

MEANDER SOPRON
Építész Iroda KFT.

H - 9400 Sopron , Paprét 38.
tel.: 06 / 99 524 - 534 fax.: 06 / 99 524-535
email.: meander@meanderkft.t-online.hu

Msz: 23/2020



Kópháza

SZABÁLYOZÁSI TERVE ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK
MÓDOSÍTÁSA

Véleményezési dokumentáció



MEANDER SOPRON

Építész Iroda KFT

H - 9400 Sopron, Paprét 38. Tel.: 99 / 524-534 Tel/fax.: 99 / 524-535,

Mob. tel.: 06 / 20 329 3123 , 06 / 20 493 0556

e-mail: meander@meanderkft.t-online.hu



Kópháza

SZABÁLYOZÁSI TERVE ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

TARTALOMJEGYZÉK

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI MŰLEÍRÁS

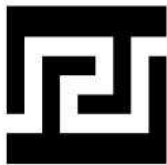
M – 0 AKTUÁLIS FÖLDHIVATALI ALAPTÉRKÉP	M 1:1000
M - 1 HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV /részlet/	M 1:1000
M - 2 FOTÓDOKUMENTÁCIÓ	
K - 1 KÖRNYEZETALKÍTÁSI TERV	M 1:1000

JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT /rendelet tervezet/

MELLÉKLETEK

1. SZ. MELLÉKLET	SZ-J/M1 SZABÁLYOZÁSI TERV (részlet)	M 1:1000
------------------	--	----------



MEANDER SOPRON **Építész Iroda KFT**

H - 9400 Sopron, Paprét 38. Tel.: 99 / 524-534 Tel/fax.: 99 / 524-535,
Mob. tel.: 06 / 20 329 3123 , 06 / 20 493 0556
e-mail: meander@meanderkft.t-online.hu



TELEPÜLÉSRENDEZÉSI MŰLEÍRÁS

1. ELHELYEZKEDÉS, TERÜLETI HATÁROK, A TERVEZÉSI TERÜLET

Kópháza község 6/2012.(VI.22.) a Helyi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendeletének A/2819-1/2020. Ügyiratszámú ajánlatételi felhívásban foglaltak szerinti módosítása a kópházi Sárlos Boldogasszony kegytemplomtól délnyugati irányban található 347/4, 347/5, 347/6, 347/7, 347/8, 347/9 helyrajzi számú ingatlanokat érinti.

2. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET A VÁROSSZERKEZETBEN

2.1 Övezeti összefüggések

A módosítással érintett terület területfelhasználása kertvárosias lakóövezet (Lke). A területfelhasználás nem változik. A területhez délkelet felől csatlakozó telkek szintén kertvárosias lakóövezet besorolásúak; északnyugatról, északkeletről és délnyugat felől közterületek határolják.

2.2 Közlekedési összefüggések

A módosítással érintett területet önkormányzati utak határolják. Északnyugat felől egy gyalogút (Lu-Gya), észak kelet felől egy zöldterület (Zkp) és délnyugat felől egy lakóút (Lu) Kiszelják utca. A már kiépült Kiszelják utcából történne a módosítással érintett terület közúti feltárása. A kiszabályozandó 12

m széles új útterület a hatályos szabályozási terv által elő irányzott minta keresztaszelvények szerint kell megvalósítani. A célzottan, az átmenő forgalomtól mentes új közúton, a hatályos szabályozási terv szerint, megfordulásra alkalmas terület kerül kijelölésre.

A már kijelölt közpark megközelítés és feltárása a megmaradó a módosítással érintett területig tartó közútról továbbra is biztosított.

2.3 Terület városépítészeti jellemzői

A szabályozási terv módosításával érintett terület Kópháza község délkeleti részén található. A település ezen részén megállapított kertvárosias lakóövezeti előírások értelmében oldalhatáron álló beépítési forma szerint épülnek a jelen kor igényeit kiszolgáló bruttó cca. 200 m² alapterületű, 1 lakásos családi lakóépületek.

