



REGIOPLAN

KÖRNYEZET- ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ KFT.
9022 GYŐR, ÚJKAPU U. 13.
TEL/FAX.: 96/529-751, 311-304
e-mail: regioplan@regioplan.hu

KÓPHÁZA
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK
MÓDOSÍTÁSA

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

(314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 41.§)

Dokumentálás dátuma:
Győr, 2016. november

Munkaszám: Rp.I.247-4



Munkaszám: Rp.I.247-4

KÓPHÁZA
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK
MÓDOSÍTÁSA

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

(314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 41.§)

Felelős tervezők:

Pekkerné Szabó Piroska

okl. táj- és kertépítész
okl. táj- és környezetrendezési szakmérnök
táj- és kertépítész vezető tervező
vezető településtervező

Településrendezés

Tájrendezés, környezetalakítás

Tervezői névjegyzék szám.:TK-08-0073

Tervezői névjegyzék szám.: TT1-08-0073

Ferenczi Huba

okl. gépészmérnök

Közműrendszer

Tervezői névjegyzék szám: TE-T-08-0253

TV-T-08-0253

TH-T-08-0253

Réder Tibor

okl. építőmérnök
okl. közlekedésepítőmérnök,
szakmérnök

Közlekedési szakág

Tervezői névjegyzék szám: Tkö-08-0133

Ügyvezető igazgató

Pekkerné Szabó Piroska

GYŐR, 2016.11. HÓ



Msz.: Rp.I.247-4

KÓPHÁZA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK MÓDOSÍTÁSA

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ
(314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 41.§)

Műszaki leírás

1. Előzmények, tervezési program.....	7
2. A tervezett beavatkozás	7
3. Területrendezési összefüggések	11
4. Településrendezési összefüggések	12
5. Tervezési folyamat.....	13
6. Jelenlegi állapot.....	13
7. Rendezési leírás.....	15
8. A módosítás hatásai	15
9. Terviratok.....	16

1. ELŐZMÉNYEK, TERVEZÉSI PROGRAM

Kópháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete hatályos településszerkezeti tervét a 165/2015. (X. 27.) KT. határozattal, a helyi építési szabályzatot a 13/2015. (X. 28.) ÖK. rendeletével állapította meg.

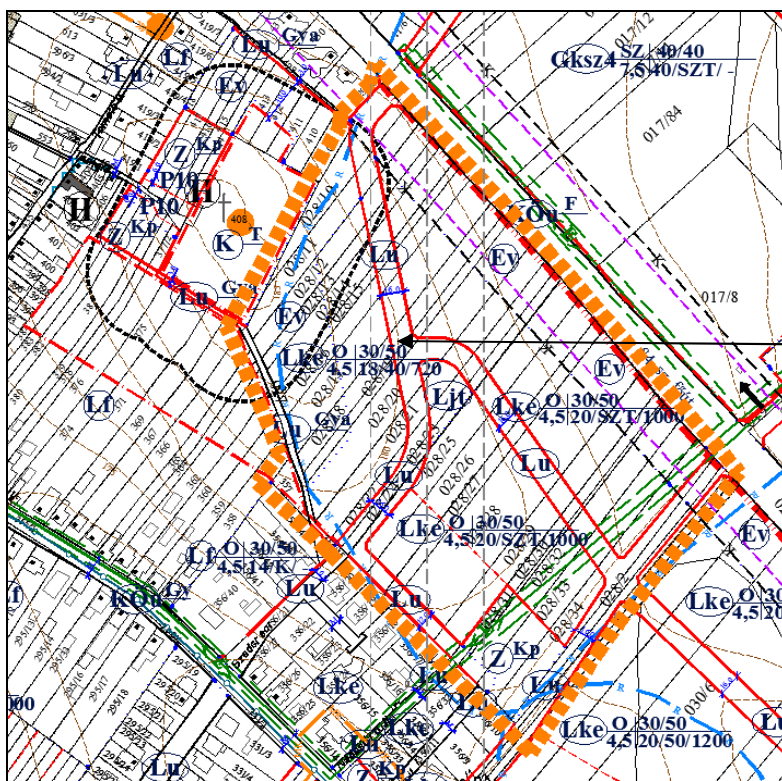
A településrendezési terv módosításának helye, oka és célja:

Kópháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete tulajdonosi kezdeményezésre /ld. lakossági kérelmek/ településrendezési eszközeinek módosítását határozta el.

A módosítás célja: az érintett, Kópháza 028/15-028/34 hrsz-ú ingatlanokat tartalmazó tömbben a hatályos településrendezési tervben szereplő tervezett lakóterület kialakíthatóságának elősegítése. Ennek érdekében felülvizsgálja, szükség esetén módosítja az erre a területre vonatkozó hatályos építési előírásokat.

