

CSOPAK



Völgyzugoly Műhely Kft.

696/2; 696/5 hrsz-ú ingatlanok tervezésére vonatkozó

Telepítési tanulmányterv

2025. június

CSOPAK

696/2; 696/5 HRSZ-Ú INGATLANOK TERVEZÉSÉRE VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

MEGBÍZÓK

KAPOCS Ingatlanfejlesztési Kft.
1118, Budapest, Dayka Gábor utca 5.

Invest Finance Technology Kft.
1054, Budapest, Báthory utca 15. fszt. 1.

TERVEZŐ

Völgyzugoly Műhely Kft.
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. II./5.
Tel.: 06-1-439-0490, 06-70-944-3223, 06-20-9138-575
www.vzm.hu



2025. június
VZM 1878/24

csopak_teta_üü7_üü8_250617

Aláírólap

Településrendezés

Ferik Tünde
vezető településrendező tervező
TT/1 01-5583



Kéthelyi Márton - okl. tájépítésmérnök
TK 01-5282
tájvédelmi szakértő

Tájrendezés,
környezetvédelem

Kéthelyi Márton - okl. tájépítésmérnök
TK 01-5282
tájvédelmi szakértő

Marján Melinda
okl. tájépítésmérnök
okl. természetvédelmi mérnök



Munkatárs

Tripo Abigél
okl. településmérnök

TARTALOMJEGYZÉK

1	BEVEZETŐ	4
1.1	ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE	4
1.2	A TERVEZÉSI FOLYAMAT - AZ EGYEZTETÉS ES ELFOGADÁS RENDJE	4
2	A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK A BEMUTATÁSA - ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA	6
2.1	A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE	6
2.2	A TERVEZÉSI TERÜLET JELENLEGI ÁLLAPOTA	6
2.3	KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA	7
3	A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV	9
3.1	A FEJLESZTÉS CÉLJA	9
4	A TERV KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETKEZMÉNYEI - KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA	13
4.1	A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA	13
4.1.1	A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok	13
4.1.2	Országos és kiemelt térségi övezetek ismertetése	14
4.1.3	Egyedileg meghatározott megyei övezetek ismertetése	17
5	A TELEPÜLÉSTERV VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA.	18
5.1	A TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSE	18
5.1.1	Településszerkezeti terv	18
5.1.2	Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv	19
5.2	A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	20
5.2.1	Új beépítésre szánt terület kijelölésének szempontjai	21
5.2.2	Módosuló településszerkezeti terv	21
5.2.3	Módosuló helyi építési szabályzat	22
6	A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA	26
7	MELLÉKLETEK	27

1 BEVEZETŐ

1.1 ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

A Beruházók Csopak Önkormányzatánál módosítási kérelmet nyújtottak be, a 71. sz. főúttól délre található, 696/2 és 696/5 hrsz-ú ingatlanokra. A két ingatlan beruházói hasonló fejlesztéseket terveznek a település üdülőházas területén. A terv mindkét esetben lakó, illetve üdülőházak építése, oly módon, hogy azok ne legyenek kirívóak a meglévő településképpen. A területeken, illetve azok környezetében korábban is a tervezett fejlesztésekhez illeszkedő beépítés volt jellemző. A 696/2 hrsz-ú ingatlan beruházója már építési engedéllyel rendelkezik a telekre tervezett üdülőépületeket illetően, míg a 696/5 hrsz-ú ingatlanra jelenleg nincsenek rendelkezésre álló beépítési tervek.

Az Önkormányzat Képviselő Testülete 2024-ben, 54/2024. (III.20.) ÖKT. számú határozatával megindította a Településrendezési Eszközök módosítását (továbbiakban: TRE), mely a 71-es számú út és a Balaton közötti belterületre vonatkozóan kívánta lehetővé tenni az ingatlanokon a lakó funkció kialakítását. A módosítás előkészítése képpen egy Döntéselőkészítő anyag is elkészült, mely segítette a Képviselő Testületet a módosítás lehetséges hatásainak átlátásában. A Veszprém Vármegyei Kormányhivatallal folytatott egyeztetések során, az Állami Főépítész Iroda kérésére a módosítandó terület mérete csökkent és ezzel az új lehatárolása indult meg a TRE módosítása. Ennek a módosításnak részét képezi a tervezési terület két ingatlanja is.

A fejlesztési szándékok megvalósíthatóságának vizsgálata, az elképzelések bemutatása érdekében a Beruházók telepítési tanulmányterv elkészítésével bízták meg a Völgyzugoly Műhely Kft.-t. A telepítési tanulmányterv célja, hogy összegezze a tervezési terület meglévő adottságait, felmérje a terület helyét, szerepét a térségben, megvizsgálja az infrastrukturális fejlesztési lehetőségeit, valamint ismertesse a beruházó fejlesztési elképzeléseit, amellet, hogy számba veszi - elsősorban terület- és településrendezési szempontból - a jogszabályi környezetet, mely a fejlesztés megvalósíthatóságát befolyásolhatja.

1.2 A TERVEZÉSI FOLYAMAT - AZ EGYEZTETÉS ES ELFOGADÁS RENDJE

A telepítési tanulmányterv a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) értelmében a helyi építési szabályzat módosítás megkezdésére vonatkozó önkormányzati döntést segíti elő. A telepítési tanulmányterv követelményeit az Eljr. 7. melléklete határozza meg, melyet Csopak Község Önkormányzat főépítésze a melléklet szerinti feljegyzésével pontosított a módosítási szándék ismeretében az Eljr. 19. § (4) bekezdése¹ alapján.

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 főépítész feljegyzés, a partnerek véleményei, partnerek véleményeire adott válaszok a településrendezési szerződés melléklete.

A többször módosított, az épített környezet védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.), illetve az ezt felváltó magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban Méptv.) - a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvénnyel

¹ (4) A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján - a 7. melléklet figyelembevételével - az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

összhangban, mely a településfejlesztést az önkormányzatok hatáskörébe rendelte - a települési önkormányzatok feladatává jelölte ki a településfejlesztési és a településrendezési feladatkör ellátását.

Jelen tanulmányterv elkészítése a fejlesztési szándék megvalósításához szükséges településrendezési eszközök módosításának előkészítő dokumentuma. A tanulmányterv önkormányzati elfogadása után, a településrendezési eszközök módosítási szándékára vonatkozó képviselő-testületi döntés után helyi építési szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) készül.

A későbbiekben a településrendezési eszközök módosítása az Eljr.-ben meghatározott egyeztetésének és elfogadásának eljárási szabályai szerint történhet. 2022. július 1-től a településfejlesztési tervek és településrendezési tervek készítésének és módosításának, valamint a korábbi településfejlesztési koncepciók, integrált településfejlesztési stratégiák településrendezési eszközök módosításának adatszolgáltatását és véleményezését az E-TÉR-ben kell lefolytatni.

