



KAPUVÁR VÁROS POLGÁRMESTERE

.....napirendi pont

Tárgyalja: Gazdasági Bizottság

JAVASLAT KAPUVÁR VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK TÖBB PONTBAN TÖRTÉNŐ MÓDOSÍTÁSÁRA - KÖRNYEZETI ÉRTÉKEKHEZ KAPCSOLÓDÓ DÖNTÉS, MSZ.: 26018

Tisztelt Képviselő-testület!

Kapuvár Városi Önkormányzat Képviselő-testülete 137/2026. (VIII. 27.) ÖKT határozatában Kapuvár város településrendezési tervének módosítása érdekében általános eljárást indított.

A módosítással érintett terület, valamint a módosítások oka, célja:

1. A Belvárostól keletre fekvő Vörösmarty utca – Jókai Mór utca – Győri út (85. sz. főút) által határolt kertvárosias lakóterület (Lke)
Cél: tömbben található, a Jókai Mór utca és a Vörösmarty utca felé utcakapcsolattal rendelkező telkek esetében a minimális telekméret jelenleg nem engedi meg a telekosztást. A módosítás célja a telekosztás lehetővé tétele, ehhez a minimális telekméret és telekszélesség „kialakultra” változtatása (új telekosztásnál a tömbben lévő telkek méretét és szélességét kell majd figyelembe venni).
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)
Cél: Kizárólag a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosítása. A lakótelepi és egyes városközponti épületek úszótelkeken helyezkednek el. Mivel a hatályos szabályozási terv szerint az úszótelkeknek nincs közvetlen közterületi kapcsolatuk, a telkek határvonala és mérete szükség esetén nem módosítható. Ennek feloldására a HÉSZ-be a következő szabályozási elem beépítése javasolt: *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)
Cél: A Patak utca északi részén, a Petőfi Sándor utca felé eső telkek esetében egy 4x4 m-es belátási háromszög kiszabályozása szükséges.
4. A Belvárostól északkeletre fekvő Osló út – Hansági utca – Veszékenyi utca – Fürdő utca – Termál utca – tervezett véderdő által határolt tömbökön belüli Kertész utca és környezete
Cél: A Kertész utca tervezett kiszabályozása jelenleg néhol meglévő épületeken halad keresztül, illetve a szabályozási vonal szaggatott vonalra vált át; ennek rendezése szükséges.
5. Kapuvár (Ipari Park), Ipartelepi út – vasút – közigazgatási határ – 85. sz. főúttal párhuzamos tervezett út által határolt ipari gazdasági terület (Gip és Gip^{IP})
Cél: A Vasút sor és a közigazgatási határral párhuzamos zsákutcák végpontjainak gyalogúttal történő összekötése, az útvonal igazítása a meglévő közterületekhez (Kapuvár 0665/30 hrsz.-ú árok és 0665/29 hrsz.-ú út). Az Ipartelepi útra merőleges északi tervezett út törlése egy nagyobb, összefüggő iparterület kialakítása érdekében. Az észak-déli feltárási út nyomvonalának módosítása és meghosszabbítása a déli összekötő útig, valamint a kelet-nyugati összekötő út északabbra toléása a kiegyenlített tömbméretekért.
6. Ipari Park (a területi érintettség ugyanaz, mint az 5. pontban)
Cél: Az Ipartelepi úton működő vállalkozás déli irányú telephelybővítésének biztosítása. Ennek érdekében a kelet-nyugati irányú tervezett összekötő út egy szakasza (az inkubátorház telkének

