



**Tárgy:** A Balaton vízparti területeinek (különösen az új Csopaki vízpart) területfelhasználási követelményeiről szóló kormányrendelet tervezetével kapcsolatos észrevételek, javaslatok

## Építési és Közlekedési Minisztérium

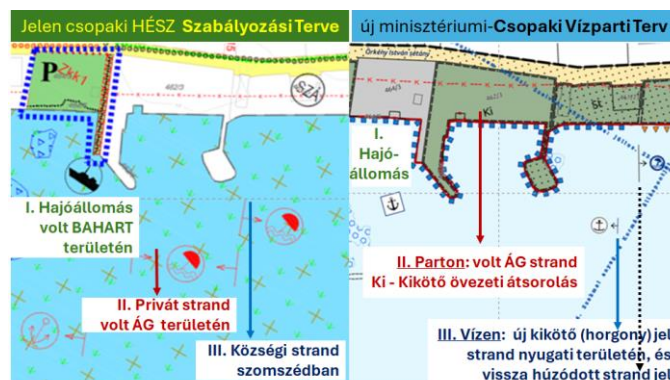
vizpartiter@ekm.gov.hu

Tisztelt Építési és Közlekedési Minisztérium!

A Balatoni KaPoCS Egyesület (**CSPK Egyesület**; székhely: 8229 Csopak, Hóvirág utca 3; Nyilvántartási szám: 19-02-0004112; képviseli: Dr. Bognár Géza elnök) mint Csopakon aktív civil szervezet kíván részt venni a „Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről” kormányrendelet tervezetének (továbbiakban: „**Vízparti Terv**”), illetve annak csopaki partszakaszt érintő mellékletei (melléklet 3.92 – Csopak 3/1; 3.93 – Csopak 3/2; és 3-94 – Csopak 3/3; továbbiakban: „**Csopaki Vízparti Terv**”) véleményezésében, azokkal kapcsolatban a jelen állásfoglalásában megfogalmazott kiegészítési és változtatási javaslatokkal.

Véleményünk szerint az új Csopaki Vízparti Tervben kezdeményezett változtatások Csopak jelenleg hatályos HÉSZ Szabályozási tervéhez képest, több esetben is ellentétesek Kormányrendelet 1. § (1) pontjában kitűzött törvényalkotói céllal, így **nem szolgálják „a Balaton vízparti területei közcélú területfelhasználásának hosszú távú biztosítását, a települési, táji és természeti erőforrások, az épített és természeti örökség megőrzését, közösségi célú hasznosítását, valamint a fenntartható turizmusfejlesztést, és figyelmen kívül hagyják a Balaton terhelhetőségét, valamint a környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi szempontokat”, különösen** az alábbi I-III elemből álló új csopaki kikötő-övezet esetén:

- I- volt BAHART hajóállomás területe (464/3 hrsz)
- II- volt ÁG strand területe (462/3 hrsz)
- III- Községi strand nyugati részterülete (382 hrsz, valamint 461/2 hrsz vízművek területe)



A fenti területek átsorolásával korlátozódik azok közcélú bejárhatósága, növekszik a területek beépíthetősége, és ezzel csökken a telket övező Örkény István sétányról a Balatonra rálátás és kilátás, valamint újabb 2-3 nagykikötővel növekszik a Balaton terhelése, egy olyan területen, ahol a parti telkek szélessége 40-45 méter (azaz kikötői infrastruktúrához elégtelen), amúgy is szűk egyirányú parkolóhiányos utcákban, ahová a Balatonkörüli bringautat is rávezették.



## I. CSOPAK VOLT BAHART HAJÓÁLLOMÁS TERÜLETÉNEK JELÖLÉSEI AZ ÚJ VÍZPARTI TERVBEN

A jelenleg hatályos HÉSZ Szabályozási terve alapján a volt BAHART hajóállomás 464/3 hrsz, és az előtte lévő 0226/24 hrsz tómederrész terület új vízparti terve az alábbiak szerint változna:

	hatályos csopaki HÉSZ szabályozási terve*	Új Csopaki Vízparti Terv
464/3 hrsz telek mérete	2.804 m <sup>2</sup>	
Övezeti besorolása	Zkk 1 – zöld közkert	Összevont különleges terület
Beépíthetősége	korlátozottan 2%-ban beépíthető	10%-os beépíthetőséggel
Közhasználatú terület aránya	100%	0% - nincsenek közhasználatú terület(rész)ek kijelölve
Gyalogút és Parti sétány kijelölése	Közforgalom előtt nem zárható 80 méter gyalogút mólószárra, és partmenti 50 méter parti sétány	nincs kijelölt gyalogút (még a közforgalmi kikötő mólószár részre sem) nincs parti sétánnyal érintett partszakasz kijelölve
új Védőmóló közforgalmú kikötőfejlesztésre alapozva	Nincs adat	Engedélyes kizárólagos használatába engedélyezett 235 méter új védőmóló*
Kapcsolódó kikötőként használható Balaton tómeder terület most és az új védőmólóval	4.065 m <sup>2</sup> kikötő meder	17.840 m <sup>2</sup> meder* annak ellenére, hogy ott a BATÉK szerint meglévő mederhasználati vízilétesítmény nem bővíthető

\* Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság 35700/6649-92/2022. ált. sz. nem jogerős vízjogi létesítési engedélye alapján





Balatoni KaPoCS Egyesület

rövid név:


CSPK Egyesület



8229 Csopak, Hóvirág utca 3.

 <https://cspk.hu>

 [egyesulet@cspk.hu](mailto:egyesulet@cspk.hu)

 +36 20 9617066

**a) volt BAHART hajóállomás - mólószári gyalogút és partmenti parti sétány:**

A csopaki volt BAHART hajóállomás (464/3 hrsz.) területén belül a hajóállomás mólószárára kivezető – gyalogos közforgalom előtt nem zárható - mintegy 80 méteres gyalogút, valamint a rá merőleges (464/5) partmenti területen további 50 méteres sáv a Közforgalmú Hajóállomás 1969-es kiépítése óta Csopak egyetlen olyan minden időben látogatható **parti sétánya**, amely nem nádas mentén halad, így teljes rálátást biztosít a Balaton medrére egy nem beépíthető zöld parki területről, illetve magáról a telket övező Örkény István sétányról is.

Az új Csopaki Vízparti Terv tervezetében az érintett telken belül egyáltalán nem került közhasználatú rész kijelölésre (összesen **130 méteres gyalogút és parti sétány került törlésre**).

