



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.) ÖKT., valamint a 308/2008.(XII.15.) határozatokkal módosította. A szabályozási tervét és helyi építési szabályzatát a 41/2004./XI.16./ rendelettel hagyta jóvá és a 32/2007.(XII.18.) valamint a 30/2008.(XII.16.) rendeletekkel módosította.

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

Kapuvár Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 163/2009.(VI.29.) ÖKT. határozatával egyetértett Kapuvár város településrendezési tervének módosítására tett javaslatokkal.

Továbbá a 17/2009.(IX.2.) rendeletében változtatási tilalom elrendeléséről döntött a Kapuvár, Iskola u. 27. szám alatti (hrsz.: 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:

1) A temető és környezetének rendezése:

A tervezett szolgáltatások (virágüzlet, irodák stb) megvalósíthatósága érdekében a Képviselő-testület döntése alapján az 1381/1,2, 3 hrsz-ú területek a temető beépíthető részévé válnak.

A beépítésre szánt Különleges temető területen (Kt) a szabályozási terv szerinti övezeti jel:

Kt	SZ		40
	7,5	900	30

A terület szabályozása során az Osló út (közterületi út) bevezető szakaszának minimális szabályozási szélessége 16 m.

A korábbi rendezési terv szerinti elképzelés, mely szerint a meglévő 1379/2 hrsz-ú épületben működő kis üzletek tulajdonosai megvesznek egy kis darab földterületet, és az önálló helyrajzszámú telken kis szolgáltató egységek jönnek létre, a fentiek miatt nem valósulnak meg. A jelenleg tervezett temető rendezési koncepció szerint az 1379/1,2 hrsz-ú területek 26 m-es sávban a meglévő temető részévé válnak, mint a tervezett urnakert területe, besorolásuk különleges temető terület (Kt) lesz, megegyezően a jelenlegi temető szabályozással. Az urnás temetkezési mód egyre gyakoribb temetkezési forma, melyet jelenleg nem tud kielégíteni elegendő számban a temető.

A módosítással párhuzamosan a korábbi övezeti jel a területen megszűnik.

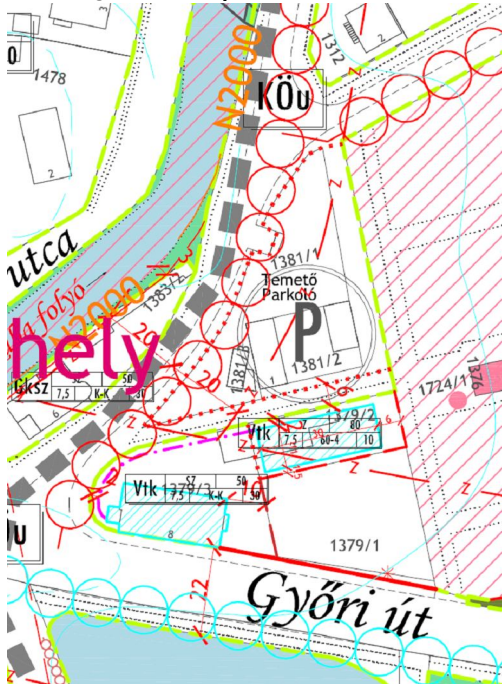
Vtk	Z		80
	7,5	60-4	10

A „maradék” terület egységes szabályozással a Vtk övezet része marad a korábban elhatározott építési jellemzőkkel:

