

10/2026.

KIVONAT

Kapuvár Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
2026. augusztus 27-i nyilvános ülése jegyzőkönyvéből

2. NAPIRENDI PONT:

JAVASLAT KAPUVÁR VÁROS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVMÓDOSÍTÁS INDÍTÁSÁRA

Kapuvár Városi Önkormányzat Képviselő-testülete 8 igen szavazattal – egyhangúlag – az alábbi határozatot hozta:

137/2026. (VIII. 27.) ÖKT határozat:

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 59. § (2) bekezdésében foglaltak szerint Kapuvár Városi Önkormányzat Képviselő-testülete elhatározza, hogy általános eljárásban módosítja a hatályban lévő településrendezési eszközöket.

A módosítással érintett területek:

1. A Belvárostól keletre fekvő Vörösmarty utca – Jókai Mór utca – Győri út (85. sz. főút) által határolt kertvárosias lakóterület (Lke)
2. Veszkenyi 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).
3. Patak utca – Petőfi Sándor utca – Hunyadi János utca által határolt kertvárosias lakóterület (Lke).
4. A Belvárostól északkeletre fekvő Osli út – Hansági utca – Veszkenyi utca – Fürdő utca – Termál utca – tervezett véderdő által határolt tömbökön belüli Kertész utca és környezete
5. Kapuvár (Ipari Park), Ipartelepi út – vasút – közigazgatási határ – 85. sz. főúttal párhuzamos tervezett út által határolt ipari gazdasági terület (Gip és Gip^{IP})
6. Győri út (85. sz. főút) – Wesselényi M- utca – Ipartelepi út által határolt tömbön belüli gazdasági területek (Gksz, Gip)
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. 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).

Kapuvár Városi Önkormányzat Képviselő-testülete megállapítja, hogy a tervezett változások új beépítésre szánt terület kijelölésével nem járnak.

A Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzést a képviselő- testület elfogadja.

A Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés jelen határozat melléklete.

Felelős: **Horváth László polgármester**

Határidő: **2026. szeptember 30.**

K. m. f.

Horváth László s.k.

Polgármester

Pintér Róbert s.k.

Jegyző

A kivonat hitelélül:
Pintér Róbert Jegyző

Főépítési feljegyzés (137/2026. (VIII.27.) ÖKT. határozat melléklete) **Kapuvár településrendezési terv módosítása**

Megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat **tartalmi követelményeinek meghatározása**

Kapuvár településrendezési terv módosításához (Tervező: Talent-Plan Kft.) kapcsolódóan a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi elemek tekintetében az alábbi javaslatot teszem:

A módosítással érintett területek és a tervezett/javasolt módosítási szándékok:

1. A Belvárostól keletre fekvő Vörösmarty utca – Jókai Mór utca – Győri út (85. sz. főút) által határolt kertvárosias lakóterület (Lke)
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. Veszényi 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.
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. Patak utca – Petőfi Sándor utca – Hunyadi János utca által határolt kertvárosias lakóterület (Lke)
A Patak utca északi részén, a Petőfi Sándor utca felé eső telek esetében egy 4x4 m-es belátási háromszög kiszabályozása szükséges.
4. A Belvárostól északkeletre fekvő Osli út – Hansági utca – Veszényi utca – Fürdő utca – Termál utca – tervezett véderdő által határolt tömbökön belüli Kertész utca és környezete
A Kertész utca tervezett kiszabályozása néhol meglévő épületeken halad keresztül, illetve néhol a szabályozási vonal szaggatott vonalra vált át, ezt szükséges rendezni.
5. Kapuvár (Ipari Park), Ipartelepi út – vasút – közigazgatási határ – 85. sz. főúttal párhuzamos tervezett út által határolt ipari gazdasági terület (Gip és Gip^{IP})
A Vasút sor és a közigazgatási határral párhuzamos út egyaránt zsákutcában végződik, ezek a végpontok egy gyalogúttal összekötésre kerülnek, ezzel együtt az utóbbi nyomvonalevezetése is változik; a hatályos tervben kedvezőtlen és az UME követelményeinek nem megfelelő nyomvonal a meglévő közterületekhez (Kapuvár 0665/30 hrsz-ú árok és Kapuvár 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, illetve meghosszabbításra kerül a déli részen lévő összekötő útig. A kelet-nyugati irányú összekötő út északabbra tolódik, ezzel hasonló méretű tömbök alakulnak ki.

6. Kapuvár (Ipari Park), Ipartelepi út – vasút – közigazgatási határ – 85. sz. főúttal párhuzamos tervezett út által határolt ipari gazdasági terület (Gip és Gip^{IP}, a területi érintettség ugyanaz, mint az 5. módosítás)
Az Ipartelepi úton működő vállalkozás bővíteni kívánja telephelyét déli irányba, ezért az Ipartelepi útra merőleges kelet-nyugati irányú tervezett összekötő út egy része (inkubátorház telkének hátsókerti telekhatáráig) törlésre kerül és a Gip^{IP} területéhez kerül csatolásra. Ettől az úttól délre eső területen a nyugati irányban a Gip^{IP} övezet bővítésre kerül.
7. Győri út (85. sz. főút) – Wesselényi M- utca – Ipartelepi út által határolt tömbön belüli gazdasági területek (Gksz, Gip)
A Győri út – Ipartelepi út sarkán lévő Gksz terület (Kapuvár 4342 hrsz.) déli irányú bővítése érdekében a területfelhasználást érintő rendezés miatt módosítani szükséges a Gksz és a Gip terület közötti övezethatárt. A telken belüli fásítás és a benzinkútra utaló jelölés törlésre kerül.
8. 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)
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 a Keleti sor meghosszabbítása felől a 10 m helyett 5 m-es legyen az első előkerti vonal, a második előkerti vonal marad 20 m-en.
9. 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 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.

