

6/2025.

## **KIVONAT**

Kapuvár Városi Önkormányzat Képviselő-testületének  
*2025. április 24-i nyílt* ülése jegyzőkönyvéből

### **5. NAPIRENDI PONT:**

#### **Kapuvár Város Településrendezési Tervének több pontban történő módosítása - Általános eljárás véleményezési szakasz lezárása (msz.: 24034)**

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

#### **74/2025. (IV.24.) ÖKT. határozat:**

Kapuvár Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 24034 msz-ú településrendezési terv módosítása általános eljárás véleményezési szakaszában beérkezett véleményeket az előterjesztés 1. és 2. számú melléklete szerint megismerte és elfogadta. A beérkezett megválaszolandó véleményekre adott válaszokat a határozat melléklete szerint hagyja jóvá.

A településrendezési terv módosítása a hatósági vélemények alapján javításra, kiegészítésre kerül az előterjesztés 1. és 2. számú melléklete szerint, amit a Kapuvár Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a mai napon jóváhagy.

Kapuvár város polgármestere 2025. március 12. napján kihirdette a lakossági fórum időpontját a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 65. § (3) bekezdésben foglaltaknak megfelelően, amely 2025. március 20. napján került megtartásra. A partnerségi egyeztetés alatt, 2025. március 12. napjától 2025. március 25. napjáig észrevétel, vélemény nem érkezett a partnerek részéről.

A környezeti értékelést a képviselő-testület a mai napon elfogadja.

Az általános eljárás véleményezési szakaszát Kapuvár Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a fentiek figyelembevételével a mai nappal lezárja.

Felkéri Kapuvár város polgármesterét, hogy a javított, kiegészített tervdokumentáció E-TÉR-ben történő feltöltésével kérje meg a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész záró szakmai véleményét.

Felelős: **Horváth László polgármester**

Határidő: **2025. május 15.**

Határozat melléklete

Véleményezési szakaszban beérkezett megválaszolandó vélemények és a rá adott válaszok:

Sorszám	Hatóság, szervezet, szomszédos önkormányzat	Vélemény	Válasz
1	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda (GY/15/00175-4/2025.)	<p>Az Állami Főépítési Iroda a módosítások továbbtervezését támogatja, azonban amennyiben a 4. módosítási pontot az Önkormányzat jelen formában akarja megvalósítani, abban az esetben az Állami Főépítési Iroda felfüggeszti az eljárást és átdolgozásra visszaküldi.</p> <p>Az Állami Főépítési Iroda környezeti értékelés dokumentum képviselő-testület elé terjesztését, annak elfogadását támogatja.</p> <p>Az Állami Főépítési Iroda a benyújtott véleményezési dokumentációval kapcsolatban az alábbi megállapításokat teszi:</p> <p><b>1. módosítás:</b> Az Állami Főépítési Iroda a módosítást nem támogatja, az ellen kifogást emel. A benyújtott dokumentációból megállapítható, hogy a módosítási pont nincs kellően alátámasztva, megindokolva annak szükségessége. Amennyiben az Önkormányzat a teletkömbön belül csak a saroktelkekre vonatkozóan szeretne megengedőbb szabályozást előírni, abban az esetben nem szükséges a teletkömbön belül a nem saroktelkekre is ilyen irányú szabályozást alkalmazni. Ez az előírás a szomszédos teletkömbök között is jelentős eltérést keletkeztet a beépítési sűrűség tekintetében. A fentiek okán az Állami Főépítési Iroda javasolja a 700m<sup>2</sup>-es teleknagyság megtartását és a saroktelkek külön történő szabályozását.</p> <p><b>2. módosítás:</b> Az Állami Főépítési Iroda a módosítás ellen kifogást nem emel, de felhívja az Önkormányzat figyelmét arra, hogy a Gksz övezeti jel egyszer szerepeljen a teletkömbön belül, mert kettő vagy többszöri szerepeltetése félreértésekhez vezethet, ennek javítása szükséges.</p> <p><b>3. módosítás:</b> Az Állami Főépítési Iroda a módosítás célja ellen kifogást nem emel, de azt a jelenlegi formájában nem támogatja. Az Önkormányzat által a módosítási pontban létrehozott Küt övezet a tervezett paraméterekkel egy új övezet, amely azonban nem szerepel a rendelettervezetben, annak pótlása szükséges táblázatos formában is. Az</p>	<p><b>1. módosítás:</b> az önkormányzat végeredményben a saroktelkekre kíván az övezeti jeltől megengedőbb szabályozást létrehozni, ezért a tömb övezeti jele változatlan marad. A továbbiakat lásd <b>8. módosítás!</b></p> <p><b>2. módosítás:</b> Rendben, csak egy db övezeti jel fog szerepelni az övezet területén.</p> <p><b>3. módosítás:</b> az önkormányzat felülvizsgálta a terület övezeti előírásait, és úgy döntött, hogy elég egy egységes Küt* jelű övezet létrehozása, a csillag jelölés csak erre a megkülönböztetésre vonatkozna: „A Küt* területen</p>

