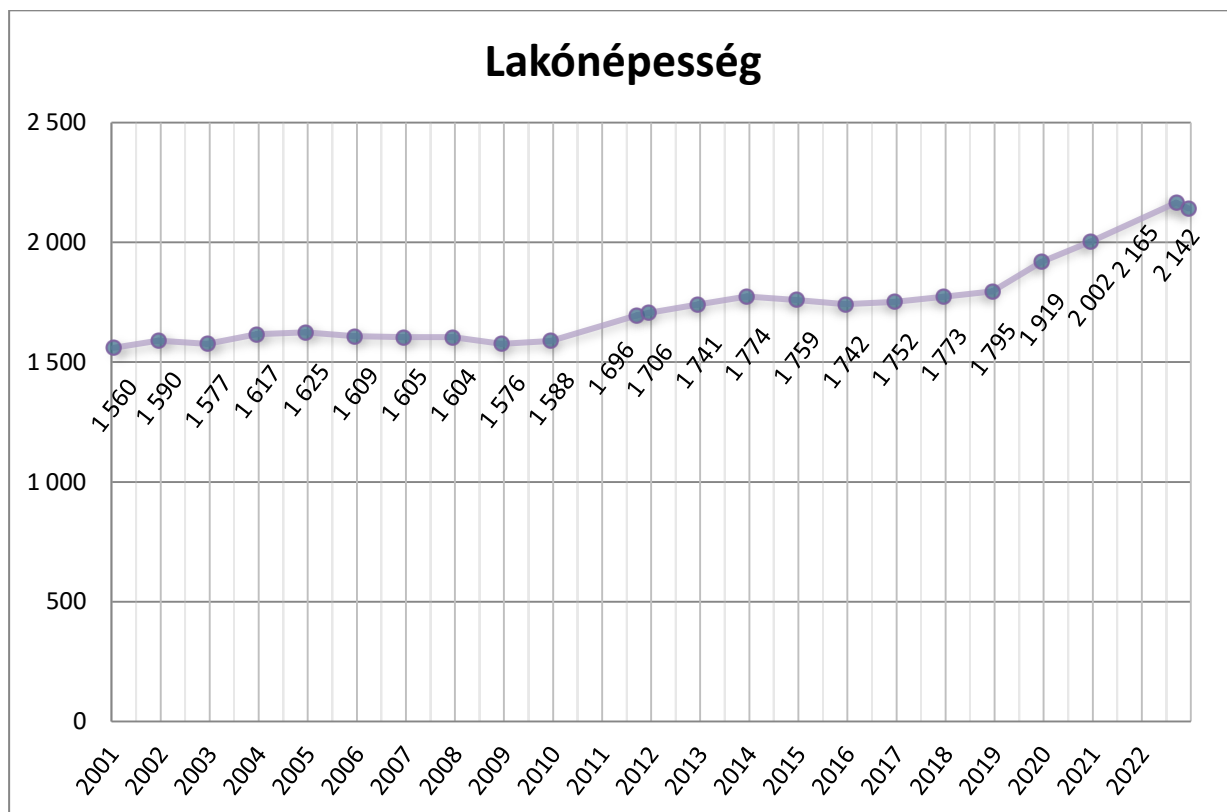
A tulajdonvizsgálat alapján látható, hogy a módosítással érintett területen nagyobb arányban természetes személyek tulajdonában állnak, csak egyes ingatlanok vannak állami, gazdasági társaságok, önkormányzati, vagy egyéb jogi személyek tulajdonában.

### 1.1.5. DEMOGRÁFIAI ÖSSZEFÜGGÉSEK ALAKULÁSA ELMÚLT 15 ÉVBEN

#### 1.1.5.1. LAKÓNÉPESSÉG

A 2022-es népszámlálás KSH adatai alapján Csopak lakónépessége az elmúlt 15 évben hullámzóan változott, de nem volt kirívóan nagy csökkenés vagy növekedés egészen 2019-ig, amikortól egy ugrásszerű növekedést tapasztalhatunk. 2019-ben a lakónépesség száma 1795 fő volt, ez a szám 2020-ra már 1919 fő, 2023-ban pedig 2142 fő lett. A népességszám alakulását befolyásolja a születések, valamint a halálozások száma, illetve, a településre vándorlók és az onnan elvándorlók aránya.

Vélhetően a 2019-ben bekövetkezett növekedés a Covid világjárvány egyik magyarországi hatása, amikor többen választották lakóhelyül a településen található ingatlanjukat.



*Lakónépesség alakulása Csopakon (KSH adatok alapján)*

A döntéselőkészítő dokumentációban vizsgált területen az önkormányzati adatszolgáltatás alapján összesen 275 fő lakik, ami a településen élők 12, 83%-t jelentik, s az alábbi eloszlással bírnak a közterületek vonatkozásában:

71.sz. főút és Balaton közötti utcák	Állandó lakosok száma 2024.09. 10-i állapot
Árpád utca	11
Balaton utca	20
Forrás utca	15
Füldő utca	26
Gyöngyvirág utca	9
Hársfa utca	19
Hóvirág utca	8
Ifjúság sétány	18
Kerekedi utca	10
Kőkorsó utca	17
Mandulavirág utca	19

71.sz. főút és Balaton közötti utcák	Állandó lakosok száma 2024.09.10-i állapot
Napsugár utca	6
Orgona utca 1	1
Örkény István sétány	10
Rozmaring utca	11
Rózsa utca	4
Sírály utca	3
Sóstódombi utca	16
Sóstói körút	15
Sport utca	21
Szépki látó utca	16

*Állandó lakosok száma a Fürdőtelepen, 2024. szeptember  
(forrás: Csopak Község Önkormányzata)*

#### 1.1.5.2. A LAKÁSOK SZÁMÁNAK ALAKULÁSA

Csopakon a legfrissebb adatok szerint 1136 darab lakás található. Az elmúlt 15 évre visszatekintve azt láthatjuk, hogy a lakások száma lassan növekedett, volt, hogy évekig stagnált. Nagyobb változást ebben az esetben is a 2019-es év hozott, amikor is 79 új lakást építettek, így 2020-ra a lakások száma már 982 darab volt. A következő években, egészen napjainkig folyamatosan növekedett ez az érték, 2023-ra összesen 1136 db lakás lett Csopak területén.

A 2022-es népszámlálás adatai alapján megtudhattuk, hogy a településen az 1129 lakás közül mindössze 854 lakás lakott, 275 pedig nem lakott lakás<sup>5</sup>.

	2001	2011	2022
Lakottság	697	891	1129
Lakott lakás	516	672	854
Nem lakott lakás	181	219	275

*Csopak lakások lakottsága (KSH adatok alapján)*

<sup>5</sup> A KSH meghatározása szerint a „nem lakott lakás” alatt az olyan lakások értendők, melyeket nem állandó lakhatásra használnak pl. nyaralók, turisztikai célra kiadott vagy irodaként használt lakások.



*Lakások számának alakulása Csopakon (KSH adatok alapján)*

Csopak lakott üdülőire vonatkozó adatokat a 2011-es és 2022-es népszámlálás adatszolgáltatásából tudhattunk meg, mely szerint a lakások és lakott üdülők száma 2011-ben még 891 darab volt, viszont 2022-re már 1129-re bővült. Ezekből a belterületi lakás és lakott üdülő 2011-ben 761 darab volt, 2022-ben pedig 1000 darab. Bérleti jogcímmel használt lakás, lakott üdülő 2011-ben összesen 16 darab volt a 891-ből, 2010 után épített lakás, lakott üdülő a 2022-es adatok szerint 150 darab volt.

Ezen kívül azt is láthatjuk, hogy bérleti jogcímmel használt lakás, lakott üdülő 2011-ben 16 darab volt, a jelenlegi állapotról sajnos nincs friss adat. 2022-es adatok szerint Csopakon 150 lakás, lakott üdülő van, amely 2010 után lett megépítve.

Csopak	2011	2022
<b>Lakás, lakott üdülő (db)</b>	891	1129
Belterületi lakás, lakott üdülő; összesen (db)	761	1000
Bérleti jogcímmel használt lakás, lakott üdülő (db)	16	-
2010 után épített lakás, lakott üdülő (db)	-	150

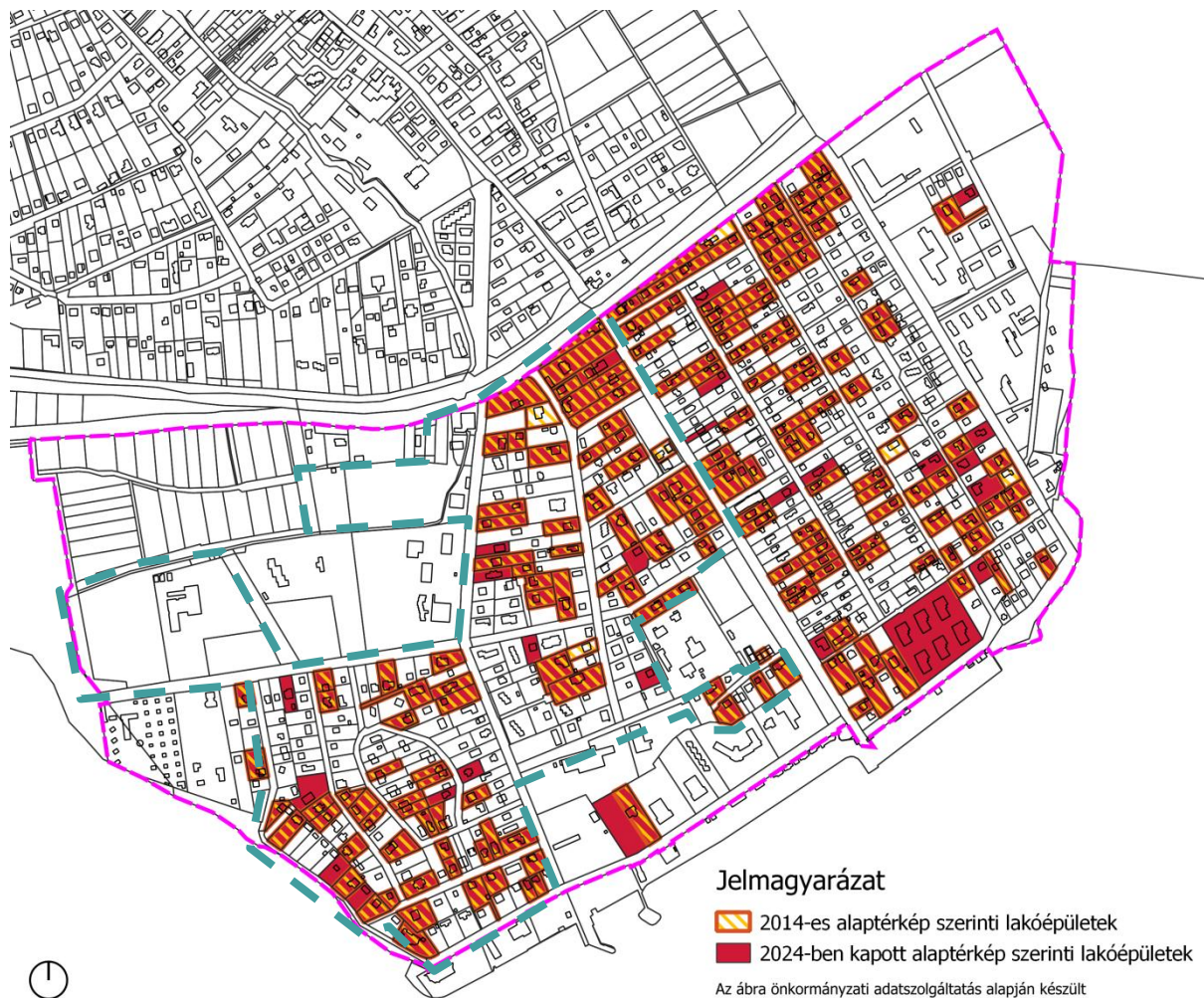
*Csopak lakásokra, lakott üdülőkire vonatkozó adatok (KSH adatok alapján)*

Ha a lakások számának alakulását, illetve a lakónépeesség alakulását egymás mellé tesszük, akkor egyértelmű korreláció figyelhető meg a kettő között, s a lakások száma is 2019-ben ugrott meg. A vizsgált területen az önkormányzati adatszolgáltatás alapján 1116 darab ingatlan található, melyből 282 darab lakóház vagy lakás, ami az ingatlanállomány 25,3%-a.

Lakóingatlan	lakóház	208	282	25,3%
	lakás	74		
Üdülőingatlan	hétvégi ház	316	796	71,3%
	üdülő	88		
	üdülőegység	354		
	üdülőépület	33		
	gazdasági épület	3		
	szálloda	1		
	szállás épület	1		

Egyéb ingatlan	sporttelep	2	38	3,4%
	gépkocsitároló terem	5		
	egyéb helyiség, wellnes	1		
	tároló	2		
	kazánház	1		
	közlekedő	1		
	egyéb helyiség	1		
	beépítetlen terület	24		
	beépített terület	1		
Összesen		1116		

*Ingtanok megoszlása a Fürdőtelepen, 2024. szeptember  
(forrás: Csopak Község Önkormányzata)*



*A 2014-es alaptérkép és a 2024-es adatszolgáltatás szerinti lakóházak elhelyezkedése a vizsgált és a módosítással érintett területen, döntéselőkészítő anyag során vizsgált terület rózsaszínnel jelölve, módosítással érintett terület világoskékkel jelölve*

*(forrás: saját szerkesztés, önkormányzati adatszolgáltatás)*

A településen az elmúlt 15 évben egymáshoz korrelálva növekedett a lakónépeség, illetve a lakások száma, amit az elmúlt 5 évben jelentősen befolyásolt más balatoni településhez hasonlóan a Covid járvány. A Fürdőtelepen lakik a település lakosságának 12,83%-a önkormányzati adatok alapján, a döntés-előkészítő dokumentációban vizsgálat alá vont terület épületállományának kb. 25,3%-ban. Jelenleg nincsen olyan tömb a módosítással érintett területen, ahol lakás vagy lakóház ne lenne megtalálható.

### 1.1.6. INTÉZMÉNYI ELLÁTÁS<sup>6</sup>

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§-a sorolja fel az önkormányzat által kötelezően ellátandó feladatokat, ezek az ún. közfeladatok. Ide értendő többek az egészségügyi alapellátás; óvodai ellátás; szociális szolgáltatások és ellátások is. Ezekre a kötelezően ellátandó feladatokra az önkormányzatokat Magyarország éves központi költségvetése alapján feladatalapú támogatás illeti meg. Támogatást az állandó bejelentett lakosok után kap az önkormányzat.

Amennyiben ezeket az ellátásokat, szolgáltatásokat önmaga nem képes biztosítani az Önkormányzat helyben, akkor azok megszervezéséről köteles gondoskodni. Az önkormányzatokat minden esetben területi ellátási kötelezettség terheli, vagyis akik a közigazgatási területünkön laknak, azoknak az ellátásáról kötelesek vagyunk gondoskodni, legyen szó háziorvosi ellátásról, nevelés-oktatásról vagy szociális ellátásról. Jelenleg az alábbi intézmények látják el a feladatokat:

- óvodai nevelés: Mandulavirág Óvoda átlagos 60 fővel, Alapító Okirat szerint 90 fő fogadható.
- szociális ellátás:
  - szociális étkeztetés, segélyezés területén nincs létszámkorlát.
  - házi segítségnyújtás, támogató szolgálat, jelzőrendszeres házi segítségnyújtás, család- és gyermekvédelmi ellátásokat a Balatonfüredi Szociális Alapszolgáltatási Központ biztosítja a közigazgatási területünkön megállapodás szerint.
- iskolai oktatás: helyben a Csupaki Református Általános Iskola mellett a Balatonfüredi Radnóti Miklós Általános Iskola, valamint a Balatonfüredi Eötvös Lóránd Általános Iskola biztosít kötelező felvételt a csopaki lakosú gyermekeknek. A Csupaki Református Általános Iskolában jelentős fejlesztés zajlott az elmúlt időszakban.<sup>7</sup>
- házi orvos/védőnő: területi ellátási kötelezettség van, helyben biztosított mindkettő. (Ugyanakkor szabad házi orvos választás is van)
- bölcsőde: Fecskefészek Bölcsőde helyben, illetve a szülőt megilleti a választás joga, más településen is elhelyezheti gyermekét, ha van szabad kapacitás. Ez elsősorban azoknak előny, akik nem Csupakon dolgoznak helyben, hanem pl. Veszprémben vagy Balatonfüreden.

Fentiek alapján a települési intézmények részben megfelelő tartalékokkal rendelkeznek, hogy további lakások kialakulása esetén az igényeket ki tudja elégíteni, vagy szükség esetén - a jogszabályban meghatározottak alapján - az Önkormányzat a jövőben megtervezi a megfelelő ellátás biztosítását, amihez részben központi forrásokat kap.

---

<sup>6</sup> Önkormányzati adatszolgáltatás alapján.

<sup>7</sup> Az első ütemben elkészült az épület szerkezetének teljes megerősítése, az emelet ráépítése, az új tető kialakítása, és egy új lépcsőház megépítése. A második ütemben helyére kerültek a nyílászárók, üvegfelületek, burkolatok. A fűtés és villamos hálózat teljesen megújult, korszerű hőszivattyú került beépítésre, valamint megvalósult a radiátorok cseréje is. Az emeleten két tanterem, egy természettudományi szaktanterem korszerű laborfelszerelésekkel, két iroda, tárgyaló, mosdók, pihenőszoba kerültek kialakításra. Az alsó szinten elkészült egy 100 fő befogadására alkalmas színházterem, új tanári szoba, iroda, fejlesztő terem. A régi tantermeket teljes körűen felújították. Az udvar átépítése során 300 négyzetméter burkolat és egy árnyékoló terasz is épült. A homlokzat megújult, és egy különleges, új főbejárattal bővült az intézmény. A felújítás által az intézmény területe közel 700 m<sup>2</sup>-el növekedett.

## 1.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Csopak hatályos településrendezési eszközei (továbbiakban: TRE) 2015-ben kerültek jóváhagyásra és azóta több alkalommal kerültek módosításra.

- 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)

A módosítással érintett területeket a hatályos településrendezési eszközök több különböző területfelhasználási egységbe, építési övezetbe és övezetbe sorolják, melyek az alábbiak:

- Településközpont terület
- Üdülőházas terület
- Hétfégi házas terület
- Különleges terület- honvédelmi terület

### Településközpont terület

A Településközpont terület, Vt jellel jelölt építési övezet, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre. Településközpont terület építési övezetre a hatályos Helyi Építési Szabályzat 46.§ fogalmaz meg előírásokat.

A módosítással érintett területen négy különböző településközpont vegyes terület található, ezek:

- Vt1 és Vt2 építési övezetben több, szigetszerűen álló terület található: Vigmolnár csárda területe, a játszótértől délre álló telkek, ahol korábban vendéglátó működött, a Buborék Csopak telke a Fürdő utca és Napsugár utca kereszteződésében, illetve a Gyöngyvirág utcában található kistelkes beépítés. Vt1 és Vt2 építési övezet telkein több épület is elhelyezhető, ha legalább az egyik nem lakó rendeltetést tartalmaz. Vt2 építési övezet telkein állattartó épület nem helyezhető el.
- Vt4 építési övezetben található a Forrás utcától északra, a kertmozitól keletre található nagy telkek. Vt4 építési övezet telkein több épület is elhelyezhető, az épületek legfeljebb kétszintesek lehetnek.

A településközpont területekre vonatkozó előírásokat a következő táblázat foglalja össze:

	Építési övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható telkek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telkek legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség legnagyobb megengedett mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti építés mértéke (%)
1.	Vt1	O/K	500	16	40	5,0	40	40
2.	Vt2	O	800	18	40	5,0	30	40
3.	Vt3	O	800	18	20	5,0	60	20
4.	Vt4	SZ	2000	25	20	6,5	60	20

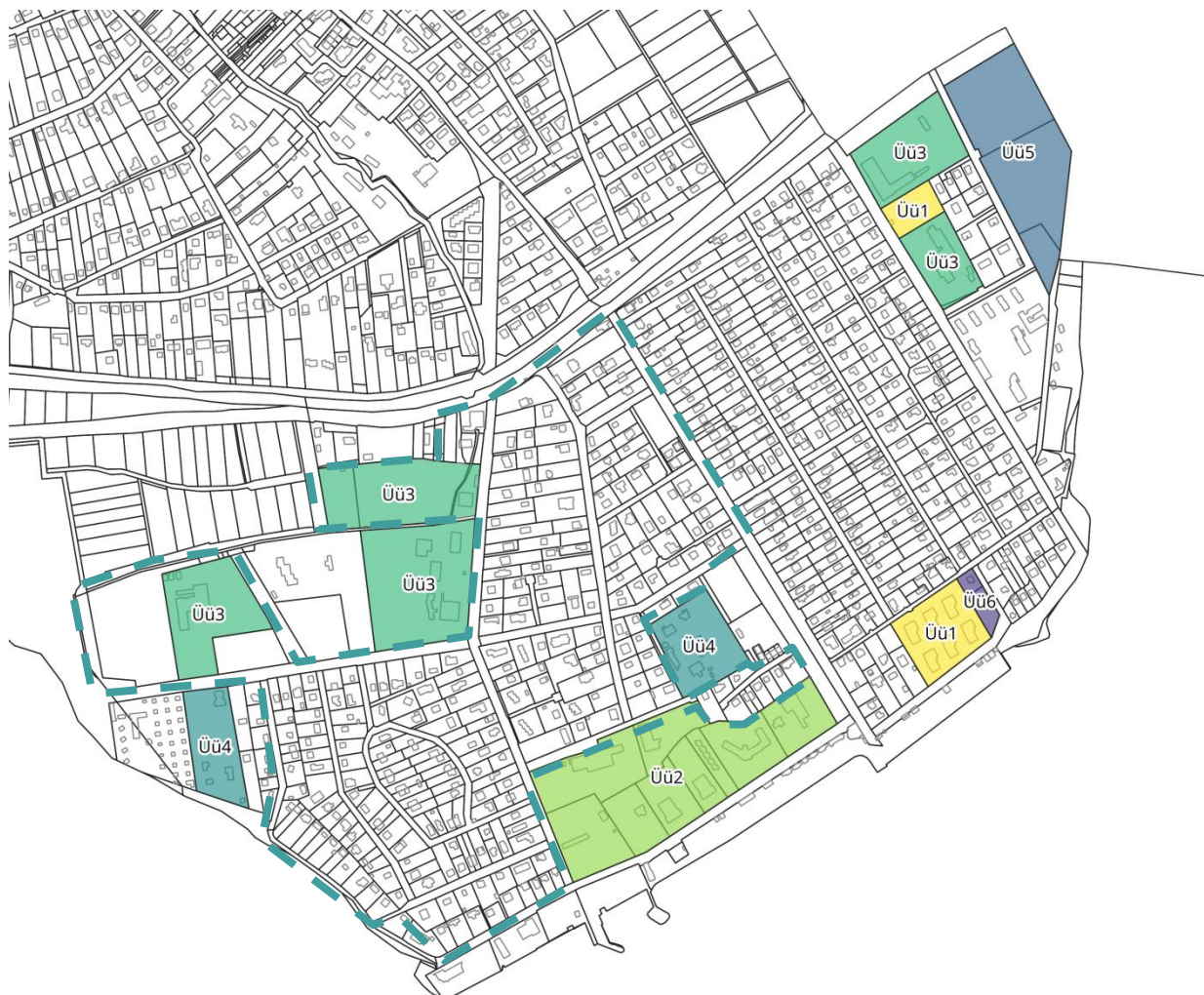
### Üdülőházas terület

Üdülőházas terület Üü jellel jelölt építési övezetre a hatályos Helyi Építési Szabályzat 50.§ fogalmaz meg előírásokat, mely szerint az övezet olyan üdülő rendeltetésű épületek, üdülőtáborok és kempingek elhelyezésére szolgál, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk és felszereltségük, illetve infrastrukturális ellátottságuk alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmasak. Üdülőházas területek a vizsgált terület nyugati és déli részén jellemzőek.

Üdülőházas terület építési övezet telkein az elhelyezhető épületeket az 50.§ (2) határozza meg. Az építési övezet telkei csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be. Az üdülőházas területeket a korábbi településrendezési eszközökkel összhangban egyedileg szabályozza a HÉSZ, illeszkedve a meglévő beépítésekhez. A HÉSZ 2015-ben történő elfogadása óta kisebb módosítások érintették az üdülőházas területeket, melyeket jellemzően fejlesztések indukáltak, így

ezenek az ingatlanokon a beépítések is megtörténtek:

- A 2019. december 12-től hatályos 25/2019. (XI.27.) önkormányzati rendelet 8.§-a szerint, Üü1, Üü1\* építési övezet telkein elhelyezhető épület legfeljebb 70 %-ban lakó rendeltetési egység is kialakítható. Üü1 övezet a vizsgált terület délkeleti és keleti részén található meg.
- Üü5 építési övezet építési jogot kapott a 12/2019. (V.23.) önkormányzati rendelet 3.§-a alapján., ahol az építési hely, illetve az épületek száma került meghatározásra.
- Üü6 építési övezet jött létre az Ifjúság sétányon az Üü1 építési övezet mellett, így településképi szempontból egységes utcakép megvalósítása zajlik a területen.



Csopak üdülő övezeteinek elhelyezkedése (forrás: saját szerkesztés, a hatályos Szabályozási tervlap alapján)

Az üdülőházas területekre vonatkozó előírásokat a következő táblázat foglalja össze:

	Építési övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség legnagyobb megengedett mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti építés mértéke (%)
1.	Üü1, Üü1*	SZ	10 000	80	30	13,0	50	30
2.	Üü2	SZ	10 000	80	30	13,0	40	30
3.	Üü3	SZ	10 000	80	20	13,0	50	20
4.	Üü4	SZ	5000	40	15	7,5	50	15
5.	Üü5	SZ	5000	50	20	7,5	60	20
6.	Üü6	SZ	800	18	30	9,0	50	30

**Hétvégiházás terület**

Hétvégiházás terület Üh jellel jelölt építési övezetre a hatályos HÉSZ 51.§ fogalmaz meg előírásokat, mely szerint az övezet telkein belül legfeljebb két üdülőegységet magába foglaló üdülőépület elhelyezése lehetséges.

A hétvégiházás terület építési övezet telkein elhelyezhető üdülő, kereskedelmi, szolgáltató és szállás jellegű rendeltetést tartalmazó épület. Az építési övezet telkei csak teljes közművesítettséggel rendelkező állása esetén építhetők be.

A módosítással érintett területen jellemzőek az Üh2 jellel jelölt hétvégiházás területek, mely építési övezeten belül kizárólag egy épület helyezhető el, újonnan legfeljebb két üdülő rendeltetésű egység helyezhető el. Amennyiben az építési telken kettőnél több rendeltetési egység helyezkedik el, úgy a meglévő egységek rendeltetése módosítható, viszont új rendeltetési egység nem helyezhető el.

A hétvégiházás területekre vonatkozó előírásokat a következő táblázat foglalja össze:

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

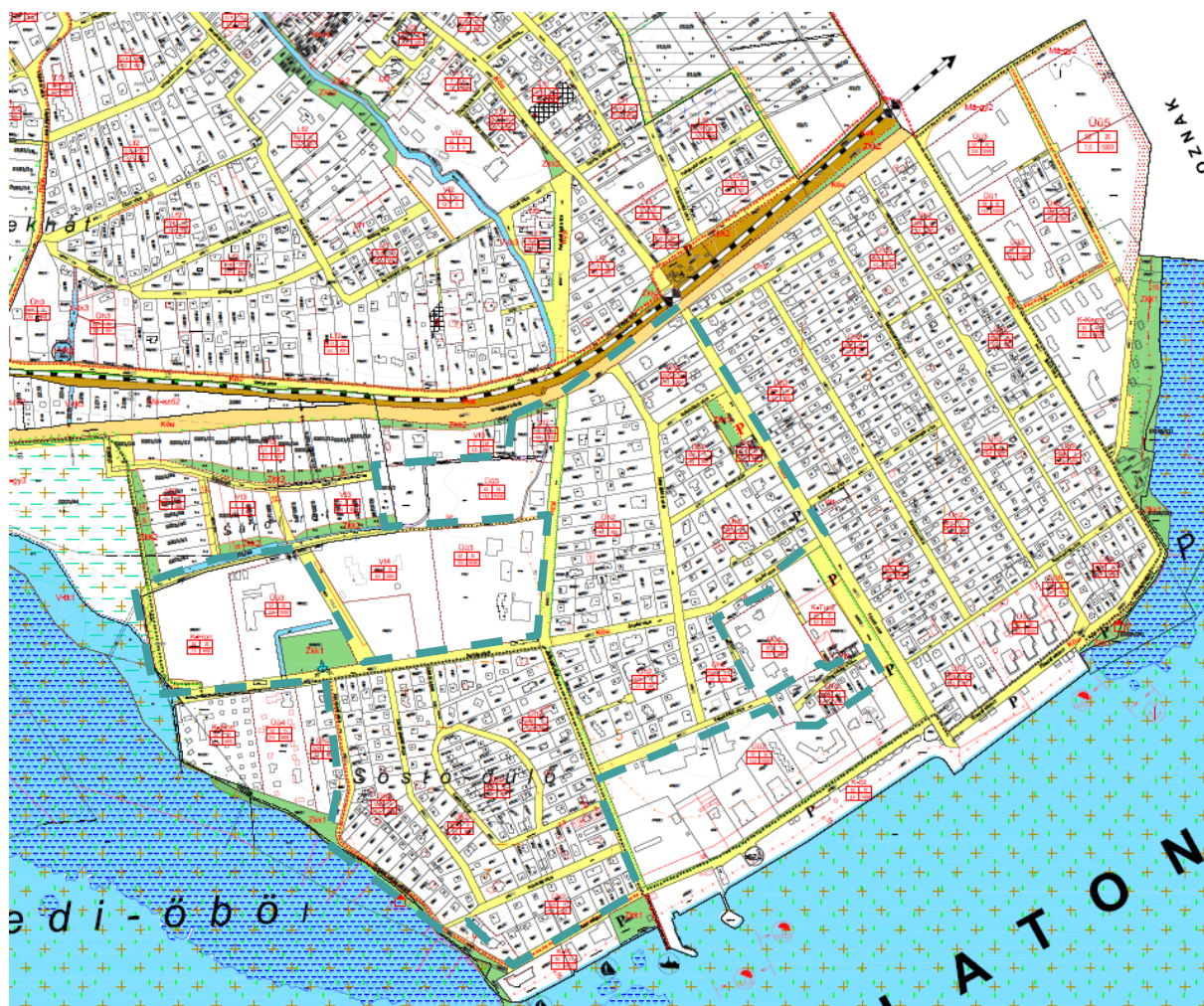
**Különleges terület- honvédelmi terület**

Különleges terület-honvédelmi terület a vizsgált terület nyugati részén helyezkedik el. Az övezetre vonatkozó előírásokat a hatályos HÉSZ 60.§ fogalmazza meg, mely szerint az övezet honvédelmi tevékenységekhez kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál.

