



KAPUVÁR VÁROS POLGÁRMESTERE

.....napirendi pont

Tárgyalja: Gazdasági Bizottság

Javaslat Kapuvár város közigazgatási területére vonatkozó településrendezési terv módosításához

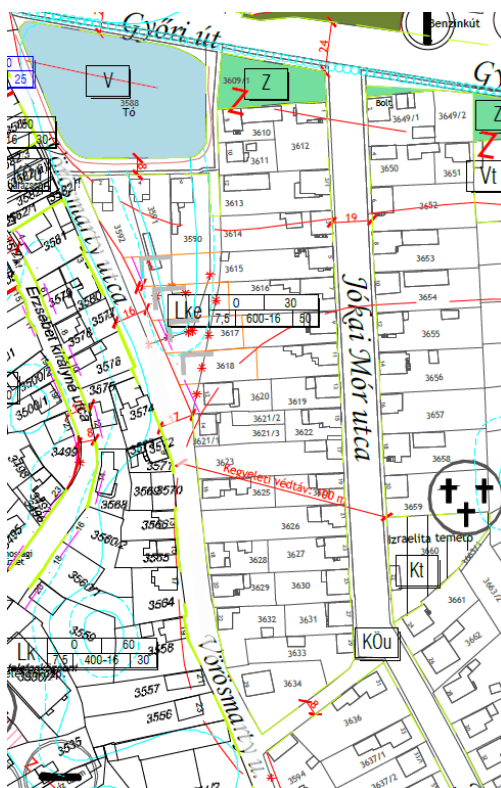
Tisztelt Képviselő-testület!

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.

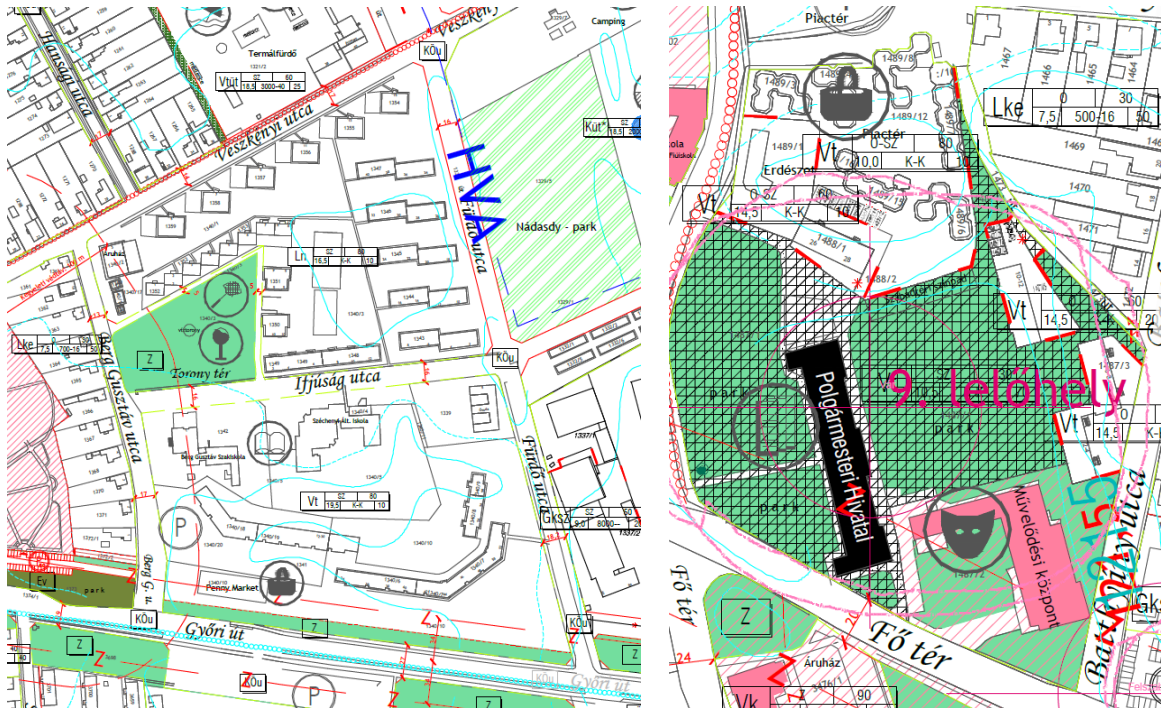
Kapuvár Városi Önkormányzathoz kérelmek érkeztek településrendezési tervmódosítással kapcsolatban:

A módosítással érintett terület:

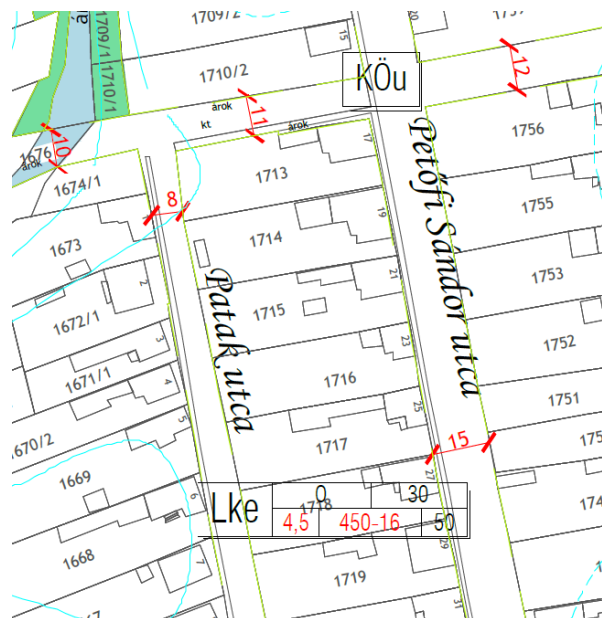
1. A Belvárostól keletre fekvő Vörösmarty utca – Jókai Mór utca – Győri út (85. sz. főút) által határolt kertvárosias lakóterület (Lke)



2. Veszékenyi utca – Fürdő utca - Győri út – Berg Gusztáv utca – Ifjúság utca – Torony tér által határolt nagyvárosias lakóterület (Ln) és településközponti vegyes terület (Vt), valamint a Fő tér – Batthyány utca – Kapuvár 1473 hrsz-ú út – Cseresznye sor által határolt településközponti vegyes terület (Vt), csak HÉSZ módosítás.