A módosítással érintett terület Kópháza keleti oldalán, a 84. számú főút és a település hajdani főútja, a Kossuth Lajos utcához kapcsolódó beépítések közötti sávban húzódik, a temetőtől a kegytemplomhoz vezető tervezett útig.

A Helyi Építési Szabályzat módosítására az önkormányzat az érintett felekkel „Településrendezési Megállapodás”-t kötött. /ld. terviratok/



módosítással érintett terület

Kivonat a hatályos településrendezési terv szabályozási tervlapjából

2. A TERVEZETT BEAVATKOZÁS

A módosítással érintett területet a hatályos szabályozási terv már ma is lakóterületbe sorolja. Jelen beavatkozás során olyan változtatásokra tettünk javaslatot, mely jobban tükrözi a tulajdonosok fejlesztési elhatározását és reálisabbá teheti a telekalakítást.

Ennek érdekében, a megváltozott külső kapcsolati elemek figyelembe vételével több beépítési változatot is kidogoztunk, melyekből a tulajdonosok a 3. számú változatot választották ki, amit a Képviselő-testület is elfogadott.

KÓPHÁZA Településrendezési Terv

REGIOPLAN

Közművelődési és Településrendező KFT.
9022 Győr, Újkapu u. 13.
Tel./Fax: 96/529-751, 311-304
e-mail: regioplan@regioplan.hu

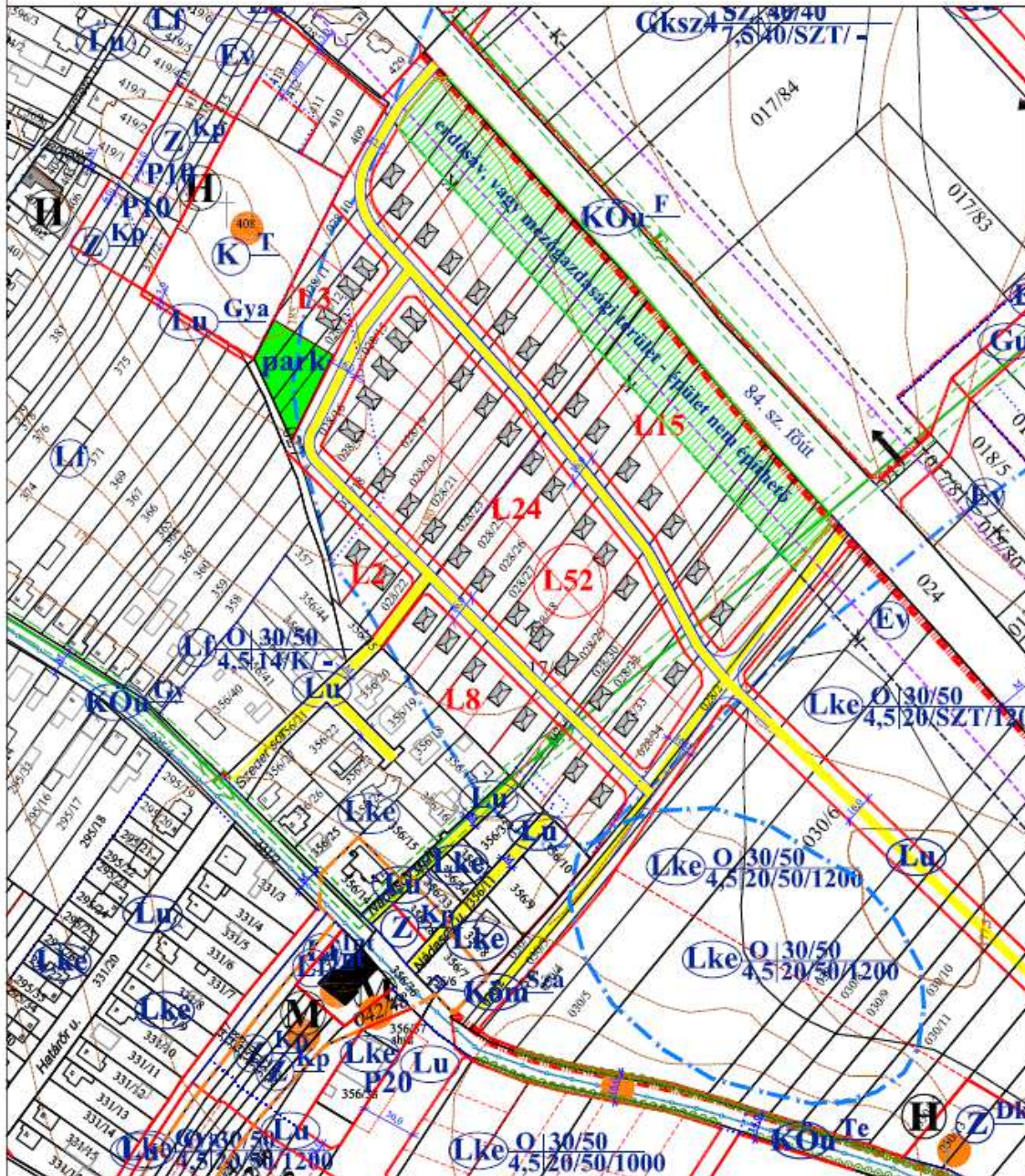
2016.08.