**Vízparti Terv közhasználatú területet magántulajdonban lévő telken vagy annak egy részén – a Trtv. 71/A. § (2) bekezdésében foglaltakon túl – többek között „bb) a Trtv. 60.§ (2) bekezdése szerinti kikötő területén belül a hajóállomás vagy mólószár megközelítése, használata” nevesített esetén jelöl ki.**

**A csopaki volt BAHART hajóállomás a tulajdonosváltást követően is megmaradt közhasználatú kikötőként, így azon közhasználatú terület kijelölése lenne szükséges.**

A Trtv. 60. § (1) szerint: A meglévő és tervezett, térségi jelentőségű közforgalmú kikötők jegyzékét a 12/3. melléklet tartalmazza. (2) A közforgalmi személyhajózási kikötő területén lévő, menetrend szerinti hajóforgalom célját szolgáló móló közhasználat előtt nem zárható el. A csopaki kikötő ezen kikötők között szerepel: 12/3. melléklet a 2018. évi CXXXIX. törvényhez A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet területén található térségi jelentőségű közforgalmú kikötők (A térség e mellékletben a település közigazgatási területét és annak 20 kilométeres környezetét jelenti) **1. Meglévő térségi kikötők között „1.17. Csopak” szerepel.** Mindezen érve maga a terület új tulajdonosa, a Sági Major Kft alapozta a Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatósághoz az új védőmóló létesítési engedélyezési eljárásban 2022. október 13-án benyújtott fellebbezését (mely közérdekű iratba a CSPK, mint ügyfél is betekintési jogosultságot szerzett) A Sági fellebbezésből releváns részlet:

A Sági Major Kft. meghatalmazásából eljárva törvényes határidőn belül fellebbezést nyújtunk be a fenti döntés ellen az alábbiak szerint:

Felhívjuk T. Igazgatóság figyelmét, hogy döntésében hibásan hivatkozik mind a tárgyban, mind pedig a határozat rendelkező és indokoló részében a kikötő bővítésére, ugyanis a benyújtott dokumentáció sem címében, sem pedig tartalmában nem a kikötő bővítésére irányul, azaz a meglévő, engedélyezett hajóhelyek számában, valamint a kikötő rendeltetésében sem történik változás, hanem csak és kizárólag egy új védőmóló létesítése történik, mely megóvja a közforgalmú kikötőként (a víziközlekedésről szóló 2000. évi XLII. törvény 79. § (1) bekezdés a) pontja, valamint a Központi Közlekedési Felügyelet által kiadott KK/HF/NS/A/48/0/2006. számú üzemeltetési engedélye alapján) is működő területet az erős hullámozástól, megvalósítva ezzel a közérdeknek minősülő emberi egészség és élet védelmét, a köz biztonságának fenntartását. A 2018. évi CXXXIX. törvény 12/3. számú melléklete alapján a csopaki kikötő térségi jelentőségű közforgalmú kikötőnek minősül.

Mindezen fellebbezést a Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság az új védőmóló létesítési engedély 2024.07.25-i kiadásakor elfogadta és a határozatának az indoklásában is szerepeltette:






## Balatoni KaPoCS Egyesület


rövid név:

### CSPK Egyesület

 8229 Csopak, Hóvirág utca 3.

 <https://cspk.hu>

 [egyesulet@cspk.hu](mailto:egyesulet@cspk.hu)

 +36 20 9617066



#### FEJÉR MEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG HATÓSÁGI OSZTÁLY



Tárgy: Csopak volt MAHART kikötő fejlesztés  
vizsgai létesítési engedély  
Ugyintéző: Virág Imre ügyintéző  
VKSZ: 57/2194-23798

#### HATÁROZAT

1. A Sári Major Kft. (2533 Bajót, Külterület hrsz 040., KÜJ: 103408307, KSH: 24795786-0111-113-11., továbbiakban: Engedélyes) részére az alábbi feltételek mellett

##### vizsgai létesítési engedélyt

adok arra, hogy a Csopak volt MAHART kikötő fejlesztés saját célú vizilésitményeit

15/29 oldal

Kérelmező fellebbezésében arról tájékoztatott, hogy a víziközelkedésről szóló 2000. évi XLII törvény 79.§ (1) bekezdésének a) pontja alapján működő közforgalmú kikötő hullámvédelme közérdeknek minősül, mert a kikötő a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12/3 melléklete alapján a csopaki kikötő térségi jelentőségű kikötő. A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 60.§ alapján figyelemmel a 12/3 melléklet 1.17 pontjára a csopaki kikötők a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet területén található térségi jelentőségű közforgalmú kikötők (a térség a mellékletben a település közigazgatási területét és annak 20 kilométeres környezetét jelenti). A kikötő valóban lehet közforgalmú kikötő és Balaton Kiemelt Üdülőkörzet területén található térségi jelentőségű közforgalmú kikötők is egyben, azonban az nem alapozza meg az országos közforgalmú kikötői státuszt. Ugyanis csak az országos közforgalmú kikötőt üzemelteti az állam az általa vagy részvételével e célra alapított gazdasági társaság útján. A vizsgádzalkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény (továbbiakban: Vgtv.) 1 mellékletének 26. pontjának a) alpontja alá jelen kikötő vizilésitményei nem tartozhatnak, mert azok csak olyan létesítmények lehetnek, melyek az államnak, illetve a helyi önkormányzatnak törvényben meghatározott vizgádzalkodási feladatait látják el. Ebből adódóan a kikötő vizilésitményei a Vgtv. 1. melléklet 26. pont b) alpontjába tartoznak, és így saját célú vizilésitmények.

Mindezeket követően a Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság a fellebbezést saját hatáskörben elbírált, megállapította, hogy az elutasító döntés kiadásakor fennálló feltételek megváltoztak, ezért az eljárást elutasító határozatot a 35700/6649-18/2022.ált. iktatószámú határozattal visszavonta és az eljárást tovább folytatta.

Mindez egyébként a terület BAHART-os eladásakor mind az árverési hirdetményben (lásd következő l.b alfejezet), mind a BAHART Zrt és Sári Major Kft között létrejött adásvételi szerződésben is kikötésre került.


**Mindennek megfelelően, kérjük a volt BAHART hajóállomás ma is közforgalmú kikötőként működő mólószáron a kijárási biztosítási közforgalom előtt el nem zárható gyalogút fennmaradásával: valamint a mólószári gyalogkijáró területét az új Csopaki Vízpárti tervben, mint KÖZHASZNÁLATÚ TERÜLETET és GYALOGUTAT szabályozási elemeként a jelmagyarázat szerint jelöljék be.**



Balatoni KaPoCS Egyesület


rövid név:

CSPK Egyesület

 8229 Csopak, Hóvirág utca 3.

 <https://cspk.hu>

 [egyesulet@cspk.hu](mailto:egyesulet@cspk.hu)

 +36 20 9617066

## b) volt BAHART hajóállomás hatályos 2%-os beépíthetőségű státuszának a megőrzése

Az érintett Csopak, 464/3 hrsz-ú ingatlan a jelenleg hatályos HÉSZ valamint TNM rendelet - Vízpartrehabilitációs terv szerint is beépítésre nem szánt maximum 2%-ban beépíthető zöld terület.