Kiszeljük utca és Ifjúság utca már beépült részei a hagyományos oldalhatáron álló beépítési formán kívül, más közös, az egységes utcakép megjelenést szolgáló építészeti formát nem tartalmaznak. Felfedezhetünk köztük kontyolt, oromfalas, illetve utcára merőleges és párhuzamos, aszimmetrikus tetővel kialakított épületeket.

A már kiépült Határőr utcában a módosítással érintet területtel szomszédos tömbben az 1980-as és 1990-es években épült, jórészt az utcával párhuzamos tetőgerinc irányú házai kertvárosias, egységes utcaképet alkotnak.

A területet északról a Kegytemplom környezetében épülő új plébánia és zarándokház épületegyüttese és az ezt keretező közpark határolja.

3. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI, ÉS SZABÁLYOZÁSI JAVASLATOK

3.1 Településtervezési program

A módosítással érintett terület tervezési programja a kegytemplom és környezetének építészeti filozófiáját, harmóniáját és letisztult formavilágát követő új lakóterület kialakítása.

Az átmenő forgalomtól mentes utcába, egy építészeti arculatot és karaktert követő, közel azonos időben, ütemezetten felépítendő kertvárosias

hangulatú, ugyanakkor a hagyományos formavilágot is felelevenítő, oromfalas kialakítású 5 db családi ház épület együttese tervezett.

A családi házak egyenként 1 db lakást önálló lakást tartalmaznának.

A kialakított közterületen a település mintakeresztszelvényeit követve kétirányú forgalmat lebonyolító burkolt közút, egyoldali járda és fasor, közvilágítás kerül kialakításra. A burkolt felületekről a csapadék szikkasztó árkokban kerül elvezetésre. A terület közlekedési feltárása és a kiszolgáló közművek kiépítése a Kiszelják utca felől történik.

A Kiszelják utca már kiépült, az utcára merőleges tetőgerinc irányú házsorához igazodva tervezett az új épületek telepítése.

3.2 A szabályozási terv és a szerkezeti terv illeszkedése

A településszerkezeti tervben a módosítással érintett terület területfelhasználási módja kertvárosias lakóterület (Lke). A területfelhasználás nem változik.

A telektulajdonosok kérését, miszerint a terület a Kiszelják utca felől legyen feltárva és folytatólagosan kapcsolódjon a tervezett és folyamatosan épülő környezethez, a község önkormányzatának vezetése támogatja. A területre vonatkozó érvényes szabályozási terv módosítását ennek alapján kezdeményezték.

A tervezési program szerinti változtatás nem érint településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózatát, nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése és nem következik be zöld-, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

A vonatkozó 314/2012.(XI. 8.) Korm. rendelt 32.§ (4) bekezdés szerinti egyszerűsített eljárás szerint történhet.

4. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS A TERMÉSZETI ÉRTÉKEK VÉDELME

4.1 Az építészeti örökség védelme

A szabályozási terv és helyi építési szabályzat módosítása a hatályos szabályozási tervben foglalt örökségvédelemmel kapcsolatos előírásokat nem érinti.

4.2 A természeti értékek védelme

A szabályozási terv és helyi építési szabályzat módosítása a hatályos szabályozási tervben foglalt természeti értékvédelemmel kapcsolatos előírásokat nem érinti.

5. KÖRNYEZETVÉDELEM

A szabályozási terv és helyi építési szabályzat módosítása a hatályos szabályozási tervben foglalt környezetvédelemmel kapcsolatos előírásokat nem érinti.

5.1. Levegőtisztaság védelem

A szabályozási terv és helyi építési szabályzat módosítása a hatályos szabályozási tervben foglalt levegőtisztaság védelemmel kapcsolatos előírásokat nem érinti.

