



Kapuvár Város Polgármestere

9330 KAPUVÁR, Fő tér 1.

GYŐR-MOSON-SOPRON MEGYE

☎: 96/596-001, Fax: 96/596-005 E-mail: polgarmester@kapuvar.hu

..... napirendi pont:

Tárgyalja: Gazdasági Bizottság
Ügyrendi és Kommunikációs Bizottság

Kapuvár város és közigazgatási területére vonatkozó településszerkezeti és szabályozási tervének módosítása

Tisztelt Képviselő-testület!

Kapuvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a város településszerkezeti tervét a 191/2004./XI.15./ ÖKT. határozattal fogadta el és a 322/2007.(XII.17.), a 308/2008.(XII.15.) és a 29/2010.(III.09.) ÖKT. határozatokkal módosította. A szabályozási tervét és helyi építési szabályzatát a 41/2004./XI.16./ rendelettel hagyta jóvá és a 32/2007.(XII.18.), a 30/2008.(XII.16.) és a 5/2010.(III.10.) rendeletekkel módosította.

A rendelet hatályba lépését követően újabb igények, elvárások fogalmazódtak meg mind a lakosság, mind a befektetői körök és érdekelték részéről.

Kapuvár Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 184/2013.(X.28.) és a 221/2013.(XII.19.) ÖKT. határozatokkal egyetértett Kapuvár város településrendezési tervének módosítására tett javaslatokkal.

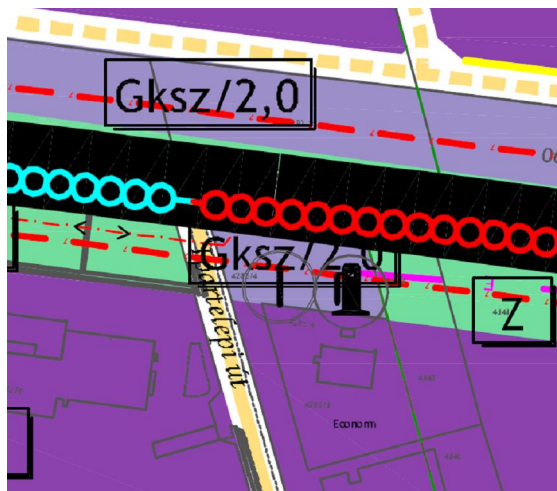
Továbbá a 2/2004.(II.06.) rendeletében változtatási tilalom elrendeléséről döntött a Kapuvár, Mátyás király utca 29. szám alatti (hrs.: 821/2) ingatlanra vonatkozóan.

Kapuvár város rendezési tervében a hatósági egyeztetések és önkormányzati elképzelések tükrében az alábbiakban felsorolt módosítások kerülnek átvezetésre:

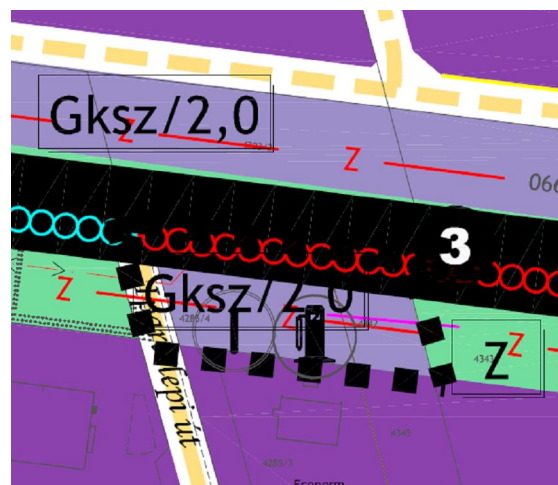
1. Szerkezeti tervi módosítások:

3) A Győri út (85. sz. főút) és Ipartelepi út csatlakozásánál található 4285/4 hrsz-ú gazdasági kereskedelmi, szolgáltató (Gksz) terület, ill. a vele szomszédos 4342 hrsz-ú zöldterület (Z)

A tárgyi ingatlanok tulajdonosa kereste meg az önkormányzatot, hogy a Gksz területüket ki szeretnék terjeszteni a szomszédos zöldterületre is.



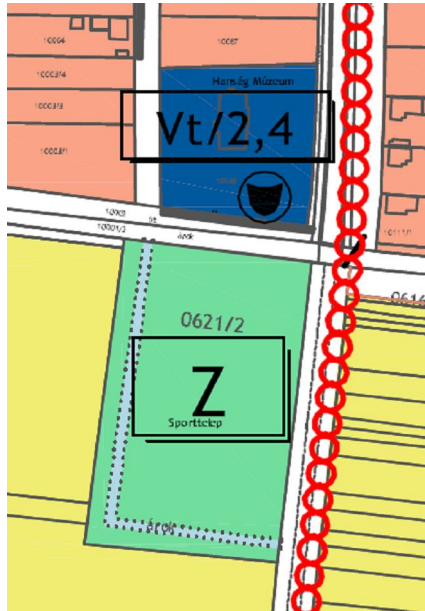
Hatályos állapot



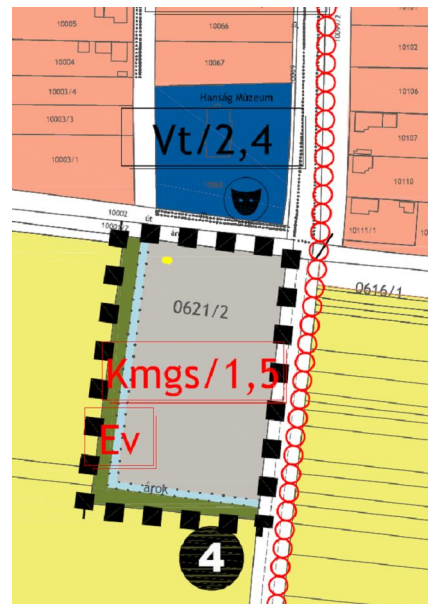
Tervezett állapot

4) Öntésmajor településrész: 0621/2 hrsz-ú zöldterület

A tárgyi ingatlan tulajdonosa kereste meg az önkormányzatot, hogy változtasson a zöldterület besoroláson oly módon, hogy lehetőség legyen állattartásra, sajtóműhely és skanzen létesítésére. Erre egy új különleges terület besorolás lenne a megoldás; skanzen terület (Kmgs).