Az 464/3 hrsz-ú volt BAHART ingatlan annak értékesítésre bocsátásakor 2020.08.31-án az BAHART és MNV Zrt által kiírt árverési hirdetmény (majd a licit nyomán létrejött adásvételi szerződésben) szerint is egyértelműen, mint „kikötő Zkk1 (Zöld közkert) övezetben, 2%-os beépíthetőség mellett lett meghirdetve (amely beépítettség a hajóállomás jegypénztár épülete révén már jelenleg is ki van használva, így további beépítésre nincs lehetőség). Mindezt a csopaki Önkormányzat az árverés során és az azt követő években többször is nyomatékosan megerősítette.



### ÁRVERÉSI HIRDETMÉNY

Balatoni Hajózási Zrt.

(a továbbiakban: Megbízó, Eladó, székhely/cím: 8600 Siófok, Krúdy Sétány 2, Cégjegyzékszám. 14-10-300113, Adószám: 11238326-2-14

megbízása alapján eljárva,

a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.

(a továbbiakban: Megbízott, Kiíró, székhely: 1133 Budapest XIII. Pozsonyi út 56.)

elektronikus árverés

**Az árverésre kerülő Ingatlan leírása:**

Cím	Hrsz.	Terület (m <sup>2</sup> )	Megnevezés	Tul. hányad
Csopak	464/3	2804	Kivett hajóállomás „kikötő szárazföldi terület”	1/1

A kikötő Zkk1 övezetben 2%-os beépíthetőség és 4,5 m építmény magasság mellett helyezhető el engedélyezési eljárás során épület. A személykikötő a gyalogos forgalom elől nem elzárható.

Mindezen feltétel az árverési hirdetmény és hatályos jogszabályi keretek alapján valamennyi nyílt tenderen résztvevő befektető számára is ismert volt, a nyertes ajánlatevő ennek ismeretében vette meg egyenlő esélyek melletti piaci versenyben az ingatlant.

Így tehát a befektetőt nem érné jogsérelem abban az esetben, ha a Csopaki Vízparti tervben is rögzítésre kerülne ezen 2%-os beépíthetőség, legalább a mólászárta jelölt közhasználati terület / gyalogút esetén sem.



Balatoni KaPoCS Egyesület

rövid név:


CSPK Egyesület



8229 Csopak, Hóvirág utca 3.

 <https://cspk.hu>

 [egyesulet@cspk.hu](mailto:egyesulet@cspk.hu)

 +36 20 9617066

Ugyanakkor az új Csopaki vízparti terv erre a tárgybeli 464/3 hrsz területre „**összevont különleges terület**” megjelölést alkalmaz, amely különleges kikötőterület **esetén alap esetben 10% beépítettséget engedélyez.**

A Trtv. 71 / C. § § (2) a) szerint „a Vízparti Tervben kikötő területfelhasználási kategóriaként jelölt, a településrendezési tervben különleges kikötőterület építési övezetbe sorolt építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége legfeljebb **20%-ig növelhető, feltéve, hogy a megengedett legnagyobb beépíttség növelését megelőzően a telken belül egy, a Balaton elérhetőségét biztosító terület közhasználat céljára átadásra kerül**”

**A fentiek alapján elkerülendő a Vízparti Terv területfelhasználási kategória módosításának és a mólószári közhasználatú terület eredményezte akár 20% beépíthetőséget és akörüli jogvitákat, kérjük a felek közti jogsérelem nélkül az eredeti 2%-os zöld felületet bejelölni / fenntartani közhasználatú területként jelölt gyalogúttal (még ha az nem is zöld közpark abban az esetben is).**

**c) volt BAHART 464/3 hrsz terület zöld területi státuszának a fenntartása**

Trtv. X. fejezet 33. Zöldterület 51. § (1) pontja szerint: „A település közigazgatási területén a településrendezési tervben kijelölt zöldterületek együttes területe a beépítésre szánt területek összterületének 5%-ánál nem lehet kisebb.” Ez az arány Csopakon jelenleg 3% körül van.

Fentiek alapján mivel Csopak belterületén nem jelölhető ki újabb zöld terület, ezért az új Csopaki Vízparti Tervben **eszközölt összevont különleges területi felhasználási kategória kijelölés ellentétes a 2018. évi CXXXIX. törvény – A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Tervével**, így kérjük ezen területet továbbra is megőrizni, mint zöldterület (új különleges területi felhasználási kategóriába átsorolás nélkül).

Trtv XII. fejezet Parti Települések esetén 41. Zöldterület 65. § (2) Településrendezési terv készítése vagy módosítása során e § szerinti zöldterületen más települési területfelhasználási egység csak **az átsorolni kívánt zöldterülettel legalább azonos alapterületű új zöldterület egyidejű kijelölésével jelölhető ki.** Azonban Csopakon nem adottak a Trtv XII. fejezet Parti Települések esetén 41. Zöldterület 65. § (2) c) feltételei, miszerint „**az újonnan zöldterületbe sorolni kívánt terület településszerkezeti adottságainál fogva (elhelyezkedése, egyéb építési övezetekkel, övezetekkel való kapcsolata) az átsorolni kívánt zöldterülettel azonos vagy előnyösebb funkciót tud betölteni a település zöldfelületi rendszerében**”

**A fentiek Trtv X.33.51 § (1) valamint Trtv XII 65 § (2) c alapján Csopakon a 464/3 hrsz volt BAHART terület hatályos Zkk 1 zöld közkerti besorolású 2.804 m<sup>2</sup> terület átsorolásának összevont különleges övezetben nincsenek meg az előfeltételei, hiszen a zöldterület nem éri el az 5%-ot, és nincs azonos adottságú alternatív zöld közparki terület gyalogos közforgalmi hajóállomásra kivezető mólószári kijárással.**

Fentiek alapján az „**összevont különleges terület**” megjelölés helyett az egyértelműbb iránymutatás / félreértések elkerülése érdekében kérjük a zöld közkert státusz fenntartását és annak megfelelően zöld színnel (zöldterületként) jelölni a területet.

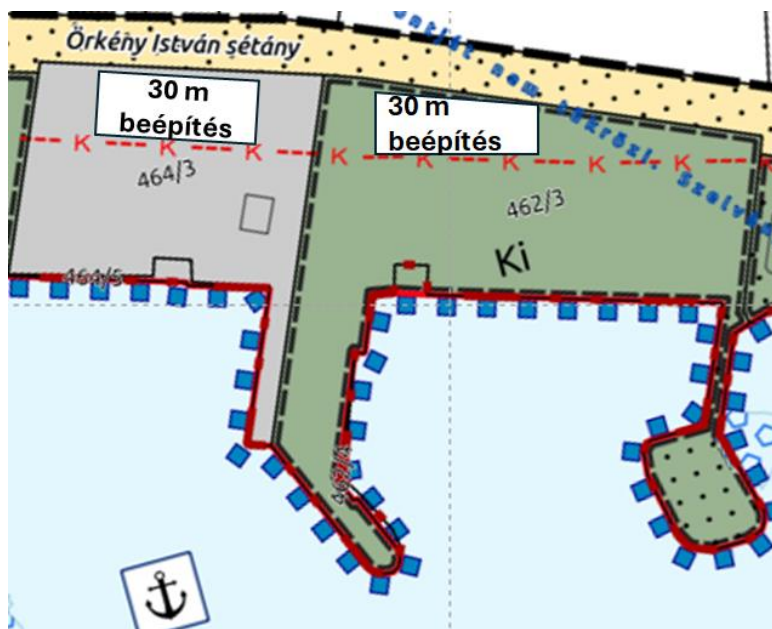


A javaslatainkat a Csopakon élők és nyaralók többségi társadalmi egyetértése támasztja alá: a volt BAHART móló nem beépíthető zöld közparki státuszának fenntartásáról a „Maradjon közpark a csopaki kikötő!” címmel indított petíció, melyet a mai napig már több, mint 1.200 fő írt alá. A **csopaki önkormányzat által kezdeményezett petíció** innen elérhető:

<https://szabad.ahang.hu/petitions/maradjon-kozpark-a-csopaki-kikoto>

**d) volt BAHART területén beépítetlenül megőrzendő parti sáv kiterjesztése**

Kérnénk továbbá számításba venni, hogy Csopakon a BATÉK III.6. 11.§ 4 szerint beépítetlenül megőrzendő parti területsáv határának általános 30 méteres széles sávban történő kijelölése mellett, még a 30 méteres homlokzat hosszal is (BATÉK IV.9.19. §) beépített épületek az **érintett 464/3 hrsz volt BAHART és 462/3 hrsz volt ÁG strand esetén jelentősen korlátoznák az Örkény István sétányról a kilátást / rálátást a Balaton meder területére.**



**Mindez - a tóra való szabad rálátás és kilátás korlátozása - ellentétes a BATÉK IV.9. 19.§-val: „Az építési helyet úgy kell meghatározni, hogy a szabad, beépítetlen területeken keresztül a tóra való rálátás, kilátás lehetősége és a település átszellőzése biztosított maradjon.”**

**Fentiek alapján kérjük a beépíthetetlen területsáv szélességét az érintett 464/3 és 462/3 hrsz telkek partszakaszain eleve Csopakon:**

- Csopakon a telkek teljes 45 méter szélességében meghatározni, és / vagy
- egy 2%-os beépíthetőségű „különleges kikötő övezeti” kategóriát a meglévő kategóriákon felül létrehozni, vagy legalább
- az új épületek homlokzatának összhosszát telkenként úgy szabályozni, hogy az ne haladja meg a telkek tómeder felé eső telekhatárának 40%-át, de legfeljebb a 30 métert, így biztosítva, hogy a tómeder felé eső telekhatár hossza 60%-ban beépítetlen maradjon.

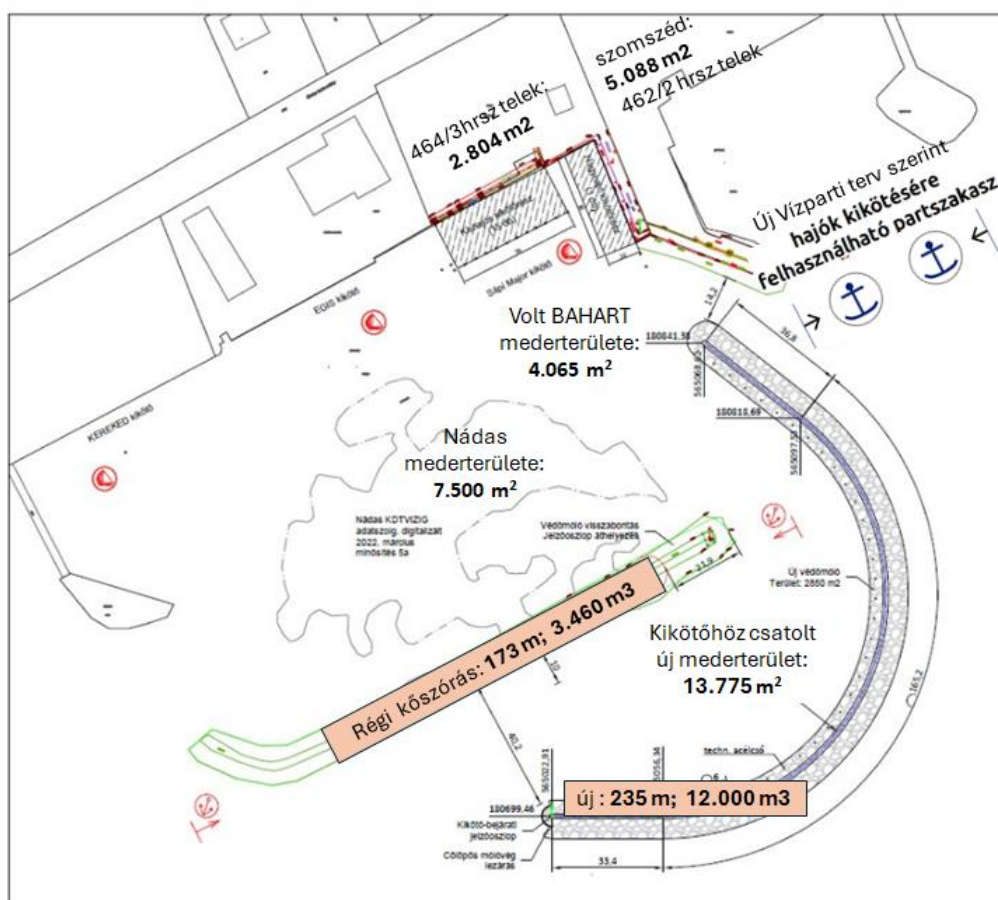
**Mindez biztosítaná a tóra rálátás, és kilátás megőrzését.**



**e) volt BAHART hajóállomás, és volt ÁG strand kikötők előtt létesítendő új védőmóló bejárhatóságának biztosítása**

BATÉK 12. 24. § (1) szerint Kikötő létesítése céljából vizsgálat alá vonható helyen új mederhasználati vízilétesítmény nem létesíthető, meglévő mederhasználati vízilétesítmény nem bővíthető (2) a) új hajókikötő nem létesíthető, b) meglévő, engedélyezett hajó- vagy csónakkikötő és annak területe az engedélyben foglaltak szerint fenntartható, de nem bővíthető,

Fentiekkel ellentétben a volt BAHART hajóállomás előtt folyamatban van egy 235 méteres, 12.000 m<sup>3</sup> kőszórásos védőmóló tervezése és engedélyezése,



Mivel az ilyen folyamatban lévő ügyek szabályozása nem egyértelmű ezért kiemelten fontos, hogy annak közérdekű hasznosítását, bejárhatóságát az új jogszabály is alaposabban rögzítse: a bejárhatósága hullámtörő védőmólóra egységesen, a mólón belül kialakítandó főbejárásokra (pontonok fő bejáró ágaira, és a hullámvédő mólót a parttal összekötő úszóbeton művekre) is kiterjedjen, biztosítva a főbejárás nyomvonalán a gyalogos közhasználatot, ahol lehetséges preferálva, hogy az új védőmólórendszer önkormányzati illetve közhasználatú területről induljon. Ez utóbbi okán is fontos a volt BAHART mólóra kivezető gyalogút bejáró közhasználatú jelölése (közhasználatú személyhajó kikötői forgalomtól függetlenül is).