Állami Főépítési Iroda kéri az Önkormányzatot, hogy vizsgálja felül, szükséges-e egy új övezet létrehozása, vagy a területre elég egy egységes Kút jelű övezet meghatározása. Az Állami Főépítési Iroda javasolja a módosítással érintett övezet alatti Kút\* övezet szabályozási tervlap szerinti szövegezésének felülvizsgálatát az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) alapján. Ezen jogszabály nem tartalmaz kötelezően benyújtandó telekalakítási tervet, amely szükséges lenne a telekalakítási engedélyezési eljárásokhoz, ilyen tervet nem kérhet be az Önkormányzat.

**4. módosítás:** Az Állami Főépítési Iroda a módosítást nem támogatja, az ellen kifogást emel. Az Állami Főépítési Iroda felhívja a figyelmet, hogy a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 88. § (5) bekezdése alapján:

A helyi építési szabályzatban – szabályozási vonalként megjelenő – szabályozási elem a szabályozási elem megvalósulásáig, de legfeljebb hét évig érvényes. A települési önkormányzatnak legalább hétévente felül kell vizsgálnia a szabályozási elemet, és annak hétévenként történő meghosszabbítására csak a közérdekű elrendelési indok fennállása esetében van lehetőség. Amennyiben a közérdekűség már nem áll fenn, a települési önkormányzatnak gondoskodnia kell a szabályozási vonalnak a helyi építési szabályzattól, valamint az azzal összefüggő korlátozás vagy tilalom ingatlan-nyilvántartásból való törléséről, valamint a szabályozási elemhez kapcsolódó építési jogok és követelmények módosításáról. Így szükséges eljárni abban az esetben is, ha a közút – ide nem értve a gyorsforgalmi utat és a főutat – szélesítéshez szükséges területsáv külön helyrajzi számú ingatlanként már megjelent, azonban a kártalanításra még nem került sor és a közérdekűség már nem áll fenn. (6) Ha településrendezési szerződés másként nem rendelkezik, a közút – ide nem értve a gyorsforgalmi utat és a főutat – céljára szolgáló terület rész az építési telek telekméretébe nem számítható be. A szabályozási vonal településrendezési szempontból a közút – ide nem értve a gyorsforgalmi utat és a főutat – kötelező telekhatárának minősül.

Az Állami Főépítési Iroda megállapította, hogy a hatályos HÉSZ több helyen elmozdítható, javasolt és hosszútávú szabályozási vonalakat tartalmaz, ami ellentétes a Méptv. által a szabályozási vonalra előírtakkal. **A szabályozási vonal kötelező, a telekalakítási eljárások során tőle eltérni nem lehet, az összhang megteremtése szükséges.**

*található (vízmű)kutak 10 m sugarú kör környezetében tilos bármilyen építési tevékenység.*” A Nádasy park (Kapunár 1329/5 hrsz-ú földrészlet egy része) „*telken belüli zöldfelületként megtartandó telekrész*” jelölést kap, ezzel együtt a HÉSZ és a szabályozási terv is eszerint módosul.

**4. módosítás:** az elmozdítható, javasolt és hosszútávú szabályozási vonalakat az önkormányzat jelen eljárás keretében nem kívánja felülvizsgálni, hamarosan indul az új településterv készítése, abban átfogóan lehet ezeket a szabályozásokat vizsgálni, megtartani vagy elvetni.

A Margit híd utca – Damjanich utca – Víztorony utca által bezárt tömb feltárását a Margit híd utca irányából egy belső feltárási út kialakításával tervezzük megvalósítani. A tömbfeltárási út nyomvonalánál figyelembe vesszük a korábban a szabályozási terven szereplő feltárási út nyomvonalát. A tömbfeltárással további új építési telkek kialakítására van lehetőség.

A telekalakítás már átment egy eljárás, a tulajdonos záradékolt vázrajzzal rendelkezik, ezért a záró szakaszban már az új telekállapotot ábrázolja a tervező a tervben. A telekalakítási eljárás iratai csatolásra kerülnek a záró szakasz tervdokumentációjához.