Hatályos állapot



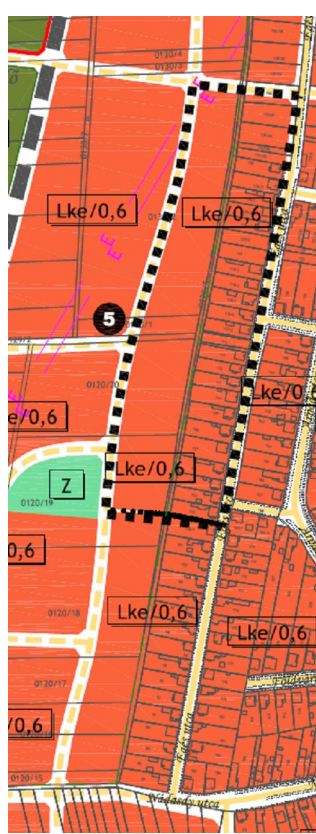
Tervezett állapot

5) Égés utca, 115-116 hrsz-ú közlekedési útterület (KÖu)

A tárgyi ingatlanok tulajdonosa kereste meg az önkormányzatot, hogy az építési tilalmat vegye le a területről, mert építési telekre van szüksége. A közlekedési útterület kivethető az Égés utca és a vele párhuzamosan futó tervezett utca között, így a 115, 116 hrsz-ú területek kertvárosias lakóterületbe (Lke) kerülnek. A tervezett útterület kivétele nincs nagy hatással a település úthálózatára, nem is cél, hogy minden egyes keresztutcában végig lehessen hajtani a településen K-Ny-i irányban, nem kell túlzottan sok gyűjtőút. A tömbtől délre fekvő Nádasy utca és a tömbtől északra fekvő tervezett utca fogja a gyűjtőút szerepét betölteni.



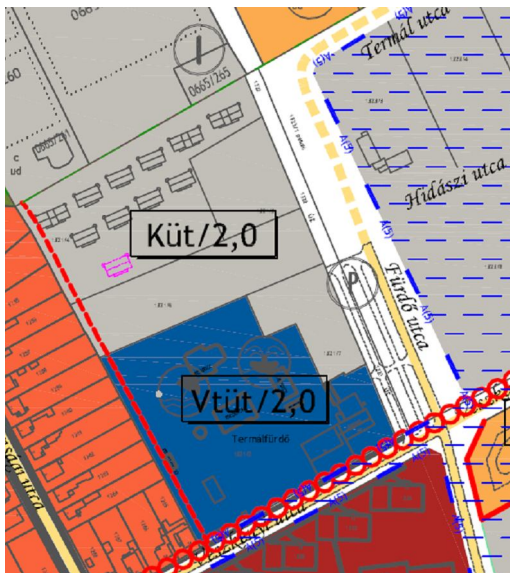
Hatályos állapot



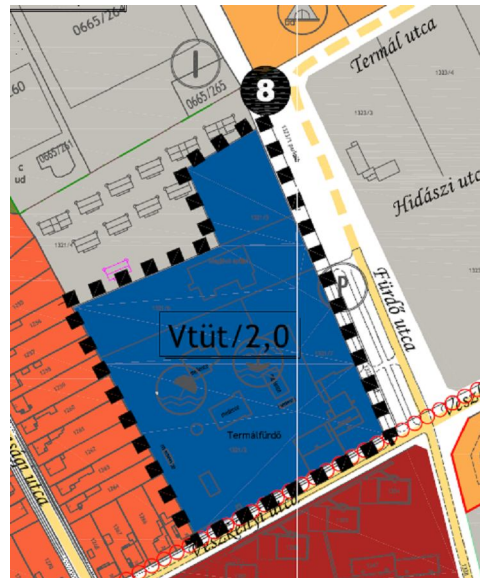
Tervezett állapot

8) Strand területe: 1321/5-7 hrsz-ú különleges terület – termál, üdülőkompexum (Küt), ill. a 1321/2 hrsz-ú településközpont vegyes terület – termál, üdülőkompexum

A strand bejárati főépületének bővítése miatt módosítani kell a Küt területfelhasználást Vtüt-re.



Hatályos állapot



Tervezett állapot

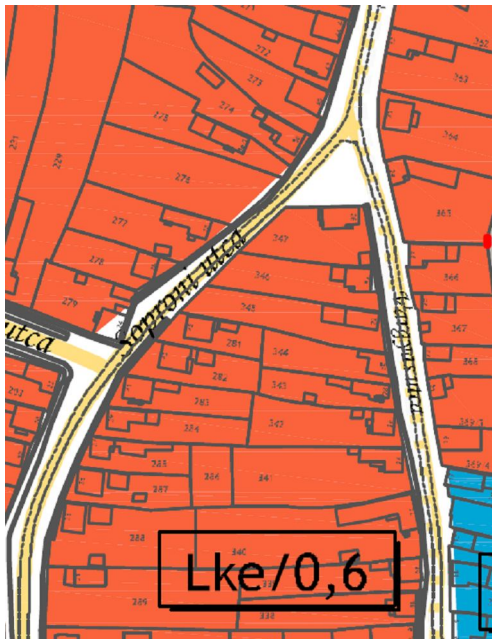


Hatályos állapot

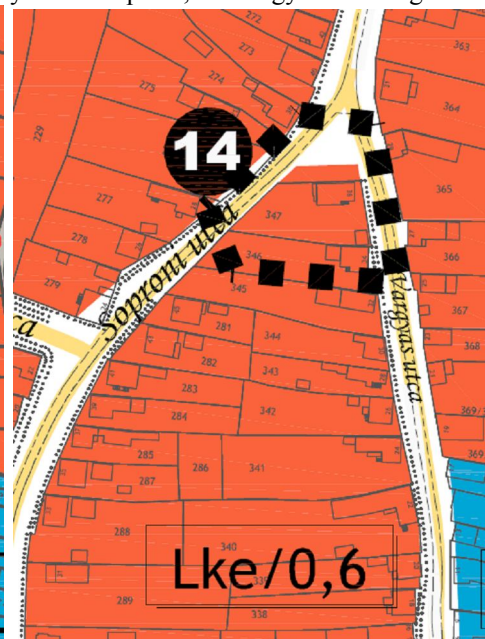
Tervezett állapot

14) Soproni utca és Vargyas utca találkozásánál lévő közlekedési útterület (Köu), ill. a 347 hrsz-ú kertvárosias lakóterület (Lke)

A 347 hrsz-ú telek tulajdonosa autószerelő vállalkozóként dolgozik lakhelyén, a gépjárművek biztonságos tárolása érdekében szeretne a telkéhez csatolni a közlekedési útterületből egy kb. 6,50 m * 23 m-es területet. A kertvárosias lakóterület kibővítése nem akadályozná a Soproni, ill. Vargyas utca forgalmát.