Így javasolt a BATÉK V. 11. pontját (új 11. Kikötő engedélyezése hajók kikötésére felhasználható partszakaszokat, kiegészíteni, oly módon, hogy a folyamatban lévő kikötőfejlesztésekre /





Balatoni KaPoCS Egyesület

rövid név:

CSPK Egyesület

8229 Csopak, Hóvirág utca 3.

<https://cspk.hu>

[egyesulet@cspk.hu](mailto:egyesulet@cspk.hu)

+36 20 9617066

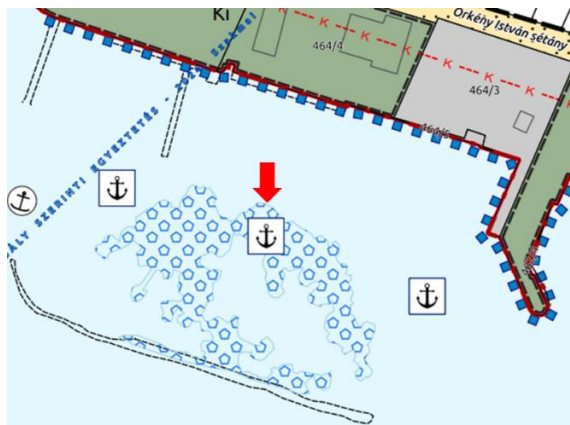
kikötőbővítésekre is vonatkozzon) azaz V.11.23. § (2) e) pontja alapján „az új mólóval rendelkező hajókikötő **(vagy folyamatban lévő móló fejlesztések)** esetén a kikötő tulajdonosa, üzemeltetője a hajózási használatbavételi engedély megszerzésének feltételeként legalább egy darab, minimum 3 méter széles mólót a parti sétány kialakítása céljából a közhasználat céljára megnyit és azon a közcélú használhatóságot folyamatosan fenntartja”.

A volt BAHART kikötő példáját alapul véve, szükségesnek tartjuk a BATÉK rendelkezzen arról is, hogy egy adott területű parti telek elé arányaiban mekkora mederterületen létesíthető kikötő. Ugyanis a volt BAHART példája mutatja, hogy 2.804 m<sup>2</sup> parti telek révén összesen 17.840 m<sup>2</sup> mederterületet (azaz a telek méretének több mint 6-szorosát) csatoltak úgy, hogy az azon létrejövő védőmóló kőszórás - a nem jogerős engedély szerint - a telek tulajdonosának, mint engedélyesnek kizárólagos tulajdonában marad, holott „feltöltésre, illetve a Balaton medréből kivételre került terület csak állami vagy önkormányzati tulajdonba kerülhet és a településrendezési tervben kizárólag vízgazdálkodási terület ...’ forrás: 283/2002. (XII. 21.) Korm. rendelet a balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozás követelményeiről 6.paragrafus, c) pont: <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a0200283.kor>

**Szorgalmazzuk, hogy a BATÉK végleges állapotába kerüljön be egy olyan paragrafus, ami a beruházó rendelkezésre álló parti területéhez viszonyítva arányos keretek között tartja (például 2-szeresében maximálja) a Balaton medrében megépíthető hullámvédelmi művek és kikötők mederméretét.**

**f) volt BAHART hajóállomás előtti nádas területben a kikötőjel eltávolítása**

Aggályos a Csopaki Vízparti tervben a kikötők előtt / kőszóráson beüli nádasban elhelyezett ÚJ kikötőjel, és ahhoz fűződő jogosítványok. Különösen, hogy a volt BAHART új tulajdonosa **2024. január 2-án ezen nádasterület Csopakon kívüli áthelyezésének természetvédelmi engedélyezését kérelmezte, melyet a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal engedélyező határozatban (VE/30/00092-30/2024. sz) 2024.07.05. napján jóvá hagyott.** Ezen nem végleges engedély értelmében a Sápi Major Kft., mint Engedélyes, a Csopak 464/3, 464/4 és 465/2 hrsz.-ú ingatlanok előtti tómederben lévő 4a és 5a osztályú nádas áttelepítését végezhetné el.



**Az egyértelműség kedvéért, elkerülve az esetleges félreértéseket, kérjük a nádas területére jelölt kikötőjel nádason kívülre helyezését.**

## II. VOLT ÁLLAMI GAZDASÁGOK STRANDBÓL KIKÖTŐ ÖVEZETBE ÁTSOROLT TERÜLET



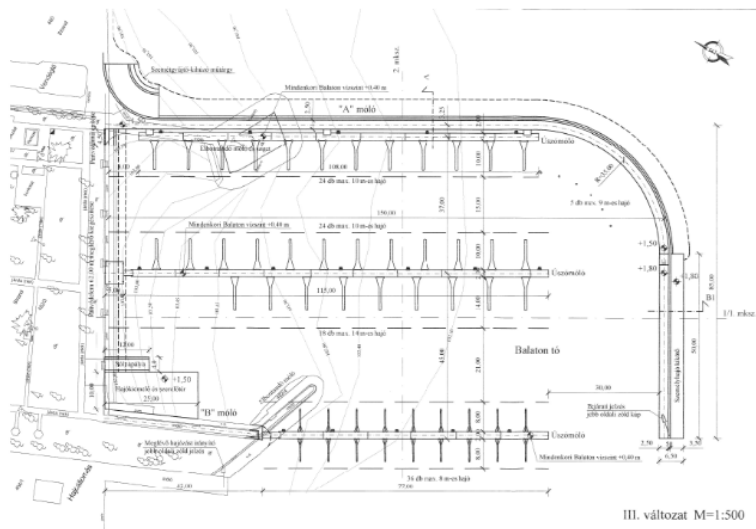
### a) Magán strandterület csökkentése (magán kikötővel kiváltása)

A 462/3 hrsz.-on nyilvántartott ingatlan a volt Állami Gazdaságok üdülőjének strandja volt, mely magánkézbe kerülése után az elmúlt években a Procelero Vitorlás Egyesület sporttelepeként üzemelt, bár a hatályos HÉSZ szerint „strand” besorolás mellett. Ezen a sporttelepen uszonyos vitorlásokat, jellemzően gyermekek oktatására használt Optimisteket használnak, melyeket a parton tárolnak, tehát ez a használati mód csak kevésbé különbözik a strand jellegtől.