- hátsókerti határáig) törlésre kerül és a Gip^{IP} területéhez csatolódik. Az úttól délre fekvő területen 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)
Cél: A Győri út – Ipartelepi út sarkán lévő Gksz terület (Kapunvár 4342 hrsz.) déli irányú bővítése miatt a Gksz és Gip övezethatár módosítása. A telken belüli fásítás és a benzinkútra utaló jelölés törlésre kerül.
8. Ipartelepi út – Szt. Katalin utca – Keleti-sor – Győri út (85. sz. főút) által határolt ipari gazdasági terület (Gip)
Cél: Egy meglévő épületalap építkezésének folytatása érdekében az építési határvonal módosítása: a Keleti sor meghosszabbítása felől az első előkerti vonal 10 m-ről 5 m-re csökken, míg a második előkerti vonal marad 20 m-en.
9. A Damjanich utca (8529. sz. út) – Cseresznye-sor – Víztorony utca – Margit-híd utca által határolt telektömbön belül elhelyezkedő kertvárosias lakóterület (Lke)
Cél: A Margit-híd utcára merőlegesen egy belső feltáró út visszaállítása 12 m-es szabályozási szélességgel, a végén fordulóval és a Cseresznye sor felé gyalogos összeköttetéssel (a környező Lke övezetek beépítési módja: O/SZ).

Tájékoztatom a Képviselő-testületet, hogy a tervmódosítás elindítását követően a **7. pontban jelzett területhez** kapcsolódóan a Kapunvár, **4345 hrsz.-ú ingatlan** (SZÁKÓ horgászbolt) tulajdonosától kérelem érkezett arra vonatkozóan, hogy az ingatlan szintén kerüljön át a **Gksz** területfelhasználási egységbe. A települési főépítéssel és a tervezővel történt egyeztetés alapján a kérés szakmailag támogatható, így a soron következő véleményezési szakaszban a tervdokumentáció már tartalmazni fogja ezt a módosítást is.

Kapunvár Városi Önkormányzat 2025. szeptember 3. napján 12 államigazgatási szerv részére megküldte a településrendezési tervdokumentációt, amelyre mindegyik szerv válaszolt:

- A Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda a környezeti értékelés elkészítését szükségesnek tartja.
- A többi államigazgatási szerv nem tartotta szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését.

A környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményének összefoglalója a határozattervezet mellékletét képezi.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Kapunvár, 2026. október 1.

Horváth László
polgármester

Az előterjesztést készítette: Skultéti-Kiss Edina városfejlesztési ügyintéző

HATÁROZATI JAVASLAT:

Kapuvár Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdése alapján, a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek beérkezett véleményének megismerése után **úgy dönt**, hogy **a Kapuvár város településrendezési eszközeinek** jelen előterjesztés szerint több pontban történő **módosítása (Msz.: 26018) esetében a várható környezeti hatások jelentősek.**

Kapuvár Városi Önkormányzat Képviselő-testülete **elrendeli** a környezeti értékelés elkészítését, amely a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda véleményében foglalt tartalmi követelmények szerint kerül kidolgozásra.

A környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményének összefoglalója jelen határozat mellékletét képezi.

Felelős: Horváth László polgármester

Határidő: 2026. december 31.

Kapuvár - Környezeti értékelés előzetes egyeztetése összefoglaló (msz.: 26018)

A környezet védelméért felelős államigazgatási szerveknek az előzetes dokumentáció 2026. szeptember 3-án került kiküldésre, amelyre az alábbi vélemények érkeztek be:

	Hatóság, Szervezet	Vélemény	környezeti értékelés elkészítését	
			szükségesnek tartja	nem tartja szükségesnek
1	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztály (GY/41/02661-2/2026)	Tárgyi ingatlanok nem részei országos jelentőségű védett természeti területnek, nem részei a Natura 2000 hálózatnak és nem részei az Országos Ökológiai Hálózat övezeteinek. A módosítással érintett területek nem részei a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) számú MvM rendeletének 3. melléklete alapján kijelölt „Tájképvédelmi terület” övezetének. A Kormányhivatal nem tartja szükségesnek az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti értékelés elkészítését. Általánosságban a Kormányhivatal természetvédelmi, tájképvédelmi, zajvédelmi, levegőtisztaság-védelmi és hulladékgazdálkodási szempontokból a módosítások tartalmához észrevételt nem tesz, további feltételeket az építési engedélyezési, ill. egyéb eljárások további szakaszaiban közöl.		X
2	Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatóság (FHNPI/ 2234-2/2026)	A tervezett módosítás védett természeti területet nem érint, védett természeti értéket várhatóan nem veszélyeztet,		X