Hatályos állapot



Tervezett állapot

2. HÉSZ és Szabályozási tervi módosítások:

1) A Fő tér, Széchenyi utca, Deák Ferenc utca és Belső utca által határolt településközpont vegyes terület (Vt) besorolású tömb

Az állami főépítész véleményét figyelembe vette az önkormányzat, ezért ez a pont kikerült a módosítási eljárásból.

4) Öntésmajor településrész: 0621/2 hrsz-ú zöldterület

Öntésmajor városrészben, a 0621/2 hrsz-ú zöldterületen új különleges területet jelölne ki az önkormányzat; skanzen terület (KmgS). Az új KmgS övezeti jele a következő lesz:

KmgS	SZ		40
	8,0	2000-30	40

Szabadon álló beépítés, 40 % max. beépítettség, 8,0 m max. építménymagasság, 2000 m² min. telekméret-30 m min. telekszélesség és 40 % min. zöldfelület.

A terület nyugati és déli oldalán, a mezőgazdasági terület és az árok között véderdő (Ev) kerül feljelölésre, az északi és keleti oldalon kötelező fásítást kell előírni, bejárat céljára egy helyen megszakítva.

6) Rózsa utca (közlekedési útterület, KÖu)

A Rózsa utca 2/b alatt lévő beépítetlen telek tulajdonosa kereste meg az önkormányzatot, hogy az utca szabályozási vonalait tegyék rá a kialakult utcaszélesség vonalaira. Az önkormányzat nem szeretné szélesíteni az utcát, a jelenlegi útterület szélességben is elférnek a különböző utas létesítmények.

7) Páli Vince Katolikus Általános Iskola területe: 402, 403/1-/2 hrsz-ú központi vegyes terület (Vk)

Az iskolát bővíteni szeretnék, a szabályozási terv szerint az épület 447,4 m²-rel bővíthető. Ekkor 60 % lesz a beépítettség. A jelenlegi 3,5 %-os zöldfelületi arányt nem tudják növelni, az előírt 30% elérése pedig nem lehetséges. Meg kell tartani a burkolt sportpályát, biztosítani kell kiszolgáló utat a konyhához és az iskolaépület udvari bejárataihoz, valamint parkolóhelyek is vannak az udvarban.

Ezen problémára a HÉSZ adhat megoldást, amely későbbi, más hasonló helyzetbe kerülő épületeknek, területeknek is segítséget jelenthet:

A HÉSZ 12. § (Építési övezetek általános előírásai) (4) bekezdése kiegészül az alábbi D/ ponttal:

„Ha a telkek jelenlegi zöldfelületi mutatója nem éri el az övezetben előírt értéket, abban az esetben a kialakult állapot zöldfelületi mutatója nem csökkenhet, de annak megtartásával (például beton térburkolat bontásával) engedélyezhető új beépítés.”

8) Strand területe: 1321/5-/7 hrsz-ú különleges terület – termál, üdülőkompexum (Küt), ill. a 1321/2 hrsz-ú településközpont vegyes terület – termál, üdülőkompexum

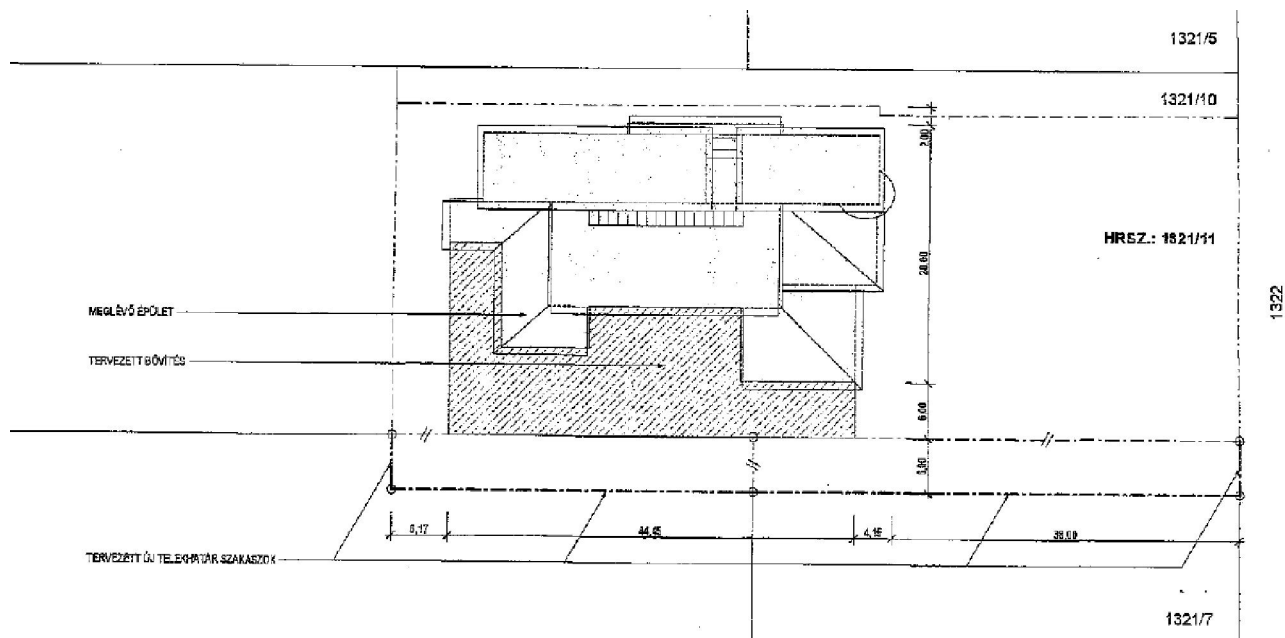
A strand bejárati főépületének bővítése miatt módosítani kell a 1321/5-/7 hrsz-ú különleges terület – termál, üdülőkompexum (Küt) területfelhasználást településközpont vegyes terület – termál, üdülőkompexum (Vtüt) területfelhasználásra és az építési hely határát. A mellékelt rajz szerint 6 m-rel a déli irányba módosul az új Vtüt terület övezethatára.

Az új Vtüt övezeti jele a következő lesz:

Küt	Z		40
	12,5	2000-40	40

Vtüt	SZ		60
	12,5	2000-40	25

Szabadon álló beépítés, 60 % max. beépítettség, 12,5 m max. építménymagasság, 2000 m² min. telekméret-40 m min. telekszélesség és 25 % min. zöldfelület



A tervezett épületbővítés (raffozott terület) helyszínrajza

9) Vtüt területek HÉSZ módosítása

Kapuvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 41/2004. (XI.16.) rendelet 8.§ (3) bekezdése az alábbiakkal egészül ki:

„*Vtüt területén üdültábor és kemping építményei is elhelyezhetők.”