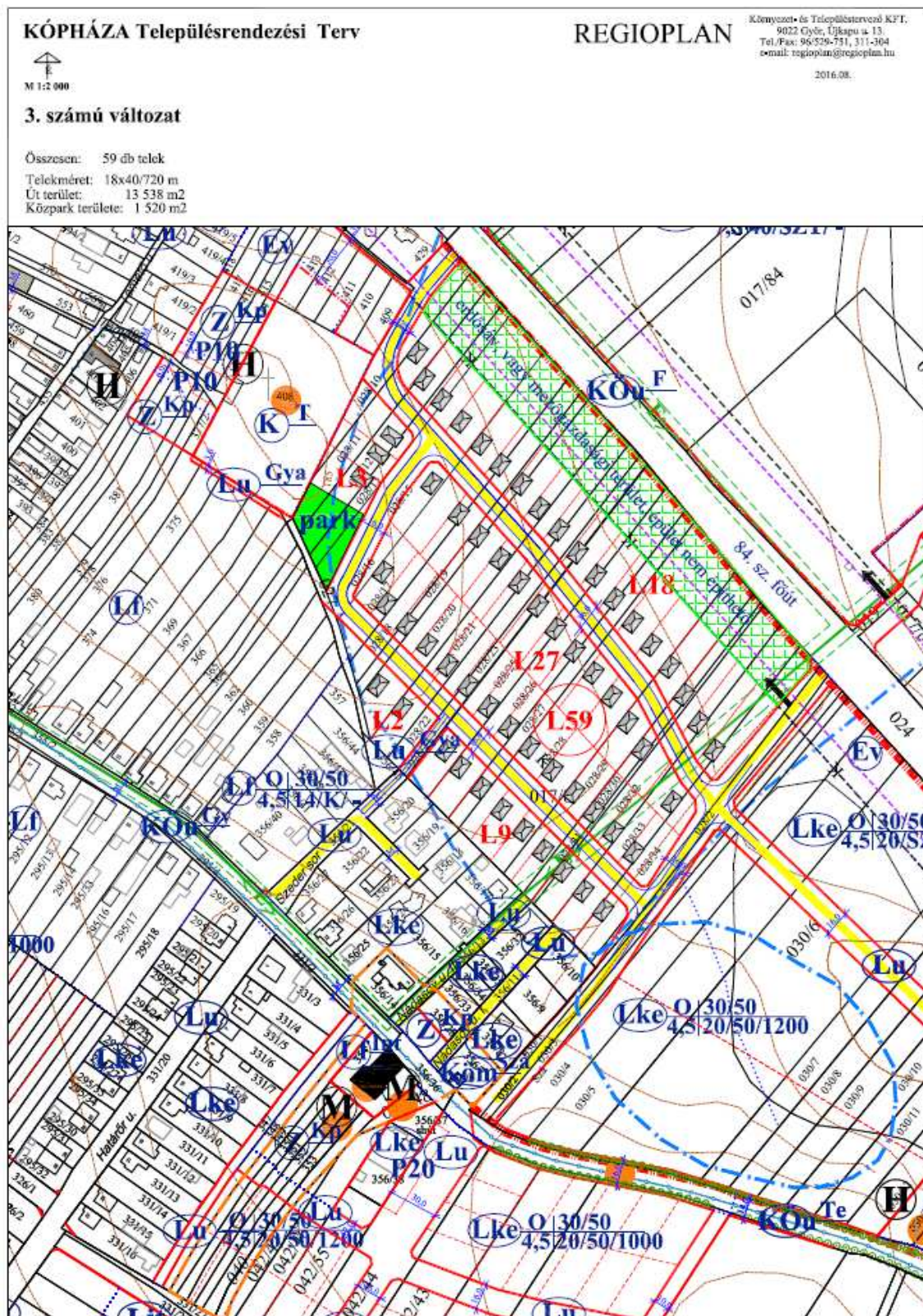


M 1:2 000

2. számú változat

Összesen 52 db telek
Telekméret: 20x40/800





Az elfogadott változatban módosul a terület feltáró lakó utak vonalvezetése, megváltozik a tervezett közpark helye, az alakítható telek terület 1000 m²-ről 720 m²-re csökkenhet, valamint a 84. számú főút és a tervezett lakóterület közötti közlekedésből eredő zajjal terhelt területsávot is tartalmazó, közúti védősáv a mai használattal megegyezően általános mezőgazdasági terület marad.