	Építési övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség legnagyobb megengedett mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti építés mértéke (%)
3.	K-Hon	SZ	4500	40	20	7,5	50	20



Hatályos településszerkezeti terv kivágat



*Hatályos szabályozási tervlap kivágat*

A TSZT és SZT övezeti lehatárolása a módosítással érintett területre megegyezik.

## 2. FEJLESZTÉSI CÉL - SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

### 2.1. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A településrendezési eszközök módosítása során a módosítással érintett területek vonatkozásában az alábbi változásokkal számolt a terv:

A területen lévő hétvégházas és üdülőházas ingatlanok nagy részét a tulajdonosok hosszú ideje állandó lakóhelyül hasznosítják, ahogyan ez a döntés-előkészítő dokumentáció alapján bemutatott 1. fejezetben is bemutatásra került. Ettől függetlenül, a területre nem jellemző a túlépítés, meg tudott maradni az alacsonyabb beépítettség és magasabb zöldfelületi arány, ami az ezen övezetek szabályozását is jellemzi. Az Önkormányzat, a lakosok támogatása érdekében, szeretné lehetővé tenni a módosítással érintett területen a lakó funkció elhelyezhetőségét, viszont további beépíthetőség növelési jogokkal nem ruházná fel az ingatlanokat. Így a területen megmaradhatna a szellős, Fürdőtelepre jellemző településkép. A hétvégházas és üdülőházas területeken a lakó rendeltetést lehetővé tevő szabályozás érdekében a meglévő paraméterekkel megegyező új, „csillagos” építési övezetek és új, a korábbi beépítési paramétereket megtartó övezetek kerülnek meghatározásra, ahol a lakó funkció elhelyezését további szabályokhoz kötötten teszi lehetővé a HÉSZ tervezete.

- A módosítással érintett területen szabályozni kívánt Üü3\* üdülőházas területeken a HÉSZ meg kívánja engedni feltételek mellett a lakó rendeltetést.
- A módosítással érintett területen szabályozni kívánt Üü7 és Üü8 üdülőházas területen a HÉSZ feltételek mellett meg kívánja engedni a lakó rendeltetést.
- A módosítással érintett területen található hétvégházas területen (Üh2\* építési övezet) a HÉSZ meg kívánja engedni feltételek mellett a lakó rendeltetést: elhelyezhető rendeltetések száma: minden teljes 400 m<sup>2</sup> telekhányad után egy rendeltetési egység, de legfeljebb két rendeltetési egység alakítható ki. (A kialakult teleknagyságok figyelembevételével vélhetően a Fürdő utcától keletre fekvő területeken alakulhat ki lakó rendeltetés feltételeit teljesítő ingatlan.)
- A meglévő üdülőépületek lakóépületté minősítésénél (rendeltetésváltás esetén) a hatályos építésügyi szabályoknak való megfelelést igazolni kell.
- A hétvégházas és üdülőházas területeken a lakó rendeltetés biztosításához OTÉK alóli felmentést kér az Önkormányzat.
- Az új üdülőházas területeken a HÉSZ szabályozni kívánja az épületek kialakítása esetén a maximális színtszámot.

A módosítással érintett területen található Üh építési övezetben lévő telkek területei 123 m<sup>2</sup> és 3175 m<sup>2</sup> között váltakoznak. Az ingatlanok ~46%-a (119 telek) haladja meg a 800 m<sup>2</sup> telekterületet, 600-800 m<sup>2</sup> közötti a telkek 35%-a (90 telek).



*800 m<sup>2</sup> területet meghaladó Üh építési övezetben lévő telkek, a módosítással érintett területen belül (forrás: saját szerkesztés)*

A különböző területfelhasználásokba, így különböző építési övezetekbe sorolt Patakpart területe (716, 717, 719, 720, 721, 726/2 és 729 hrsz.) - a területen található Séd-patak medrének rendezésével - a fejlesztések megvalósítása érdekében 2 építési övezetbe kerülnek besorolásra:

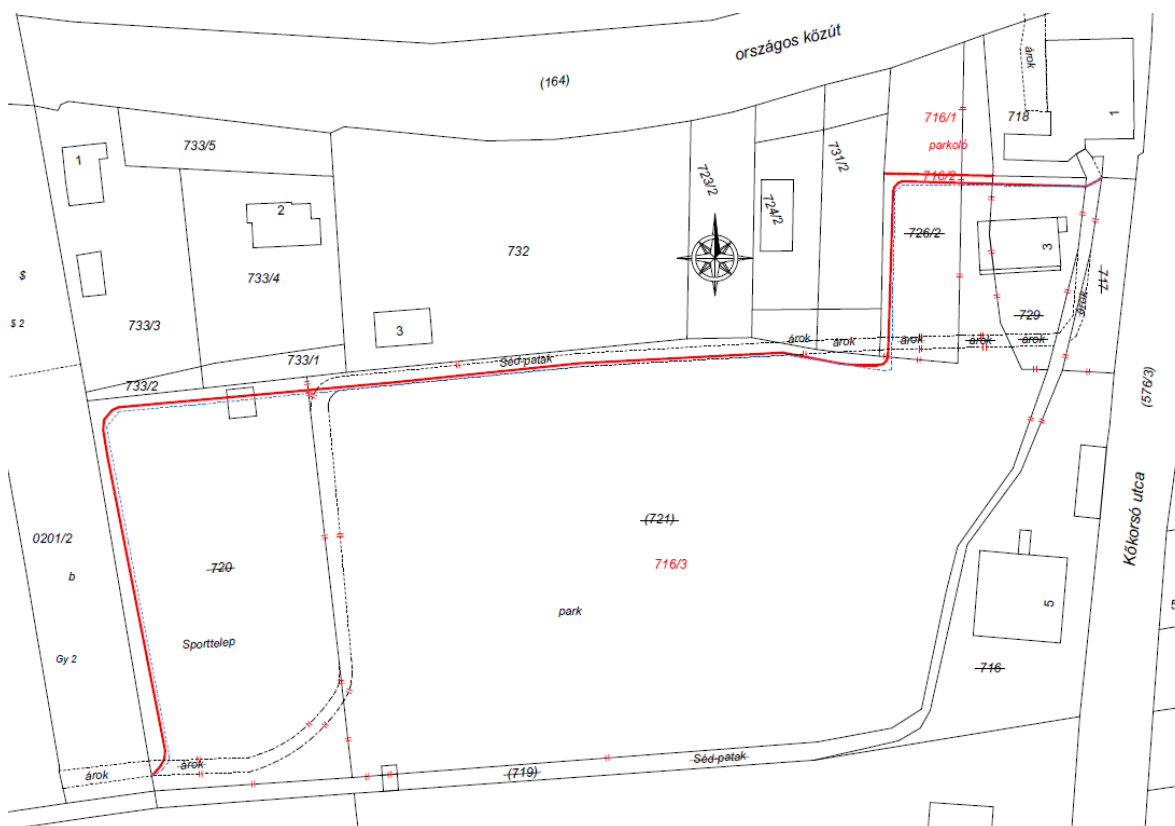
- A patak és a 71. sz. főút közötti terület Vt2 építési övezetbe kerül, a paktól délre található területek Üü3 építési övezetbe kerülnek.
- A 721 és 712 hrsz.-ú ingatlan között szabályozott, nem megvalósított gyalogút továbbiakban törlésre kerül, mert más közterületi kapcsolatok szolgálják a jövőben az ún. Sárdi-rét feltárását. (A Sárdi-rét területe nem része jelen tervezési programnak.)
- A telekújraosztást követően, a fejlesztő lakópark kialakítását tervezi, melyben az épületeken belül 14-18 lakás kapna helyet. A fejlesztő terveinek egy lehetséges változatát az alábbi beépítési terv szemlélteti.
- Az ingatlanokon áthaladó Séd-patak - mely közműsávként jelölt - nyomvonala a TRT tervlapjain ábrázoltakhoz képest módosul, ezért ennek korrekciója szintén szükségessé válik.
- A jelenleg Vt övezetben lévő 726/2 729 és 717 hrsz.-ú ingatlanok Üü övezeti besorolást kapnak.
- A 716, 717, 719, 720, 721, 726/2 és 729 hrsz.-ú ingatlanok tervezett megosztását, illetve a patak kialakítását az alábbi helyszínrajz szemlélteti.

A véleményezési szakasz során beérkezett államigazgatási és partneri észrevételek, illetve a tulajdonosok nyilatkozatai alapján a szabályozási koncepció további javaslatokat tartalmaz:

- földszintesnél magasabb épülettömeg szabályozása;
- a rendeltetési egységek számának, így a lakásszám korlátozása: a település lakóterületeihez hasonlóan a telekhányadhoz kötött módon, vagy a lakásnagyság korlátozása;
- a szintszám, s ennek részeként a legfelső szint beépíthetőségének a meghatározása.



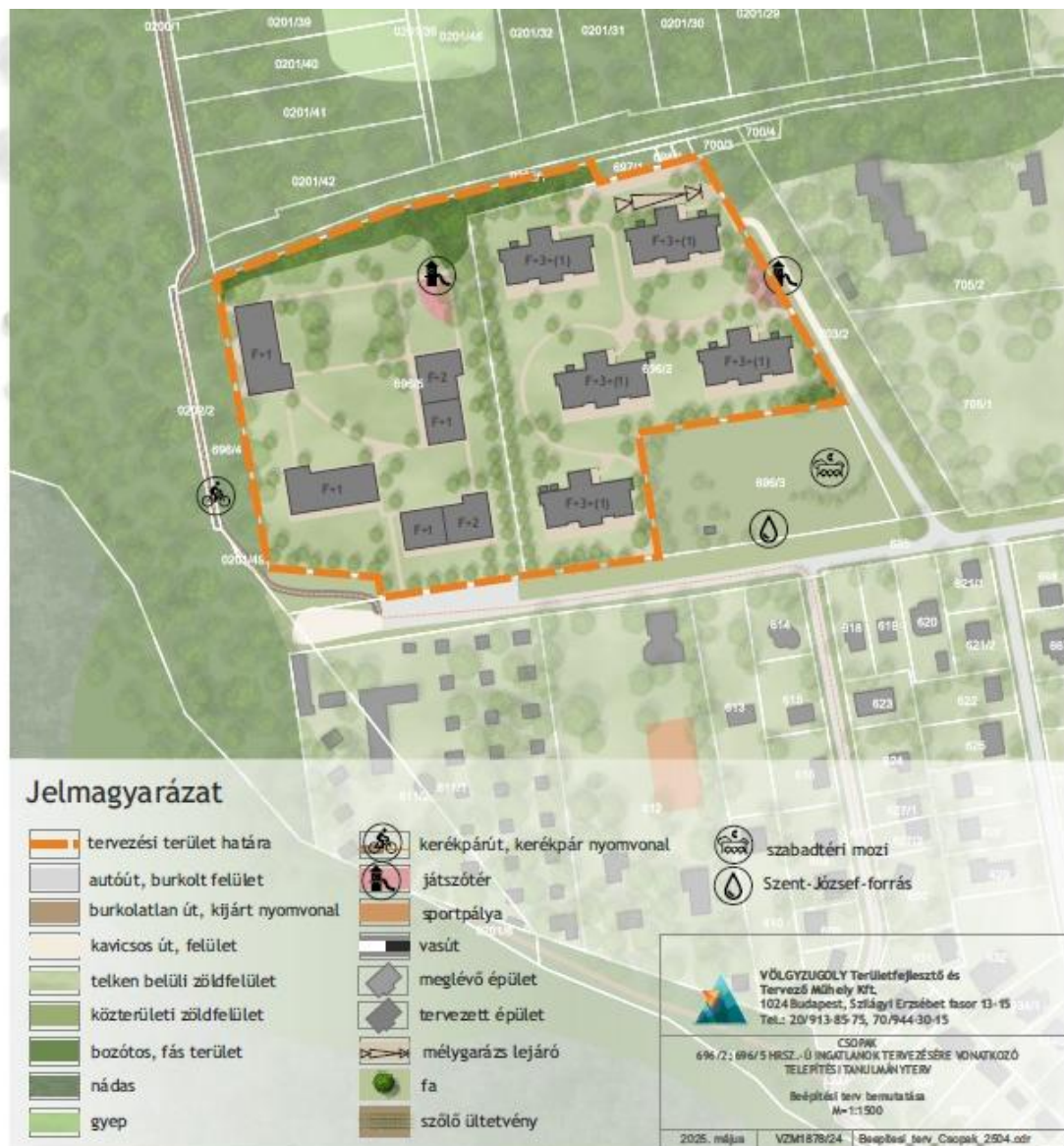
720; 721; 726/2 hrsz-ú ingatlanok lehetséges beépítése (forrás: fejlesztő)



Séd-patak medrének módosítási javaslata (forrás: fejlesztő)

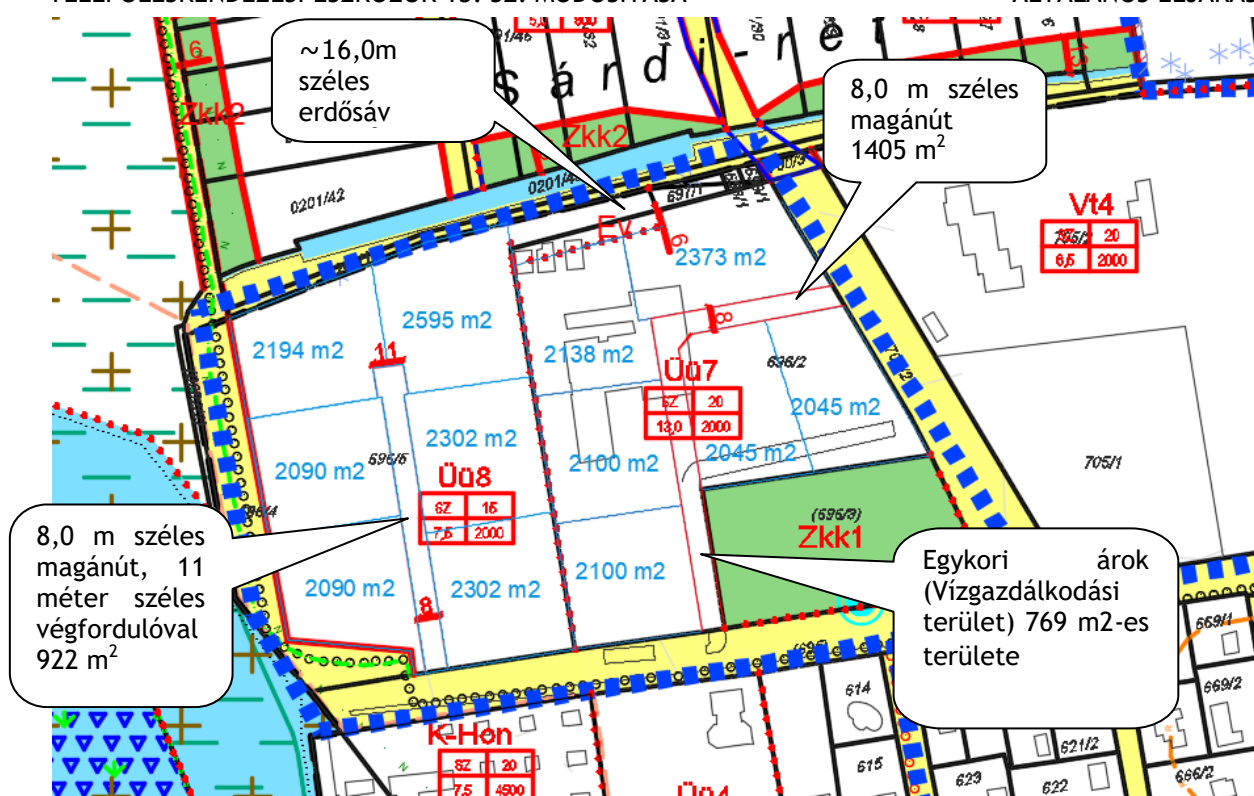


- A 696/5 hrsz-ú ingatlan fejlesztési céljaink egy, a hatályos TRE-ben még nem szereplő, Üü8 építési övezet felelne meg, ami a terület környezetében található Üü4 építési övezettől kizárólag a telekalakítás vonatkozásában tér el, illetve további előírásokat tartalmaz például a gépjárművek elhelyezésére, a telekalakításra, az épülettömegekre vonatkozóan.
- A 696/5 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában építészeti koncepció még nem áll rendelkezésre, azonban a telepítési tanulmánytervhez egy beépítési terv is készült.



Beépítési terv javaslat (forrás: Telepítési tanulmányterv)

- Az Üü7 és Üü8 építési övezetre javasolt telekalakítási szabályok lehetőséget teremtenek a terület feltárására magánúttal. A két telek esetében bemutatásra kerül alábbiakban egy lehetséges telekosztás, melyek 8 méter széles magánút segítségével közelíthetőek meg. A 696/5 hrsz-ú ingatlanon jelzett magánút 11 X 11 méteres végfordulóban végződik. Mindkét ingatlanon minimum 2000 m<sup>2</sup> nagyságú telkek alakíthatóak ki a javasolt szabályozás szerint, így a telkeken 6-6 javasolt telek kerül felrajzolásra. A fejlesztések ütemezhetősége miatt kerül az Üü7 és Üü8 építési övezet esetében 2000 m<sup>2</sup>-ben meghatározásra a kialakítható telek legkisebb területe. A terület feltárásához elengedhetetlen a legalább 8 m széles magánút, ezért nincsen lehetőség egyik érintett ingatlan esetében sem 6 darabnál több építési telek kialakítására. A 185/2025. (VII.30.) ÖKT. sz. határozattal összhangban a HÉSZ tervezete korlátozza a 2500 m<sup>2</sup>-nél kisebb telek esetében 7,5 m-ben az épületmagasságot. (A 13 m-es megengedett legnagyobb épületmagasság az Üü7 építési övezet - „kisparcellás” - telkein nem lenne kialakítható az építési hely miatt.)



## 2.2. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ MÓDOSÍTÁSA

A véleményezési szakasz során beérkezett államigazgatási és partneri észrevételek alapján a szabályozási koncepció további javaslatokat tartalmaz:

Az eredeti szabályozási koncepció Üü3\* építési övezet esetén 2200 m<sup>2</sup> telekterület után, Üü7 és Üü8 építési övezet esetében 2000 m<sup>2</sup> telekterület után legfeljebb 1 - fő rendeltetést tartalmazó - épülettömeg elhelyezését engedte terepszint felett. A szabályozási koncepció célja az volt, hogy ha terepszint alatt összekötésre is kerülnek az épületek, akkor is a terepszint feletti épülettömeg korlátozható legyen. Településképi szempontból azonban fontos lett, hogy az épülettömegek megformálására további szabályok kerüljenek megfogalmazásra. Az új Üü3\*, Üü7 és Üü8 építési övezetek esetében szigorításra kerül, hogy 2200 m<sup>2</sup>, illetve 2000 m<sup>2</sup> telekterület után legfeljebb 1 földszintnél magasabb épülettömeg legyen elhelyezhető.

Mivel mind az Üü3\*, mind az Üü7 üdülőhasznos építési övezetben várhatóak új épületek megjelenései, a településképi védelmének érdekében fontos szigorúan szabályozni az épületek kialakítható szintszámait. A HÉSZ tervezet az Üü3\* esetében három módon kívánja szabályozni az épületek magasságát: az épület megengedett legnagyobb épületmagassága 11,5 m a Kókorsó utca melletti közterület határától számított 50 m-es telekmélységben; az épület legfeljebb földszint + 4 szintes lehet a létesített beépítettség 40%-án, és legfeljebb földszint + 3 szintes lehet létesített beépítettség 60%-án. Az Üü7 üdülőhasznos építési övezet esetében szintén maximum földszint + 4 szintes épületek alakíthatóak majd ki, azzal a kikötéssel, hogy földszint + 2 szint felett az épület záró szintje csak az épület bruttó alapterületnek 40%-ában lesz beépíthető.

Az Üü3\* és Üü7 építési övezetek nagy fejlesztési területnek tekinthetők, ezért a rendeltetési egységek számát vagy kialakításának módját kívánja korlátozni a település. Üü7 építési övezet esetén a telkek minden teljes 250 m<sup>2</sup> telekterületrésze után egy rendeltetési egység elhelyezésére tesz javaslatot a HÉSZ. Üü3\* építési övezetben 60 m<sup>2</sup>-nél kisebb lakó rendeltetés nem lesz kialakítható. A fenti szabályok közvetetten hatnak az épülettömegek formálására.

A hatályos Üü3\* építési övezet paramétereinek a kismértékű módosítására tesz javaslatot a HÉSZ tervezete a Fejlesztővel folytaott egyeztetések alapján.

	A	B	C	D	E	F	G	H
	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti építés mértéke (%)
3	Üü3	SZ	10 000	80	20	13,0	50	20
9	Üü3*	SZ	10 000	80	25	13,0	50	25

### 2.3. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓNAK VALÓ MEGFELELÉS

Csopak Településfejlesztési koncepciója a 48/2015 (II.12.) Ökt. Sz. határozatának melléklete, melyet a településrendezési eszközök felülvizsgálatakor készített a település. A dokumentum alapján, Csapok jövőképe a következőképp fogalmazható meg:

**“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 jövőkép megalkotása 5 fő elv mentén került meghatározásra, melyek:

- Természeti környezet: A természeti környezet megőrzése, a környezettudatos és fenntartható gondolkodásmód átadása a jövő generációinak kiemelt feladat. A jövőben éppen ezért a táji adottságokra alapuló, ám azok védelmét szem előtt tartó fejlesztéseket kell preferálni úgy, hogy a beavatkozás eredményeinek környezeti fenntarthatósága is biztosítható legyen.
- Egész évben Csapok: A település kiváló adottságokkal, s ebből kifolyólag nagy turisztikai potenciállal rendelkezik. A meglévő adottságok kihasználása révén törekedni kell arra, hogy Csapok turisztikai szezonja ne csupán a nyári hónapokra korlátozódjon, hanem kiterjedt kínálattal, a turisztikai infrastruktúra fejlesztésével egész évben biztosítani tudja a színvonalas szolgáltatásokat a látogatók számára.
- Minőség minden szinten: Fontos, hogy a faluban megjelenjen a minőség, mely a települési alapszolgáltatásoktól a kiemelt turisztikai beruházásokig minden szinten jelen van.
- Városi szintű ellátás, falusi hangulat: A természet közelsége - Balaton, szőlőhegyek -, a csendes, nyugodt környezet egyaránt falusi értékeket közvetít, melyek megőrzése a jövőben is kulcsfontosságú, ezzel párhuzamosan azonban növelni kell a helyben elérhető szolgáltatások számát és javítani az ellátás színvonalát.
- Családok és fiatalok: A helyi illetve helyben letelepedni kívánó fiatalok és gyermekes családok száma, a fiatalabb korosztályok aránya növekszik. Fontos azonban, hogy a helyi szolgáltatások, helyi ellátás, az épített környezet is vonzó legyen a fiatalok és a családok számára, a tervezett fejlesztéseknél végig kell gondolni, hogy mely intézkedések szolgálják leginkább, hogy Csapok „családbarát” település maradjon.

A dokumentum 3.3. Települési környezet fejlesztése fejezete foglalkozik a község épített környezetének fejlesztésével. Itt leírja, hogy Csapok számos országos műemléki védelem alatt álló épülettel rendelkezik, melyek különböző funkciókkal rendelkeznek. Ezek esetében fontos az épületek állagmegóvása mellett, az aktív hasznosításuk is. Leírja azt is, hogy szigorú és tudatos szabályzással kell megjelölni a beépíthető területeket, illetve, hogy ezen területeken milyen funkciójú, tömegű és stílusú épületek alakíthatók ki. Így megtarthatóvá válik az egységes településképp, valamint a balatonfelvidéki építészet hagyományainak megőrzése.

Ahogy a módosítással érintett terület vizsgálata is mutatja, az utóbbi években egyre nagyobb arányban költöznek be családok a településre és sokan a Fördőtelep településrész hétvégi, illetve üdülőházas területeit választják. Annak érdekében, hogy ezen ingatlanokat lakó rendeltetésként használhassák, a módosítás segítheti a közelmúltban és jövőben beköltözőket, hogy legalisan használhassák az erre alkalmas ingatlanokat lakó funkcióra.

A módosítással érintett terület északi részén tervezett beruházások (716, 717, 719, 720, 721, 726/2 és 729, illetve 696/2 és 696/5 hrsz-ú ingatlanok) új lakókkal segítik az új lakosok betelepülését, azonban beépítési mértékükkel, tömegükkel elütnek a Fürdőtelep földszintes, illetve földszint+emeletes épületeitől. Fontos megjegyezni, hogy a 696/5 hrsz-ú ingatlanon korábban álló Forrás Hotel szintén eltért a településrész beépítésétől.


## 2.4. MÓDOSULÓ HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Az alábbi fejezet a HÉSZ módosítását a szükségessé vált változásokkal egybeszerkesztve tartalmazza. Az alátámasztó munkarész biztosítja, hogy a véleményezők és a partnerek számára a változások jól követhetőek legyenek. Ennek érdekében az alátámasztó munkarészben kerülnek bemutatásra a törlésre javasolt és az újonnan kidolgozott elemek az eredeti normaszöveg szerkezetébe illesztve.

Az alábbi fejezetben használt jelölések magyarázata:

~~aaaaa~~- törölt szövegrész

aaaaa módosult szövegrész (alatta kihúzva, jelezve a hatályos rendelkezés)

 Véleményezési szakasz során beérkezett vélemények alapján módosuló rendelkezések a kedvezőbb településképi állapot érdekében

### Sajátos jogintézmények módosulása

4. § Sajátos jogintézmények:

- a) beültetési kötelezettséggel érintett terület határa, és
- b) elővásárlási joggal érintett terület határa
- c) telekcsoport újraosztással érintett terület határa.

#### 22/A. Telekcsoport újraosztás

**28/A. § (1) Telekcsoport újraosztással érintett területen a beépítés feltétele az a telekcsoport újraosztásának megvalósítása.**

**(2) Településrendezési szerződést kell kötni a szabályozási terven telekcsoport újraosztással érintett területek esetén. A szabályozási Tervben lehatárolt terület, ahol az építési telkeket és az azokat kiszolgáló közterületeket településrendezési szerződés alapján kell kialakítani, az övezethatár kötelező szabályozási elem.**

### Üdülőházas terület övezeteinek módosítása

A HÉSZ az Üdülőházas terület építési övezetet 6+1 övezetre osztja, melyek közül a módosítással érintett területen az Üü3 és Üü4 jelölésű övezetek érintettek. A módosítás célja csupán a lakórendeltetés kialakításának engedélyezése, anélkül, hogy a beépítési paraméterek megváltoztatásra kerülnének.

A módosítás hatására a HÉSZ 50. § a következőképpen módosul:<sup>10</sup>

#### 41. Üdülőházas terület (Üü)

**50. § (1) Üdülőházas terület a Szabályozási terven Üü jellel jelölt építési övezet, mely olyan üdülőrendeltetésű épületek, üdülőtáborok és kempingek elhelyezésére szolgál, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk és felszereltségük, valamint infrastruktúrális ellátottságuk alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmasak, és amelyek túlnyomóan változó üdülői kör hosszabb tartózkodására szolgálnak.**

**(2) Üdülőházas terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:**

- a) üdülő,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) szállás jellegű,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató, és
- e) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

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

**(4) Üdülőházas üdülőterület építési övezeteiben - Üü2 építési övezet kivételével - eltérő övezeti besorolású szomszédos telek felé eső telekhatár mentén épület csak a telekhatártól 10 m-re helyezhető el.**

(5)<sup>51</sup>

(6) Üdülöházaz üdülőterület építési övezeteiben gépjárműtároló önálló épületben nem helyezhető el.

