



## 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

### **Javaslat Kapuvár város településrendezési tervének módosítására (msz.: 24034)**

Tisztelt Képviselő-testület!

Kapuvár Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 221/2024.(XI.28.) ÖKT. határozatában Kapuvár város településrendezési tervének módosítása érdekében általános eljárást indított, valamint a 10/2025. (II.27.) ÖKT. határozatában döntött a környezeti értékelés kidolgozásáról.

#### **A módosítással érintett terület, valamint a módosítás oka, célja:**

1. Kapuvár, Bartók Béla utca – Lukácsi Lajos utca – Keleti-sor – Szent Katalin utca által határolt kertvárosias lakóterület (Lke). A telektömbre vonatkozóan a min. telekméret lecsökkentésre kerül 700 m<sup>2</sup>-ről 450 m<sup>2</sup>-re.
2. Kapuvár-Petőfi major, Szent István király utca (85. sz. főút) – Várház-ér – Hunyadi János utca meghosszabbítása – Petőfi-major által határolt telektömbön belül elhelyezkedő különleges lovarda terület (Kmg). A különleges lovarda terület (Kmg) átminősül kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területté (Gksz), az egyéb övezeti jelben lévő paraméterek nem változnak.
3. Kapuvár (keleti városrész), Fürdő utca – Ifjúság útja meghosszabbítása – Kapuvár 1328. hrsz-ú út – Veszkenyi utca által határolt telektömb. A Veszkenyi 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. 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). 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. Kapuvár (Belváros és Garta közötti déli városrész), Kossuth Lajos utca (8611. sz. út) – Vörösmarty utca – Erzsébet királyné utca által határolt kisvárosias lakóterület (Lk). 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.
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). 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. Kapuvár, Mátyás király utca - Csokonai utca – Pozsonyi utca – Iskola utca által határolt telektömbön belüli kertvárosias lakóterület (Lke). 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. A város beépítésre szánt területei (csak 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. 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. A temető bekerítésének élő sövényvel történő lehatárolásához telepítési terv alapján az önkormányzat előzetes hozzájárulása szükséges. A beépítésre szánt területeken a tervlapon jelölteknek megfelelő formában alakíthatóak építési telkek, nyúlványos telek kialakítása csak akkor engedélyezhető, ha a telekalakításra vonatkozó egyéb előírások és jogszabályok előírásait nem sérti.

Az általános eljárás véleményezési szakasz 2025. március 12. napján vette kezdetét és 2025. április 16. napjával fejeződött be, melynek keretében 2025. március 20. napján lakossági fórum került megtartásra. A lakossági fórumon észrevétel, javaslat nem érkezett.

Az általános eljárás véleményezési szakaszra a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 66. §-a alapján került sor. Az általános eljárás véleményezési szakaszban 15 nap állt a hatóságok, partnerek rendelkezésére véleményük megadásához az E-TÉR rendszerben.

Az általános eljárás véleményezési szakaszát Kapuvár Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 75/2025.(IV.24.) ÖKT. határozatával elfogadta, és azt lezárta.

A Korm. rendelet 67. § (2) bekezdés b) pontja alapján a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda (továbbiakban: Állami Főépítészeti Iroda) egyeztető tárgyalást kezdeményezett 2025. június 5. napján a 4. és 6. módosítási ponttal kapcsolatban a következők szerint: *„A Margit híd utca- Damjanich utca – Víztorony utca által bezárt tömb feltárását tervezi az Önkormányzat a Margit híd utca irányából egy belső feltáró út kialakításával. Ez a tömbfeltáró út azonban épületeken megy keresztül a Margit híd utca felől, új építési telkek kialakítására ad lehetőséget, valamint növeli az érintett területen a forgalmat. Továbbá a 6. módosítási pont szerinti egyirányúsított forgalmat a véleményezési szakaszban adott véleményében a Magyar Közút Nonprofit Zrt. Győr-Moson-Sopron Vármegyei Igazgatósága javasolta az Önkormányzat részére, azonban ennek rendezési tervi szinten történő számonkérhetősége tisztázásra szorul.”* A tárgyalás eredményeképpen a 4. módosítási ponttal kapcsolatban az Állami Főépítészeti Iroda kérte újra benyújtani a véleményezési szakaszban szereplő kialakítást a megfelelő – a telekalakítást és az egyes telkek megközelíthetőségét biztosító magánutat is tartalmazó - alaptérképpel. A 6. módosítási pontot a benyújtott formában támogathatónak ítélte, mert az egyirányúsítást számon lehet kérni a későbbi útépítési engedélyezési fázisban.

Az önkormányzat által az egyeztető tárgyaláson elhangzottaknak megfelelően a kért módosítás benyújtása után az Állami Főépítészeti Iroda záró szakmai véleményét megküldte, amelyet az előterjesztés 1. számú melléklete tartalmaz. Az Állami Főépítészeti Iroda a településrendezési eszközök tárgyi módosítását, a javított dokumentáció elfogadását és a képviselő-testület elé terjesztését támogatja.

Kapuvár város közigazgatási területére vonatkozó módosított településszerkezeti tervlapot az előterjesztés 2. számú melléklete, a módosított szabályozási tervlapot az előterjesztés 3. számú melléklete tartalmazza.

A Kapuvár város közigazgatási területére vonatkozó helyi építési szabályzat módosítását – mint rendelet-tervezetet - az előterjesztés 4. számú melléklete tartalmazza.

A településrendezési terv módosításával kapcsolatos teljes dokumentáció a Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési Csoportjánál megtekinthető.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem Kapuvár város közigazgatási területére vonatkozó településszerkezeti és szabályozási terv, valamint a helyi építési szabályzat módosításának megtárgyalását, továbbá a határozati javaslatok és a helyi építési szabályzat (mint rendelet-tervezetet) elfogadását.

Kapuvár, 2025. június 17.

**Horváth László**  
polgármester

*Az előterjesztést készítette: Skultéti-Kiss Edina városfejlesztési ügyintéző*

## I. Határozati javaslat:

Kapuvár Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a győri Talent-Plan Tervező, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. által készített Kapuvár város közigazgatási területére vonatkozó településszerkezeti terv módosításának 24034 munkaszámú, TSZTm16 tervszámú tervdokumentációját jóváhagyja az alábbiak szerint:

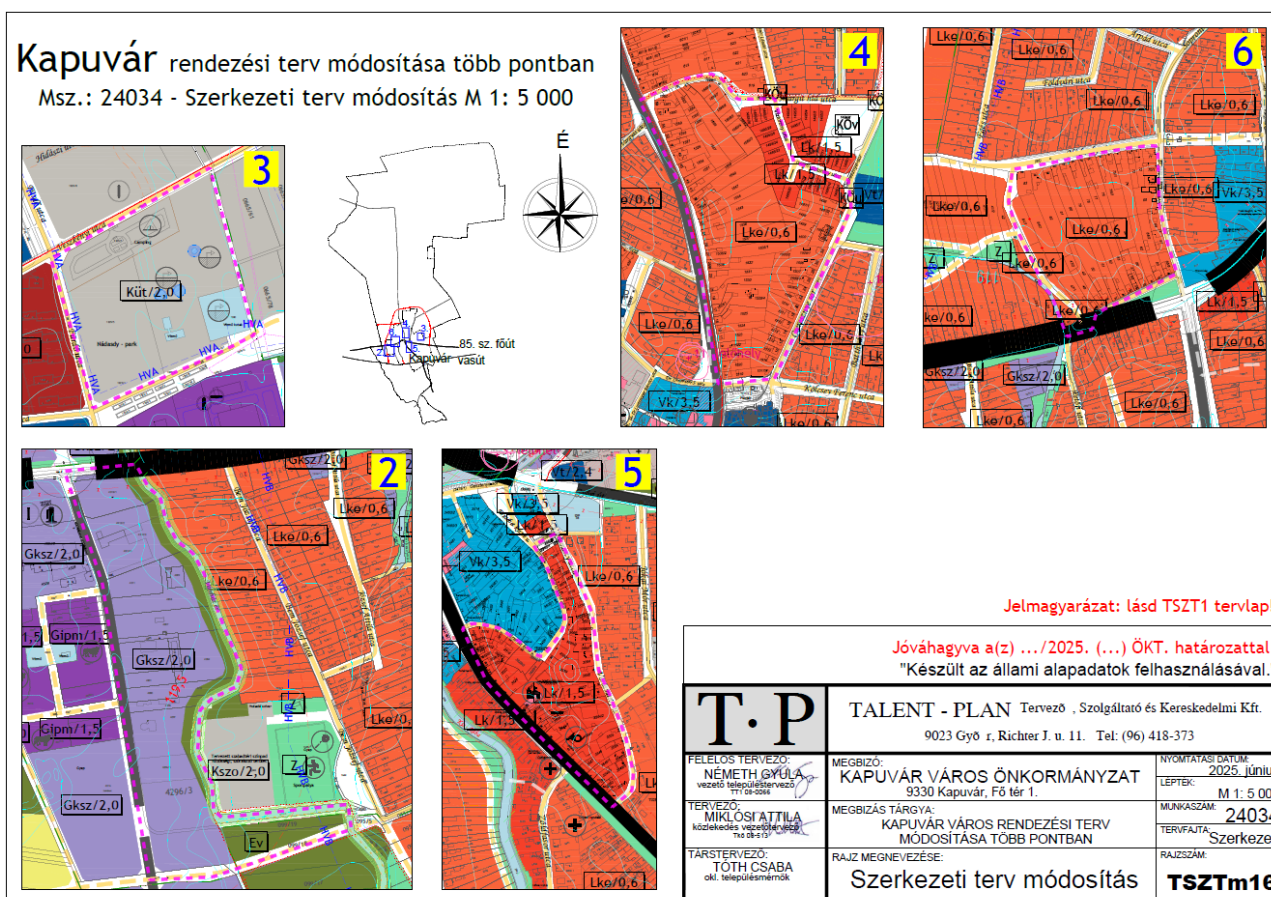
1. Nem érint településszerkezeti tervmódosítást.
2. Kapuvár-Petőfi majorban elhelyezkedő tervezett különleges lovarda terület (KmgI) átminősül kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területté (Gksz).
3. A Veszkenyi utca és Fürdő utca sarkán lévő üdülőházas üdülőterület (Üü) átminősül különleges beépítésre szánt termál, üdülőkompexum övezetté (Küt).
4. A Margit-híd utca szélessége növekszik, ennek következtében a kertvárosias lakóterület (Lke) egy része átminősül közlekedési útterületté (KÖu).
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).
6. A Nyikos köz vonalvezetése megváltozik, emiatt módosul a kertvárosias lakóterület (Lke) és közlekedési útterület (KÖu) határa.
7. Nem érint településszerkezeti tervmódosítást.
8. Nem érint településszerkezeti tervmódosítást.

A módosítás bedolgozásra kerül az egységes településszerkezeti tervbe 24034 munkaszámmal.

**Felelős:** Horváth László polgármester

**Határidő:** 2025. június 30.

## I. Határozat melléklete:



## **II. Határozati javaslat:**

Kapuvár Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a győri TALENT-PLAN Tervező, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. által készített Kapuvár város és közigazgatási területére vonatkozó a 24034. munkaszámú módosítással egységes szerkezetbe foglalt településszerkezeti tervet a határozat melléklete szerint elfogadja.

**Felelős:** Horváth László polgármester

**Határidő:** 2025. június 30.





GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Horváth László úr részére  
polgármester

Iktatószám: GY/15/00175-27/2025  
Ügyintéző: Millei Alíz/Farkas Cintia  
Telefonszám: titkárság +96/795-678  
Hivatkozási szám: VF/26-46/2025.  
Publikus E-TÉR azonosító: 25788

Kapuvár Város Önkormányzata

E-TÉR felületen

Tárgy: Kapuvár Település Településrendezési eszközök módosítása általános egyeztetési eljárással v8 (msz: 24034) - általános eljárás - záró szakasz - záró szakmai vélemény

*Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.*

Tisztelt Polgármester Úr!

Kapuvár Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) településrendezési eszközeinek msz: 24034 munkaszámú módosításával kapcsolatosan E-TÉR felületen 2025. május 12-én érkezett „Kapuvár Település Településrendezési eszközök módosítása általános egyeztetési eljárással v8 (msz: 24034)” elnevezésű beadványára vonatkozó szíves megkeresésére a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.), továbbá a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: új R.) 67. §-a alapján a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Köormányhivatal Állami Főépítési Irodája (a továbbiakban: Állami Főépítési Iroda) az alábbi záró szakmai véleményt adja:

**Az Állami Főépítési Iroda a településrendezési eszközök tárgyi módosítását,  
a 2025. június 10-én érkezett, javított dokumentáció  
elfogadását és képviselő-testület elé terjesztését támogatja.**

Az Állami Főépítési Iroda megállapította, hogy a benyújtott dokumentáció fejlesztési célja elbírálható az új R. általános eljárásának keretein belül.

## INDOKOLÁS

Az Önkormányzat 2025. május 12-én E-TÉR felületen kérte az Állami Főépítési Irodától a benyújtott dokumentáció - az új R. 67. §-a alapján - általános eljárás keretein belül történő záró szakmai véleményezését.

Az Állami Főépítési Irodánál az Önkormányzat a benyújtott dokumentációban Kapuvár Település Településrendezési eszközeinek módosítását kezdeményezte.

Az Állami Főépítési Irodánál az Önkormányzat 2024. december 10-én a tárgyi eljárással kapcsolatban környezeti értékelés szükségességének eldöntését kezdeményezte. Az Állami Főépítési Iroda a GY/15/01633-3/2025. iktatószámom a környezeti értékelés elkészítését szükségesnek tartotta.

Az Önkormányzat 2025. március 12-én E-TÉR felületen szakmai véleményezésre kérte fel az Állami Főépítési Irodát. Az Állami Főépítési Iroda a módosítások továbbtervezését abban az esetben támogatta, amennyiben az Önkormányzat a 4. módosítási pontot kijavítja.

Ezzel egyidejűleg az Állami Főépítési Iroda környezeti értékelés dokumentum képviselő-testület elé terjesztését, annak elfogadását támogatta.

Az Önkormányzat 2025. április 16. napjára véleményegyeztető tárgyalást hívott össze. Az Állami Főépítési Iroda GY/15/00175-6/2025. iktatószámom tájékoztatta az Önkormányzatot, hogy a szakmai véleményét fenntartja, a tárgyaláson egyéb elfoglaltság miatt nem tud részt venni.

Az Önkormányzat 2025. május 12-én, E-TÉR felületen záró szakmai véleményezésre nyújtotta be a dokumentációt. Az Állami Főépítési Iroda a benyújtott záró véleményezési dokumentációval kapcsolatosan megállapította, hogy a dokumentáció módosult a véleményezési szakaszt követően a 4. módosítási pontban, továbbá a véleményezési szakaszban a Magyar Közút Nonprofit Zrt. Győr-Moson-Sopron Vármegyei Igazgatósága észrevételét tett. Az Állami Főépítési Iroda ezért véleményegyeztető tárgyalást hívott össze, melyet 2025. június 5. napján tartott. A tárgyalásról GY/15/00175-23/2025. iktatószámmal jegyzőkönyv készült. Az Önkormányzat a kért módosítást a megadott határidőn belül, az egyeztető tárgyaláson elhangzottaknak megfelelően teljesítette.

Az Állami Főépítési Iroda a településrendezési eszközök módosítása ellen kifogást nem emel, az Önkormányzat által 2025. június 10-én benyújtott, javított tervanyagot támogatja, tisztázandó kérdés nem maradt fenn.

Az Állami Főépítési Iroda a záró szakmai véleményezési szakasszal kapcsolatban az új R. 67. §-ra hívja fel a figyelmet:

(9) Az önkormányzat a településterv elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt.

(10) A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.

Az Állami Főépítési Iroda a záró szakmai véleményezési szakasszal kapcsolatban az új R. 74. §-ra hívja fel a figyelmet:

(1) Ha az önkormányzat szerint az állami főépítész által kiadott záró szakmai vélemény jogszabályba ütközik, a záró szakmai vélemény E-TÉR-be történő feltöltésétől számított 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a záró szakmai vélemény jogi szempontú vizsgálatát, a jogszabálysértés konkrét megjelölésével és a jogszabálysértést tartalmazó irat megküldésével.

Az Állami Főépítész Iroda felhívja a figyelmet, hogy a Méptv 55. § (2) bekezdése szerint:

Az állami főépítész véleményezi és indokolt záró szakmai véleményt ad a településtervekhez, illetve azok módosításához, amelyet az önkormányzati rendelet és határozat elfogadásánál figyelembe kell venni.

Az Állami Főépítész Iroda felhívja az Önkormányzat figyelmét arra, hogy az új R. 72. § (1) bekezdése alapján a polgármester a fejlesztési tervet és a kézikönyvet, valamint azok módosítását legkésőbb a közzététele napján, és a rendezési tervet és annak módosítását, valamint a településképi rendelet módosítását legkésőbb a hatálybalépése napján fel kell tölteni az E-TÉR felületre, továbbá a Nemzeti Jogszabálytárról szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 4. §-a alapján a **Nemzeti Jogszabálytár felületén az Önkormányzati rendelettárban, módosításokkal egységes szerkezetben közzé kell tenni a hatályos önkormányzati rendeleteket.**

A digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény 113. § (1) bekezdése alapján felhatalmazást kap a Kormány, hogy rendeletben állapítsa meg: 24. azokat az eseteket, amelyek során nem alkalmazható a felhasználóval szemben kötelező elektronikus ügyintézés esetén hátrányos jogkövetkezmény.

A digitális állampolgárság egyes szabályairól szóló 321/2024. (XI. 6.) Korm. rendelet 48. § (1) alapján nem alkalmazható a felhasználóval szemben kötelező elektronikus ügyintézés esetén hátrányos jogkövetkezmény, ha

- a) a felhasználó az ügyet elektronikus úton azért nem tudja intézni, mert a digitális szolgáltatást biztosító szervezet az e rendelet szerinti kötelezettségének – üzemzavar, üzemszünet vagy bármely egyéb okból – átmenetileg vagy tartósan nem tesz eleget,
- b) az adott ügy elektronikus intézéséhez szükséges támogató szolgáltatás vagy más kapcsolódó szolgáltatás átmenetileg vagy tartósan nem érhető el, vagy
- c) a felhasználó a nyilatkozatát azért nem a jogszabály vagy a digitális szolgáltatást biztosító szervezet által előírt űrlapon nyújtja be, mert az űrlap kitölthető és letölthető változatát a digitális szolgáltatást biztosító szervezet az elektronikus tájékoztatás szabályai szerint nem tette közzé.

Az Állami Főépítész Iroda az eljárás során keletkezett iratokat az E-TÉR felületen kívül, az E-TÉR felületen esetlegesen előforduló kommunikációs hiányosságok miatt, tájékoztató jelleggel Hivatali kapun is megküldi.

Az Állami Főépítész Iroda kéri az Önkormányzatot, hogy a későbbiekben az E-TÉR felületre feltöltött iratait tájékoztató jelleggel Hivatali kapun is szíveskedjen megküldeni.

Győr, elektronikus időbélyegző szerint

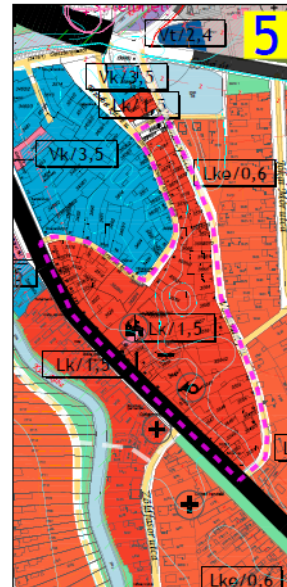
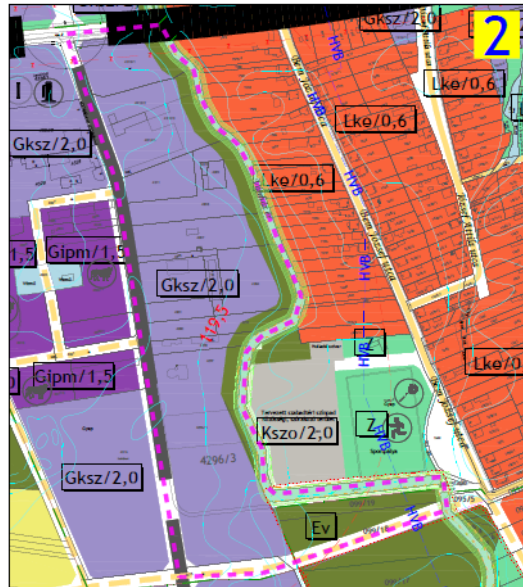
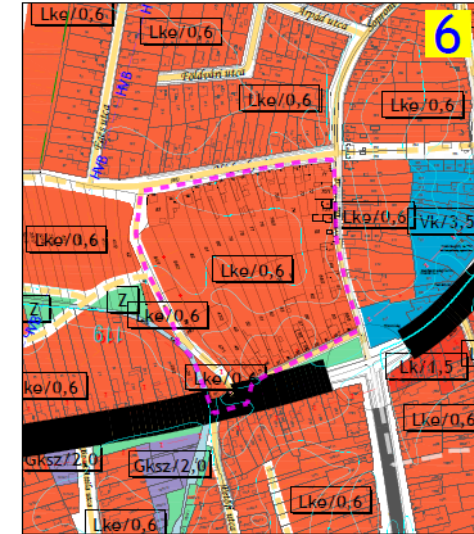
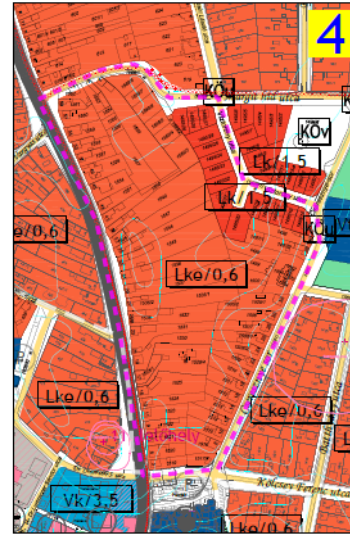
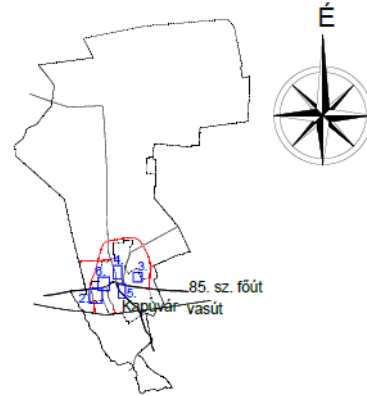
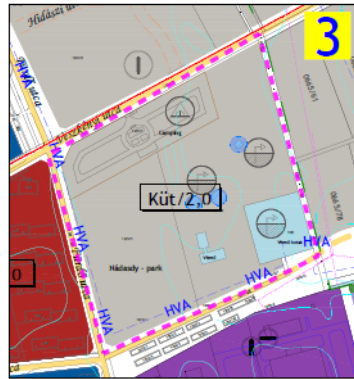
Tisztelettel,

Széles Sándor főispán nevében és megbízásából

**Szabó Ádám**  
állami főépítész

# Kapuvár rendezési terv módosítása több pontban

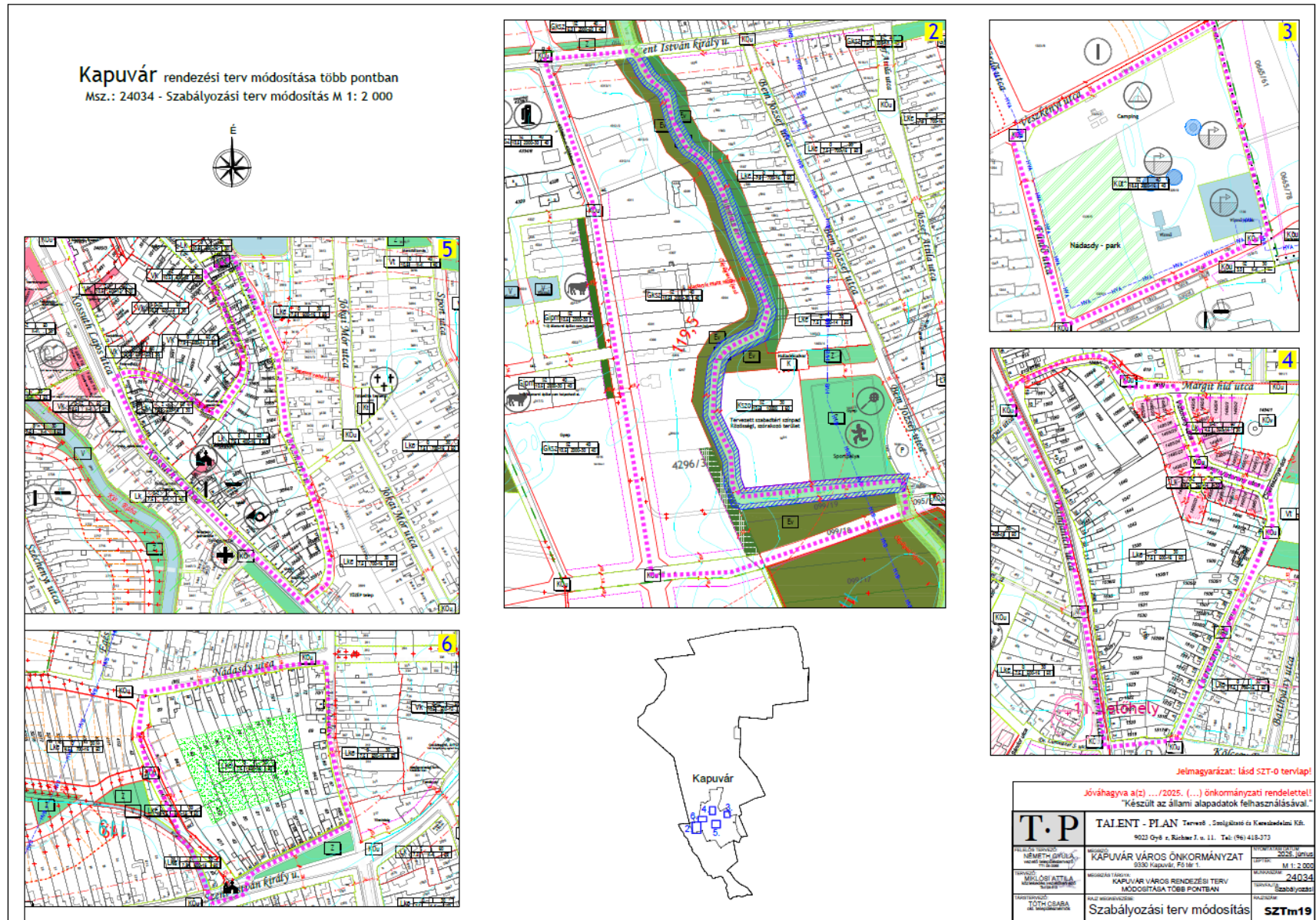
Msz.: 24034 - Szerkezeti terv módosítás M 1: 5 000



Jelmagyarázat: lásd TSZT1 tervlap!

Jóváhagyva a(z) .../2025. (...) ÖKT. határozattal!  
"Készült az állami alapadatok felhasználásával."

<b>T.P</b>		
TALENT - PLAN Tervező, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. 9023 Győr, Richter J. u. 11. Tel: (96) 418-373		
FELELŐS TERVEZŐ: NÉMETH GYULA vezető településrendező T/1 08-0056	MEGBÍZÓ: KAPUVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZAT 9330 Kapuvár, Fő tér 1.	NYOMTATÁSI DÁTUM: 2025. június LEPTÉK: M 1: 5 000
TERVEZŐ: MIKLÓSI ATTILA közlekedés vezetőtervező T/6 08-513	MEGBÍZÁS TÁRGYA: KAPUVÁR VÁROS RENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSA TÖBB PONTBAN	MUNKASZÁM: 24034 TERVFAJTA: Szerkezeti
TÁRSZERVEZŐ: TÓTH CSABA okl. településmérnök	RAJZ MEGNEVEZÉSE: Szerkezeti terv módosítás	RAJZSZÁM: <b>TSZTm16</b>



**Kapuvár Városi Önkormányzat Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete  
a helyi építési szabályzatról szóló 41/2004. (XI.16.) önkormányzati rendelet módosításáról**

[1] Kapuvár város területén a területrendezési célokat szolgáló, valamint a vállalkozások működését és lakossági célú fejlesztéseket elősegítő megvalósulás érdekében Kapuvár város helyi építési szabályzatának módosítása szükséges, ezért

[2] Kapuvár Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdése és a 11. melléklete által biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek, települési önkormányzatok és partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Kapuvár város helyi építési szabályzatáról szóló 41/2004. (XI.16.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 1. § (3) bekezdése helyébe a következő szöveg lép:

(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 Zöldfásor 3429 hrsz. övezeti jel módosítása (M = 1: 2 000), SZT – 8 821/2 hrsz. változtatási tilalom bejegyzése (M = 1: 2 000), a 15015 munkaszámú, SZT-1 és SZT-2 rajzszámú, a 15111 munkaszámú, SZTm rajzszámú, a 13134 munkaszámú, SZT-1 rajzszámú tervlappal, kivéve az SZT-9 rajzszámú terven módosítással érintett terület határa jellel körülhatárolt területet, az Rp.I.275-1 munkaszámú, Szabályozási terv rajz című, SZT-9 rajzszámú tervvel (továbbiakban: SZT-9 terv), a módosítással érintett terület határa jellel körülhatárolt területre vonatkozóan, a 16066 munkaszámú, SZTm rajzszámú, a 17032 munkaszámú, SZTm2 rajzszámú, a 17029/H munkaszámú, SZTm3 rajzszámú, a 18057 munkaszámú, SZTm4 rajzszámú, a 18088 munkaszámú, TSZTm5 rajzszámú, a 18132 munkaszámú, SZTm6 rajzszámú, a 18133 munkaszámú, TSZTm7 rajzszámú, a 19066 munkaszámú, SZTm8 rajzszámú, a 20090 munkaszámú, SZTm9 rajzszámú, a 20118 munkaszámú, SZTm10 rajzszámú, a 21018 munkaszámú, SZTm11 rajzszámú tervlappal, a 21127 munkaszámú, SZTm12 rajzszámú tervlappal, a 22026 munkaszámú, SZTm13 rajzszámú tervlappal, a 22110 munkaszámú, SZTm14 rajzszámú tervlappal, a 23008 munkaszámú, SZTm15 rajzszámú tervlappal, a 23060 munkaszámú, SZTm16 rajzszámú tervlappal, a 23070 munkaszámú, SZTm17 rajzszámú tervlappal, a 23071 munkaszámú, SZTm18 rajzszámú tervlappal, továbbá a 24034 munkaszámú, SZTm19 rajzszámú tervlappal együtt kell alkalmazni. Az Msz.: 24034 munkaszámú terv beépül az egységes szabályozási tervbe, és az egységes terv munkaszáma Msz.: 24034-re változik.

## 2. §

A Rendelet 3. § (2) bekezdése helyébe a következő szöveg lép:

(2) Kötelező szabályozási elemek:

- a) közigazgatási határ,
- b) belterületi határ,
- c) beépítésre szánt terület határa,
- d) területfelhasználási egység határa,
- e) szabályozási vonal, ha különböző területfelhasználási egységet választ el,
- f) építési övezet,
- g) építési övezet határa (módosítása 5 db építési telek felett kötelező elemként történik),
- h) az övezeti jelnek a területfelhasználásra utaló jele,
- i) közutak (forgalmi utak, gyűjtőutak) nyomvonalai és csomópontja, illetve szabályozási szélességük,
- j) védőtávolságok, régészeti lelőhely, műemlékek és műemléki környezetük, helyi védett terület,
- k) kötelezően megszüntetendő telekhatár,
- l) be nem építhető zóna,
- m) felszíni vízparti sávja,
- n) radar védőterület,
- o) telek be nem építhető része,
- p) telken belüli zöldfelületként megtartandó telekrész.

## 3. §

A Rendelet 7. § (8) bekezdésének utolsó mondata helyébe a következő szöveg lép:

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.

## 4. §

A Rendelet 11. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

(3) A temető bekerítésének élő sövényvel történő lehatárolásához telepítési terv alapján az önkormányzat előzetes hozzájárulása szükséges.

## 5. §

A Rendelet 11. § (14) bekezdésének táblázat alatti rendelkezése helyébe a következő szöveg lép:

A Küt\* területen található (vízmű)kutak 10 m sugarú kör környezetében tilos bármilyen építési tevékenység.

## 6. §

A Rendelet 12. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

(8) A beépítésre szánt területeken a tervlapon jelölteknek megfelelő formában alakíthatóak építési telkek, nyúlványos telek kialakítása csak akkor engedélyezhető, ha a telekalakításra vonatkozó egyéb előírások és jogszabályok előírásait nem sérti.

## 7. §

A Rendelet 12. §-a a következő (20) – (23) bekezdésekkel egészül ki:

(20) 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.

(21) A szabályozási terven jelölt telken belüli védőfásítás és véderdő (Ev) telepítése kötelező érvényű, valamint az érintett területeken a kivágott növényzet pótlásáról a mindenkori ingatlantulajdonosnak 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 gyep+40 db cserje/150 m<sup>2</sup>+1 db nagy lombkoronájú fa/150 m<sup>2</sup> növényzet formájában kell, hogy megvalósításra kerüljön.

(22) A Bartók Béla utca – Lukácsi Lajos utca – Keleti-sor – Szent Katalin utca által határolt kertvárosias lakóterület saroktelkei esetében és a Mátyás király utca - Csokonai utca – Pozsonyi utca – Iskola utca által határolt telektömbön belüli kertvárosias lakóterület saroktelkei esetében az övezeti jelben előírtaktól eltérően a min. 500 m<sup>2</sup> nagyságú telekterület a megengedett érték.

(23) Az építési telket a rendezési terv szerint akkor is kialakultként kell figyelembe venni, ha a kötelező szabályozási vonallal határolt közterületek kialakítása még nem történt meg. Ebben az esetben a szabályozási vonalat 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 útterület kialakulásáig felújítható, bővítése csak az útleadással érintett területen kívül lehetséges.

## 8. §

E rendelet rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekre is alkalmazni kell.

## 9. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

*Horváth László*  
polgármester

*Borsodi Tamás*  
címetes főjegyző

## **KIHIRDETÉSI ZÁRADÉK**

A Rendelet kihirdetése a mai napon megtörtént.

Kapuvár, 2025. ....

**Borsodi Tamás**  
címetes főjegyző



## **A helyi építési szabályzat módosításáról szóló rendelet-tervezet általános indoklása:**

Kapuvár város közigazgatási területén megvalósuló lakossági és vállalkozások fejlesztései érdekében vált szükségessé a helyi építési szabályzat módosítása.

### **Részletes indokolás**

#### **Az 1. §-hoz**

A rendeletmódosítás tervlapokkal való együttalkalmazását, továbbá az egységes szabályozási tervbe történő beépülését tartalmazza.

#### **A 2. §-hoz**

A kötelező szabályozási elemeket tartalmazza.

#### **A 3. §-hoz**

Az önálló rendeltetési egységek jellegére vonatkozóan tartalmaz módosító rendelkezéseket.

#### **A 4. §-hoz**

A temető bekerítésének élő sövényvel történő lehatárolási szabályait tartalmazza.

#### **Az 5. §-hoz**

A módosításban egy egységes Küt\* jelű övezet létrehozása történik, azonban a területen (vízmű)kutak találhatóak, amelyeket védeni szükséges.

#### **A 6. §-hoz**

Építési telkek kialakításának szabályait tartalmazza.

#### **A 7. §-hoz**

Építési övezetek általános előírásain belül kerítés létesítésére, telken belüli védőfásítás és véderdő telepítésére, a módosításban érintett két tömb saroktelkeire vonatkozó előírásokat tartalmazza. A nyúlványos telek esetében az engedélyező hatóság változása miatt szükséges a módosítás. Szabályozási vonal figyelembevételére vonatkozó előírásokat is tartalmazza.

#### **A 8. §-hoz és a 9. §-hoz**

A rendelet hatályba lépését szabályozza.

**TÁJÉKOZTATÓ AZ ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT EREDMÉNYÉRŐL**

<b>Rendelet tervezet címe:</b>	<i>Kapuvár Városi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2025. (...) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 41/2004. (XI.16.) rendelet módosításáról</i> msz: 24034
<b>Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen</b>	
<b>Társadalmi, gazdasági hatás:</b>	településfejlesztési és a településrendezési eszközök megalkotásához szükséges minél szélesebb körű partnerek bevonása az eljárási szakaszok során
<b>Költségvetési hatás:</b>	Nincs
<b>Környezeti, egészségügyi következmények:</b>	Széleskörű társadalmi egyeztetéssel kialakított városfejlesztési elképzeléseknek megfelelő fejlesztési irány meghatározása Kapuvár város tekintetében
<b>Adminisztratív terheket befolyásoló hatás:</b>	Nincs
<b>Egyéb hatás:</b>	Nincs
<b>A rendelet megalkotásának szükségessége:</b>	419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet értelmében az építési szabályzat biztosítja a város építészeti elképzeléseinek megvalósítását.
<b>A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények:</b>	Törvényességi ellenőrzés keretében hiányosság megállapítása
<b>A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:</b>	
<b>Személyi:</b>	Rendelkezésre áll
<b>Szervezeti:</b>	Adott
<b>Tárgyi:</b>	Adott
<b>Pénzügyi:</b>	Adott