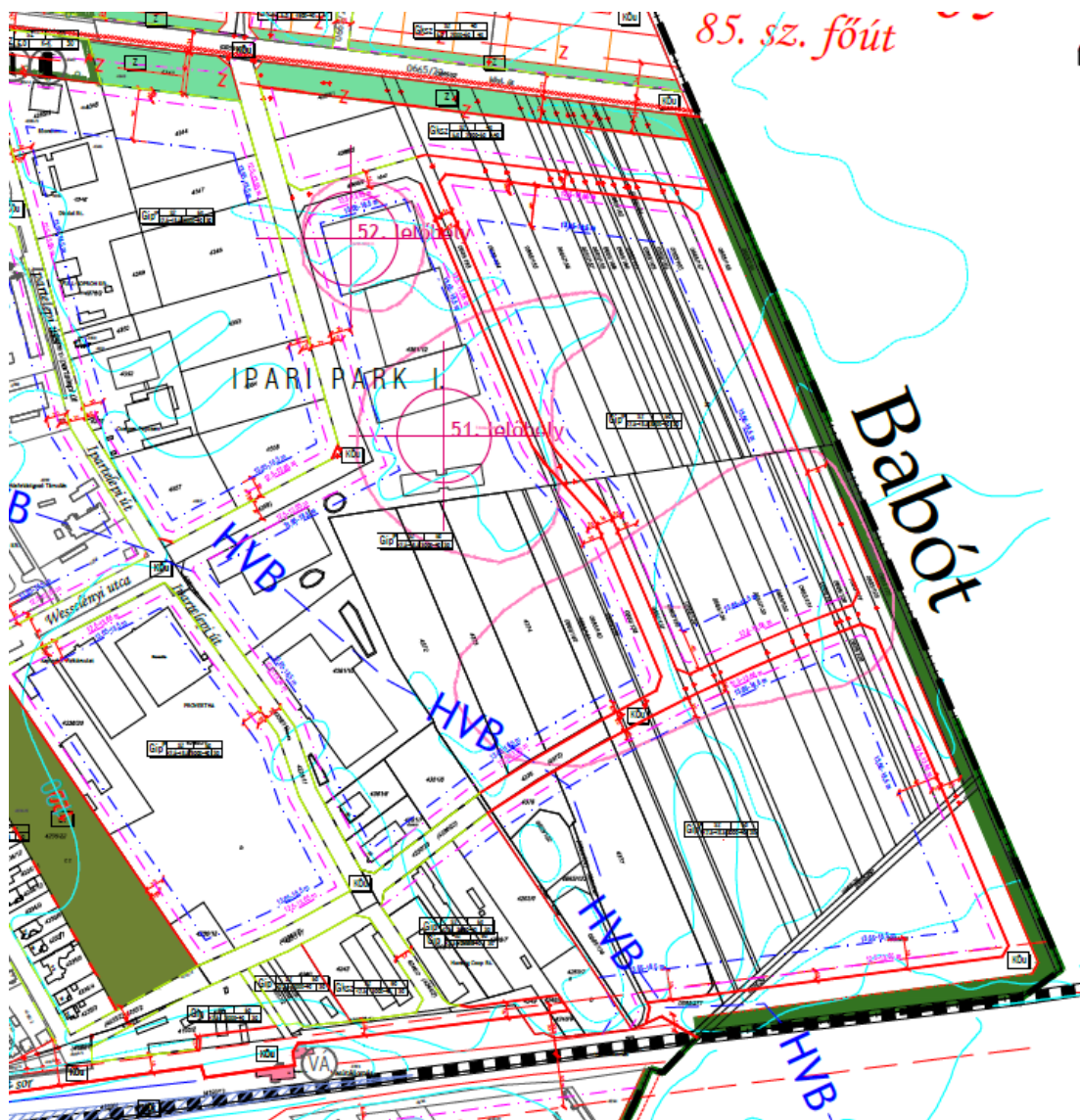


3. Patak utca – Petőfi Sándor utca – Hunyadi János utca által határolt kertvárosias lakóterület (Lke)

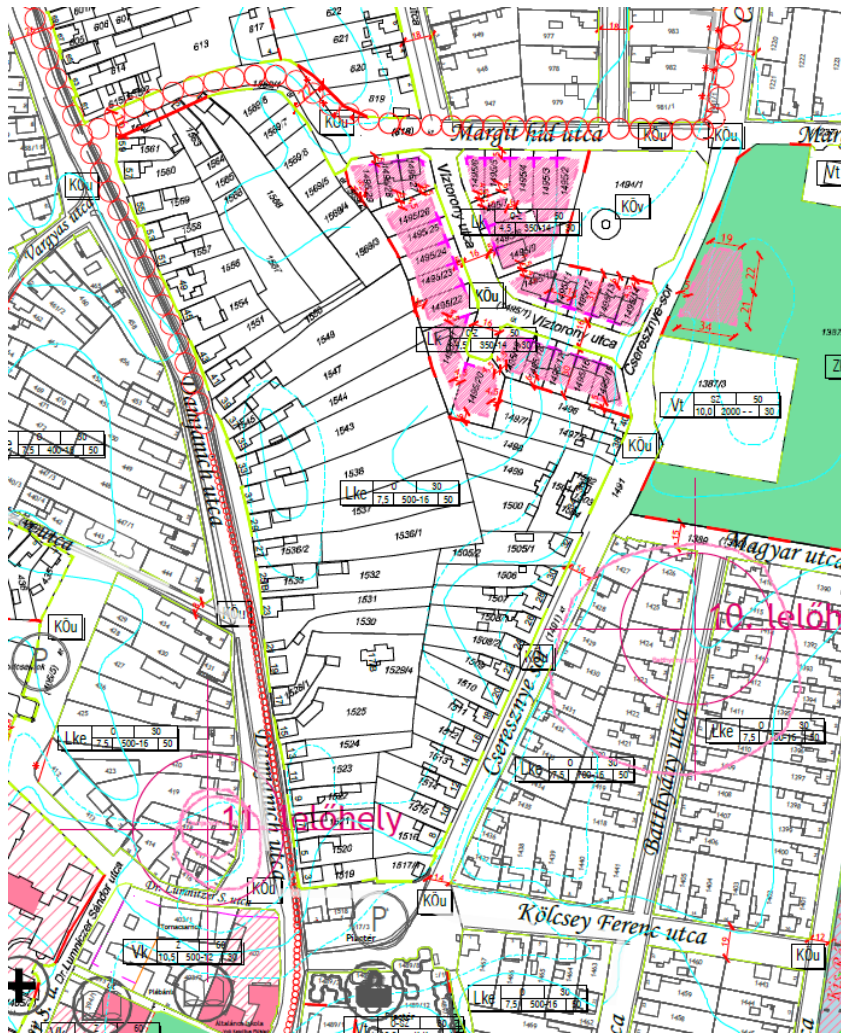


4. Kapuvár (Ipari Park), Ipartelepi út – vasút – közigazgatási határ – 85. sz. főúttal párhuzamos tervezett út