11) Kapuvár belterületével északon határos mezőgazdasági jellegű gazdasági terület (Gm)

A 0176/53 és 0178/23 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosa kéri az övezeti jel megváltoztatását; 7,5 m-es építménymagasság helyett 9,0 m ill. a 30 %-os beépíthetőség helyett 40 %-os kerüljön kiszabályozásra. A hatályos OTEK-ban már nem szerepel a Gm területfelhasználás, az állattartással kapcsolatos területhasználatot különleges terület – mezőgazdasági üzemi területbe (Kmg) kell sorolni, amelyhez az is hozzátartozik, hogy különleges területnél a megengedett legkisebb zöldfelület 40 %, tehát a kérdéses területnél ezt az értéket is meg kell növelni 10 %-kal. Az előkert kialakultként, az oldalkert min. az építménymagasság felében ($9,0\text{m}/2=4,5\text{m}$), a hátsókert min. 6 m-ben kerül meghatározásra.

Az övezeti jelek a következőképpen módosulnak:

Gm	O	30
	7,5	5000-40
Kmg	O	40
	9,0	5000-40

Gm	O	30
	7,5	1000-20
Kmg	O	40
	9,0	1000-20

12) Övezeti határok HÉSZ módosítása

Kapuvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 41/2004. (XI.16.) rendelet 3.§-a az alábbi (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A terület-felhasználási egységek, övezetek határai az aktuális tulajdonviszonyok figyelembevételével változtathatóak, amennyiben a telekhatár-rendezés és telekegyesítés során létrejövő telkek az egyéb hatályos jogszabályoknak és jelen rendeletben foglaltaknak megfelelnek. Telekegyesítés után az érintett telkek közül nagyobb telekterülettel rendelkező egy övezetbe eső telek vagy telkek övezeti besorolását kell érvényesíteni.”

13) Nyárfa utca és Vargyas utca által határolt tömb; 506/1, 506/2, 507-514, 516/2 hrsz-ú kertvárosias lakóterület (Lke)

Az 506/1 hrsz-ú telek tulajdonosa kereste meg az önkormányzatot, hogy szeretne kisebb, 400 m²-es telket kialakítani, ehhez módosítani kell az övezeti jelet: a jelenlegi 600 m²-es minimális teleknagyságot kell lecsökkenteni 400 m²-re.

Az övezeti jel tehát a következőképpen módosul:

Lke	O	30
	7,5	600-16

Lke	O	30
	7,5	400-16

Napjainkban az ingatlan piacon alacsony vásárlói kedv figyelhető meg. A családi házas építkezésre alkalmas nagyobb telkek ritkán cserélnek gazdát, mivel azokat a tulajdonosok csak áron alul tudnák értékesíteni, azonban megfigyelhető a kisebb telkek iránti kereslet növekedése. Mivel a szóban forgó ingatlan a városközpont közel helyezkedik el, kedvező fekvésűnek mondható, ami nyilván a kisebb telekmérettel együtt már megkönnyítené az értékesítést is.

15) Változtatási tilalom - HÉSZ módosítás

Kikerül a módosítási pontok közül, mert aktualitását veszítette.

Tisztelt Képviselő-testület !

Kapuvár Város Önkormányzata 2013. október 11. napján tervezési szerződést kötött a győri TALENT-PLAN Tervező, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft-vel a Kapuvár város és közigazgatási területére vonatkozó településszerkezeti és szabályozási tervének, valamint a helyi építési szabályzatának felülvizsgálatára, módosítására.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 37. § (4) bekezdése alapján az előzetes tájékoztatási szakaszba bevontuk az államigazgatási szerveket, az érintett települési önkormányzatokat, valamint a civil szervezeteket.

Az eljárásban résztvevők a megkeresés kézhezvételétől számított 21 napon belül írásban tehetek állásfoglalást.

A Polgármesteri Hivatal a terveket 20 államigazgatási szervnek, 11 települési önkormányzatnak és 37 civil szervezetnek - azaz 68 résztvevő számára - 2013. november 14. napján megküldte, amelyre 2013. december 17. napjáig 16 államigazgatási szerv, 4 települési önkormányzat és 2 civil szervezet, – azaz 22 résztvevő - küldte meg írásos nyilatkozatát.

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § (3) bekezdése alapján a véleményezési szakaszba bevontuk az államigazgatási szerveket, az érintett települési önkormányzatokat, valamint a civil szervezeteket írásos véleményt 30 napon belül adhatnak.

A Polgármesteri Hivatal a véleményeztetési anyagot az eljárásban résztvevőknek 23 államigazgatási szervnek, 11 települési önkormányzatnak, - azaz 34 résztvevő számára - 2014. február 19. napján megküldte, amelyre 2014. április 1. napjáig 20 államigazgatási szerv és 4 települési önkormányzat, - azaz 24 résztvevő - küldte meg írásos nyilatkozatát. A tervdokumentáció új pontokkal bővült, ezért került újra kiküldésre az összes hatóságnak és a települési önkormányzatoknak.

Az államigazgatási eljárásban résztvevők közül észrevételt a véleményezési szakaszban a településrendezési tervvel kapcsolatban az alábbi államigazgatási szerv tett:

- Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal Állami Főépítész

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 39. § (1) bekezdése alapján az eltérő vélemények tisztázása érdekében egyeztető tárgyalást kell tartani.

Az egyeztető tárgyalás megtartására 2014. április 23. napján került sor a Kapuvári Polgármesteri Hivatalban.

A Polgármester Hivatal az egyeztető tárgyalásra 12 államigazgatási szervet, 2 települési önkormányzatot, azaz 14 résztvevőt hívott meg 2014. április 8. napján. Az egyeztető tárgyaláson 10 államigazgatási szerv és 1 települési önkormányzat, azaz 11 résztvevő tett nyilatkozatot.

Kapuvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 73/2014.(IV.28.) ÖKT. határozatában elfogadta a rendezési terv módosítás véleményezési szakaszában beérkezett véleményeket és a 2014. április 23. napján tartott eltérő vélemények egyeztető tárgyalásán keletkezett jegyzőkönyvben foglaltakat. Az egyeztető tárgyalás eredményeképpen az 1. sz. és 15. sz. pont kikerült a módosítási eljárásból, a 7. sz. pont más településrendezési eszközzel került orvoslásra.

Az önkormányzat a véleményezési szakaszt lezártak tekinti.