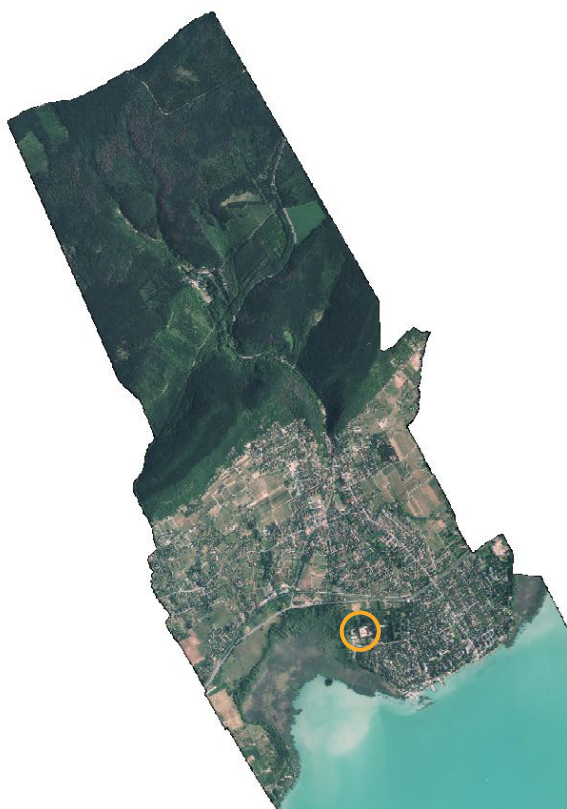
Jelen dokumentáció a telepítési tanulmányterv, amit a megbízók megküldenek a képviselő-testületnek a településrendezési eszközök módosításának alátámasztására.

2 A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK A BEMUTATÁSA - ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

2.1 A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A tervezési terület Csopak déli részén, az úgynevezett Sárdi-réttől délre, belterületen található. Tőle északra halad a 71. sz. főút, mely a Balaton északi partján fekvő településeket fűzi fel az M7-től Keszthelyig., valamint a vasút található itt, mely szintén hasonló vonalon halad. Délebbre pedig a Balaton partja húzódik, mely különböző rekreációs célú területeknek ad helyet.

A vizsgált területtől nyugatra a Balaton medre és kiterjedt nádas, délre már beállt, beépített hétvégi házas ingatlanok foglalnak helyet, valamint a volt Honvédségi üdülő. A 696/2 hrsz-ú ingatlant közvetlen déli határában egy árok, valamint közterület található, ahol a Csopak Forrás Kertmozi kapott helyet. Keletre felhagyott ingatlanok és üdülők, míg északra a Sárdi-rét fás, beépítetlen területei vannak és itt folyik a Séd-patak. A volt honvédségi rekreációs terület, a 696/5 hrsz-ú ingatlant teljes területe 1,49 ha, a volt Forrás Hotelnek egykor helyt adó 696/2 hrsz-ú ingatlant pedig 1,45 ha.



Vázsgált terület elhelyezkedése (Forrás: Google Earth)

2.2 A TERVEZÉSI TERÜLET JELENLEGI ÁLLAPOTA

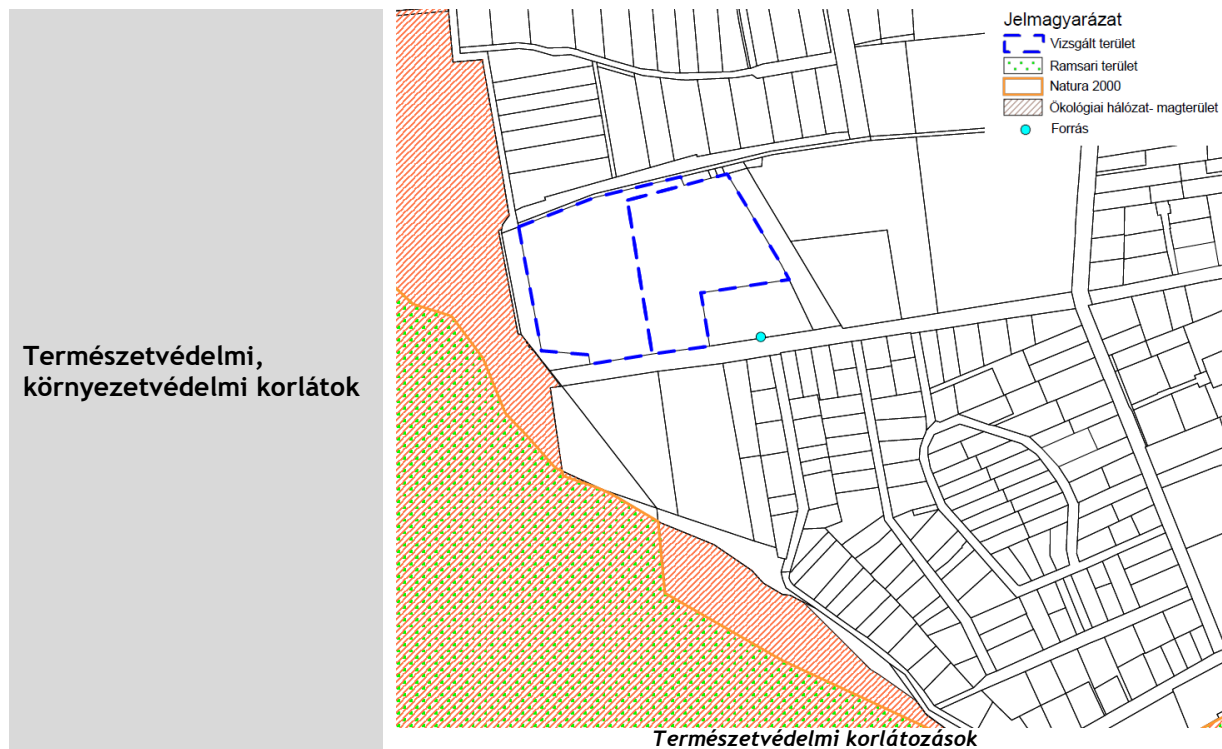
A vizsgált, 696/2 és 696/5 hrsz-ú ingatlanok Csopak üdülésre hasznosított területén, a Balaton partjának közelében találhatók. Megközelíteni a 71. sz. főútról, a Forrás utca felől lehet lehet eljutni a területre, azonban a meglévő úthálózat fejlesztése szükségessé válhat. A 696/5 hrsz-ú ingatlant korábban honvédelmi sportterületként volt hasznosítva, a tőle délre elhelyezkedő 611/1-2 hrsz-ú ingatlanokkal együtt, a 696/2 hrsz-ú ingatlanton pedig a Forrás Hotel állt korábban. A Forrás hotel 1979-ben nyílt és 2008-ig működött. Azóta az épületei lebontásra kerültek. Mára az ingatlanon csak a hotel parkosított területéből fennmaradt növényzet maradt fenn. Az ingatlant déli határában egy árok található, mely part menti sávja növényekkel borított.

Az egykori Honvédségi Kiképzési, Oktatási és Regeneráló Központ (696/5 hrsz-ú ingatlant) területe 2024-ben került eladásra az MNV Zrt. által, de hasznosítva már az ezt megelőző években sem volt. Az ingatlant egykor kialakított sportpályákat és építményeiket lebontották, de ezek alapozásának,

valamint az egykori belső úthálózatnak egy része még fellelhető a telken. Az ingatlanon fás és lágyszárú növényzet egyaránt található.