(7)<sup>52</sup> Az üdülöházaz terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:

	A	B	C	D	E	F	G	H
	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti építés mértéke (%)
1.	Üü1, Üü1*	SZ	10 000	80	30	13,0	50	30
2.	Üü2	SZ	10 000	80	30	13,0	40	30
3.	Üü3	SZ	10 000	80	20	13,0	50	20
4.	Üü4	SZ	5000	40	15	7,5	50	15
5.	Üü5	SZ	5000	50	20	7,5	60	20
6.	Üü6	SZ	800	18	30	9,0	50	30
7.	Üü7	SZ	2000	20	20	13,0	50	40
8.	Üü8	SZ	2000	20	15	7,5	50	15
9.	Üü3*	SZ	10 000	80	25	13,0	50	25

SZ szabadonálló beépítés

(8) Üü1 építési övezet építési telkein legfeljebb 6 épület helyezhető el.

(9)<sup>53</sup> Üü1, Üü1\* építési övezetben az épület egyik homlokzatmagassága sem haladhatja meg az övezetben előírt legnagyobb épületmagasságot.

(10) Üü2 építési övezet építési telkein legfeljebb 2 épület helyezhető el.

(11) Üü2 építési övezetben a Szabályozási terven jelölt előkert zöldfelületként alakítandó ki, az előkertben építmény nem helyezhető el.

(12) Üü3 építési övezet építési telkein legfeljebb 4 épület helyezhető el.

(13) Üü4 építési övezet építési telkein több épület is elhelyezhető.

(14)<sup>54</sup> Üü1, Üü1\* építési övezet építési telkein elhelyezhető épületekben legfeljebb 70%-ban lakó rendeltetési egység is kialakítható.(15)<sup>55</sup> Üü5 építési övezetben a hátsóker 15,0 m.(16)<sup>56</sup> Üü5 építési övezet építési telkein legfeljebb 3 épület helyezhető el. Amennyiben az építési telek mérete meghaladja a 10000 m<sup>2</sup>-t, úgy az építési telken 5 épület helyezhető el.(17)<sup>57</sup> Üü1\* építési övezet építési telkein legfeljebb 2 épület helyezhető el.(18)<sup>58</sup> Üü6 építési övezet telkein

a) az előkert 5,0m,

b) az oldalkert Üü1 telekhatár irányában 4,0 m,

c) azonos övezetbe tartozó oldalkert irányában pedig 10,0 m.

(19)<sup>59</sup> Üü6 építési övezet telkein az épület legfeljebb földszint + 3 szintes lehet.(20)<sup>60</sup> Üü6 építési övezet telkein az épület negyedik szintje csak az épület bruttó alapterületének 40%-ban építhető be az épület északi homlokzatához igazodóan.

(21) Üü3\* építési övezet telkein lakó rendeltetés is elhelyezhető.

(22) Üü3\* építési övezet telkein 60 m<sup>2</sup>-nél kisebb lakó rendeltetési egység nem alakítható ki.

(23) Üü3\* építési övezet telkein a gépjárművek legalább 50%-t terepszint alatt kell elhelyezni

(24) Üü3\* építési övezet építési telkein minden teljes 2200 m<sup>2</sup> telekterület után legfeljebb 1 földszintnél magasabb épülettömeg helyezhető el.

(25) Üü3\* építési övezet telkein az épület megengedett legnagyobb épületmagassága 11,5 m a Kőkorsó utca melletti közterület határától számított 50 m-es telekmélységben.

(26) Üü3\* építési övezet telkein az épület

a) legfeljebb földszint + 4 szintes lehet a létesített beépítettség 40%-án, és

b) legfeljebb földszint + 3 szintes lehet létesített beépítettség 60%-án.

(27) Üü3\* építési övezet telkein a hátsóker az épület hátsókerre néző tényleges beépítési magasságának fele, de legalább 6,0 m.

(28) Üü7 építési övezet telkein lakó rendeltetés is elhelyezhető.

(29) Üü7 építési övezet telkein minden teljes 250 m<sup>2</sup> telekterület után egy a (2) és (28) bekezdések szerinti rendeltetési egység helyezhető el.

(30) Üü7 építési övezet telkein a gépjárművek legalább 50%-t terepszint alatt kell elhelyezni.

(31) Üü7 építési övezet telkein a gépjárművek legalább 50%-a más telken, telektömbön belül is elhelyezhető.

(32) Üü7 építési övezet építési telkein minden teljes 2000 m<sup>2</sup> telekterület után legfeljebb 1 földszintnél magasabb épülettömeg helyezhető el.

(33) Üü7 építési övezet telkein az épület

a) legfeljebb földszint + 4 szintes lehet, és

b) földszint + 2 szint felett az épület záró szintje csak az épület bruttó alapterületének 40%-ban építhető be.

(34) Üü7 építési övezet telkein a terepszint alatti beépítés építési vonala az elő-, oldal- és hátsókertben 0,0 m.

(35) Üü7 építési övezetben a 2500 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó telekméretű telken az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke legfeljebb 7,5 m lehet.

(36) Üü7 építési övezet telkein a hátsókert az épület hátsókertre néző tényleges beépítési magasságának mértéke, de legalább 6,0 m.

(37) Üü7 építési övezet telkein a magánút szélessége legalább 8,0 m.

(38) Üü8 építési övezet telkein lakó rendeltetés is elhelyezhető.

(39) Üü8 építési övezet telkein minden teljes 250 m<sup>2</sup> telekterület után egy a (2) és (38) bekezdések szerinti rendeltetési egység helyezhető el.

(40) Üü8 építési övezet telkein a gépjárművek legalább 50%-t terepszint alatt kell elhelyezni.

(41) Üü8 építési övezet telkein a gépjárművek legalább 25%-a más telken, telektömbön belül is elhelyezhető.

(42) Üü8 építési övezet telkein a terepszint alatti beépítés építési vonala az elő-, oldal- és hátsókertben 0,0 m.

(43) Üü8 építési övezet építési telkein minden teljes 2000 m<sup>2</sup> telekterület után legfeljebb 1 földszintnél magasabb épülettömeg helyezhető el.

(44) Üü8 építési övezet telkein az épület legfeljebb földszint + 2 szintes lehet.

(45) Üü8 építési övezet telkein a hátsókert 6,0 m.

(46) Üü8 építési övezet telkein a magánút szélessége legalább 8,0 m.

### Hétvégház terület övezeteinek módosítása

A HÉSZ a Hétvégház terület építési övezetet 3 övezetre osztja, melyek közül a módosítással az Üh2 övezet érintett. Hasonlóan az Üdülőház területéhez, a cél itt is a lakó rendeltetés kialakításának engedélyezése, anélkül, hogy a beépítési paraméterek megváltoztatásra kerülnének.

A módosítás hatására a HÉSZ 51. § a következőképpen módosul:

#### 42. Hétvégház terület (Üh)

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

(2) Hétvégház terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

a) üdülő,

b) kereskedelmi, szolgáltató, és

c) szállás jellegű

rendeltetést is tartalmazhat.

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

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

a) kirakatszekrény,

b) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,

c) állatól, állatkifutó,

d) trágyatároló, komposztáló,

e) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, és

f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

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

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

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

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

	A	B	C	D	E	F	G	H
	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti építés mértéke (%)
1.	Üh1	SZ / K	800	18	15	5,0	70	15
2.	Üh2, Üh2*	SZ / K	800	18	15	5,0	70	15
3.	Üh3	SZ / K	800	18	15	5,0	70	15

K kialakult beépítési mód

SZ szabadonálló beépítés

(9) Üh1 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.

(10) Üh1 építési övezet építési telkein kizárólag egy épület helyezhető el.

(11) Üh1 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.

(12) <sup>61</sup>

(13) <sup>62</sup>

(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.

(17) Üh3 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.

(18) Üh3 építési övezet építési telkein kizárólag egy épület helyezhető el. Amennyiben az építési telek mérete meghaladja a 2000 m<sup>2</sup>-t, úgy az építési telken 2 épület helyezhető el.

(19) Üh3 építési övezet építési telkein egy épületben legfeljebb két üdülő rendeltetési egység helyezhető el.

(20) <sup>63</sup>

(21) <sup>64</sup>

(22) Üh2\* építési övezet telkein lakó rendeltetés is elhelyezhető.

(23) Üh2\* építési övezet telkein minden teljes 400 m<sup>2</sup> telekterület után egy lakó rendeltetés helyezhető el.

(24) Üh2\* építési övezet telkein legfeljebb két rendeltetési egység alakítható ki. Amennyiben az építési telken kettőnél több rendeltetési egység helyezkedik el, úgy a meglévő egységek rendeltetése módosítható, azonban új rendeltetési egység nem helyezhető el.

(25) Üh2\* építési övezetben meglévő üdülőépület lakóépületté minősítésénél, vagy üdülő rendeltetés lakó rendeltetéssé történő rendeltetésváltásánál a hatályos építésügyi szabályoknak való megfelelést igazolni kell.

(26) 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.

(27) Üh2\* építési övezet telkein az előkertben, továbbá az oldalkert legkisebb méretén belül nem helyezhetők el kerti építmények közül tárolásra szolgáló műtárgyak.

(28) Üh2\* építési övezet telkein a tárolásra szolgáló kerti építmény nagysága nem haladhatja meg a bruttó 25 m<sup>2</sup>-t.

(29) Üh2 és Üh2\* építési övezetek telkein kizárólag egy fő rendeltetésű épület helyezhető el. Meglévő melléképületek megőrizhetők, új melléképület kizárólag lakó rendeltetés esetén helyezhető el, legfeljebb 25 m<sup>2</sup> bruttó alapterülettel - a megengedett legnagyobb beépítettség figyelembevételével.

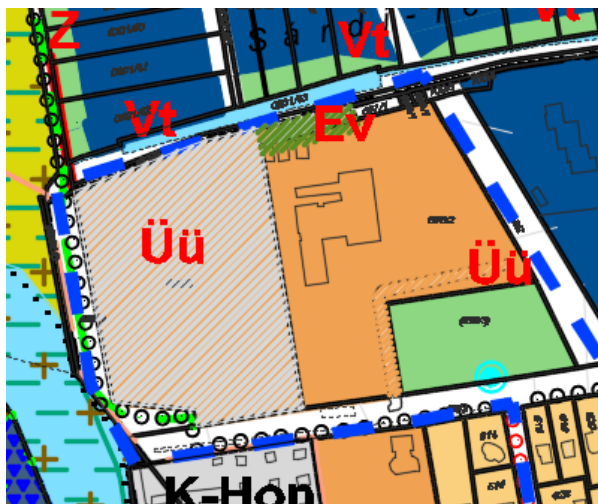
## 2.5. SZERKEZETI ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSULÁSA

A településszerkezeti terv és szabályozási terv egymással összhangban készült.

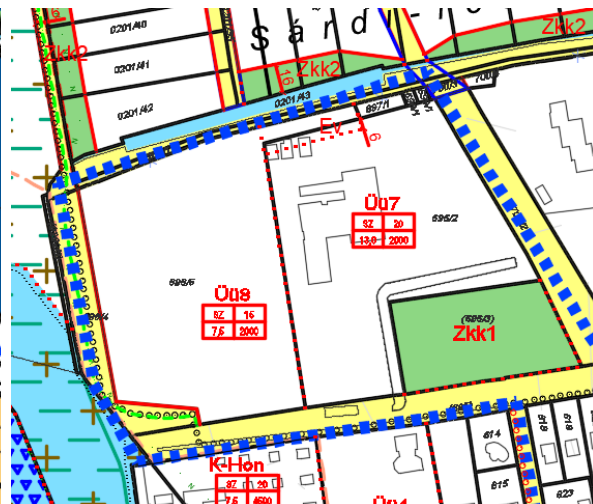
A tervlapok módosítása a 71-es számú főút és a Balaton közötti Fürdőtelepen belül, a 696/5; 611;1; 611/2 és 696/2 hrsz-ú ingatlanok, 720; 721 és 726/2 hrsz-ú ingatlanok, a Sóstó-dűlő területén (Forrás utca - Kőkorsó utca - Örkény István sétány - Kerekedi utca) határolt terület, valamint a 71-es számú főút - Fürdő utca - Árpád utca - 480/18; 480/17 hrsz-ú ingatlanok - Szépkilátó utca - Kőkorsó utca által határolt területet érinti.

### K-Hon övezet módosítása, egykori Forrás Hotel telkének módosítása

A 696/5 hrsz-ú ingatlan a javaslat alapján Üü8 építési övezetbe kerül, mely a TSZT és SZT tervlapokon is módosítást jelent. A 696/2 hrsz-ú ingatlan Üü3 övezetből Üü7 övezetbe kerül. Az ingatlan területén lévő V vízgazdálkodási terület Üü7 üdülőterület övezetbe kerül átsorolásra, ami új beépítésre szánt terület kijelölésének számít. Ezért az ingatlan északi határában csereterületként Ev védelmi erdőterület is jelölésre kerül - az MATrT 12. § (3) bekezdés előírásainak megfelelően.



TSZT javasolt módosítása



SZT javasolt módosítása

### 720; 721 és 726/2 hrsz-ú ingatlanok módosítási javaslata

Az ingatlanok telekosztása a beruházó által benyújtott, szabályozási koncepcióban bemutatott változási vázrajz alapján módosul. A telkeken áthaladó Séd-patak medrének rendezésre kerül, mely a továbbiakban a telekhatáron fog haladni (közút). A 716/1 hrsz-ú ingatlan Vt2 övezetbe, míg az újonnan kialakított 716/3 és 712 hrsz-ú ingatlanok Üü3\* övezetbe kerülnek úgy, hogy a módosítás során a 716/3 és 712 hrsz között kiszabályozott gyalogút törlésre kerül, mivel az ingatlanok más közterületekről is megközelíthetőek.

A jelenleg Vt2 és Vt3 övezetben lévő 726/2, 729 és 717 hrsz-ú ingatlanok ( 2118 m<sup>2</sup> összterület) Üü3\* övezetbe kerülnek átsorolásra, mely övezet beépítési paraméterei eltérnek a jelenlegitől.

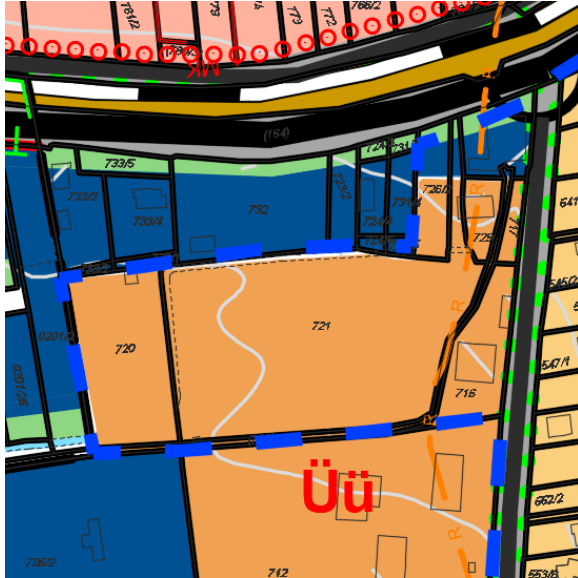
Hatályos és tervezett beépítési paraméterek:

	Építési övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek legkisebb telekszélessége (m)	Beépíttség legnagyobb megengedett mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti építés mértéke (%)
2.	Vt2	O	800	18	40	5,0	30	40
3.	Vt3	O	800	18	20	5,0	60	20
3	Üü3	SZ	10 000	80	20	13,0	50	20
9	Üü3*	SZ	10 000	80	25	13,0	50	25

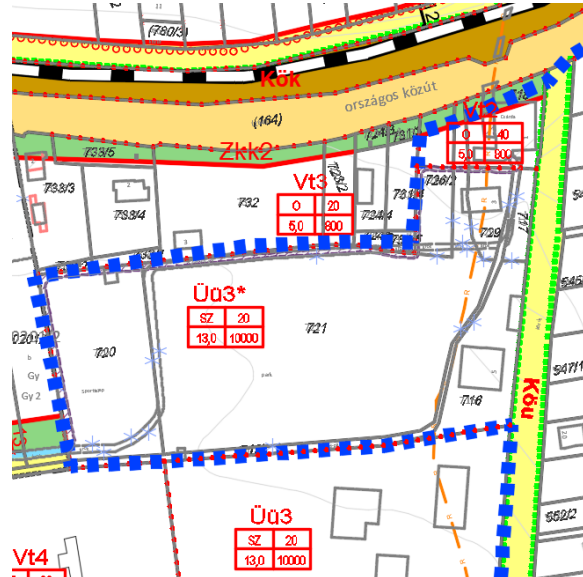
	Terület (m <sup>2</sup> )	Hatályos beépíthetőség (m <sup>2</sup> )	Hatályos épületmagasságot tekintve a beépítettség intenzitása (m <sup>2</sup> )	Tervezett beépíthetőség (m <sup>2</sup> )	Tervezett épületmagasságot tekintve a beépítettség intenzitása (m <sup>2</sup> )
Érintett Vt2 terület	998	399	798	199	995
Érintett Vt3 terület	1120	224	448	224	1120

A fentebbi táblázatból látszik, hogy az övezetmódosítás hatására a terület beépíthetősége kismértékben csökken, ugyanakkor a létesíthető szintterület kismértékben növekszik.

Az Üü3\* építési övezetbe sorolandó ingatlanok teljes területe 19549 m<sup>2</sup> a telekalakítási terv szerint. A tervezett HÉSZ előírások alapján, 2200 m<sup>2</sup> terület után alakítható ki 1 fő rendeltetésű épülettömeg, ami a tervek szerint összevonásra kerülő ingatlan esetében, legfeljebb 8 kialakítható fő rendeltetésű épülettömeget tesz lehetővé.



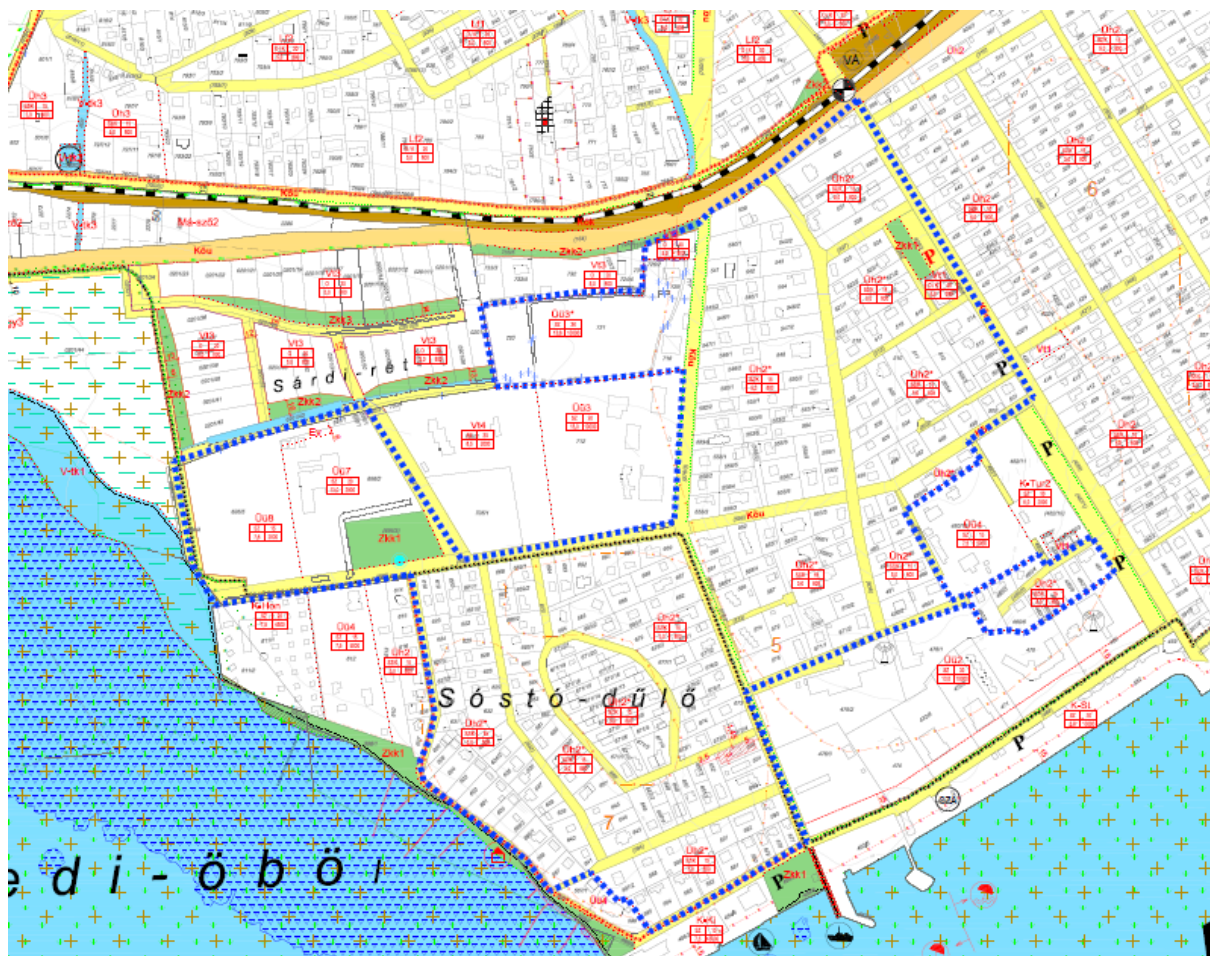
TSZT javasolt módosítása



SZT javasolt módosítása

### Üdülő és hétvégi házas területek módosítási javaslata

A Sóstó-dűlő területén (Forrás utca - Kőkorsó utca - Örkény István sétány - Kerekedi utca) határolt terület, valamint a 71-es számú főút - Fürdő utca - Árpád utca - 480/18; 480/17 hrsz-ú ingatlanok - Szépkilátó utca - Kőkorsó utca által határolt területet hétvégi házas területei a javaslat szerint Üh2 övezetből Üh2\* övezetbe lesznek sorolva. A módosítás csak a SZT-t érinti.



SZT javasolt módosítása

## 2.6. TERÜLETFELHASZNÁLÁS, BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK, BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

A tervezett módosítás során a 696/2 hrsz-ú ingatlan területén új beépítésre szánt terület kijelölése és annak pótlásaként új beépítésre nem szánt terület kijelölése történik. Az ingatlan déli részén kijelölt vízgazdálkodási terület a módosítást követően üdülõházas üdülõterület (Üü) építési övezetbe kerül átsorolásra. Az ingatlan északi határában pedig 773 m<sup>2</sup> területen védelmi erdõ terület (Ev) lesz kijelölve csereterületként. Emellett, a módosítás során területfelhasználás változás történik, amit a településszerkezeti terv bemutat, így szükségessé válik a szerkezeti terv leírásának és területi mérlegnek módosítása is.

## 2.7. SZERKEZETALKOTÓ ÉS TAGOLÓ KÖZLEKÉDÉSI ELEMEEK

### 2.7.1. SZERKEZETET MEGHATÁROZÓ, TAGOLÓ EGYÉB NYOMVONALAS ELEMEEK

A módosítással érintett terület határában halad a 71. sz. főút. Emellett, a területen belül található a Kőkorsó utca, Árpád utca és Fürdő utca, melyek gyűjtőútként funkcionálnak.

### 2.7.2. SZERKEZETALKOTÓ ZÖLDFELÜLETI RENDSZEREK, VÍZFOLYÁSOK

A módosítással érintett terület közvetlen környezetében több zöldfelület is található, ezek azonban nem érintettek változással. A 720; 721 és 726/2 hrsz-ú ingatlanokon áthaladó Séd-patak nyomvonala azonban érintett lesz a módosítással, de a patak területe nem változik. Annak közműsávként jelölt vonala a északi irányban, a tervezett telekhatárok mentén kerül jelölésre. A 606/2 hrsz-ú ingatlanon a hatályos TRE árok területet jelöl, mely ilyen jellegű funkcióját nem tölti be. A módosítást követően, a fejlesztések során a terület befedésre kerül.

## 2.8. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMEEK

### 2.8.1. VÉDŐTÁVOLSÁGOK

A módosítással érintett terület, bár a 71-es számú főút 50 méteres védőtávolságába, illetve a vasút 100 méteres védőtávolságába esik kis területen. A vasút 100 méteres védőtávolsága érinti a 720; 721; 726/2 hrsz-ú ingatlanokat, illetve a Kőkorsó utca és Fürdő utca közötti, északra lehelyezkedő telkek egy részét.



Vasút és főút védőtávolsága (forrás: saját szerkesztés)

### 2.8.2. TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELMI ELEMEEK, TERÜLETEK

A módosítással érintett területen táj és természetvédelmi elemek nem találhatóak, azonban érdemes megjegyezni, hogy közvetlen környezetében található a Balaton partja, mely helyenként nádasokkal is borított, illetve a Balaton tómedre, mely számos országos és nemzetközi védelemmel bír..

**2.8.3. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI ELEMELK**

A módosítással érintett területen régészeti lelőhely lehatárolások találhatóak.

Név	Nyilvántartási szám	Információ forrása
Kőkorsó-domb	7705	adatszolgáltatás
Sóstói-domb	7707	adatszolgáltatás
Üdülőtelep	7706	adatszolgáltatás

A régészeti lelőhelyek már beépült, beállt területen vannak, ennek ellenére, minden új beépítéskor a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

**2.8.4. EGYÉB VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMELK**

A MATrT 12.-13. § rendelkeznek az új beépítésre szánt területek kijelölésének korlátozásairól. Ezek között a 12. § (1) kimondja, hogy a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki új beépítésre szánt terület. A módosítás során kijelölésre kerül új beépítésre szánt terület, a 696/2 hrsz-ú ingatlanon belül, ami megfelel a MATrT előírásainak.

**3. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK****3.1. 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. törvény (a továbbiakban: MATrT) tartalmazza az ország és kiemelt térségeinek területrendezési terveit. A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet) az egyes országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásokat határozza meg.

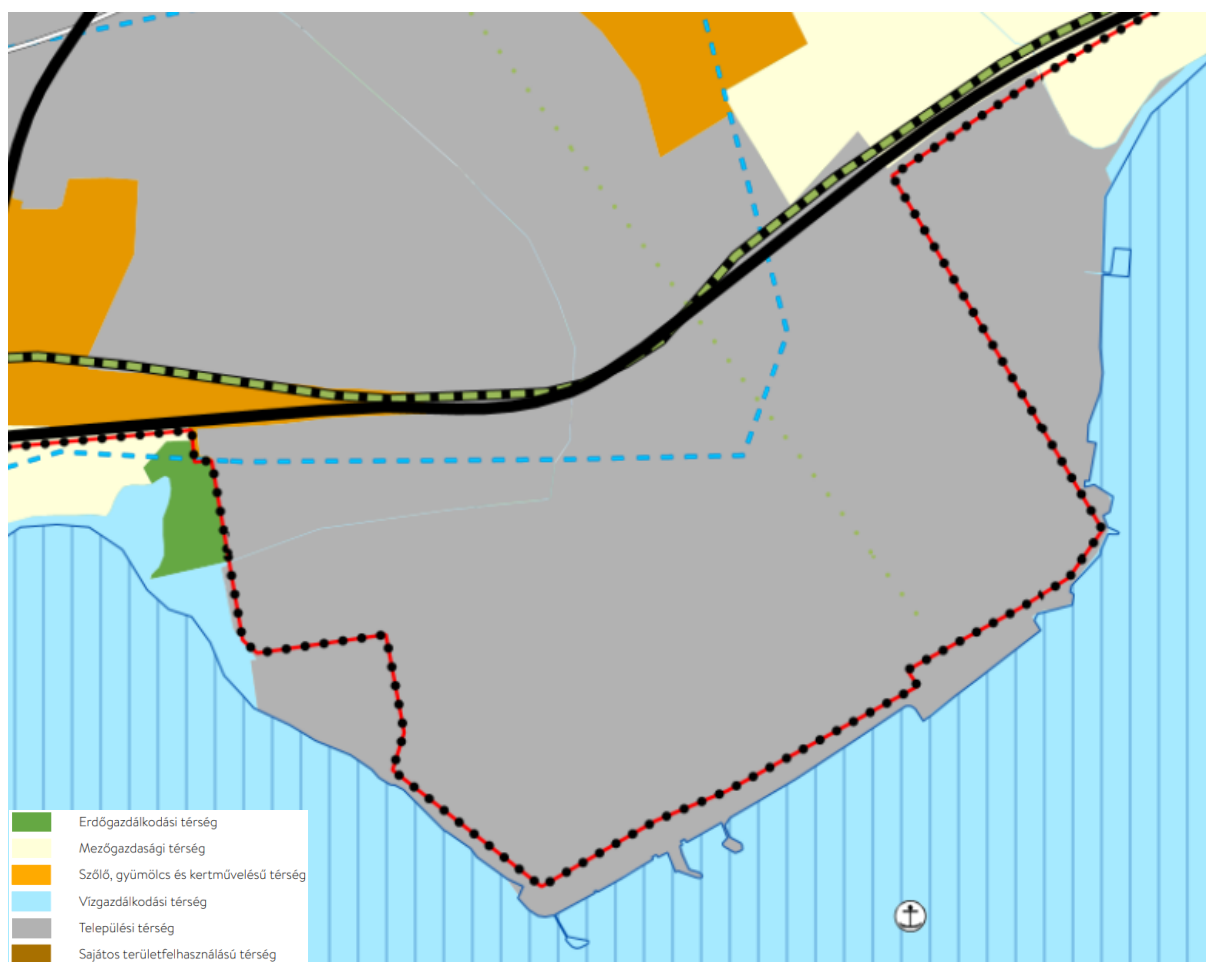
Csopak területét az Országos Területrendezési Terv, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve (a továbbiakban: BKÜTrT) érinti.

