

EMLÉKEZTETŐ

Készült: 2026. április 8-án (szerda) 14.00 órakor a Csopaki Közös Önkormányzati Hivatal (8229 Csopak, Petőfi u. 2.) emeleti tanácstermében

Jelen vannak: a mellékelt jelenléti ív szerint

Tárgy: Településrendezési eszközök 13. módosítása véleményezési szakaszának egyeztető tárgyalása

Gyarmati Tamás főépítész: Köszönti a jelenlévőket. Elmondja, hogy hangsúlyos véleménykülönbségek alakultak ki a véleményezési szakaszban, ezekre alapozva próbáltak összeállítani egy javaslatot. A javaslatot Csopak Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 57/2026.(III.26.) ÖKT. sz. határozatával elfogadta, melyet követően az még az egyeztető tárgyalást megelőzően az államigazgatási szervek részére eljuttatásra került.

A beérkezett szakhatósági és civil véleményeket a befektetők is megtekintették és kérte őket, hogy ezek alapján a beépítési paraméterek csökkentésével alakítsák ki új álláspontjukat. Az önkormányzat a Patakpart vonatkozásában a beruházói álláspontot 2026. február végén kapta meg, melyben kinyilvánították, hogy hajlandóak bizonyos engedményekre, pl. az utcafronti illeszkedés miatt az utcafronton egy szinttel kisebb épületet építene, ezért cserébe a 20-ról 25%-a emelné a beépítési százalékot, továbbá a rendeltetésszám korlátozása nélkül szeretné a beépítési paramétereket.

Németh Zsolt állami főépítész: javasolja a lakosság véleményét megkérdezni, a közösségi érdekek figyelembevétele, a transzparencia miatt. A beépítési, zöldfelület, magasság és rendeltetési egység szám vonatkozásában a paraméterekből a Patakpart területén semmiféle engedményt nem valósít meg a tervezet, mert a telek szintterülete a paraméterek tekintetében nem csökken. Ezekkel a javasolt paraméterekkel és ilyen mértékű társadalmi és szakmai elutasítottsággal ez a szabályozási tervmódosítás csak negatív záróvéleményt kaphat.

Dunajcsik Zsuzsanna (Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állai Főépítész Irodájának munkatársa): Elmondja, hogy a véleményezési szakaszban a véleményezésre jogosult szerv által adott vélemény 6 hónapig érvényes. Amennyiben az egyeztetési eljárás során beérkezett vélemények lejártak, az esetben a véleményezési szakaszt meg kell ismételni.

Kéthelyi Márton (Völgyzugoly Kft. településtervezője): Felteszi a kérdést az Állami Főépítész Iroda jelenlévő munkatársainak, hogy a jelen eljárásrendben milyen folytatást javasolnak?

Németh Zsolt állami főépítész: az egyik megoldás az eljárás folytatása. Amennyiben a beérkezett vélemények lejártak, az esetben – a szándékokat átgondolva – a véleményezési szakaszt meg kell ismételni, bevonva a lakosságot és a civil szervezeteket. A másik megoldás az eljárás lezárása. A jelen egyeztetést követően a záró szakmai véleményt megkérve a tervdokumentáció előreláthatólag negatív záró szakmai véleményt kapna. Ezt követően egy – nem támogató – képviselő-testületi döntéssel lehet lezárni az eljárást. Az önkormányzati és

beruházói szándékok újragondolását követően – a fejlesztői szándékokat részletesen bemutató és annak hatásait feltáró telepítési tanulmánytervi alátámasztással – lehetőség van egy teljesen új eljárást indítására.

Gyarmati Tamás főépítész: A teljesen új eljárás előnye az, hogy az a beruházó kérésére elindítható. Jogszabály szerint a szabályozási terv módosítás indításához a Patakpart beruházáshoz is telepítési tanulmánytervet kell készíteni éppen úgy, ahogy azt a Forrás Hotel beruházója tette a jelenlegi eljárásban. Ez a telepítési tanulmány be kell, hogy mutassa a beruházó javaslatát, szándékát egy konkrét terven, amely alapján mind a Képviselő-testület, mind a lakosság (civil szervezetek) tisztán és világosan látják az építési szándékot, annak következményeivel együtt. Jelen eljárásban csak beépítési paramétereket (illetve azok maximumát) látunk, melyekből a beépítési szándékot sem a döntéshozók, sem a civilek nem látják világosan. Véleménye szerint létezik olyan középút, amikor a beruházó projektje rentábilis és civil, szakmai ellenállás sem várható.

