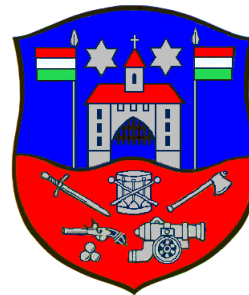


**T.P**

**T A L E N T – P L A N** Tervező, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.  
9023 Győr, Richter János u. 11. Tel: 96/418- 373; Fax: 96/418- 699; E-mail: talent\_plan@arrabonet.hu; www.talent-plan.hu

# KAPUVÁR TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA MSZ.: 17029/H



## Előlap - Jogosultsági számok:

Felelős vezetőtervező:

**Németh Gyula**  
TT1 08-0066

.....

Társtervező:

**Tóth Csaba**

.....

Közlekedés:

**Miklósi Attila**  
Tkö 08-513

.....

Energia-közmű tervező,  
Vízi közműtervező,  
Hírközlési tervező

**Ferenczi Huba**  
TV-T 08-0253,  
TE-T 08-0253,  
TH-T 08-0253

.....

---

## Tartalomjegyzék:

---

### I. MŰSZAKI LEÍRÁS, ALÁTÁMASZTÓK

---

1. ELŐZMÉNYEK, ÖSSZEFOGLALÁS A RENDEZÉSI TERVI ELJÁRÁSRÓL
2. A RENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSOK LEÍRÁSA, A MÓDOSÍTÁSOK CÉLJA
3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK
  - Magasabb rendű területrendezési tervekkel való összevetés
  - Közlekedésfejlesztési javaslat
  - Közműfejlesztési javaslat
  - Tájrendezés és környezetalakítás

---

### II. TERVIRATOK

---

Partnerségi egyeztetés szabályairól szóló rendelet  
Indító határozatkivonat  
Városi főépítési nyilatkozat

---

### III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

---

#### TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MUNKARÉSZEK

Határozattervezet

TSZTm3 Szerkezeti terv

M = 1:2 500

#### SZABÁLYOZÁSI TERVI MUNKARÉSZEK

Rendelettervezet

SZTm3 Szabályozási terv

M = 1:2 000

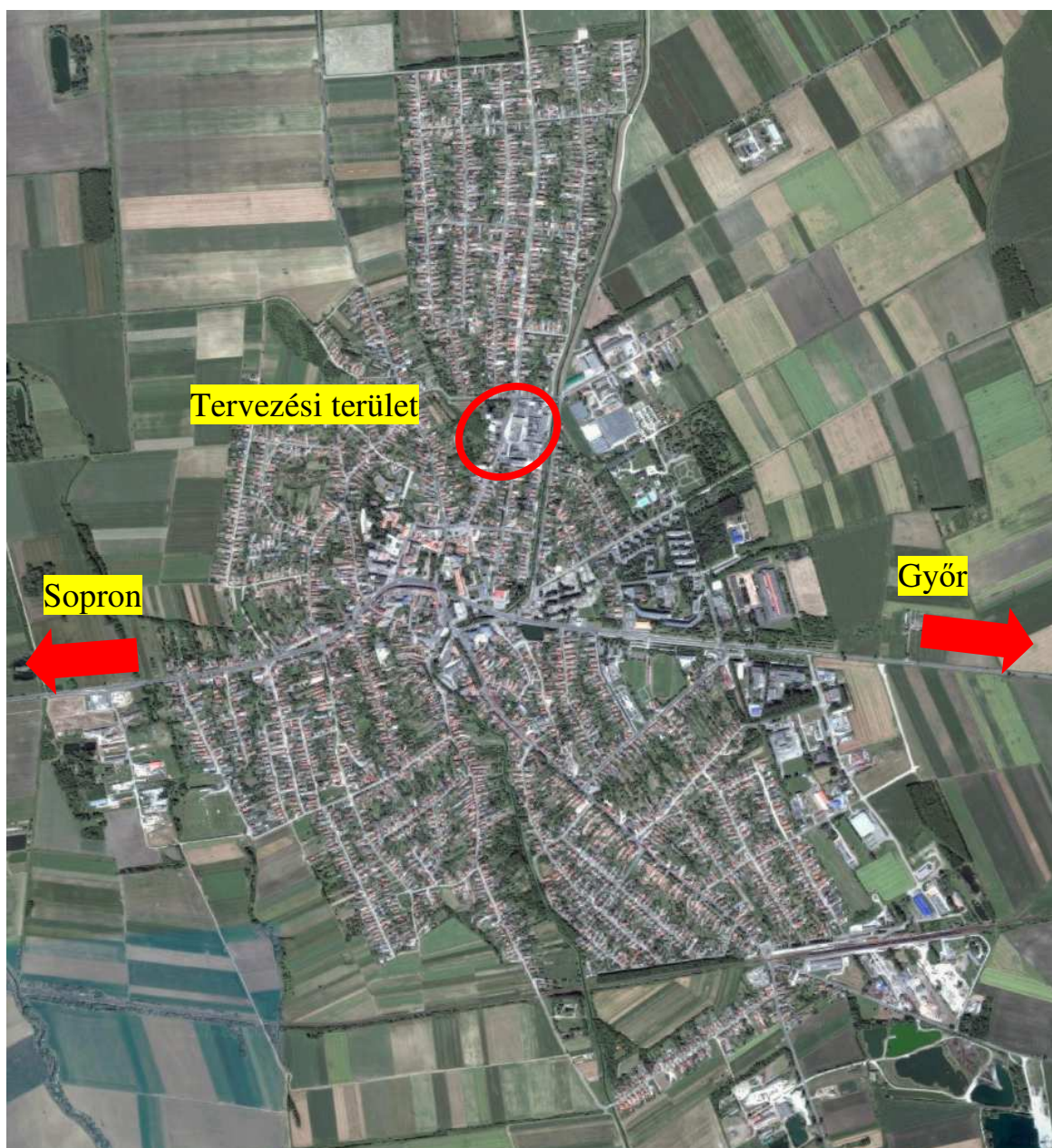
## 1. Előzmények, Összefoglalás a rendezési tervi eljárásról

Kapuvár város szerkezeti (jóváhagyva: 191/2004. (XI.15.) Ökt. határozat), és szabályozási előírásainak (41/2004. (XI.16.) Kt. rendelet, továbbiakban HÉSZ) módosítását határozta el. A város rendezési tervének módosítása önkormányzati kérések kapcsán került elindításra.

## 2. A rendezési tervi módosítások leírása, a módosítások célja

**A módosítással érintett terület:**

A Kapuvár, Cseresznye sor 21. szám alatti (hrsz.1387/1-3 terület) és a Kapuvár, Cseresznye sor 42. szám alatti (hrsz.: 1494/1-2, 1495) területek.