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

**3.1.1. 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 Balatonfüred Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti tervlapja tartalmazza. A térségi területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölésének szabályairól az MATrT 11.§ és 50.§-a rendelkezik.

A BKÜTrT szerkezeti tervlapja a módosítással érintett területet települési térség területfelhasználási kategóriába sorolja.



A BKÜTrT térségi szerkezeti tervének kivágata (forrás: BKÜTrT)

Az MATrT 11.§ az alábbiak szerint rendelkezik a területfelhasználási kategóriákról:

„11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;

A vizsgált területet északi határán jelzi a vasúti területet, illetve a 71. sz. főút területét, a vizsgált területen keresztül halad a Balatoni kerékpárút.

### 3.1.2. MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZAT

A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet szerkezeti terve alapján a tervezési terület környékén az országos és térségi kerékpárút hálózat továbbfejlesztése tervezett, amely alapvetően nem érinti a szabályozási tervmódosítással érintett ingatlanokat. A kerékpárút a 71. sz. főút mentén érkezik a településre, majd a part mentén halad és a 71. sz. főút mentén távozik Csupak közigazgatási területéről.

A szerkezeti terven, a már említett, kerékpárút hálózat mellett jelölve van a 71. sz. főút, valamint egyéb országos törzshálózati vasút pálya, melyek egymás mellett haladnak át a településen. Egyik, a tervlapon jelzett műszaki infrastruktúra hálózati elem sem érintett közvetlenül a módosítással, vagy annak hatásaival.

### 3.1.3. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉNEK SZEMPONTJAI

Új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatban a Méptv és az MATrT előírásait kell figyelembe venni, melynek értelmében „az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését”, s e terület alkalmas a biológiai aktivitásérték pótlására.” Ennek megfelelően a településrendezési eszközök módosítása során az árok területével megegyező, legalább 769 m<sup>2</sup> területnagyságon kell kijelölni újonnan zöldterületet,

erdőterületet, mezőgazdasági területet, vízgazdálkodási területet vagy természetközeli területet. (Amennyiben zöldterület kerül kijelölésre csereterületként, úgy annak „települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie”.)

Ahogy a 2.4. Területfelhasználás, beépítésre szánt területek, beépítésre nem szánt területek című fejezetben bemutatásra került, a 696/2 hrsz.-ú ingatlan északi határában 773 m<sup>2</sup> területen védelmi erdő terület (Ev) lesz kijelölve csereterületként, ami megfelel a Méptv. és MATrT előírásainak.

### 3.1.4. ORSZÁGOS ÉS KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE

Az MATrT 77. § (1) bekezdése határozza meg a BKÜTrT-ben alkalmazott országos és kiemelt térségi övezeteket együttesen, amelyekkel a vizsgált 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
Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	MATrT	nem érinti
<b>Tájképvédelmi terület övezete</b>	<b>MvM rend.</b>	<b>érinti</b>
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	MATrT	nem érinti
Ásványi nyersanyagvagyron övezete	MvM rend.	nem érinti
<b>Vízminőség- védelmi terület övezete</b>	<b>MvM rend.</b>	<b>érinti</b>
Földtani veszélyforrás terület övezete	MvM rend.	nem érinti
Vízéróziónak kitett terület övezete	MvM rend.	nem érinti
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
<b>Honvédelmi és katonai célú terület övezete</b>	<b>MATrT</b>	<b>érinti</b>

### 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 vizsgálat 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

### 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 vizsgálat alá vont 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

### 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 vizsgálat területre is kiterjednek az övezetre vonatkozó szabályozások, viszont a módosítások kizárólag az egykor honvédségi tulajdonban álló 696/5 hrsz.-ú ingatlant érinti, így a kiemelt térségi övezet előírásával összeférhetlenség nem alakul ki.

### 3.1.5. VÁRMEGYEI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE

A MATrT 19.§ (3) bekezdése határozza meg a vármegyei övezeteket, amelyeknek lehatárolását a VMTrT melléklete tartalmazza, a rájuk vonatkozó övezeti szabályokat pedig a területrendezésért felelős miniszter rendelete tartalmazza.

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 emelkedéssel veszélyeztetett 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 a vonalas nyomvonalak folytonosságát.



*VMTTrT övezeti lehatárolása - Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete*

### Együtt tervezendő térségek övezet- Veszprém megye várostérségeinek övezete

Az övezetre vonatkozóan az VMTTrT 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.

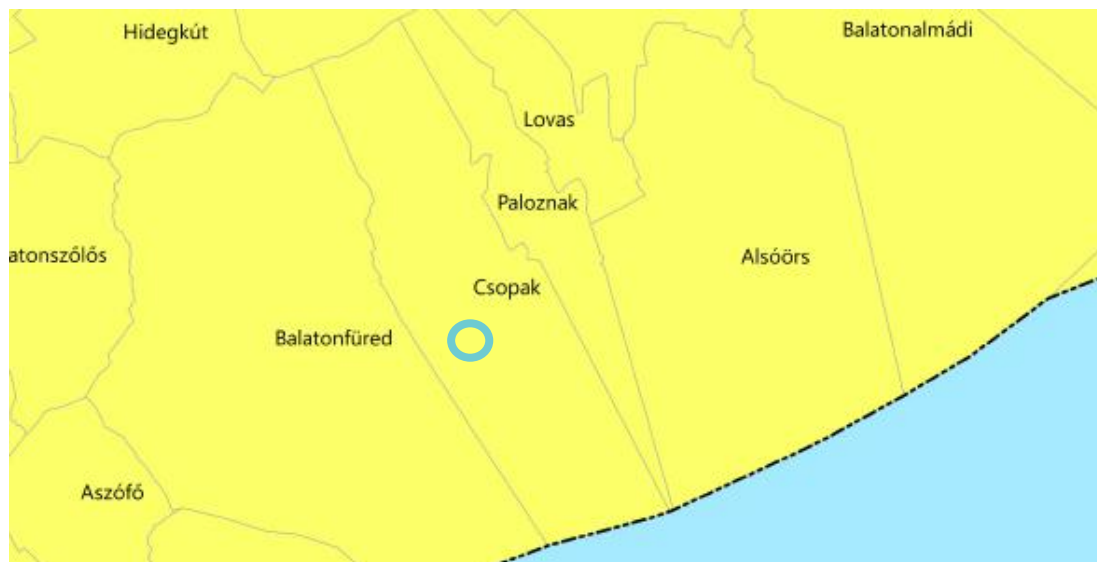


*VMTTrT övezeti lehatárolása - Együtt tervezendő térségek övezet - Veszprém megye várostérségeinek övezete*

### Együtt tervezendő térségek övezet- Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdeklében 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.



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

### 3.2. VÍZPARTI TERV



A 287/2025. (VIII.27.) Korm. Rendelet mellékletének kivágata, mely Csopak vízparti területeinek területfelhasználási követelményeit mutatja be,

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, illetve az MATrT hatályosulását követően, a VpRT felülvizsgálatára, Balaton vízparti területeinek közcélú területfelhasználása tárgyában miniszteri rendelet kiadására 2025-ben került sor. A Vízparti Tervről a 287/2025. (VIII. 27.) Korm. Rendelet a Balaton vízparti területeinek felhasználási követelményeiről rendelkezik a területekről.

A vizsgálat alá vont terület Vízparti terv hatálya alá tartozó területeken kívül esik.

## 4. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

### 4.1. TÁJSZERKEZET, TÁJHASZNÁLAT

A tervezett módosításoknak várhatóan nem lesz hatása a települési és tájszerkezetre.

### 4.2. TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT, TÁJI- ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

A módosítás táj-és természetvédelmi szempontú hatásával nem számol a terv.

A település teljes területe része a Tájképvédelmi terület övezetének része, így a módosítással érintett terület is. Az ingatlanok már a települési szövetben beállt, beépített területen vannak, új, a területet esetlegesen befolyásoló építkezésre inkább a 696/5; 696/2, valamint a 720; 721;726/2 (telek újraosztást követően 716/1-3 hrsz) ingatlanokon lehetséges. A tervezett beépíthetőségi paraméterek ezeken a telkeken sem fogják lehetővé tenni a túlzó, környezetéhez nem illő építkezést. Így várhatóan Csopak jelenlegi települési arculata hosszú távon fennmaradhat.

#### Natura 2000 hálózat

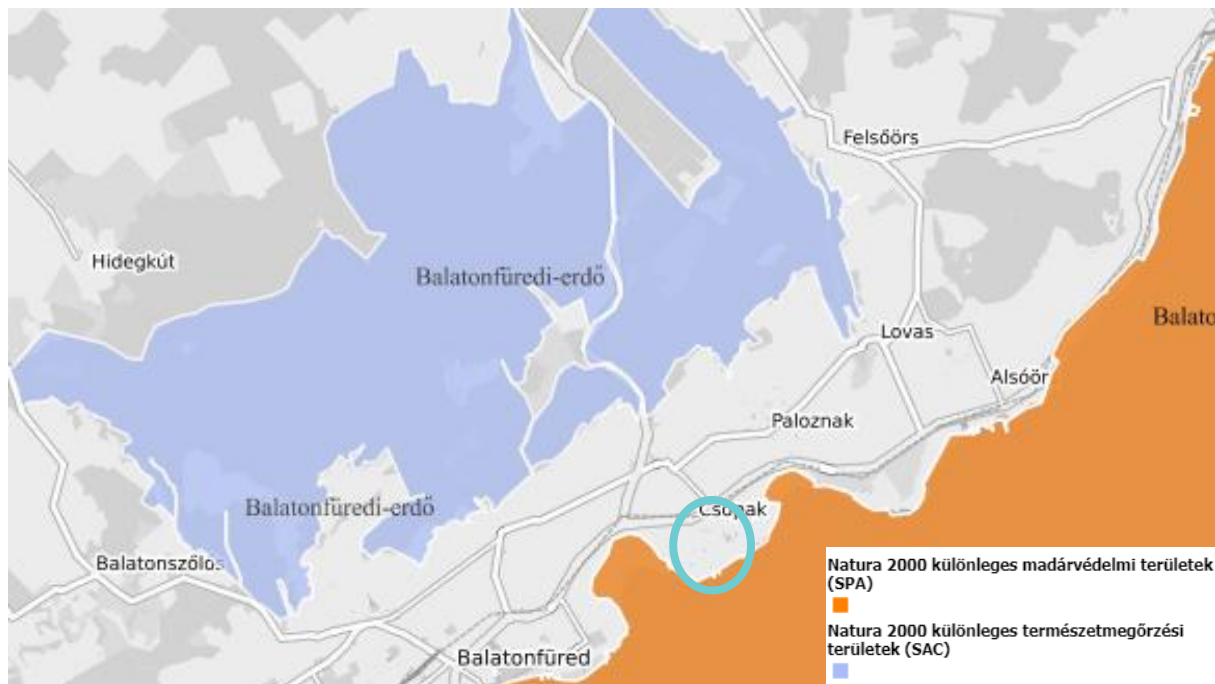
Csopak közigazgatási területén az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet alapján különleges madárvédelmi terület, illetve kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület található, ezek azonban a módosítással érintett 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:

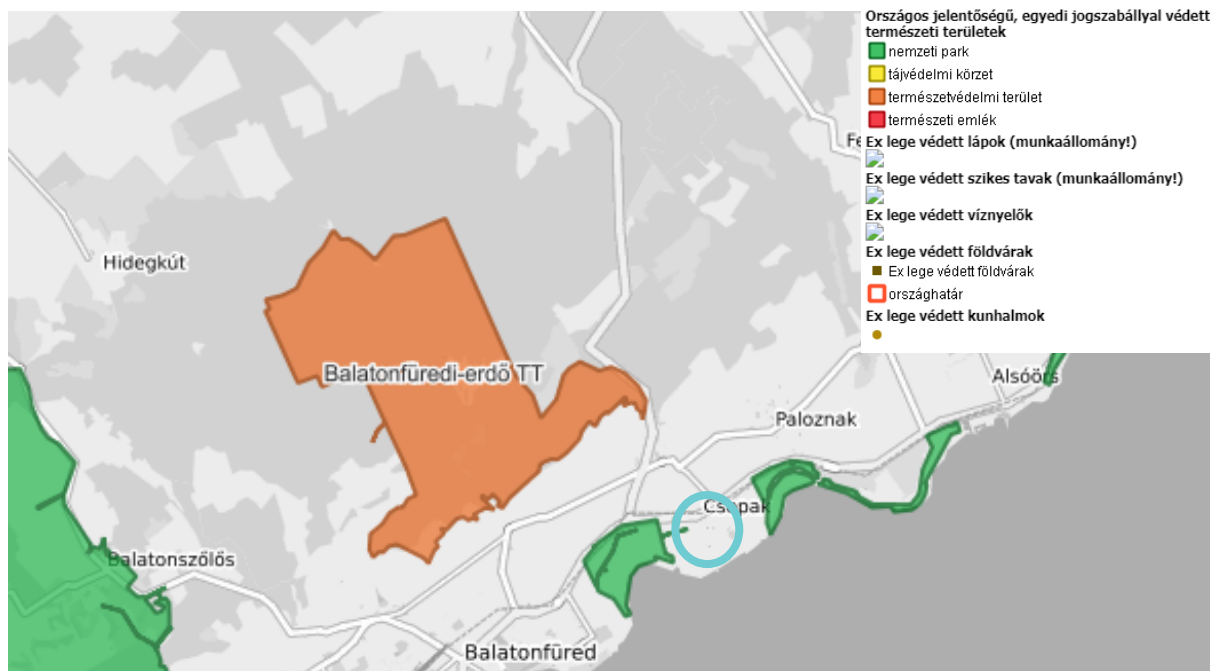
040, 047, 048, 049/1, 049/2, 049/3, 049/4, 049/5, 049/6, 049/7, 049/8, 049/9, 049/10, 049/11, 049/12, 049/13, 049/14, 049/15, 049/16, 049/17, 049/18, 049/19, 049/20, 049/21, 049/22, 049/23, 049/24, 049/25, 049/26, 049/27, 049/28, 049/29, 049/30, 049/31, 049/32, 050/2, 050/3, 050/5, 050/6, 051/1, 051/3, 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 határán belül két országosan védett terület lehatárolása található. A belterület északnyugati részén helyezkedik el a Balatonfüredi-erdő TT egy része, délkeleti részén pedig a Balaton-felvidéki NP részei. A módosítással érintett területen belül haladó Séd-patak egy szakasza a Nemzeti Park területe, azonban itt nem várható tényleges változás a módosítás során.

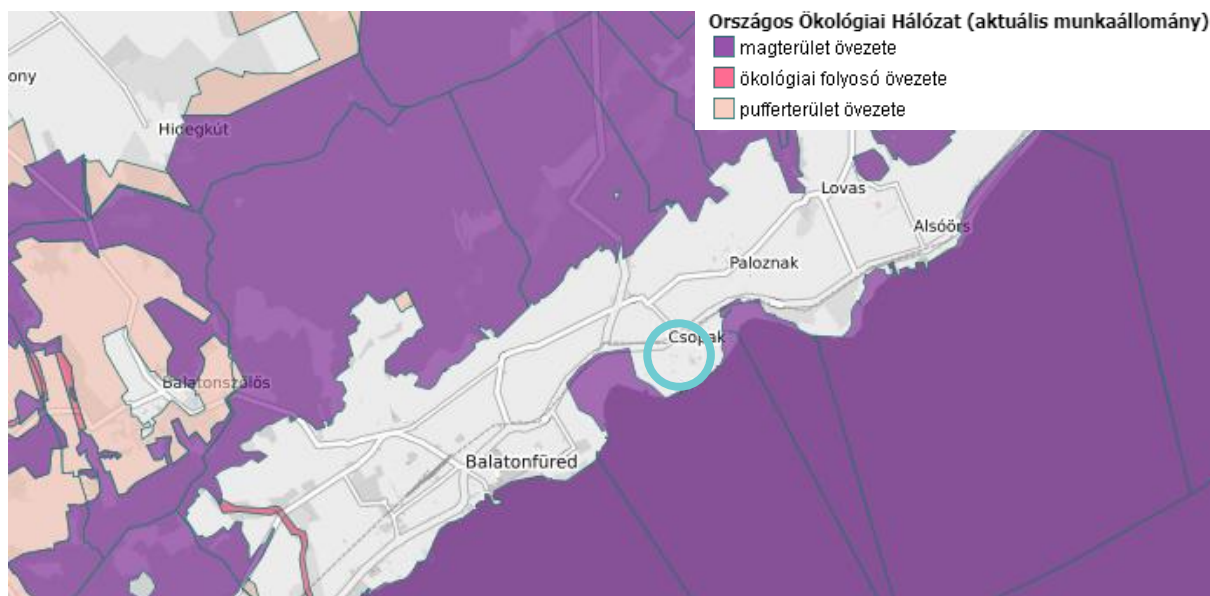


Országos védett természeti és táji értékek elhelyezkedése Csopak területén (forrás: TIR)

### Ökológiai hálózat övezete

Az ökológiai hálózat övezeteit az MATrT határozza meg magterület, ökológiai folyosó és puffer terület övezeteként. A módosítással érintett terület nem érintett a lehatárolással.

A Magterület övezet előírásainak érvényesülését lásd: 4.2.2. Országos és kiemelt térségi övezetek ismertetése című fejezetben



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 berekháti területen a 73. sz. keleti oldalán, a Falukertjétől északnyugatra, a Csákány-hegy déli lábától egészen a 71. sz. főútig terjedő területen, valamint a Szérúskerttől nyugatra találhatóak.

### Tájképvédelmi terület övezete

A tájképvédelemmel foglalkozó övezeteket az MATrT határozza meg. A település és a módosítással érintett terület teljes területét érinti a tájképvédelmi terület övezete. A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete azonban nem érinti az ingatlanokat.

*A Tájképvédelmi terület övezet előírásainak érvényesülését  
lásd: 4.2.2. Országos és kiemelt térségi övezetek ismertetése című fejezetben*

## 5. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény több rendelkezése is kimondja, hogy új beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, a törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet. A R. 9. § (9) bekezdése szerint „a biológiai aktivitásérték számítási eredményben, a biológiai aktivitásérték számítás során keletkezett növekmény mértéke rögzíthető.

Jelen módosítás során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre a 696/2 hrsz-ú ingatlanon, ahol 733 m<sup>2</sup> vízgazdasági terület kerül üdülőházas terület övezetbe, ennek pótlásaként pedig 733 m<sup>2</sup> üdülőházas terület kerül védelmi erdő terület övezetbe sorolásra.

A területek biológiai aktivitásértékének számítása az R. 9. melléklet előírásai szerint került kiszámításra a település biológiai aktivitás-érték változása a **2.3. Szerkezeti és szabályozási terv módosulása** című fejezetben. Összesen jelen módosítás során a biológiai aktivitásérték változása **+0,16**

## 6. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

### 6.1. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER ELEMEI, FEJLESZTÉSI LEHETŐSÉGEI

Csopakon a zöldfelületi rendszer elemei:

- erdőterületek,
- mezőgazdasági területek,
- szőlőterületek,
- kertes 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 településen folyik át a Séd, mely a módosítással érintett területből a 720; 721 és 726/2 hrsz-ú ingatlanokat jelenti. A területen a fejlesztő célja a patakmeder nyomvonalának módosítása, mellyel kapcsolatban jelenleg folynak az egyeztetések az államigazgatási szervekkel. A patakmeder módosítása várhatóan nem lesz hatással a patak lefolyására.

A 696/2 hrsz-ú ingatlanon található árok nem tölt be jelentős szerepet, azonban a településrendezési eszközök módosítása során a vízgazdálkodási terület megszüntetésével együtt 8 m szélességben erdőterület kerül kiszabályozásra az ingatlan északi részén, a Sédhez közel.

A települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet rendelkezik arról immáron, hogy az építési tevékenység eredményeként az építési tevékenységgel érintett telken belül a zöldtérfoghat mértékének el kell érnie az építési tevékenység megkezdése előtti zöldtérfoghat szintjét. ami a tervezett fejlesztések volumenét közvetett módon befolyásolja, illetve ösztönzi a fejlesztőket, hogy a meglévő értékes növényállományok megmaradjanak.

## 7. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

### 7.1. HÁLÓZATOK ÉS HÁLÓZATI KAPCSOLATOK

#### 7.1.1. ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI KAPCSOLATOK

A település országos és térségi megközelítését a területén áthaladó két országos II. rendű főút (a 71. sz. és a 73. sz. főút) adja. A 71. sz. főút közvetlen kapcsolatot biztosít a Balaton északi partján fekvő településekkel és az M7 autópályával, míg a 73. sz. főút közvetlenül a megyeszékhelyhez, Veszprémhez vezet.

#### 7.1.2. KÖZÚTI KAPCSOLATOK

A tervezési terület a település déli részén, a 71. sz. főút és a Balaton-part között húzódó, általánosan kisméretű telkekre épített nyaraló-épületekkel, illetve társas üdülőkkel beépített. Ez a terület nyári szezonban kiemelkedően magas közúti-, gyalogos és kerékpáros forgalmat bonyolít le, a terület közvetlen közelében található a strand, nagy befogadóképességű szállodák, üdülők, több kereskedelmi és vendéglátó létesítmény és számos rendezvény helyszíne is.

Ezen létesítmények (legfőképpen a strand és a szállodák, üdülöházak) nagy volumenű forgalmat keltenek, aminek befogadására a meglévő közlekedési infrastruktúra jelen állapotában (különösen csúcsidőben) lassan alkalmatlanná válik. A legforgalmasabb nyári napokon jelentkező parkoló-hiány mellett, sok problémát okoz a jelentős gyalogosforgalom felületeinek hiánya és a velük gyakran keveredő kerékpáros forgalom.

#### Térségi kapcsolatok:

Egyetlen országos úthálózati elem érinti a területet:

#### 71. sz. Lepsény - Fenékpusztai II. rendű főút

Útkategória: K.IV.A.

Az út külterületi jelleggel halad át a településen, 2x1 forgalmi sávossal, aszfaltburkolattal és két oldali nyílt árokkal kialakított. Átlagos napi forgalma: ÁNF=7204 Ejm/nap.

A Balaton északi partján haladó 71. sz. (Lepsény - Fenékpusztai) másodrendű főút Csopak fő térségi megközelítést biztosító útja, a településen külterületi jelleggel halad át, párhuzamosan a Székesfehérvár - Tapolca vasúti nyomvonallal. A főút a települést két jól elkülöníthető részre osztja, a település központja és lakóterületei a 71. sz. úttól északra, a Balaton part és a kapcsolódó létesítmények, üdülőterületek többsége a főúttól délre helyezkedik el. Ez a speciális helyzet okozza, hogy a tervezési terület és az északi településrész, valamint a 71. sz. főúton a strandhoz érkező forgalom nyári szezonban jellemzően sok konfliktushelyzettel kerül szembe. Ebben az időszakban a legmagasabb a 71. sz. főút forgalma, valamint a keresztező forgalmak is, a gyalogos és kerékpáros forgalmi igényekkel együtt.

A 71. sz. főút és a tervezési terület közúti kapcsolatát hat csomópont biztosítja, amelyek közül a Fürdő utcai, a Kőkorsó utcai és a Szépkilátó utcai nagy jelentőségű a szezonális gépjárműforgalom fogadása szempontjából. A tervezési terület északi szélén haladó 71. sz. főút az egyetlen települési főútnak tekinthető nyomvonal Csopak déli területén.

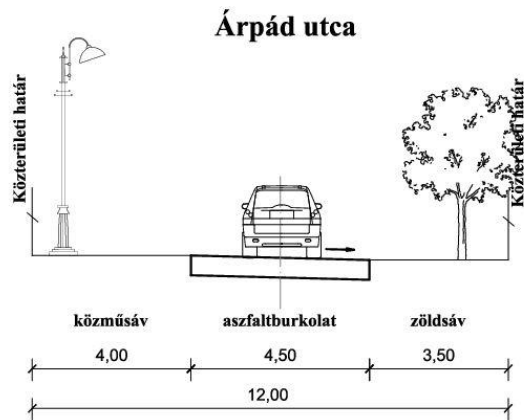
#### 7.1.3. HELYI KÖZÚTHÁLÓZAT

#### Főbb kiszolgáló utak:

Fürdő utca: az üdülőterület üdülőterületinek jó paraméterekkel kiépített gyűjtőút jellegű útszakasza, amely a nyári szezonban jelentős gépjárműforgalommal és nagyarányú gyalogosforgalommal terhelt, mivel a település központi része (és a 71. sz. főút) irányából a strand közvetlen megközelítő útja, amelynek déli szakaszáról nyílik a 230 férőhelyes kiépített parkolófelület.

Kőkorsó utca - Árpád utca - Örkény István sétány nyomvonal: a szezonális forgalom lebonyolításában kiemelt szerepet játszó útszakaszok. Az Ifjúság sétány kivételével, jó paraméterekkel kialakított, aszfaltburkolattal ellátott útszakaszok, szakaszonként járda nélkül, egyes nyomvonalakon egyirányú forgalomra kijelölve. A vízelvezetés a Fürdő utcában és a Kőkorsó utcában zárt csapadékcatornával, máshol nyílt árkokkal megoldott, helyenként hiányos.

A tervezési terület egyéb útszakaszai kiszolgáló utak (lakóutcák), jellemző a szűk közterületi szélesség, ebből következően a zöldsávok, a gyalogjárdák és a parkolási lehetőségek hiánya. A vízelvezetést általában nyílt árkok biztosítják, vagy egyáltalán nincs nyoma vízelvezetési lehetőségnek (kivéve az elszivárgást, amely nagyobb intenzitású csapadék esetén nem elégséges). Jellemző a keskeny útburkolaton lebonyolított kétirányú forgalom. Az úthálózati elemek csomópontjában jelzőtáblák szabályozzák a forgalmat. A Kőkorsó utca és a Fürdő utca között elhelyezkedő üdülőterület kereszteződéseiben a jobbkéz szabály érvényesül, jelzőtáblák nincsenek.



### Forgalmi rend

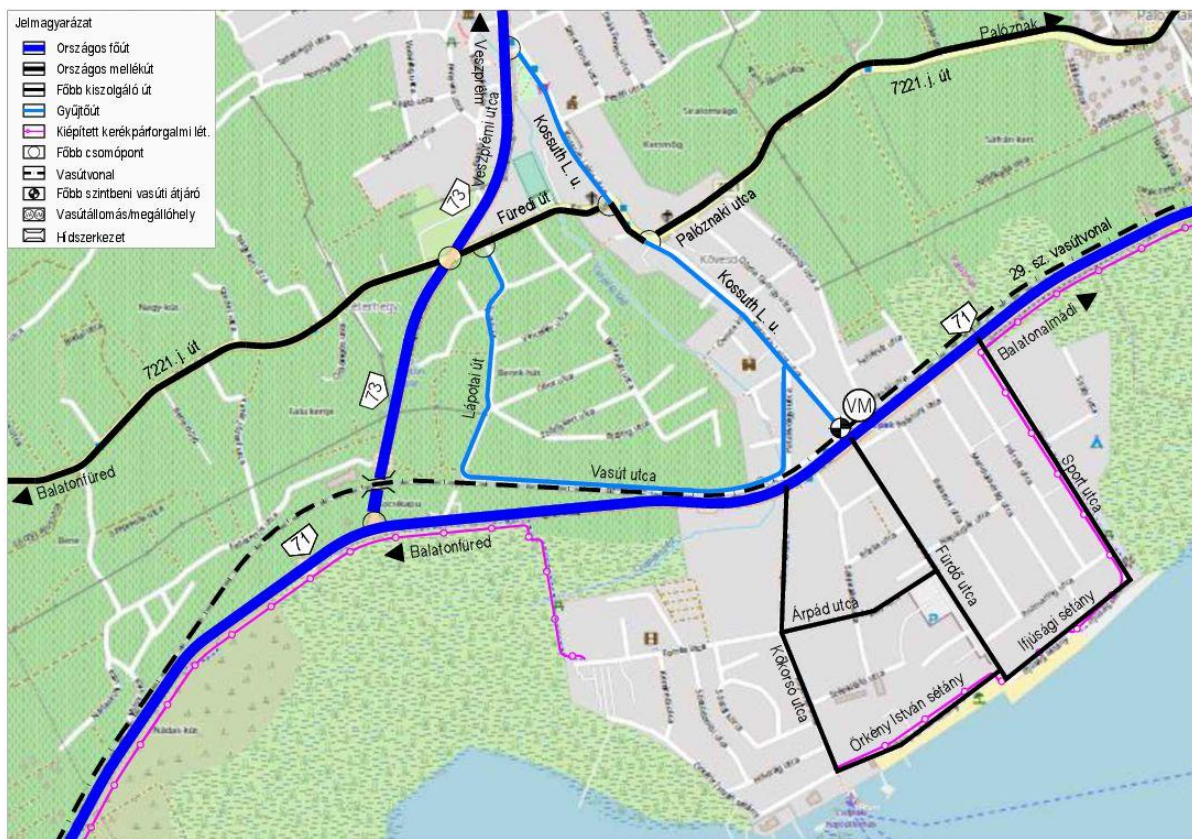
A területen általában kétirányú forgalmat viselő utcák találhatóak, csak a Balaton-parttal párhuzamos utcákban vezettek be egyirányú forgalmi rendet. A tervezési terület környezetében a strand, valamint a mellette elhelyezkedő rendezvényter és parkoló a fő forgalomgeneráló létesítmények. A strandhoz vezető Fürdő utcán és a közvetlenül a strandterület mellett haladó Örkeny sétányon és Ifjúsági sétányon jellemzően nagyvolumenű a szezonális gyalogos-, kerékpáros és gépjárműforgalom. A strand határán elhelyezkedő szolgáltató és vendéglátó kereskedelmi létesítmények kiszolgáló forgalma is zavarja a strand környékének nappali közlekedési rendjét.