A strand besorolás azonban az új Vízparti Tervben „Ki-kikötő” területfelhasználási kategóriába került, mint „hajók kikötésére felhasználható partszakasz”; annak ellenére, hogy a Trtv. törvény XIII. fejezet 47.Kemping és strand 76.§ ellentétes a strandterületek csökkentésével: „A Vízparti Terv alapján a településrendezési tervben **különleges strandterületként, különleges kempingterületként, zöldterületként, parttal érintkező közlekedési területként** kijelölt építési övezet, **övezet területének együttes nagysága és a tómederrel érintkező partszakaszának hossza összességében csak természetvédelmi vagy vízvédelmi okból csökkenthető.**”

### b) Tervezett Procelero kikötőbejárat tájolása, és távolsága a strand fürdőterülethez képest

Az érintett 462/3 hrsz Rolero Property Kft telke / Procelero Vitorlásklub területe előtt a Vízpart Rehabilitációs Terv (TNM rendelet) módosítását először 2015.05. hóban kezdeményezték, egy Tanulmánytervre alapozva, mely szerint „tervezett fejlesztések következtében közel 100 darab hajóállás tervezett. A tervek szerint új móló létesül, a tervezett hullámtörő móló 150 méterre nyúlik be a Balatonba, majd délnyugati irányban elfordul és a parttal párhuzamosan folytatódik tovább, és 100 méter után mólófejben végződik”. Mindezen elképzelés a kikötőbejárat nyugati tájolása, és a mólón gyalogos sétány kialakítása miatt előnyösebb, mint a folyamatban lévő kikötőtervek.



III. változat M=1:500  
Kikötőfejlesztési tanulmányterv helyszínrajza (Tervező: Mélyépterv-Mévit Kft.)

Azonban a 2024.07.24-i Csupak Településfejlesztési Bizottságán előadott fejlesztői elképzelés szerint a fenti terv helyett (egy Balatonban közel 50 méterrel mélyebbre nyúló) strandfelé nyitott volt Baharttal közös kikötő védőmoló van felek közt egyeztetés alatt, amely védőmoló a BÁTÉK szellemével ellentétben a Köz számára nem lenne bejárható, és a kelet felé a strandra nyitott kikötő bejárat fürdőzőkre életvédelmileg is veszélyt jelenthet



A fenti kikötői elképzelés a hajókijárat tájolása tekintetében ellentétes a BÁTÉK V.10. Kikötő létesítésének általános szabályaival - 22. § (6) pontjával, amely kimondja, hogy „A kikötő tómeder vízgazdálkodási terület övezetébe eső részét úgy kell kialakítani, hogy az a strand rendeltetésszerű használatát ne korlátozza vagy veszélyeztesse, figyelembe véve a szabad vízben való tartózkodás alapvető szabályairól szóló miniszteri rendelet előírásait”

Továbbá a (46/2001. (XII. 27.) BM rendelet 2. §-a szabályozza, hogy hol tilos fürdeni a Balatonban, és kimondja, hogy tilos fürdeni többek között:

- hajóútban



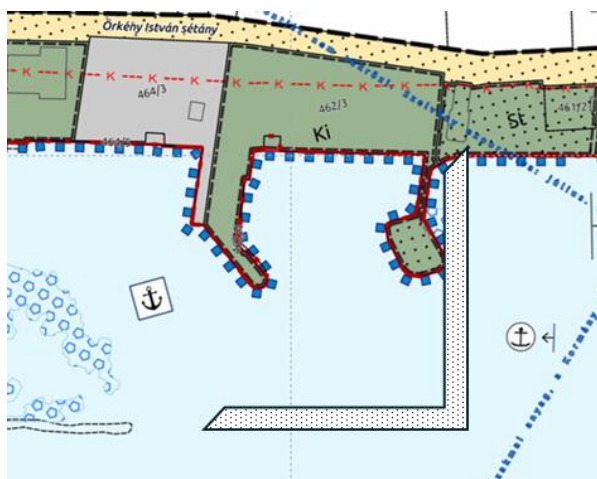
- hajóutat és hajózási akadályt jelző bóják, nagyhajók, úszó munkagépek és fürdés célját nem szolgáló úszóművek 100 méteres körzetében
- kikötők, úszóműves kikötőhelyek, úszóműállások, hajóhidak, veszteglőhelyek, vízisportpályák, vízi repülőterek és hajókiemelő berendezések területén és 100 méteres körzetében;

Fentiek figyelembevételével a strand melletti kikötőterületek esetén kérjük a BATÉK-ben egyértelműen megfogalmazni, hogy a kikötő védőmólóját úgy kell kialakítani, hogy a kikötő bejárata a strandtól a parttal párhuzamosan mért legalább 100 méteres távolságra essen, azaz ne a strandra nyíljon rá, hanem védőmű nyomvonalán a kijárat legyen elhúzva attól.

### c) Szomszédos önkormányzati területről induló kikötőkijárók előnyben részesítése

Tekintettel, arra, hogy a jogszabály szerint a közterületről vízbe vezető kijárókat egyértelműen nem szabad lezárni, így javasolt a BATÉK-ben előírni, hogy amennyiben a kikötővel szomszédos önkormányzati területről is lehetőség van a mólókijáró létesítésére, úgy azt a Kikötőfejlesztőnek onnan kelljen megoldania, akkor is, ha a KDT-Víziggel kötött mederbérleti és mederhasználati szerződés a fejlesztő nevére szól.

Ezáltal biztosítható a mólókijárások gyalogos közforgalom számára nyitva maradása. Csopakon ez a szomszédos önkormányzati területről biztosítható lenne 3-5 méter széles sávú önkormányzati közhasználati területről.



### III. CSOPAK KÖZSÉGI STRAND NYUGATI OLDALÁN HAJÓKIKÖTŐI ELKÉPZELÉSEK

Aggályos a Csopaki strand nyugati oldalán további 70 méteres szakasz - mint „hajók kikötésére felhasználható partszakasz” - kijelölése, amely az ÁG strand megszüntetésével együtt összességében közel 200 méteres strand partszakasz csökkentést eredményezne Csopakon, így szintén ellentétes a Trtv. törvény 76.§, mely ellentétes a strandterületek csökkentésével.





Balatoni KaPoCS Egyesület

rövid név:

CSPK Egyesület

8229 Csopak, Hóvirág utca 3.

<https://cspk.hu>

[egyesulet@cspk.hu](mailto:egyesulet@cspk.hu)

+36 20 9617066



Ezen a helyen egy önkormányzati kikötő stranddal szomszédos kialakítása ellentmond a (46/2001. (XII. 27.) BM rendelet 2. §-a szabályzásának, tekintettel, hogy kikötők, úszóműves kikötőhelyek, úszóműállások veszteglőhelyek 100 méteres körzetében fürdeni tilos a Balatonban, valamint ellentétes a BATÉKV. 10. Kikötő létesítésének általános szabályainak 22. § (6) pontjával „strand rendeltetészerű használatát ne korlátozza vagy veszélyeztesse”.

Egyébként az ábrán a strandon belüli 461/2 hrsz-ú ingatlan nem strand, hanem vízmű terület, a községi strandtól el van kerítve és szennyvíz-átemelő műszaki berendezés üzemel rajta.