által határolt ipari gazdasági terület (Gip és Gip^{IP})

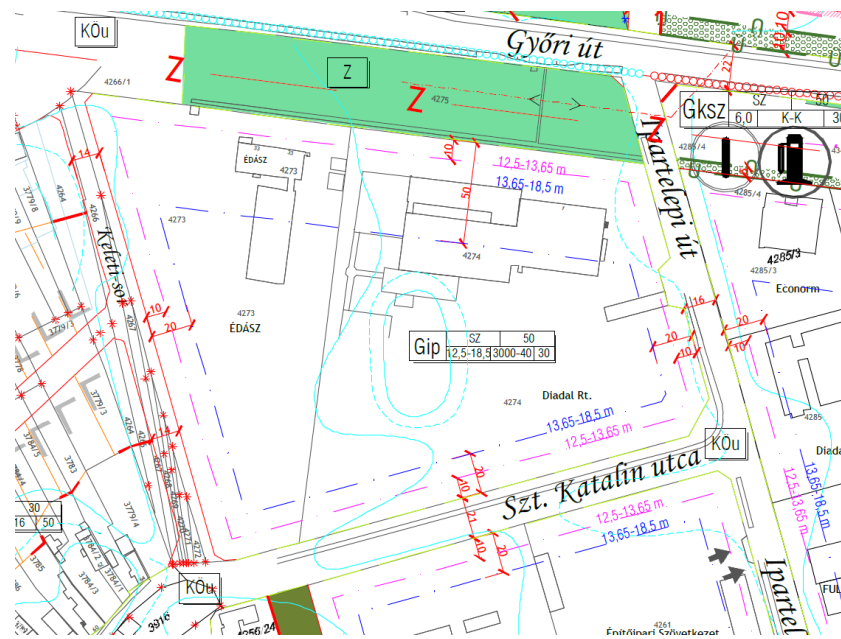
5. Kapuvár (Ipari Park), Ipartelepi út – vasút – közigazgatási határ – 85. sz. főúttal párhuzamos tervezett út által határolt ipari gazdasági terület (Gip és Gip^{IP}, ugyanaz, mint a 4. módosítás)



