

15/2024.

## KIVONAT

Kapuvár Városi Önkormányzat Képviselő-testületének  
2024. november 28-i nyílt ülése jegyzőkönyvéből

### 7.NAPIRENDI PONT:

### **Javaslat Kapuvár város közigazgatási területére vonatkozó településrendezési tervmódosítás indítására (munkaszám: 24034)**

Kapuvár Városi Önkormányzat Képviselő-testülete 9 igen szavazattal egyhangúlag az alábbi határozatot hozta:

#### **221/2024. (XI.28.) ÖKT. határozat:**

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 59. § (2) bekezdése alapján a Kapuvár Városi Önkormányzat Képviselő-testülete Kapuvár város településrendezési tervének módosítását határozta el (munkaszám: 24034) az alábbi területeken és az alábbi célokból:

A módosítással érintett terület:

1. Kapuvár, Bartók Béla utca – Lukácsi Lajos utca – Keleti-sor – Szent Katalin utca által határolt kertvárosias lakóterület (Lke).
2. Kapuvár-Petőfi major, Szent István király utca (85. sz. főút) – Vámház-ér – Hunyadi János utca meghosszabbítása – Petőfi-major által határolt telektömbön belül elhelyezkedő különleges lovarda terület (Kmgf).
3. Kapuvár (keleti városrész), Fürdő utca – Ifjúság útja meghosszabbítása – Kapuvár 1328. hrsz-ú út – Veszkényi utca által határolt telektömb.
4. Kapuvár (Belváros és Házhely közötti északi városrész), Damjanich utca (8529. sz. út) – Cseresznye-sor – Víztorony utca – Margit-híd utca által határolt telektömbön belül elhelyezkedő kertvárosias lakóterület (Lke).
5. Kapuvár (Belváros és Garta közötti déli városrész), Kossuth Lajos utca (8611. sz. út) – Vörösmarty utca – Erzsébet királyné utca által határolt kisvárosias lakóterület (Lk).
6. Kapuvár (nyugati városrész), 44. hrsz-ú közterület (Nyikos köz) – Kapuvár 31. hrsz-ú árok - Szent István király utca (85. sz. főút) – Soproni utca – Nádasdy utca által határolt kertvárosias lakóterületek (Lke).
7. Kapuvár, Mátyás király utca - Csokonai utca – Pozsonyi utca – Iskola utca által határolt telektömbön belüli kertvárosias lakóterület (Lke).
8. A város beépítésre szánt területei (csak HÉSZ módosítások).

A módosítások oka, célja:

1. A telektömbre vonatkozóan a min. telekméret lecsökkentésre kerül 700 m<sup>2</sup>-ről 450 m<sup>2</sup>-re.
2. A különleges lovarda terület (KmgI) átminősül kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területté (Gksz), az egyéb övezeti jelben lévő paraméterek nem változnak.
3. A Veszvényi utca és Fürdő utca sarkán lévő üdülőházas üdülőterület (Üü) megszűnik, és a terület megkapja a szomszédos különleges beépítésre szánt termál, üdülőkomplexum övezet paramétereit (Küt), csillag nélkül.
4. A Margit-híd utcánál lévő Kapuvár 1569. és 1570. hrsz-ú földrészleteket érintően egy új telekosztást szeretnének létrehozni; a Margit-híd utca szabályozási szélessége kibővül egészen a Damjanich utcai csomópontig (16 m-es szélességben).
5. Az Erzsébet királyné utca szabályozási szélessége kibővül ott, ahol az derékszögben elkanyarodik, ezen a ponton a szabályozási terv tartalmaz egy tervezett gyalogutat is, ez törlésre kerül. Ez azt jelenti, hogyha a Kossuth Lajos utcáról az Erzsébet királyné utcának az említett pontjába szeretnénk eljutni, akkor ehhez plusz 200 m-t kell megtenni, amely még elfogadható kerülő gyalogos-kerékpáros szempontból. A gyalogút kiszabályozása helyett övezethatár kerül a két eltérő Lk övezet közé úgy, hogy a Kapuvár 3529/2. hrsz-ú ingatlan az oldalhatáron álló beépítési módú Lk övezetbe fog tartozni.
6. A 44. hrsz-ú közterület (Nyikos köz) nyomvonalvezetése kissé elforgatásra kerül a Kapuvár 47/1 hrsz-ú telek irányába, ezzel a helyi védett kápolna nem fog a szabályozási szélesség közepére esni.
7. Lakossági kérésre az említett tömbön belüli Lke terület övezeti jelében a minimális teleknagyság 600 m<sup>2</sup>-ről 500 m<sup>2</sup>-re csökken.
8. HÉSZ módosítások: A HÉSZ-be belekerül, hogy legfeljebb 2,0 m magasságú kerítés létesíthető a város beépítésre szánt területein; megépítése a szomszédok felé és a közterület felé is kötelező lesz. A telken belüli védőfásítások szabályozása is kifejtésre kerül a HÉSZ-ben. A következő előírás is belekerül a HÉSZ-be: Saroktelkek esetében az övezeti jelben előírt minimális telekmérettől legfeljebb 20 %-ban, telekszélességben legfeljebb 10 %-ban el lehet térni.