Az érintett terület jelenleg a fizetős községi strand része, amely előtt nem lett kijelölve fürdőzésre felhasználható partszakasz, ezt kérjük korigálni, hogy **elsődlegesen fürdőzésre felhasználható partszakasz maradjon, és csak másodlagosan, egy kisebb, a 462/3 hrsz melletti önkormányzati területéről indulhasson hajó kikötésére alkalmas partszakasz** (a II. c pont alatti javaslat).

Ugyanitt a parti sétány jelzésével a közvetlen nyílt vízpart elérhetőségét is lehetővé lehet tenni ezen a rövid szakaszon. **Tehát javasoljuk a parti sétány jelét erre a rövid szakaszra is feltüntetni.**

### I-III PONTOT ÉRINTŐEN VÉGZETT KÖZVÉLEMÉNYKUTATÁS

Egyesületünk a fenti övezet sorsával kapcsolatban 2024. januárban közvéleménykutatást végzett a csopakiak körében, melynek eredményei innen elérhetőek:

<https://cspk.hu/partmenti-teruletek-kerdoiv-eredmenyek/>


**Kérdőív eredményeinek partmenti fejlesztésekkel kapcsolatos szakmai összesítése:**



## Balatoni KaPoCS Egyesület


rövid név:

### CSPK Egyesület

 8229 Csopak, Hóvirág utca 3.

 <https://cspk.hu>

 [egyesulet@cspk.hu](mailto:egyesulet@cspk.hu)

 +36 20 9617066

**Kérdőív eredményeinek** partmenti fejlesztésekkel kapcsolatos szakmai összesítése:

- Csopakon a többség alapvetően nem támogat hajóhelybővítéssel és újabb kőszórással járó kikötőfejlesztéseket, többek között a parti övezetre nehezedő többletterhelés miatt (parkolók, és part beépítése).
- Akik hajóhelyeket szeretnének azoknak családi kikötőkre, parti tárolási lehetőségre, vagy bóján elhelyezésre lenne igényük. A nagyférőhely kapacitású ún. marina jellegű kikötőket csupán a kitöltők 3%-a tartja kívánatosnak.
- A kőszórásos fejlesztésre nyitottak túlnyomó többsége a meglévő (alacsony) kőszórásig és annál nem mélyebbre benyúló kőszórást tud elképzelni, abban az esetben, ha az a köz számára gyalogosan szabadon bejárható.
- A csopakiak 97%-a nem támogatja sem a volt BAHART területének, sem a volt ÁG területének a kikötőövezeti átminősítését (és azzal párosuló beépítését). A parti beépítés elkerülése érdekében:
  - 68% szorgalmazza változtatási tilalom elrendelését,
  - fentiek felül további 23% elvárja a 30 méteres beépítetlen sáv fenntartását / átvezetését a HÉSZ-en.
- Ugyanakkor tiszteletben tartják a vízi nagyhajóhely kikötőbővítés nélküli kishajós parti dingis vitorlástelep célú használatot, vitorlássport céljára.
- A csopakiak fontosnak tartják a párbeszédet a Vitorlásklubokkal az infrastruktúrájuk részleges kifelé történő megnyitása érdekében, és hogy esetleges beépítéseiket a sétány tóval szemközi (nem parti) telkekre összpontosítsák, ezáltal is biztosítva a sétányról a kilátásvédelmet.
- Kisajátítással párosuló parti sétányt csupán a válaszadók 15%-a támogatna, ugyanakkor kezdeményezik a már kijelölt parti sétányok és zöld közparkok megőrzését (például volt BAHART és Üdülőfalun belül), illetve önkormányzati állami ingatlanokra újabb parti sétányok és parkok kijelölését.
- Válaszadók 77%-a kívánatosnak tartja egy 100 méteres, egész évben nyitva tartott szabadstrand kijelölését: elsősorban a községi strand nyugati oldalán a volt Fregatt és pénztár közti szakaszon, amely infrastrukturális kiszolgálásában szerepet kapna az önkormányzati tulajdonú volt Fregatt épülete is (azt a Procelero SE-vel közösen hasznosítva sport utánpótlás és közfunkciókra).

A partmenti területek közvéleménykutatásunkra kapott válaszok alapján CSPK egyesület kialakította a közérdeket képviselő vízparti fejlesztési javaslatait, melyek innen elérhetőek:

<https://cspk.hu/cspk-egyesulet-szakmai-velemenye-csopak-belterulet-parti-ovezetenek-a-fejleszteserol/>

#### IV. PARTI SÉTÁNYOK KIJELÖLÉSE CSOPAKON

Sérelmezzük, hogy a „kijelölt parti sétányok” hossza jelentősen csökkent Csopakon: az új Csopaki Vízparti tervben kijelölt parti sétány csupán a nádassal (és part mentén rekettyésben megtelepedett sűrű bokros növényzettel) borított tómeder mentére korlátozódott (nyílt vízfelülethez csupán 15 méteres szakaszon az ún. Apáca strandon kapcsolódik). Ez a nagyon rövid szakasz pedig megengedhetetlenül kevés más községekével összehasonlítva (különösen ha déli partiakat is figyelembe vesszük). A községi strand területén pedig csak korlátozott időben lehet díjmentesen sétálni (és éjjel pedig zárva van). Így nincs szabadon bármikor megközelíthető sétány, ahonnan biztosított a Balatonra rálátás / kilátás.

A régi parti sétány - a klasszikus Örkény István sétány - pedig a feltöltések és magánosításokat (építmények, kerítés menti sövény) követően szintén elveszítette a parti sétány jellegét, jelenleg autót, bringaut és parkoló terület egyben.

A jogalkotó jelen rendeletben nem szabályozza, hogy hány százalékban kell olyan parti sétányt kijelölni, amely nyílt vízfelülethez kapcsolódik. Hiányoljuk továbbá, hogy a parti sétány kijelölésének feltételeit és fogalmát nem határozza meg a rendelet.

##### a) Part sétányok Csopak belterületén

A volt BAHART területén jelölt parti sétány felszámolása esetén fennmaradó nyílt, közhasználatú a vízfelület elérése a fizetős, önkormányzati strand területére korlátozódik, ami jelentősen sérti a

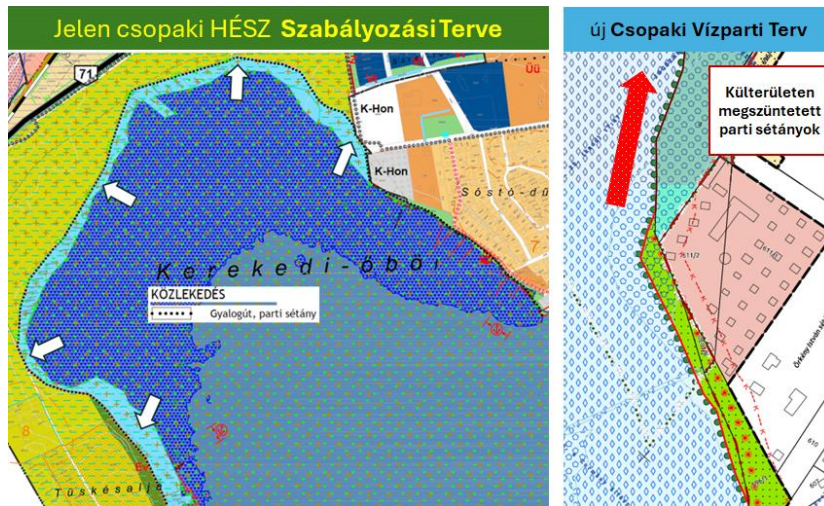


közérdeket, mivel a strand szabadon télen sem látogatható, hiszen kutyával nem lehet a területre bemenni az év egyetlen napján sem, nyáron pedig a strand éjszakára bezár. Mindez súlyosan sérti a közérdeket és a Trtv. 71. §-át.