5.2 Felszíni és felszín alatti vizek vízbázisok védelme és talajvédelem

A szabályozási terv és helyi építési szabályzat módosítása a hatályos szabályozási tervben foglalt felszíni és felszín alatti vizek vízbázisok védelme és talajvédelem kapcsolatos előírásokat nem érinti.

5.3 Környezeti zajállapot

A szabályozási terv és helyi építési szabályzat módosítása a hatályos szabályozási tervben foglalt környezeti zajkibocsátással kapcsolatos előírásokat nem érinti.

6. KÖZMŰVEK

6.1 Vízellátás

A szabályozási terv és helyi építési szabályzat módosítása a hatályos szabályozási tervben foglalt vízellátással kapcsolatos előírásokat nem érinti.

6.2 Szennyvízelvezetés

A szabályozási terv és helyi építési szabályzat módosítása a hatályos szabályozási tervben foglalt szennyvízelvezetéssel kapcsolatos előírásokat nem érinti.

6.3 Csapadékvíz elvezetés

A szabályozási terv és helyi építési szabályzat módosítása a hatályos szabályozási tervben foglalt csapadékvíz elvezetéssel kapcsolatos előírásokat nem érinti.

6.4 Energiaellátás, villamosenergia ellátás, gázellátás, távhőellátás

A szabályozási terv és helyi építési szabályzat módosítása a hatályos szabályozási tervben foglalt energiaellátással kapcsolatos előírásokat nem érinti.

6.5 Hírközlés

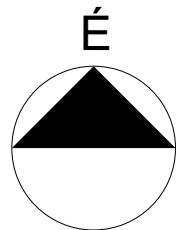
A szabályozási terv és helyi építési szabályzat módosítása a hatályos szabályozási tervben foglalt energiaellátással kapcsolatos előírásokat nem érinti.



.....

Simon Valér
okl. településmérnök, településtervező
TT 08-0538

Sopron, 2021. április 14.



Jelmagyarázat:

- tervezési terület határa
- új szabályozási vonal
- javasolt telekosztás
- építési hely határa
- 750,1 m² javasolt telekméret

- meglévő épület
- tervezett épület
- telepítendő növény
fa/bokor/cserje
- zöldfelület
- élősövény kerítés
- zölderület - közpark
- útburkolat
- térkőburkolat

Tervezett beépítési paraméterek:

Tervezett telkek területe:	~750 - 1000 m ²	
Tervezett átlagos beépítés:	~180 - 270 m ²	24 - 27 %
Tervezett átlagos zöldfelület:	~450 - 540 m ²	60 - 54 %
Tervezett burkolt felület:	~120 - 190 m ²	16 - 19 %

Tervezett szintek száma 1 db (Földszint)
Tervezett épület magasság: 5,0 m
Tervezett tetőforma: magastető (30°-40°), lapostető

véleményezési dokumentáció 2021.04.14.

ÉPÍTÉS NEVE ÉS HELYE: Kópháza - Szabályozási terv módosítása 9494 Kópháza, Kiszelyák utca HRSZ.:374/4 - 9		
RAJZ MEGNEVEZÉSE: Környezetalakítási terv		
ÉPÍTETŐ:	ALÁÍRÁS:	MUNKASZÁM: 23/2020
TELEPÜLÉSTERVEZÉS: Simon Valér okl. településmérnök, okl. infr. építőm. TT-08-0538	ALÁÍRÁS:	RAJZSZÁM:
Supka-Kovács Tamás okl. építészmérnök É1-08-0095, TT-08-0095	ALÁÍRÁS:	K - 1