Átnézeti helyszínrajz

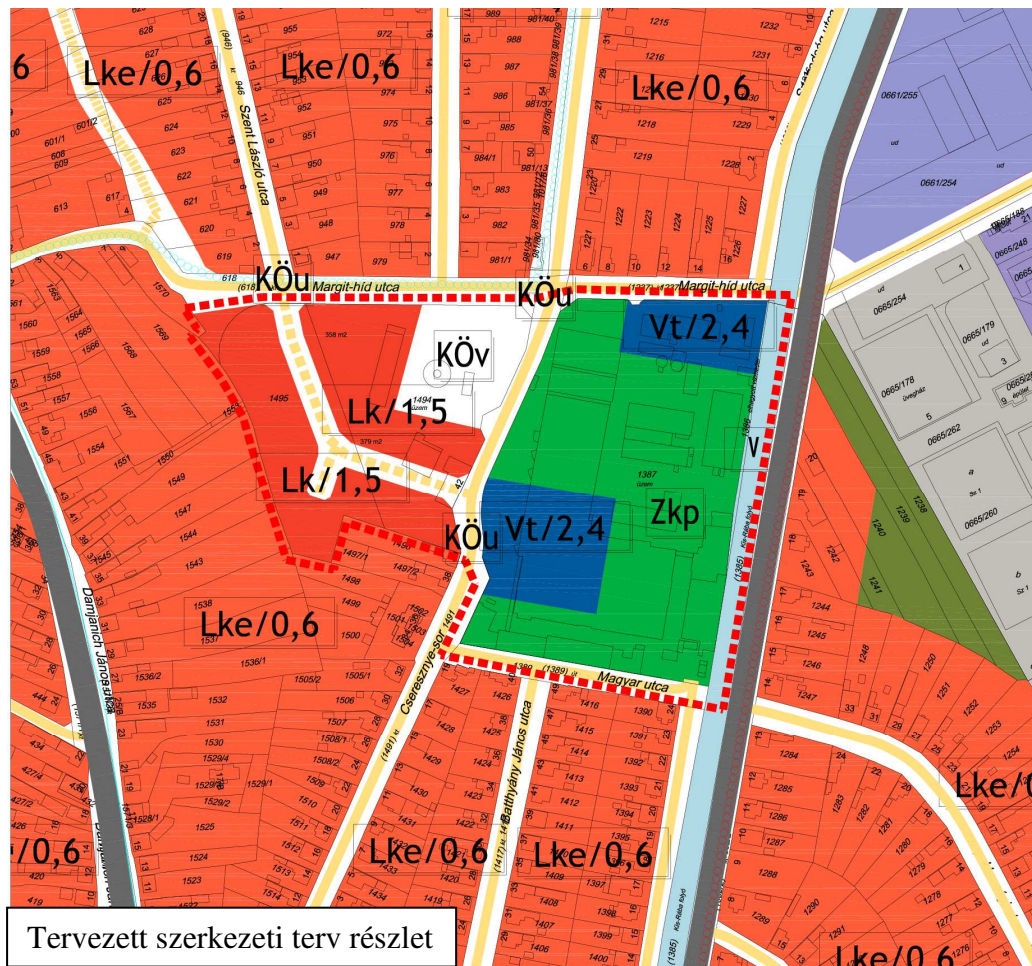
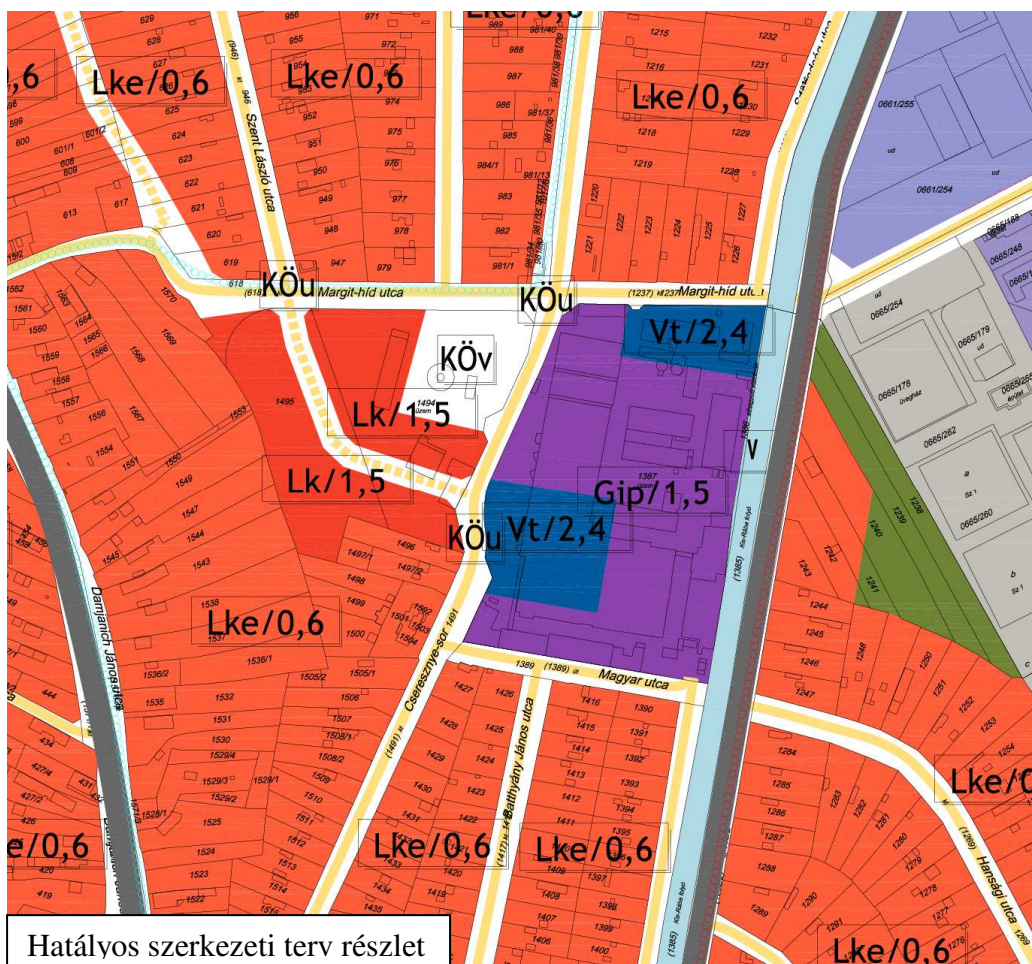
### **A módosítás oka, célja:**

A Kapuvár, Cseresznye sor 21. szám alatti területen egykor a Kapuvári Húsgyár működött (Gip besorolású). Napjainkra a gyár bezárt, barnamezős, alulhasznosított területté vált, a lakóterületekbe ékelődve. Jelenleg lehetőség nyílt a terület újrahasznosítására, a városi szövetbe illesztésére. Az ipari gazdasági terület (Gip) helyén a Kis-Rába mentén mintegy 2,6 ha nagyságú zöldterület - közpark létesülne (Zkp), amelyhez már készülnek a tervek. A beépítési lehetőségeket az OTÉK szerinti paraméterekkel szeretné biztosítani az önkormányzat: a megengedett legnagyobb beépítettség: 3%, a legkisebb zöldfelület: 70%. A területen létesülne egy multifunkcionális központ, amelyhez a tervező felrajzolta az építési helyet, a tervezett épület kisebb lesz az építési helynél. A korábbi módosítási eljárásban kiszabályozott két településközpont vegyes terület (Vt) továbbra is megmaradna. A Kapuvár, Cseresznye sor 42. szám alatti területen tervezett sorházas, kisvárosias beépítés (Lk) is módosulna; a korábbi módosítási eljárásban meghatározott legkisebb teleknagyság és legkisebb telekméret csökkenne; 450 m<sup>2</sup>-ről 350 m<sup>2</sup>-re, illetve 15 m-ről 14 m-re. Ehhez igazodna a tervezett telekosztás és az építési hely is. A terület jobb feltárása érdekében az útterület kissé növekedne mintegy 30 m hosszú zsákutcával.

### **A módosítás hatásai:**

A módosítás hatására pozitív irányban átalakulhatnak ezek a területek, a lakosság birtokba veheti a terület nagy részét, a módosítás után fokozódhat a betelepülési kedv, amely növelheti a város gazdasági erejét.





### 3. Alátámasztó munkarészek

#### Magasabb rendű Területrendezési Tervekkel való összevetés

A településrendezési terv módosítása során a következő területrendezési dokumentumok kerületek figyelembe vételre.

- Győr-Moson-Sopron Megye Területrendezési Terve
- Országos Területrendezési Terv (2003. évi XXVI. tv.)

Kapuvár erdőgazdálkodási térség, mezőgazdasági térség, vegyes területfelhasználású térség és települési térség országos területfelhasználási kategóriában érintett.