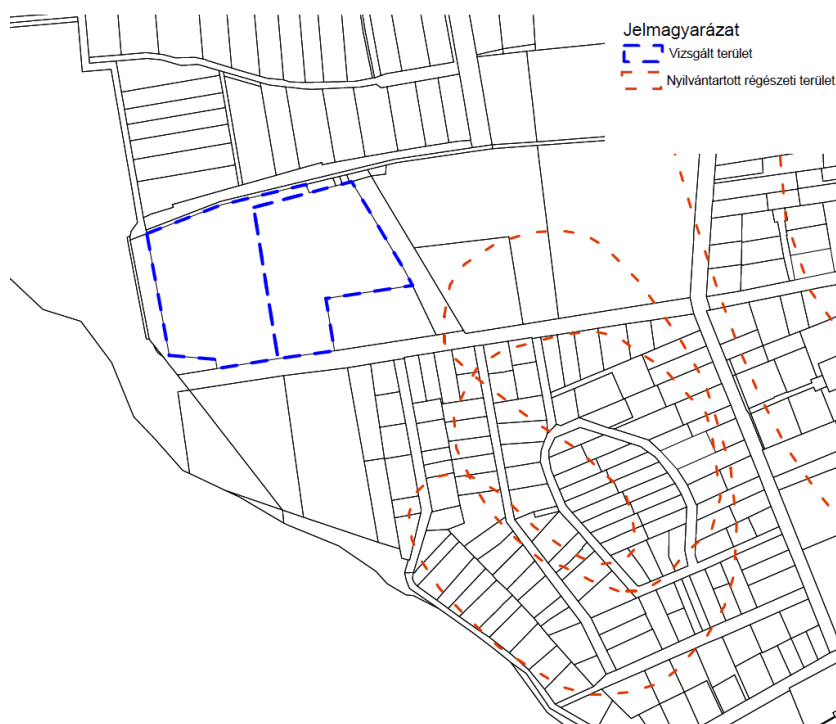
Mindkét vizsgált ingatlanról elmondható, hogy beépítetlenek jelenleg, a rajtuk lévő egykori építmények elbontásra kerültek, ezek alapjai, törmelékei egy része még a területen van. A telkek alapvetően nem gondozottak, rajtuk fás-, illetve lágyszárú növényzet, magas arányú fával való borítottság van. Művelési ágát tekintve, a vizsgált terület kivett művelési ágban van, a környezetéhez hasonló módon.

2.3 KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA



A vizsgálattal érintett terület nem érintett természetvédelmi, vagy környezetvédelmi lehatárolásokkal, azonban érdemes megemlíteni, hogy közvetlen környezetében több, országos és nemzetközi természetvédelmi lehatárolás is védi a Balaton partját és medrét. Az ingatlanoktól nyugatra lévő tómeder Ramsari területként, Natura 2000 területként és Országos ökológiai terület magterületének övezetként is nyilván van tartva. A 696/2 hrsz-ú ingatlantól délre pedig a Szent József, nyilvántartott forrás található.

Örökségvédelmi korlátok



Régészeti területek

A tervezési terület nem érint műemléki vagy helyi védettség alatt álló építményeket, illetve nyilvántartott régészeti lelőhelyeket. A Sóstói-domb nyilvántartott régészeti terület az ingatlanoktól délnyugati irányban található.

Bár, amint látható is, a vizsgált ingatlanok nem érintettek a természetvédelmi lehatárolásokkal, fontos megemlíteni őket, és mindennemű fejlesztés során figyelembe kell venni a természetes környezet védelmét, jó állapotának megtartását. A régészeti területek közelségének esetében, fontos, hogy a telkek, illetve a környező terület is már erősen bolygatott, beépített, így nem valószínű, hogy újabb régészeti leletek kerülhetnek elő.

3 A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV

3.1 A FEJLESZTÉS CÉLJA

A 696/2 hrsz-ú ingatlanon 1979 és 2008 között működő Forrás hotelt mára lebontották, az ingatlanon csak az épület bontási törmelékeiből maradt. A beruházó már rendelkezik építési engedéllyel, egy, egy épületből álló öt lépcsőházat magába foglaló üdülőterület kialakítására a jelenleg hatályos beépítési paraméterek megfelelően, , azonban, a TRE módosítását követően szeretne lehetőséget arra, hogy lakóingatlanokat alakíthasson ki a területen. A módosítás hatályosulását követően sor kerülhet a meglévő engedélyek módosítására.

Összesen egy öt lépcsőházas épület elhelyezését tervezik a rendelkezésre álló engedélyek birtokában, melyek környezetében sétányok, pihenő kertek és gyermek játszótér is kialakításra kerül. A zöldfelületek területének megtartása és az igényes felszíni környezet kialakítása érdekében, mélygarázs kerül kiépítésre, mely az lakók számára kényelmes parkolást biztosít. A mélygarázs a Forrás utcáról nyíló közterületről lesz megközelíthető. Az ingatlan északi határában felszíni parkolásra is lehetőség lesz. A telken három szintes növényállomány ültetése tervezett, a telek határai az intimitás megteremtése érdekében, térhatároló cserjékkel és lombos fakkal is takarva lesz. A tervezett parkosítás során a tervezők törekedtek a meglévő faállomány értékes elemeinek - elsősorban az egészséges, idős, és tájképi vagy ökológiai szempontból kedvező elhelyezkedésű fák - megtartására és integrálására a megújuló zöldfelületi struktúrába.

Az épületek elhelyezését úgy alakították ki, hogy a beépítés lehetőséget teremtsen egyrészt intimebb, zártabb kertszakaszok, másrészt közösségi használatra alkalmas pihenőzónák kialakítására. Az egyes épületek eltolva, egymástól maximális távolságra kerültek elhelyezésre, a vizuális intimitás biztosítása és a kilátás zavartalanságának megőrzése érdekében.

A 696/5 hrsz-ú ingatlan korábban honvédségi sportterületként funkcionált, különböző sportpályák és építményeik voltak rajta, melyeket a környezetében lévő, már szintén használaton kívüli, honvédelmi üdülő látogatói használtak. A Honvédelmi Minisztérium tulajdonából kikerülve, a jelenlegi K-Hon építési övezetben való jelölése már indokát veszti, a terület beruházója pedig szeretné az ingatlant új funkciókkal megtölteni.

A beruházónak célja, hogy olyan, kis léptékű és alacsony beépítésű legyen a jövőben az ingatlan, ami nem kirívó a környezetében, inkább beleillik Csopak üdülőházas környezetébe. A maximum földszint plusz egy/kettő szintes épületekben lakó funkció kialakítása a cél, olyan családok számára, akik szeretnék a természet közelségében, nyugodt környezetben élni.

A természetvédelmi értékeknek kiemelt figyelmet kell szentelni. Bár maga a tervezési terület nem élvez védelmet, a környezetében elhelyezkedő Balaton mind nemzetközi, mind hazai természetvédelmi lehatárolások részét képezi. A nagy zöldfelületek megtartása, három szintű növényállománnyal való borítása nem csak intimitást ad az ingatlanon belül, de védelmet is biztosít a Balaton medrének és a környező nádas területnek.

A területek tervezett új beépítési javaslatának készítésénél az ingatlanok közművekkel összefüggő természeti és művi területfelhasználást befolyásoló adottságait figyelembe kell venni. A fejlesztési cél megvalósítása érdekében a közmű szolgáltatásokkal egyeztetni szükséges, mivel a tervezett fejlesztések megvalósítását, ütemezését sokszor a meglévő közműkapacitások határozzák meg. Az utóbbi évek tervezői tapasztalata alapján leírhatjuk, hogy a rendelkezésre álló közmű kapacitások (lekötött mennyiség) fölötti többlet igényt a szolgáltató (pl. DRV Zrt.) nem tudja biztosítani addig, amíg a tervezett hálózatfejlesztéseket el nem végzi. A tervezett hálózatfejlesztésekről és azok határidejeiről információk nem állnak rendelkezésre.

A tervezett fejlesztések szükségessé tehetik a Sárdi-réten keresztül egy ideiglenes út megvalósítását, melyen keresztül az építési forgalom lebonyolítható, mely lehetőséget biztosítana, hogy a környező üdülőterületeket feltáró lakóutcák forgalma nem terhelődne az építési forgalommal. Az ideiglenes út később véglegesíthető, amihez döntés esetén, később a településrendezési eszközök módosítása válik szükségessé.

A fejlesztés célja Csopak község Önkormányzata képviselő-testületének 54/2024. (III.20.) ÖKT. számú határozatával összefüggésben, hogy a vizsgált területen is lehetőség legyen a lakó funkció elhelyezésére. A két vizsgált ingatlanon a beépítési és telekalakítási paraméterek bővítése nem javasolt, sőt a 696/5 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke - a külterülettel határosság miatt is - csökken.

