

TITK/1-12/2023.

## **KIVONAT**

Kapuvár Városi Önkormányzat Képviselő-testületének  
2023. július 27-i Rendszűli nyílt ülése jegyzőkönyvéből

### **2.NAPIRENDI PONT**

#### **JAVASLAT KAPUVÁR VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSÁRA ÁLTALÁNOS ELJÁRÁS (Msz: 23008)**

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

#### **148/2023. (VII.27.) ÖKT. határozat:**

Kapuvár Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm. Rendelet) 59. § (2) bekezdése alapján a Kapuvár város településrendezési eszköze módosítása érdekében általános eljárást indít.

#### **A módosítással érintett területek:**

1. A város beépített területének északi részén fekvő, 8529. sz. út – Pacsirta utca folytatása – 0177 hrsz-ú földrészlet és a tervezett várost elkerülő út által határolt kertvárosias lakóterület (Lke), véderdő terület (Ev) és hosszútávú szabályozással érintett terület
2. A város beépített területének keleti részén fekvő, Oslói utca – tervezett várost elkerülő út – Kertész utca által határolt két tömbön belül az Oslói utca mentén fekvő Kapuvár 0661/10 hrsz-ú gazdasági ipari terület (Gip\*) és a tőle délre fekvő Kapuvár 0661/11 hrsz-ú véderdő terület (Ev), másrészt a tervezett temető (Kt) és a körülötte lévő véderdő terület (Ev)
3. A Belvárostól északra fekvő, a Damjanich János utca – Margit híd utca – Szent László utca – Csokonai Vitéz Mihály utca (és annak tervezett folytatása) által határolt kertvárosias lakóterület (Lke) ill. általános közlekedési és közműterület (KÖu)
4. A Belváros nyugati részén fekvő Rózsa utca – Dr. Lumniczer Sándor utca – Eszterházy Pál sétány – Vargyas utca által határolt tömbön belül a Kapuvár 405/7 és 405/10 hrsz-ú településközponti vegyes terület (Vt)
5. A Belvárostól nyugatra fekvő Szent István király utca (85. sz. főút) – Soproni utca – Nádasdy utca – tervezett utca által határolt kertvárosias lakóterület (Lke) ill. általános közlekedési és közműterület (KÖu)
6. A Belvárostól délre fekvő Táncsics Mihály utca – Ady Endre utca – Széchenyi utca – vasúttal párhuzamos tervezett utca által határolt kertvárosias lakóterület (Lke), településközponti vegyes terület (Vt) ill. általános közlekedési és közműterület (KÖu)

### **A módosítások oka, célja:**

1. A hatályos szabályozási tervben a Kapuvár 0176/54 hrsz-ú földrészlet egyrészt véderdő (Ev), másrészt kertvárosias lakóterület (Lke) besorolású min. 700 m<sup>2</sup>-es kialakítható telekterülettel. A tervzetben a véderdő besorolás megszűnne, és egy új feltáró úttal egy kétoldalas beépítésű utca alakulhatna ki min. 550 m<sup>2</sup>-es telkekkel, a 8529. sz. út mentén egy kisebb zöldterülettel (Z, új beépítésre szánt terület kijelölés miatt is). A feltáró út 12 m-es szabályozási szélességű lenne, amely két (12 és 15 m szabályozási szélességű) kapcsolódási ponttal rendelkezne a Pacsirta utca folytatásához.
2. A Kapuvár 0661/11 hrsz-ú földrészlet csatlakozna a mellette lévő Gip\* besorolású területhez, ezzel a véderdő (Ev) besorolás megszűnne. A kieső erdőterületet a tervezett temető melletti véderdő terület növelésével (Kt-ből Ev) lehetne pótolni (új beépítésre szánt terület kijelölés miatt is).
3. A tervben a tömbben látható tervezett feltáró út törlésre kerülne, ezzel együtt 16 db építési telek kialakításának lehetősége szűnne meg. A két különböző paraméterű övezet közé övezethatárt rajzolt be a tervező. Ebben a módosítási pontban új beépítésre szánt terület nem kerülne kijelölésre.
4. Az önkormányzat bővíteni szeretné a Kapuvár 405/10 hrsz-ú telken található intézményt, ehhez igazodva a tervező építési helyet rajzolt fel a telekre, illetve az övezeti jelben a szabadonálló beépítési mód (SZ) mellett az oldalhatáron álló is megjelenne (O), valamint a megengedett legnagyobb beépítettség 40 %-ról 50 %-ra növekedne, a megengedett legkisebb zöldfelületi arány 40 %-ról 30 %-ra csökkenne. Az újabb alaptérképi feldolgozásból adódóan kissé megváltozna a Vt és a szomszédos különleges kórház terület (Kh) közötti határ. Ebben a módosítási pontban új beépítésre szánt terület nem kerülne kijelölésre.
5. A tervben a tömbben látható tervezett feltáró út törlésre kerülne, ezzel együtt 19 db építési telek kialakításának lehetősége szűnne meg. A tömbbelsőben berajzolásra kerülne a "telek be nem építhető része" jelölés (zöld pöttyözött sraff); ezzel megakadályozható lehetne a hátsókertek beépítése. Az övezeti jel esetében egységesen a meglévő beépítésnél alkalmazott tartaná meg a terv. Ebben a módosítási pontban új beépítésre szánt terület nem kerülne kijelölésre.
6. A tervben a tömbben látható tervezett feltáró út törlésre kerülne, ezzel együtt 36 db építési telek kialakításának lehetősége szűnne meg. A tömbbelső visszaminősülne általános mezőgazdasági területté (Má). Értelemszerűen az Má és Lke területek közé övezethatárt rajzolt be a tervező. Ebben a módosítási pontban új beépítésre szánt terület nem kerülne kijelölésre.