Kapuváron a következő országos jelentőségű műszaki és infrastruktúra-hálózatokat és egyedi építményeket tartalmaz az ország szerkezeti terve:



- gyorsforgalmi út
- főút
- egyéb országos törzshálózati vasúti pálya
- országos jelentőségű csatorna
- országos kerékpárút-törzshálózat eleme



## Jelmagyarázat

### ORSZÁGOS TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

-  Erdőgazdálkodási térség
-  Mezőgazdasági térség
-  Vegyes területfelhasználású térség
-  Vízgazdálkodási térség

### Települési térség

-  1000 ha felett
-  750 - 1000 ha között
-  500 - 750 ha között
-  100 - 500 ha között
-  100 ha alatt

### ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA- HÁLÓZATOK ÉS EGYEDI ÉPÍTMÉNYEK

#### Országos jelentőségű közlekedési hálózatok és egyedi építmények

-  Gyorsforgalmi út
-  Főút
-  Nagy sebességű vasútvonal
-  Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya
-  Nemzetközi kereskedelmi repülőtér
-  Egyéb kereskedelmi repülőtér és kereskedelmi repülőtérre fejleszthető repülőtér
-  Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérre fejleszthető repülőtér

#### ..... Országos kerékpárút-törzshálózat eleme

-  Országos jelentőségű kikötő
-  Határkikötő

#### Országos jelentőségű energetikai hálózatok és egyedi építmények

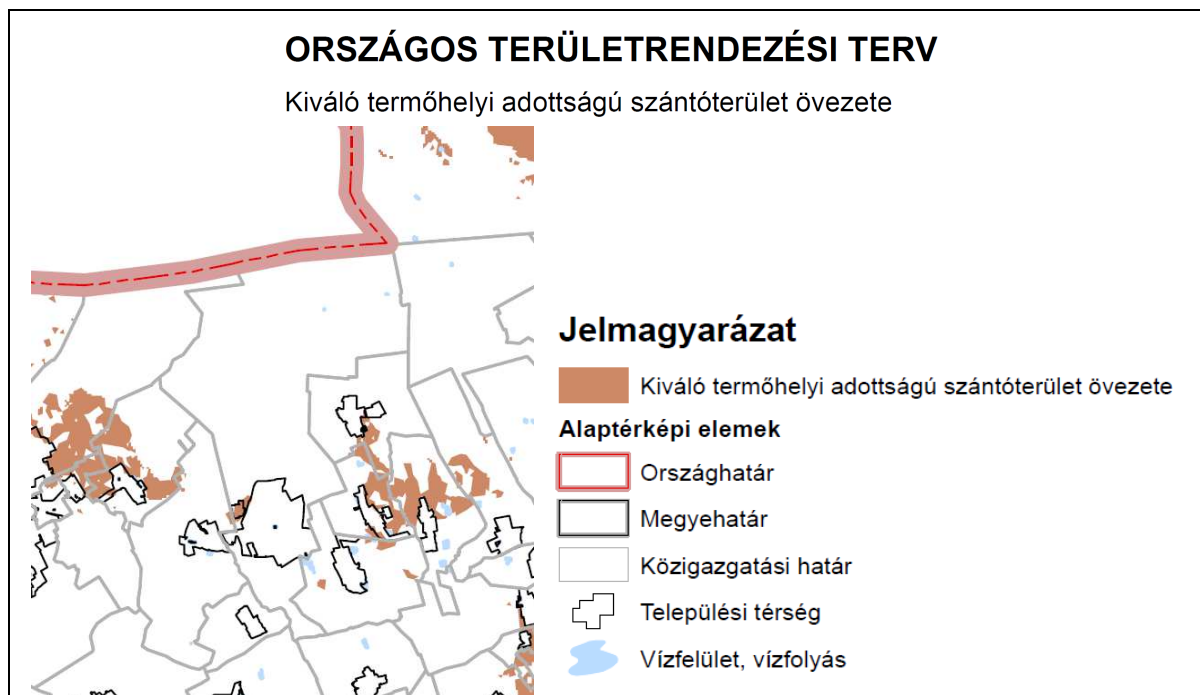
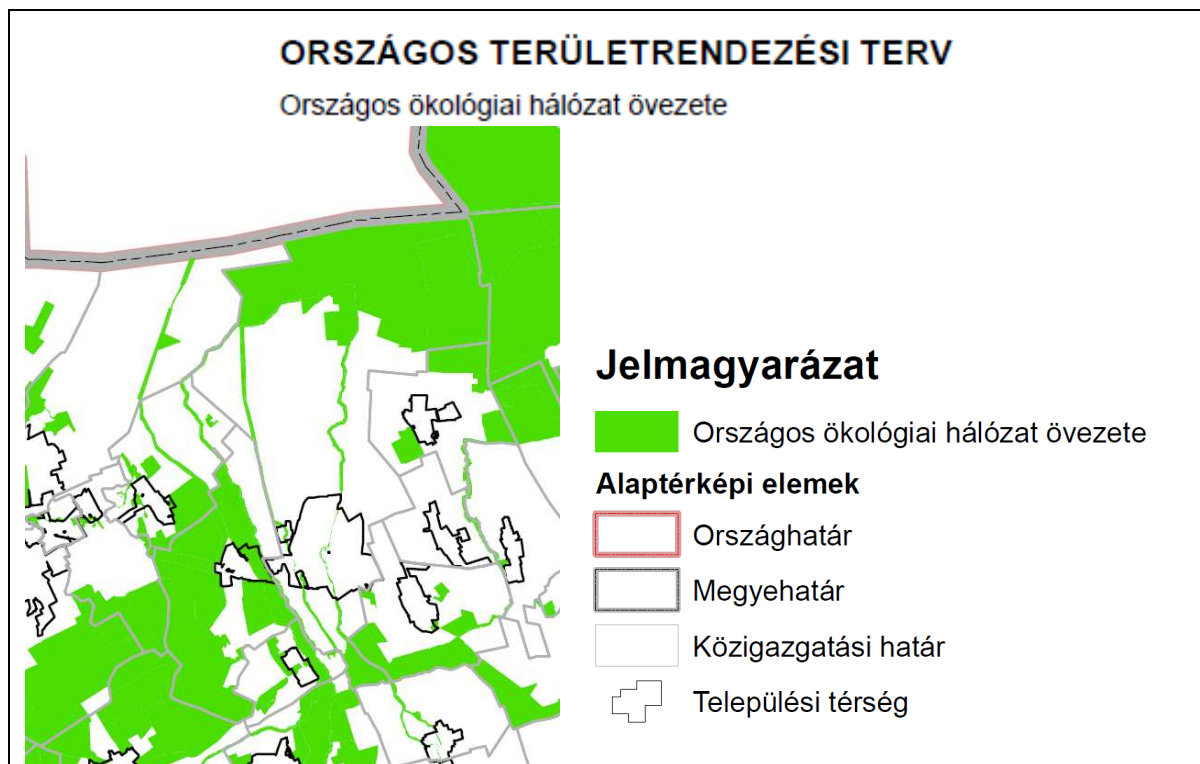
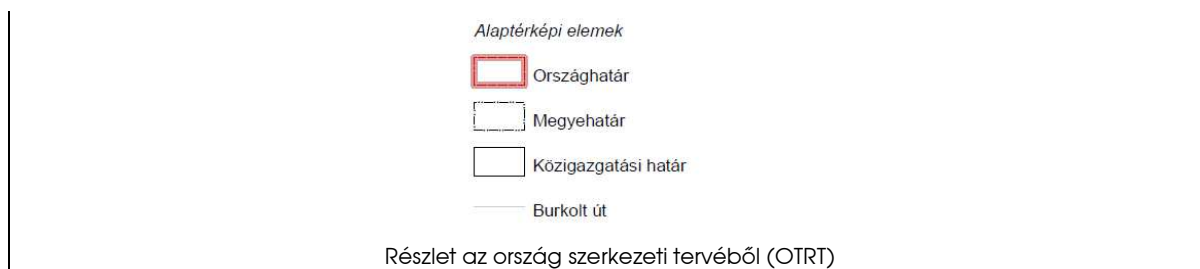
-  Atomerőmű
-  Egyéb erőmű
-  750 kV-os átviteli hálózat távvezetékkeleme
-  400 kV-os átviteli hálózat távvezetékkeleme
-  220 kV-os átviteli hálózat távvezetékkeleme
-  Földgázszállító vezeték
-  Kőolajszállító vezeték
-  Termékvezeték

#### Országos jelentőségű vízi létesítmények

-  Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal
-  Országos jelentőségű csatorna
-  Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése (VTT) keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségértározó
-  Országos jelentőségű vízkár-elhárítási célú tározó
-  10 millió m<sup>3</sup> -t meghaladó térfogatú vízkár-elhárítási célú tározási fejlesztési lehetőség
-  Kiemelt jelentőségű vízi építmény

#### Országos jelentőségű hulladékgazdálkodási építmények

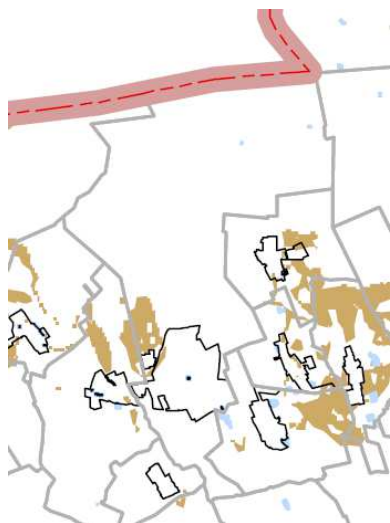
-  Radioaktív hulladék-tároló
-  Veszélyeshulladék-lerakó
-  Veszélyeshulladék-égetőmű





## ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV

Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete



### Jelmagyarázat

 Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete

#### Alaptérképi elemek

 Országhatár

 Megyehatár

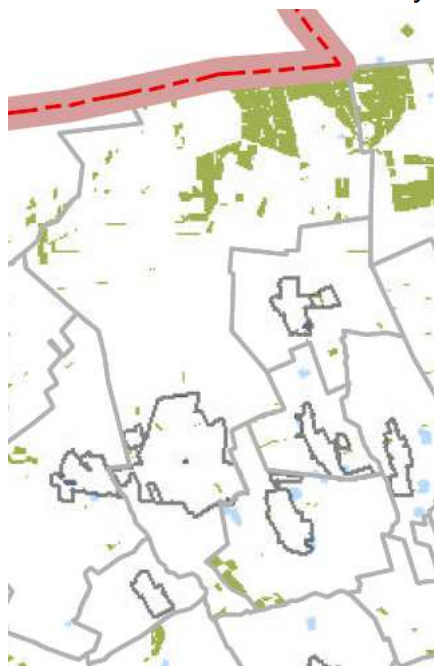
 Közigazgatási határ

 Települési térség

 Vízfelület, vízfolyás

## ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV

Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete



### Jelmagyarázat

 Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete

#### Alaptérképi elemek

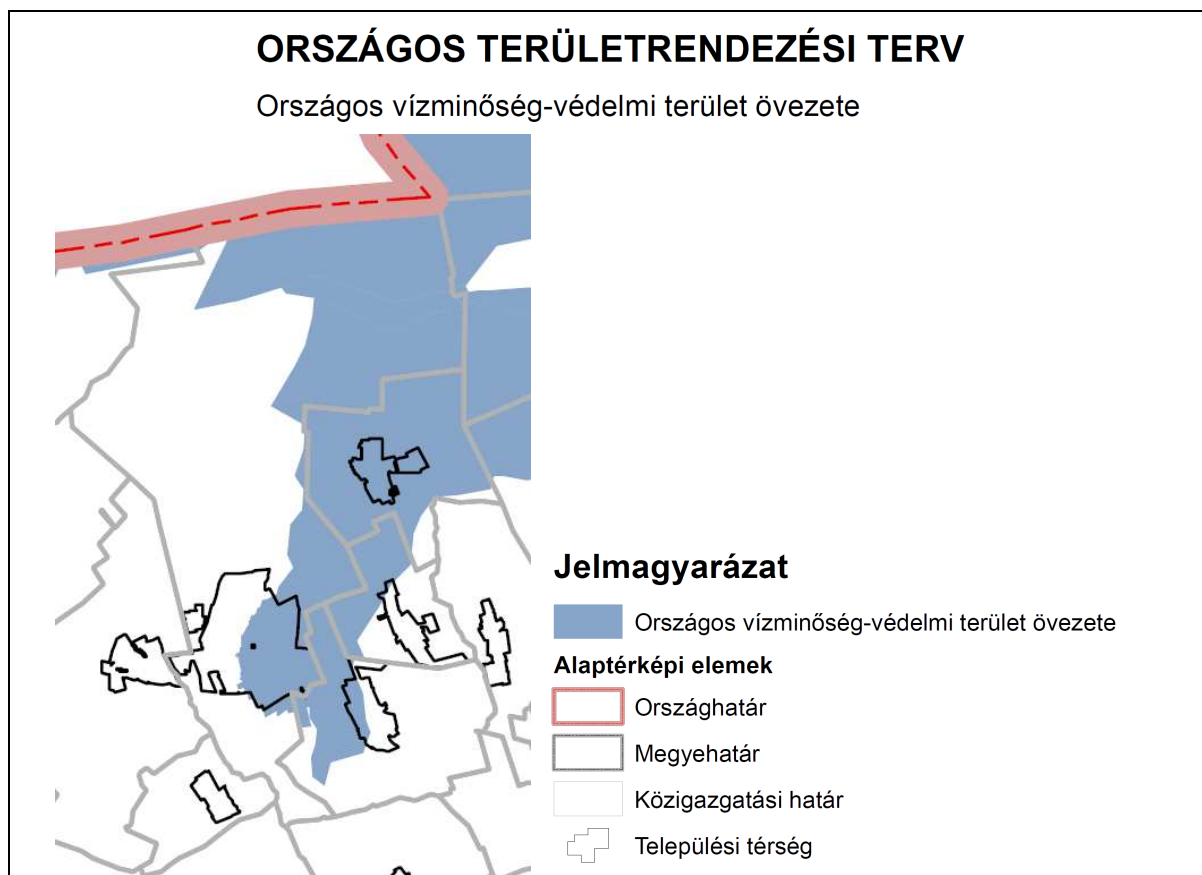
 Országhatár

 Megyehatár

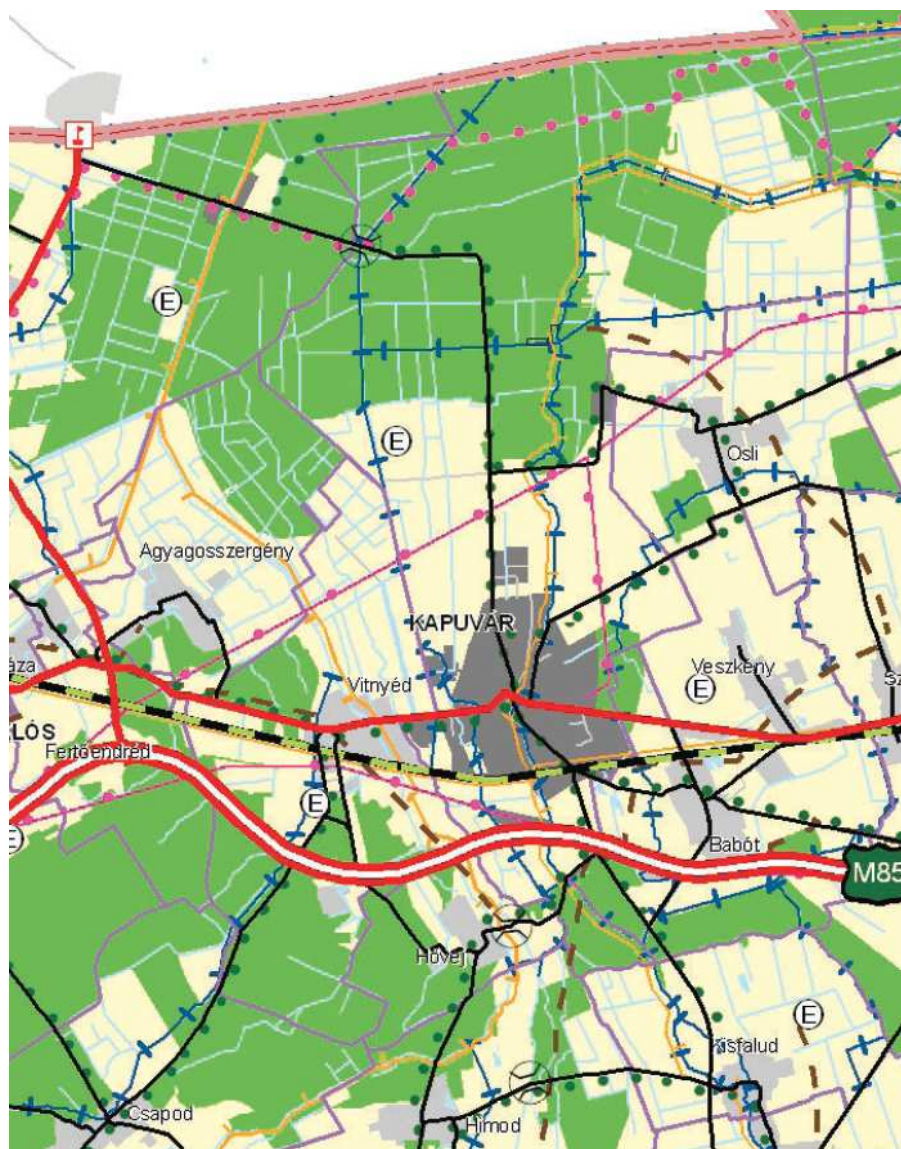
 Közigazgatási határ

 Települési térség

 Vízfelület, vízfolyás



Győr-Moson-Sopron Megye Önkormányzata Közgyűlése a 10/2005.(VI.24.) számú rendeletével hagyta jóvá a Győr-Moson-Sopron Megyei Területrendezési Tervet, melyet 2010-ben felülvizsgált. A módosítást 12/2010.(IX.17.) számú rendelettel hagyta jóvá.



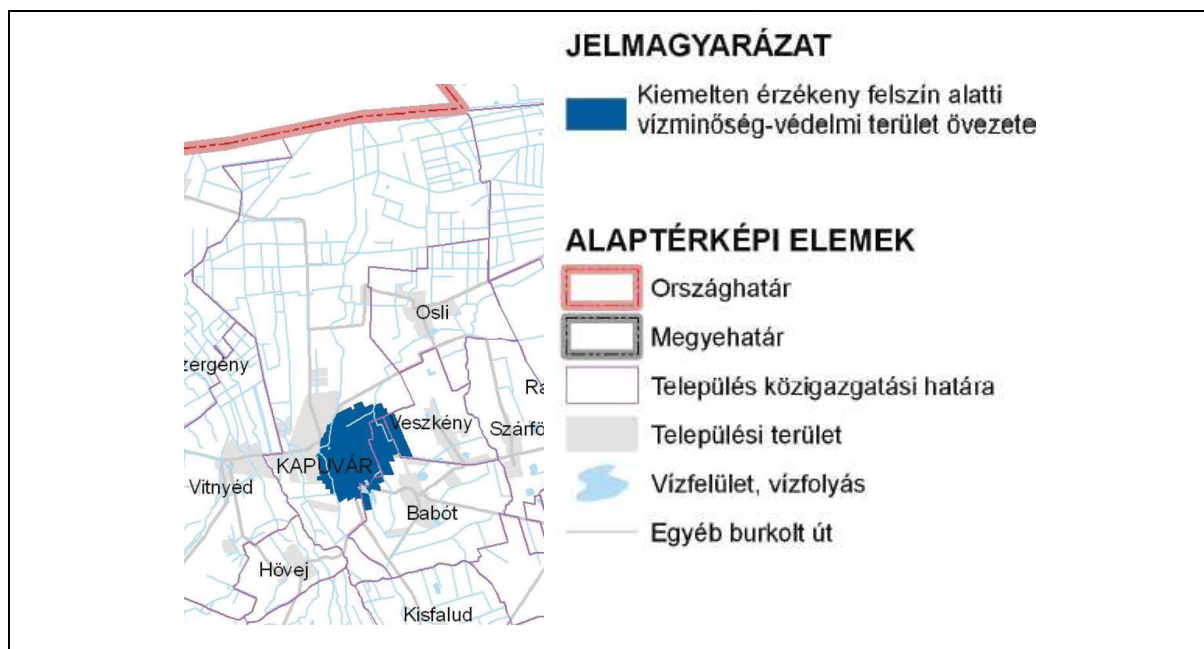
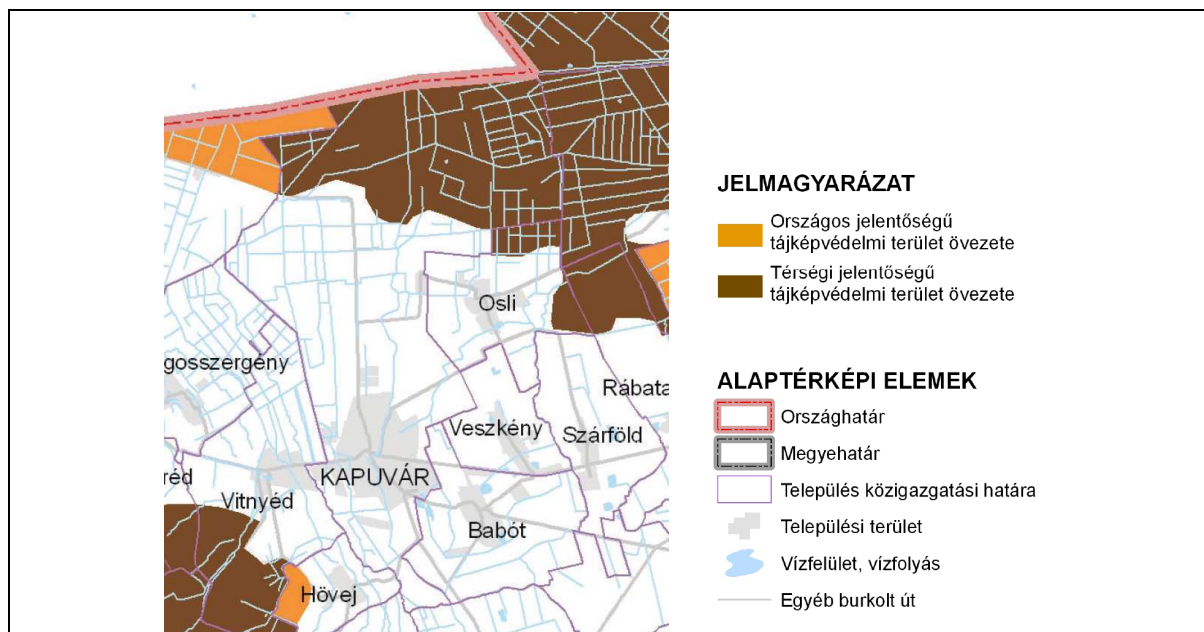
Térségi Szerkezeti Terv (forrás: GY-M-S Megye Területrendezési terve)

A megyei övezetek lehatárolásánál az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény 31/B. § paragrafusa átmeneti rendelkezéseket tartalmaz a megyei terv országos tervvel való összhangba-hozatalának jóváhagyásáig. Ennek értelmében az érvényes megyei tervben szereplő települést érintő megyei övezetek közül a következőket nem vettük figyelembe:

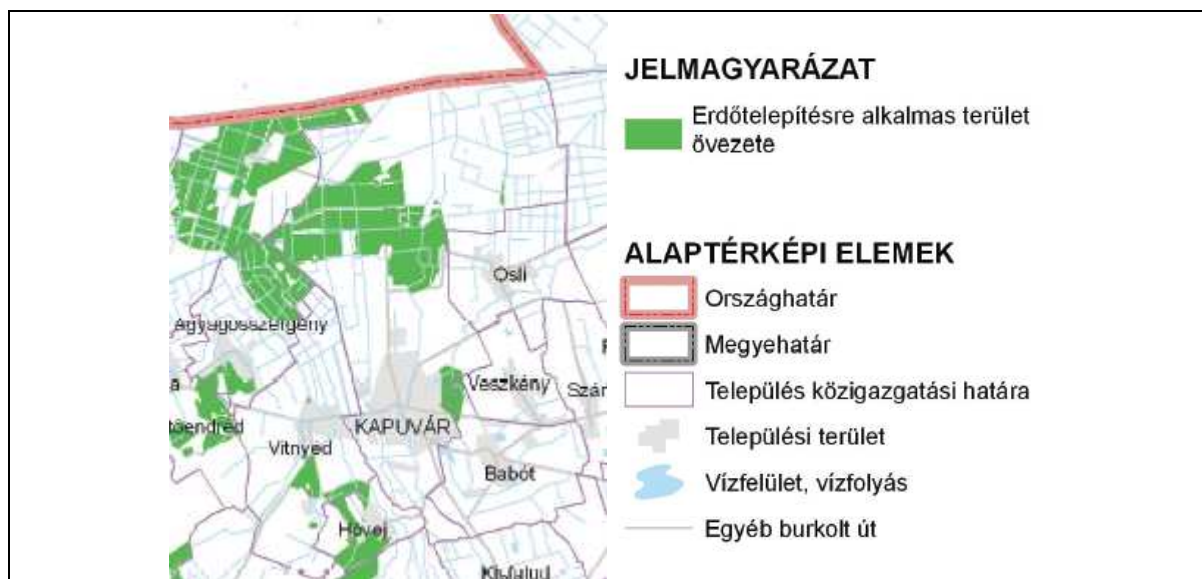
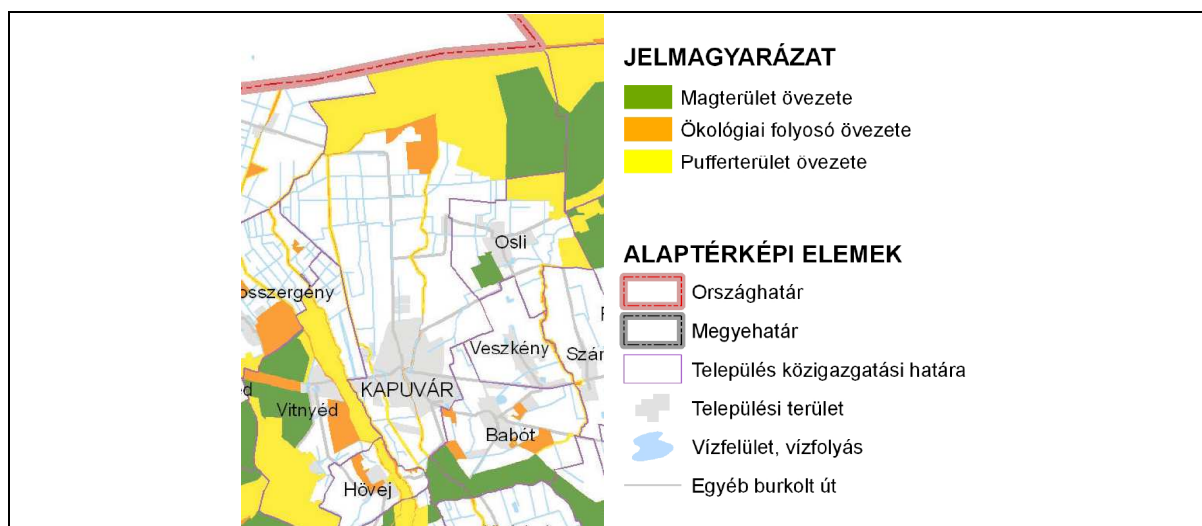
- kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete
- kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete
- szélróziónak kitett terület övezete
- történeti települési terület övezete

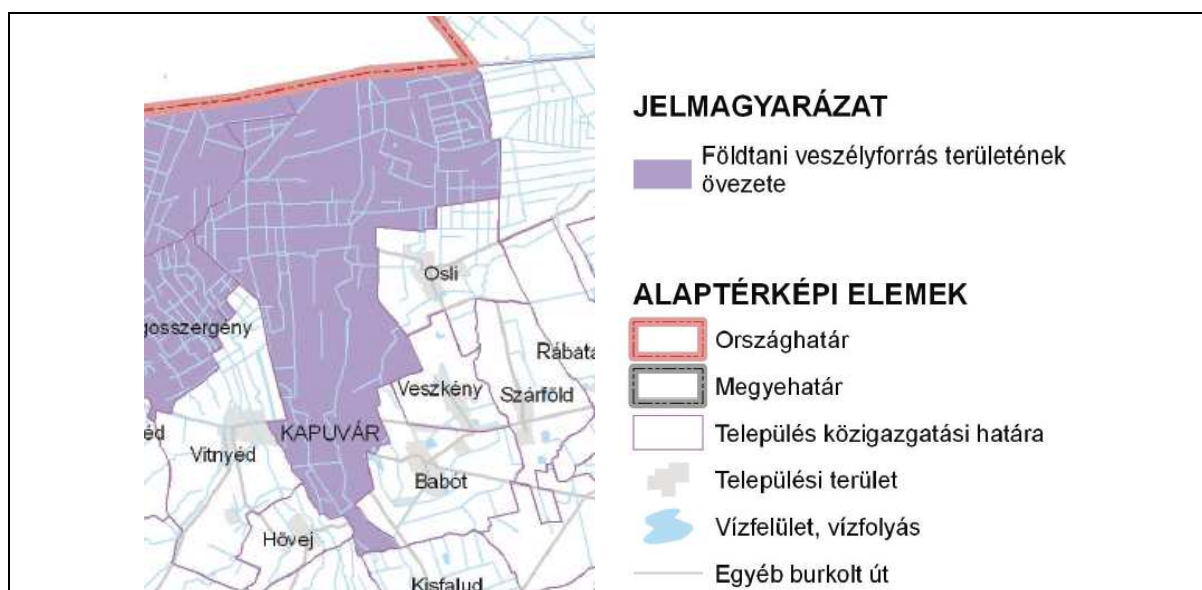
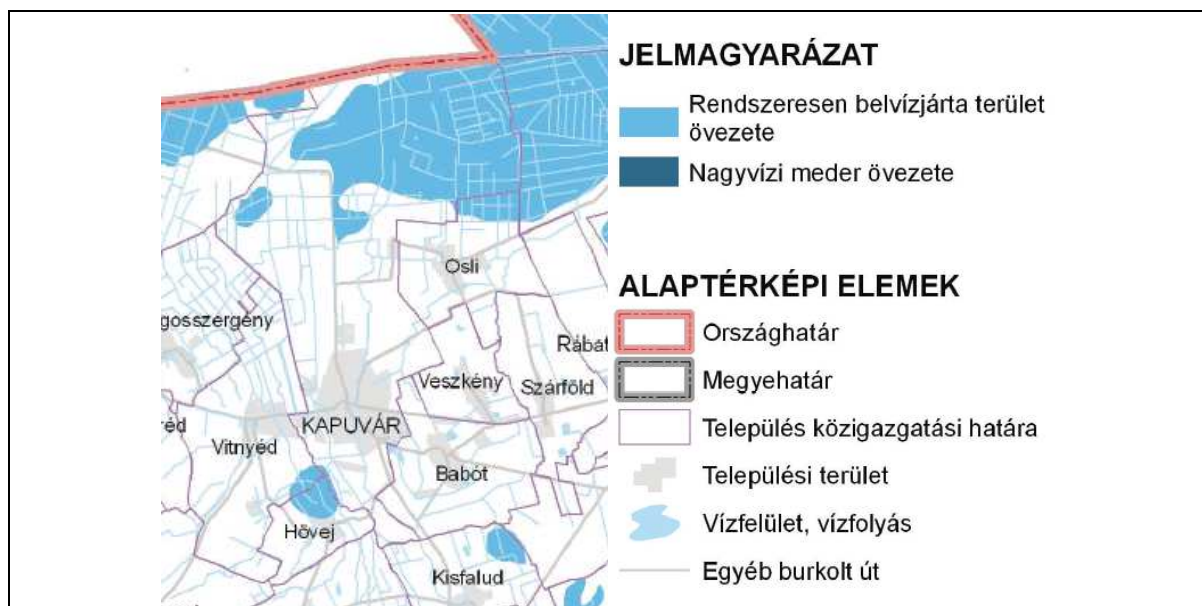
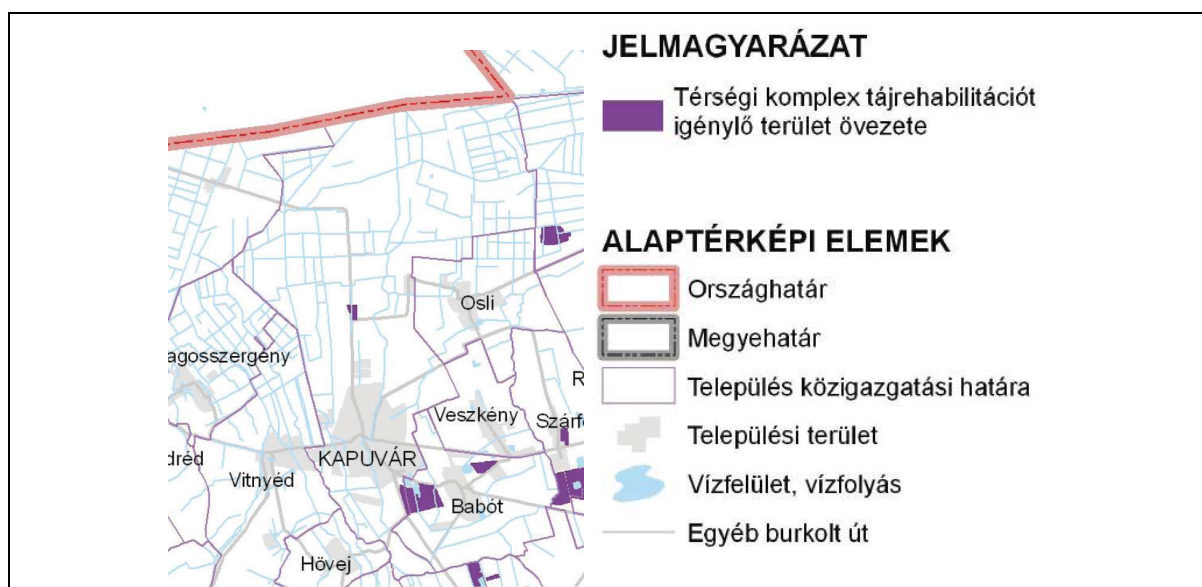
Kapuvár a következő megyei övezetekben érintett:

- térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete
- kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete
- ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete
- magterület övezete
- ökológiai folyosó övezete
- pufferterület övezete
- erdőtelepítésre alkalmas terület övezete
- térségi komplex tájrehabilitációt igénylő területek övezete
- rendszeresen belvízjárta terület övezete
- földtani veszélyforrás területének övezete









A tervezett módosítások a megyei tervi övezetek elhatározásaival nem ellentétesek.



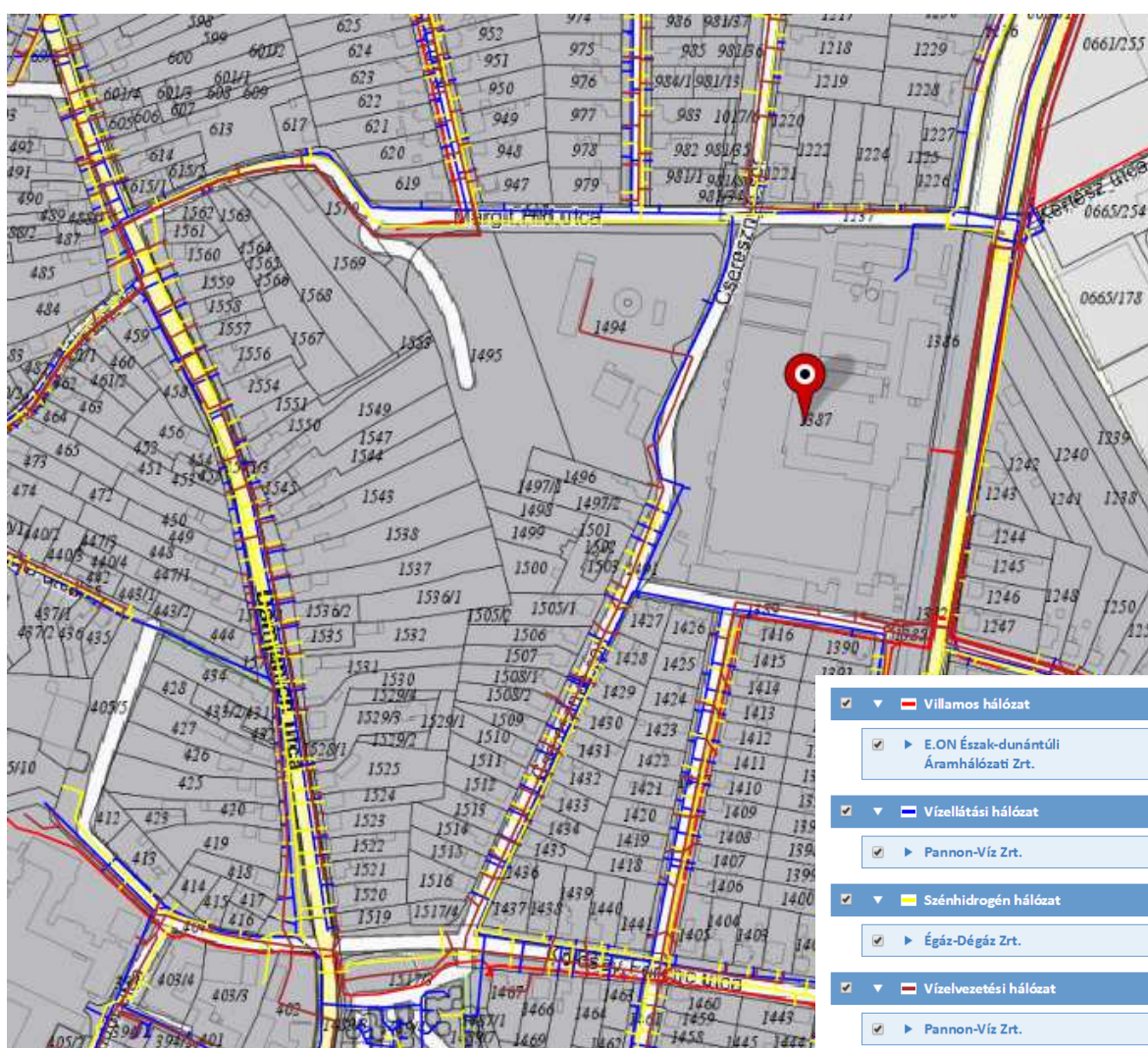
## Közlekedésfejlesztési javaslat

A város rendezési tervének módosítása során a tervezett fejlesztések és módosítások a korábban elhatározott közlekedéshálózati elképzeléseket jelentősen nem módosítják. Szóba került a Cseresznye-sor húsgyár terület melletti szakaszának kiegyenesítése is, egyelőre az esetleges kiegyenesítés helyén nem tervez az önkormányzat építkezni, a lehetőséget meghagyja, ugyanakkor most nem cél a kiszabályozása.

A parkolás is megoldott lesz a tervezett közpark területén elhelyezett parkolókkal.

## Közműfejlesztési javaslat

A városban elfoglalt helyéből adódóan a terület közművel ellátott, a meglévő hálózatokhoz csatlakoztatható lesz az új közpark közműhálózata. Új vízvezetékek kerülnek bevezetésre a területre; öntözéshez és a multifunkcionális központhoz.



Közmű-ellátottság (Forrás: e-közmű)

## Tájrendezés és környezetalakítás

A tervezési terület, az egykori kapuvári húsgyár, a város központjához közel, közlekedési szempontból jól megközelíthető helyen található. Az önkormányzat elképzelése szerint élmény elemekben gazdag, közel 26.000 m<sup>2</sup>-es parkot kívánnak itt kialakítani, ahol kellemes kikapcsolódási helyre lelnek a város lakói. A terület természeti értéke a keleti telekhatár mentén található Kis-Rába folyó.

### Kiindulási állapot

Az egykori húsgyár területe jelenleg használaton kívül van. Az üres épületek közötti nem beépített területek teljesen burkoltak. A rossz állapotú, töredezett burkolatok réseiben lágyszárú és fás vegetáció kezdte visszafoglalni a területeket. Tekintettel a rossz állapotukra a meglévő épületek, építmények és burkolatok bontásra kerülnek. A tervezés során kiindulási állapotnak tekinthetjük az építőanyagoktól mentes, rekultivált üres területet.

### Kertépítészeti fejlesztési javaslat

A tervezett parkban sport és fitnesz, valamint játszótéri elemeket és közparki funkciókat helyezünk el. A park főbejáratát a Cseresznye-sorról nyílik. Itt található a multifunkciós bejárati épület, körülötte a tágas fogadótérrel. Az épületben előtér, vizesblokk, öltözők, szertár, gépészeti helyiség, fitneszterem kap helyet. Jelenleg ugyan nem képezi a projekt részét, de a park állagmegóvása miatt javasolt a területet kerítéssel lehatárolni.

A park területére bejutva északi irányban található a fitnesz kertrész, ahol 400 méter hosszú kör futópályát alakítunk ki. A terület keleti részén kerül elhelyezésre a műfüves sportpálya és kültéri kondipark is. A park Kis-Rába felőli oldalán több játszótér kerül kialakításra gyermek- és idősebb korosztály számára.

A park keleti részén a zöldfelület dominál, ahol tágas, piknikezésre alkalmas gyepfelületeket alakítunk ki esőbeállókkal.

Legfontosabb és legnagyobb feladat az egykori gyárterületen az egykori természeti adottságokhoz igazodó zöldfelület kialakítása. Az elbontott építmények helyén az altalaj lazítását követően töltőföld és humusz terítése szükséges a tervezett zöldfelület kialakításának előkészítéseként. A tervezett fák számára legalább 1 m<sup>3</sup> méretben teljes talajcserét kell végezni a feltöltés előtt. A park használati elemeit burkolt sétautak kötik össze, amelyek lágy természetközeli vonalvezetéssel tárják fel a parkot. A sétautak mentén utcabútorokat, napvitorlákat helyezünk el, szintkülönbségek áthidalására alacsony épített támfalakat alkalmazunk.

A természetes vízviszatarlás érdekében a burkolatok és tetőfelületek csapadékvizét – földfelszín alatt vezetve – zárt tározóban gyűjtjük össze, amely a park öntözéséhez járul hozzá, kiegészítve a hálózatról történő öntözést. A tervezett parki világítást részben napelemes kandeláberekkel kívánjuk megoldani.

A park teljes területe akadálymentesen kerül kialakításra, a játszóeszközök között is több akadálymentes termék található.



## Képes illusztrációk



1. kép: fitness park

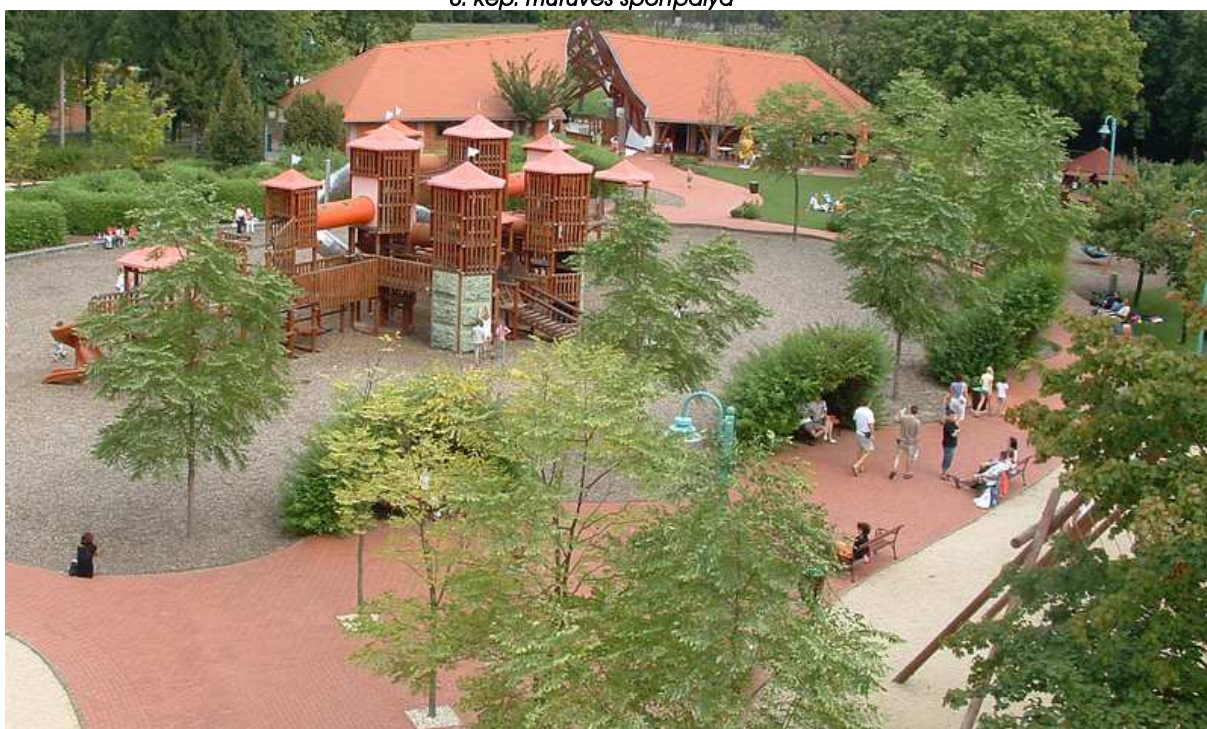


2. kép: futópálya





3. kép: műfüves sportpálya



4. kép: játszótér





5. kép: játszótér

**Készítette**

Hencz Helga, ügyvezető igazgató, Kertművek Kft.

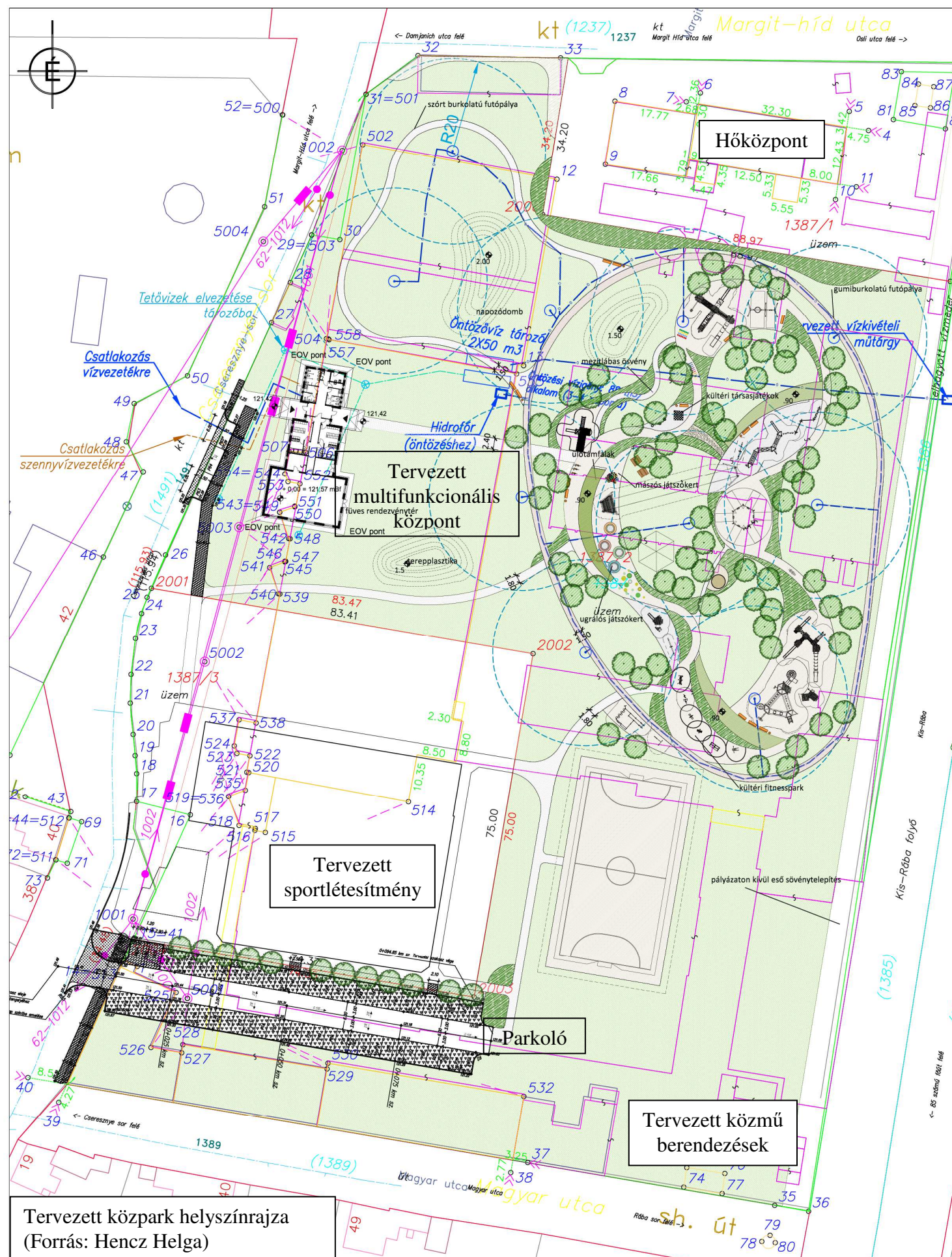
okleves táj- és kertépítésmérnök, vezető tervező

E: [henczhelga@kertmuvek.hu](mailto:henczhelga@kertmuvek.hu)

T: 0636703800437

I: [www.kertmuvek.hu](http://www.kertmuvek.hu)





# ELŐKÉPEK