**Kérjük a parti sétány jelenleg is hatályos, nyílt vízfelület mindenkorai megközelíthetőségét biztosító kijelölésén túl – azt a hajókikötő és a zöldközpark, hrsz.: 464/3 és 464/5 – a 382 hrsz-ú (strand) ingatlan nyugati részére is kiterjeszteni szíveskedjenek. Csak így biztosítható, hogy az év bármely napján, bárki meg tudja közelíteni a vízpartot.**

#### b) Parti sétányok Csopak külterületén (Kerekedi-öböl mentén)

Aggályosnak tarjuk, hogy az új VRT a Kerekedi-öböl mentén mintegy 2 kilométer hosszan a hatályos HÉSZ szabályozási tervében kijelölt külterületi parti sétányokat megszüntetné.



**Javasoljuk a kijelölt parti sétányok hatályos HÉSZ szerinti megtartását / visszaállítását a Kerekedi-öböl mentén Tüskésalja területétől egészen a volt Honvéd- Kiképzési, Oktatási és Regeneráló Központig, úgy, hogy azok folytonosan becsatlakozzanak a belterületen kijelölt sétányhoz.**

#### V. Egyéb Csopaki Vízparti Tervvel kapcsolatos észrevételek

a) A BATÉK tervezet 14.§ (b) bekezdésébe bekerült a kerítés magasságát korlátozó előírás:

„a Balaton megközelíthetőségének és a tó látványának megőrzése céljából a kerítés kialakításának módjára vonatkozó szabályokról azzal, hogy a kerítés magassága legfeljebb 1,5 m lehet”

Ez az előírás **nem éri el a célját**, ha nem korlátozzák ugyanerre a magasságra a kerítés mellé ültetett **növényzet magasságát**, ezért kérjük a bekezdés kibővítését a növényzet magasságát is meghatározó előírással, mely előírja, hogy a tó felőli oldalon minden sétánnyal párhuzamos kerítés menti sövény növényzetet, amely korlátozza a Balatonra rá- és kilátást a tulajdonos vágasson vissza 1.5 m magasságban.

b) Kerekedi-öbölben – újabb kikötő létesítéséhez vizsgálat alá vonható hely





Balatoni KaPoCS Egyesület

rövid név:

CSPK Egyesület

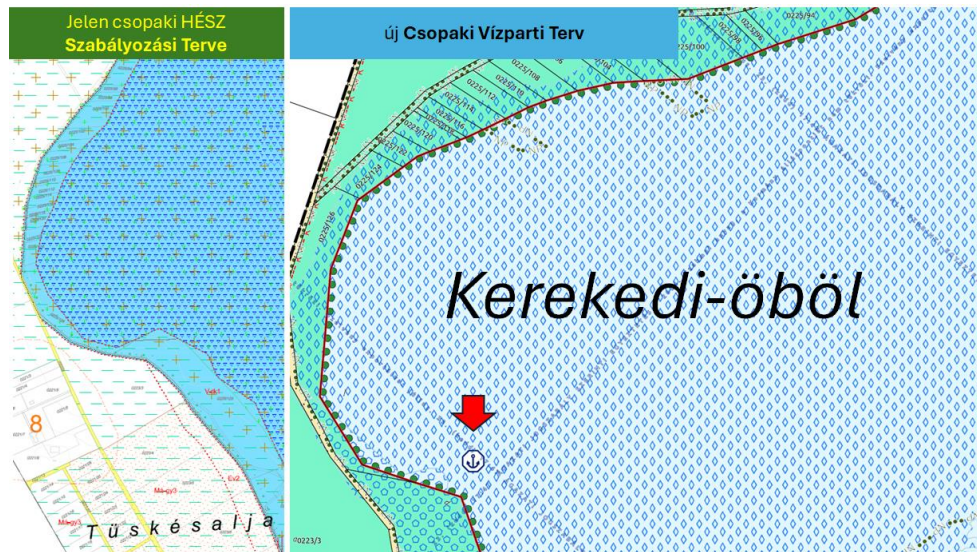
8229 Csopak, Hóvirág utca 3.

<https://cspk.hu>

[egyesulet@cspk.hu](mailto:egyesulet@cspk.hu)

+36 20 9617066

Aggályos, hogy egy Natura 2000 természetvédelmi területen belül (a 0223/3 és 0225/129 hrsz-ú telkek mögötti nádas előtt) úgy került elhelyezésre egy újabb „kikötő létesítéséhez vizsgálat alá vonható hely”, hogy annak korábbi HÉSZ szabályozási tervben nem volt előzménye, ott nem volt még „hajók kikötésére felhasználható partszakasz” sem jelölve, a jelen vízállásnál ezen szárazulat egyébként az év túlnyomó részében vízszint alatti terület, és bármilyen kikötő létesítése jelentős védett nádas felszámolásával járna, amely ellentétes a nádgazdálkodás szabályairól szóló kormányrendelettel (Nkr. - Nádasrendelet).



A Kerekedi-öböl ügyében civil kezdeményezésre 2020-ban indult petíció azért, hogy vonják vissza az 2020.07.22.-ei ülésen hozott 216/2020. (VII.22.) ÖKT határozatot, amely megnyitotta volna az utat a 0221/12, 0221/48, 0221/50 és 0223/3 hrsz. területek kiemelt fejlesztési területekké nyilvánításának. A petíciót elektronikusan több mint 3 ezren írták alá, és papír alapon is 500 feletti mennyiségű aláírás jött össze. A tárgyban tartott online petíciók innen elérhetőek:

<https://szabad.ahang.hu/petitions/stop-kerekedi-obol>

[https://www.peticiok.com/vedjuk\\_meg\\_a\\_csopaki\\_kerekedi-oblot\\_a\\_beepitestl](https://www.peticiok.com/vedjuk_meg_a_csopaki_kerekedi-oblot_a_beepitestl)

Csopak, 2024. augusztus 30.

**Dr. Bogár Géza**

**Elnök**

**Balatoni KaPoCS - CSPK Egyesület;**

8229 Csopak, Hóvirág utca 3

Nyilvántartási szám: 19-02-0004112