A településrendezési terv 1., 2. számú módosítása során Kapuvár város közigazgatási területén új beépítésre szánt területet jelöl ki az önkormányzat; az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben (Étv.) foglalt követelményeknek megfelel.

### **Indoklás:**

1. számú módosítás: Az új beépítésre szánt terület kijelöléssel nem kell tartani a települések összenövésétől, kismértékben érint termőföldet, illetve a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület; emiatt a módosítás miatt vesz vissza nagyobb méretű

lakótelek kijelöléseket az önkormányzat a 3., 5. és 6. pontban, illetve a területtől északra fekvő tervezett elkerülő utat az önkormányzat várhatóan az új településterv készítésénél ki fogja vetetni, és nem indokolt ekkora szélességű véderdősávot meghagyni ezen a területrészen, ez egy helyhez kötött beruházás, máshol nem megvalósítható.

2. számú módosítás: Az új beépítésre szánt terület kijelöléssel nem kell tartani a települések összenövésétől, nem érint termőföldet, illetve a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület; a 21127 munkaszámú rendezési terv módosítással kijelölt Gip\* terület szerves folytatása, bővítése lenne az átminősülő földrészlet, ez egy helyhez kötött beruházáshoz kapcsolódik, amely máshol nem megvalósítható.

A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról szóló feljegyzést a Kapuvár Városi Önkormányzat Képviselő- testület elfogadja.

A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról szóló feljegyzés jelen határozat melléklete.

A Képviselő-testület a módosítási eljárás lefolytatásának módjáról úgy dönt, hogy a környezeti értékelés előzetes egyeztetése hivatali kapun keresztül történik, a további eljárási szakaszok az E-TÉR felületen kerülnek lefolytatásra.

Felelős: *Hámori György polgármester*

Határidő: *2023. augusztus 10.*

**K. m. f.**

**HÁMORI GYÖRGY**  
Polgármester

**BORSODI TAMÁS**  
Címzetes Főjegyző

**Főépítési feljegyzés (148/2023. (VII.27.) ÖKT. határozat melléklete)**  
**Kapuvár településrendezési terv módosítása (msz.: 23008)**

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

Kapuvár településrendezési terv módosításához (Tervező: Talent-Plan Kft., msz: 23008) kapcsolódóan a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi elemek tekintetében az alábbi javaslatot teszem:

**Módosítások összefoglalása:**

1. A hatályos szabályozási tervben a Kapuvár 0176/54 hrsz-ú földrészlet egyrészt véderdő (Ev), másrészt kertvárosias lakóterület (Lke) besorolású min. 700 m<sup>2</sup>-es kialakítható telekterülettel. A tervzetben a véderdő besorolás megszűnne, és egy új feltáró úttal egy kétoldalas beépítésű utca alakulhatna ki min. 550 m<sup>2</sup>-es telkekkel, a 8529. sz. út mentén egy kisebb zöldterülettel (Z, új beépítésre szánt terület kijelölés miatt is). A feltáró út 12 m-es szabályozási szélességű lenne, amely két (12 és 15 m szabályozási szélességű) kapcsolódási ponttal rendelkezne a Pacsirta utca folytatásához.
2. A Kapuvár 0661/11 hrsz-ú földrészlet csatlakozna a mellette lévő Gip\* besorolású területhez, ezzel a véderdő (Ev) besorolás megszűnne. A kieső erdőterületet a tervezett temető melletti véderdő terület növelésével (Kt-ből Ev) lehetne pótolni (új beépítésre szánt terület kijelölés miatt is).
3. A tervben a tömbben látható tervezett feltáró út törlésre kerülne, ezzel együtt 16 db építési telek kialakításának lehetősége szűnne meg. A két különböző paraméterű övezet közé övezethatárt rajzolt be a tervező. Ebben a módosítási pontban új beépítésre szánt terület nem kerülne kijelölésre.
4. Az önkormányzat bővíteni szeretné a Kapuvár 405/10 hrsz-ú telken található intézményt, ehhez igazodva a tervező építési helyet rajzolt fel a telekre, illetve az övezeti jelben a szabadonálló beépítési mód (SZ) mellett az oldalhatáron álló is megjelenne (O), valamint a megengedett legnagyobb beépítettség 40 %-ról 50 %-ra növekedne, a megengedett legkisebb zöldfelületi arány 40 %-ról 30 %-ra csökkenne. Az újabb alaptérképi feldolgozásból adódóan kissé megváltozna a Vt és a szomszédos különleges kórház terület (Kh) közötti határ. Ebben a módosítási pontban új beépítésre szánt terület nem kerülne kijelölésre.
5. A tervben a tömbben látható tervezett feltáró út törlésre kerülne, ezzel együtt 19 db építési telek kialakításának lehetősége szűnne meg. A tömbbelsőben berajzolásra kerülne a "telek be nem építhető része" jelölés (zöld pöttyözött sraff); ezzel megakadályozható lehetne a hátsókertek beépítése. Az övezeti jel esetében egységesen a meglévő beépítésnél alkalmazottat tartaná meg a terv. Ebben a módosítási pontban új beépítésre szánt terület nem kerülne kijelölésre.
6. A tervben a tömbben látható tervezett feltáró út törlésre kerülne, ezzel együtt 36 db építési telek kialakításának lehetősége szűnne meg. A tömbbelső visszaminősülne általános mezőgazdasági területté (Má). Értelemszerűen az Má és Lke területek közé övezethatárt rajzolt be a tervező. Ebben a módosítási pontban új beépítésre szánt terület nem kerülne kijelölésre.

***A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI ÉS AZ  
ELHAGYHATÓ ELEMÉK INDOKLÁSA***

A város 2015. évben fogadta el Integrált településfejlesztési stratégiáját, amelynek megalapozására elkészült a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti megalapozó vizsgálat is,

ez 2022. évben aktualizálásra került. Ez a megalapozó vizsgálat a Korm. rendelet 3/A.§-ban foglaltak szerint felhasználható a településrendezési terv készítése során is.

**AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMA ÉS AZ ELHAGYHATÓ ELEMEEK  
INDOKLÁSA**

Alátámasztó javaslat tartalmi elemei a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 3. melléklete alapján	Elkészítendő vagy elhagyható-e a tartalmi elem?
<b>1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE</b>	
<b>1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK</b>	
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>
<b>1.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI</b>	