A 696/2 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv²

A 696/2 hrsz-ú ingatlan esetében, a Beruházó már építési engedéllyel rendelkezik a telekre tervezett üdülőépületeket illetően. A TRE módosítását követően, az építési engedély is módosításra kerülne, hogy a területen lakások épülhessenek. A területen 5 épület kialakítására van engedély, melyek környezetében a tervezők különböző funkciójú zöldterületeket terveztek. A tervek alapján a terület, a hatályos HÉSZ szabályainak is megfelelően, 20%-ban lesz beépítve, az ingatlan további részein zöldterületek és sétányok lesznek kialakítva. Az ingatlan déli határában húzódó forrás befedésre kerül.

A területet gépjárművel a Forrás utcáról nyíló közterületről lehet megközelíteni, ahol felszíni parkolók és mélygarázs is kialakításra kerül. Az ingatlan burkolt sétányokkal könnyedén bejárható, minden lépcsőház jól megközelíthető.

A lépcsőházak, (A;B;C;D;E) a tervek alapján azonos méretű és kialakításúak (földszint+ 3 szint+ Penthouse), egymástól eltoltan helyezkednek el, saját terasszal és kertrésszel rendelkeznek. A térbeli elzárást, takarást a tervezők cserjeágyakkal, térelválasztó cserjékkel és lombos fák elhelyezésével oldják meg. Az ingatlan délkeleti határában, a 696/3 hrsz-ú ingatlan közparkként és kertmoziként üzemel. Annak érdekében, hogy a lakó és közösségi funkció ne konkuráljon egymással, minél kevésbé legyen egymásra zavaró hatással, a tervezési terület ezen részére a tervezők támfalakat, térfatáró cserjéket és lombos fákat terveznek.

² Kapocs Kft. : Csopak Forrás utca 5. Üdülő épület és mélygarázs építésének környezetrendezési kiviteli terve, 2022. november



Üdülő épület és mélygarázs építésének környezetrendezési kiviteli terve (forrás: Kapocs Kft)

A 696/5 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv

A 696/5 hrsz-ú ingatlan Beruházója jelenleg nem rendelkezik a területre vonatkozóan bemutatható beépítési tervvel, ezért jelen dokumentációban egy lehetséges javaslat, beépítési terv kerül bemutatásra, ami illeszkedik léptékében a szomszédos 696/2 hrsz-ú ingatlanon tervezett beépítéshez. A terület tervezett beépítési paramétereinek alapján, a maximális beépíthetőség 15%, a minimális zöldfelületi arány 50%, a maximális építménymagasság pedig 7,5m lesz. Ezen korlátozások alapján, a telken négy darab, egyenként bruttó 562 m² alapterületű épület kerülhet elhelyezésre, mely megfelel a 15%-os beépíthetőségnek.

Az ingatlan egyaránt páratlan rálátással bír a Balaton kikötői panorámájára, valamint a Kerekedi-öböl természetes nyugalma. Ennek megfelelően a négy épülettömeg kettős tájolással kerül elhelyezésre - kettő a strand, kettő pedig az öböl felé nyit -, így reflektálva a különböző látványpontok karakterére. Az épületek egymáshoz képest eltolva helyezkednek el a telken, amely lehetővé teszi a vizuális átfedések minimalizálását, egyúttal intimebb, köztes zöldterek kialakulását is elősegíti. Ez a privát és közösségi terek harmonikus viszonyát is biztosítja.

Parkolás tekintetében, a szükséges parkolók részben föld alatt, a 696/2 hrsz-ú ingatlan területén lévő mélygarázsban, részbe földfelszínen, telektömbön belül oldhatók meg. A felszínen sétányok segítségével járható körbe az ingatlan és érhetőek el az épületek, valamint a kialakított zöldterületek. Az ingatlanon pihenő terek, elzártabb, intimebb kertrészek és a lakók részére kialakított játszósarok is elhelyezésre kerül. Mivel az ingatlant beerdősült területek határolják és magán a telken is találhatóak nagy, idős fák, a javaslati terv az egészséges fák megtartását irányozza elő.



beépítési terv javaslat (forrás: saját szerkesztés)

4 A TERV KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETKEZMÉNYEI - KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA

4.1 A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

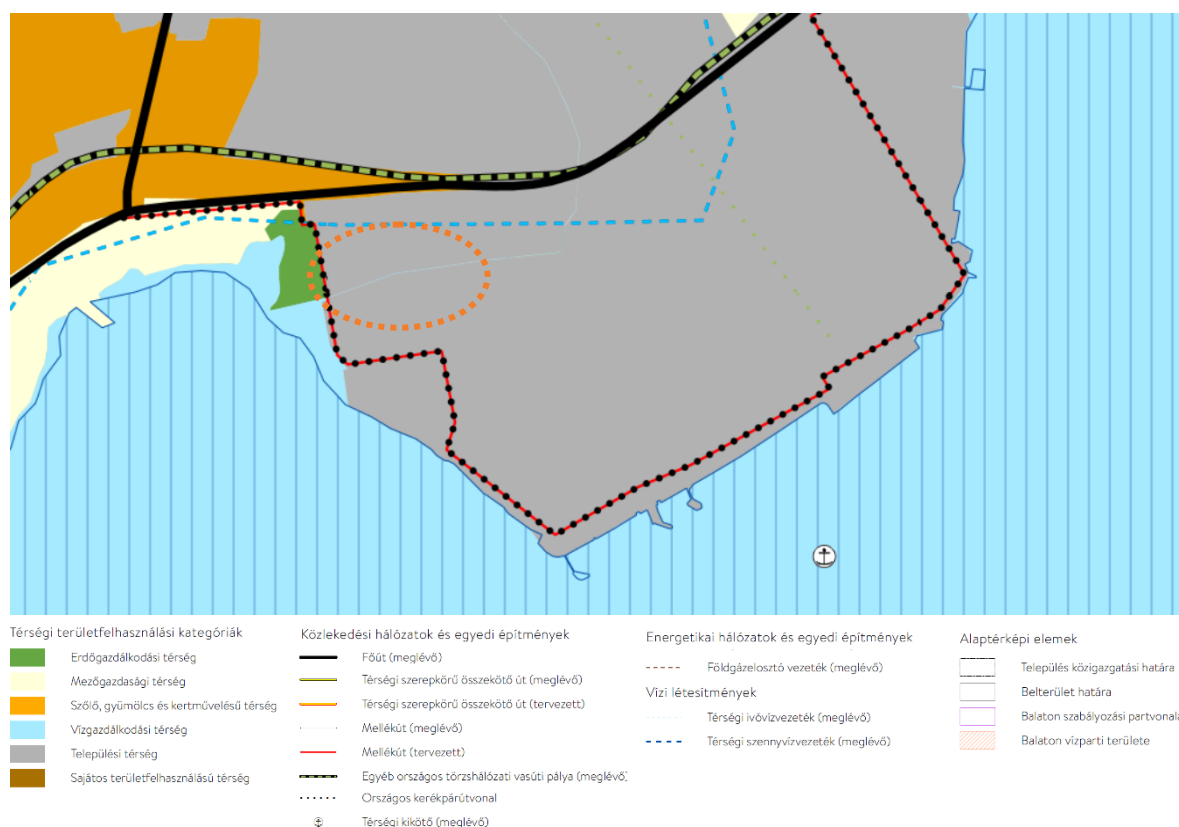
Az ország területrendezési terveit egy jogszabály, Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MATrT) tartalmazza. Csopak területét az Országos Területrendezési Terv, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve (a továbbiakban: BKÜTrT) érinti.