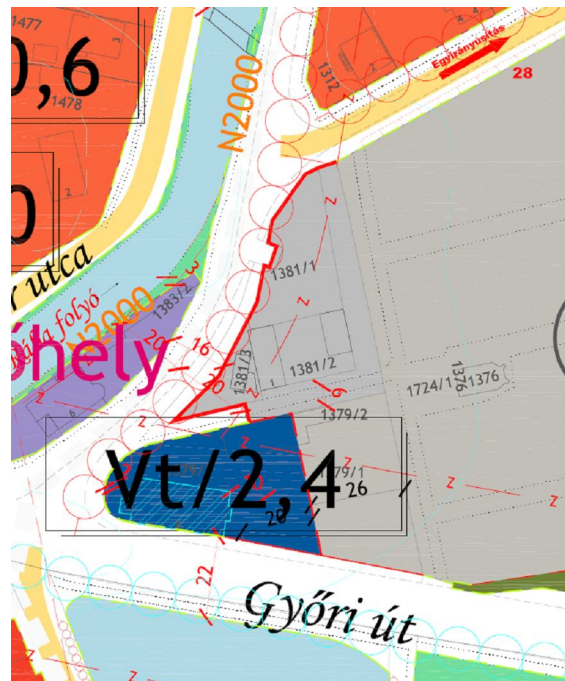
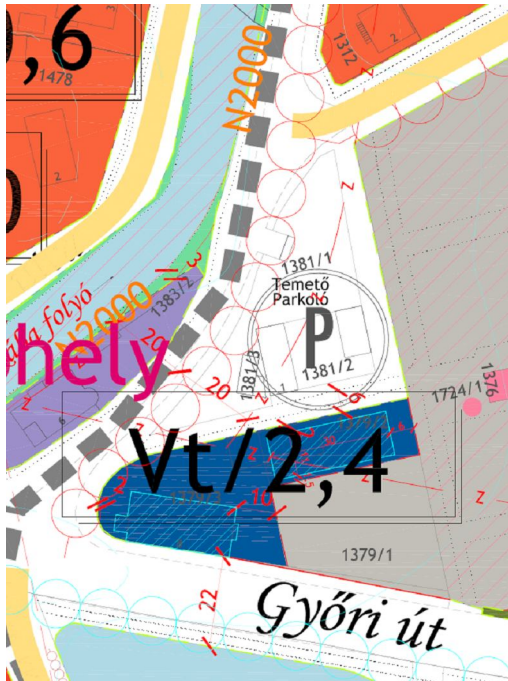
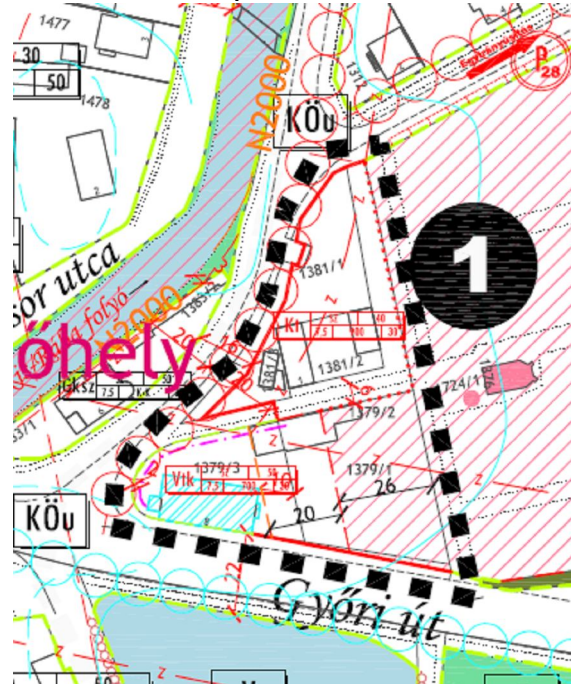
A besorolás módosulása:

Vtk	SZ	50
	7-5	K-K
Vtk	SZ	50
	7,5	700

Jelenlegi tervi állapot:

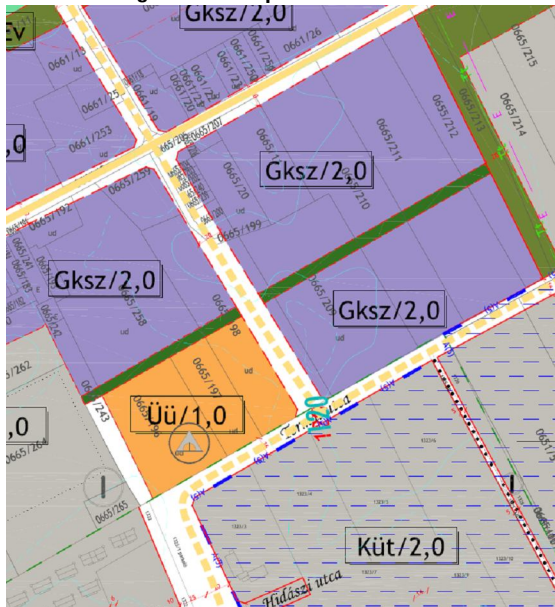


Tervezett állapot:



A területen történő módosítások miatt az 1381/1 hrsz-ú közterületi parkolóhelyek megszűnnek. A területfelhasználásra vonatkozóan a területen az OTÉK szerint előírt parkolóhelyek száma 74 db, melyet két helyszínen biztosít a város a 7/2003.(II.25.) ÖKT. rendelete „Kapuvár Város területén a gépjárműtároló és várakozóhelyek létesítéséről” alapján.

Jelenlegi tervi állapot:



Tervezett állapot:



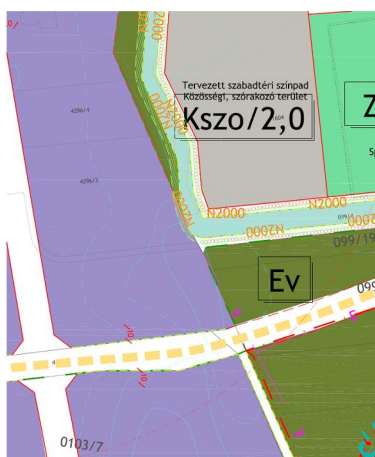
3) Lovarda terület szabályozása:

A 4296/3 hrsz-ú telek tulajdonosa kereste meg az önkormányzatot, hogy a területén lovardát és ehhez kapcsolódó kiszolgáló, szálláshelyszolgáltató épületeket kíván elhelyezni. A Képviselő-testület támogatta a rendezési terv módosítását, mely lehetővé teszi a kért hasznosítást. Ezért a tervet kereskedelmi gazdasági terület besorolás helyett különleges mezőgazdasági üzemi területté és azon belül indexálva lovarda területté minősíti.

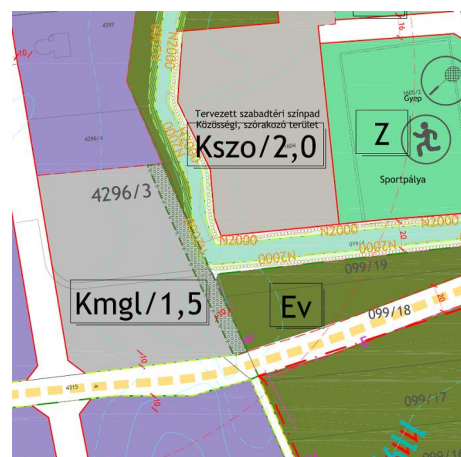
Gksz	SZ	40
	10,5	2000-30

Kmgf	SZ	40
	10,5	2000-30

Jelenlegi tervi állapot:



Tervezett állapot:



A tervezés során a lovarda és a Várház-ér között az eltérő területfelhasználásból eredő konfliktus csökkentés érdekében a 4296/3 hrsz-ú területen telken belüli kötelező fásítást tartalmaz a terv, az Étv 29.§. c pontja szerint, mint településrendezési kötelezés. További egyeci szabályozása a területnek a maximális nagyállatszám megkötése, melyet 15 db-ban maximalizál a terv.