<p>1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása (az egyes területfelhasználási, illetve egyéb szerkezeti változások pontokba szedve, lehatárolva az adott változás bemutatása)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- a terület a hatályos településszerkezeti tervben.</li> <li>- a javasolt módosítás és indoklása</li> </ul>	<p><i>Szövegesen kifejtendő, rajzi alátámasztást igényel</i></p>
<p>1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása</p>	<p><i>Az országos és vármegyei területrendezési tervvel való összevetés elhagyható, mert települési térséget érintenek a módosítások, az OTvT 12. §-sal való megfeleltetés szövegesen kidolgozandó</i></p>
<p>1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása (a településrendezési javaslatok összhangja a koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal)</p>	<p><i>Elhagyható, a terv léptékében irreleváns elem. A településfejlesztési koncepcióval összhangban vannak a módosítások.</i></p>
<p><b>2. SZAKÁGI JAVASLATOK</b></p>	
<p><b>2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT</b></p>	
<p>2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata</p>	<p><i>Elhagyható, a terv nem teljes településre készülő módosítás, a terv léptékében irreleváns elem.</i></p>
<p>2.1.2. Természetvédelmi javaslatok</p>	<p><i>Elhagyható, a terv nem teljes településre készülő módosítás, a terv léptékében irreleváns elem.</i></p>
<p>2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok</p>	<p><i>Elhagyható, a terv nem teljes településre készülő módosítás, a terv léptékében irreleváns elem.</i></p>
<p>2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása</p>	<p><i>Szövegesen kifejtendő.</i></p>
<p><b>2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE</b></p>	
<p>2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai</p>	<p><i>Elhagyható, a terv léptékében irreleváns elem</i></p>

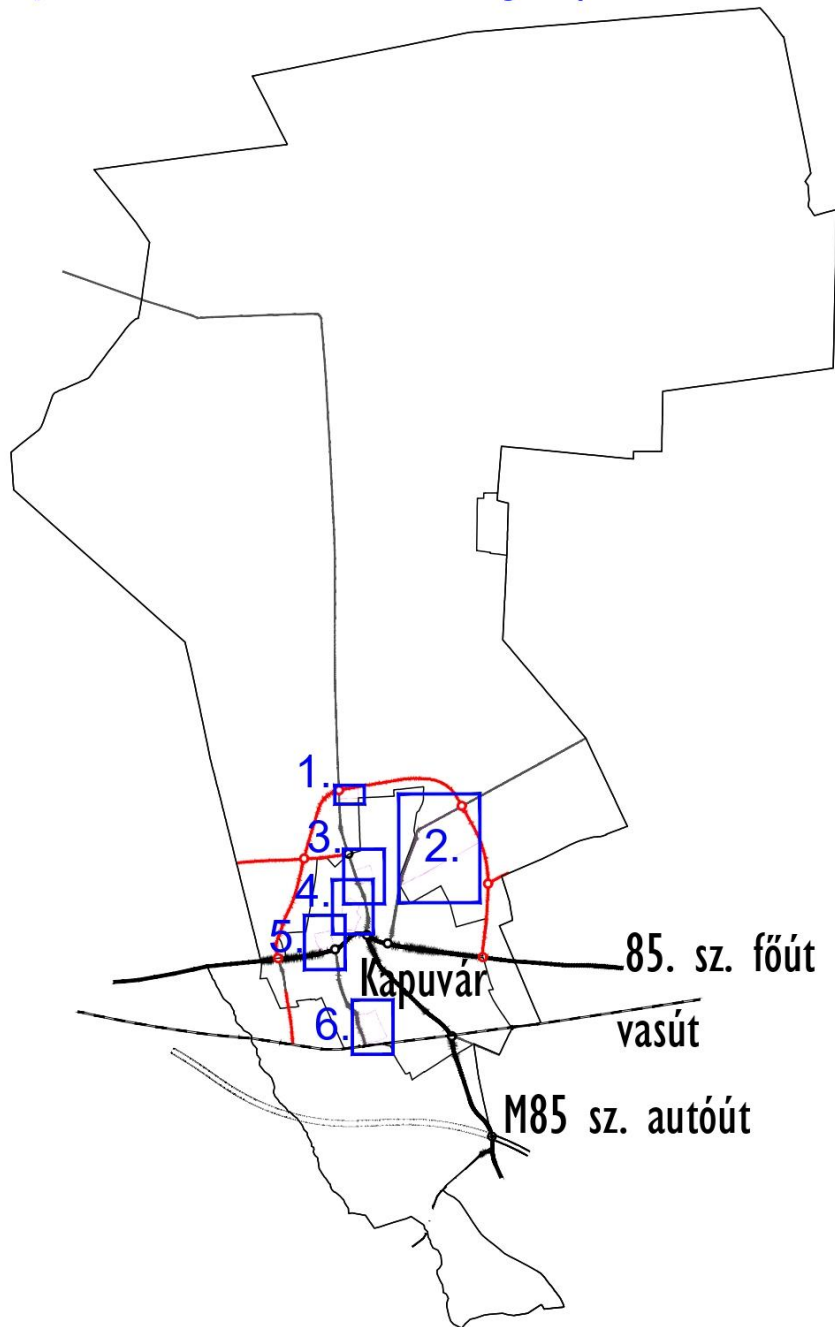
2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása	<i>Elhagyható, a terv léptékében irreleváns elem</i>
2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok	<i>Elhagyható, a terv léptékében irreleváns elem</i>
<b>3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK</b>	
3.1. Közúti hálózati kapcsolatok	<i>Elhagyható, 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 kötőtpályás 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>
<b>4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK</b>	
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>
<b>5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK</b>	<i>Elhagyható, a terv léptékében irreleváns elem</i>