Az épületeket átmetező tervezett szabályozási vonal esetkörüli a HÉSZ tervezet kiegészül egy erre vonatkozó előírással:

a HÉSZ 12. §-ba (*Építési övezetek általános előírásai*) lehetne egy (21) bek.:

*"(21) Az építési telket a rendezési terv szerint akkor is kialakultként kell figyelembe venni, ha a kötelező szabályozási vonallal határolt közterületek kialakítása még*

A Korm. rendelet 23/E. § (1) bekezdése alapján a telket – a nem építési telek telekegyesítése és telekhatár-rendezése, erdő művelés ág esetén a telekfelosztás és telekcsoport újraosztása, valamint a vízgazdálkodási terület övezetbe eső telkek kivételével – úgy kell kialakítani, hogy a kialakuló telkek közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint vagy önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, vagy hídon illetve átereszen keresztül megközelíthetők legyenek.

**Ezen módosítási pont alapján a javasolt telekhatárral ábrázolt kialakuló telkek valamelyikének nem lesz útkapcsolata.**

**Az Állami Főépítési Iroda ennél a módosítási pontnál javasolja, hogy az Önkormányzat hosszú távra tervezzen és vizsgálja felül a telektömbön belül az építési teleknek nem minősülő telkek feltárását. Vizsgálja felül egy belső feltárási út lehetőségét, melyet befolyásol a Margit híd utca és a Kapuvár, 1570 hrsz-ú ingatlan csatlakozási pontjának tervezett szélessége. Az Állami Főépítési Iroda ezért nem javasolja magánút kialakítását, hanem csak kötelező közút feljelölését.**

Továbbá a Korm. rendelet 23/E. § (5) bekezdése alapján ha az építésügyi jogszabályoknak megfelelő telekalakítás a telken álló épületet, melléképítményt részekre osztaná, a telekalakításra engedély csak akkor adható, ha az épületet, melléképítményt vagy annak a telekalakítással egy telekre eső részét elbontják, áthelyezik, vagy ha az épületet, melléképítményt a kialakuló új telekhatárnak megfelelően határfalakkal, továbbá az épületgépészeti és a villamosenergia-hálózat, a közmű-becsatlakozások külön-külön bekötésével önálló építményekké alakítják át. Amennyiben a telekalakítási engedély iránti kérelem benyújtásakor az elbontás, áthelyezés vagy külön-külön építménnyé alakítás követelménye nem teljesül, az engedély iránti kérelmet el kell utasítani.

Az Állami Főépítési Iroda megállapította, hogy a 4. módosítási pont alapján a tervezett szabályozási vonal épületeken megy át, mely esetkörülményekre nem tartalmaz előírást a HÉSZ. **Kérjük ezt pontosítani a rendeletben, hogy a későbbi építésügyi eljárások során kérdés, probléma ne merüljön fel.**

**Továbbá az Állami Főépítési Iroda nem javasolja az Önkormányzatnak a HÉSZ szerinti javasolt telekhatárok szerepeltetését, mert ellehetetleníti a hosszú távú tervezés lehetőségét.**

**5. módosítás:** Az Állami Főépítési Iroda a módosítás ellen kifogást nem emel, de felhívja az Önkormányzat figyelmét

*nem történt meg. Ebben az esetben a szabályozási vonallal az elő-, oldal- és hátsókert meghatározásánál figyelembe kell venni, (amennyiben az építési hely határvonala nincs szabályozva), míg az övezeti előírásokat úgy kell betartani, hogy azok a közterület céljára szükséges telekrész területével csökkentett telekre vonatkozóan teljesüljenek. A beépített teleknél a szabályozási vonallal érintett meglévő épület a tervezett úterület kialakulásáig felújítható, bővítése csak az útleadással érintett területen kívül lehetséges.”*

A javasolt telekhatárok törlésre kerültek.