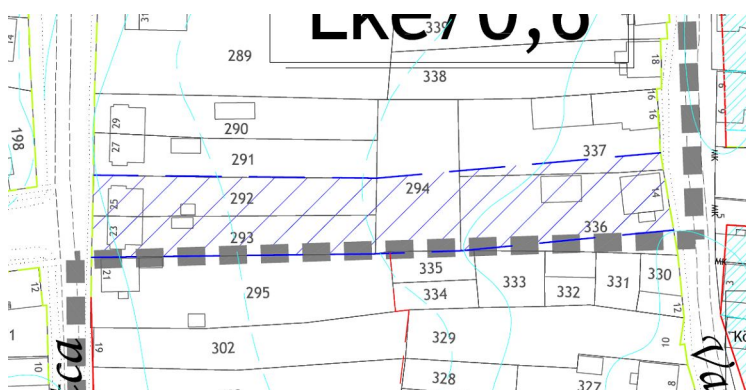
2. Szabályozási tervi módosítások:

4) Eszterházi Pál sétány és Nádasy utca összekötés szabályozási vonal korrekciója:

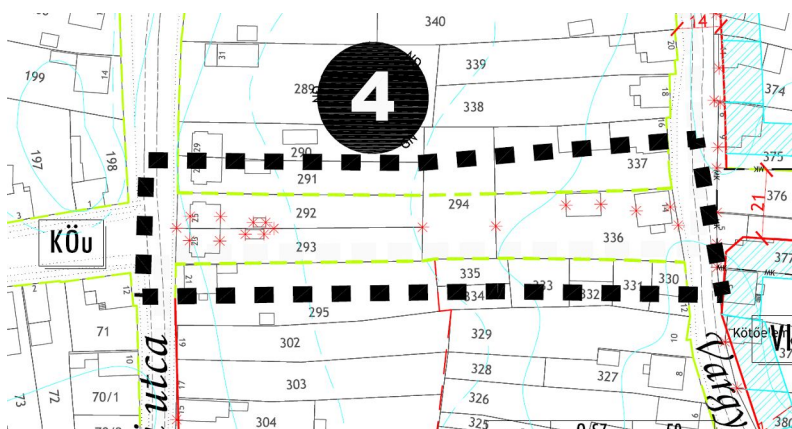
Az Eszterházi Pál utca és Nádasy utca összekötésének lehetőségét az önkormányzat mindenképpen meg kívánja tartani. A terv jelenleg a 337 és 336 hrsz-ú telkek igénybevételével szabályozza ki a szükséges közterületet.

A könnyebb megvalósíthatóság érdekében egyetlen telek igénybevételét szeretné elérni az önkormányzat, ezért a szabályozási vonal a meglévő telekhatárra kerül és csak a 336 hrsz-ú telket veszi igénybe.

Jelenlegi tervi állapot:



Tervezett állapot:



5) Petőfi-Patak-Hunyadi utcai lakótömb szabályozás módosítása:

A korábban megindult telekaprozódási folyamatnak a folytatása, a lakossági kérésen alapuló építési övezeti jelben a legkisebb teleknagysága vonatkozó csökkentési igény. A szabályozási terv módosítása a ma általánosságban is tapasztalható lakóterületeken megfigyelhető változásokat követi. Jellemző a laterületek besűrűsödése, a meglévő lakótelkek felosztása gazdasági szempontból jóval kedvezőbb (meglévő út, közműhálózat stb) megoldást jelent az építési szándékkal bírók számára.

A területen tervezett -kialakítható legkisebb teleknagyság (450 m²) mellett az építménymagasság (7,5 m) korrekciója is javasolt 4,5 m-re, hogy a beépíthetőség megmaradjon.

Lke	0	30	
	7,5	700-16	50

Lke	0	30	
	4,5	450-16	50

Jelenlegi tervi állapot:



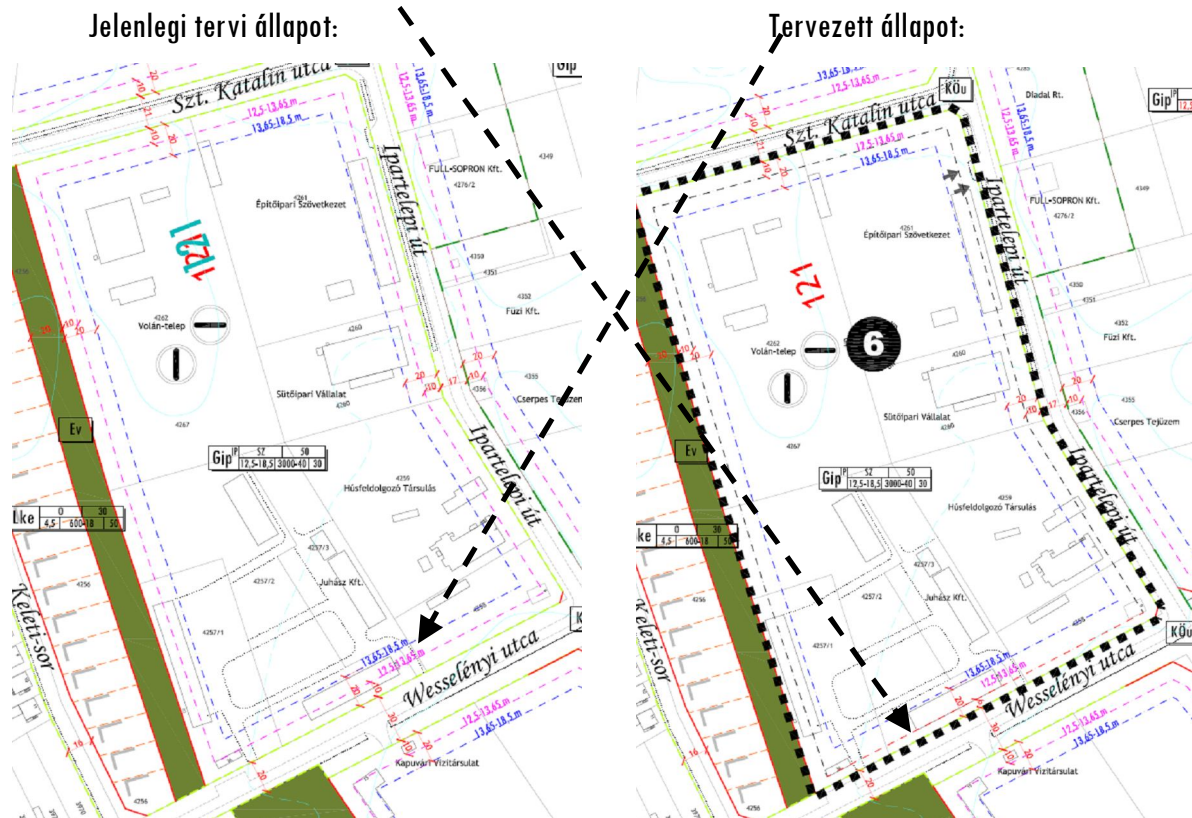
Tervezett állapot:



6) Wesselényi út mentén az építési vonal korrekciója:

Az önkormányzatot a Wesselényi út menti telek tulajdonosa kereste meg, hogy a tervezett építményét nem a jelenleg szabályozott 10 m-re, hanem a meglévő épületek vonalában, azaz 6 m-re kívánja telepíteni.

Ezt a kérést az önkormányzat támogatta.



7) 3429 hrsz-ú lakótelek szabályozás módosítása:

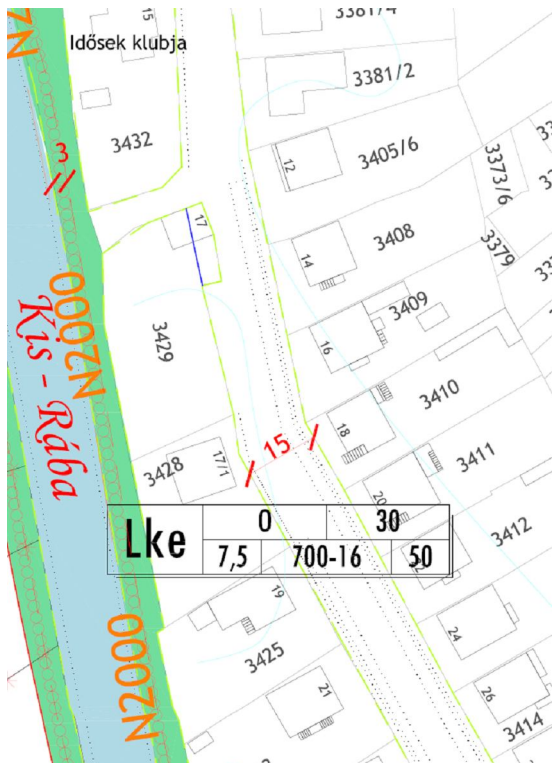
A 3429 hrsz-ú telken érintett tulajdonosok örökösödési kérdésének rendezhetősége érdekében szükséges a telek megoszthatósága. Ezért minimális teleknagyság és építménymagasság kerül csökkentésre a telekre vonatkozó új övezet kijelöléssel.