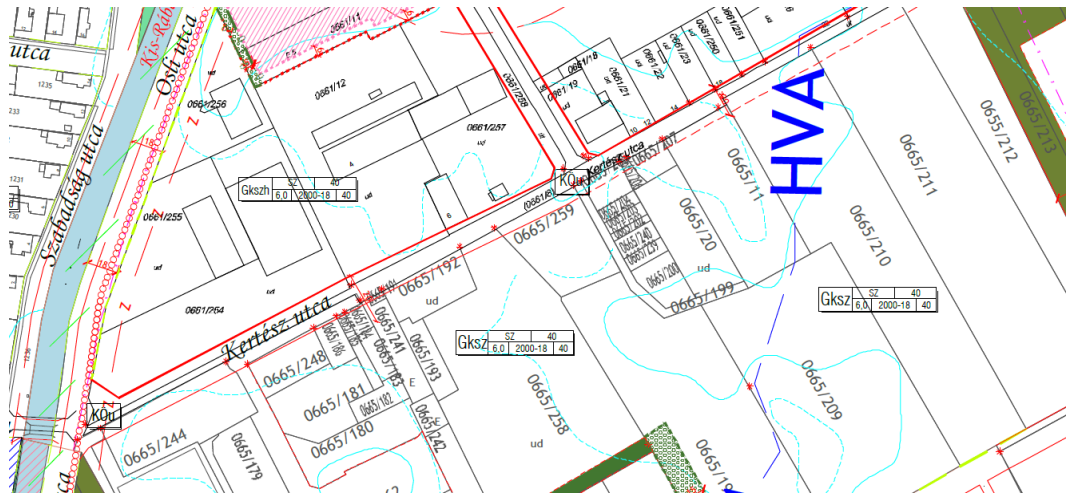
6. Kapuvár (Belváros és Házhely közötti északi városrész), Damjanich utca (8529. sz. út) – Cseresznye-sor – Víztorony utca – Margit-híd utca által határolt telektömbön belül elhelyezkedő kertvárosias lakóterület (Lke)



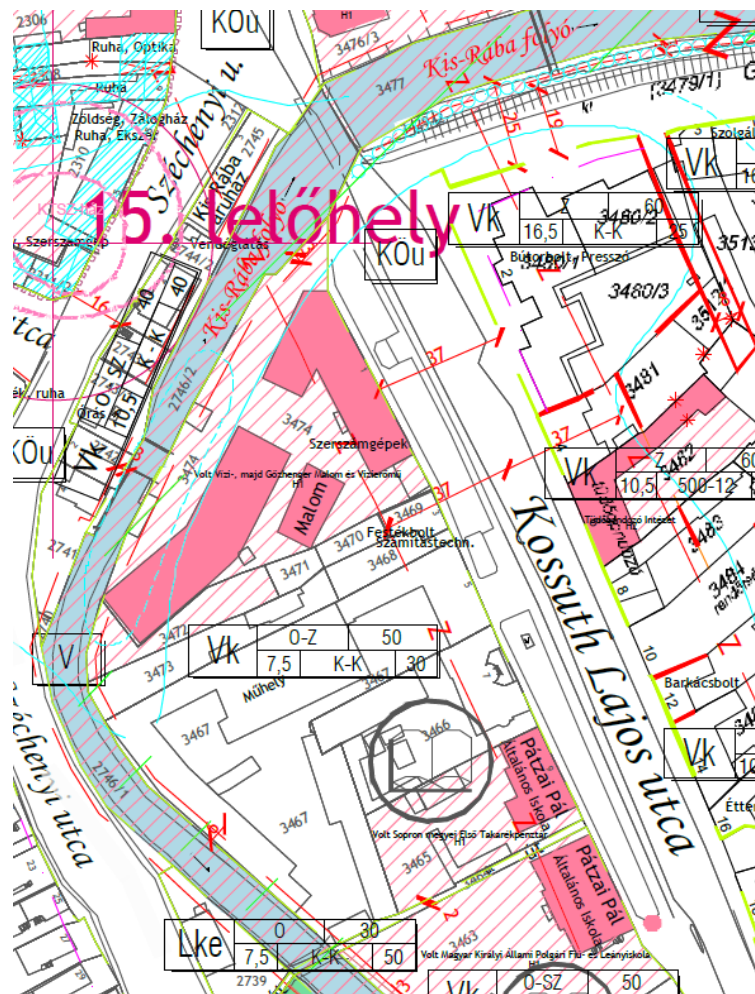
7. A Belváros és az Ipari Park között fekvő Ipartelepi út – Szt. Katalin utca – Keleti-sor – Győri út (85. sz. főút) által határolt ipari gazdasági terület (Gip)



