



KAPUVÁR VÁROS POLGÁRMESTERE

....napirendi pont

Tárgyalja: Gazdasági Bizottság

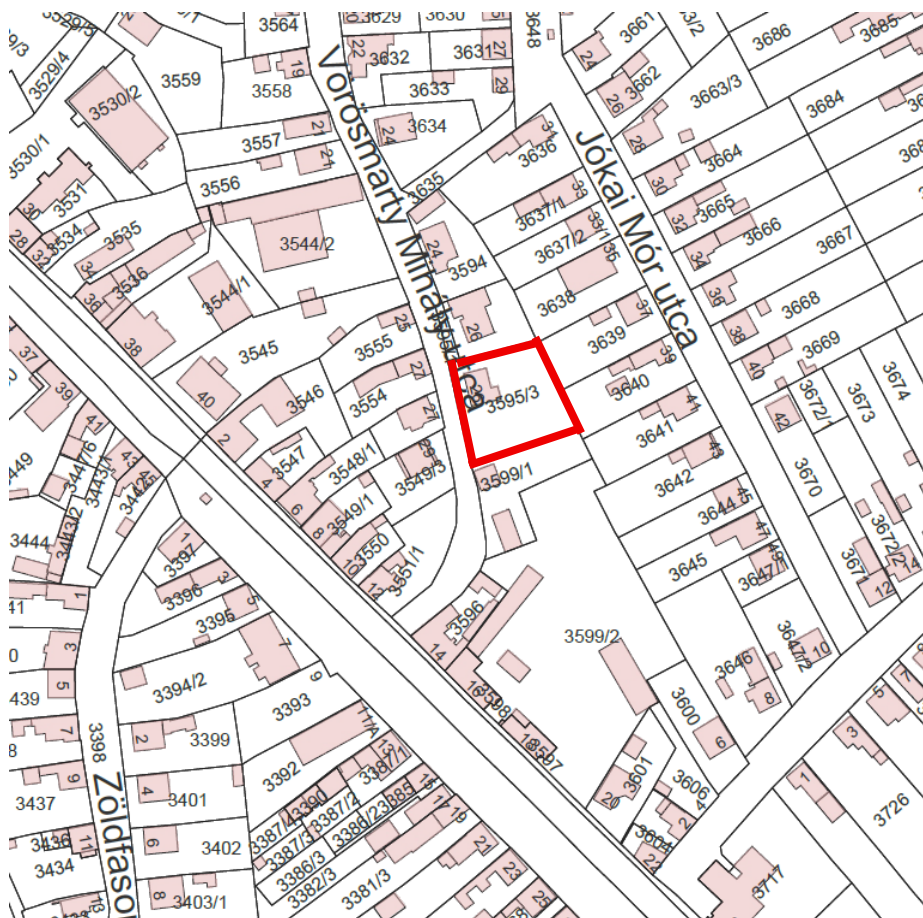
Javaslat Kapuvár város közigazgatási területére vonatkozó településrendezési terv módosításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Kapuvár Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a város településszerkezeti tervét a 191/2004.(XI.15.) ÖKT. határozattal fogadta el, a szabályozási tervét és helyi építési szabályzatát a 41/2004.(XI.16.) rendelettel hagyta jóvá. Az eltelt idő alatt mind a településszerkezeti terv, mind a szabályozási terv és helyi építési szabályzat többször módosításra került.

Kapuvár Városi Önkormányzathoz kérelem érkezett településrendezési tervmódosítással kapcsolatban:

A 9330 Kapuvár, Vörösmarty utca 28. (3595/3. hrsz.) alatti, kivett lakóház udvar művelési ágú és 1496 m² terület nagyságú ingatlanon a beruházó a meglévő épület bontását követően 10-12 lakásos társasházat kíván építeni, tekintettel az ingatlan elhelyezkedése miatt a közelben található társasházakra (Erzsébet királyné utca, Rákóczi Ferenc utca), amelyek kisvárosias, illetve településközponti vegyes területen helyezkednek el.



H - 9330 Kapuvár, Fő tér 1. • Tel: (96) 596-001

E-mail: polgarmester@kapuvar.hu

A Kapuvár, 3595/3. hrsz-ú ingatlan a hatályos szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat 7. § (5) bekezdése szerint a kertvárosias lakóterület övezetbe tartozik, ami jellemzően laza beépítésű, két önálló rendeltetési egységet magába foglaló épületek elhelyezésére szolgál. Emiatt kéri a beruházó a Tisztelt Képviselő-testület támogatását a településrendezési terv módosításához.

Kapuvár Városi Önkormányzat települési főépítésze nem támogatja a fenti településrendezési terv módosítását. Véleménye az előterjesztés mellékleteként csatolásra került.

A főépítési véleményben foglaltakon kívül a fenti térképen is látható, hogy a Vörösmarty utca az érintett ingatlannál a legszűkebb.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslatokat megtárgyalni, és döntést hozni szíveskedjen!

Kapuvár, 2025. május 22.

Horváth László
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT:

Kapuvár Városi Önkormányzat Képviselő-testülete nem támogatja a 9330 Kapuvár, Vörösmarty utca 28. (3595/3. hrsz.) alatti ingatlanra vonatkozó hatályos településrendezési terv módosítását.

Kapuvár Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza Kapuvár város polgármesterét a beruházó tájékoztatására.

Felelős: Horváth László polgármester

Határidő: 2025. június 30.

Az előterjesztést készítette: Skultéti-Kiss Edina városfejlesztési ügyintéző

**Kapuvár Városi Önkormányzat
Képviselő-testülete**

9330 Kapuvár, Fő tér 1.

Tárgy: Szakmai vélemény településrendezési terv módosításával kapcsolatban

Tisztelt Képviselő-testület!

A Magyar Országgyűlés megalkotta a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvényt, amellyel az építészeti törvényeket átláthatóbb és korszerűbb, egyszerűbb és egységesebb alapokra fektette. A törvény bevezetője rögzíti, hogy az épített környezet meghatározza az életminőségünket és a helyi, nemzeti közösségről alkotott képünket, tehát az azonosságtudatunkat, továbbá az emberi életminőség és az értékeink védelme az állam, a helyi önkormányzatok, az építészeti szakma, a gazdálkodó szervezetek és a természetes személyek összehangolt felelőssége.

A településfejlesztés és a településrendezés, azaz a rendezési tervmódosítás elvárt célja a lakosság életminőségének javítása. A közérdek és a jogos magánérdek összehangolása. A településfejlesztés és a településrendezés célja továbbá a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű lakókörnyezet kialakítása.

A település célja, hogy élhető lakókörülményeket teremtsünk.

Kapuvár város hatályos településrendezési terve a Vörösmarty Mihály utca - Jókai Mór utca által határolt tömböt és benne a 3595/3. hrsz-ú ingatlan területét kertvárosias lakóterület övezetbe sorolta.

A város ezzel a besorolással biztosította, hogy a tömbben a kialakult laza, nagy kertes, családi házas beépítés fennmaradjon, mivel az önkormányzat feladata a város tervszerű alakításának, az egységes, harmonikus településszerkezetnek a kialakítása és fenntartása.

Azzal, ha város lehetővé teszi a 3595/3. hrsz-ú ingatlanon egy 10-12 lakásos társasház építését jelentősen befolyásolja a környező meglévő családi házakban élők életterét és életminőségét. *(Megjegyzés: a Vörösmarty M. u. szemközti oldala is családiházakkal épült be, annak ellenére, hogy kisvárosias lakóterületbe van sorolva.)*

Kapuvár Városi Önkormányzat Képviselő-testületének Kapuvár város Helyi Építészeti Tervtanácsának létrehozásáról, működési feltételeiről és eljárási szabályairól szóló 5/2025. (II.27.) önkormányzati rendelet szerint a 2. § (2) bekezdés b) pontja szerint a 3 szintet elérő vagy azt meghaladó új épület építési engedélyezési eljárását megelőzően a kérelem kötelező mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentációt a Helyi Építészeti Tervtanácsnak véleményeznie szükséges. A tervtanács a véleményét az alábbi általános szempontok figyelembevételével alakítja ki:

- a) a város természetes- és épített értékeinek, valamint a meglévő településszerkezetnek és településképi értékeinek védelme,
- b) a kialakult és jövőbeni elvárt településképbbe való illeszkedés,
- c) a településképi harmonikus és értékálló alakításának elősegítése,
- d) a településrendezési- és fejlesztési döntések szakmai megalapozása és hatékony érvényre juttatása,
- e) a fentiekkel ellentétes hatások mérséklése, kiküszöbölése,
- f) a hatályos településképi előírásoknak, illetve az arculati kézikönyvben foglaltaknak való megfelelés.

Egy társasház felépítése ezen a területen nem illeszkedik a környező területek beépítésének intenzitásához. A tervezett lakásszám és épülettömeg nem illeszkedik a kialakult települési környezethez. A környező beépítéseknél sokkal intenzívebb, zsúfoltabb beépítést eredményezne. A terület melletti meglévő ingatlanok lényegesen nagyobb zöldfelülettel és kisebb beépítettségi aránnyal rendelkeznek annál, mint, amit a beruházó tervezett.

Emellett egy jövőbeni társasház keletkező parkolási igénye szintén a várost és a környéket terhelé. A beruházónak elsősorban saját telken belül szükséges biztosítani a jogszabály által lakásonként előírt 1-1 db parkolót. A gyakorlatban tudjuk, hogy a társasházak esetében kevés lakásonként 1-1 gépjárművet figyelembe venni, a való életben inkább 1,5 – 2 autóval kell számolni lakásonként. Az utca műszaki paraméterei nem teszik lehetővé a közterületen történő tömeges parkolást.

A tervezett beépítési igény inkább irányul a telkek maximális kiszigerelésére, mint a települési élet- és környezetminőség javítására. Vannak a városon belül olyan területek, amelyek a hagyományos kertvárosias környezetnél intenzívebben beépült területek. Ezek a kisvárosi lakóterületek, amelyeken értelemszerűen intenzívebb a beépíttség, nagyobbak az épülettömegek, de ezen a területen a meglévő családi házas környezetre tekintettel koncepcionálisan nem gondolom, hogy cél kellene legyen a beépíttség intenzitásának növelése. Önkormányzati főépítésként nem támogatom a településrendezési terv módosítását.

Fent leírtakra tekintettel, kérem a Tisztelt Képviselő-testület a kérelem támogatásának megfontolására!

Kapuvár, 2025.05.21.

Tisztelettel:



Gyárfás Henriett
önkormányzati főépítész