A módosítás során továbbra is megtartásra kerül a telek közterületbe nyúlásának korrekciója.

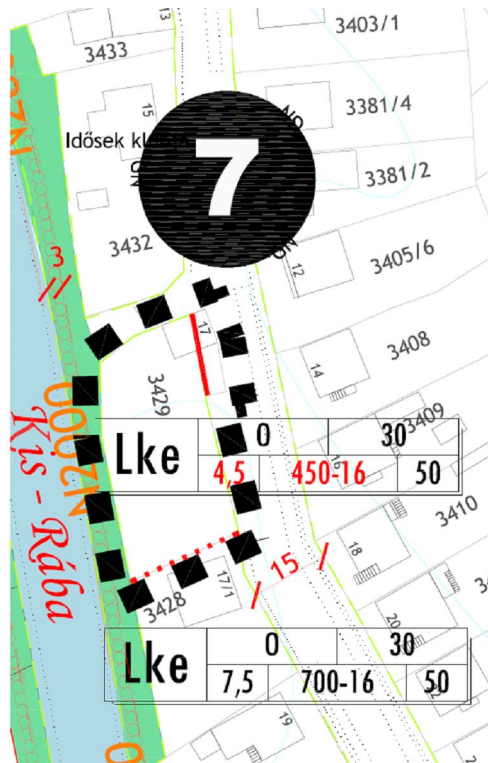
Lke	0	30	
	7,5	700-16	50

Lke	0	30	
	4,5	450-16	50

Jelenlegi tervi állapot:



Tervezett állapot:



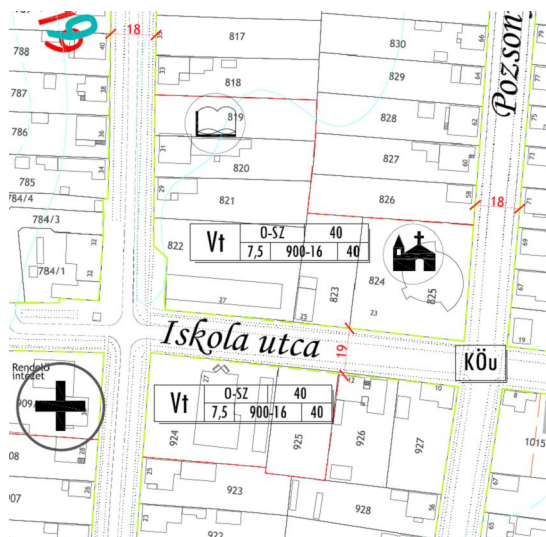
8) 821/2 hrsz. változtatási tilalom bejegyzése:

A 821/2 hrsz-ú telken korábban oktatási célú épület hasznításának kapcsán az önkormányzat kiemelkedően fontosnak tartja, hogy a Házhely városrész továbbra is oktatási-nevelési célra tudja használni az épületet, ezért 17/2009.(IX.2) rendeletében változtatási tilalmat rendelt el a területre. A rendezési terv módosítás során a változtatási tilalom jelölése mellett, egyedi övezeti jelet is kap a terület, hogy az intézményi funkció megjelenjen az építési követelményekben is.