Forgalmi konfliktushelyzetek leginkább a 71. sz. főút és a terület útkapcsolatainál, nyári szezonban pedig a strand körüli útszakaszokon alakulnak ki.

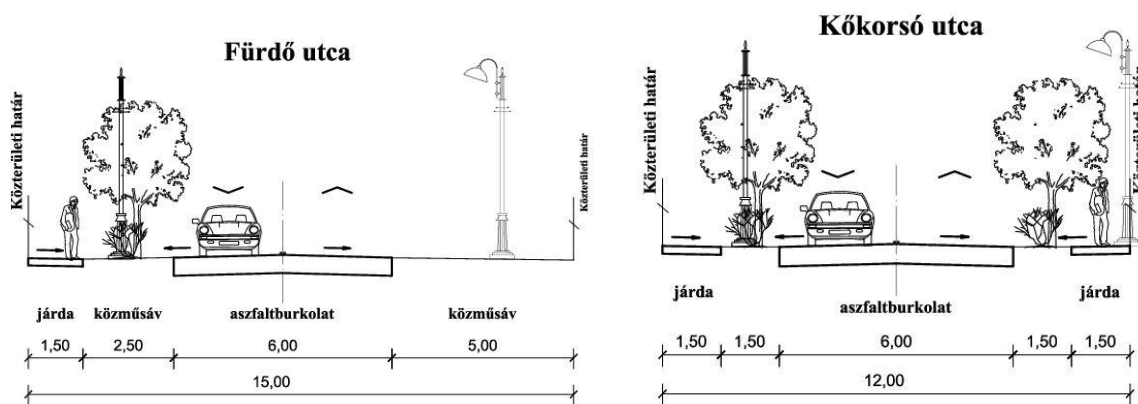
A tervezési terület környékének egyik legnagyobb szezonális közlekedési problémája, hogy a strand közelében csúcsidőben jelentkező parkolási igények nem, vagy csak nehezen kielégíthetők a kijelölt parkolófelületeken és a látogatók számára is elfogadható kb. 500 m gyaloglási távolságban. A terület használatában, üzemelésében is problémát okoznak a parkolóhelyet kereső, lassan haladó gépjárművek, valamint a szabálytalanul leparkoló, gyalogosforgalmat akadályozó autók. Nagymértékű, szabályos parkolást tesz lehetővé a Fürdő utca nyugati oldalán kiépített nagyparkoló, amely egy részét (strand felőli oldal) egyéb lehetőségek hiányában folyamatosan rendezvények lebonyolítására használja a település és nagyobb fesztiválok idején a parkoló további részét is lezárják az esemény lebonyolítására.

A kiépített parkolófelületeken kívül (fizikai és forgalomtechnikai) lehetőség adódik még a lakóutcákban való parkolásra, de a parkolási lehetőséget kereső forgalom teljesen szabályozatlanul, tájékoztatás nélkül (így sokszor szabálytalanul, az egyéb forgalmat akadályozva) veszi ezt igénybe.

A lakóutcák közterületi szélességének elégtelensége miatt és számos helyen a terepadottságok, valamint a jelentős parkolási igények következtében a gyalogosforgalom számára csak keskeny (0,8 - 1,0 m széles) járdák épültek.



Úthálózati ábra



Jellemző keresztmetszvények

7.1.4. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

**Kötőtpályás kapcsolatok**

A település számára a Balaton északi partján haladó 29. sz. Székesfehérvár - Tapolca vasútvonal biztosít jó minőségű kötőtpályás megközelíthezőséget. A vasútvonal a helyi közúthálózat gyűjtőútjával, a Kossuth utcával szintben, a 73. sz. országos főúttal külön szintben keresztesződik. A vasútállomás gyalogosforgalma nagy, mivel a Balaton felé vezető fő gyalogosútvonalon található és itt alakították ki a helyi turisztikai információs irodát is. A gyalogosok vasútvonalon való átvezetése biztonságosan megoldott, korlátok közötti megközelítéssel. A vasútállomás és a tervezési terület távolsága 500-700 m.

**Közúti közösségi közlekedés**

A vasútállomás mellett helyezkedik el a tervezési területhez legközelebb eső buszmegálló-pár is, ahol regionális és országos buszjáratok közlekednek. A megállók kiépítettsége jó színvonalú. Nyári

szezonban mind a buszjáratok, mind a vonatok megfelelő gyakorisággal közlekednek az utas-igényeket kiszolgálva.

A tervezési terület forgalmi rendje szempontjából a vasútállomás (és a buszmegálló) helye és a strandtól való 700 m távolsága nagyobb arányú gyalogosforgalom megjelenését jelenti a Fürdő utca nyomvonalán (itt haladnak a településközpont irányából érkező gyalogosok is), így fontos, hogy a Fürdő utca menti gyalogos nyomvonal biztonságosan közlekedhető legyen, a közutak keresztezéseivel együtt. A csatolt közösségi közlekedéshálózati ábra szerint a tervezési terület egy része közösségi közlekedéssel kiszolgáltnak tekinthető, 500 rágyaloglási távolságot feltételezve a vasútállomásig.



Közösségi közlekedés hálózati ábra

## 7.2. KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

Kiépített kerékpárút található a Balatoni Bringakörút beérkező szakaszain (Sport utca, Ifjúsági sétány, Örkény sétány, nyugati szakasz) található, a Kőkorsó utcán és a Forrás utcán kijelölt nyomvonalon, a közút burkolatán haladhatnak a kerékpárosok. Észak-déli irányban a kerékpáros forgalom mérsékelt.

## 7.3. GYALOGOS ÉS KERÉKPÁROS FORGALOM

A vizsgált területen belül jellemzően keskenyek az útpályák és a gyalogosok számára sok szakaszon legfeljebb egyoldali, elégtelen szélességű gyalogjárda áll rendelkezésre.

A tervezési terület déli és nyugati határa mentén halad Balatoni Bringakörút, amelyen szezonálisan jelentős mértékű kerékpáros forgalom közlekedik. A terület többi útszakaszán a kerékpárosok az útpályát vehetik igénybe.

## 7.4. PARKOLÁS

A közvetlen tervezési területen kevésbé jellemző a közterületi parkolás, ennek oka az útszakaszok keskeny szabályozási szélessége, a parttól és strandtól való viszonylagos távolsága és a beépítettség jellege. Az ingatlanokon biztosított a telken belül parkolás.

## 7.5. KÖZLEKEDÉSI KONFLIKTUSOK A TERÜLETEN:

- Úthálózati paraméterek elégtelensége
- Szezonálisan jelentős forgalom
- Gyalogosok és kerékpárosok helyzete

- „idegen” forgalom megjelenése
- A faluközponttal való közlekedési kapcsolat konfliktusainak megoldatlansága
- strand-közei parkolóhelyet kereső forgalom (forgalomnagyság és tájékoztatás hiánya)
- szabálytalan parkolások

## 7.6. TERVEZETT ÁLLAPOT

A tervezett területhasználati módosítások miatt megvizsgáljuk a meglévő közlekedési konfliktusokat várhatóan tovább erősítő, lakóterületi használatból adódó jellemzőket.

Közlekedési szempontból mindig a területhasználati szokásokat, a megközelíthetőséget, a parkolási lehetőségeket és a forgalomkeltést vizsgáljuk. Egy üdülő- (szezónális), illetve egy lakóterületre (életvitelszerű tartózkodás) jellemző közlekedési szokások eltérnek. Fontos különbségek vannak a gyalogosok biztonságos közlekedési lehetőségeinek biztosításában és a terület közösségi közlekedési ellátásában. Egy lakóterületen minden évszakban, minden időjárási körülmények között jelentős gyalogos és gépjármű-mozgások történnek egyidőben. A legalább egyoldali járdák kiépítése, a csapadékvizek elvezetésének, illetve helyben tartásának megoldása, az útburkolatok fenntartása lakóterületek esetében szükséges beruházások.

Különleges jellemzője a tervezési területnek, hogy két, nagyforgalmú országos közlekedési pálya választja el a Fürdőtelepet a faluközpont intézményeitől és bevásárlási, szolgáltatási lehetőségeitől, amelyek keresztezési lehetősége jelenleg konfliktusokkal terhelt.

A Balaton-part, mint elsőszámú turisztikai célpont miatt érkező nyaralók (nem helyi forgalmat hozva) a nyári szezonban Csopak esetében is számos (az előző fejezetben felsorolt) közlekedési problémát okoznak. Amennyiben a jelenlegi üdülőterületeken lakóépületek építése is lehetségessé válik és valóban megjelenik az életvitelszerűen itt tartózkodó családok forgalma, elsődleges annak vizsgálata, hogy a megjelenő új forgalmi terhelést be tudja-e fogadni a meglévő úthálózat a mostani kiépítettségével, és a 71. sz. főút forgalmába való becsatlakozást, valamint annak keresztezését a meglévő csomópontok forgalombiztonsági szempontból milyen szinten tudják biztosítani.

Jelenleg (pontos adatok hiányában) nem tudjuk, hogy a forgalomkeltés növekedése milyen mértékű lesz. Bár az üdülőházas telkeken valószínűleg egy-, esetleg kétlakásos otthonok épülhetnek, a társasüdülők területére tervezhető lakóingatlanok (társasházak) lakosszáma és a biztosítandó gépjárműszám nem becsülhető meg egyelőre.

Az alábbi ábrán a tervezési terület jelenlegi beépítettsége látható, a forgalomkeltés szempontjából vizsgálva:

- A késsel jelölt területen egy-két üdülőegységű beépítés jellemző,
- a pirossal jelölt területeken társas üdülők működnek, vagy működtek,
- a zöld területek jelenleg beépítetlenek.

Az üdülőingatlanok egy részén már jelenleg is életvitelszerűen tartózkodnak.



Jelenlegi területhasználat

A település hatályos szerkezeti terve szerint a jelenleg még beépítetlen területek jelentő részén lakóterületi, illetve településközponti vegyes funkciók megvalósítása lehetséges. Ezek forgalomkeltése jelenleg nem becsülhető, de várhatóan (méretükből adódóan) nagy forgalomvonzó hatásúak lesznek.

A 71. sz. főúton, mint II. rendű országos főúton, amely a településen külterületi jelleggel kiépítve halad át a csomópontok száma korlátozott (a 650 m minimális csomóponti távolság betartása miatt), így legfeljebb egy új csomópont kialakításával lehet számolni a terület nyugati szélén.

A jelenlegi és a tervezett övezetek előírásaiból is következtetni lehet a többlet-forgalomkeltés volumenére.

A hatályos HÉSZ-ből idézettek szerint számos forgalomvonzó funkció telepíthető a településközponti vegyes és a lakóterületek övezeteibe is. A megnövekedett forgalmi volumen minden időszakban (évszakban) jelentkezhet lakóterület esetén és megmaradnak a szezonális közlekedési problémák is.

## 7.7. JAVASLATOK, FELTÉTELEK

Tekintettel arra, hogy a tervezési területen már megjelent a lakófunkció elhelyezésének igénye és megvalósult számos infrastrukturális fejlesztés is, valamint az önkormányzati szándékot közlekedés szakmai oldalról támogatni szeretnénk, az alábbiakban összefoglaljuk az övezetmódosítások közlekedési feltételeit. Elsődleges célunk a terület közlekedési hálózata működőképességének fenntartása és a forgalombiztonság növelése.

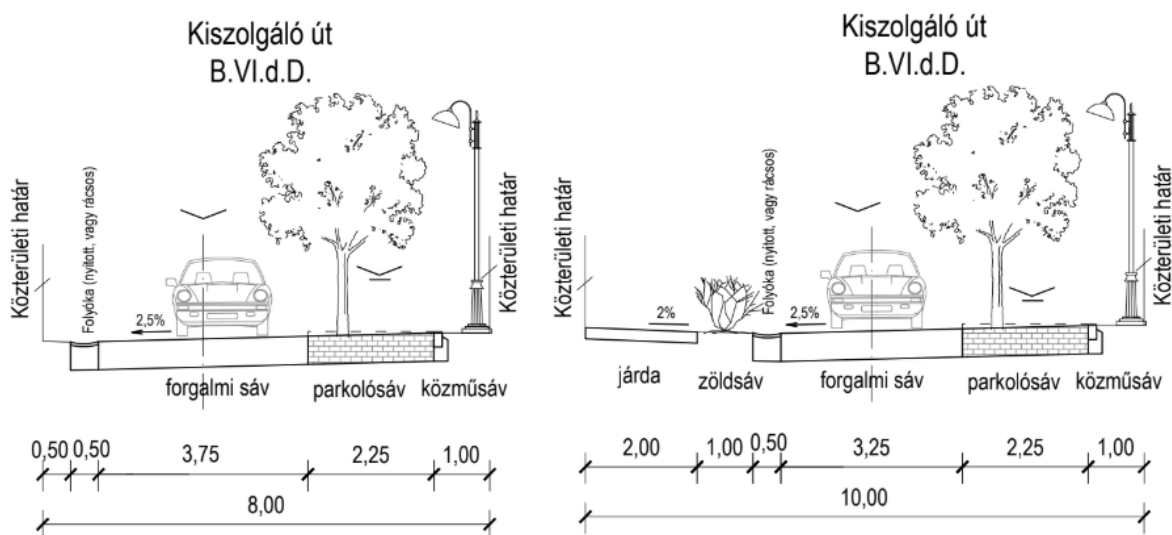
A javasolt útkialakítással kapcsolatban egyeztetésekre került sor a Magyar Közút Zrt. Veszprém Vármegyei Igazgatóságával. Az egyeztetések során kialakult mintakeresztszelvényekkel az államigazgatási szerv egyetértett, jelen módosításhoz hozzájárul (lásd: C. melléklet).

Az övezetmódosítások közlekedési feltételei:

- Az egyes építmények (társasházak, intézmények, kereskedelmi egységek stb.) tervezése során közlekedési tanulmány készítendő a várható keltett forgalom számszerűsítésére, az építmény különböző közlekedési módokkal való megközelíthetőségének igazolására, a

gyalogosforgalom biztonságos közlekedési lehetőségeinek megteremtésére és a parkolás telken belül megoldására.

- A 71. sz. főút csomópontjainak kialakítását, fejlesztési lehetőségeit és igényeit az övezetmódosítások elrendelése után meg kell vizsgálni, a Magyar Közút Zrt-vel együttműködve.
- A közterületek átépítése során javasoljuk a burkolatok típusának és színének váltakozását alkalmazni, mivel ez a közlekedők számára figyelemfelhívó (erősebb jelzés, mint a közúti jelzőtábla, vagy a burkolati jel).
- Az üdülőterület forgalmi rendjét úgy kell kialakítani, hogy a parkolóhelyet kereső forgalom szabályozottan, irányítottan haladjon az utcákban (átlátható forgalmi rend).
- A 10 m közterületi szélességnél szűkebb lakóutcákban vizsgálandó a forgalmi rend változtatás (egyirányúsítás) szükségessége, a parkolás szabályozása, a csomópontok megfelelése.
- A gyalogosok biztonsága, felületeik növelése elsődleges cél, a közúti és kerékpáros forgalom felületeinek csökkentése árán is.
- Azokban az utcákban, ahol a közterület eléri a 8 m szélességet, egyirányú forgalmi rend bevezetésével és egyoldali párhuzamos parkolás kijelölésével szabályozott forgalmi rendet lehet fenntartani. Az alábbi mintakeresztszelvények mutatják a közterületek berendezésének lehetőségeit.



Mintakeresztszelvények

## 8. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT

Csopak vizsgált településrészén a hétvégiházaz Üh jelű építési övezetekben meghatározott feltételek mellett a lakó rendeltetés elhelyezés lehetőségét szeretnék biztosítani. Közmű szempontjából ez változást nem jelent, a HÉSZ a beépítésre szánt területre teljes közművesítési kötelmet ír elő, amit a közút szabályozási szélességén belül kell biztosítani. A teljes közműellátáshoz a közüzemű vízellátást, a közüzemi közcsatornás szennyvízelvezetést, a csapadékvíz elvezetést, a villamosenergia ellátást és a vezetékes termikus célú energiaellátást ki kell építeni a hiányosan közművesített telkeken is.

Az E-közmű nyilvántartás szerint a vizsgált településrész minden utcájában kiépítették a vezetékes ivóvízellátást, de található néhány közüzemű vízellátással, vízbekötéssel nem rendelkező telek is. Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a vizsgált övezetmódosítással érintett településrész telkei a szolgáltató által megadott vízkontingenssel rendelkeznek, amely továbbra is rendelkezésre áll. Azonban az előtölti többlet igényt a szolgáltató DRV Zrt. nem tudja biztosítani addig, amíg a tervezett hálózatfejlesztéseket el nem végzi. A tervezett hálózatfejlesztésekről és azok határidejéről információk nem állnak rendelkezésre. A kiépített ivóvízvezeték hálózat anyaga azbesztcement, ami ma már nem tekinthető korszerűnek, ezért ennek átépítési igényével a jövőben számolni kell.

A tűzvíz ellátás érdekében az új beépítéssel érintett területeknél új földfeletti elhelyezésű tűzvíz csapok felszerelése is szükséges lehet. A továbbtervezés során az egyes beruházásokhoz a pontos tűzvíz igény ismeretében lehet a biztonságos tűzvíz ellátást megtervezni. A közhálózatról vételezhető mennyiséget meghaladó tűzvíz igény kielégítésére helyben, az adott beruházáson belül kell tűzvíz tárolót létesíteni. Ez már az adott beruházás továbbtervezési feladata.

A víztakarékosság érdekében, a nem ivóvíz minőségű vizet pl. locsolásra nem szabad a közhálózatról vételezni, arra helyi csapadékvíz gyűjtés és helyi vízbeszerzés, házi kút létesítése javasolt, az ahhoz szükséges engedélyek beszerzésével és az abban előírtak betartásával.

Hasonlóan a vízellátásnál leírtakhoz, az E-közmű nyilvántartás szerint a vizsgált településrész minden utcában kiépítették a közüzemű szennyvízelvezetést, de található szennyvízbekötéssel nem rendelkező telek is (volt honvédség 696/2 hrsz-ú telke). Itt a teljes közműellátás biztosítása érdekében a közcsatornás szennyvízbekötés kiépítése szükséges.

Csopak a 27/2004 (XII.25.) KvVM rendeletben rögzítettek alapján a felszín alatti víz szempontjából kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen lévő települések közé tartozik, valamint a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4.sz. melléklete alapján vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik, ami a szennyvízelvezetés-elhelyezés szigorúbb megoldási igényét teszik szükségessé, valamint a csapadékvizek kezelését és elvezetési lehetőségének megoldását is alapvetően befolyásolja.

A beépítéssel még nem rendelkező, de lakórendeltetés kialakítási jogával bíró üdülőházas területek új beépítésének megvalósításával, a területen a burkoltsági arány a korábbi hasznosításhoz képest növekszik, ezzel az elvezetendő csapadékvíz mennyisége is meg fogja haladni a jelenlegi mértéket.

A telken belül keletkezett csapadékvizeknél törekedni kell a helyi vízvisszatartás megvalósításra. Ehhez az egyes telkeken belül helyi, házi záportározó létesítése javasolt, amelyből fékezetten és késleltetve lehet a csapadékvizet a kialakított vízelvezető rendszerbe kiengedni. A felszín alatti vizek védelme érdekében a szennyezés kockázatának kitett burkolt felületekről összegyűlő vizek közvetlen, különösen előkezelés nélkül történő talajba szikkasztása nem lehetséges, azt csak a megfelelő előkezelést követően lehet elszikkasztani, illetve befogadóba elvezetni.

Övezetmódosítással és telekösszevonással érintett egykori Patakpart üdülő területén a 720 és 721 hrsz-ú telkeken áthaladó önkormányzati kezelésben lévő Séd-patak nyomvonalának telekhatárra történő áthelyezését tervezik. Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy vízgazdálkodási területként lejegyzett terület (árok, vízfolyás stb.) egyéb építési célú hasznosítása csak az illetékes vízügyi ágazat hozzájárulásával, vízjogi engedélyével változtatható meg még akkor is, ha korábbi, vízgazdálkodási célú hasznosítás fenntartása már nem indokolt.

A vizsgált településrészén a villamosenergia ellátás minden telek számára biztosított. A 696/2 hrsz-ú egykori Forrás Hotel telkének keleti oldalát érinti észak-dél irányban áthaladó 22 kV-os középvezetékű oszlopokra fektetett villamosenergia légvezeték nyomvonala és annak 5-5 m-es biztonsági övezete. Továbbá a 696/5 hrsz-ú volt honvédségi telken, annak keleti oldalán áthalad a DRV Zrt. magántulajdonában lévő 22 kV-os villamosenergia földkábele. A vezetékek helyfoglalását,

biztonsági övezetének helyigényét a tervezett beépítések során figyelembe kell venni és az ágazati előírásoknak megfelelően kell a korlátozásokat betartani. A villamosenergia hálózattal érintett területre vonatkozó építési és területhasználati korlátozásokat a 2/2013 (I.22.) NGM rendelet rögzíti.

Amennyiben igény van rá, a területfelhasználást korlátozó vezetékszakaszok földkábelben történő kiváltásról a beruházó költségterhére gondoskodni kell.

A tervezett új beépítések várhatóan jelentkező prognosztizált villamosenergia igényének közhálózatról való kielégítését várhatóan a szolgáltató kiépített hálózati rendszeréről biztosítani tudja.

A beépítéssel még nem rendelkező, de lakórendeltetés kialakítási jogával bíró üdülőházas területen lévő ingatlanok egyes beruházásainak ténylegesen meghatározott villamosenergia igényével kell a szolgáltatót megkeresni. A szolgáltató erre a tényleges igénybejelentésre nyilatkozik az ellátás lehetőségéről. A ténylegesen jelentkező villamosenergia igények kielégítésére a közüzemű villamosenergia hálózati rendszert üzemeltető szolgáltatóval szolgáltatási megállapodást kell kötni, amelyben a szolgáltatás műszaki-gazdasági feltételeit a szolgáltató rögzítheti. A vele kötendő megállapodásban rögzítettek teljesítését követően a szolgáltató biztosítani tudja a kiépített hálózati rendszerén keresztül az ellátást. Amennyiben az igények a hálózatban rendelkezésre álló szabad kapacitást meghaladják, a szükséges külső hálózatfejlesztést a szolgáltatónak saját beruházással és saját költségviseléssel kell megoldania.

Meg kell jegyezni, hogy új villamosenergia hálózatfektetés, új bekötés csak földalatti kivitelezéssel valósítható meg.

A hálózatépítésnél figyelembe kell venni az energiahatékonyság javítását szolgáló megújuló energiatermelés igényét is. A megújuló energiatermelés lehetősége időjárás függő, a fogyasztás-termelés kiegyenlítését az ad-vesz rendszer alkalmazása tudja biztosítani, ezért a villamosenergia hálózatát arra is alkalmassá kell tenni.

A még földgázellátással nem rendelkező, de új lakórendeltetéssel felruházott telkek esetében amennyiben igény van rá, és a termikus energiaigény biztosításához földgázellátást is szeretnének igénybe venni, abban az esetben a továbbtervezés során egyeztetve a szolgáltatóval erre lehetőség a területet feltáró utcák szabályozási szélességén belül már kiépített középnyomású földgázvezeték hálózatról biztosítható.

A várható igények kielégítéséről, annak műszaki-gazdasági feltételeiről a tényleges igénybejelentéskor egy-egy konkrét teleknél nyilatkozik majd a szolgáltató.

A fenntarthatóság érdekében a termikus energiaellátásában a földgáz mellett a megújuló energiahordozó hasznosításának a lehetőségét is biztosított kell, amelynek kiépítését kiemelten indokolja, hogy a megújuló energiahordozó hasznosítását a nyári hűtési energiaigény kielégítésére is szükségszerűen ki kellene építeni.

Ma már a megújuló energiaforrások hasznosítása nélkül energiagazdálkodási és környezetvédelmi igények nem elégíthetők ki. Csopak területén a megújuló energiahordozók közül a leghatékonyabb hasznosításra a napenergia alkalmas. Csopak térségében a 2500 körüli napos órák hasznosítási lehetőségének igénybe vétele segíti a racionális energiagazdálkodás megvalósítását. Az új lakórendeltetésű hasznosítású telkeken a napenergia aktív és passzív hasznosítási lehetősége biztosított. Aktív hasznosítására a naperőmű panelek alkalmazhatók. A napenergia passzív hasznosítása az épületek tájolásával, növénytelepítéssel, fásítással, árnyékolással, szélhatást csökkentő beruházásokkal érhető el. Az aktív hasznosítást szolgáló naperőmű panelek legegyszerűbben az épület tetőszerkezetére helyezhetők el.

Az elektronikus hírközlés alanyi szolgáltatás, így a vezetékes távközlési és műsorelosztási igény egyéni szerződés alapján, a szolgáltató beruházásával oldható meg. A vizsgált településrészen tervezett új lakórendeltetések kialakításánál a hírközlési hálózat kiépítésére kedvező adottság, hogy a közterületi utak mentén oszlopokra szerelten vagy föld alatti elhelyezéssel már kiépítésre került. Fel kell hívni a figyelmet azonban arra, hogy új hálózatfejlesztés, már csak földalatti elhelyezéssel javasolható.

Vezeték nélküli ellátásra kiépített és tágabb térségben elhelyezett antennák a megfelelő vételi lehetőséget biztosítani tudják. Új vezeték nélküli létesítmény elhelyezési igényének felmerülése esetén a telepítés lehetőségét a település TKR-je szabályozza.

## IV. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

### 9. A TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETÉRTÉKELÉSI FOLYAMATA

#### 9.1. ELŐZMÉNYEK, KAPCSOLÓDÁS A TERVEZÉSI FOLYAMATOKHOZ

Csopak Község Önkormányzat Képviselő-testülete a településrendezési eszközök 13. számú Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Skvr.) 1.§ (3) bekezdése előírja, hogy a település egy részére készülő szabályozási terveknel, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentősége esetileg határozható meg. Ennek megfelelően Csopak Község Önkormányzata az Skvr. 3. számú mellékletében meghatározott környezet védelméért felelős szervek véleményét kérte a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározásáról, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről. A megkeresett államigazgatási szervek véleménye alapján készült el jelen fejezet.

A módosítás folyamatának megkezdése előtt a területre Döntés-előkészítő anyag készült, mely a képviselő testület elé tárta a módosítás lehetséges következményeit. A Döntés-előkészítő anyag egyeztetésre került a Veszprém Vármegyei Állami Főépítész Irodával, az egyeztetés során a módosítási terület kiterjedése csökkent.

Az Skvr. 3. számú mellékletében megnevezett környezet védelméért felelős szervek 2025 áprilisában kapták meg a településrendezési eszközök módosításához kapcsolódó előzetes tájékoztató levelet, amelyben a környezeti értékelés szükségességéről is véleményt alkottak.

A környezeti értékelés tematikája a Korm. rendelet 4. számú mellékletében megjelölt tartalmi követelmények szerint készült, miután a környezet védelméért felelős szervek megkeresésre kerültek.

A Tervezők a településrendezési eszközök módosításának munkaközi anyagát elkészítették, mellyel párhuzamosan elkészült jelen környezeti vizsgálat, a tematika kapcsán beérkezett véleményekben foglaltak figyelembe vételével.

#### 9.2. JAVASLATOK HATÁSA A TERVMÓDOSÍTÁS KÉSZÍTÉSÉRE

A környezeti értékelés a környezet- és természetvédelmi szempontok figyelembevételével készült. A környezeti értékelésben megfogalmazott javaslatok nagy része elfogadásra került, s beépült a településrendezési eszközökbe. A javaslatok másik része nem a településrendezési eszközök elkészítésére vonatkozik, hanem annak alkalmazása során - Csopak természeti és épített értékeinek megóvását, a települési környezet javulását elősegítendő - szolgál mankóként.

#### 9.3. A KÖRNYEZET VÉDELMEÉRT FELELŐS SZERVEK ÉS A NYILVÁNOSSÁG ÁLTAL ADOTT VÉLEMÉNYEK, SZEMPONTOK FIGYELEMBEVÉTELE

A településrendezési eszközök módosítása mellett a véleményt adó államigazgatási szervek megkeresése sor került. Ennek során a megkérdezettek javaslatai, illetve kérései megismerhetők voltak, feldolgozásra kerültek. A véleményt adó államigazgatási szervek között szerepelnek a - Skvr. 3. számú mellékletében megnevezett - környezet védelméért felelős szervek. Ennek során a megkérdezettek javaslatai, illetve kérései megismerhetők voltak, feldolgozásra kerültek. A vélemények alapján a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze kérte egyedül a környezeti vizsgálat lefolytatását a módosításra.