3. TERÜLETRENDEZÉSI ÖSSZEFÜGGÉSEK

Országos Területrendezési Terv

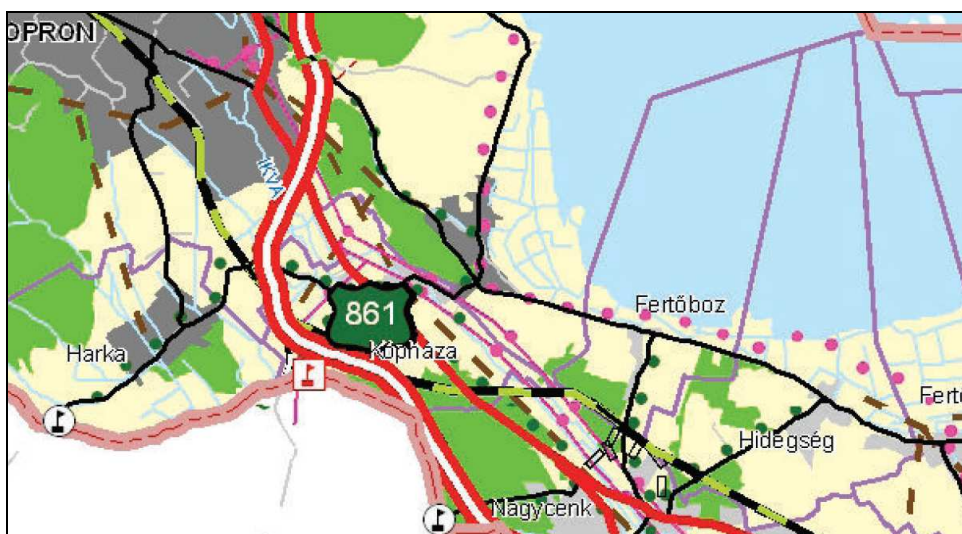


Kivonat Az Ország Szerkezeti Tervéből

A tervezett módosítás nem ellentétes az OTRT megállapításaival

Győr-Moson-Sopron Megyei Területrendezési Terv

Győr-Moson-Sopron megye területrendezési terve (MTrT) Térségi szerkezeti terve a módosítással érintett területet hagyományosan vidéki települési térségbe sorolja, az érintett 84. számú főút vonalán, hálózatban betöltött szerepén nem változtat. Ezek a besorolások nem ellentétesek a tervezett módosítási szándékkal.



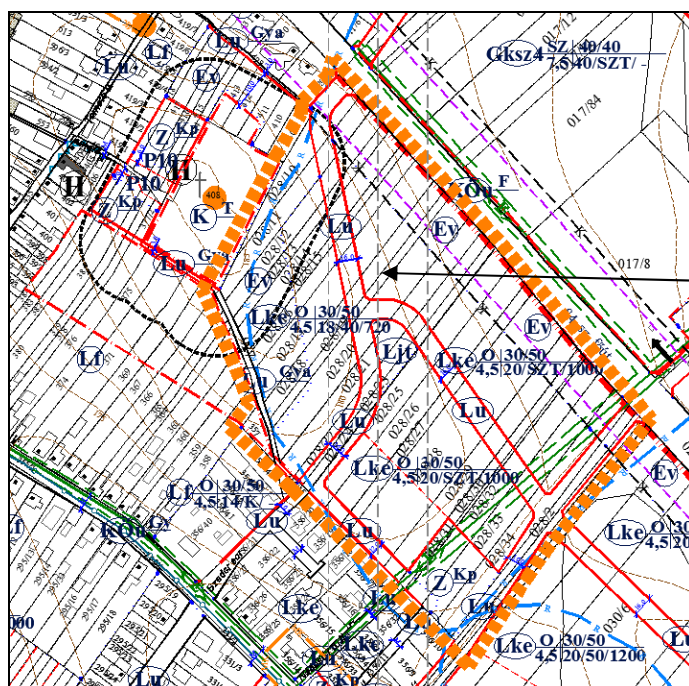
MTrT Térségi szerkezeti terv (kivonat)