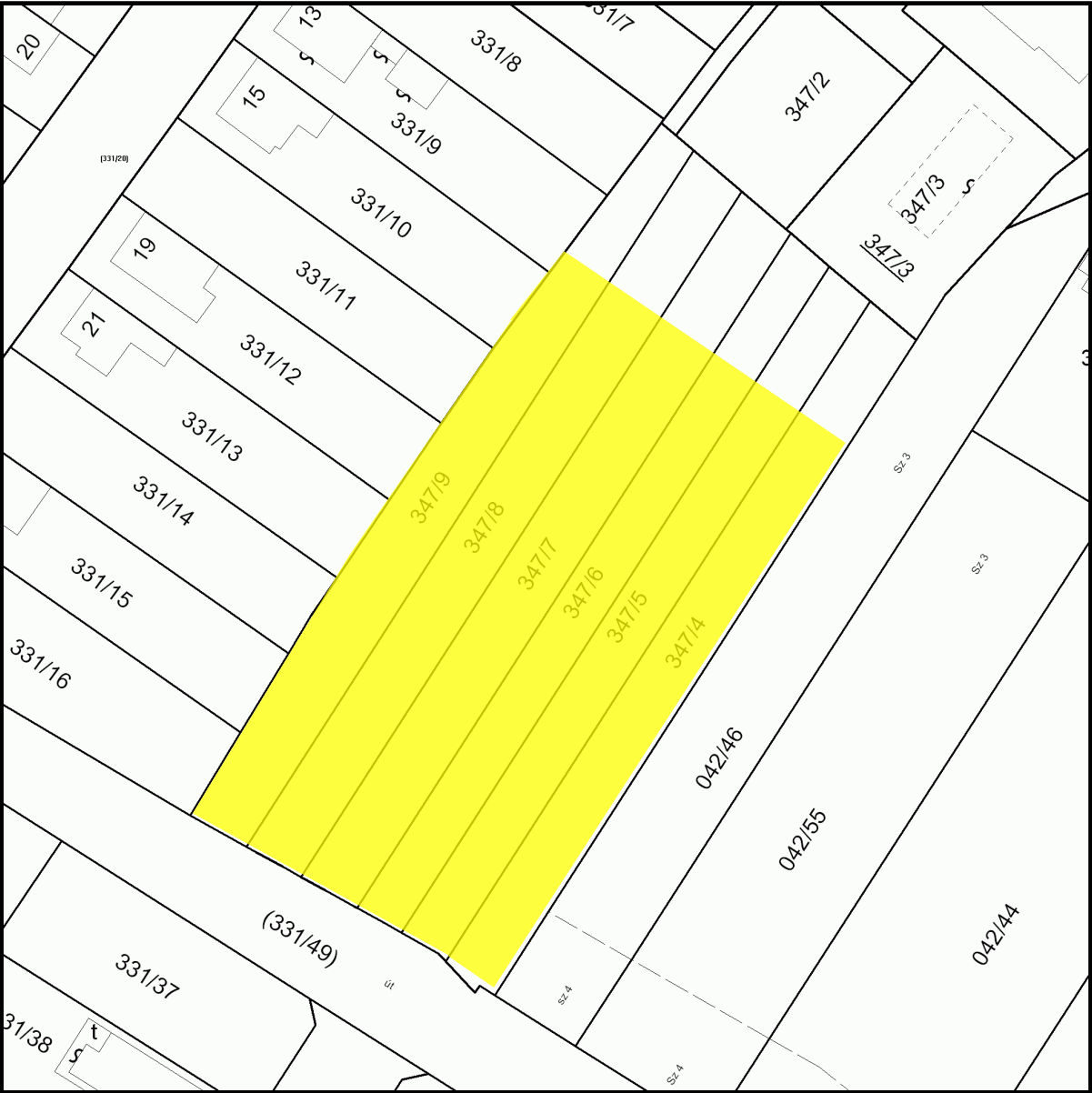
Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal
Sopron 9401 Sopron, Új utca 26. Pf. 35.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2021.02.25 18:43:34

Helyrajzi szám: KÓPHÁZA belterület 347/7
Méretarány: 1 : 1000

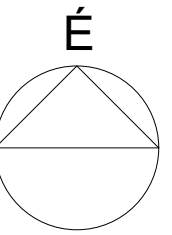
Megrendelés szám: 7/377/2021
Térrajzsám: 25390460002021



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

véleményezési dokumentáció 2021.04.14.