Kapuvár Város Önkormányzata a módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (4) bekezdése alapján a véleményezési eljárás befejezése után 2014. május 8. és 2014. május 28. közötti időszakban közszemlére tette tárgyi szabályozást és terveket a Kapuvár Város Önkormányzat honlapján amelyről szóló felhívás a város honlapján, a helyi rádióban és televízióban, valamint a Polgármesteri Hivatal aulájának hirdető tábláján megjelentetésre került.

A településszerkezeti és szabályozási tervvel kapcsolatban a fent jelzett időpontig sem szóban, sem írásban megkeresés, észrevétel nem érkezett.

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 40. § (1) bekezdése alapján a szabályozással és a tervvel kapcsolatban a Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal Állami Főépítész végző szakmai véleményét megküldte, amelyet az előterjesztés 1. számú melléklete tartalmaz.

Az Állami Főépítész a településrendezési dokumentáció Képviselő-testület elé történő terjesztése ellen kifogást nem emel.

A Kapuvár város és közigazgatási területére vonatkozó helyi építési szabályzat módosítását – mint rendelet-tervezetet - az előterjesztés 2. számú melléklete tartalmazza.

A településrendezési terv módosításával kapcsolatos teljes dokumentáció a Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési Osztályán megtekinthető.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem a Kapuvár város és közigazgatási területére vonatkozó településszerkezeti és szabályozási terv, valamint a helyi építési szabályzat módosításának megtárgyalását, továbbá a határozati javaslat és a helyi építési szabályzat (mint rendelet-tervezetet) elfogadását.

HATÁROZATI JAVASLAT

Kapuvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a győri TALENT-PLAN Tervező, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. által készített Kapuvár város és közigazgatási területére vonatkozó településszerkezeti terv és szabályozási terv módosítását jóváhagyja az alábbiak szerint:

- 1) *A 4342 hrsz-ú zöldterület **Gksz, gazdasági – kereskedelmi, szolgáltató -** területhasznosítási kategóriába kerül.*
- 2) *A 0621/2 hrsz-ú zöldterület **Kmgs, Különleges – skanzen, ill. Ev, véderdő** területhasznosítási kategóriába kerül.*
- 3) *A 115-116 hrsz-ú közlekedési útterület **Lke, kertvárosias lakóterület** területhasznosítási kategóriába kerül.*
- 4) *A 1321/5-/7 hrsz-ú (új megosztás szerint: 1321/5, /7, /9-/11 hrsz-ú) különleges terület – termál, üdülőkompexum **Vtüt, településközpont vegyes terület – termál, üdülőkompexum** területhasznosítási kategóriába kerül.*
- 5) *A Cseresznye sor északi oldalára tervezett **Különleges terület – hulladékudvar (Khu) áthelyezésre kerül** a Szabadság utca északi oldalára (1023-1024 hrsz.).*
- 6) *A 0176/53, 0178/10, 0180/5-/8, 0191/3, 0191/6-/11 hrsz-ú terület egy része, 0178/16, 0178/23, 0178/25, 0178/27, 0180/3-/4 hrsz-ú terület egésze **Kmg, Különleges – mezőgazdasági üzemi -** területhasznosítási kategóriába kerül.*
- 7) *A Soproni utca és Vargyas utca találkozásánál lévő közlekedési útterület egy része **Lke, kertvárosias lakóterület** területhasznosítási kategóriába kerül.*

Kapuvár, 2014. május 28.

Hámori György sk.
polgármester

Az előterjesztést készítette: *Vertetics István*
osztályvezető



GYŐR-MOSON-SOPRON MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HIVATAL
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉS

J-10140).17
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

Iktatószám: GYD-02-62-04/2014.

Ügyintéző: Kuslits Tibor
Telefon: (96) 517-004
E-mail: kuslits.tibor@gyorkozig.hu

Tárgy: Kapuvár TRT módosítás teljes
eljárás végső szakmai vélemény
Mellékletek:-

Hiv. szám: 05-525-37-2014.

Kapuvár Város
Polgármesteri Hivatal
Kapuvár,
Fő tér 1.
9330

Hámori György Polgármester Úr részére

Tisztelt Polgármester Úr,

a Talent-Plan Tervező, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. által, 13134 munkaszám alatt, 2014. áprilisában készített, „Kapuvár Rendezési terv módosítás” című dokumentációt áttanulmányoztam. A tervezetről az *épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban: Étv.) 8. § (2) bekezdése, továbbá a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 40. § alapján kialakított végső szakmai véleményem a következő:*

A tervmódosítás előző eljárási lépései során keletkezett előzmény iratokat áttekintve megállapítható, hogy a terv egyeztetése a fent hivatkozott jogszabályban foglaltaknak megfelelően történt, továbbá az érintett államigazgatási szervek véleményét a tervezés folyamán figyelembe vették. Az elkészült tervezet alapos, körültekintő és szakszerű munka, mely nagyon érzékenyen és pontosan reagál azon problémákra, melyek megoldására a tervekészítés kapcsán a tervezőket felkérték. Az is szerencsés, mi több, dicséretes, hogy – bár ezt semmiféle jogszabály nem írja elő – Polgármester Úr a Korm. rendelet 39. § szerinti egyeztető tárgyalást hívott össze annak érdekében, hogy az esetleg eltérő vélemények tisztázására lehetőséget nyújtson, alkalmat teremtsen. Az egyeztető tárgyalás lezajlott és eredményeként a még fennálló bizonytalanságokat is sikerült megnyugtatóan, egymás álláspontját pontosan megértve tisztázni.

Fentiek alapján

a tárgyi dokumentáció képviselőtestület elé terjesztése ellen kifogást nem emelek.

Felhívom Polgármester Úr figyelmét hogy:

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43.§-a az alábbiak szerint rendelkezik:

„(1) A településrendezési eszköz legkorábban:

a) (...)a településrendezési eszköz (2) bekezdés szerinti közlését követő 15. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 30. napon lép hatályba.

(2) A polgármester a településrendezési eszközt – az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt – a képviselő-testületi döntést követő 15 napon belül megküldi az állami főépítésznek és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek, vagy az elektronikus úton hitelesített dokumentumok elérését biztosítva 15 napon belül értesíti az állami főépítészt és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervet annak elérési lehetőségéről.

(3) Amennyiben az állami főépítész vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv jogszabályi ütközést észlel, haladéktalanul kezdeményezi a fővárosi és megyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – a településrendezési döntés jogszerűségével kapcsolatos törvényességi felülvizelési eljárás lefolytatását.