4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÖSSZEFÜGGÉSEK

SZABÁLYOZÁSI TERVI VÁLTOZÁSOK

A ma hatályos szabályozási terv a 84. számú főúttal párhuzamosan 50 m szélességű véderdőt, Lu jelű lakóterületi kiszolgáló utakat, Lu Gya lakóterületi gyalogos és kerékpáros utakat, Zkp jelzéssel közparki területet és Lke kertvárosias lakóterületet jelöl. Ez utóbbiból a sajátos használat szerint kettőt. Mindkettőben oldalhatáron álló beépítést irányoz elő, max. 30%-os beépíthetőséggel, min. 50%-os zöldfelülettel, 4,5 m építménymagassággal. Eltérés az alakítható telekméretben van:

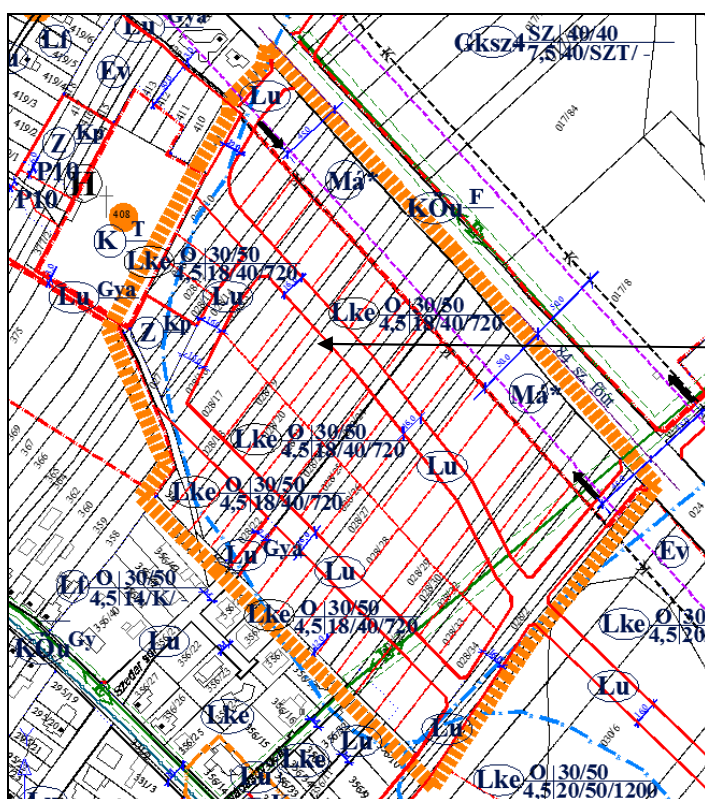
- a temető melletti területsávban 18/40/720
- a többi helyen 20/SZT/1000



módosítással érintett terület

Kivonat a hatályos szabályozási tervből

Jelen módosítás során változik a lakó utak vonalvezetése, a közpark helye és a telekalakításnál egységesen a temető melletti területsávra vonatkozót előírást alkalmazzuk. A 84. számú főút menti területsávot a mai használatnak megfelelően általános mezőgazdasági övezetbe soroljuk. A területsáv közötti megközelítése a főút felől nem lehetséges, /ld. emlékeztető Magyar Közúti Zrt./ annak lehetséges helyét a főút útkezelővel egyeztetve a főút tengelyétől mérten 45 méterben határoztuk meg. /megegyezően a főút átelles oldalán már meglévő gazdasági területi közötti feltárásával/ Lakossági felvetésre a tervezett lakóterület és a Szeder utca közötti kiszolgáló úti kapcsolatot gyalogos kerékpáros kapcsolatra változtattuk.



Kivonat a módosított szabályozási tervből

5. TERVEZÉSI FOLYAMAT

Tekintettel arra, hogy a tervezett módosítás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32.§ (4) bekezdésében foglaltaknak megfelel, (A településrendezési eszköz egyeztetése történhet az egyszerűsített eljárás szerint, amennyiben a településrendezési eszköz módosítása során az alábbi feltételek egyaránt teljesülnek:

- a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik,
- nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, kivéve, ha a képviselő-testület döntésében a módosítást gazdaságfejlesztő beruházás megvalósulása érdekében támogatja és az legalább 15 új munkahely megteremtését biztosítja,
- nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.) az egyeztetési folyamat az egyszerűsített eljárás szabályai szerint, a véleményezési szakasszal indul.

6. JELENLEGI ÁLLAPOT

A módosítással érintett terület Kópháza délkeleti oldalán a 84. számú Balatonederics-Sárvár-Sopron II. rendű főút, település előtti, külterületi szakaszának délnyugati oldalán helyezkedik el. Az érintett földrészlet ma külterületi besorolású, mezőgazdasági használatú, zömében szántó művelésű. A területet határolják a 84. számú főút, az un. „Leier csomópontból” kiágazó, a Nádasy utcákhoz csatlakozó, a kegytemplomhoz vezető mezőgazdasági út, a Kossuth Lajos utcai lakóingatlanok hátsókerti határa a Nádasy utcák és a Szeder utca közötti szakaszon, a Szeder utca és a temető között a 027 hrsz-ú földút, valamint a temető határolják.