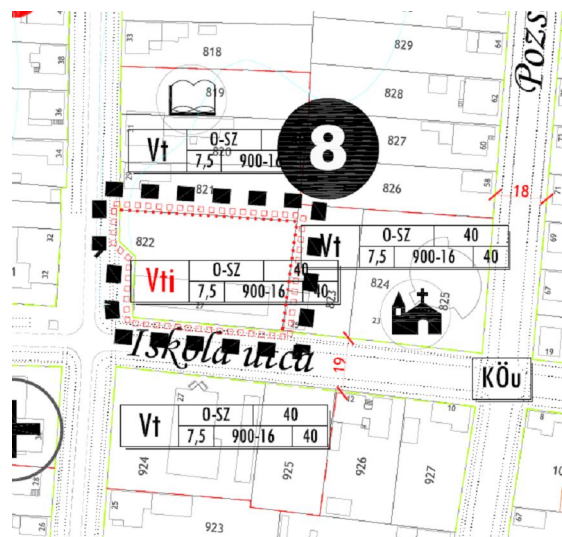
Vt	0-SZ	40
	7,5	900-16
		40

Vti	0-SZ	40
	7,5	900-16
		40

Jelenlegi tervi állapot:



Tervezett állapot:



Tisztelt Képviselő-testület !

Kapuvár Város Önkormányzata 2009. július 14. 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 módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § (2) bekezdés b) pontja alapján az előkészítésben bevontuk az államigazgatási szerveket, az érintett települési önkormányzatokat, valamint a közmű üzemeltetőket. Az államigazgatási eljárásban résztvevők a megkeresés kézhezvételétől számított 30 napon belül írásban tehettek állásfoglalást.

A Polgármesteri Hivatal a terveket 22 államigazgatási szervnek, 6 közmű üzemeltetőnek, és 11 települési önkormányzatnak, - azaz 39 résztvevő számára - 2009. augusztus 14. napján megküldte, amelyre 2009. október 15. napjáig 20 államigazgatási szerv, 5 közmű üzemeltető és 8 települési önkormányzat, – azaz 33 résztvevő - küldte meg írásos nyilatkozatát.

A módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § (3) bekezdése alapján a terveket a jóváhagyás előtt az államigazgatási szervekkel, az érintett települési önkormányzatokkal, valamint a közmű üzemeltetőkkal véleményeztetni kell, írásos véleményt 45 napon belül adhatnak.

A Polgármesteri Hivatal a véleményeztetési anyagot az eljárásban résztvevőknek 2009. november 6. napján 8 államigazgatási szervnek, 2 közmű üzemeltetőnek és 2 települési önkormányzatnak,- azaz 12 résztvevő számára - megküldte, amelyre 2010. január 15. napjáig 8 államigazgatási szerv, 1 közmű üzemeltető és 2 települési önkormányzat, - azaz 11 résztvevő - küldte meg írásos nyilatkozatát.

Az államigazgatási eljárásban résztvevők közül észrevételt a véleményezési szakaszban a településrendezési tervvel kapcsolatban az alábbiak tettek:

- Kulturális Örökségvédelmi Hivatal
- Nyugat-dunántúli Regionális Államigazgatási Hivatal Állami Főépítész

Az 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § (4) bekezdése alapján az eltérő vélemények tisztázása érdekében egyeztető tárgyalást kell tartani.

Az egyeztető tárgyalás megtartására 2010. március 2. napján került sor a Polgármesteri Hivatal kistermében.

Kapuvár Város Önkormányzata a módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § (6) bekezdése alapján a véleményezési eljárás befejezése után 2010. január 27. és 2010. február 26. közötti időszakban közszemlére tette tárgyi szabályozást és terveket a Polgármesteri Hivatal aula hirdető tábláján.

A közszemlééről szóló hirdetés a Rábaközi Szuperinfó 2010. február 5-i számában jelent meg. A településszerkezeti és szabályozási tervvel kapcsolatban fent jelzett időpontban sem szóban, sem írásban megkeresés, észrevétel nem érkezett.

A módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § (6) bekezdés b) pontja alapján a szabályozással és a tervvel kapcsolatban a Nyugat-dunántúli Regionális Államigazgatási Hivatal Állami Főépítésének záró szakmai véleménye a Képviselő-testületi ülésen ismertetésre kerül.

A Kapuvár város és közigazgatási területére vonatkozó helyi építési szabályzat módosítását – mint rendelet-tervezetet - az előterjesztés 1. 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.

Kapuvár, 2010. március 5.

Hámori György sk.
polgármester

Az előterjesztést készítette: Vertetics István
osztályvezető

**Kapuvár város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2010. () rendelete
a helyi építési szabályzatról
szóló 41/2004. (XI.16.) rendelet módosításáról**

Kapuvár város Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi építési szabályzatról szóló 41/2004. (XI.16.) rendelet (továbbiakban: R.) módosításáról a következőrendeletet alkotja.

1. § Az R. 1.§. (3) bekezdése az alábbiak szerint változik:

„(3) Jelen rendeletet 1: 2000 , továbbá a 09031 munkaszámú: SZT - 1 Temető tömb módosítása (M 1:2 000), SZT - 2 Termál utca-gazdasági terület módosítása (M = 1: 2 000), SZT - 3 Lovarda terület szabályozása (M = 1: 2 000), SZT - 4 Eszterházi Pál utca és Nádasdy utca összekötés szabályozási vonal korrekció (M = 1: 2 000), SZT - 5 Petőfi-Patak-Hunyadi utcai tömb szabályozás módosítása (M = 1: 2 000), SZT - 6 Wesselényi utcai tömb építési vonal módosítása (M = 1: 2 000), SZT - 7 Zöldfasor 3429 hrsz. övezeti jel módosítása (M = 1: 2 000), SZT - 8 821/2 hrsz. változtatási tilalom bejegyzése (M = 1: 2 000) tervlapokkal együtt kell alkalmazni.

2. § Az R. 4.§. (2) bekezdése az alábbiakkal bővül:

**- 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.**

3. § Az R. 8.§. (3) bekezdése az alábbiak övezeti jellel bővül:

Építési övezet jele	Vtk* Z/80 7,5/60-4/10	Vtk* SZ/50 7,5/K-K/30	Vtk* SZ/50 7,5/700/30	Vti O-SZ/40 7,5/900-16/40
Beépítési mód	zártkörű	szabadonálló	szabadonálló	Oldalhatáron álló vagy szabadonálló
Beépítettség (%)	max. 80	max. 50	max. 50	max. 40
Építménymagasság (m)	max. 7,5	max. 7,5	max. 7,5	max. 7,5
Telekterület (m ²)	min. 60	kialakult	min. 700	min. 900
Telekszélesség(m)	min. 4	kialakult	kialakult	min.16.
Zöldfelület (%)	min. 10	min. 30	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: halotthúzó, előkészítő egységek, stb. valamint ezzel kapcsolatos tevékenységek végezhetőek. Vendéglátó egység elhelyezése Vtk. megjelölésű területen nem engedélyezhető.

Vti területen oktatási - nevelési célú épületek helyezhetők el.

4. § Az R. 11.§. (1) bekezdése az alábbiak övezeti jellel bővül:

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 (**Kmgl**).

Az **R. 11.§. (17) és (18) bekezdéssel bővül:**

(17) A lovarda (**Kmgl**) a kikapcsolódás, szabadidő és elsősorban lovas sporttevékenység építményei az alábbi táblázatban felsorolt beépítési jellemzőkkel lehetséges:

Építési övezet jele	Kmgl SZ/40
Beépítési mód	szabadonálló
Beépítettség (%)	max. 40
Építménymagasság (m)	max. 10,5
Telekterület (m ²)	min. 2000
Telekszélesség(m)	min. 30
Zöldfelület (%)	min. 40

(18) A lovarda területén belül ingatlanonként legfeljebb 15 db haszonállat tartható.

5. §. Záró rendelkezések:

- (1) Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.
- (2) Jelen rendelet rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

Hámori György
polgármester

Borsodi Tamás
címetes főjegyző