**5. módosítás:** az önkormányzat célja, hogy a felrajzolt

	<p><b>arra</b>, hogy az övezethatár a Korm. rendelet 23/E. § (6) bekezdése alapján telekalakítással érintett beépített vagy a 23/H. § szerint beépítésre tervezett telek esetében a helyi építési szabályzat részét képező szabályozási terven jelölt építési övezethatár és övezethatár – a műemlék telke, az erdőterületek, a mezőgazdasági területek, a vízgazdálkodási területek, a honvédelmi és katonai célú, valamint a természetközeli területek határa kivételével – kötelezően kialakítandó telekhatárt jelöl. Kérjük ennek figyelembe vételét a módosítás során.</p> <p><b>6. módosítás:</b> Az Állami Főépítési Iroda a <b>módosítást nem támogatja, az ellen kifogást emel, forgalomtechnikai szempontból aggályosnak tartja.</b> Az Állami Főépítési Iroda a módosítást nem látja kellően megalapozottnak, megindokoltnak. A hatályos szabályozási terv alapján két oldalról megkerülhető a kápolna, a tervezett szabályozással azonban csak egy oldalról. Ebben az esetben a forgalom egyirányúsítása válna indokolttá. <b>Az Állami Főépítési Iroda ezért jelen módosítási pontnál javasolja felülvizsgálni az egyirányú forgalom lehetőségét.</b></p> <p><b>7. módosítás:</b> Az Állami Főépítési Iroda a <b>módosítást nem támogatja, az ellen kifogást emel.</b> A benyújtott dokumentációból megállapítható, hogy a módosítási pont nincs kellően alátámasztva, megindokolva annak szükségessége. Amennyiben az Önkormányzat a telektömbön belül csak a saroktelkekre vonatkozóan szeretne megengedőbb szabályozást előírni, abban az esetben nem szükséges a telektömbön belül a nem saroktelkekre is ilyen irányú szabályozást alkalmazni. Ez az előírás a szomszédos telektömbök között is jelentős eltérést keletkeztet a beépítési sűrűség tekintetében. <b>A fentiek okán az Állami Főépítési Iroda javasolja a 600m<sup>2</sup>-es teleknagyság megtartását és a saroktelkek külön történi szabályozását.</b></p> <p><b>8. módosítás:</b> helyi építési szabályzat módosítások.</p> <p><b>Az Állami Főépítési Iroda a benyújtott rendelettervezettel kapcsolatban az alábbi megállapításokat teszi:</b> A rendelettervezet 12. § (20) bekezdése alapján saroktelkek esetében az övezeti jelben előírt minimális telekmérettől legfeljebb 20 %-ban, a minimális</p>	<p>övezethatárnál alakuljon ki a telekhatár, szóval azt a tervező tudatosan rajzolta arra a helyre.</p> <p><b>6. módosítás:</b> nem cél a kápolnát gépjárműforgalommal két irányból megkerülni, a Magyar Közút Nonprofit Zrt. Győr-Moson-Sopron Vármegyei Igazgatóság véleményezési szakaszon belüli egyeztető tárgyalásra beérkező, MK-18331/2/2025 iktatószámú állásfoglalásában szereplő javaslat: <i>„A Szent István király útja jelenlegi kialakításával nem biztosított a megfelelő beláthatóság. A módosításban szereplő szabályozási vonalak a meglévő kialakítást rögzítik, így az önkormányzati út egyirányúsítása javasolt a 85 sz. főúttól északi irányba.”</i> Az önkormányzat a javaslatot elfogadja, az alátámasztó javaslatban ezt a verziót szerepelteti.</p> <p><b>7. módosítás:</b> az önkormányzat végeredményben a saroktelkekre kíván az övezeti jeltől megengedőbb szabályozást létrehozni, ezért a tömb övezeti jele változatlan marad. A továbbiakat lásd <b>8. módosítás!</b></p> <p><b>8. módosítás:</b> Az önkormányzat és a tervező nem kíván a teljes település saroktelkeit bemutató táblázatot létrehozni ezzel kapcsolatban, a teljes település felülvizsgálata a hamarosan</p>
--	---	--