A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI ÉS AZ ELHAGYHATÓ ELEMELK INDOKLÁSA

A város 2015. évben fogadta el Integrált településfejlesztési stratégiáját, amelynek megalapozására elkészült a megalapozó vizsgálat is, ez 2022. évben aktualizálásra került. Ez a megalapozó vizsgálat a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (5) bekezdésben foglaltak szerint felhasználható a településrendezési terv készítése során is.

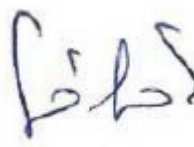
AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMA ÉS AZ ELHAGYHATÓ ELEMÉK INDOKOLÁSA

Alátámasztó javaslat tartalmi elemei	Elkészítendő vagy elhagyható-e a tartalmi elem?
1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE	
1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK	
1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer	<i>Elhagyható, a terv nem teljes településre készülő módosítás, a terv léptékében irreleváns elem.</i>
1.1.1.1. Beépítésre szánt területek	<i>Elhagyható, a terv nem teljes településre készülő módosítás, a terv léptékében irreleváns elem.</i>
1.1.1.2. Beépítésre nem szánt területek	<i>Elhagyható, a terv nem teljes településre készülő módosítás, a terv léptékében irreleváns elem.</i>
1.1.1.3. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek	<i>Elhagyható, a terv nem teljes településre készülő módosítás, a terv léptékében irreleváns elem.</i>
1.1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek	<i>Elhagyható, a terv nem teljes településre készülő módosítás, a terv léptékében irreleváns elem.</i>
1.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI	
1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása (az egyes területfelhasználási, illetve egyéb szerkezeti változások pontokba szedve, lehatárolva az adott változás bemutatása) - a terület a hatályos településszerkezeti tervben. - a javasolt módosítás és indoklása	<i>Szövegesen kifejtendő, rajzi alátámasztást igényel</i>
1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása	<i>Elhagyható, a módosítások települési térséget érintenek.</i>
1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása (a településrendezési javaslatok összhangja a koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal)	<i>A településfejlesztési koncepcióval összhangban vannak a módosítások</i>

2. SZAKÁGI JAVASLATOK	
2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT	
2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslatok	<i>Elhagyható, a terv nem teljes településre készülő módosítás, a terv léptékében irreleváns elem.</i>
2.1.2. Természetvédelmi javaslatok	<i>Elhagyható, a terv nem teljes településre készülő módosítás, a terv léptékében irreleváns elem.</i>
2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok	<i>Elhagyható, a terv nem teljes településre készülő módosítás, a terv léptékében irreleváns elem.</i>
2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása	<i>Elhagyható, nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület</i>
2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE	
2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatok	<i>Elhagyható, a terv léptékében irreleváns elem</i>
2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása	<i>Elhagyható, a terv léptékében irreleváns elem</i>
2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok	<i>Elhagyható, a terv léptékében irreleváns elem</i>
3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK	
3.1. Közúti hálózati kapcsolatok	<i>Elhagyható, a terv léptékében irreleváns elem</i>
3.2. Főbb közlekedési csomópontok	<i>Elhagyható, a terv léptékében irreleváns elem</i>
3.3. Belső úthálózat (keresztmetszeti szelvények, közterületi parkolás)	<i>Elhagyható, a terv léptékében irreleváns elem</i>
3.4. Közösségi közlekedés (közúti és kötöttpályás tömegközlekedés)	<i>Elhagyható, a terv léptékében irreleváns elem</i>
3.5. Kerékpáros közlekedés	<i>Elhagyható, a terv léptékében irreleváns elem</i>

3.6. Főbb gyalogos közlekedés	<i>Elhagyható, a terv léptékében irreleváns elem</i>
3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás	<i>Elhagyható, a terv léptékében irreleváns elem</i>
4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK	
4.1. Víziközművek	<i>Szövegesen kifejtendő</i>
4.2. Energiaellátás	<i>Elhagyható, a terv léptékében irreleváns elem</i>
4.3. Hírközlés	<i>Elhagyható, a terv léptékében irreleváns elem</i>
4.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók	<i>Elhagyható, a terv léptékében irreleváns elem</i>
5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK	<i>Elhagyható, a terv léptékében irreleváns elem</i>
6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA	<i>Elhagyható, a településszerkezeti terv módosul, így az összhanggal történő vizsgálatra nincs szükség,</i>
7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	<i>Szöveges és rajzi alátámasztás szükséges</i>
8. BEÉPÍTÉSI TERV	<i>Elhagyható, terv léptékében irreleváns elem</i>
9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS	<i>Amennyiben a kijelölt véleményezők szükségesnek tartják, akkor kell elkészíteni.</i>

Kapuvár, 2026. augusztus 17.



.....
Gyárfás Henriett
önkormányzati főépítész