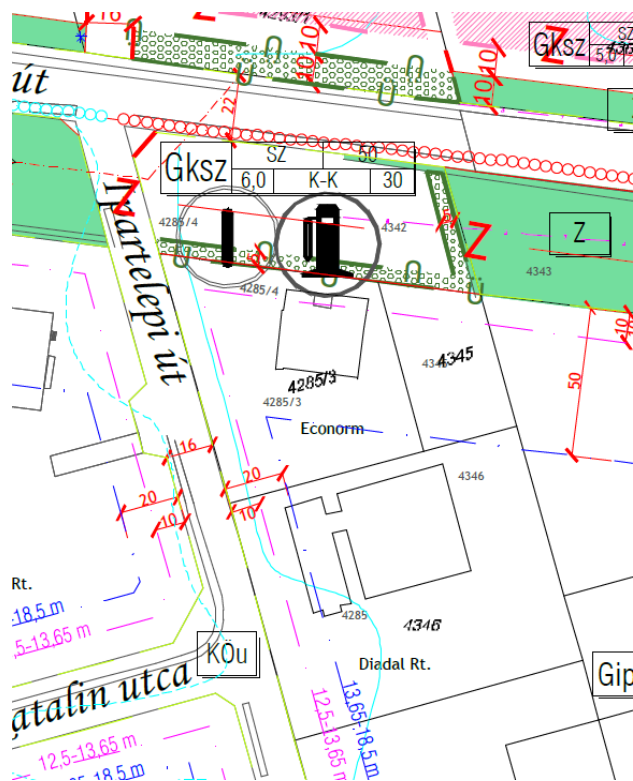
8. A Belvárostól északkeletre fekvő Osló út – Hansági utca – Veszkenyi utca – Fürdő utca – Termál utca – tervezett véderdő által határolt tömbökön belüli Kertész utca és környezete



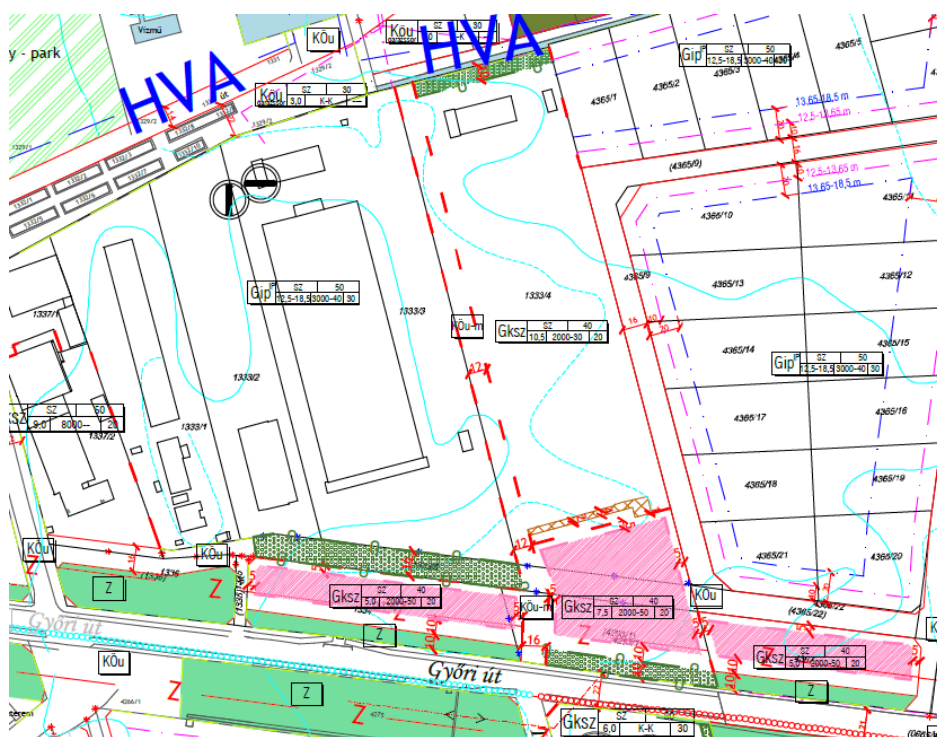
9. Kossuth Lajos utca – Kis-Rába – Kapuvár 3464 hrsz-ú gyalogút által határolt központi vegyes terület (Vk)



