



Tamás / H

2025 JÚN 23.

8229 Csopak, Petőfi Sándor utca 2.

Telefon: 87/446-250;

Fax.: 87/799-102.;

e-mail: csopakph@csopak.hu

Ügyiratszám: CSO/130- ²⁰..... /2025.

Ügyintéző: Gyarmati Tamás

Főépítési feljegyzés.

Csopak Község Önkormányzata a 71-számú főút és a Balaton közötti üdülő területek (miszerint a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat tegye lehetővé a lakó rendeltetés kialakítását) szabályozásának módosításáról döntött. Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat módosítása kapcsán a Csopak HRSZ 696/2 illetve 696/5 ingatlanok telepítési tanulmányát a testületnek meg kell vitatni.

A fejlesztési szándékok megvalósíthatóságának vizsgálata, az elképzelések bemutatása érdekében a Beruházók telepítési tanulmánytervet készítettek. A tanulmányterv jóváhagyásával a képviselőtestület megkötheti a háromoldalú megállapodást a tulajdonossal a Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat módosítására, illetve annak finanszírozására.

Felhatalmazhatja a Polgármestert a szabályozás hatálybalépése előtt megkötendő településfejlesztési szerződéssel kapcsolatos tárgyalások lefolytatására, melyek előzetesen a 71-es út új kapcsolatának kialakításával foglalkoztak..

Az Eljr. kimondja, 56/A. § határozza meg a településrendezési szerződés megkötésére vonatkozó eljárási szabályokat:

- a Telepítési tanulmányterv esetében, az önkormányzati főépítész véleményezi a képviselő-testületnek tett feljegyzésében, hogy a tanulmányterv összhangban áll a település fejlesztési és rendezési céljaival, illetve a településrendezési szerződés terve összhangban áll a helyi és a 2023. évi C. törvény a magyar építészetéről (továbbiakban: Méptv.) vonatkozó előírásaival;
- a település polgármesterének véleményeztetnie kell a partnerekkel is, melyre biztosítania kell a 15 napos határidőt;
- a települési főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét a képviselő-testületnek vizsgálnia kell a településrendezési szerződés megkötése előtt.
- a főépítési feljegyzés, a partnerek véleményei, partnerek véleményeire adott válaszok a településrendezési szerződés melléklete.

A HRSZ 696/2 illetve 696/5 ingatlanok telepítési tanulmányával kapcsolatban a Üü7-es terület telekosztásának legkisebb értékének csökkenése egy 13m épületmagassággal nehezen összeegyeztethető telekstruktúrát hozhat létre. Javaslom hogy a **2500m²-ert meg nem haladó telekméretű telkek épületmagassága maximum 7,5m lehessen.**

Főépítési vélemény és helyi sajátosságot hordozó körülmények: Szakmai véleményem alapján az indítványozott módosítás támogatható, a település érdekét szolgálja, hátrányos jogkövetkezménye nincs.

←

Gyarmati Tamás települési főépítész
Csopak, 2025.06.20.