		így a 2/2005. kormányrendelet szerinti környezeti értékelés elkészítését nem tartjuk szükségesnek.		
3	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Vízügyi és Vízvédelmi Osztály (GY/64/04424-2/2026)	A módosítások kapcsán az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását a Kormányhivatal vízgazdálkodási és vízvédelmi szempontokból nem tartja szükségesnek.		X
4	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály (GY/NEF/00859-2/2026.)	A Kormányhivatal álláspontja szerint, a rendelkezésre álló dokumentációban foglaltak alapján Kapuvár Város Önkormányzatának, mint kidolgozónak nem szükséges környezeti értékelést készíteni. A Kormányhivatal a kidolgozó által készített dokumentáció alapján úgy ítélte meg, hogy a jelzett módosítás nem gyakorol számottevő hatást a környezetre, az emberi egészségre.		X
5	Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály (BP/2602/0684-2/2026)	A rendelkezésre álló szakanyagok alapján műemlékvédelmi és régészeti szempontból az alábbi megjegyzésekkel nem tartom szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását. A módosítással érintett 5.-6. terület a közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás (továbbiakban: Nyilvántartás) aktuális adatai alapján régészeti lelőhelyeket érint (46962, 46963 és 46964 azonosítójú lelőhelyek). Tájékoztatom, hogy amennyiben a tervezett módosítások valamelyike ún. nagyberuházáshoz kapcsolódik a kulturális örökség védelméről szóló		X

		2001. évi LXIV. törvény 23/C. § (1) bekezdése szerint, úgy nagyberuházás esetén előzetes régészeti dokumentációt kell készíteni. Fenti jogszabály 7. § 23. pontja alapján nagyberuházásnak minősül a földmunkával járó a) a bruttó 800 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás, b) a védmű-, töltés- és a 2500 hektár alapterületet meghaladó árapasztó- vagy árapasztótározó-építés, vagy c) a kisajátításról szóló törvény szerint kisajátítással járó közérdekű célú beruházás.		
6	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1. (BP/FNEF/06038-2/2026.)	A település területén az alábbi természetes gyógytényező található: Gyógyvíz: Kapuvár K- 61 OKK kút (külső, fürdési célú), engedélyszáma: OTH-GYÓGYF 119-1/2012. A csatolt dokumentáció alapján a település településrendezési terv módosítása közül: • a 1., 3., 9. számú módosításai a fentiekben felsorolt Kapuvár K-61 OKK sz. kút (a továbbiakban: Kút) „B” védőidomának területén – felszíni vetületén – találhatóak. • a 8. számú módosítás a Kút felszínre vetített hidrogeológiai „B” védőidom területén – felszíni vetületén – vagy annak közvetlen környezetében helyezkednek el. • a 4. számú módosításának területe magában foglalja a Kút felszínre vetített „A” védőidomának felszíni vetületét, a Kút felszínre vetített hidrogeológiai külső védőidom területét, valamint a Kút kijelölt belső		X

		védőterületét is. A Kút védett vízbázisra települ, a kötelezően kijelölendő belső védőterületen (a Kút körüli 10 m sugarú körön) kívül a felszínen külső, valamint hidrogeológiai „A” és „B” védőövezetek kijelölése nem volt szükséges. A módosítás jellege miatt a környezeti vizsgálat elvégzését a BFKH nem tartja szükségesnek, ugyanakkor felhívja a figyelmet, hogy a vízbázis védelme szempontjából a város településrendezési terv módosítása során szükséges a Kút kijelölt belső védőterületének, valamint a felszín alatti térrész – a védőidomok által érintett terület – esetében a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 10. § - 14. § (1) bekezdéseiben, illetve az 5. számú mellékletben előírt korlátozások betartása, figyelembe vétele.		
7	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földvédelmi és Földmérési Osztály (12.115/2026.)	A tervezett módosítások többségében belterületi, illetve külterületi, művelés alól kivett ingatlanokat érint, amelyek földvédelmi szempontból nem tartoznak a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény hatálya alá, a Kormányhivatal nem érintett a környezeti értékelés szükségességének eldöntésében. A tervezett út módosítások érinthetnek termőföldet. A Kormányhivatal nem tartja szükségesnek környezeti		X