E törvény végrehajtási rendelete a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet), amely az MATrT adta felhatalmazás alapján az egyes országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásokat határozza meg. Az egyes területfelhasználási kategóriákra, országos és megyei övezetekre vonatkozó előírásokat és az országos övezetek lehatárolását a MATrT és a MvM rendelet együtt tartalmazza.

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

4.1.1 A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok

A BKÜTrT-t az MATrT negyedik része tartalmazza. Az MATrT 11. és 50.§-a rendelkezik a térségi területfelhasználási kategóriákon belüli szabályokról. A BKÜTrT szerkezeti tervlapja alapján Csopak vizsgált területe települési térség területfelhasználási kategóriába van sorolva.



A BKÜTrT térségi szerkezeti tervének Csopak déli részét ábrázoló részlete, jelölve a vizsgált területet

MATrT „11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során...

d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;"

A MATrT 46.§ (3) alapján:

települési térség: területfelhasználási kategória, amelybe a vízgazdálkodási térségbe és a sajátos területfelhasználású térségbe tartozó területek kivételével a település belterülete, valamint a belterületen kívüli beépítésre szánt területek tartoznak.

A MATrT előírásai alapján települési térségbe a település belterülete, illetve a belterületen kívüli beépítésre szánt területek lehetnek kijelölve. A vizsgált területen nem szükséges olyan módosítást végrehajtani, mely a MATrT előírásaival szemben állna.

4.1.2 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:

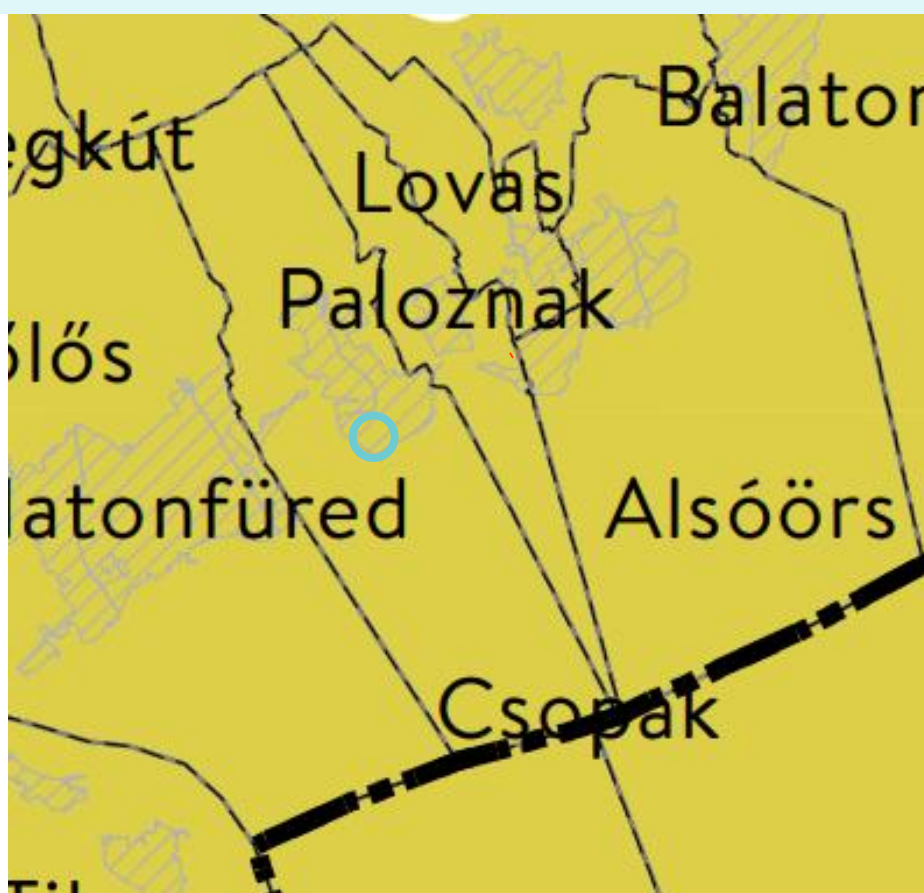
Országos és kiemelt térségi övezetek	Előírások/ Lehatárolások	Tervezési terület érintettsége
Ökológiai hálózat magterületének övezete	MATrT	nem érinti
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	MATrT	nem érinti
Ökológiai hálózat puffterületének övezete	MATrT	nem érinti
Tájképvédelmi szempontból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

Tájképvédelmi terület övezete

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

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

Az település teljes közigazgatási területe, így a vizsgálat terület is az övezetbe tartozik. A terület már beépített területen van, a tervezett fejlesztések nem túlzóak, a hatályos beépítési paramétereknek megfelelnek, a 696/5 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában a fejlesztés kisebb beépítési paramétereket indokolnak. Ezeknek várhatóan nem lesz hatása a tájképre. A hatályos településrendezési eszközökben meghatározásra kerülnek a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályai. Ezek módosítása nem fog többlet lehetőséget adni a beépítésre.



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 övezetében tartózkodó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

A település teljes közigazgatási területe az övezetbe tartozik, így a vizsgálat 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. A 696/5 hrsz-ú ingatlan jelenleg K-Hon építési övezetben van, ennek a TRE leírja a beépítési korlátozásait és paramétereit. A telek esetében a TRE módosítása van előirányozva, a tervek szerint a jövőben Úü4*építési övezet paramétereit kapja meg.

4.1.3 Egyedileg meghatározott megyei övezetek ismertetése

A VMTrT által meghatározott egyedi megyei övezetekkel a vizsgált terület érintettségét összefoglaló táblázatot az alábbiakban mutatjuk be:

Egyedileg meghatározott megyei övezet	Előírás	Módosítási terület érintettsége
Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete	VMTrT	nem
Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete	VMTrT	nem
Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete	VMTrT	nem
Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete	VMTrT	igen
Együtt tervezendő térségek övezet - Veszprém megye várostérségeinek övezete	VMTrT	igen
Együtt tervezendő térségek övezet - Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség településeinek övezete	VMTrT	igen

A tervezési területet érintő övezetekre vonatkozó előírások a tervezett fejlesztés tekintetében nem relevánsak.

Mivel a tervezett fejlesztés egy már korábban is hasonló funkcióra használt területen kerül kialakításra, az várhatóan nem lesz hatással az egyedileg meghatározott megyei övezetek előírásaira.

5 A TELEPÜLÉSTERV VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA.

5.1 A TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSE

A község hatályos településrendezési eszközei:

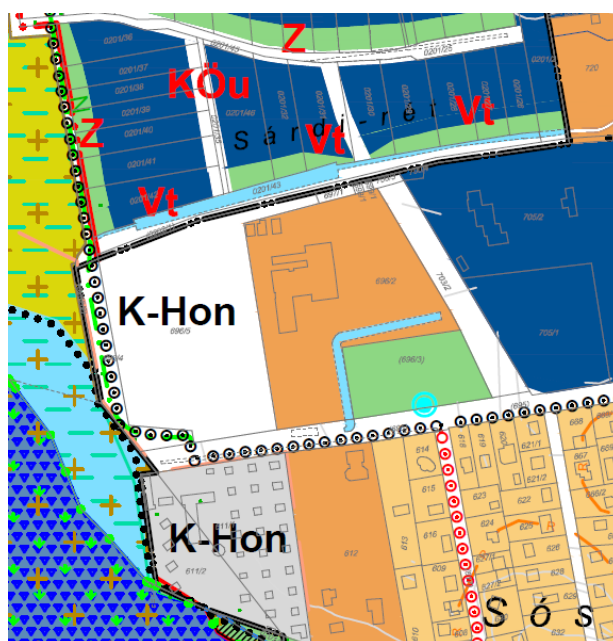
- Csopak község Önkormányzata Képviselő-testületének 212/2015. (IX. 24.) Kt. számú határozata Csopak község Településszerkezeti Tervének megállapításáról (továbbiakban: TSZT)
- Csopak Község Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2015. (IX.25.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról (továbbiakban: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

5.1.1 Településszerkezeti terv

A hatályos településszerkezeti terv a tervezési területen különböző építési övezeteket jelöl. A 696/2 hrsz-ú ingatlan Üdülőterület építési övezetben, míg a 696/5 hrsz-ú ingatlan Különleges terület- Honvédelmi terület építési övezetben van.