A terület felszíne a főút és a Kossuth Lajos utca közötti sávnak megközelítőleg a felezőjéig enyhén emelkedő, lankás.

A területen átvezet az EON Zrt. 20 kV-os légvezetéke, a terület fölött az Antenna Hungária Zrt. Répcelak-Sopron mikrohullámú összeköttetése 190 méter magassági korlátozással.



módosítással érintett terület

Kivonat az alaptérképből



módosítással érintett terület

A tervezési terület és környezete (Google Earth)

7. RENDEZÉSI LEÍRÁS

A módosítással érintett tömböt továbbra is kertvárosias beépítésű övezetbe soroltuk. A területen alakítható telkek minimális mérete egységesen 16/40/720. Egységesen az alakítható telkek legfeljebb 30%-a építhető be, legalább 50%-osnak kell lennie a zöldfelületnek, az építési hely oldalhatáron álló, a megengedett építménymagasság 4,5 méter.

A tervezett lakóterület és a főút közötti sáv általános mezőgazdasági használatú marad. A területsáv megközelítése a tervezési területet határoló, a 84. számú főútra kicsatlakozó két kiszolgáló útról adható meg, a főút tengelyétől számított 45 méter távolságban. A közút védőtávolságán belül épület elhelyezése nem lehetséges.

A Nádasy utcai telekvégekhez kapcsolódó közparkot annak „település széli” kedvezőtlen helyzete miatt a település centruma felőli oldalra jelöltük ki.

Tervezett lakóterületi tömb közúti feltárása, külső közlekedési kapcsolata a főúton alakítható két szintbeni közúti csomóponton át – a „Leier” illetve „Tercia” csomópontok – biztosítható. Az előbbi már engedélyezett tervvel rendelkezik, míg az utóbbi megvalósítási ideje még nem tudható. Ennek ismeretében úgy alakítottuk a terület feltárását biztosító úthálózatot, hogy az bármelyik csomópont megvalósítása esetén is megfelelő legyen. A lakóterület feltárására egy kiszolgáló úti hurkot terveztünk, mely a kegytemplomhoz vezető útból ágazik ki és oda tér vissza. A lakóterületet feltáró kiszolgáló úti hurok főút felőli ágának kegytemplomhoz vezető útba való kicsatlakozása alkalmazkodik a kegytemplomhoz vezető úttól a DK-re eső tervezett lakóterület kiszolgáló útjának kicsatlakozásához.

A tervezett lakóterületi tömböt feltáró a közlekedési hurokhoz csatlakozik a Szeder utca, a mai szabályozási szélességével gyalogos és kerékpáros útként és a temetőhöz vezető 027 hrsz-ú út szintén a mai szélességével, szintén gyalogos és kerékpáros útként.

A lakó utak kétoldali beépítésűek és egységesen 16 méter szabályozási szélességűek.

A módosítás során nem szükséges változtatni az érintett szomszédos területek övezeti besorolását, a szomszédos területeken lévő közlekedési kapcsolatot biztosító utak szélességét, illetve keresztmetszeti elrendezését.

8. A MÓDOSÍTÁS HATÁSAI

Jelen módosítás elfogadásával a területre már korábban elhatározott lakóterülettelé fejlesztése felgyorsulhat. A módosított közlekedéshálózattal a terület beépítése egyszerűbben és könnyebben ütemezhető. A kiépítendő közművek körvezetékes, ellátás szempontjából biztonságosabb rendszert tudnak alkotni. A Szeder utcai kikötés módosításával nem jut többlet forgalom a szűk közterületi szélességű Szeder utcára, ugyanakkor a gyalogosok és a kerékpárosok továbbra sem kényszerülnek többlet útvonal megtételére.

9. TERVIRATOK

9.1. Emlékeztetők

9.2. Lakossági kérelmek

- 9.1. Emlékeztetők
- 9.1.1.** Magyar Közút Zrt.
- 9.1.2.** Egyeztető tárgyalás

EMLÉKEZTETŐ

Tárgy: Kópháza község településrendezési terv módosítás (Rp.I.247-3)

Készült: Magyar Közút Nonprofit Zrt. Győr-Moson-Sopron Megyei Igazgatóság 9022 Győr, Batthyány tér 8. sz. alatti hivatali helyiségében 2016. július 14-én tartott egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján.