Kérdezi Németh Zsolt állami főépítész úrtól, hogy az Üh-s övezetek, melyekkel szemben nem érkezett kifogás, leválasztható-e a nagy beruházások mellől? Az eljárás lezárása esetén lehetséges-e, hogy az Üh-s övezetek lakórendeltetésével kapcsolatban pozitív záró szakmai vélemény kerüljön kiadásra?

Németh Zsolt állami főépítész: az eljárás minden szabályozási övezet tekintetében a lakórendeltetés megengedéséről szól, ezért ezeket az ügyeket egy eljárásban kell folytatni. Még egyszer kihangsúlyozza, hogy többségében annyira kritikusak a vélemények, hogy – a jelen szabályozási tartalom mellett – pozitív elbírálás nem várható. Fontosnak tartja a fejlesztői szándékok átgondolását, és a szabályozási tartalom társadalmasítását. A tervezett beruházások csak többségi egyetértés mellett támogathatóak, ehhez a beépítési paraméterek csökkentése és a rendeltetésszámok meghatározása szükséges.

A tárgyaláson elhangzottak alapján véleménye szerint az egykori Forrás Hotel mellett – a Sárdi-réten keresztül – tervezett közlekedési terület enyhítheti a 71-es út alatti terület (Kőkorsó utca) közlekedési problémáit, azonban azt a szabályozási terven is meg kell jeleníteni. Fontosnak tartja továbbá a Séd-patak nyomvonalának rendezési tervi feltüntetését önálló vízgazdálkodási területként.

Gyarmati Tamás főépítész: Véleménye szerint a beépítési paraméterek mellett célravezetőbb lenne, ha a beruházó magát a beépítést mutatná be, esetleg egy vázlattelevél/beépítési tanulmánnyal illusztrálva. Jelenjen ez meg olyan formában, mint az ő ajánlata, melynek a többségi támogatottsága esetén a szabályozási terv módosítása már nem annyira problémás és költséges, mint a mostani eljárás.

Egyéb kérdés és vélemény hiányában megköszönte a részvételt és 16.00 órakor bezárta az egyeztetést.

Az egyeztető tárgyaláson elhangzott főbb, a Patakpart fejlesztést érintő észrevételek:

- Az államigazgatási szervek hangsúlyos véleménykülönbségei a véleményezési szakasz során.
- Az államigazgatási szervek a beépítési paraméterek csökkentését kérték, a településkép védelme érdekében, melyet a Befektető csak részben teljesített, részben

viszont további beépítési engedményeket kért.

- A beruházás mértéke miatt, a lakosság mélyebb bevonása szükséges, a beruházás pontos ismertetésével, lehetséges hatások bemutatásával.

- A terület a beérkezett tervek alapján nem lesz megfelelően megközelíthető, az a Kőkorsó utcára kiemelten nagy terheléssel lesz. Alternatív közlekedési lehetőségek kidolgozása szükséges a területen.

- A jogszabályokban előírt, államigazgatási szervek beérkezett véleményei lejártak. Ezért, a módosítás az E-tér rendszerében nem folytatható, csak hivatali kapun keresztül.

A Településrendezési eszközök 13. számú módosításának lehetséges folytatása:

- Az államigazgatási szervek véleményének újra kérése megtörténhet Hivatali kapun keresztül. A véleménykülönbségek miatt valószínűsíthetőleg az államigazgatási szervek továbbiakban is negatív véleményt adnak és negatív záró véleménnyel zárul a módosítási folyamat.

- A Beruházó kezdeményezheti a településrendezési eszközök módosításának újbóli megindítását. Ezesetben Telepítési tanulmányterv elkészítése válik szükségessé, mely részletesen bemutatja a Beruházó fejlesztési szándékait, a beruházás várható hatásait mind a környező ingatlanulajdonosokra, mind a település infrastruktúrájára. Emellett, a lakosság bevonására van szükség, a megfelelő döntés meghozásához.

Csopak. 2026. április 8.

Készítette: Gyarmati Tamás csopaki főépítész sk.