12. Györi út (85. sz. főút) – Wesselényi M- utca – Ipartelepi út által határolt tömbön belüli gazdasági területek (Gksz, Gip)



13. Györi út (85. sz. főút) – Fürdő utca – Vízműnél kiszabályozott út – Kapuvár 1328, 0665/40, 4365/8, 4365/9, 4365/22, 4366 hrsz-ú út által határolt tömbön belüli gazdasági területek (Gksz, Gip) és zöldterületek (Z)



A módosítások oka, célja:

1. A tömbben van pár - Jókai Mór utca és a Vörösmarty utca felé utcakapcsolattal rendelkező - telek, ahol a min. telekméret nem engedi meg a telekosztást. A cél az, hogy az említett telkek is megoszthatók legyenek, ezért a min. telekméret és min. telekszélesség „kialakultra” változhasson (új telekosztásnál a tömbben lévő telkek méretét, szélességét kell majd figyelembe venni).
2. A lakótelepi és egyes városközponti épületek úszótelkeken helyezkednek el. A hatályos rendezési tervben körülöttük nagyvárosias lakóövezet, illetve településközponti vegyes övezet található. Ez azt jelenti, hogy az úszótelkeknek a szabályozási terv szerint nincs közterületkapcsolatuk, emiatt a telkek határvonala, mérete szükség esetén nem módosítható, alakítható. A helyi építési szabályzatban lehet kezelni ezt a problémát. Egy lehetséges mondat erre: *Az úszótelkek esetében a közterületi kapcsolat követelményét teljesítettnek kell tekinteni, amennyiben a telek közterületként funkcionáló földrészleten keresztül megközelíthető.*
3. A Patak utca északi részén, a Petőfi Sándor utca felé eső telek esetében egy 4x4 m-es belátási háromszög kiszabályozása szükséges.
4. Az Ipartelepi úton működő vállalkozás (Kapunvár 4361/10 hrsz.) bővíteni kívánja telephelyét déli irányba, ezért az Ipartelepi útra merőleges kelet-nyugati irányú tervezett összekötő út egy része (inkubátorház telekének hátsókerti telekhatáráig) törlésre kerül és a Gip területéhez kerül csatolásra.
5. A Vasút sor és a közigazgatási határral párhuzamos út egyaránt zsákutcában végződik, ezek a végpontok egy gyalogúttal összekötésre kerülnek, ezzel együtt az utóbbi nyomvonallevezetése is változik; a hatályos tervben kedvezőtlen és az UME követelményeinek nem megfelelő nyomvonal a meglévő közterületekhez (Kapunvár 0665/30 hrsz-ú árok és Kapunvár 0665/29 hrsz-ú út) igazodik, ezzel szerencsésebb nyomvonal alakul ki. Az északabbra lévő Ipartelepi útra merőleges tervezett út törlésre kerül, ezzel nagyobb összefüggő iparterület jön létre. A tervezési terület közepén futó észak-déli irányú tervezett feltáró út nyomvonala kissé elmozdul a közigazgatási határ irányába, illetve meghosszabbításra kerül a déli részen lévő összekötő útig. A kelet-nyugati irányú összekötő út északabbra tolódik, ezzel hasonló méretű tömbök alakulnak ki.
6. A Margit-híd utcára merőlegesen visszaállításra kerül egy belső feltáró út 12 m-es szabályozási szélességgel, a végén fordulóval, illetve gyalogos kikötéssel a Cseresznye sor irányába. A környező Lke övezetek beépítési módja O/SZ.
7. A tömbben található egyik telephelyen áll egy épületalap. Ezt az építkezést szeretné a kérelmező folytatni, ugyanakkor az építkezésnek az első építési határvonal gátat szab. Az építési határvonalat javasolt úgy módosítani, hogy 10 m helyett 5 m-es legyen az első előkerti vonal, a második előkerti vonal marad 20 m-en.
8. A Kertész utca tervezett kiszabályozása néhol meglévő épületeken halad keresztül, illetve néhol a szabályozási vonal szaggatott vonallá vált át, ezt szükséges rendezni.
9. A Kis-Rába – Kossuth L. utca által határolt háromszög alakú terület (Kapunvár 3468 és 3474 hrsz.) új, a szemközti oldalhoz hasonló övezeti jelet kap; a max. beépíthetőség 50 %-ról 60 %-ra emelkedik, a max. építménymagasság 7,5 m-ről 16,5 m-re növekedik, a min. teleknagyság kialakultról 1000 m²-re változik, a min. telekszélesség nem kerül meghatározásra (kialakult a hatályosban), a min. zöldfelület 30 %-ról 25 %-ra csökken.