Jelen voltak:

Magyar Közút Nonprofit Zrt részéről: Szabó Csaba Megyei műszaki tervezési és lebonyolítási osztályvezető
Jenei Zoltán forgalomtechnikai mérnök

REGIOPLAN Kft részéről: Réder Tibor tervező

Társaságunk, a Regioplan Kft. Kópháza település Önkormányzatának megbízásából készíti a község településrendezési tervének módosítását.

A tervezés során az Önkormányzat kérésére vizsgáljuk, hogy a ma Kópháza külterületén, a 84. számú Balatonederics-Sárvár-Sopron II. rendű főút 113+569 kmsz-ben lévő útkeresztződés /„Leier” csomópont/ és a lakott hely kezdete- vége táblák közötti szakaszon milyen feltételekkel lehetséges lakóingatlanok számára kapubehajtókat létesíteni.

A hatályos rendezési terv az érintett szakaszon a szelvényezés szerinti bal oldalon a közlekedési területhez csatlakozóan 40 méter mélységű véderdőt és ezt követően kertvárosias beépítésű tervezett lakóterületet jelöl. A szelvényezés szerinti jobb oldalon a közlekedési területhez csatlakozó kereskedelmi- szolgáltató területet.

A Magyar Közút Nonprofit Zrt jelen levő képviselői a következő feltételek teljesülése esetén tartják lehetségesnek a főút érintett szakaszáról történő ingatlan kiszolgáltatást:

- a.) Az útügyi műszaki előírások /e-út-03.02.21/ szerint II. rendű főútnál 10 000 E/nap forgalom esetén csak rendkívül indokolt esetben lehetséges kapubehajtó, telekbejáró létesítése. A 2014-es országos keresztmetszeti forgalomszámlálás adatai szerint ennek a szakasznak a forgalma 18 418 E/nap volt. Az út kezelője addig, amíg a forgalom nagysága nem csökken a megengedett szint alá, semmiféle kapubehajtó, telekbejáró létesítéséhez nem járul hozzá. Várható, hogy az M85 jelű Győr-Sopron-országhatár autópálya elkészültével a forgalom a megengedett szint alá csökken annyival, hogy a 15 évre előrevetített forgalom növekedéssel se érje el igazoltan a megengedett szintet.
- b.) Az érintett szakasznak, amennyiben a forgalom nagysága már megfelelő szintű, belterületi kiépítettségűnek kell lennie, vagyis jogilag független járdával, a főútra meghatározott szintű közvilágítással kell rendelkeznie, mely szakaszon a megengedett sebesség 50 km/óra.
- c.) Az elmúlt években elkészített forgalomlassító szigetet az érintett szakasz előtti részen meg kell ismételni. A szigetet úgy kell kialakítani, hogy a főúton balra kanyarodó forgalom számára önálló többletforgalmi sávot kell kialakítani és ezzel együtt kell a forgalomcsillapító szigetet kiépíteni.

A jelenlegi csatlakozás előtt a Nemzeti Útdíjfizetési Szolgáltató Zrt. által üzemeltetett ellenőrző kapu működik, annak áthelyezéséről gondoskodni kell.

- d.) Az érintett szakaszon a főút keresztmetszeti elrendezése egyezzen meg az átkelési szakasz már meglévő, kialakult keresztmetszeti kialakításával. /várható ezen a szakaszon is a kereskedelmi, szolgáltató tevékenység megjelenése és biztosítani kell annak parkolási, illetve biztonságos manipulációs lehetőségét/

Mindezen túl a Magyar Közút Nonprofit Zrt jelen levő képviselői felhívják a figyelmet arra, hogy az érintett szakaszon létesítendő lakóterület esetében a közlekedésből származó káros környezeti hatások megszüntetése, illetve mérséklése érdekében végzett bármintemű beavatkozás költségéhez anyagi hozzájárulást nem vállal, illetve nem biztosít.

Győr, 2016. július 14.

Az emlékeztetőt összeállította:


Réder Tibor
tervező

Az emlékeztető tartalmát hitelesítette: Szabó Csaba Magyar Közút Nonprofit Zrt.

EMLÉKEZTETŐ EGYEZTETŐ TÁRGYALÁSRÓL

Tárgy: Kópháza településrendezési terv módosítás (temető melletti fejlesztési terület)

Tárgyalás ideje: 2016. július 20.

Jelen vannak: a módosítással érintett terület néhány tulajdonosa, megbízott képviselőjük (kapcsolattartó): Grubitsné Jámbor Mária
a polgármesteri hivatal munkatársa (megfigyelő)
REGIOPLAN Kft: Pekkerné Szabó Piroska, Réder Tibor

Kópháza Község Önkormányzatának megbízásából a REGIOPLAN Kft készíti a temető melletti lakóterületi fejlesztési területre a szabályozási terv módosítását. Az egyeztető tárgyaláson a tulajdonosok elmondták elképzeléseiket, a hatályos szabályozási tervekhez képesti változtatási szándékaikat.