Az ingatlanoktól északra településközponti területek, vízgazdálkodási terület és zöldterületek, nyugatra Településközponti területek, délre Üdülőházas területek, Hétvégiházas területek és zöldterületek, nyugatra pedig Vízgazdálkodási területek és Általános mezőgazdasági területek helyezkednek el. A 696/2 hrsz-ú ingatlanba ékelődve szintén Vízgazdálkodási terület lett jelölve. A beruházó tervei szerint, a területen átnemő árok befedésre kerül és a továbbiakban fedetten látja el funkcióját.

A tervezési terület keleti és déli határában a TSZT meglévő kerékpárutat jelöl.



A hatályos településszerkezeti terv kivágata a tervezési terület lehatárolásával

A környező területfelhasználások a fejlesztési célokat nem korlátozzák. A meglévő területfelhasználások közül a 696/5 hrsz.-ú ingatlanon található különleges terület nem felel meg a fejlesztési célnak, ezért a területfelhasználás módosítása javasolt.

5.1.2 Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv

A hatályos HÉSZ és melléklete a 696/5 hrsz-ú telken Különleges beépítésre szánt terület-Honvédelmi terület övezetet (K-Hon), a 696/2 hrsz-ú telken pedig Üdülőházas terület övezetet (Üü3) jelöl. A tervezési területet Közlekedési célú közterület választja el a szomszédos ingatlanoktól. A 696/2 hrsz-ú ingatlan déli határában Vízgazdálkodási területet és Zöldterület- Közpark terület övezetet (Zkk1) jelöl a terv.

A tervezési területtől északra Településközponti terület övezet (Vt3), Zöldterület- Közpark övezet (Zkk2) Vízgazdálkodási terület, nyugatra Településközponti terület övezet (Vt4), délre Különleges beépítésre szánt terület-Honvédelmi terület övezetet (K-Hon), Üdülőházas terület övezetet (Üü4) és Hétvégiházas terület övezetet (Üh2), keletre pedig Vízgazdálkodási terület (V-tk1) és Általános mezőgazdasági terület (Má-gy3) lett jelölve.

Az Üü3 övezetre vonatkozó előírásokat a hatályos HÉSZ 50.§ fogalmazza meg:

“50. § (1) Üdülőházas terület a Szabályozási terven Üü jellel jelölt építési övezet, mely olyan üdülő rendeltetésű épületek, üdültáborok és kempingek elhelyezésére szolgál, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk és felszereltségük, valamint infrastrukturális 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)⁵¹

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

(7)⁵² Az üdülőházas terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:

	Építési övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség legnagyobb megengedett mértéke (%)	Épületmagasság legnagyobb megengedett 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

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

A K-Hon építési övezetre vonatkozó előírásokat a HÉSZ 60.§ tartalmazza:

“60. § (1) Különleges terület - honvédelmi terület a Szabályozási terven K-Hon jellel jelölt építési övezet, amely honvédelmi tevékenységhez kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál.



Kivágat a hatályos szabályozási tervből

(2) Különleges terület - honvédelmi terület építési övezeteiben elhelyezhető honvédelmi tevékenységhez kapcsolódó épület:

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

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Különleges terület - honvédelmi terület építési övezeteinek építési telkei teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be.

(4) Különleges terület - honvédelmi terület építési övezeteiben gépjárműtároló önálló épületben nem helyezhető el.

(5) Különleges terület - honvédelmi terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.

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

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

A hatályos településrendezési eszközök Üdülőházas terület övezetbe és Különleges beépítésre szánt terület- Honvédelmi terület övezetben sorolják a tervezési területet. A jelenleg hatályos előírások nem felelnek meg az ingatlanok fejlesztési szándékainak. A 696/5 hrsz-ú ingatlanon jelenleg kizárólag Honvédelmi tevékenységhez kapcsolódó épület helyezhető el. A 696/2 hrsz-ú ingatlanon jelenleg nincs lehetőség lakó funkciójú épület elhelyezésére, azonban a beruházó lakások kialakítását tervezi. A beruházások elősegíthetik Csopak ezen területének fejlődését, amellyel, hogy a kisléptékű, településképpbe illő építkezést is megtartják.

5.2 A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A beruházók céljainak elérése érdekében, a tervezési terület mindkét ingatlanjának övezeti átsorolása szükséges. A Veszprém Vármegyei Kormányhivatallal folytatott egyeztetések alapján megállapodás született. Az Állami Főépítész kérésére, egy csökkentett méretű területen kerül kijelölésre a lakó funkciók elhelyezését lehetővé tevő üdülőterületek, mely területekbe jelen vizsgált területek is beletartoznak. Az Önkormányzat, a lakosok támogatása érdekében, szeretné lehetővé tenni az érintett területen a lakó funkció elhelyezhetőségét, viszont további beépíthetőség növelési jogokkal nem ruházná fel az ingatlanokat. Így a területen megmaradhatna a, Fürdőtelepre jellemző településképp. Az üdülőházas területeken a lakó rendeltetést lehetővé tevő szabályozás érdekében a meglévő paraméterekkel megegyező új, „csillagos” építési övezetek kerülnek meghatározásra, ahol a lakó funkció elhelyezését további szabályokhoz kötötten teszi lehetővé a HÉSZ tervezete.

A vizsgálatlalt érintett területen új építési övezetek kerülnek bevezetésre, melyek az Üü7 és Üü8 övezeti jelet kapják. Feltételek mellett itt is meg kívánja engedni a HÉSZ a lakó rendeltetés kialakítását.

A 696/5 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó szabályozási koncepció

Az MNV Zrt. értékesítette a korábban honvédségi tulajdonban álló ingatlanokat, így a 696/5 hrsz. -ú ingatlant is, melyet a szomszédos ingatlan többségi tulajdonosa vásárolt meg. Az új tulajdonos az ingatlant üdülőházas területbe kéri sorolni, mivel a hatályos településrendezési eszközök szerinti Különleges terület- honvédelmi terület kifejezetten a honvédelmi, rekreációs használathoz illeszkedett, az új tulajdonosi szerkezet indokolja a területen üdülőházas terület kijelölését. A terület a település nyugati részén a vízparthoz közel helyezkedik el, ezért az Önkormányzat a hatályos beépítési paraméterekhez képest visszafogottabb beépítési elképzelést tud támogatni, a környezetében található Üü4 építési övezetnek megfelelően.

A 696/5 hrsz-ú ingatlan fejlesztési céljaink egy, a hatályos TRE-ben még nem szereplő, újonnan bekerülő övezet, az Üü8 építési övezet felelne meg, ami a terület környezetében található Üü4 építési övezettől kizárólag a telekalakítás vonatkozásában tér el. Ennek érdekében módosítani szükséges a Településszerkezeti terv leírásának III. fejezetében lévő Területi mérlegét, valamint a településszerkezeti terv mellékletét képező tervlapot. Ezek mellett a HÉSZ normaszövegét és a rendelet mellékletét képező szabályozási tervlap módosítása is szükségessé válik.

A HÉSZ normaszövegében előírandó Üü8 építési övezet paraméterei --annak érdekében, hogy a jövőben tervezett beruházás léptékében ne térhessen el, ne lehessen kirívó a területen - a jelenleg már szabályzásra került Üü4 beépítési paramétereivel megegyező lenne - a korábbi képviselő-testületi határozattal összhangban. A meglévő Üü4 építési övezethez képest további szabályok kerülnek meghatározásra a parkoló, magánút kialakítására vonatkozóan.

A 696/2 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó szabályozási koncepció

A 696/2 hrsz-ú ingatlan esetében, a beruházó terve, hogy lakó funkciójú épületek is elhelyezhetőek legyenek. Mivel ez jelenleg Üdülőházas terület építési övezetben nem lehetséges, ezért szintén a HÉSZ normaszövegének és a rendelet mellékletét képző szabályozási tervlapnak módosítása válik szükségessé. A területen nem cél a jelenleginél magasabb beépíthetőségi paraméterek megadása, ezért a területet érintő Üü3 építési övezet paramétereit megtartva, de a lakó funkció építhetőségének megengedése érdekében, Üü7 építési övezetbe való átsorolás ajánlott, ahol a kialakítható telek legkisebb területe 2000 m²-re módosul. A 2000 m²-es legkisebb kialakítható telekméret lehetőséget ad az engedélyes terv szerinti fejlesztés megvalósításához, vagy új építészeti koncepció kidolgozásához. Ehhez a HÉSZ normaszövegének kiegészítése is szükséges. Az Üü8 építési övezethez hasonlóan meghatározásra kerülnek előírások a parkolásra és a magánútra.

5.2.1 Új beépítésre szánt terület kijelölésének szempontjai

A 696/2 hrsz-ú ingatlan területén egy árok található, ami Vízgazdálkodási terület övezetben van a hatályos településrendezési eszközök (szerkezeti terv és szabályozási terv) szerint. A Beruházó tervei alapján azonban, ez a terület befedésre kerül és a továbbiakban a föld alatt haladna a korábbi - belső vízelvezetésére szolgáló - árok, melynek a befogadója a közterületen található, s mely befogadóárok fejlesztését szintén tartalmazzák a tervek. A telek jogi állapotának rendezése indokolja a vízgazdálkodási terület átsorolását üdülőházas területbe, mely új beépítésre szánt terület kijelölését jelenti. (A meglévő építési engfedélyek az árok területét is tartalmazó teljes telekre állnak rendelkezésre.)

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 telepítési tanulmányterv készítését követő településrendezési eszközök módosítása során az árok területével megegyező, 769 m² 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”).)

Ezek alapján, új beépítésre szánt terület kijelölése esetén vizsgálni kell az ingatlanok elhelyezkedését, a biológiai aktivitás változását, valamint megfelelő csereterületről kell gondoskodni.

Az árok érintett területrésze 769 m², amennyiben a terület új beépítésre szánt területként módosításra kerül, megfelelő méretű és biológiai aktivitás értékű csereterület biztosítása szükséges.

5.2.2 Módosuló településszerkezeti terv

A javasolt módosítás hatására a településszerkezeti tervben az 1,53 ha területű, K-Hon építési övezetben lévő ingatlan Üü építési övezetbe kerül átsorolásra. A fentiekén túl a 696/2 hrsz-ú ingatlanon található árok helyett a telek északi részén erdőterület kerül kijelölésre 8 m szélességben.



Szerkezeti terv javasolt módosítása
(Forrás: Saját szerkesztés)

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 értékéhez 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.

5.2.3 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)

A HÉSZ 50. § a következő módosítása javasolt:

41. Üdülőházas terület (Üü)

50. § (1) Üdülőházas terület a Szabályozási terven Üü jellel jelölt építési övezet, mely olyan üdülő rendeltetésű épületek, üdülőtáborok és kempingek elhelyezésére szolgál, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk és felszereltségük, valamint infrastrukturális 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)⁵¹

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

(7)⁵² Az üdülőházas 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 ²)	Kialakítható telek legkisebb szélessége (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

SZ szabadonálló beépítés

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

(9)⁵³ 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)⁵⁴ Üü1, Üü1* építési övezet építési telkein elhelyezhető épületekben legfeljebb 70%-ban lakó rendeltetési egység is kialakítható.

(15)⁵⁵ Üü5 építési övezetben a hátsókert 15,0 m.

(16)⁵⁶ Üü5 építési övezet építési telkein legfeljebb 3 épület helyezhető el. Amennyiben az építési telek mérete meghaladja a 10000 m²-t, úgy az építési telken 5 épület helyezhető el.

(17)⁵⁷ Üü1* építési övezet építési telkein legfeljebb 2 épület helyezhető el.

(18)⁵⁸ 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)⁵⁹ Üü6 építési övezet telkein az épület legfeljebb földszint + 3 szintes lehet.

(20)⁶⁰ Üü6 építési övezet telkein az épület negyedik szintje csak az épület bruttó alapterületének 40%-ban építhető be az épület északi homlokzatához igazodóan.

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

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

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

(24) Üü7 építési övezet telkein a terepszint alatti beépítés építési vonala az elő-, oldal- és

hátsókertben 0,0 m.

(25) Üü7 építési övezet építési telkein minden teljes 2000 m² telekterület után legfeljebb 1 épülettömeg helyezhető el terepszint felett.

(26) Üü7 építési övezet telkein az épület legfeljebb földszint + 4 szintes lehet

(27) Üü7 építési övezet telkein a hátsókert 6,0 m

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

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

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

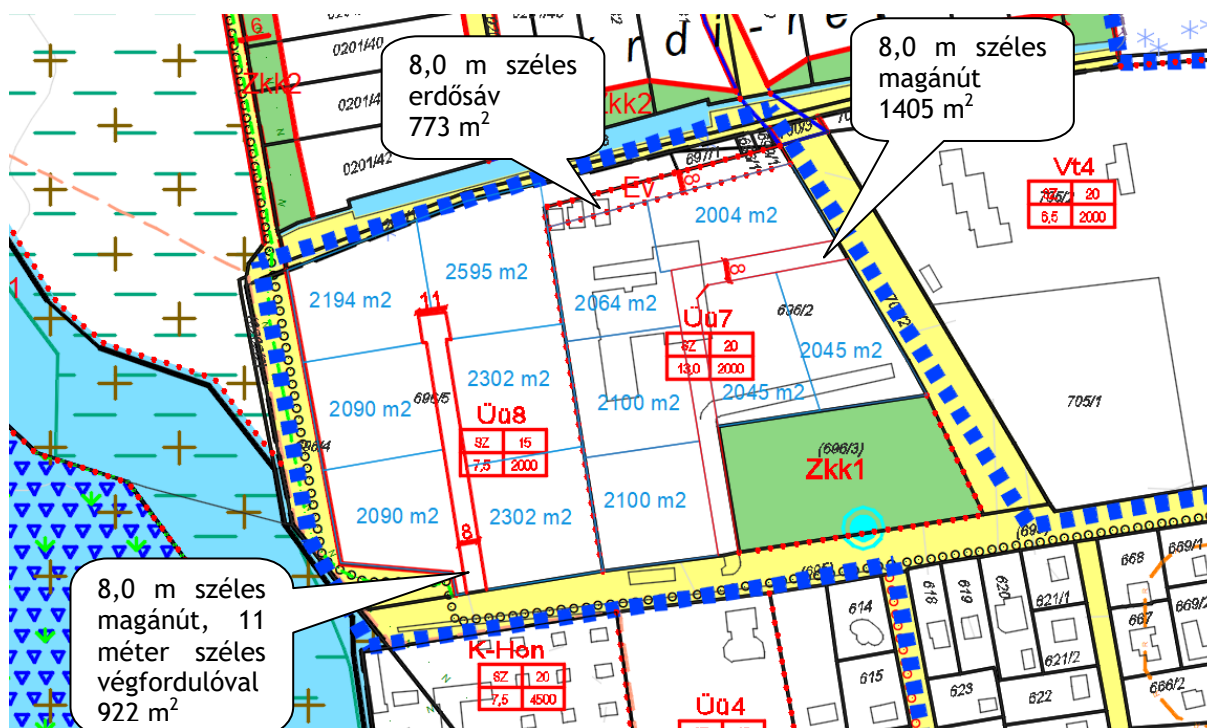
(31) Üü8 építési övezet telkein a gépjárművek legalább 50%-a más telken, telektömbön belül is elhelyezhető.