(4) A polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz Étv. 8. § (4) bekezdése szerinti nyilvánosságáról.”

Emlékeztetem, hogy záró véleményemet a döntésre jogosult testülettel ismertetni kell.

A dokumentációt részemre 1-1 papíralapú, illetve elektronikus adathordozón rögzített (PDF formátumú) példányban, a tervlapokon vonatkozó *rendelet, vagy határozat számát föltüntetve és azt a jegyző által hitelesítve* kérem megküldeni. Emlékeztetem arra is, hogy a jóváhagyott teljes tartalmú dokumentációt megőrzésre a Lechner Lajos Tudásközpont Területi, Építésügyi, Örökségvédelmi és Informatikai Nonprofit KFT. (1111 Budapest, Budafoki út 59. E/3. ép.) rendelkezésére kell bocsátani.

Győr, 2014. május 9.

Tisztelettel,



Kuslits Tibor
állami főépítész



**Kapuvár város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2014. (...). önkormányzati rendelete
a Kapuvár város helyi építési szabályzatáról szóló 41/2004. (XI.16.) önkormányzati rendelet
módosításáról**

Kapuvár Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőkről rendelkezik:

1. § A Kapuvár város helyi építési szabályzatáról szóló 41/2004. (XI.16.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 1. § (3) bekezdés az alábbi szövegrésszel egészül ki.

(3)”továbbá a 13134 munkaszámú, SZT-1 rajzszámú tervlappal együtt kell alkalmazni.”

2. § A R. 3.§-a az alábbi (5) bekezdéssel egészül ki:

(5) A terület-felhasználási egységek, övezetek határai az aktuális tulajdonviszonyok figyelembevételével változtathatóak, amennyiben a telekhatár-rendezés és telekegyesítés során létrejövő telkek az egyéb hatályos jogszabályoknak és jelen rendeletben foglaltaknak megfelelnek. Telekegyesítés után az érintett telkek közül nagyobb telekterülettel rendelkező egy övezetbe eső telkek vagy telkek övezeti besorolását kell érvényesíteni.

3. § A R. 4.§. (2) bekezdésben a „különleges terület” megjelölés alatti felsorolás az alábbiak szerint változik

- különleges terület:

- temetkezési célú,-**
- szennyvíztisztító terület,**
- meteorológiai szolgálat terület,**
- kertészet terület,**
- kórház terület,**
- bányák, anyaglelőhelyek területe,**
- üdülő gyógyfalu területe,**
- termál – gyógycentrum területe,**
- termál – üdülő komplexum területe,**
- szórakoztató park területe,**
- sportcsarnok területe,**
- lovarda területe**
- skanzen területe,**
- mezőgazdasági üzemi terület**
- hulladékudvar terület.**

4. § A R. 7.§. (6) bekezdés az alábbi szöveggel egészül ki:

Építési övezet jele	Lke O/30 7,5/400-16/50
Beépítési mód	Oldalhatáron álló
Beépítettség (%)	max. 30
Építménymagasság (m)	max. 7,5
Telekterület (m ²)	min. 400
Telekszélesség(m)	min. 16
Zöldfelület (%)	min. 50

5. § A R. 8.§. (3) bekezdése helyébe az alábbi szöveg lép:

Településközpont vegyes területen (Vt) telket alakítani, azt beépíteni az egyes építési övezetekre az alábbiakban megállapított beépítési jellemzőkkel lehet:

Építési övezet jele	Vt SZ/40 7,5/1000-20/40	Vt SZ/50 7,5/1000-20/30	Vt SZ/30 10,5/K-K/70	Vt SZ/40 10,5/800-20/30
Beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló	szabadonálló	szabadonálló
Beépítettség (%)	max. 40	max. 50	max. 30	max. 40
Építménymagasság (m)	max. 7,5	max. 7,5	max. 10,5	max. 10,5
Telekterület (m ²)	min. 1000	min. 1000	kialakult	min. 800
Telekszélesség(m)	min. 20	min. 20	kialakult	min. 20
Zöldfelület (%)	min. 40	min. 30	min. 30	min. 30
Építési övezet jele	Vt SZ/50 10,5/1000-20/30	Vt SZ/80 19,5/K-K/10	Vt O/40 7,5/ K-K /40	Vt O/40 10,5/ K-K /40
Beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló
Beépítettség (%)	max. 50	max. 80	max. 40	max. 40
Építménymagasság (m)	max. 10,5	max. 19,5	max. 7,5	max. 10,5
Telekterület (m ²)	min. 1000	kialakult	kialakult	kialakult
Telekszélesség(m)	min. 20	kialakult	kialakult	kialakult
Zöldfelület (%)	min. 30	min. 10	min. 40	min. 40
Építési övezet jele	Vt O/60 10,5/ K-K /20	Vt O/60 14,5/ K-K /20	Vt O-SZ/40 7,5/ 900-16 /40	Vt O-SZ/60 14,5/ K-K /20
Beépítési mód	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló	oldalhatáron állóan és szabadonállóan is beépíthető	oldalhatáron állóan és szabadonállóan is beépíthető
Beépítettség (%)	max. 60	max. 60	max. 40	max. 60
Építménymagasság (m)	max. 10,5	max. 14,5	max. 7,5	max. 14,5
Telekterület (m ²)	kialakult	kialakult	min. 900	kialakult
Telekszélesség(m)	kialakult	kialakult	min. 16	kialakult
Zöldfelület (%)	min. 20	min. 20	min. 40	min. 20
Építési övezet jele	Vt O /80 7,5/ K-K /10	Vt Z/50 10,5/400-12/30	Vt Z/50 10,5/500-12/30	
Beépítési mód	oldalhatáron állóan és szabadonállóan is beépíthető	zárt sorú	zárt sorú	
Beépítettség (%)	max. 80	max. 50	max. 50	
Építménymagasság (m)	max. 7,5	max. 10,5	max. 10,5	
Telekterület (m ²)	kialakult	min. 400	min. 500	
Telekszélesség(m)	kialakult	min. 12	min. 12	
Zöldfelület (%)	min. 10	min. 30	min. 30	

Építési övezet jele	Vtk** SZ/50	Vti O-SZ/40
Beépítési mód	7,5/700/30 szabadonálló	7,5/900-16/40 Oldalhatáron álló vagy szabadonálló
Beépítettség (%)	max. 50	max. 40
Építménymagasság (m)	max. 7,5	max. 7,5
Telekterület (m ²)	min. 700	min. 900
Telekszélesség(m)	kialakult	min.16.
Zöldfelület (%)	min. 30	min. 40

****** Kegyeleti szempontokat nem sértő építmények helyezhetők el:-virág és kertészeti cikk, kegyárú, kegyszer, egyházi cikk, temetkezési kellékek, egyéb temető kiszolgáló egységek: halotthűtő, előkészítő egységek, irodák stb. valamint ezzel kapcsolatos tevékenységek végezhetőek. Vendéglátó egység elhelyezése Vtk. megjelölésű területen nem engedélyezhető.