A településrendezési terv módosítása során Kapuvár város közigazgatási területén új beépítésre szánt területet nem jelöl ki az önkormányzat; a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény foglalt követelményeknek megfelel.

A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról szóló feljegyzést a képviselő-testület elfogadja.

A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról szóló feljegyzés jelen határozat melléklete.

Felelős: ***Horváth László polgármester***  
Határidő: ***2024. december 20.***

**K. m. f.**

**HORVÁTH LÁSZLÓ**  
Polgármester

**BORSODI TAMÁS**  
Címzetes Főjegyző

Határozat melléklete

Főépítési feljegyzés (221/2024. (XI.28.) ÖKT. határozat melléklete)

Kapuvár településrendezési terv módosítása (msz.: 24034)

Megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat  
tartalmi követelményeinek meghatározása

Kapuvár településrendezési terv módosításához (Tervező: Talent-Plan Kft., msz: 24034) kapcsolódóan a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi elemek tekintetében az alábbi javaslatot teszem:

Módosítások összefoglalása:

A módosítással érintett terület:

1. Kapuvár, Bartók Béla utca – Lukácsi Lajos utca – Keleti-sor – Szent Katalin utca által határolt kertvárosias lakóterület (Lke).
2. Kapuvár-Petőfi major, Szent István király utca (85. sz. főút) – Vámház-ér – Hunyadi János utca meghosszabbítása – Petőfi-major által határolt telektömbön belül elhelyezkedő különleges lovarda terület (Kmgf).
3. Kapuvár (keleti városrész), Fürdő utca – Ifjúság útja meghosszabbítása – Kapuvár 1328. hrsz-ú út – Veszvényi utca által határolt telektömb.
4. Kapuvár (Belváros és Házhely közötti északi városrész), Damjanich utca (8529. sz. út) – Cseresznye-sor – Víztorony utca – Margit-híd utca által határolt telektömbön belül elhelyezkedő kertvárosias lakóterület (Lke).
5. Kapuvár (Belváros és Garta közötti déli városrész), Kossuth Lajos utca (8611. sz. út) – Vörösmarty utca – Erzsébet királyné utca által határolt kisvárosias lakóterület (Lk).
6. Kapuvár (nyugati városrész), 44. hrsz-ú közterület (Nyikos köz) – Kapuvár 31. hrsz-ú árok - Szent István király utca (85. sz. főút) – Soproni utca – Nádasy utca által határolt kertvárosias lakóterületek (Lke).
7. Kapuvár, Mátyás király utca - Csokonai utca – Pozsonyi utca – Iskola utca által határolt telektömbön belüli kertvárosias lakóterület (Lke).
8. A város beépítésre szánt területei (csak HÉSZ módosítások).

A módosítások oka, célja:

1. A telektömbre vonatkozóan a min. telekméret lecsökkentésre kerül 700 m<sup>2</sup>-ről 450 m<sup>2</sup>-re.
2. A különleges lovarda terület (Kmgf) átminősül kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területté (Gksz), az egyéb övezeti jelben lévő paraméterek nem változnak.
3. A Veszvényi utca és Fürdő utca sarkán lévő üdülőházas üdülőterület (Üü) megszűnik, és a terület megkapja a szomszédos különleges beépítésre szánt termál, üdülőkomplexum övezet paramétereit (Küt), csillag nélkül.
4. A Margit-híd utcánál lévő Kapuvár 1569. és 1570. hrsz-ú földrészleteket érintően egy új telekosztást szeretnének létrehozni; a Margit-híd utca szabályozási szélessége kibővül egészen a Damjanich utcai csomópontig (16 m-es szélességben).
5. Az Erzsébet királyné utca szabályozási szélessége kibővül ott, ahol az derékszögben elkanyarodik, ezen a ponton a szabályozási terv tartalmaz egy tervezett gyalogutat is, ez törlésre kerül. Ez azt jelenti, hogyha a Kossuth Lajos utcáról az Erzsébet királyné utcának az említett pontjába szeretnénk eljutni, akkor ehhez plusz 200 m-t kell megtenni, amely még elfogadható kerülő gyalogos-kerékpáros szempontból. A gyalogút kiszabályozása helyett övezethatár kerül a két eltérő Lk övezet közé úgy, hogy a Kapuvár 3529/2. hrsz-ú ingatlan az oldalhatáron álló beépítési módú Lk övezetbe fog tartozni.

6. A 44. hrsz-ú közterület (Nyikos köz) nyomvonalvezetése kissé elforgatásra kerül a Kapuvár 47/1. hrsz-ú telek irányába, ezzel a helyi védett kápolna nem fog a szabályozási szélesség közepére esni.
7. Lakossági kérésre az említett tömbön belüli Lke terület övezeti jelében a minimális teleknagyság 600 m<sup>2</sup>-ről 500 m<sup>2</sup>-re csökken.
8. HÉSZ módosítások: A HÉSZ-be belekerül, hogy legfeljebb 2,0 m magasságú kerítés létesíthető a város beépítésre szánt területein; megépítése a szomszédok felé és a közterület felé is kötelező lesz. A telken belüli védőfásítások szabályozása is kifejtésre kerül a HÉSZ-ben. A következő előírás is belekerül a HÉSZ-be: Saroktelkek esetében az övezeti jelben előírt minimális telekmérettől legfeljebb 20 %-ban, telekszélességben legfeljebb 10 %-ban el lehet térni.

#### A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI ÉS AZ ELHAGYHATÓ ELEMELK ÉS AZ ELHAGYHATÓ ELEMELK

A város 2015. évben fogadta el Integrált településfejlesztési stratégiáját, amelynek megalapozására elkészült a megalapozó vizsgálat is, ez 2022. évben aktualizálásra került. Ez a megalapozó vizsgálat a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (5) bekezdésben foglaltak szerint felhasználható a településrendezési terv készítése során is.

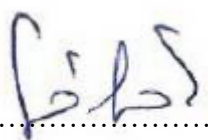
#### AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMA ÉS AZ ELHAGYHATÓ ELEMELK ÉS AZ ELHAGYHATÓ ELEMELK

Alátámasztó javaslat tartalmi elemei	Elkészítendő vagy elhagyható-e a tartalmi elem?
<b>1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE</b>	
<b>1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK</b>	
1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer	Elhagyható, a terv nem teljes településre készülő módosítás, a terv léptékében irreleváns elem.
1.1.1.1. Beépítésre szánt területek	Elhagyható, a terv nem teljes településre készülő módosítás, a terv léptékében irreleváns elem.
1.1.1.2. Beépítésre nem szánt területek	Elhagyható, a terv nem teljes településre készülő módosítás, a terv léptékében irreleváns elem.
1.1.1.3. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek	Elhagyható, a terv nem teljes településre készülő módosítás, a terv léptékében irreleváns elem.
1.1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek	Elhagyható, a terv nem teljes településre készülő módosítás, a terv léptékében irreleváns elem.
<b>1.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI</b>	

1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása (az egyes területfelhasználási, illetve egyéb szerkezeti változások pontokba szedve, lehatárolva az adott változás bemutatása)  - a terület a hatályos településszerkezeti tervben.  - a javasolt módosítás és indoklása	Szövegesen kifejtendő, rajzi alátámasztást igényel
1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása	Elhagyható, a módosítások települési térséget érintenek.
1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása (a településrendezési javaslatok összhangja a koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal)	A településfejlesztési koncepcióval összhangban vannak a módosítások
<b>2. SZAKÁGI JAVASLATOK</b>	
<b>2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT</b>	
2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata	Elhagyható, a terv nem teljes településre készülő módosítás, a terv léptékében irreleváns elem.
2.1.2. Természetvédelmi javaslatok	Elhagyható, a terv nem teljes településre készülő módosítás, a terv léptékében irreleváns elem.
2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok	Elhagyható, a terv nem teljes településre készülő módosítás, a terv léptékében irreleváns elem.
2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása	Elhagyható, nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület
<b>2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE</b>	
2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai	Elhagyható, a terv léptékében irreleváns elem
2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása	Elhagyható, a terv léptékében irreleváns elem
2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok	Elhagyható, a terv léptékében irreleváns elem
<b>3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK</b>	
3.1. Közúti hálózati kapcsolatok	Elhagyható, a terv léptékében irreleváns elem
3.2. Főbb közlekedési csomópontok	Elhagyható, a terv léptékében irreleváns elem

3.3. Belső úthálózat (keresztmetszeti szelvények, közterületi parkolás)	Elhagyható, a terv léptékében irreleváns elem
3.4. Közösségi közlekedés (közúti és kötőtpályás tömegközlekedés)	Elhagyható, a terv léptékében irreleváns elem
3.5. Kerékpáros közlekedés	Elhagyható, a terv léptékében irreleváns elem
3.6. Főbb gyalogos közlekedés	Elhagyható, a terv léptékében irreleváns elem
3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás	Elhagyható, a terv léptékében irreleváns elem
4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK	
4.1. Víziközművek	Szövegesen kifejtendő
4.2. Energiaellátás	Elhagyható, a terv léptékében irreleváns elem
4.3. Hírközlés	Elhagyható, a terv léptékében irreleváns elem
4.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók	Elhagyható, a terv léptékében irreleváns elem
5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK	Elhagyható, a terv léptékében irreleváns elem
6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA	Elhagyható, a településszerkezeti terv módosul, így az összhanggal történő vizsgálatra nincs szükség,
7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	Szöveges és rajzi alátámasztás szükséges
8. BEÉPÍTÉSI TERV	Elhagyható, terv léptékében irreleváns elem
9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS	Amennyiben a kijelölt véleményezők szükségesnek tartják, akkor kell elkészíteni.

Kapuvár, 2024. november 21.



Gyárfás Henriett

önkormányzati főépítész