A REGIOPLAN Kft képviselő elmondták, hogy ők szakmai javaslatokat tesznek a módosítást jóváhagyó képviselő-testület felé, de a testület a javaslatoktól eltérő módon is dönthet.

Jelen lévők az alábbiakban állapodtak meg:

1. Az alakítható legkisebb telekméretetek: 18m szélesség, 40m mélység, 720m² terület. Ez lehetővé teszi akár 27m széles telek kialakítását is.
2. Az utcák vonalvezetése olyan legyen, hogy az új lakótelkek a jelenlegi tulajdonviszonyokhoz a lehető legjobban igazodhassanak.
3. Az utak lehetőleg azokon a területeken menjenek, ahol a környezeti adottságok miatt telkek nem alakíthatók.
4. A közparknak másik, kevésbé frekventált helyet jelöljön ki a módosított terv.
5. A feltáró utcahálózat olyan legyen, hogy a Kossuth utcai telektömb esetleges feltárására szolgáló út később kapcsolható legyen hozzá.
6. A tulajdonosok felvetették, hogy a kiszolgáló utak szélessége 12m vagy 14m legyen. A REGIOPLAN Kft képviselői elmondták, hogy a kötelező útépitési elemek, a fasor és a közművek elhelyezhetősége miatt szükséges a 16m széles közterület szélesség. A fentiek miatt jelenlévők elfogadták, hogy a feltáró utak szélessége 16,0m legyen.
7. A 84 számú főúton kijelölt tervezett csomópontok helye változatlan marad.
8. A kérelmükben korábban megjelölt kérést, miszerint a telkek a 84 számú főútról kapubehajtóval megközelíthetők legyenek, jelenlévő tulajdonosok elvetették, tekintettel arra, hogy a főút tengelyétől mért 50,0m széles sávban lakóterület nem jelölhető ki. Ez a teleksáv egy önálló helyrajzi számú telekként maradhat vissza, mert telek csak úgy alakítható, ha köz- vagy magánútról gépjárművel megközelíthető, s a 84 számú főút felől a visszamaradó telkek egyenként nem kaphatnak kapubehajtót, azokat összekell vonni, s az így kialakuló egy telek megközelítése a kegytemplom felé vezető útról biztosítható lesz. A telek vagy mezőgazdasági, vagy erdőterületi besorolást fog kapni.
9. A 84 számú főútról a kegytemplom felé vezető út lehetőleg a 028/34 hrsz-ú telken vezessen.
10. A REGIOPLAN Kft képviselői szerint a temető melletti véderdőre országos jogszabályi előírás nincs, ezért önkormányzati egyetértés esetén a tervezett védelmi erdő helyett is lakóterület szabályozható.
11. A REGIOPLAN Kft a telekalakítási lehetőségekről telekalakítási javaslatokat készít, melyeket a tulajdonosokkal egyeztet. A tulajdonosok kérik, hogy a telekalakítási javaslat 20m széles telkekkel készüljön el.

Az emlékeztetőt összeállította:
Pekkerné Szabó Piroska
településtervező

9.2. Lakossági kérelmek

Kópháza Polgármesteri Hivatal
Kópháza, Fő u.15.

Tárgy: Kópháza település rendezési terv módosítás igénye

Tisztelt Polgármester Úr!

Kópháza temető környéki építési telkek belső úthálózatának módosítása
a tulajdonosi szempontok megvalósíthatósága és az akadályok elhárítása érdekében – a mellékelt vázlat alapján.

A lakóömb és építési terület határoló utcái:

- Soproni utca
- Temető utca
- Kossuth L. utca és a
- Kossuth L. utcát és 84.sz. Úttal összekötő tervezett út (jelenlegi ideiglenes földút).

Tulajdonosi igények:

- 1.) Kossuth L. utca felőli lakótelkek telekvégénél utca kialakítása kétoldali kiépítéssel.
- 2.) A tervezett belső útfeltárások kedvezőbb vonalvezetése.
- 3.) A tervezett közpark útvonalakhoz történő igazítása.
- 4.) A 84.sz. Főútra történő kijutás saját telkeken történő kivezetése – a végleges állapot, a Kegyetemplomhoz történő megépítés, későbbi ütemben történő megvalósíthatóságával.

Konkrét megoldásokat tervezői konzultációtól várjuk.

Kópháza, 2016.április. 20.

Tisztelettel:

Nagy László
Tulajdonosok képviselője

POLGÁRMESTERI HIVATAL KÓPHÁZA		
ÉRKEZETT:	2016. ÁPR. 21	
Ügyesített:	G08-2/2016 L.K.	
Előadó:	Válaszolt:	Állás: