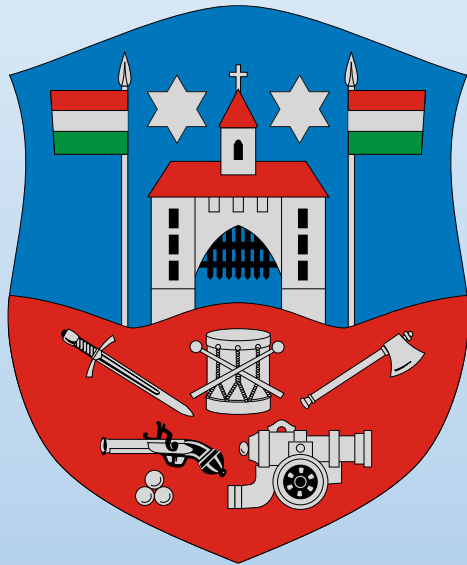


**T·P**

**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, Email: talent\_plan@arrabonet.hu; www.talent-plan.hu

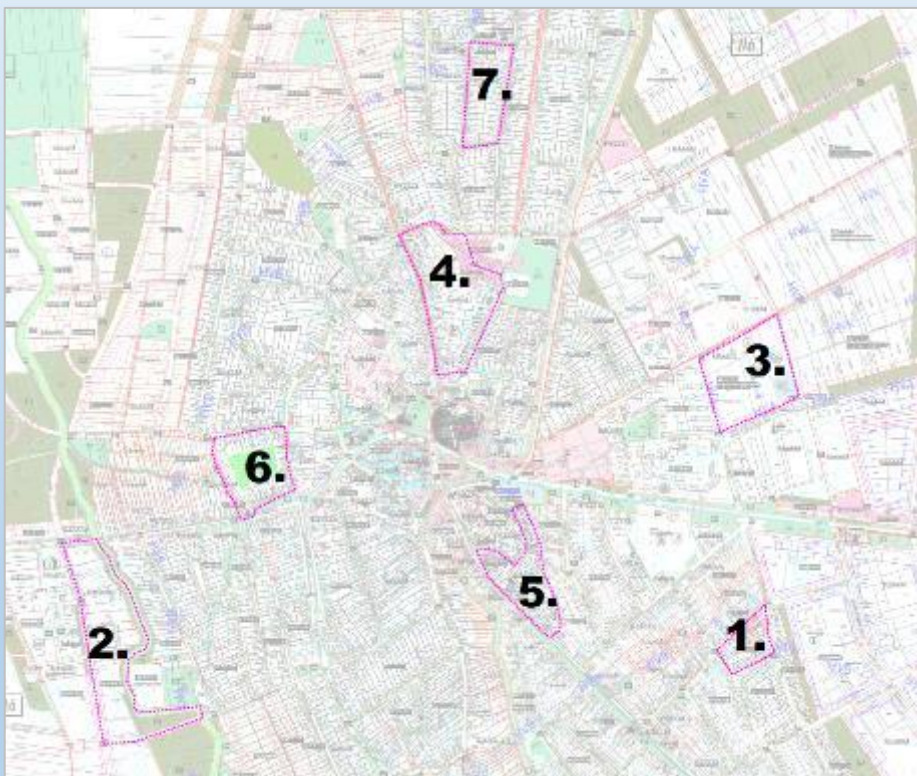


## **Lakossági fórum 2025.03.20.**

**Kapuvár településrendezési terv módosítása  
több pontban (Msz.: 24034)**

*Általános eljárás véleményezési szakasz*

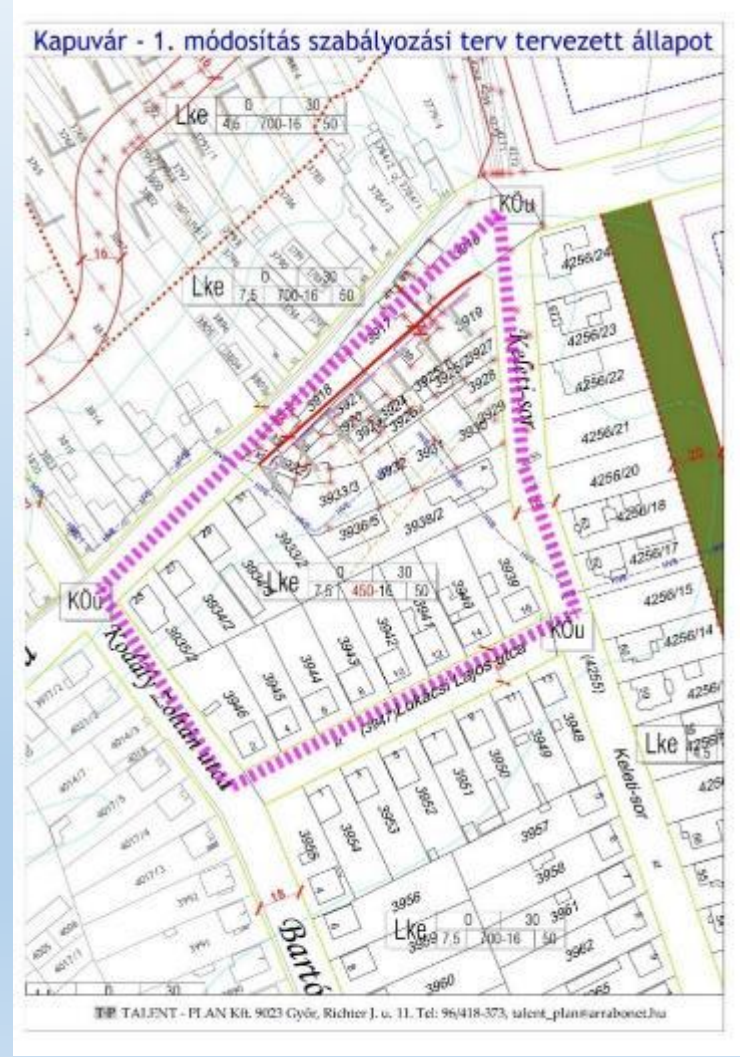
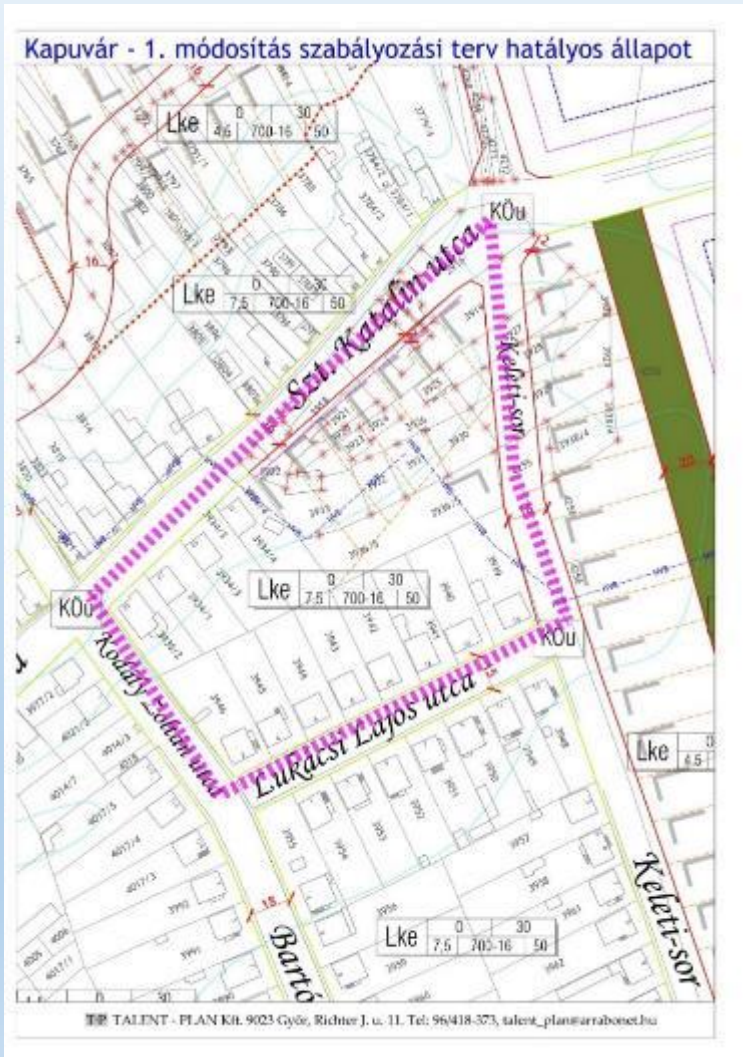
# Településrendezési terv módosítása – elhelyezkedés



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).

# Szabályozási terv változása (1.)

1. A telektömbre vonatkozóan a min. telekméret lecsökkentésre kerül 700 m<sup>2</sup>-ről 450 m<sup>2</sup>-re.



•Min. teleknagyság változása:  
Hatályos állapot:

Lke	0	30
	7,5	700-16

Tervezett állapot:

Lke	0	30
	7,5	450-16

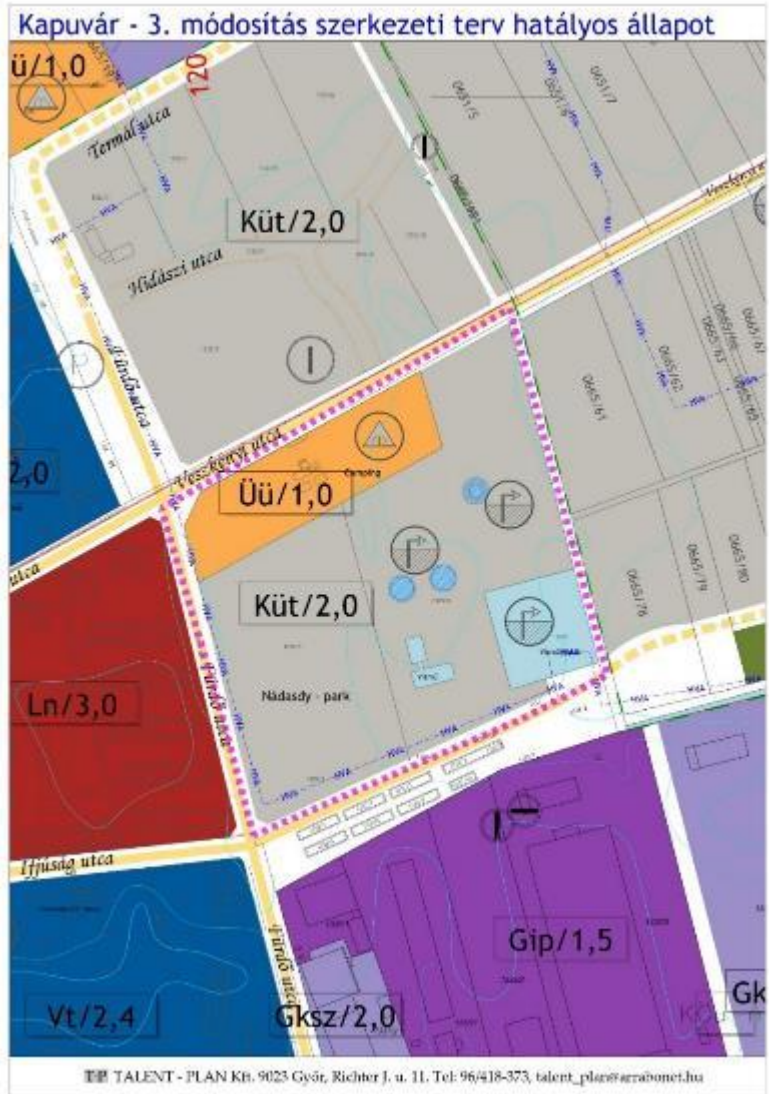
# Szerkezeti terv változása (2.)



2. Kapuvár-Petőfi majorban elhelyezkedő tervezett különleges lovarda terület (Kmg) átminősül kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területté (Gksz).

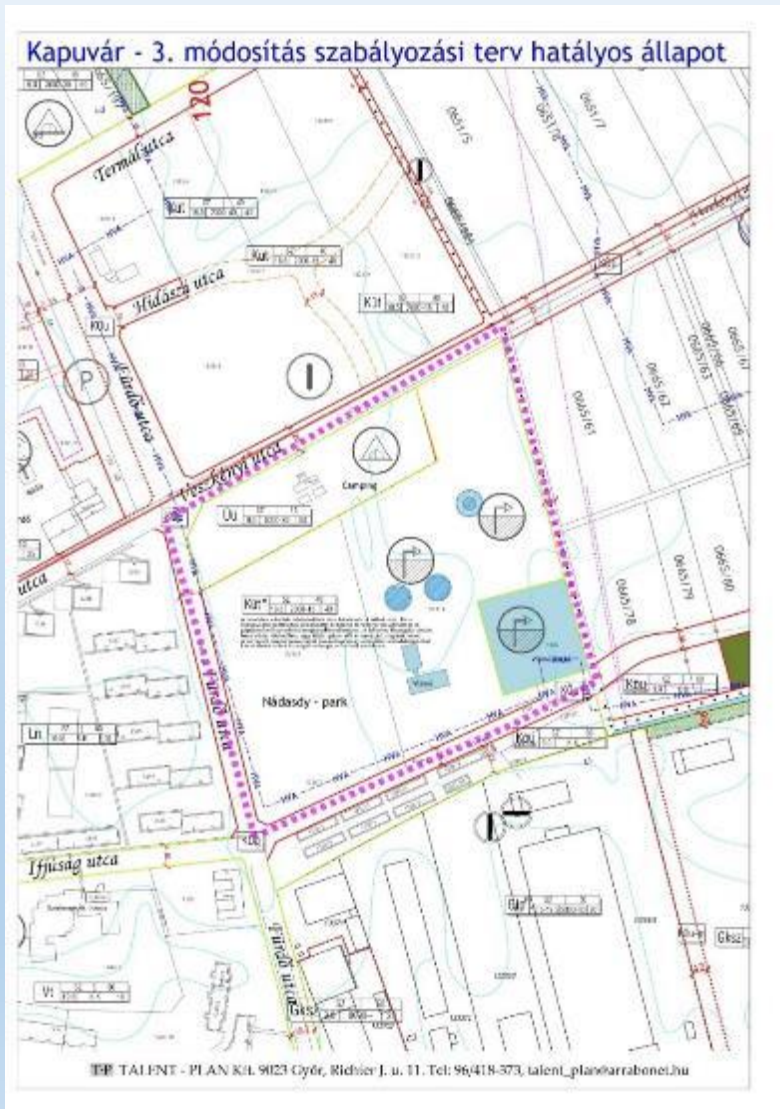


# Szerkezeti terv változása (3.)

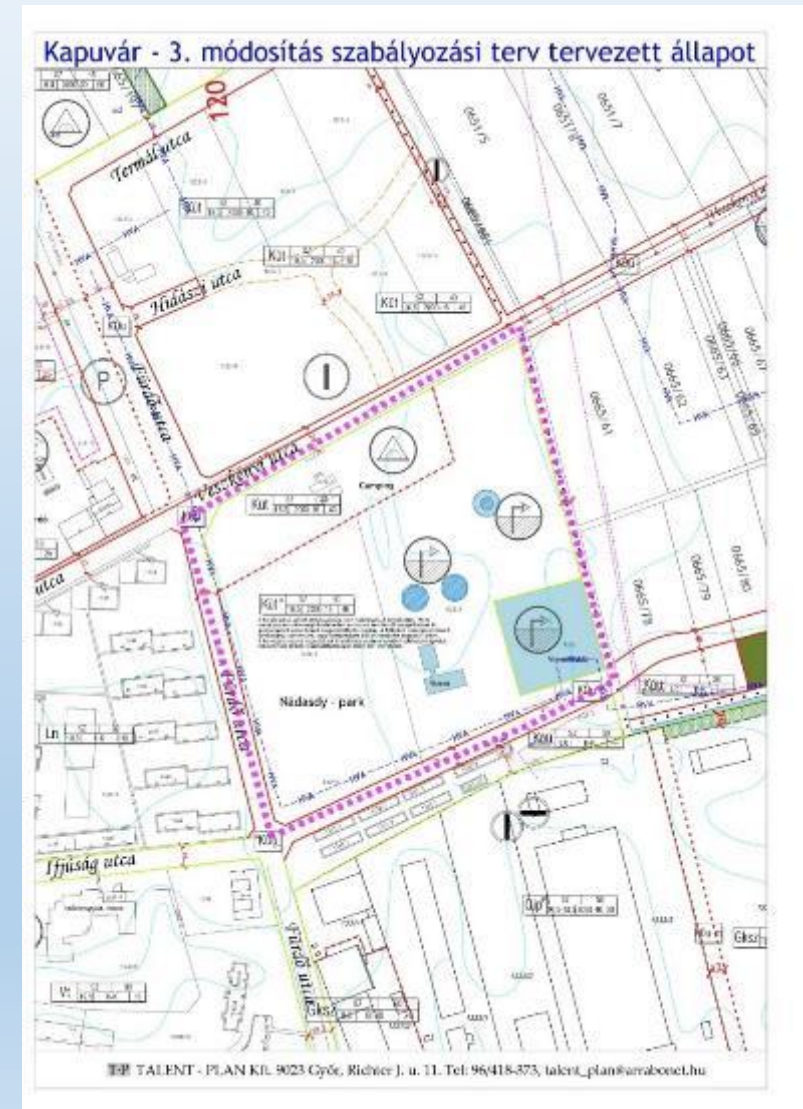


3. A Veszékényi utca és Fürdő utca sarkán lévő üdülőházas üdülőterület (Üü) átminősül különleges beépítésre szánt termál, üdülőkomplexum övezetté (Küt).

# Szabályozási terv változása (3.)



3.3. A Vesz-kényi utca és Fürdő utca sarkán lévő üdülőházas üdülőterület (Ü) megszűnik, és a terület megkapja a szomszédos különleges beépítésre szánt termál, üdülőkomplexum övezet paramétereit (Küt), csillag nélkül.



# Szerkezeti terv változása (4.)

4. A Margit-híd utca szélessége növekszik, ennek következtében a kertvárosias lakóterület (Lke) egy része átminősül közlekedési útterületté (KÖu).



# Szabályozási terv változása (4.)

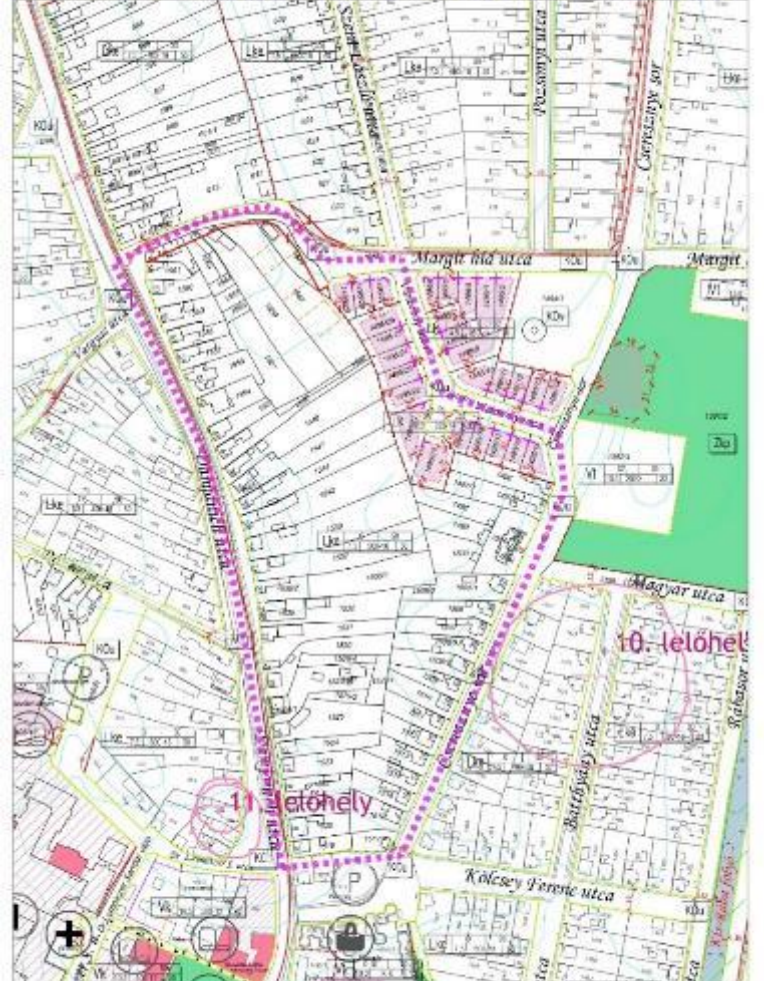
Kapuvár - 4. módosítás szabályozási terv hatályos állapot



TALENT - PLAN Kft. 9023 Győr, Richter J. u. 11. Tel: 96/418-373, talent\_plan@arrabonet.hu

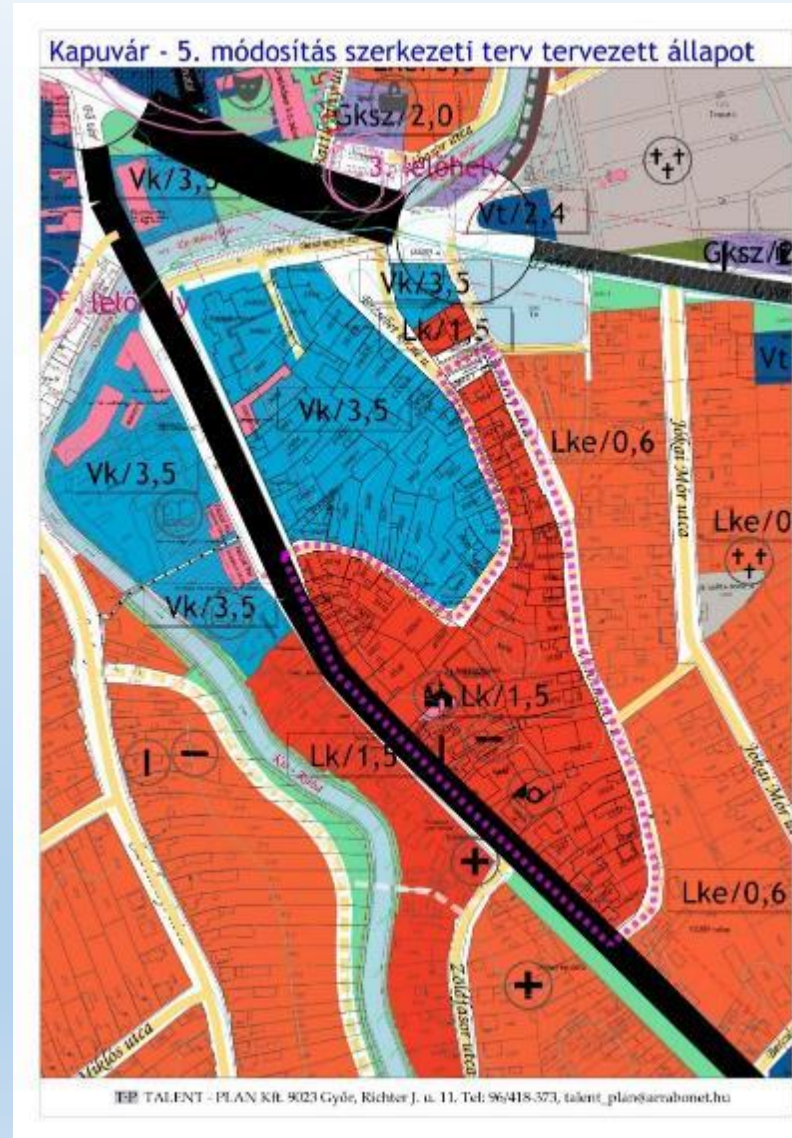
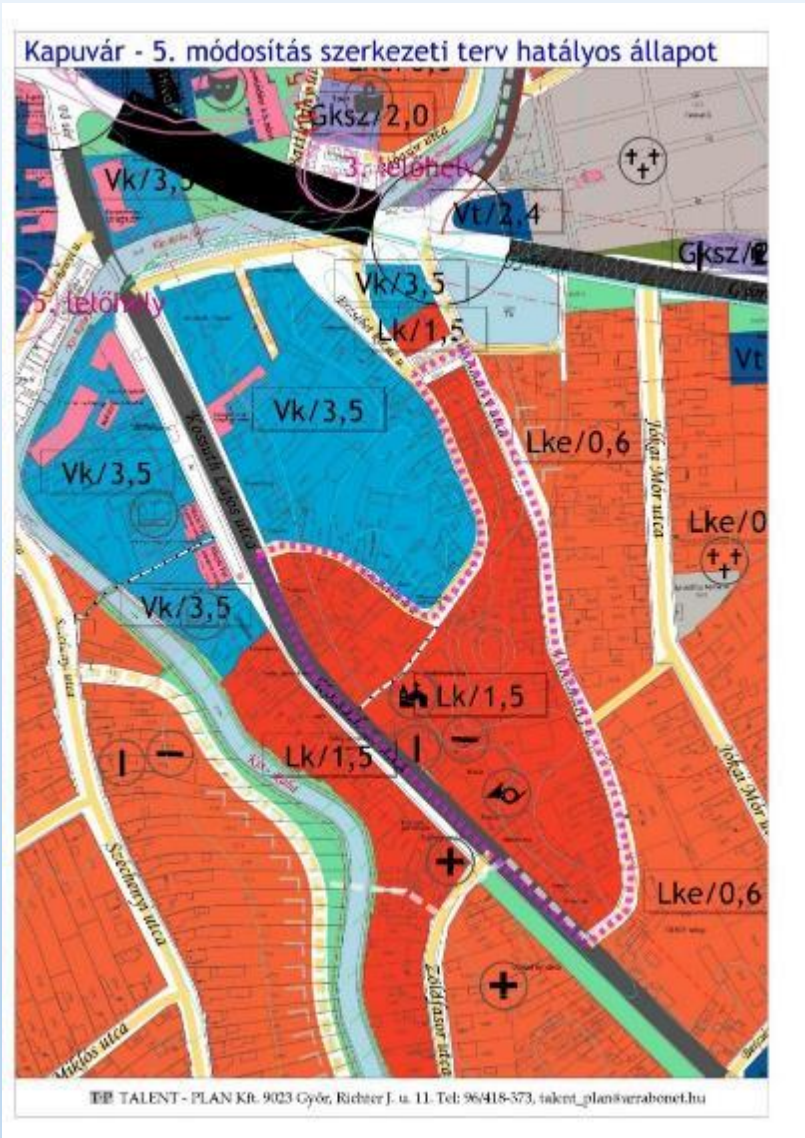
4. A Margit-híd utcánál lévő Kapuvár 1569 és 1570 hrsz-ú földrészleteket érintően egy új telekosztást szeretnének létrehozni; a Margit-híd utca szabályozási szélessége kibővül egészen a Damjanich utcai csomópontig (16 m-es szélességben).

Kapuvár - 4. módosítás szabályozási terv tervezett állapot



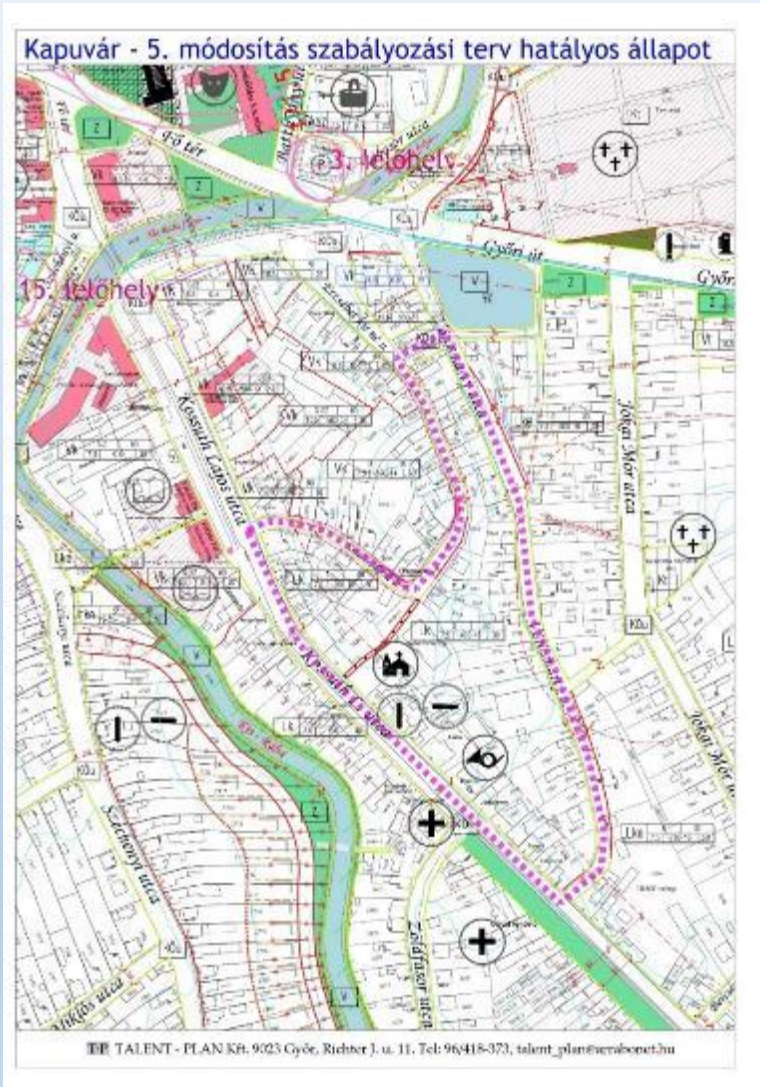
TALENT - PLAN Kft. 9023 Győr, Richter J. u. 11. Tel: 96/418 373, talent\_plan@arrabonet.hu

# Szerkezeti terv változása (5.)

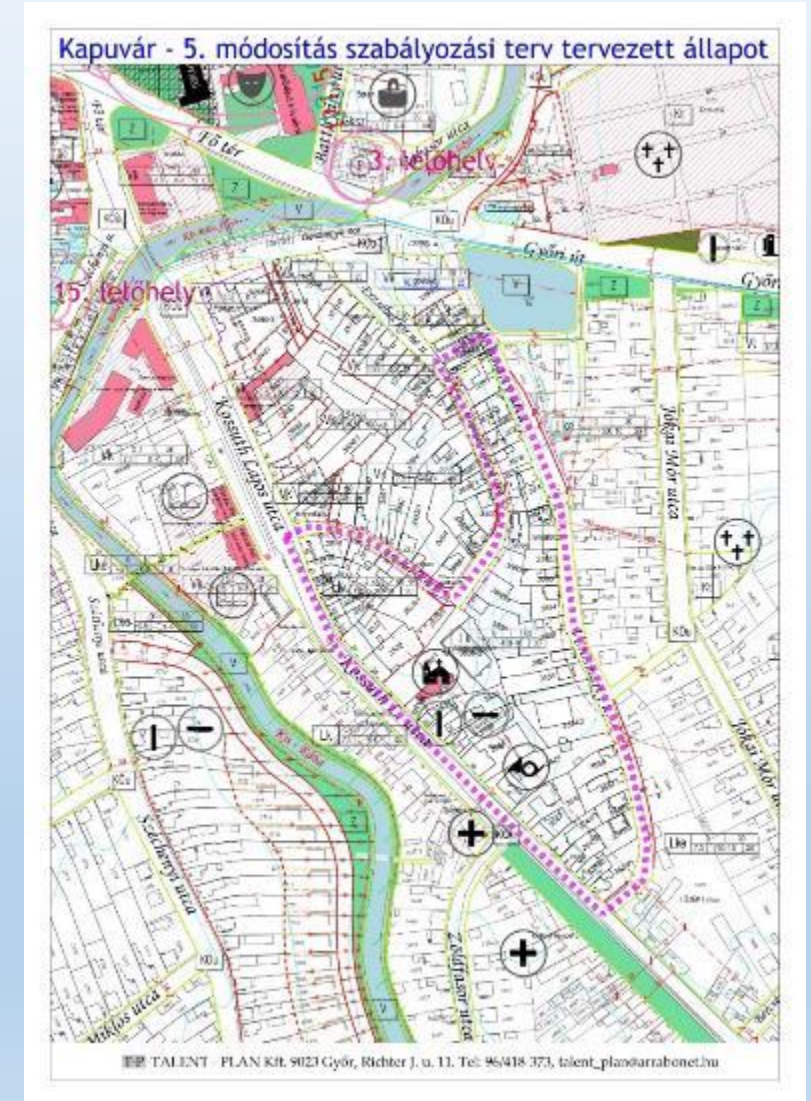


5. Az Erzsébet királyné utca és a Kossuth Lajos utca közötti tervezett gyalogút törlésre kerül, ennek következtében a közlekedési útterület (KÖu) átminősül kisvárosias lakóterületté (Lk).

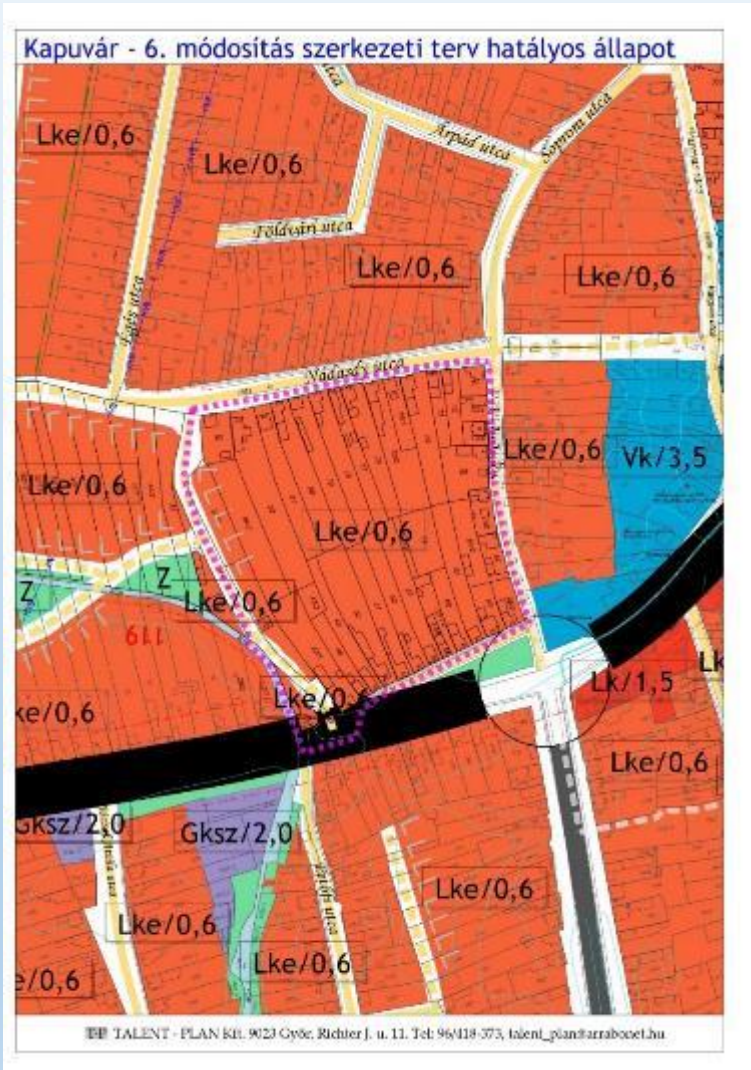
# Szabályozási terv változása (5.)



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 övezethez fog tartozni. A településképi rendelet szerint helyi védett a ferences templom (Kapuvár 3531 hrsz.), ez feljelölésre kerül a terveken is.



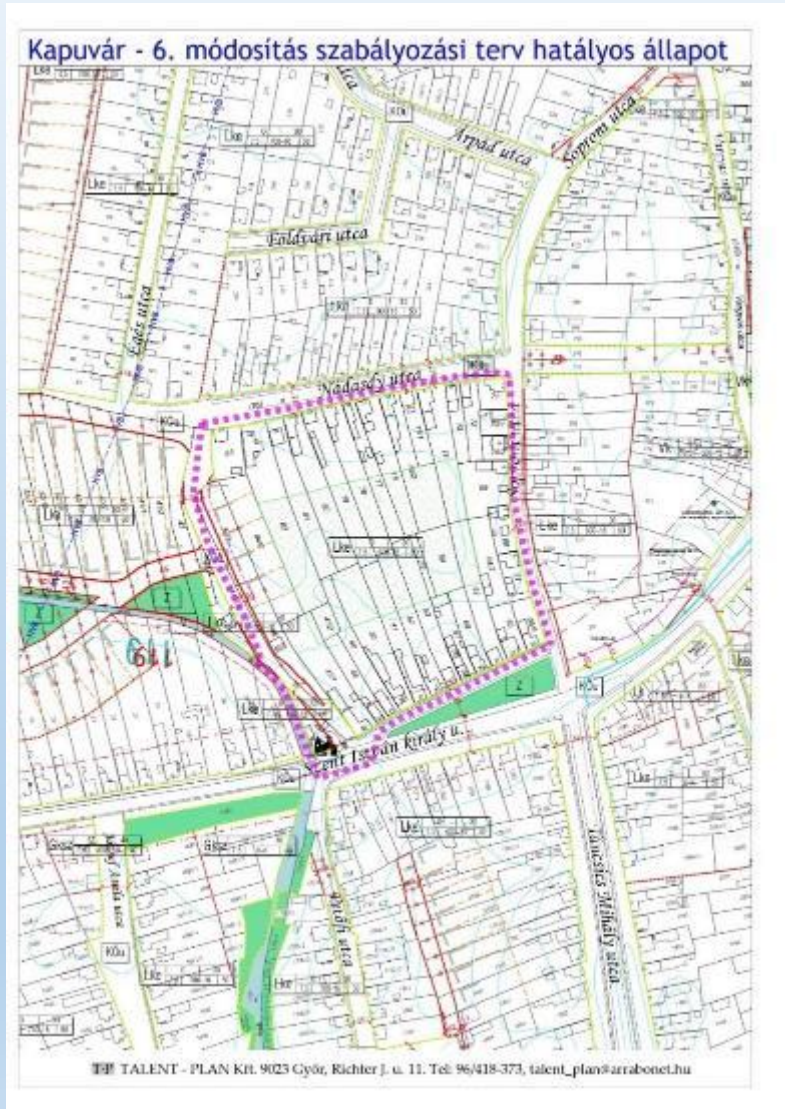
# Szerkezeti terv változása (6.)



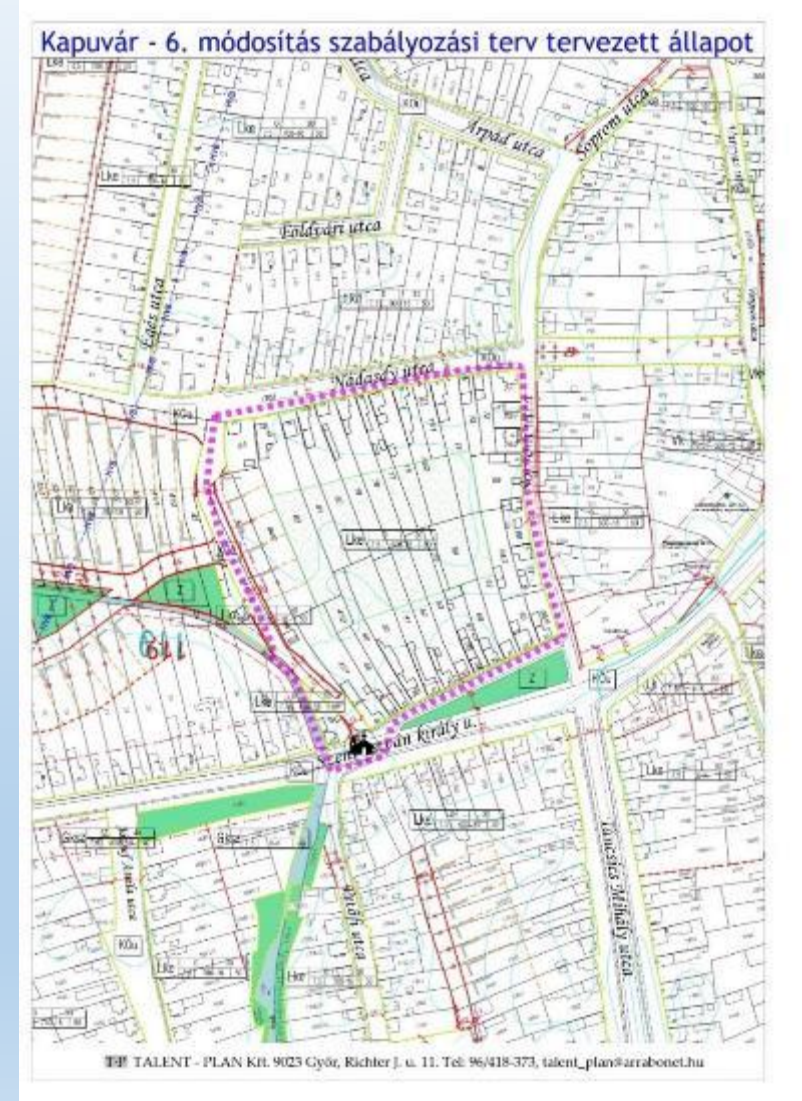
6. A Nyikos köz vonalvezetése megváltozik, emiatt módosul a kertvárosias lakóterület (Lke) és közlekedési útterület (KÖu) határa.



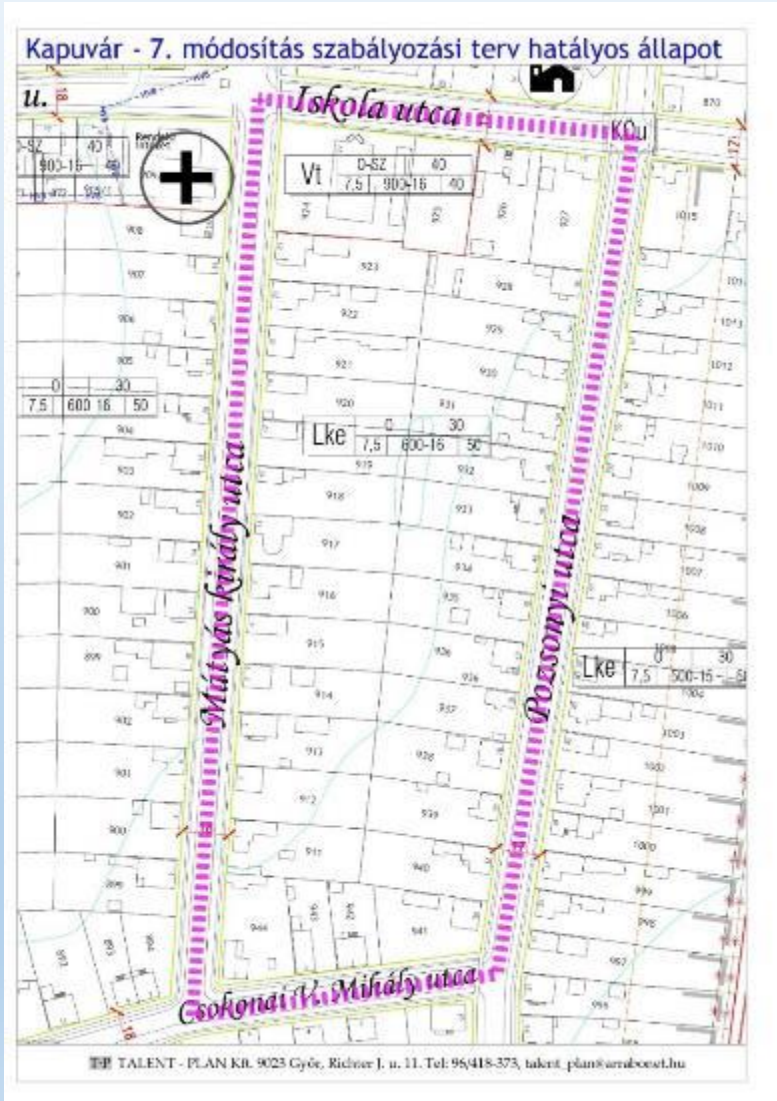
# Szabályozási terv változása (6.)



6. A Kapuvár 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.



# Szabályozási terv változása (7.)



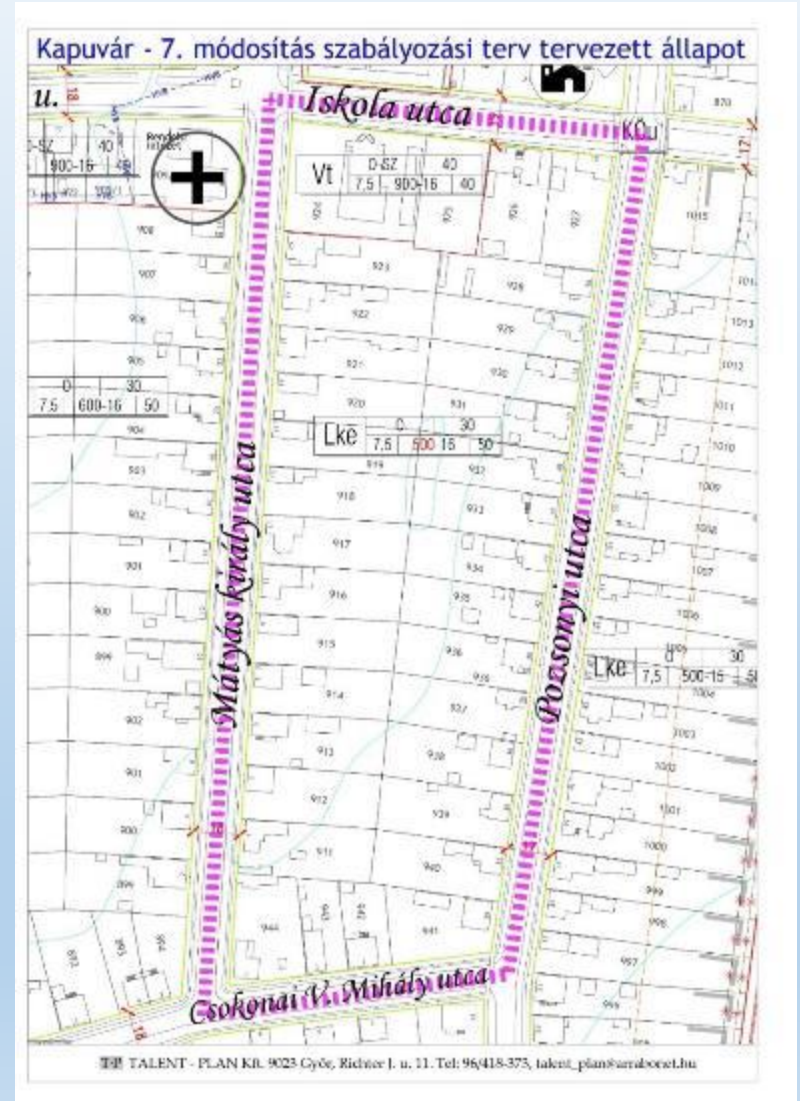
7. Lakossági kérésre az említett tömbön belüli Lke terület övezeti jelében a minimális teleknagyság 600 m<sup>2</sup>-ről 500 m<sup>2</sup>-re csökken.

Min. teleknagyság változása:  
Hatályos állapot:

Lke	0	30
	7,5	600-16

Tervezett állapot:

Lke	0	30
	7,5	500-16



# Helyi építési szabályzat változása (8.)

Hatályos 7.§ (8) bekezdés utolsó mondata:

*„Kapuvár, Margit-híd utca és a Cseresznye sor által közbezárt kisvárosias lakóterületen, valamint a városközponttól délre fekvő Kapuvár, Kossuth Lajos utca – Erzsébet királyné utca – 3582/6 hrsz-ú közterület – Vörösmarty utca által közbezárt kisvárosias lakóterületen (Lk) lévő 3558, 3559, 3560/1, 3560/2, 3564-3566, 3568-3581 hrsz-ú ingatlanokon legfeljebb 2 - egy lakás és egy nem lakás célú - önálló rendeltetési egység helyezhető el.”*

Tervezett 7.§ (8) bekezdés utolsó mondata:

*„Kapuvár, Margit-híd utca és a Cseresznye sor által közbezárt kisvárosias lakóterületen **legfeljebb két önálló rendeltetési egység**, valamint a városközponttól délre fekvő Kapuvár, Kossuth Lajos utca – Erzsébet királyné utca – 3582/6 hrsz-ú közterület – Vörösmarty utca által közbezárt kisvárosias lakóterületen (Lk) lévő 3558, 3559, 3560/1, 3560/2, 3564-3566, 3568-3581 hrsz-ú ingatlanokon legfeljebb 2 - egy lakás és egy nem lakás célú - önálló rendeltetési egység helyezhető el.”*

Hatályos 11.§ (3) bekezdés:

*„A temető bekerítésének élő sövénnel történő lehatárolását, kertterv alapján az I. fokú építéshatóság engedélyezheti.”*

Tervezett 11.§ (3) bekezdés:

*„A temető bekerítésének élő sövénnel történő ~~lehatárolását, kertterv alapján az I. fokú építéshatóság engedélyezheti.~~ lehatárolásához telepítési terv alapján az önkormányzat előzetes hozzájárulása szükséges.”*

# Helyi építési szabályzat változása (8.)

Hatályos 12.§ (8) bekezdés:

*„A beépítésre szánt területeken a tervlapon jelölteknek megfelelő formában alakíthatóak építési telkek, nyeles telkek kialakítása csak akkor engedélyezhető, ha a telekalakításra vonatkozó egyéb előírások és jogszabályok előírásait nem sérti és az építéshatóság egyedi eseti elbírálás alapján engedélyezi, egyéb esetben nem engedélyezett.”*

Tervezett 12.§ (8) bekezdés:

*„A beépítésre szánt területeken a tervlapon jelölteknek megfelelő formában alakíthatóak építési telkek, **nyeles nyúlványos** telkek kialakítása csak akkor engedélyezhető, ha a telekalakításra vonatkozó egyéb előírások és jogszabályok előírásait nem sérti. ~~és az építéshatóság egyedi eseti elbírálás alapján engedélyezi, egyéb esetben nem engedélyezett.~~”*

Elavult szabályozások korrigálása

# Helyi építési szabályzat változása (8.)

Hatályos 12.§ (18)-(20) bekezdés: új bekezdések, hatályos állapot nincs

Tervezett 12.§ (18)-(20) bekezdés:

*„(18) A város beépítésre szánt területein a csatlakozó terepszintek magasságától mérve legfeljebb 2,0 m magasságú kerítés létesíthető, megépítése a szomszédos telkek és a közterület felé is kötelező.*

*(19) A szabályozási terven jelölt telken belüli védőfásítás és véderdő (Ev) telepítése kötelező érvényű, valamint az érintett területeken a kivágott növényzet pótlásáról a mindenkori ingatlan tulajdonosnak gondoskodni szükséges. Az övezeteken belül szabályozott telken belüli védőfásítás területén épület nem építhető, kivéve fogadó- és portaépület, csak és kizárólag az utcafronttal érintett telekhatár felőli részen. Az építési telkeken a kötelező telken belüli védőfásítás, valamint a véderdő a telkek gyalogosan és gépjárművel történő megközelítése céljából megszakítható, csak és kizárólag az utcafronttal érintett telekhatár felőli részen. A telken belüli védőfásítás és véderdő minimum az alábbiak szerint alakítható ki: háromszintű gyeplépcső+40 db cserje/150 m<sup>2</sup>+1 db nagy lombkoronájú fa/150 m<sup>2</sup> növényzet formájában kell, hogy megvalósításra kerüljön.*

*(20) Saroktelkek esetében az övezeti jelben előírt minimális telekmérettől legfeljebb 20 %-ban, a minimális telekszélességtől legfeljebb 10 %-ban el lehet térni.”*

Kerítésmagasság: a TKR-ból már kikerült, most kerülne bele a HÉSZ-be. A telken belüli védőfásítások, véderdők szabályozása is kifejtésre kerül a HÉSZ-ben – az önkormányzat szeretné kötelező jelleggel érvényesíteni azt, amit a szabályozási terv feljelölt, elsősorban a gazdasági területek esetében látható az a tendencia, hogy a telephelyen belüli meglévő fákat, védőzöldeket kivágják, kiirtják.

**Köszönjük a figyelmet!**