Jelen dokumentáció a beérkezett vélemények és észrevételek alapján került kidolgozásra, minden államigazgatási szerv javaslatát figyelembe vettük.

Ssz.	Intézmény	Környezeti értékelés elkészítésének szükségessége		Nem válaszolt	Megjegyzés
		Szükségesnek tartja	Nem tartja szükségesnek		
1.	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész	X			A környezeti értékelésben kéri részletesen kidolgozni a várható környezeti hatások, következmények feltárására vonatkozó munkarészeket és a megvalósulás során várható kedvezőtlen környezeti hatások megelőzésére, csökkentésére, ellensúlyozására irányuló intézkedéseket.
2.	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály		X		
3.	Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság		X		
4.	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal, Népegészségügyi Főosztály		X		
9.	Veszprém Megyei Kormányhivatal, Földhivatali Főosztály		X		Termőföld mennyiségi védelmével kapcsolatosan vesz részt a véleményezési eljárásban. Környezeti értékelés elkészítését nem tartja szükségesnek.
12.	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály		X		A község közigazgatási területén gyógytényező érintettsége nem áll fenn. BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.
13.	Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ		X		A környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek, az eljárás további szakaszában akkor kíván részt venni, ha a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény hatálya alá eső kérdések merülnek fel
	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Erdészeti Osztály		X		Hatáskör hiányában a településrendezési eszközök tervezett módosításáról véleményt nem alkot. A további egyeztetési eljárásban nem kíván részt venni.
	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály		X		Iparbiztonsági hatósági feladat- és hatáskörébe tartozó súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedő további követelmények támasztását nem látja indokoltna.  Kéri az elfogadott tervdokumentáció elektronikus formában való megküldését.
16.	Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari főosztály		X		Hatáskörrel nem rendelkezik, nem emel kifogást és észrevételt nem tesz.

#### 9.4. A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS FENNTARTHATÓSÁGI ÉRTÉKRENDJE

Csopak környezeti értékelésének készítése során közvetlenül a Veszprém Vármegyei Környezetvédelmi Program illetve közvetetten az alábbi környezetvédelmi és fenntarthatósági dokumentumok (V. Nemzeti Környezetvédelmi Program, Nemzeti Fenntartható Fejlődési Keretstratégia, Nemzeti Éghajlatváltozási Stratégia) fenntarthatósági elveit vették alapul a Tervezők. A változtatás a település meglévő állapotához igazodik.

#### 9.5. ALKALMAZOTT MÓDSZER, FELHASZNÁLT ADATOK

Az alkalmazott módszer a Skvr. tartalmi követelményeinek, valamint a hazai tervezési eljárásoknak megfelelő.

A felhasznált adatok tekintetében a Tervezők a környezet védelméért felelős szervek előzetes tájékoztatási szakaszban beérkezett véleményeire, az azokban közölt adatokra, valamint a helyszíni bejárás során szerzett tapasztalataikra és egyéb vizsgálatokra támaszkodtak.

### 10. A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS IGENYLŐ VÁLTOZÁSAINAK AZONOSÍTÁSA

*A módosítással érintett terület elhelyezkedését, állapotát lásd*

*1.1. Módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot fejezetében*

*A módosítással érintett terület részletes fejlesztési koncepcióját lásd*

*2. A fejlesztési cél - szabályozási koncepció fejezetében*

*A módosítással érintett területre vonatkozó településrendezési javaslatát lásd*

*3. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer fejezetében*

*A módosítással érintett terület biológiai aktivitásértékének alakulását lásd*

*6. Biológiai aktivitásérték változása fejezetében*

### 11. AZ ÉRINTETT TERÜLETEK KÖRNYEZETI JELENLEGI ÁLLAPOTÁNAK BEMUTATÁSA

A módosítás során a településfejlesztési célok megvalósítását, a kompaktabb településszerkezet kialakítását célozzák, melyek az érvényes jogszabályokban foglaltakat, illetve a település környezet- és természetvédelmi érdekeit, az épített örökség védelmét, az emberi egészségre gyakorolt hatásokat figyelembe vették. A módosítás kizárólag már beépített, illetve beépítésre szánt területeket érint, ahol az utóbbi években, illetve a Covid19-koronavírus járványt követően trenddé vált az üdülő ingatlanok lakóingatlanokként való használata. A módosítással érintett terület lehatárolása a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésével való egyeztetés hatására alakult ki.

A településrendezési eszközök 13. számú módosításának véleményezési szakaszában már csak egyetlen változat kerül egyeztetésre az Skvr. 3. melléklete szerinti környezet védelméért felelős szervekkel, az Eljr. 9. melléklete szerinti szervekkel, bevont önkormányzatokkal és partnerekkel, ahogyan ez a településrendezési eszközök módosításának gyakorlatában többnyire megszokott. A módosítás során törekednek a körülmények és lehetőségek adta jobb környezeti állapot elérésére, ahogy ezt a környezeti vizsgálat további fejezetei, illetve az alátámasztó javaslat egyéb fejezetei is leírják.

A településrendezési eszközök módosítása során a helyi építési szabályzat módosítása is elkészül, melyet a képviselő-testület rendelettel fog jóváhagyni. A rendeletben előírtak betartása kötelező, illetve mivel a településrendezési eszközök mindössze kereteket biztosítanak az egyes konkrét beruházások számára, ezért a tervben leírtak elmaradása nem várható.

### 11.1. KÖRNYEZETI ÁLLAPOT

A község környezeti elemeire (levegőminőségére, felszín- és felszín alatti vizeinek minőségére, a talaj állapotára, valamint a természet és táj állapotára) befolyással vannak a természet és az ember által előidézett tényezők, melyek javíthatnak, vagy ronthatnak a környezeti elemeken. Csopak rendelete a környezet védelméről leírja a településre vonatkozó fő irányelveket és szabályokat (Csopak Község Önkormányzat Képviselő-testületének 23/2008. (XI. 25.) önkormányzati rendelete a környezetvédelem helyi szabályairól).

Csopak területén nem találhatóak a környezet szennyező ipari tevékenységek, a településről származó esetleges szennyezések alapvetően nem kiugróak a községhez hasonló más települések között.

A Balaton partján elhelyezkedő település rengeteg természeti értékkel rendelkezik, melyek közigazgatási határokon átnyúlva az egész régiót befolyásolják, ilyen a - módosítással érintett terület környezetében található - Balaton tómedre és ökoszisztémája, a területen átfolyó patakok, illetve a Csopakon is - a felsőbb régiókban, északon - jelenlévő erdőterületek. Ezek folyamatos fenntartása és jó állapotuk hosszú távú védelme kifejezetten fontos feladat.

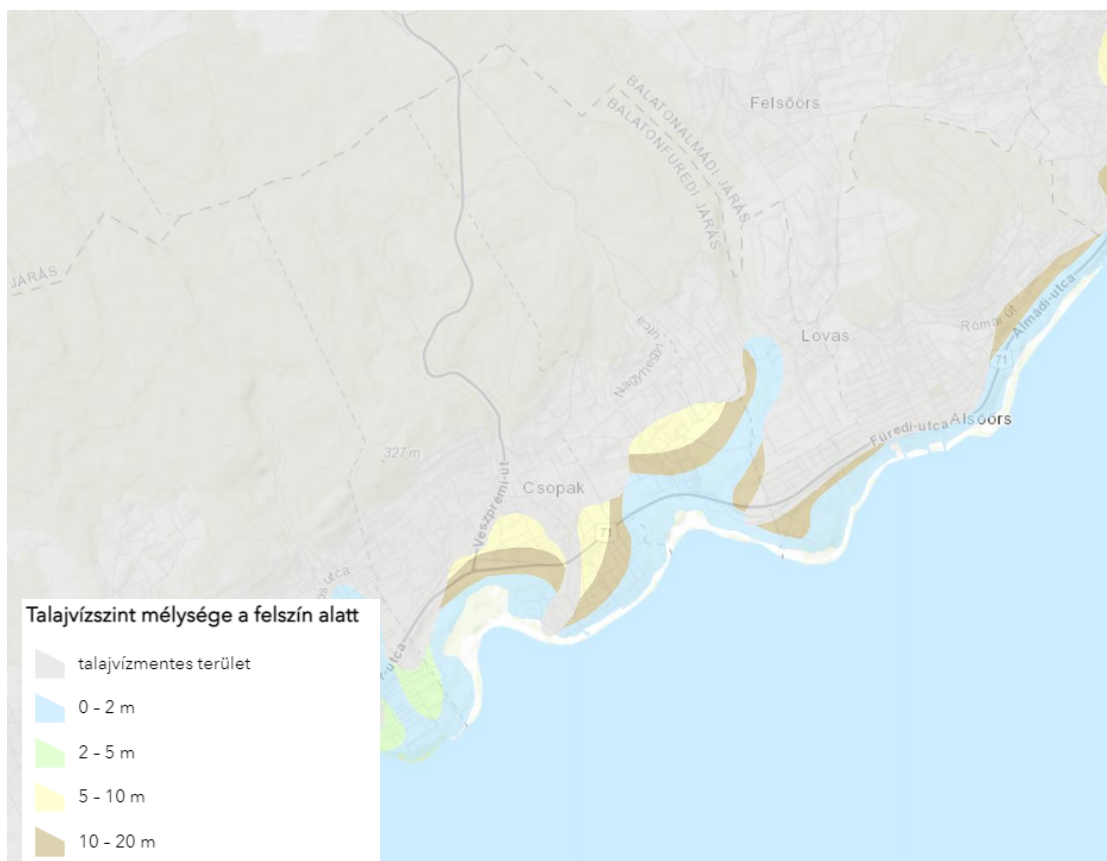
- **A felszíni és a felszín alatti víz-, talajvédelem**

Csopak domborzatából adódóan a területéről 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.

Csopakt 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 település területén hegyvidéki és porózus-, karszt-, és sekély felszín alatti víztestek találhatók (www.webgis.okir.hu). A felszíni és a felszín alatti vizek minőségét a háztartásokban keletkező szennyvizek talajba szikkasztása veszélyezteti. Csopak a 27/2006. (II.7.) kormányrendelet alapján a nitrátérzékeny települések közé tartozik, a 27/2004 (XII. 25.) KvVM rendelet szerint pedig a felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny település.

Csopak talajvízszintjének mélységét nagyban befolyásolja a domborzata. A dombvidékeken a talajvízszint minimálisnak mondható, míg a partmenti területeken a talajfelszín közelében is megtalálható.



A talajvízszint mélysége a felszín alatt Csopak területén (forrás: <https://map.mbfsz.gov.hu/tvz/>)

A település északi részének alapköze felső triász dolomit, márga illetve mészkő, a Balaton felé haladva pedig a következőképpen követik egymást az egyes sávok: középső-triász mészkő, dolomit illetve márga; pannon kavics, homok, agyag; alsó-triász mészkő, dolomit illetve márga; perm homokkő.

Földtani veszélyforrások alapvetően nem találhatók a településen.

- Levegő tisztaságának védelme**

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet 1. sz. melléklete alapján Csopak a 4. számú Székesfehérvár-Veszprém légszennyezettségi zónába tartozik. A település esetében légszennyező forrásnak részben a 71. és a 73. számú főút számít, melynek forgalma a nyári időszakban kiemelkedő, emellett a lakossági fűtés és zöldhulladék égetés, mely tevékenységek inkább az őszi, téli időszakban jelentősek. A légszennyezettségi zónában az egyes kiemelt jelentőségű légszennyező anyagok levegőterheltségi szintje a legtöbb esetben az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg (F csoport), s csak a PM<sub>10</sub> benz(a)-pirén (BaP) és PM<sub>10</sub> vonatkozásában a felső vizsgálati küszöb és a levegőterheltségi szintre vonatkozó határérték között van (D csoport), valamint a nitrogén-dioxid tekintetében a határérték és túréhatár között van az ózon koncentrációja pedig meghaladja a célértéket.

Zónacsoport a szennyező anyagok szerint												
	Kén-dioxid	Nitrogén-dioxid	Szén-monoxid	PM <sub>10</sub>	Benzol	Talajközeli ózon	PM <sub>10</sub> Arzén (As)	PM <sub>10</sub> Kadmium (Cd)	PM <sub>10</sub> Nikkel (Ni)	PM <sub>10</sub> Ólom (Pb)	PM <sub>10</sub> benz(a)-pirén (BaP)	
Légszennyezettségi agglomeráció												
4.	Székesfehérvár-Veszprém	F	C	F	D	F	O-I	F	F	F	F	D

A módosítással érintett területet a 71. és 73. számú főutak nyári forgalmának légszennyezése, illetve a téli időszakban fellépő lakossági fűtés kis mértékben befolyásolja.

- Zaj- és rezgésvédelem**

A módosítással érintett terület a 71. számú főúttól közvetlenül délre helyezkedik el, így az terület északi részeit befolyásolhatja a főút tranzitforgalma.

### Közlekedésből származó zajforrás

A módosítással érintett területen mért adatokkal nem rendelkezünk.

A közlekedésből származó zajterhelési határértékeket a területen a 27/2008. (XII.3.) KöM-EüM együttes rendelete - a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról - 3. számú melléklete alapján kerül megállapításra. A módosítással érintett területen található üdülőterületek és vegyes terület közlekedési zajterhelési határértékei az alábbiak alapján hasonlíthatók össze.

Zajtól védendő terület	Kiszolgáló út, lakóút mentén		Az országos közúthálózatba tartozó főutak, belterületi másodrendű főutak mentén		Belterületi másodrendű főutaktól,	
	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
Üdülőterület	50 dB	40 dB	65 dB	55 dB	60 dB	50 dB
Lakóterület (falusias, teleszerű beépítésű), zöldfelületek	55 dB	45 dB	60 dB	50 dB	65 dB	55 dB
Vegyes terület	60 dB	50 dB	65 dB	55 dB	65 dB	55 dB

### Az üzemi és szabadidős zajforrások

Az üzemi és szabadidős zajforrások zajterhelési határértékeket a területen a 27/2008. (XII.3.) KöM-EüM együttes rendelete - a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról - 3. számú melléklete alapján kerül megállapításra. A módosítással érintett területen található üdülőterületek és vegyes terület közlekedési zajterhelési határértékei az alábbiak alapján hasonlíthatók össze.

Zajtól védendő terület	Üzemi és szabadidős létesítmény	
	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
Üdülőterület	45 dB	35 dB
Lakóterület (falusias, teleszerű beépítésű), zöldfelületek	50 dB	40 dB
Vegyes terület	60 dB	50 dB

- 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.

A hulladék elszállításáról a Balatonfüredi Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft. gondoskodik, heti egy alkalommal. A szállítási nap a nyári szezon alatt, illetve szezonon kívül változik. A szelektív hulladékgyűjtést szintén a Balatonfüredi Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft. végzi, a zöldhulladékok elhelyezésére a vállalat balatonfüredi komposztáló telepe szolgál.

- Vizuális környezetterhelés**

Vizuális konfliktus nem található a településen.

## 11.2. TERMÉSZETI ÁLLAPOT, TÁJI, TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

### 11.2.1. .NEMZETKÖZI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ TERÜLETEK

- Natura 2000 területek**

Csopak érintett mind Natura 2000 különleges madárvédelmi és természetmegőrzési területekkel is. Ezek a Balaton tómedrének területét, továbbá az erdőterületeket határolják le. A lehatárolt terület pontos helyrajzi számainak listáját az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészletekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendeletet tartalmazza.

**BALATON (HUBF 30002)**

A Balaton (HUBF 30002) kiemelt jelentőségű természetmegőrzési és különleges madárvédelmi terület fenntartási terve 2013-2014 között készült el. Ez leírja a védett terület paramétereit, ezek között megtalálható, a pontos lehatárolás, a terület értékei, fontos fajok és élőhelyek, az érintett települések, védettségi kategóriák, tervezési előírások, valamint a területre vonatkozó veszélyeztető tényezők és a kezelési feladatok.

A lehatárolás magába foglal eutróf sekély tavakat és holtmedrek hínárját, kékperjés lápréteket, meszes lápokat télisással (*Cladium mariscus*) és a *Caricion davilliana*e fajaival, valamint mészkedvelő (meszes talajú) üde láp- és sásréteket. Jelölőfajok között megtalálhatóak halak, kétéltűek, hüllők, madarak, emlősök, valamint növények. A Balaton élővilágát és tómedrét veszélyeztető tényezők között megjelennek emberi hatások, a tó használatából adódó szennyezések, zavarások, idegenhonos fajok megjelenésével járó problémák, az egyes élőhelyek átalakulásával járó folyamatok, valamint természetes változások is, többek között a klímaváltozás hatásai, vagy az egyes fajok közötti kölcsönhatásokból adódó problémák. Csopak területén 1822,8 ha terület tartozik Natura 2000 lehatárolás alá, ez a teljes település 76%-a.

A Balaton fenntartási tervében megfogalmazott célkitűzések között megtalálható:

- A kijelölés alapjául szolgáló közösségi jelentőségű fajok és élőhely típusok kedvező természetvédelmi helyzetének megőrzése,
- A területen élő védett és fokozottan védett fajok által is reprezentált, hazai és közösségi szinten is egyedülálló természetes és természetyszerű élőhelyek megőrzése, fenntartása,
- A Balaton madárvonulásban betöltött szerepének fenntartása,
- A Balaton természetes halfaunájának védelme, a halgazdálkodási tevékenységek természetvédelmi előírásokhoz, ökológiai igényekhez igazítása,
- A kedvező ökológiai állapot felé irányuló folyamatok hosszú távú fenntartása,
- Állandó, rendszeres, illetve időszakos vízborítást igénylő élőhelyek vízellátásának biztosítása. A természetvédelmi szempontok érvényre juttatása a tó vízszintjének szabályozása során,
- Idegenhonos, inváziós fajokkal szembeni védekezés,
- Nádasok fenntartása, extenzív hasznosítása, többkorúságának fenntartása,
- Az illegális területhasználatok, művelési ág váltások (különösen: beépítés) felszámolása, reverzibilisen átalakult élőhelyek rekonstrukciója,
- A turisztikai hasznosítás és a hosszú távú természetvédelmi szempontú területkezelések, élőhelyfenntartások közötti látszólagos ellentétek feloldása.

A dokumentum, a kezelési javaslatok között megkülönböztet gazdálkodáshoz nem köthető, illetve gazdálkodáshoz köthető kezelési javaslatokat és kezelési egységeket.

A módosítással érintett terület nem része a Natura 2000 lehatárolásnak, de határos vele, mivel a Balaton partján helyezkedik el, ami viszont beletartozik a lehatárolásba. Minden fejlesztés esetében figyelembe kell venni a környező természeti értékeket, ezen kívül, meg kell gátolni, hogy a Balaton tómedrébe szennyeződések kerüljenek. Így a módosítással érintett területen áthaladó Sédre is figyelmet kell fordítani, mivel az a védett tómederbe torkollik.

**BALATONFÜREDI-ERDŐ (HUBF20034)**

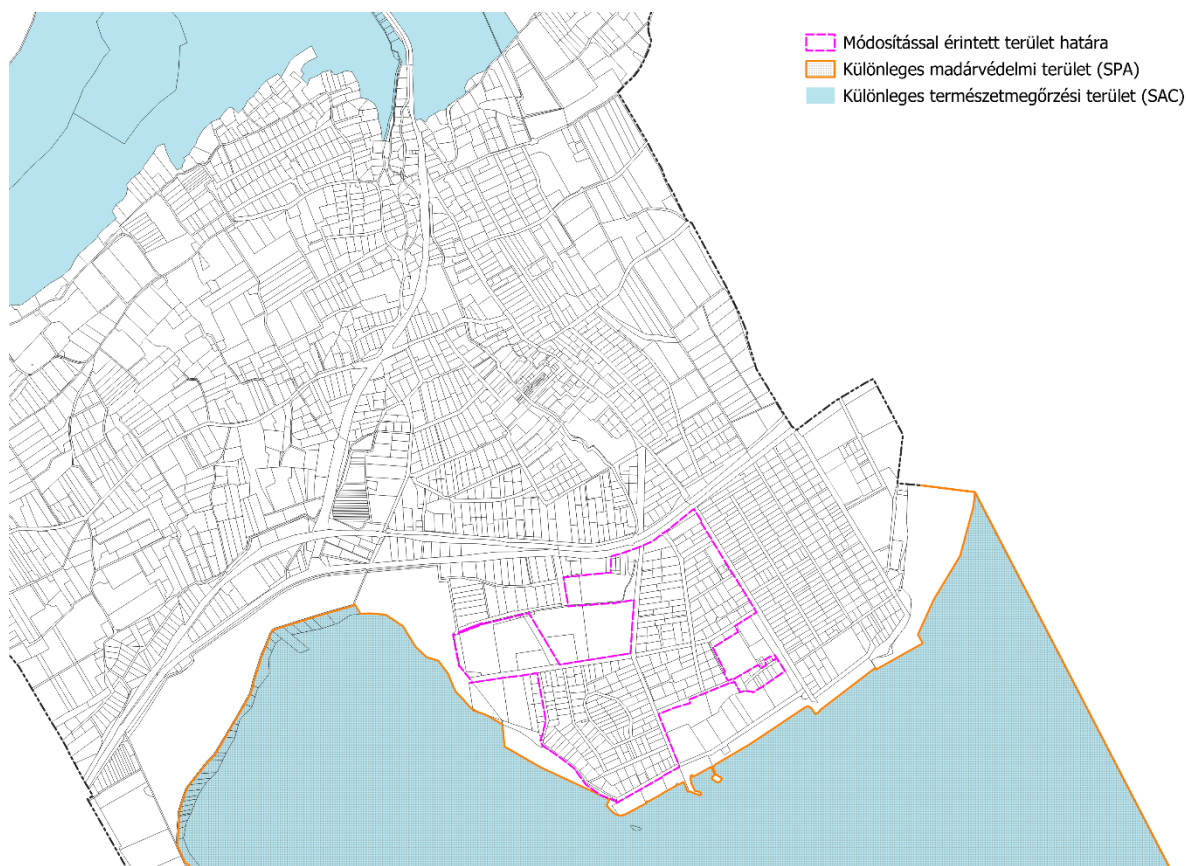
Csopak közigazgatási területét érinti Balatonfüredi-erdő (HUBF20034) különleges természetmegőrzési terület. Ez leírja a védett terület paramétereit, ezek között megtalálható, a pontos lehatárolás, a terület értékei, fontos fajok és élőhelyek, az érintett települések, védettségi kategóriák, tervezési előírások, valamint a területre vonatkozó veszélyeztető tényezők és a kezelési feladatok.

A lehatárolás magába foglal boróka-formációkat fenyéreket, mészkedvelő gyepeket, Pannon sziklagyepeket, Szubpannon sztyeppéket, Közép-Európa domb- és hegyvidéki mészkőtörmelékletjtöket, mészkősziklás lejtőket, Pannon gyertyános és molyhos tölgyeseket, illetve Pannon cseres-tölgyeseket. Jelölőfajok között megtalálhatóak kétéltűek, emlősök, rovarok, valamint növények.

A Balatonfüredi erdő (HUBF20034) kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület fenntartási tervében az alábbi természetvédelmi célkitűzések fogalmazódnak meg:

- A területen található élőhelyek, és élőlények kedvező természetvédelmi helyzetének fenntartása, a gyepfoltok extenzív legeltetésével, a cserjék mechanikai irtásával, és az inváziós növényfajok terjedésének megakadályozásával. Az őshonos fafajokból álló erdőkben a folyamatos erdőborítás biztosítása.
- A pannon molyhos tölgyesek, a pannon gyertyános-tölgyesek és a pannon cseres-tölgyesek kedvező természetvédelmi helyzetének fenntartása és fejlesztése, különösen az idős állományrészek, faegyedek, valamint a holt faanyag mennyiségének növelése.
- Az erdőszegélyek, illetve az erdők cserjeszintjének kímélete.
- A területen előforduló xilofág rovarfajok és denevérfajok állományainak védelme a csúcsszáradt faegyedek, odvas fák megtartása.
- A területen a sportok, turizmus károsító hatásainak mérséklése.

A módosítással érintett terület nem érintett a Balatonfüredi-erdő lehatárolással.



Natura 2000 területek (forrás: E-TÉR)

### 11.2.2. ORSZÁGOSAN VÉDETT TERMÉSZETI ÉS TÁJI ÉRTÉKEK

- **Ex lege védett területek**

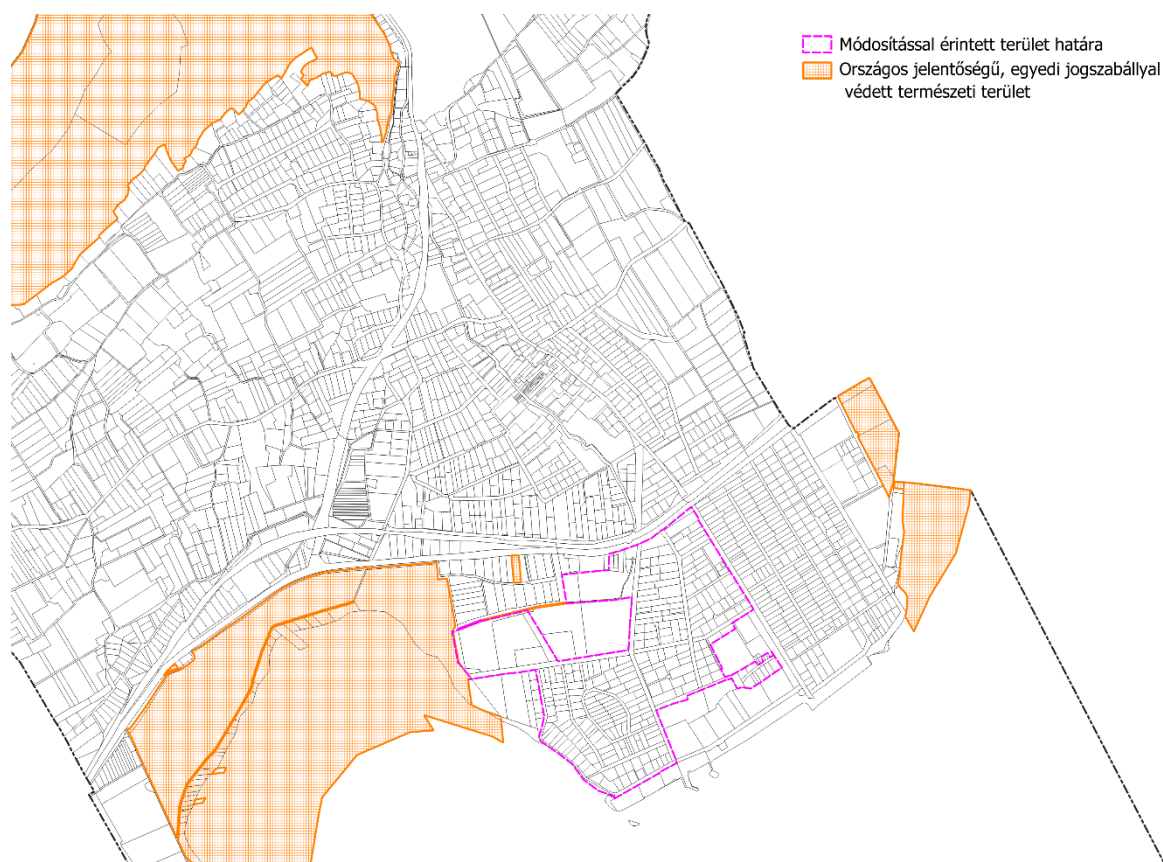
Ex lege védett területek nem érintik a módosítással érintett területet.

- **Országos jelentőségű, egyedi jogszabállyal védett természeti terület**

Csopak, a Balaton-felvidéken elhelyezkedő, Balaton menti településként igen gazdag természeti értékekben, melyekről a környező településekkel együtt kell gondoskodnia.