10. A Kapuvár 4340 hrsz-ú telek tulajdonosának a kerítése ráépült a szomszédos Kapuvár 4338/2 hrsz-ú önkormányzati útra, ezért a 16 m-es szabályozási szélességű út keletre tolódik a Gksz-Gip övezetek irányába.
11. A szabályozási koncepció lényege az, hogy a zárt sorú beépítési módú kisvárosias lakóövezet kibővülne a Kapuvár 3529/4, 3530/1, 3530/2, 3531, 3532 hrsz-ú telkekre is, azaz az övezethatár délkeleti irányban eltolódna. A szabályozás módosításával érintett területen jelenleg meglévő zárványtelkek közterületi kapcsolatának rendezése is indokoltá válik.
12. A Győri út – Ipartelepi út sarkán lévő Gksz terület (Kapuvár 4342 hrsz.) bővülni szeretne déli irányba. Ennek területfelhasználását érintő rendezése érdekében módosítani szükséges a Gksz és a Gip terület közötti övezethatárt.
13. A volt Rába gyár területe új funkciókat kapna; különböző szolgáltatások és közösségi tér, fiataloknak szánt elérhető árú „fecske” lakások, étterem, kávézó, sportolási lehetőség, egészségügyi szolgáltatás, három szintes lakóépületek. A Kapuvár 1333/1, 1333/2, 1333/3, 1337/1 hrsz-ú telek egésze Gip-ből településközponti vegyes terület (Vt) besorolást kapna. A Kapuvár 1333/4 hrsz-ú telek Gksz besorolású része szintén Vt besorolást kapna. A 85. sz. főút menti korábbi zöldterületek visszaállításra kerülnének.

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

Kapuvár, 2026. május 7.

Horváth László
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT:

Kapuvár Városi Önkormányzat Képviselő-testülete támogatja az előterjesztésben szereplő ingatlanokat érintően a vonatkozó hatályos településrendezési terv beruházói igényekkel összhangban történő módosítását.

Kapuvár Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza Kapuvár város polgármesterét szükség esetén egyeztetés lefolytatására, a hatályos településrendezési terv módosításához további intézkedések szíves megtételére.

Felelős: Horváth László polgármester

Határidő: 2026. június 30.

Az előterjesztést készítette: Skultéti-Kiss Edina városfejlesztési ügyintéző