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

(33) Üü8 építési övezet építési telkein minden teljes 2000 m² telekterület után legfeljebb 1 épülettömeg helyezhető el terepszint felett.

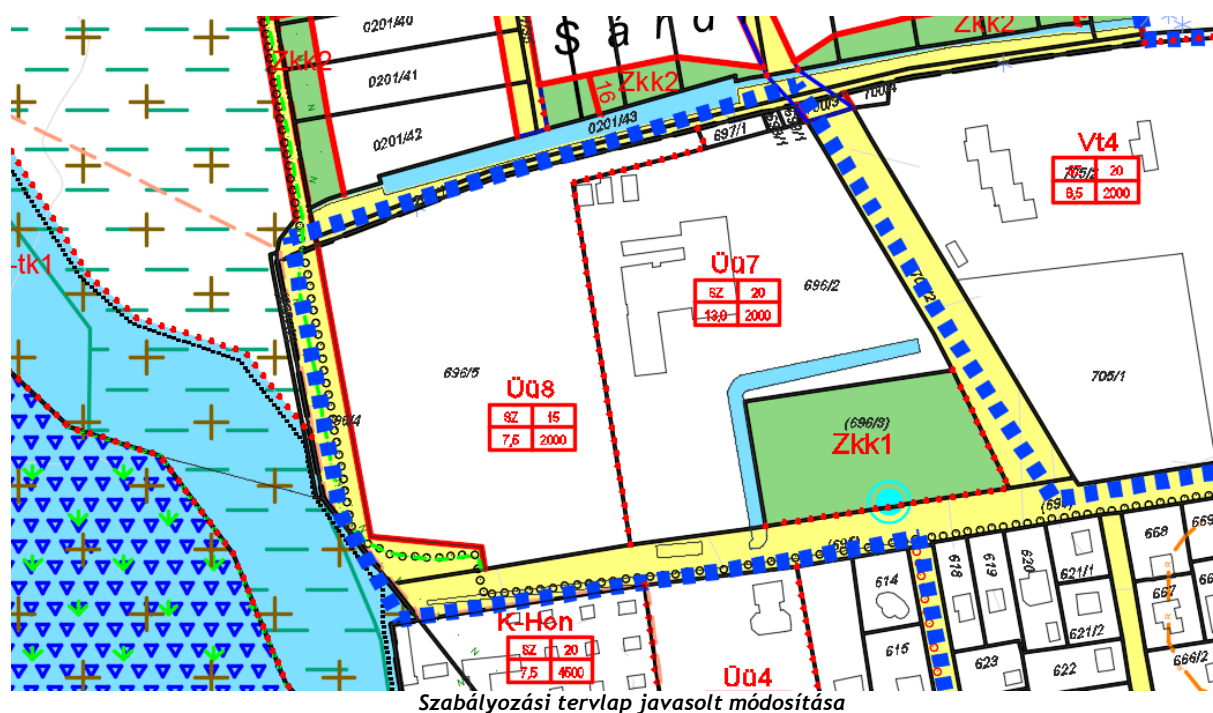
(34) Üü8 építési övezet telkein az épület legfeljebb földszint + 2 szintes lehet

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



Az ingatlanok lehetséges telekosztása

(Forrás: Saját szerkesztés)



(Forrás: Saját szerkesztés)

A szabályozási terven a településszerkezeti tervvel összhangban kerül szabályozásra az üdülőházas terület. A két telek esetében bemutatásra kerül egy lehetséges telekosztás, jelölésre kerülnek javasolt telekhatárok a szabályozási tervlapon, melyek 8 méter széles magánút segítségével közelíthetők meg. A 696/5 hrsz-ú ingatlanon jelzett magánút 11 X 11 méteres végfordulóban végződik. Mindkét ingatlanon minimum 2000 m² nagyságú telkek alakíthatóak ki a javasolt szabályozás szerint, így a telkeken 6-6 javasolt telke kerül felrajzolásra.

A telkek esetében a fejlesztések ütemezhetősége miatt kerülnek fel a javasolt telekhatárok, melyek jelen javaslat szerint nagyobbak, mint 2000 m², de a szabályozás alapján a 2000 m² minimális terület is megengedett. A terület feltárásához elengedhetetlen a legalább 8 m széles magánút, ezért nincsen lehetőség egyik érintett ingatlan esetében sem 6 darabnál több építési telek kialakítására.

6 A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA

Cél	A 696/2 és 696/5 hrsz-ú ingatlanokon való beruházási tervek lehetővé tétele, lakóingatlanok kialakítása, a túlzott beépítés mellőzésével.
Javaslat	A 696/5 hrsz-ú ingatlan esetében mind a Szerkezeti, mind a Szabályozási tervlapnak módosulnia szükséges. Emellett módosul a Településszerkezeti terv Területi mérlegének leírása, valamint kiegészül a HÉSZ normaszövege. A Településszerkezeti terv leírásának módosulása: - A Területi mérleg K-hon és Üü építési övezetekre vonatkozó sorainak értékei az ingatlan méretével módosulnak. A Szerkezeti tervlap az alábbiak szerint módosul: - A jelenleg K-Hon építési övezetben lévő ingatlan Üü építési övezetbe kerül átsorolásra. - A 696/2 hrsz.-ú ingatlan területén kis korrekció történik: vízgazdálkodási terület helyett erdőterület kerül a telken belül kijelölésre a jobb telekalakítás érdekében (az ároknak nincsen vízelvezetési jelentősége, a vízelvezetés telken belül meg kell oldani) A HÉSZ az alábbiak szerint kerül kiegészítésre: - Új Üü8 építési övezet kerül jelölésre a 696/5 hrsz.-ú ingatlanon, az új övezetben a lakó funkció kialakításának lehetővé tételével. - Új Üü7 építési övezet kerül jelölésre a 696/2 hrsz.-ú ingatlanon, az új övezetben a lakó funkció kialakításának lehetővé tételével. - A parkolásra és magánutak kialakítására vonatkozó szabályok átgondolása, hogy minél több parkolót terepszint alatt lehessen elhelyezni. A Szabályozási tervlap a szerkezeti tervvel összhangban módosul. Az ingatlanokon magánút és javasolt telekhatár kerül jelölésre.
További eljárásra vonatkozó előírások	A telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés megalapozását szolgáló képviselő-testületi döntéshez készül. A képviselő-testület a telepítési tanulmányterv elfogadásával megindíthatja a településrendezési eszközök módosításának folyamatát, melynek eljárásrendjét a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet határozza meg. Amennyiben jogszabályon alapuló véleményt mondanak az államigazgatási szervek, illetve partnerek, azt az eljárás során köteles az Önkormányzat figyelembe venni.

7 MELLÉKLETEK

A. 696/2 hrsz-ú ingatlan látványtervei



696/2 hrsz-ú ingatlan látványtervei (forrás: <https://fontepark.com/home/>)

B. Egységes beépítési terv