		értékelés készítését, tekintettel az övezeti besorolásra és termértékre.		
8	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda (GY/15/01072- 2/2026.)	Az Állami Főépítész Iroda a környezeti értékelés elkészítését szükségesnek tartja. A dokumentáció vizsgálata során az Állami Főépítész Iroda megállapította, hogy a módosítás során: • A várható környezeti hatások nagyságrendje és területi kiterjedése alapján megállapítható, hogy a település rendezési tervének módosítása jelentős környezeti hatással bír, különösen a közlekedési kapcsolatok vizsgálatára (jelenlegi helyzet, tervezett állapot, átmeneti állapot kezelése) kiterjedően. • (2. melléklet 2. e) pont) a módosítással érintett terület nagyságrendje és területi kiterjedése alapján; • (2. melléklet 2. g) pont) feltételezhetően a 4. számú melléklet 3.5.2. és 3.6.2. pontjaiban felsorolt következményeket idézik elő; Az új R. 2. melléklet 2. pontja alapján az Állami Főépítész Iroda az alábbi pontok (félkövér szövegrész) vizsgálatát tartja feltétlenül szükségesnek: 2.1. A települési környezetértékelés folyamatának, a terv vagy program tartalmi körvonalainak, fő céljainak, más tervekhez való viszonyának, valamint egyéb lényeges tervekkel és programokkal való kapcsolatának bemutatása. A terv alapján megvalósítandó alternatíva kiválasztásának okai, beleértve az	X	

		alternatívák vizsgálatának leírását és a szükséges információk összeállítása során felmerült bármilyen nehézséget. 2.2. A településterv környezeti értékelést igénylő változásainak azonosítása, rövid ismertetése. 2.3 A valószínűsíthetően jelentősen érintett területek környezeti jelenlegi állapotának bemutatása, kiemelten a környezeti szempontból különösen fontos területeket érintően, azok lényeges szempontjai és valószínűsíthető fejlődése, illetve a terv megvalósulásának elmaradása esetén annak valószínűsíthető fejlődése. 2.4. A településterv várható környezeti hatásainak, következményeinek feltárása: a) A településterv egészének általános értékelése, a tervi elemek, intézkedések összevetése a releváns környezet- és természetvédelmi célokkal (nemzetközi, közösségi, országos és helyi), illetve annak bemutatása, hogy a településterv kidolgozása során miképpen vették figyelembe ezeket, illetve bármely egyéb környezeti szempontot b) A településterv részletes értékelése, a településtervben foglaltak megvalósulása esetén a környezeti következmények feltárása, értékelése: ba) a településterv egésze szempontjából meghatározó környezeti állapotjellemzők bemutatása, bb) a településrendezési és	
--	--	--	--