		<p>telekszélességtől legfeljebb 10 %-ban el lehet térni.</p> <p>Az Állami Főépítészeti Iroda a módosítás célja ellen kifogást nem emel, azonban ezen megállapítás alapján az összes övezet/építési övezet saroktelke a fent említett módon lesz szabályozva. Nincs konkretizálva, övezetekre/ építési övezetekre lebontva, táblázatos formában bemutatva a kialakuló saroktelkek nagysága, így az alátámasztó dokumentáció hiányossága miatt az Állami Főépítészeti Iroda nem tud megfelelő döntést hozni. Táblázatos formában kell bemutatni a település teljes közigazgatási területére vonatkozóan az egyes övezetekben/ építési övezetekben található saroktelkek méretét és az abból számított eltéréseket, mivel a jelenlegi nem megalapozott javaslat okán ez a módosítás nem elfogadható.</p> <p>Továbbá az Állami Főépítészeti Iroda felhívja a figyelmet, hogy amennyiben az Önkormányzat új övezetet hoz létre, abban az esetben a 3. módosítási pontban kialakított Küt övezetnek szerepelnie kell a rendelettervezetben, annak pótlása táblázatos formában is szükséges.</p> <p><b>Az Állami Főépítészeti Iroda kéri az Önkormányzatot,</b> hogy a rendelet tervezet kerüljön felülvizsgálatra a tekintetben, hogy annak elfogadott változatát az Integrált Jogalkotási Rendszer (IJR)/LocLex rendszerben változtatás nélkül át lehessen vezetni. Gyakran felmerülő probléma, hogy a már elfogadott rendelet tervezet nem engedi a rendszer az elfogadott formában feltölteni, ezért módosítani kell azt, mely során nem az elfogadott tartalommal kerül fel az NJT Önkormányzati felületére, ez pedig törvényességi szempontból problémát okozhat.</p>	<p>induló új településterv készítésénél lenne esedékes.</p> <p>Jelen módosítási eljárásban az 1. és 7. módosítási pontban szereplő két tömb saroktelkeinek lehetséges megosztását próbálná végigvinni az önkormányzat. A két tömb vizsgálatával kiegészítésre kerül a dokumentáció, illetve a saroktelkes HÉSZ pont is erre a két tömbre korlátozódna; min. 500 m<sup>2</sup>-t ír elő az önkormányzat e két tömb saroktelkeire.</p> <p>A Küt* övezet előírás módosítása belekerül a HÉSZ tervezetbe.</p> <p>Rendben, a rendelettervezet a LocLex rendszerrel összhangba kerül, és így kerül benyújtásra a záró szakasz tervdokumentációjának részeként.</p>
3	<p>Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztály (GY/47/00255-3/2025.)</p>	<p>A Kormányhivatal a TALENT-PLAN Tervező, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. (9023 Győr, Richter János u. 11.) által készített „Kapuvár Településrendezési terv módosítása több pontban Általános eljárás Véleményezési Tervdokumentáció” megnevezésű, msz.: 24034 munkaszámú, 2025. március dátumú anyagával egyetért, az megfelel a közlekedési és utügyi jogszabályoknak, ahhoz közlekedéshatósági szempontból hozzájárul az alábbiak figyelembevételével:</p> <p>Az országos közutakat érintő településrendezési tervi módosításokhoz a Magyar Közút Nonprofit Zrt. Győr-Moson-Sopron Vármegyei Igazgatóság (9022 Győr, Batthyány tér 8.) hozzájárulása is szükséges.</p>	<p>A Magyar Közút Nonprofit Zrt. Győr-Moson-Sopron Vármegyei Igazgatóság a véleményezési szakaszon belüli egyeztető tárgyalás keretében megkeresésre került, és nyilatkoztak is.</p>

		A településrendezési terv módosításának további szakaszában is kéri a Kormányhivatal az eljárásba való bevonását.	
7	Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság (2025. 03. 26.)	A módosítások (1-8. pont) közül a 2. pontban szereplő módosítás - különleges lovarda terület (Kmg1) átminősül kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területté (Gksz) - közvetlenül szomszédos az Igazgatóság vagyonekezelésében lévő Várház-érrrel. A Várház-ér kizárólagos állami tulajdonú kettős működésű csatorna, melynél a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III.14.) Kormányrendelet 2. § (3) b) pontjának értelmében 6 m parti sávot kell biztosítani. Fentiekén túl a módosításokhoz az alábbi feltételekkel hozzájárulunk: A beépítések során minden esetben meg kell oldani a csapadékvizek megfelelő szintű, károkozástól mentes elvezetését. A felszíni vizek elvezetését úgy kell megoldani, hogy pangó vizes területek még a részvízgyűjtőkön se alakuljanak ki! Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet 47. § (8)-(9) bekezdése tartalmazza a csapadékvíz-elvezetésre vonatkozó előírásokat. A telek, terület csapadékvíz-elvezetési rendszerét úgy kell kialakítani, hogy a víz a terepen és az építményekben, továbbá a szomszédos telkeken és építményekben, valamint a közterületen kárt (átázást, kimosást, korróziót stb.) ne okozzon, és a rendeltetészerű használatot ne akadályozza. A csapadékvíz a telken belül elszívárogatható, ha ez a telek és a szomszédos telkek, továbbá az építmények állékonyságát és rendeltetészerű használatát nem veszélyezteti. Továbbá tájékoztatom, hogy az eljárás során az Országos Vízügyi Főigazgatóságot (OVF) is képviseljük.	A Várház-ér mentén a módosítással érintett terület esetében a 6 m széles parti sáv feltüntetésre került. Teljes települést érintően a parti sávok feljelölése az új településterv készítésekor esedékes.

**K. m. f.**

**HORVÁTH LÁSZLÓ**  
Polgármester

**BORSODI TAMÁS**  
Címzetes Főjegyző