Vti területen oktatási - nevelési célú épületek helyezhetőek el.

Vtüt* SZ/80
18,5/3000-40/10
szabadonálló
max. 80
max. 18,5
min. 3000
min. 40
min. 10

***** Vtüt területén a gyógycentrum, gyógyszállók, medencék, szabadidő, termál, apartmanok, a gyógyítás, kikapcsolódás, rekreáció, wellness, konferenciaközpont, üdülőtábor és kemping építményei is elhelyezhetőek

Építési övezet jele	Vtüt* SZ/60	Vtüt SZ/60
Beépítési mód	18,5/3000-40/25	12,5/2000-40/25
Beépítettség (%)	Szabadonálló	Szabadonálló
Építménymagasság (m)	max. 60	max. 60
Telekterület (m ²)	max. 18,5	max. 12,5
Telekszélesség(m)	min. 3000	min. 2000
Zöldfelület (%)	min. 40	min. 40
	min. 25	min. 25

***Vtüt területén a gyógycentrum, gyógyszállók, medencék, szabadidő, termál, apartmanok, a gyógyítás, kikapcsolódás, rekreáció, wellness, konferenciaközpont, üdülőtábor és kemping építményei is elhelyezhetőek.**

Öntésmajor területén:

Építési övezet jele	Vt O-SZ/40	Vt O/40	Vt SZ/40
	6,5/ K-K /40	6,5/ K-K /40	6,5/ K-K /40
Beépítési mód	oldalhatáron állóan és szabadonállóan is beépíthető	oldalhatáron álló	szabadonálló
Beépítettség (%)	max. 40	max. 40	max. 40
Építménymagasság (m)	max. 6,5	max. 6,5	max. 6,5
Telekterület (m ²)	kialakult	kialakult	kialakult
Telekszélesség(m)	kialakult	kialakult	kialakult
Zöldfelület (%)	min. 40	min. 40	min. 40

6. § Az R. 11.§. (1) bekezdésében a „A különleges terület sajátos használata szerint lehet:” szöveg alatti felsorolás az alábbiak szerint változik:

(1) A különleges terület sajátos használata szerint lehet:

- a/ temető, illetve kegyeleti rendeltetésű terület (Kt)
- b/ meteorológiai állomás területe (Km)
- c/ kertészet terület (Kk)
- d/ rekultiválandó, hulladékudvarok területei (K)
- e/ kórház, egészségügyi központ területe (Kh)
- f/ bányák, anyaglelőhelyek területei (Kb)
- g/ szennyvíztisztító területe (Ksz)
- h/ Üdülő, gyógyfalu területe (Kgyf)
- i/ Termál, gyógycentrum (Kgyc)
- j/ Termál, üdülőkomplexum (Küt)
- k/ szórakoztató parkok területei (Kszo)
- l/ sportpálya, sportcsarnok területe (Ksp)
- m/ lovarda területe (KmgI)
- n/ skanzen területe (KmgS)
- o/ mezőgazdasági üzemi terület (Kmg)
- p/ hulladékudvar terület (Khu)

7. § A R. 11.§.- a az alábbi (19) és (20) bekezdéssel egészül ki:

(19) A skanzen területen (KmgS) a kikapcsolódás, szabadidő és elsősorban állattartás, sajtóműhely és skanzen építményei az alábbi táblázatban felsorolt beépítési jellemzőkkel helyezhetők el:

	KmgS SZ/40
Építési övezet jele	8,0/2000-30/40
Beépítési mód	szabadonálló
Beépítettség (%)	max. 40
Építménymagasság (m)	max. 8,0 min. 2000
Telekterület (m ²)	min. 30
Telekszélesség(m)	min. 40
Zöldfelület (%)	

(20) A mezőgazdasági üzemi területen (Kmg) elsősorban a környezetükre jelentős mértékben nem zavaró mezőgazdasági nagyüzemi és feldolgozás ipari építményeinek elhelyezésére szolgál. Az előkert kialakultként, az oldalkert min. az építménymagasság felében (9,0m/2=4,5 m), a hátsókeret min. 6 m-ben kerül meghatározásra. A mezőgazdasági üzemi terület építési telkei az alábbi táblázat szerinti beépítési jellemzőkkel építhető be:

	Kmg O/40	Kmg O/40
Építési övezet jele	9,0/5000-40/40	9,0/1000-20/40
Beépítési mód	Oldalhatáron álló	Oldalhatáron álló
Beépítettség (%)	max. 40	max. 40
Építménymagasság (m)	max. 9,0 min. 5000	max. 9,0 min. 1000
Telekterület (m ²)	min. 40	min. 20
Telekszélesség(m)	min. 40	min. 40
Zöldfelület (%)		

8. § A R. 12. § (4) bekezdése kiegészül az alábbi D/ ponttal:

„D/ Ha a telkek jelenlegi zöldfelületi mutatója nem éri el az övezetben előírt értéket, abban az esetben a kialakult állapot zöldfelületi mutatója nem csökkenhet, de annak megtartásával (például beton térburkolat bontásával) engedélyezhető új beépítés.”

9. § A R. 26.§. (2) bekezdésben az „Építési tilalom alá – egyéb szempontok miatt – eső területek:” megjelölés alatti szöveg első bekezdése az alábbiak szerint változik:

- Az Égés utcai 130/32 és az Alsómező utcában az 1866 hrsz-ú területek, későbbi utca nyitások lehetősége érdekében.

10. §. Záró rendelkezések:

- (1) A rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.
- (2) A rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Kapuvár, 2014. május 20.

Hámori György
polgármester

Borsodi Tamás
címetes főjegyző

KIHIRDETÉSI ZÁRADÉK

A rendelet kihirdetése a mai napon megtörtént.

Kapuvár, 2014....

Borsodi Tamás
címetes főjegyző

A helyi építési szabályzat módosításáról szóló rendelet-tervezet általános indoklása:

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdése ad felhatalmazást arra az önkormányzat képviselő-testülete számára, hogy az építés helyi rendjének biztosítása érdekében az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket helyi építési szabályzatban, önkormányzati rendelet formájában megállapítsa.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja szerint a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladat különösen a településfejlesztés, településrendezés.