ÉPÍTÉS NEVE ÉS HELYE:		
Kópháza - Szabályozási terv módosítása 9494 Kópháza, Kiszelják utca HRSZ.:374/4 - 9		
RAJZ MEGNEVEZÉSE:		MÉRETARÁNY: M 1:1000
Aktuális földhivatali alaptérkép		
ÉPÍTETŐ:	ALÁÍRÁS:	MUNKASZÁM: 23/2020
TELEPÜLÉSTERVEZÉS:	ALÁÍRÁS:	RAJZSZÁM:
Simon Valér okl. településmérnök, okl. infr. építőm. TT-08-0538		M - 0
Supka-Kovács Tamás okl. építészmérnök É1-08-0095, TT-08-0095	ALÁÍRÁS:	



szabályozási terv módosításával érintett terület

véleményezési dokumentáció 2021.04.14.

ÉPÍTÉS NEVE ÉS HELYE: Kópháza - Szabályozási terv módosítása 9494 Kópháza, Kiszelják utca HRSZ.:374/4 - 9			
RAJZ MEGNEVEZÉSE: Hatályos szab. és szerkezeti terv (részlet)			MÉRETARÁNY: M 1:1000
ÉPÍTETŐ:	ALÁÍRÁS:		MUNKASZÁM: 23/2020
TELEPÜLÉSTERVEZÉS: Simon Valér okl. településmérnök, okl. infr. építőm. TT-08-0538		ALÁÍRÁS:	
Supka-Kovács Tamás okl. építészmérnök ÉI-08-0095, TT-08-0095		RAJZSZÁM: M - 1	

Szabályozási terv (részlet) M 1:1000



tervezési terület a Kiszelják utca felől



tervezési terület a kegytemplom felől



Kiszelják utca



Ifjuság utca



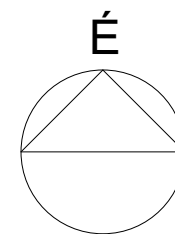
Módosítással érintet terület és környezetének
ortofotója M 1:2000



szabályozási terv módosításával érintett terület

véleményezési dokumentáció 2021.04.14.

ÉPÍTÉS NEVE ÉS HELYE: Kópháza - Szabályozási terv módosítása 9494 Kópháza, Kiszelyák utca HRSZ.:374/4 - 9		
RAJZ MEGNEVEZÉSE: Fotódokumentáció		
ÉPÍTETŐ:	ALÁÍRÁS:	MUNKASZÁM: 23/2020
TELEPÜLÉSTERVEZÉS: Simon Valér okl. településmérnök, okl. infr. építőm. TT-08-0538	ALÁÍRÁS:	RAJZSZÁM:
Supka-Kovács Tamás okl. építészmérnök É1-08-0095, TT-08-0095	ALÁÍRÁS:	M - 2



Jelmagyarázat a módosítással érintett területre

Kötelező szabályozási elemek

- kialakítandó szabályozási vonal
- építési övezeti övezeti és övezeti határ
- építési övezeti övezeti jel és övezeti jel
- építési hely

Irányadó szabályozási elemek

- irányadó telekhatár
- telekhatár megszüntető jel

szabályozási terv módosításával érintett terület

véleményezési dokumentáció 2021.04.14.

ÉPÍTÉS NEVE ÉS HELYE:		
Kópháza - Szabályozási terv módosítása 9494 Kópháza, Kiszelyák utca HRSZ.:374/4 - 9		
RAJZ MEGNEVEZÉSE:		MÉRETARÁNY: M 1:1000
ÉPÍTETŐ:		MUNKASZÁM: 23/2020
TELEPÜLÉSTERVEZÉS:		RAJZSZÁM:
Simon Valér okl. településmérnök, okl. infr. építőm. TT-08-0538		SZ - J/M1
Supka-Kovács Tamás okl. építészmérnök É1-08-0095, TT-08-0095		