		szakági javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása, a várható (közvetlen és közvetett) környezeti hatások, beleértve a biológiai sokféleségre, a lakosságra, az emberi egészségre, az állat- és növényvilágra, a talajra, a vízre, az éghajlati tényezőkre, az anyagi javakra, az épített környezetre, a kulturális örökségre (beleértve az építészeti és régészeti örökséget), a tájra és a települési zöldinfrastruktúrára, valamint a fenti tényezők közötti kölcsönhatásokra gyakorolt hatásokat; környezeti feltételek, a feltárt konfliktusok alapján szükséges intézkedések meghatározása: környezeti elemenként, hatótényezőnként és környezeti rendszerenként, melyet a ba) pont esetén a Megalapozó vizsgálatnak, e pont esetén az Alátámasztó javaslatnak a releváns (természeti, táji, örökségvédelmi és a környezet védelmével kapcsolatos) szakági munkarészei tartalmazhatnak, és amelyeket a környezeti értékelés hivatkozással mutat be. c) Tervi elemek részletes értékelése, a 2.1. pontban azonosított tervi elemek tekintetében feltárássra és értékelésre kerülnek a megvalósulásuk esetén a várható jelentős környezeti (közvetlen és közvetett) hatások, beleértve a biológiai sokféleségre, a lakosságra, az emberi egészségre, az állat- és növényvilágra, a talajra, a	
--	--	--	--

		vízre, az éghajlati tényezőkre, az anyagi javakra, az épített környezetre, a kulturális örökségre (beleértve az építészeti és régészeti örökséget), a tájra és a települési zöldinfrastruktúrára, valamint ezen tényezők közötti kölcsönhatásokra gyakorolt hatásokat, a közvetett módon hatást kiváltó tényezők miatt fellépő hatások – a tervi elem települési szintű jellege által megkövetelt részletezettséggel. 2.5. A településterv és a tervi elemek részletes értékeléséből levont következtetések a) azon környezeti jellemzők, környezeti rendszerek azonosítása, amelyekre jelentős hatással vannak a tervi elemek, b) azon fejlesztések, tervi elemek azonosítása, amelyek környezeti szempontból negatív hatást gyakorolnak, és annak csökkentése valamilyen intézkedést igényel. 2.6. A megvalósulás során várható jelentős kedvezőtlen környezeti hatások megelőzésére, elkerülésére, csökkentésére, minél teljesebb ellensúlyozására irányuló településtervi intézkedések, és ezen intézkedések várható hatékonyságának bemutatása. 2.7. Monitoringjavaslat-értékelés a fellépő környezeti hatásokra. 2.8. A 2.1–2.7. pontokban megadott valamennyi információra kiterjedő közérthető összefoglaló. A fentiek alapján az Állami Főépítészeti Iroda véleménye az, hogy szükség van a környezeti értékelés elkészítésére, és az	
--	--	---	--

		Önkormányzat által megadott paraméterek alapján ezt a vonatkozó jogszabály szerint, kiemelten az épített környezetre, a kulturális örökségre (beleértve az építészeti és régészeti örökséget), a tájra gyakorolt hatásokra, illetve annak védelmére vonatkozóan kell elvégezni.		
9	Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály (NNGYK/67917-2/2026)	Kapuvár Város településrendezési eszközeinek módosítását kiváltó rendezési célok tekintetében nem azonosítottunk olyan elképzelést, melynek kémiai biztonsági szempontból közvetlen környezeti hatása lenne, így a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartjuk szükségesnek. Kérem, szíveskedjenek a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központot (a továbbiakban: NNGYK) kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni.		X
10	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály (GY/37/01709-2/2026.)	A Kormányhivatal Kapuvár településrendezési tervének módosítása tekintetében talajvédelmi szempontból a környezeti értékelés elkészítését nem tartja szükségesnek.		X
11	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály (Gy/65/01673-2/2026.)	A tervdokumentációt áttanulmányozta, az abban foglaltakkal kapcsolatban észrevételt nem tesz, a tervezett módosítás iparbiztonsági szempontokat nem érint.		X
12	Vas Vármegyei Kormányhivatal	A tervezett módosítás az erdőről, az erdő védelméről és		X

	Agrárügyi Főosztály - Erdészeti Osztály (VA/AF-EO/5650-2/2026.)	az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 38. § szerinti Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőt vagy erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterületet nem érint, ezért környezeti vizsgálat és értékelés elkészítését erdészeti szempontból nem tartom szükségesnek.		
--	---	---	--	--

A módosításokkal kapcsolatban a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda kérte a környezeti értékelés elkészítését.