A rendelet-tervezet részletes indoklása:

Az 1. §-hoz

A rendelet-tervezet 1.§-a lehivatkozva a módosításokat rajzos formában bemutató szabályozási terv módosítás munka- és rajkszámát.

A 2. §-hoz

A tervezett szabályozással a rendezési terv módosításának szüksége elkerülhető lenne abban az esetben, ha olyan telekegyesítésről, telekhatár-rendezésről van szó, amikor a telekrészek eltérő övezeti besorolásúak. Ez nem lenne ellentétes a hatályos jogszabályokkal, hiszen a helyi építési szabályzatban konkrétan megjelölésre kerülne, hogy milyen övezeti besorolást kell érvényesíteni a telekegyesítés után.

A 3. §-hoz

A meglévő különleges terület-besorolások nem tükrözik a tervezett funkciókat, ezért kell új besorolásokat bevezetni;

- Öntésmajor településrész: 0621/2 hrsz-ú zöldterület: A tárgyi ingatlan tulajdonosa kereste meg az önkormányzatot, hogy változtasson a zöldterület besoroláson oly módon, hogy lehetőség legyen állattartásra, sajtműhely és skanzen létesítésére. Erre egy új különleges terület besorolás lenne a megoldás; skanzen terület (Kmg).
- Kapuvár belterületével északon határos mezőgazdasági jellegű gazdasági terület, „India” (Gm): A hatályos OTÉK-ban már nem szerepel a Gm területfelhasználás, az állattartással kapcsolatos területhasználatot különleges terület – mezőgazdasági üzemi területbe (Kmg) kell sorolni.
- Ez idáig nem volt külön nevesítve a hulladékudvar területe, most ez pótlásra kerül.

A 4. §-hoz

Nyárfá utca és Vargyas utca által határolt tömb; 506/1, 506/2, 507-514, 516/2 hrsz-ú kertvárosias lakóterület (Lke): Az 506/1 hrsz-ú telek tulajdonosa kereste meg az önkormányzatot, hogy szeretne kisebb, 400 m²-es telket kialakítani, ehhez módosítani kell az övezeti jelet: a jelenlegi 600 m²-es minimális teleknagyságot kell lecsökkenteni 400 m²-re. Emiatt a HÉSZ-be és a szabályozási tervbe belekerül egy újabb övezeti jel.

Napjainkban az ingatlan piacon alacsony vásárlói kedv figyelhető meg. A családi házas építkezésre alkalmas nagyobb telkek ritkán cserélnek gazdát, mivel azokat a tulajdonosok csak áron alul tudnák értékesíteni, azonban megfigyelhető a kisebb telkek iránti kereslet növekedése. Mivel a szóban forgó ingatlan a városközpont közel helyezkedik el, kedvező fekvésűnek mondható, ami nyilván a kisebb telekmérettel együtt már megkönnyítené az értékesítést is.

Az 5. §-hoz

Strand területe: A strand bejárati főépületének bővítése miatt módosítani kell a 1321/5-/7 hrsz-ú különleges terület – termál, üdülőkompexum (Küt) területfelhasználást településközpont vegyes terület – termál, üdülőkompexum (Vtüt) területfelhasználásra és az építési hely határát. Befektetői kérésre kedvezőbb paraméterek kerültek az övezeti jelbe, illetve kérték, hogy üdülőtábor és kemping építményei is elhelyezhetők legyenek Vtüt övezetben.

A 6. §-hoz

Lásd: A 3. §-hoz írt indoklást.

A 7. §-hoz

Itt került részletezésre a skanzen (Kmg) és mezőgazdasági üzemi terület (Kmg) szabályozása.

A 8. §-hoz

Az alapfokú intézmény területe: 402, 403/1-/2 hrsz-ú központi vegyes terület (Vk): Az intézményt bővíteni szeretnék, a szabályozási terv szerint az épület 447,4 m²-rel bővíthető. Ekkor 60 % lesz a beépítettség. A jelenlegi 3,5 %-os zöldfelületi arányt nem tudják növelni, az előírt 30% elérése pedig nem lehetséges. Meg kell tartani a burkolt sportpályát, biztosítani kell kiszolgáló utat a konyhához és az iskolaépület udvari bejárataihoz, valamint parkolóhelyek is vannak az udvarban.

Ezen problémára a HÉSZ adhat megoldást, amely későbbi, más hasonló helyzetbe kerülő épületeknek, területeknek is segítséget jelenthet.

A 9. §-hoz

A HÉSZ-ben építési tilalom áll a 116 hrsz-ú ingatlan, most ez kerül kivételre.

Égés utca, 115-116 hrsz-ú közlekedési útterület (KÖu): A tárgyi ingatlanok tulajdonosa kereste meg az önkormányzatot, hogy az építési tilalmat vegye le a területről, mert építési telekre van szüksége. A közlekedési útterület kivehető az Égés utca és a vele párhuzamosan futó tervezett utca között, így a 115, 116 hrsz-ú területek kertvárosias lakóterületbe (Lke) kerülnek. A tervezett útterület kivétele nincs nagy hatással a település úthálózatára, nem is cél, hogy minden egyes keresztutcában végig lehessen hajtani a településen K-Ny-i irányban, nem kell túlzottan sok gyűjtőút. A tömbtől délre fekvő Nadasdy utca és a tömbtől északra fekvő tervezett utca fogja a gyűjtőút szerepét betölteni.

TÁJÉKOZTATÓ AZ ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT EREDMÉNYÉRŐL

Rendelet tervezet címe:	Kapuvár város és közigazgatási területére vonatkozó településszerkezeti és szabályozási tervének módosítása
Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen	
Társadalmi, gazdasági hatás:	A rendelet megalkotásával a településen az építés helyi rendjének biztosítása, annak szabályozására van lehetőség
Költségvetési hatás:	nincs
Környezeti, egészségügyi következmények:	nincs
Adminisztratív terheket befolyásoló hatás:	nincs
Egyéb hatás:	nincs
A rendelet megalkotásának szükségessége:	Az emberi egészség és az épített környezet természeti, táji, épített értékeinek védelme érdekében szükséges szabályozni, amelyekről egyéb ágazati jogszabályok nem rendelkeznek.
A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények:	A rendelet hiánya kihat a település fejlődésére, építkezések, befektetések ezáltal elmaradnak.
A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:	
Személyi:	Rendelkezésre áll.
Szervezeti:	Adott.
Tárgyi:	Adott.
Pénzügyi:	A rendelet előírásainak betartatása pénzügyi terhet nem okoz.