Csopakot érintő Országos jelentőségű, egyedi jogszabállyal védett természeti területek közül Csopakot nyugatról érintő Balatonfüredi- erdő TT meghatározó, mely eredetileg az Országos Környezet-és Természetvédelmi Hivatal elnökének 9/1986. (VIII. 21.) OKTH rendelkezésével nyilvánították védetté, ezt pedig a 103/2007. (XII. 27.), a Balatonfüredi-erdő természetvédelmi terület védeltségének fenntartásáról szóló KvVM, 2008-ban hatályba léptetett rendelet

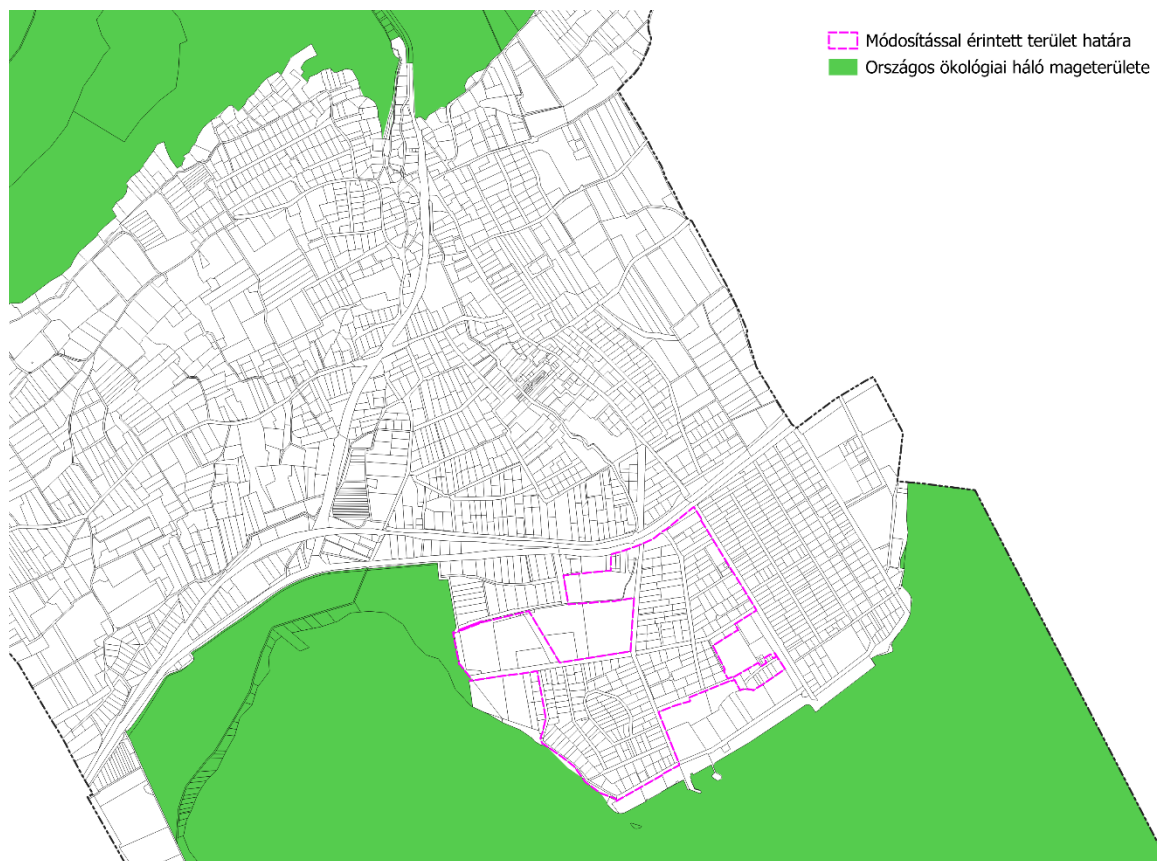
hosszabbította meg. A természetvédelmi kezelésért felelős szerv a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság felel. Továbbá itt található, a település déli, nádassal borított területeit védő Balaton-felvidéki Nemzeti Park területe. A lehatárolás a módosítással érintett terület nyugati határában található, illetve a Csapaki Séd egy szakaszát határolja le, de magát a módosítást nem érinti.



*Országos jelentőségű területek és a módosítással érintett terület elhelyezkedése Csapakon (forrás: web.okir.hu és saját szerkesztés)*

- **Ökológiai hálózat**

Az ökológiai hálózat övezeteit az Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénybe (a továbbiakban: MATrT) határozza meg magterület, ökológiai folyosó és puffer terület övezetként. A módosítással érintett terület az ökológiai hálózatot nem érinti, viszont több oldalról határos a magterület övezetével.



Országos ökológiai hálózat (forrás: E-TÉR)

#### • Tájképvédelmi terület

Csopak a domborzati viszonyai, valamint a Balaton közelsége révén rendkívül sok természeti és táji értékkel bír. Ezen a természeti értékek mellett több helyen fennmaradtak kultúrtörténeti emlékek is, melyek védelme kifejezetten fontos, hiszen ezek alkotják a település arculatát.

- A településen olyan épületek épülhetnek, melyek megfelelnek a településképi rendeletben leírtaknak és illeszkednek a telekadottságokhoz, környezetük jellegéhez.
- Az építmények homlokzata, tető kialakítása, az épületben használt anyagok, színek a település arculatát tükrözzék.

#### 11.2.3. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Csopakon 16 országos védelem alatt álló műemléki építmény található. 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.

Tizennégy műemlékhez tartozóan védett műemléki környezet került kijelölésre a településrendezési eszközökben. Négy műemlék építményt kijelölt műemléki környezet veszi körül.

A településen 17 nyilvántartott régészeti lelőhely található.

Helyi jelentőségű örökségvédelmi elemek száma 141-et éri el. Ezek közé tartozik a Budai-villa, a Csonkatorony, az Eöry-villa, a Ranolder-villa, a református templom, a Szent Mikós templom romjai, egy vincellérház, a Plul Malom, két présház illetve hat lakóház. Fontos megjegyezni, hogy a rendelet alapján helyi egyedi védelem alatt állnak teljes lakótömbök, melyekben található a helyi építészeti örökség szempontjából kevésbé értékes épületeket, illetve üres telkeket is.

A módosítással érintett területen műemlék nem található, műemléki környezet lehatárolás nem érinti. A területet több nyilvántartott régészeti lelőhely lehatárolása érinti (Kőkoporsó-domb, Üdülőtelep, Sóstói-domb).

## 12. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAINAK, KÖVETKEZMÉNYEINEK FELTÁRÁSA

Ahogy a korábbi vizsgálatok is bemutatják, a módosítással érintett területen jelenleg is vegyesen található az üdülő és a lakó funkció. A tervezett fejlesztések esetében az elhelyezhető rendeltetések száma nem növekszik ahhoz képest, amit a hatályos HÉSZ beépítési paraméterei alapján elhelyezhető, lakás rendeltetés elhelyezéséhez további feltételeket fogalmaz meg a HÉSZ tervezete. A HÉSZ módosítása a lehetőséget teremti meg, hogy a meglévő üdülőépületek modernizálására sor kerüljön a lakóépületekre vonatkozó paramétereknek megfelelően, illetve hogy egyes ingatlanokon lakások épüljenek. Jelen környezeti értékelés során nem mérhető fel pontosan, hogy a HÉSZ módosítása következtében a teljes Fürdőtelepen található 282 lakóingatlan illetve az itt lakó 275 fő nagysága mennyiben emelkedhet meg. Csupak lakónépessége, Magyarország más településeihez hasonlóan, alapvetően kis mértékben csökken, vagy stagnál. A népességnövekedést a természetes szaporulat helyett, inkább a betelepülő, új lakosok eredményezik. De sok kisgyermekes család dönthet úgy, hogy a Csupakon telepednek le, jó közlekedési és infrastrukturális lehetőségeinek köszönhetően. Ettől függetlenül, vélhetően továbbiakban is az üdülő funkció lesz a domináns a területen, s az ingatlanforgalmi, társadalmi tendenciákat figyelembe véve a lakónépesség kb. megduplázódásával számolunk a módosítással érintett terület vonatkozásában.

### 12.1. A KÖRNYEZETI ELEMELK TEKINTETÉBEN FELLÉPŐ VÁLTOZÁSOK

#### • Felszíni és felszín alatti víz-, talajvédelem

Csupak domborzatából adódóan a területéről 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.

A módosítással érintett területen belül halad a Séd, melynek patakmedre módosításra kerül, a 720 és 721 hrsz-ú ingatlanokon. A tervek szerint a vízfolyás a későbbiekben a telekhatáron halad majd, ami a területen tervezett fejlesztéseket tekintetbe véve, védettebb területet biztosít a patakknak.

Ezen felül, a 696/5 hrsz-ú ingatlanon lévő, használaton kívüli árok befedésre kerül.

A módosítás várhatóan nem lesz hatással a felszín alatti vizekre, vagy a talajra. Az egyes ingatlanokon való fejlesztések már bolygatott, korábban beépített területeken történnek, az építési előírásokat figyelembe véve.

#### Lakó és üdülő funkció egymás mellett élése

A módosítás hatására lehetőség válik az üdülőingatlanok lakó ingatlanként való további hasznosítására, ami új területhasználatot jelent. Míg az üdülőként használt telkeket jellemzően a tavaszi, nyári időszakban, vagy hétvégeként látogatják a tulajdonosok, addig a területen lakók az év teljes időszakában jelen vannak és használják a település szolgáltatásait. Ez bizonyos szempontból konfliktusokat eredményezhet a tulajdonosok között.

#### Építési, kivitelezés

A földre és földtani közegre az építések kivitelezése alatt, ideiglenesen hatással lehetnek az építési és szállítási tevékenységek. A talaj esetleges tömörödése, a felső réteg rongálódása és a kivitelezés egyéb hatásai a munkaterületen és annak közvetlen környezetében lesznek érzékelhetőek.

Az építési munkáknál az alábbi fázisok, műveletek eredményezhetnek környezeti szennyezést:

- a munkagépek mozgása
- szállítási forgalom
- rakodási művelet
- építési technológia

Figyelnünk kell a megfelelő technológiák alkalmazására a beruházások során, illetve arra, hogy az esetleges szennyeződések el legyenek kerülve. A gépjárművek esetében figyelni, hogy ne szivároгjon belőlük üzemanyag, illetve más vegyszer, ami a földtani közeget negatívan befolyásolná.

Terepszint alatti beépítés, teremgarázsok létesítése esetén figyelemmel kell lenni a felszín alatti vizek mozgásának irányára.

A területen keletkező csapadékvizet érdemes a lehetőségekhez mérten a területen tartani, ott felhasználni, annak érdekében, hogy attól mentesítve legyen a csatornahálózat.

Érdemes az építési munkálatokat olyan időpontban végezni, mikor a környező telkek használóit legkevésbé zavarja az esetleges zaj, vagy porszennyezés.

- **Levegőminőség védelme**

A módosítással érintett terület legtöbb telke már jelenleg is a megengedett beépítési paraméterek alapján van beépítve, az épületek eleget tesznek a lakófunkció követelményeinek, ezért nem várható nagymértékű fejlesztés. A 71. számú főút közelében lévő, jelenleg beépítetlen telek esetében keletkezhet majd az építkezéshez köthető levegőterhelés, mely az építkezések végeztével megszűnnek.

Fontos ezen kívül figyelembe venni, hogy a lakó funkció kialakításának lehetővé tételével, a település ezen részén megnövekedhet az állandó ott tartózkodók száma. Ez több módon is kihathat majd a levegőszennyezettségre. Részben, a beköltöző tulajdonosok gépkocsihasználatával, részben pedig a téli fűtés többtelehasználatával. Érdemes a tulajdonosokat ösztönözni az ingatlanjaik korszerűsítésére, valamint a megújuló energiaforrások hasznosítására. A meglévő épületek energetikai korszerűsítése mellett, alacsony kibocsátású, vagy passzívházak kialakításával tovább csökkenthető az esetleges extra levegőszennyezés a téli hónapokban.

- **Zaj- és rezgésvédelem**

#### Lakó és üdülő funkció egymás mellett élése

A terv nem számol jelentős forgalomkeltéssel, de középtávon meg kell oldani, hogy a módosítással érintett területet feltárázó gyűjtőutak (Kökorsó utca és Fürdő utca) mellett nyugati irányban a Sárdi-réten keresztül egy új közlekedési kapcsolat alakuljon ki a 71. sz. főút irányába, mellyel csökkenthető a fenti gyűjtőutak forgalma. Emellett fontos a 7.7. fejezetben bemutatott javaslatok figyelembe vétele.

Ahogy a környezeti állapotnál is bemutatásra került, az üdülőterületekre vonatkoztatott határértékek szigorúbbak, mint a lakóterületek vagy a vegyes területek esetében. A tervezett módosítás megőrzi hosszú távon a területre jellemző, lakóterületnél alacsonyabb zajvédelmi határértékeket.

#### Építési, kivitelezés

A módosítással érintett területen az esetleges fejlesztési munkálatok során léphet fel rövidtávon megnövekedő zajterhelés, a munkagépek megjelenése és az építkezési munkálatok miatt. Ezek viszont a fejlesztések befejeztével megszűnnek és az üzemeltetéskor már nem kell számolni velük. Mivel Csopak területén a nyári szezonban megnövekedhet a látogatók aránya, a tervezett beruházásokat érdemes nem erre az időszakra ütemezni.

Az építés során a következő zajforrásokkal lehet számolni:

- építőanyag beszállítás (szállító járművek és anyagmozgató gépek),
- helyszíni kivitelezési tevékenység (földmunkagépek, tömörítő berendezések, építőipari gépek, szerszámok).

A jelen leírt lehetséges zajforrások csak tájékoztató jellegűek, a valódi környezeti terhelést nagyban befolyásolja a választott építési technikák és technológiák megválasztása.

Az építési tevékenység nappali időszakban, egy-egy szakaszon várhatóan fél évnél nem fog tovább tartani. Az alacsonyabb zajterhelésű gépek, a technológiák megfelelő megválasztása és az időbeosztás koordinálása mind csökkenthet a zajterhelésen.

- **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.

#### Lakó és üdülő funkció egymás mellett élése

A módosítással érintett területen jelenleg is megoldott a hulladékszállítás, a hulladékkezelés.

### Építési, kivitelezés

A beruházások során alapvetően nem kell számolni jelentős mennyiségű veszélyes hulladék képződésével, viszont ennek mennyisége a fejlesztések milyensége és a technológiai megoldásoktól is függeni fog.

Amennyiben

- betartják az építési munkálatok során az építési és bontási hulladékok kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM együttes rendelet előírásait;
- a keletkező hulladékok kezelésére, ártalmatlanítására vonatkozó adatokat a hulladékkal kapcsolatos nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettségekről szóló 309/2014. (XII. 11.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően tartják nyilván;
- az esetlegesen keletkező veszélyes hulladékok kezelése során betartják a veszélyes hulladékokkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet előírásait,

a keletkező hulladékok, a környezeti elemekre gyakorolt hatása minimális lesz. A kialakuló infarstruktúra üzemeltetése során szintén arra kell törekedni, hogy a hulladékkezelés a hatályos rendeleteknek megfelelően történjen.

Az üdülőházak lakóingatlanként való hasznosításával a kommunális hulladéktermelés növekedésével kell számolni. Erre a hulladékkezelőnek fel kell készülnie.

#### • Településkép védelme

Csopak déli, 71. számú főút és a Balaton partja közötti része, többnyire már beállt, a különböző korok szellemében kialakított hétvégi és üdülőházakkal beépített terület, a Településképi arculati kézikönyvben Fürdőtelepi üdülőzóna és Partmenti üdülőzóna részei. A Fürdőtelepi üdülőzóna az 1930-as években kezdett el kiépülni, jellemzően szabadonálló, vagy ikerházas, földszintes, vagy földszint + emeletes kialakítással. A Partmenti üdülőzóna részei a Fürdőtelepi üdülőzóna lehatárolásába ékelődve jelennek meg. Itt főként régi, vállalati üdülők, illetve ezek beépítési mértékére hajazó, a modern kor szellemében épített társasházi üdülők találhatók. A terület beépítettsége nem túlzó, falusias jellegű, csak a Partmenti üdülőzóna részeken jelentek meg nagyobb társasházak. A településképi rendelet szövegesen nem említi meg Partmenti üdülőzóna településképi szempontból meghatározó területet, azonban a rendelet 2. mellékletében térképi ábrán jelöli azt.

A Fürdőtelepen az épületek többsége jelenleg is megfelel a lakófunkció betöltésének. Az ingatlantulajdonosok nem kapnak többlet beépítési lehetőséget, így várhatóan a telkek beépítettsége nem fog drasztikusan megváltozni. A 71. számú főút közvetlen környezetében lévő, jelenleg beépítetlen ingatlanok esetében várható hogy lokálisan hatással lesznek a településképre. Ezek az ingatlanok (696/2; 696/5; 720; 721; 726/2; 729; 717 hrsz-ú ingatlanok) különböző, a hatályos beépítési paramétereknek megfelelő lakó, illetve üdülő funkciójú társasházakat terveznek a fejlesztők. az ingatlanok alapvetően a Partmenti üdülőzóna lehatárolásában vannak a TAK szerint. A területek egy része jelenleg is bír - a módosítással megegyező nagyságrendű - beépítési engedéllyel. A településképben változást jelent, hogy jelenleg üresen álló vagy alulhasznosított ingatlanok kerülnek beépítésre - üdülőházak területen esetében - akár többszintes épületekkel.

### 12.2. KÖRNYEZETI RENDSZEREK, TERMÉSZETVÉDELEM TEKINTETÉBEN FELLÉPŐ VÁLTOZÁSOK

A tervezett módosítás Csopak már beépített terület környezetében fog megtörténni. A területe alapvetően bolygatott, természetvédelmi értékű növényzet nem található rajta. A terület közvetlen környezete érintett országos, illetve nemzetközi természetvédelmi lehatárolással, de maga a módosítási terület nem érintett ezekkel.

#### • Élővilág Vízvédelem

A módosítással érintett terület északi részén halad át a Séd, mely medre kismértékben módosításra kerül. A 716; 717; 720; 721; 729 hrsz-ú ingatlanokon a fejlesztő, a Vízügyi Hatóságokkal egyeztetve tervezi a patak mederkialakítását. A patak ezen a szakaszon természetesebb, háromszintű növényzással rendelkezik. Kissé távolabb a Balaton medrébe torkollik. Bár a patak csak ezen hrsz-ú telkeken érintett a módosítással, nyomvonala határában olyan ingatlanok helyezkednek el,

melyeken a későbbiekben fejlesztések várhatók. A módosítással közvetlenül nem érintett patakmeder a Balaton-felvidéki Nemzeti Park területét képezi, így országos jelentőségű, egyedi jogszabállyal védett.

Mind a Séd, mind a Balaton védelme érdekében, a jövőbeni fejlesztések és a területek üzemeltetése során is kiemelten kell foglalkozni a felszíni és felszín alatti vizek védelméről, arról, hogy semmilyen szennyezőanyag ne kerülhessen a vizekbe.

Az élővilág szempontjából kismértékű zavarásra lehet számítani, elsősorban az építkezések során. Az építkezések során egyes fák kivágásra kerülhetnek, melyek pótlása ökológiai és esztétikai szempontból is kiemelten fontos. A módosítás során kiemelten fontos szempont lehet a meglévő növényállomány védelme, ami a vízi állat-, és növényvilág otthonául szolgál. A tervezett fejlesztések megvalósításánál figyelemmel kell lenni a Méptv. illetve annak egyik végrehajtási rendeletének, a települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet zöldfelületek védelmére és fenntartására vonatkozó követelményeire.

- **Természetvédelem**

Csopak a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság illetékessége alá tartozik. A módosítással érintett terület közvetlenül nem érintett természetvédelmi lehatárolással, de határos a Balaton-felvidéki Nemzeti Park illetékessége alá tartozó területtel, mely magába foglalja a Séd egy részét, valamint a csopaki nádas területeket, továbbá a Balaton tómedrével, ami Natura 2000 védelemmel is érintett.

A módosítások a táji- és természetvédelmi értékekre várhatóan nem lesznek hatással, mivel az esetleges fejlesztések a védett értékeken kívül, már beépített területeken és pontszerűen fognak megjelenni. Minden fejlesztés során maximálisan figyelembe kell venni a természeti értékek és a környezet védelmét.

- **Klímára vonatkozó hatások**

A tervezett módosítások várhatóan nincsenek hatással a klímára, de a klímaváltozásból fakadó adaptációs lehetőségekkel foglalkozni kell a beruházások tervezése során. Ilyen lehet például a csapadékvíz elvezetés jövőbeni bővítésének lehetősége, valamint az értékes zöldfelületek és növényállomány kialakítása.

- **Településszerkezet, településkép**

Településképi szempontból a módosítás hatására kismértékű változás várható, a 71. számú fűút környezetében lévő, jelenleg beépítetlen területeken. Az ingatlanokon a jelenlegi szabályozásnak is megfelelő, vagy annál szigorúbb beépítési paraméterek mellett lesz lehetőség a fejlesztésre.

## 13. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK ÁLTALÁNOS ÉRTÉKELÉSE

### 13.1. NEMZETKÖZI CÉLOKKAL VALÓ KAPCSOLATOK VIZSGÁLATA

A nemzetközi dokumentumok közül a legfontosabb az ENSZ Fenntartható Fejlődés Keretrendszere (Agenda 2030), melyet a Program kidolgozása során is figyelembe kellett venni. A Keretrendszer alapjait a kiegyensúlyozott társadalmi fejlődés, a tartós gazdasági növekedés és a környezetvédelem képezik.



Fenntartható fejlődési célok (Forrás: <https://globnev.hu/fenntarthato-fejlodesi-celok>)

A településrendezési eszközök módosítása és a tervezett fejlesztés az alábbi célhoz kapcsolódik elsősorban:



### 13.2. NEMZETI CÉLOKKAL VALÓ KAPCSOLATOK VIZSGÁLATA

#### Nemzeti Fenntartható Fejlődés Keretstratégia célkitűzései

A fenntartható fejlődés az emberek életminőségének hosszú távú és tartós megőrzését, illetve javítását célozza. A Nemzeti Fenntartható Fejlődési Keretstratégia (NFFS) a társadalom fejlődésének egy ennek megfelelő pályára való állítását elősegítő, hosszú távú, keretstratégiai jellegű dokumentum, mely valamennyi társadalmi, gazdasági és környezeti területre egy pozitív, fenntartható, társadalmisítható jövőképpel megfelelő eszközrendszert és reformkeretet vázol fel.

A nemzet fenntarthatósági politikájának átfogó célja a folytonosan változó társadalmi-humán-gazdasági-természeti külső környezethez való alkalmazkodóképesség feltételeinek biztosítása, az ahhoz szükséges kulturális adaptáció minőségi javítása. A négy alapvető nemzeti erőforrás területén a célok rendszere a következő.

#### Emberi erőforrások

Cél a népességében stabil, egészséges, a kor kihívásainak megfelelő készségekkel és tudással rendelkező emberek alkotta, a kirekesztettséget fokozatosan csökkentő társadalom

#### Társadalmi erőforrások

Cél a fenntarthatóságot támogató kultúra kialakítása, a fenntartható társadalom szempontjából pozitív értékek, erkölcsi normák és attitűdök erősítése. Mivel minden társadalom környezete folyamatosan változik, e változáshoz saját önazonosságunk megtartása mellett alkalmazkodnunk kell. Ebből fakadóan karban kell tartanunk azon ismereteinket, amelyek a közösség összetartozását és fennmaradását szolgálják.

### Természeti erőforrások

A környezeti eltartóképességet mint a gazdálkodás korlátját kell érvényesíteni.

### Gazdasági (fizikai) erőforrások

Fontos az önrendelkezés megfelelő szintjének fenntartása a gazdaságpolitikai döntésekben. Cél a fizikai tőke szelektív gyarapítása, a közösségi tőkejavak amortizációjának pótlása. Kiemelt feladat a vállalkozói réteg megerősítése, a hazai tőkebefektetések fokozatos növelése, külföldi kitértségünk csökkentése. Fontos a lokalizáció és a nemzetközi gazdasági kapcsolatok kihasználása közötti ésszerű arány megteremtése, a helyi gazdasági kapcsolatok (pl. város és vidéke) erősítése.

### Nemzeti Környezetvédelmi Program célkitűzései

A program kidolgozásáról, céljáról, tartalmáról és megvalósításáról a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény rendelkezik. A jelenleg hatályos 5. Nemzeti Környezetvédelmi program (a továbbiakban: NKP) 2021 és 2026 közötti időszakra szól. Az Országgyűlés a 62/2022. (XII.9.) OGY határozattal fogadta el az NKP-5-öt:

A program a hosszú távú jövőképet az NFFK által megfogalmazott illetve a 7. Környezetvédelmi Akcióprogram tagországokra meghatározott jövőképből vezeti le. E két meghatározó jövőkép már önmagában is egyértelmű alapot, meghatározó kiindulási pontot jelent a Program víziójának megfogalmazásához. Mindamelllett fontos figyelemmel lenni az Alaptörvényben megfogalmazottakra, nemzetközi kötelezettségeinkre, illetve más hazai stratégiai dokumentumok célrendszerére is.

A Program átfogó célkitűzése Magyarország környezeti állapotának javítása és a fenntartható fejlődés környezeti feltételeinek biztosítása. Stratégiai céljai:

1. Az emberi egészség és az életminőség környezeti feltételeinek javítása, a környezetterhelés hatásainak csökkentése.
2. Természeti értékek és erőforrások védelme, helyreállítása, fenntartható használata.
3. Az erőforrás-takarékosság és -hatékonyság javítása, a gazdaság zöldítése és körforgásos működésének erősítése.
4. A környezetbiztonság javítása.

Horizontális céljai:

1. A társadalom környezettudatosságának növelése.
2. Az éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodási képesség erősítése.

A Program stratégiai és horizontális céljainak elérését 22 stratégiai területen, illetve 9 stratégiai eszköznél meghatározott célok és intézkedések biztosítják.

A Program elsősorban a 2026-ig tartó időszakra szól, de annál hosszabb távra is kitekint, hozzájárulva a 2030-ig (pl. 2030-ra a kéndioxid kibocsátás 73%-os csökkentése 2005-höz képest, min. 21% megújuló energia-részarány 2030-ra), illetve 2050-ig (Magyarország klímasemlegessé tétele 2050-ig) szóló célkitűzések eléréséhez.

## 13.3. HELYI CÉLOKKAL VALÓ KAPCSOLATOK VIZSGÁLATA

### Veszprém Vármegyei Környezetvédelmi Program

A vármegye a környezeti állapot fenntartásával és javításával kívánja megőrizni természeti, ökológiai értékeit a jelen és a jövő nemzedékek számára, a természeti erőforrásokat takarékosan, célszerűen használja fel, hosszútávon biztosítja az emberek életminőségének javítását, a komfortérzet fokozását, és a biológiai sokféleség megőrzését. Környezeti értékeinek számbavételével, azok folyamatos megóvásával, a védett és védelemre méltó természeti értékek megóvására, fejlesztésére törekszik. Kiemelten foglalkozik az épített környezet, táji értékek megőrzésével, mindent elkövet annak érdekében, hogy a vármegye környezeti állapotot befolyásoló tényezők kedvezőtlen hatását minimalizálja.

Erősíti a környezeti tudatot a vármegye lakosságában, tudatosítja értékeit a megyébe látogatókkal.

A vármegye környezeti jövőképeinek főbb ismérvei az alábbiak:

- rendezett települések,
- esztétikus közterületek,

- gondozott táj,
- a természeti értékek megőrzését és védelmét, továbbá fejlesztését szem előtt tartó területfejlesztés,
- helyi értékek feltárása, megbecsülése,
- vonzó lehetőségek a turizmus kialakítására,
- egészséges életmód, hosszú élet,
- környezeti tudatosság általánossá válása.

A vármegye környezeti állapota alapján rögzíthető, hogy döntően két fő irányt lehet meghatározni a környezetvédelmi program célkitűzései között. Az egyik irány a meglévő környezeti állapot fenntartása, biztosítása annak érdekében, hogy a környezeti állapot minősége a vármegye településfejlesztési elképzeléseit ne akadályozza, hanem segítse. A másik fő iránynak tekinthető a lokális környezeti problémák megoldása, mérséklése.

### Csopak helyi építési szabályzatának célkitűzései

Csopak község helyi építési szabályzatában megtalálhatóak a táj és természeti környezet, illetve a környezet védelmére vonatkozó előírások, ezek a következők:

### HÉSZ

A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

*13.§ (1) A település területén található természetközeli élőhelyek, tájképi értékek - különös tekintettel az Országos Ökológiai Hálózat - Magterület övezetére, az országosan védett természeti területekre, a Natura2000 hálózathoz tartozó területekre, ex lege védett természeti értékekre, helyi jelentőségű természetvédelmi területekre - megóvását biztosítani kell.*

*(2) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességeket, a jellemző természetes rendszerek megóvását:*

*a) a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők,*

*b) a település külterületén a vízfolyások, utak mentén a szabályozási terven jelölt fasorok, erdősávok megtartandók, illetve telepítendőek, a vízfolyások mentén lévő galériaövényzet megőrzendő, és*

*c) művelési ág változtatás, más célú hasznosítás csak a táj jellegének, szerkezetének, a történelmileg kialakult természetkímélő használat által meghatározott adottságoknak és a természeti értékeknek a figyelembevételével lehetséges.*

*(3) A település közigazgatási területén - a települési és tájkarakter védelme érdekében - 2500 m<sup>2</sup> - nél nagyobb összes szintterületű, csarnok jellegű épület nem építhető.*

*14.§ (1) A település területén az Országos Ökológiai Hálózat - Magterülethez tartozó területek, az országosan védett természeti területek, és a Natura 2000 területek (továbbiakban: védett terület) lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza, területükön a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.*

*(2) Védett területen*

*a) extenzív jellegű, integrált, bio- vagy természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók*

*b) tájba illeszkedő épület helyezhető el,*

*c) meglévő kedvezőtlen látványt nyújtó építmények takarásáról gondoskodni kell úgy, hogy azok a főbb megközelítési irányok felől, közterületekről ne legyenek láthatóak, és*

*d) szélrómú park, szélrómú torony nem helyezhető el.*

*(3) Védett területen új épület elhelyezésénél a tájba illeszkedés a környezeti állapotadat részét képező látványtervvel igazolandó.*

*(4) A településen meglévő helyi jelentőségű védett természeti területeket a Szabályozási terv tartalmazza.*

*(5) A helyi jelentőségű védett természeti területeken a vonatkozó helyi rendeletben foglaltakat kell figyelembe venni.*

A környezet védelmére vonatkozó előírások:

*16.§ (1) A település közigazgatási területén az egyes területek használata akkor folytatható, ha a használat:*

*a) a megengedett határértéken belüli mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz,*

*b) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.*

*(2) Új építmény létesítése esetén a környezetvédelmi határértékeknek - amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra - a telekhatáron kell teljesülniük.*

*7.§ (1) A település a felszín alatti vízminőség-védelmi előírások alapján a „fokozottan érzékeny” kategóriába tartozik.*

*(2) A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a külön jogszabályban meghatározott parti sáv nem beépíthető, az ott meglévő természetközeli ökoszisztémák (nádasok, ligetes fás társulások,*

gyepek) fennmaradását biztosítani kell.

(3) A vízbázisok védőterületein építési és egyéb tevékenység csak a vonatkozó jogszabályban meghatározott korlátozásokkal folytatható.

18.5 A település területén tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint tilos a környezeti levegő bűzzel való terhelése.

19.5 (1) A település területén csak olyan építési tevékenység végezhető, melynek hatására a talajerózió veszélye nem növekszik.

(2) Talajmozgatással járó építési tevékenység végzése és a terület előkészítése során a termőréteg védelméről, összegyűjtéséről és újrahasznosításáról gondoskodni kell.

(3) Új épület elhelyezése, meglévő épület átalakítása, rendeltetésének megváltoztatása a fennálló talajszennyezettség megszüntetését követően történhet.

(4) Építési terület kialakítása, építési tevékenység során feltárt környezetet károsító anyagokat a terület-előkészítéssel el kell távolítani. A település területén feltöltéshez, tereprendezéshez környezetkárosító anyag nem használható.

(5) A telkeken rézsú oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsú állékonysága a telek területén biztosítható legyen.

20.5 (1) Szelektív hulladékgyűjtő sziget karakterhordozó területen és műemléki környezetben nem helyezhető el.

(2) A település területén önálló hulladékgazdálkodási tevékenység kizárólag Gip építési övezet területén folytatható az övezeti előírások figyelembe vételével.

21.5 Zajt és rezgést előidéző üzemi létesítményt, és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak oly módon szabad elhelyezni, hogy a keletkező zaj, illetve rezgés a vonatkozó határértékeket ne haladja meg-

## 14. RÉSZLETES ÉRTÉKELÉS, A KÖRNYEZETI KÖVETKEZMÉNYEK FELTÁRÁSA, ÉRTÉKELÉSE

### 14.1. A KÖRNYEZETI KONFLIKTUSOK KEZELÉSÉRE TETT JAVASLAT

A következő fejezetben a fennálló környezeti konfliktusok kezelésére tett javaslatok, illetve a terv megvalósítása következtében várható fellépő, környezetre káros hatások csökkentésére vonatkozó tervi megoldások kerülnek bemutatásra.

A várható hatások minősítését az MI 1345-1990 jelű műszaki irányelvekben leírtak szerint, és az MI 10-504-1/1992. műszaki irányelv minősítési kategóriáit alkalmaztuk, melyeket a következő táblázatban foglaltunk össze. Minősítési kategóriák:

Minősítési kategória jele	Minősítési kategória neve	Az alapállapothoz viszonyított változás jellemzése	Határértékhez viszonyított jellemzés
J	Javító	Mérhető, észlelhető javulás	Határérték alatt
H	Helyreállító	Környezet visszakerülése az eredeti állapotba	Határérték alatt
S	Semleges	A változás nem mérhető, vagy nem észlelhető	Határérték alatt
E	Elviselhető	A változás a határérték, vagy a szakmailag elvárható határérték alatt marad	Határérték alatt
T	Terhelő	A rövid ideig tartó hatás szignifikáns változást nem okoz, de a hosszú ideig tartó igen. A változás a hatás elmúlásával megszűnik	Határérték közelben, vagy átmenetileg határértékben
V	Veszélyeztető	A rövid ideig tartó hatás szignifikáns változást okoz, amely a hatás elmúlásával nem szűnik meg	Átmenetileg határérték felett
K	Károsító	Rövid vagy hosszú ideig az állapotot vagy szakmai elvárást meghaladó hatás	Folyamatosan határérték felett

A terv megvalósítása esetén kiváltandó környezeti hatások értékelése a környezetvédelmi elemek és rendszerek szempontjából:

Értékelési szempont	Környezeti hatás értékelése	Megjegyzés	Környezetre káros hatások csökkentésére vonatkozó tervi megoldások
Szerkezeti, tájszerkezeti elhelyezés	S	A módosítással érintett terület Csupak már beépített, beállt részén található. A tájszerkezetet vélhetően nem befolyásolja.	
Településkép	S	A módosítással érintett terület a 71. számú főút és a Balaton partja között található. Ez a terület alapvetően már jelenleg is beépített, a módosítás hatására a hétvégi és üdülőházas ingatlanokon nem várható kiemelkedő változás. A 71. számú főút alatt lévő, jelenleg beépítetlen ingatlanokon a fejlesztők társasházak kialakítását tervezik, melyek, amennyiben megvalósulnak, kis mértékben hatással lesznek az elmúlt években megszokott településképre. A településképi hatások bemutatása érdekében látványtervek szükségesek a Balaton, a 71. sz. főút, jellemző kilátóhely, illetve a falu irányából a tájba illesztést igazoló dokumentáció műszaki követelményeiről szóló MSZ 20378 magyar szabvány szerint.	A módosítás során az ingatlanok nem kapnak többlet beépíthetőségi lehetőséget, ezzel is megakadályozva a túlzott településképi változást. Az Üü7 és Üü8 építési övezet északi határán véderdő kerül kijelölésre 9,0 m szélességben, mellyel csökkenthető a tervezett épületegyüttes vizuális hatása a 71. sz. főút irányából. Az építési övezetben korlátozásra kerül, hogy ha kisebb telkek valósulnak meg, akkor a 13,0 m-es megengedett legnagyobb épületmagasság nem használható ki, 25000 m <sup>2</sup> -nél kisebb telkek esetében a megengedett legnagyobb épületmagasság legfeljebb 7,5 m. Az újonnan szabályozott Üü7 és Üü8 építési övezetekben a szintszám is meghatározásra kerül.
Környezeti elemek	E	A településrendezési eszközök módosítása során a hétvégi házas és üdülő területek egy részén megengedetté válik a lakó funkció kialakítása. A módosítás az utóbbi évek költözési trendjei miatt vált szükségessé, mivel egyre több üdülőtulajdonos választotta állandó lakhelyéül csopaki ingatlanját. A módosítás hatására további üdülőingatlanok válhatnak lakóingatlanná, ami többletterhelést jelent majd a település közműveire, valamint a téli időszakban való fűtés is hatással lesz a levegőminőségre. A trendek alapján nem várható, hogy a környezeti határértékeket meghaladó terhelések jelennének meg	A módosítás során az ingatlanok nem szereznek többlet beépítési jogokat, a már jelenleg is beépített ingatlanokon nem várhatóak nagyszabású fejlesztések. A területek üdülőházas és hétvégi házas területként történő további szabályozása szigorúbb határértékeket biztosít, mint a lakóterületek esetében.
A területhasználat által kiváltott környezetterhelés és hatásterülete	E	A lakó funkció lehetővé tételével megnőhet Csupak ezen területének állandó forgalma, mely hatással lesz a környezeti elemekre. Megnőhet az ivóvíz használat és szennyvíztermelés, a gépjárművek és fűtés hatására létrejövő légszennyezés is. A közvetlen hatásterület a 71. sz. főúttól délre és a Fürdő utcától nyugatra található.	Javasolt későbbi eljárások során a Sárdi-réten átvezető új gyűjtőút kialakítása.
Környezetbiztonság	S	A változással érintett területeken veszélyes hulladék nem keletkezik, illetve ilyen típusú anyagok nem kerülnek tárolásra, így a meglévő szabályozások betartásával az adott területhasználat környezetbiztonsága megfelelőnek tekinthető. A módosítás a hulladékkezelésre nincsen hatással.	
Élővilág, ökológiai rendszerekre, biológiai sokféleségre gyakorolt hatás	S	A módosítással érintett terület nem tartozik természetvédelmi lehatárolás alá, viszont közvetlen környezetében van hazai és nemzetközi szinten védelem alatt álló területeknek. A módosítási területen halad át a Séd, mely a Balatonba torkollik, így, a patak esetleges szennyeződése közvetlenül érintheti a tavat is. Amennyiben az esetleges fejlesztések megfelelő gondossággal és a szabályok betartásával történnek, úgy veszélyes szennyezőanyag nem kerülhet a természeti rendszerbe.	

Értékelési szempont	Környezeti hatás értékelése	Megjegyzés	Környezetre káros hatások csökkentésére vonatkozó tervi megoldások
Földtani természeti értékekre gyakorolt hatás	S	A földtani értékek, geomorfológiai formák, ásványi nyersanyagok nem érint a módosítással érintett terület. A föld felszínén vagy földben csak olyan anyagok helyezhetőek el, melyek a föld mennyiségét, minőségét és folyamatait nem károsítják. Megfelelő biztonsági intézkedéseket kell hozni, melyek havária esetén is megakadályozzák a szennyeződést.	

## 14.2. A KÖRNYEZETI ÁLLAPOTJELLEMZŐK BEMUTATÁSA

A módosítással érintett terület Csupak belterületének déli részén, a 71. számú főút és a Balaton tómedre között helyezkedik el. Ezen a területen Hétvégiházás területek és Üdülőházás területek vannak. Ezen kategóriákban az épített környezet kevésbé meghatározó, a burkolt felületek kis százalékban jelennek meg. A természeti környezet már degradálódott, átalakult. A talaj bolygatott, a levegő minimális terhelése jellemző a bel- és külterületi szakaszokon, mely a közlekedésből és a házi tüzelésből adódik. A területen folyik át a Séd, mely patakmedre a módosítási területen belül áthelyezésre kerül.

## 14.3. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS SZAKÁGI JAVASLATOK

*A településrendezési javaslatokat lásd  
II. Megalapozó vizsgálat - Alátámasztó javaslat fejezeteiben*

## 14.4. TERVI ELEMÉK RÉSZLETES ÉRTÉKELÉSE, A VÁRHATÓ JELENTŐS KÖRNYEZETI (KÖZVETLEN ÉS KÖZVETETT) HATÁSOK

- A biológiai sokféleség**

A tervezett módosítás a biológiai sokféleséget kismértékben negatívan befolyásolja, mely elsősorban a Séd medrének és közvetlen partis sávjának módosításából fog fakadni. Ez kis, nem védett szakaszon fog megvalósulni, hatására vélhetően biztonságosabbá válik a patak medre és környezete. Emellett, az esetleges építkezések során lesz tapasztalható az élővilágot időszakosan zavaró hatás.

- A lakosság**

A tervezett módosítások hatást gyakorolhatnak a lakosságra. A 2020-2021-es évek óta egyre inkább tendenciává vált az üdülők lakóhelyként való használata, ami az infrastruktúra hálózat többlethasználatával is jár. A módosítás hatására további ingatlan tulajdonosok dönthetnek úgy, hogy leköltöznek csopaki telkükre, ami további többlethasználatot eredményez majd.

A tervezett módosításoknak az emberi egészségre nincs hosszútávú hatása.

- A talaj**

*A környezeti elemekre gyakorolt hatások csökkentését  
lásd bővebben 5.1. Környezeti elemek tekintetében fellépő változások*

- A víz**

*A környezeti elemekre gyakorolt hatások csökkentését  
lásd bővebben 5.1. Környezeti elemek tekintetében fellépő változások*

- Az éghajlati tényezők**

A tervezett változtatás az éghajlati tényezőket közvetlenül nem befolyásolja. A későbbi időszakban fokozottan figyelni kell arra, hogy minőségi zöldfelületek kerüljenek kialakításra, melyek a rekreációs funkció túl valódi ökoszisztéma-szolgáltatásokkal bírnak.

- Az anyagi javak**

A tervezett módosítás hatására az érintett telkek ingatlanpiaci ára megemelkedhet, valamint a megnövekedett lakosság szám hatására az Önkormányzat fejlesztéseket eszközölhet a területen, ami további pozitív hatással járhat.

- **A kulturális örökség (beleértve az építészeti és régészeti örökséget)**

Korábban lehetőség volt a helyi építési szabályzatban előírásokat megfogalmazni a védelem alatt álló, vagy védelemre érdemes területekre és építményekre vonatkozóan. 2016-ban azonban hatályba lépett a településkép védelméről szóló LXXIV. törvény, majd annak végrehajtó rendeleteként 2017. január 1-i hatállyal módosult az Eljr., aminek következtében a jogszabályok nem teszik lehetővé a TRE-ben településképi követelmény megfogalmazását. (A védett területekre és építményekre vonatkozó előírásokat, az egyes épületek megjelenésével kapcsolatos elvárásait, valamint az egyéb településképi követelményeket Csopak önkormányzata a településképi rendeletben szabályozza. A tervezett módosítás, bár érint régészeti lehatárolást, már jelenleg is beépített, bolygatott területnek számít, így várhatóan a változtatás a kulturális tényezőket nem befolyásolja.

- **A táj**

Ökológiai tájhasználati konfliktus csökkentése: A településszegélyeken megjelenő invazív növényfajok visszaszorítására a településrendezési eszközökben nem kínálkozik eszközrendszer. A TRT ugyanakkor nem támogatja az intenzív beépítéssel járó területfelhasználások terjedését, a természetközeli területfelhasználások megőrzését segíti elő.

Vizuális-esztétikai tájhasználati konfliktusok csökkentése: A módosítás már beépített, beállt területet érint, melyben vélhetően nem lesz kiemelkedő változás. A 71. számú főút déli részén elhelyezkedő, jelenleg beépítetlen, üdülőházas ingatlanokon várható jelentősebb fejlesztés. Ezek némelyikén már korábban is álltak építmények, de az utóbbi időszakban alulhasznosítottak, vagy az épületek elbontására már sor is került. Ezek a területek korábban is eltértek a hétvégiházás beépítéstől, várhatóan a fejlesztéseket követően is magasabb, környezetüktől eltérő épületek lesznek kialakítva.

A táj terhelhetőségének, a meglévő adottságoknak megfelelően kerültek meghatározásra a telekalakítási és beépítési paraméterek. A vizuális-esztétikai tájhasználati konfliktus csökkentését célozzák a TKR előírásai mellett a TRT-ben meghatározott beépítési magasságok.

## **15. A RÉSZLETES ÉRTÉKELÉSÉBŐL LEVONT KÖVETKEZTETÉSEK**

### **15.1. VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT KÖRNYEZETI JELLEMZŐK, KÖRNYEZETI RENDSZEREK**

A tervezett változások Csopak természeti-, környezeti értékeiben és kulturális örökségeiben változást nem eredményeznek. A természetes folyamatok megőrzése, környezeti elemek védelme a településrendezési eszközök módosítása során elsődleges cél volt. A tervezett változtatás nem igényel jelentős hatáscsökkentő intézkedéseket.

### **15.2. VÁRHATÓ JELENTŐS KEDVEZŐTLEN KÖRNYEZETI HATÁSOK MEGELŐZÉSE**

- **Környezetvédelem**

- Helyi környezetvédelmi szabályozások rendszeres felülvizsgálata és a környezetvédelmi program elkészítése;
- Korszerű, legjobb elérhető technológiák alkalmazása;
- Felszíni és felszín alatti vizek minőségének hosszútávú megőrzése;
- Az ivóvíz és a talajvíz minőségének rendszeres vizsgálata, nyomon követése;
- Alternatív, megújuló energiaforrások (napenergia, biomassa stb.) alkalmazási lehetőségeinek további bővítése, a megvalósítás előkészítése, magvalósítása;
- Megfelelő hulladékgyűjtési szolgáltatás biztosítása, szelektív hulladékgyűjtés hatékonyságának növelése, zöldhulladék-komposztálás népszerűsítése, a lakosság tájékoztatása;
- A közterületek tisztaságának, rendben tartásának további fenntartása;
- Utak menti területek, parlagterületek - mint az allergén növények potenciális termőhelye - gondozása, rendszeres kaszálás megoldása;

- **Épített környezet**

- A kialakult telekstruktúrához, beépítési intenzitáshoz illeszkedő beépítés lehetővé tétele;
- Az új épületek építése során az utcaképehez, a környező beépítések léptékéhez való illeszkedés;

- A Településképi Arculati Kézikönyvben foglalt ajánlások és a Településképi Rendeletben foglalt előírások betartása.
- **Természet- és tájvédelem**
  - Értékes természeti területeken az invazív és idegen fajok megtelepedésének megelőzése, a természetközeli állomány védelme;
  - Tájhonos fák ültetése, meglévő többszintű növényállományok fenntartása;
  - Meglévő zöldfelületek extenzív fenntartása;
  - Nedves biotópok létesítése a területen keletkező vizek megőrzésére;
  - Ökológiai szempontok érvényre juttatása, továbbá a fenntartható terület- és tájhasználati rendszerek kialakítása, terjesztése;
  - Monitoringozás;
  - Egyeztetés biztosítása az Önkormányzat, illetve a környezet- és természetvédelemért felelős szakhatóság és üzem között, továbbá a környező lakók bevonása;
  - Ajánlott a fakivágásokat a fákon fészkelő, védett madarak fészkelését, szaporodását megelőző időben vagy későbbi időpontban elvégezni.
- **Egyéb kapcsolódó javaslatok**
  - Lakossági tájékoztatás a környezet állapotáról, az üzem környezeti hatásairól;
  - Lakosság öntevékeny környezetvédelmi kezdeményezéseinek támogatása (anyag támogatás, civil szervezetekkel történő együttműködés, együtt gondolkodás, programokhoz a megfelelő helyszín biztosítása, a megoldandó feladatokról történő egyeztetés, a lakosság tájékoztatásában való közreműködés, hulladékgyűjtés az utak mentén, az ártérben, parlagfű és egyéb gyomnövények irtása szomszédos településekkel összehangoltan).

## 16. MONITORINGJAVASLAT-ÉRTÉKELÉS A FELLÉPŐ KÖRNYEZETI HATÁSOKRA

A településrendezési eszközökben kijelölt fejlesztésnek várhatóan nem lesz a környezetre gyakorolt hatása, ettől függetlenül, a tervben foglaltak monitorozására az alábbi javaslatokat A tervben foglaltak környezeti hatásainak rendszeres felülvizsgálata javasolt legalább 5 évente;

- A terv következő felülvizsgálatának elvégzése során az új környezeti vizsgálat részeként javasolt kitérni a korábban jóváhagyott tervben foglaltak hatására azóta bekövetkezett változásokra;
- A települést környezeti vonatkozásban is érintő más tervek hatásainak vizsgálata javasolt;
- A település keretein belül megvalósuló konkrét beruházások során a környezetvédelmi előírások betartásának ellenőrzése;
- A lakosság tájékoztatása az új beruházásokról, véleménynyilvánítási lehetőség biztosítása a lakosság részére.

A monitoringhoz kapcsolódóan meg kell határozni indikátorokat. Ezek az indikátorok segítik az elhatározott célok megvalósulásának ellenőrzését, illetve mérik a környezeti állapot változását. Ezek például:

- A gépjármű közlekedésből származó szennyezés hatásainak vizsgálata a lakókörnyezetre: „szállópor koncentráció” (mikrogram/m<sup>3</sup>), a „CO koncentráció” (mikrogram/m<sup>3</sup>) valamint a „zajterhelés” (dB) mérése  
Adatforrás: helyszíni mérés

## 17. ÖSSZEFOGLALÓ

A helyi építési szabályzatban megfogalmazott környezetvédelmi előírások, és egyéb országos jogszabályokban szereplő előírások betartása, monitoring folytatása mellett a település környezeti állapotában nem okoz jelentős változást a módosítás. A tervezett módosítás a településképi megjelenésre lokálisan kis mértékű változást eredményezhet, melyek hatásait azonban szabályokkal, előírásokkal lehet korrigálni.

## MELLÉKLETEK

A. Melléklet - Önkormányzati határozat kivonat

### NAPIREND TÁRGYALÁSA:

#### 1.napirend: Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat módosítása

(Az előterjesztés a jegyzőkönyv mellékletét képezi)

**Ambrus Tibor polgármester:** A nyaralótulajdonosok kérték a családi házzá való átminősítést a nyaralóból. A 71-es sz. út alatti részen engedjék lakóépületek megvalósítását, erről szól a javaslat, kizárólag a paraméterek megváltoztatása nélkül. Egyedül az változik, hogy lakóépületet is lehet építeni, illetve átminősíteni. Családi házak esetében vannak kedvezmények, amelyeket igénybe vehetnek a tulajdonosok. A döntés arról szólna, hogy a folyamatot elindítsák. Ez egy hosszú folyamat első lépése lenne, mert ezután szükséges még egyeztetés. A Csopaki Hírek újságot a kollégák viszik a háztartásokba és innen is kiderült, hogy a 71-es főút alatt egyre többen tartózkodnak itt életvitelszerűen.

**Balogh Balázs alpolgármester:** Egy teljesen életszerű dolog, hiszen a régi nyaraló övezet mára átalakult és életvitelszerűen élnek ott emberek.

**Ambrus Tibor polgármester:** Kérte, aki egyetért a HÉSZ módosítás elindításával, kézfeltartással szavazzon.

*Csopak Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 7 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül meghozta az alábbi határozatot:*

#### 54/2024. (III.20.) ÖKT. számú határozat:

Csopak Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy elindítja a Csopak Helyi Építési Szabályzatát és Szabályozási Terv módosítását azzal kapcsolatban, hogy a 71-es számú út és a Balaton közötti belterületeken a lakó

2

rendeltetés kialakítható legyen. Megküldi a módosító javaslatot a településtervezőknek.

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

**JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT**

**Csopak Község Önkormányzatának Képviselő-testülete  
2023. december 13-án tartott nyílt üléséről**

**298/2023. (XII.13.) ÖKT számú határozat:**

Csopak Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a MNV Zrt. kérelmére a Csopak Község Önkormányzatának a helyi építési szabályzatról szóló 20/2015. (IX.25.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) módosítását támogatja oly módon, hogy a csopaki 611/1 hrsz.-ú ingatlan építési övezetét „K-Hon” övezetből átsorolja **Üü4** övezetbe, a csopaki 611/2 hrsz.-ú ingatlan építési övezetét „K-Hon” övezetből átsorolja **Üü4** övezetbe, valamint a csopaki 696/5 hrsz.-ú ingatlan építési övezetét „K-Hon” övezetből átsorolja **Üü4** övezetbe azzal, hogy az eljárással kapcsolatos minden költség kérelmezőt terheli.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a HÉSZ módosításhoz szükséges eljárás lefolytatására, a kérelmező kiértékelésére és a szükséges intézkedések megtételére

K.m.f.

**Ambrus Tibor sk.  
polgármester**

**Dr. Szántód Anita sk.  
jegyző**

A kiadmány hitelélül:

Csopak, 2023. december 14.



**JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT**

**Csopak Község Önkormányzatának Képviselő-testülete  
2025. július 30-án tartott nyílt üléséről**

**185/2025. (VII.30.) ÖKT. sz. határozat:**

Csopak Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Völgyzugoly Műhely Kft. által készített a Csopak HRSZ 696/2. illetve a 696/5 ingatlanok telepítési tanulmányának tartalmával egyetért.

A háromoldalú megállapodást a tulajdonossal a Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat módosítására, illetve annak finanszírozására megköthető azzal a kitéttel, hogy a **2500 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó telekméretű telkek épületmagassága maximum 7,5m lehessen.**

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a szabályozás hatálybalépése előtt megkötendő településfejlesztési szerződéssel kapcsolatos tárgyalások lefolytatására.

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

K.m.f.

**Ambrus Tibor sk.  
polgármester**

**Dr. Szántódn Anita sk.  
jegyző**

A kiadmány hitelül:



Csopak, 2025. július 31.



## B. Melléklet- Emlékeztető a Veszprém Vármegyei Állami Főépítés irodával



## CSOPAK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

8229 Csopak, Petöfi Sándor u. 2.

Telefon: 87/799-100, 799-103 E-mail: [titkarsag@csopak.hu](mailto:titkarsag@csopak.hu)**Iktatószám:** CSO/451- /2025.**Emlékeztető egyeztető tárgyalásról**

**Tárgy:** Csopak, 71. sz. főút és a Balaton közötti Fürdőtelepen a lakórendeltetés megengedése, döntés előkészítő anyag egyeztetése Veszprém 2025.02.04.

**Egyeztetés helyszíne:**

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda  
Veszprém, Megyeház tér 1.

**Egyeztetésen jelen vannak:**

Dunajcsik Zsuzsanna főépítészeti szakügyintéző  
Németh Zsolt állami főépítész  
Gyarmati Tamás főépítész Csopak Község Önkormányzata

Csopak, 71. sz. főút és a Balaton közötti Fürdőtelepen a lakórendeltetés megengedése, döntés előkészítő anyagában megfogalmazott célok érdekében a konkrét területekre vonatkozóan a következő irányok fogalmazódtak meg:

A Sárdi-rét területének szabályozását jelen eljárásban változatlanul hagyjuk, jelenleg a településrészt belterületbe vonás eljárása folyik. A későbbiekben szükség lehet a terület közlekedési rendszerének, telekstruktúrájának módosítására és a 71. sz. főút kapcsolatának kialakítására. A terület szabályozásának felülvizsgálata külön egyeztetési eljárásában fog történni.

Az MVM Zrt. által közelmúltban értécsített egykori honvédségi területek (696/5, 611/2, 611/1) Ü04-es építési övezetnek megfelelő paraméterű övezetbe kerülnek feltételek mellett lakó rendeltetés lehetőségével.

A 696/2 terület továbbra is Ü03 építési övezetben marad, feltételek mellett a lakó rendeltetés lehetősége mellett (egykori Forrás Hotel).

Az egykori Patakpart tüdülő területén az átfolyó Séd patak korrekciójával a valóságos fizikai helyére kerül a patak moder telekkönyvileg. A területen az összevonható telekrészek miatt egy új telek kontúr alakul ki. Jelenleg ezen a területen három szabályozási övezet van Vt3, Vt2, Ü03. A kialakítható telekstruktúrának megfelelően a szabályozási övezeti határok módosulnak a jelenleg Ü03-es építési övezetben feltételek mellett a lakó rendeltetés lehetőségével.

71. sz. főút és a Balaton közötti Fürdőtelepen a Sóstó-dűlő területén (Forrás utca - Kőkorsó utca - Örkény István sétány - Kerekedi utca által határolt tömbben), valamint a 71. sz. főút - Fürdő utca - Árpád utca - 480/18 és 480/17 hrsz. - Szépkilátó utca - Kőkorsó utca által határolt tömbben fekvő Üh jelű építési övezetekben feltételek mellett a lakórendeltetés megengedése. A lakó rendeltetés elhelyezésének feltétele:

- minimum 800 m<sup>2</sup> telekterület;
- az elhelyezhető rendeltetések száma: 300 m<sup>2</sup> telekhányad rendeltetési egységenként;

- új építés esetén legfeljebb két rendeltetési egység alakítható ki.

A kialakult teleknagyságok figyelembevételével vélhetően a Fürdő utcától keletre fekvő területen alakulhat ki lakó rendeltetés feltételeit teljesítő ingatlan.

A meglévő üdülőépületek lakóépületté minősítésénél (rendeltetésváltás esetén) a hatályos építésügyi szabályoknak való megfelelést igazolni kell.

Jelenlévők egyetértenek abban, hogy a településrendezési eszközök módosítását a fenti sarokpontok figyelembevételével kell folytatni.

**Az emlékeztetőt összeállította:**

Gyarmati Tamás főépítész Csopak Község Önkormányzata

Veszprém, 2025. február 04.

  
Gyarmati Tamás  
főépítész

  
Németh Zsolt  
állami főépítész

  
Dunajésik Zsuzsanna  
főépítész szakügyintéző

C. Melléklet - Magyar Közút Nonprofit Zrt. Veszprém Vármegyei Igazgatóság hozzájárulási nyilatkozata



Magyar Közút Nonprofit Zrt.  
Veszprém Vármegyei Igazgatóság

8200 Veszprém, Mártírok útja 1.  
+36 (88) 819-520  
+36 (88) 819-529  
info@veszprem.kozut.hu  
MKNZRT (KRID: 153207128) Hivatali Kapu  
www.kozut.hu

**Mobil City Mérnöki Tanácsadó Bt.**  
**Macsinka Klára**  
**ügyvezető, tervező**

2131 Göd  
Bodza u. 2.

Iktatószám: MK-51460/2/2025  
Tárgy: Csopak rendezési terv  
módosítás – véleményezési szakasz  
Hiv. szám: -  
Ügyintéző: Jakab Csaba

Tisztelt Címzett!

A Magyar Közút Nonprofit Zrt. Veszprém Vármegyei Igazgatóság (a továbbiakban: Társaság) a tárgyi beadványára az alábbi véleményt adja:

Csopak község rendezési terv módosításához a Volgyzugoly Műhely Kft. 2025 szeptemberében kelt VZM 1878/24 számú tervdokumentációja alapján hozzájárulunk.

Kelt Veszprémben az elektronikus időbélyeg szerinti időpontban

Üdvözlettel:

Fekete János  
vármegyei igazgató

Bognár Kinga  
osztályvezető

Kapják:

1. Címzett
2. Irattár