<p><b>6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA</b></p>	<p><i>Elhagyható, a településszerkezeti terv módosul, így az összhanggal történő vizsgálatra nincs szükség,</i></p>
<p><b>7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ</b></p>	<p><i>Szöveges és rajzi alátámasztás szükséges</i></p>
<p><b>8. BEÉPÍTÉSI TERV</b></p>	<p><i>Elhagyható, terv léptékében irreleváns elem</i></p>
<p><b>9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS</b></p>	<p><i>Amennyiben a kijelölt véleményezők szükségesnek tartják, akkor kell elkészíteni.</i></p>

.....  
Gyárfás Henriett  
önkormányzati főépítész

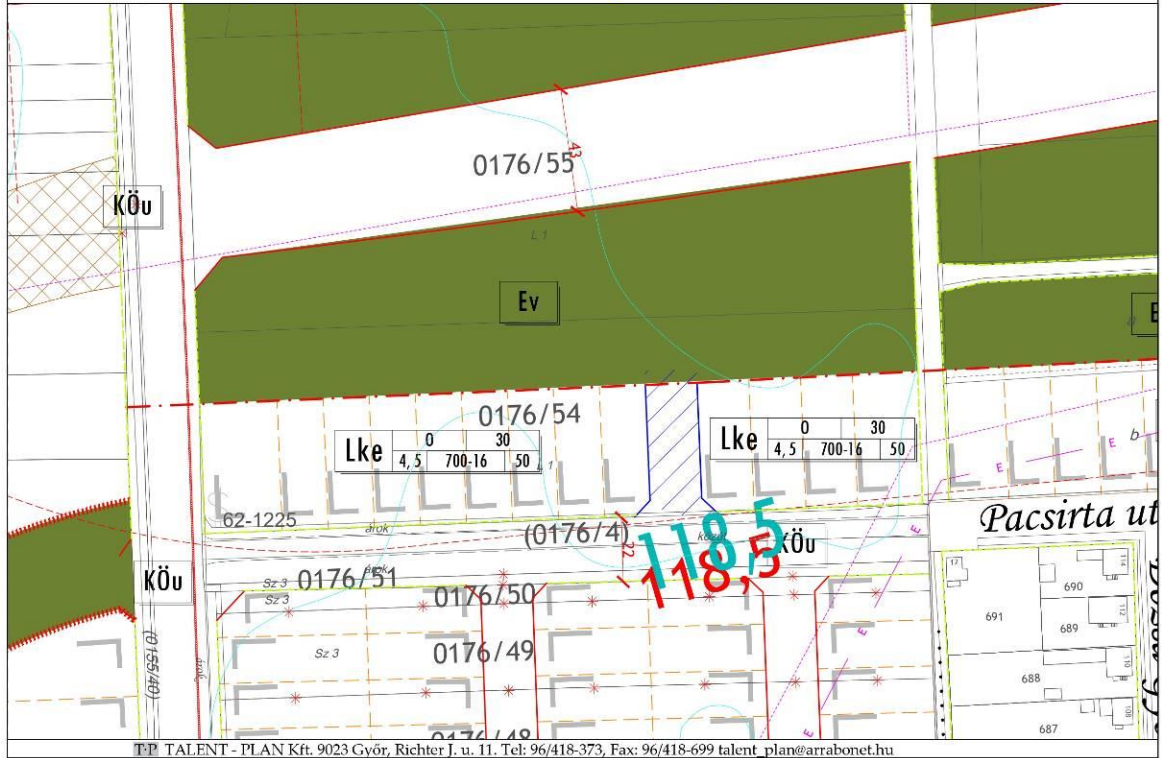
2. számú melléklet

# Kapuvár - Átnézeti rajz (msz.: 23008)

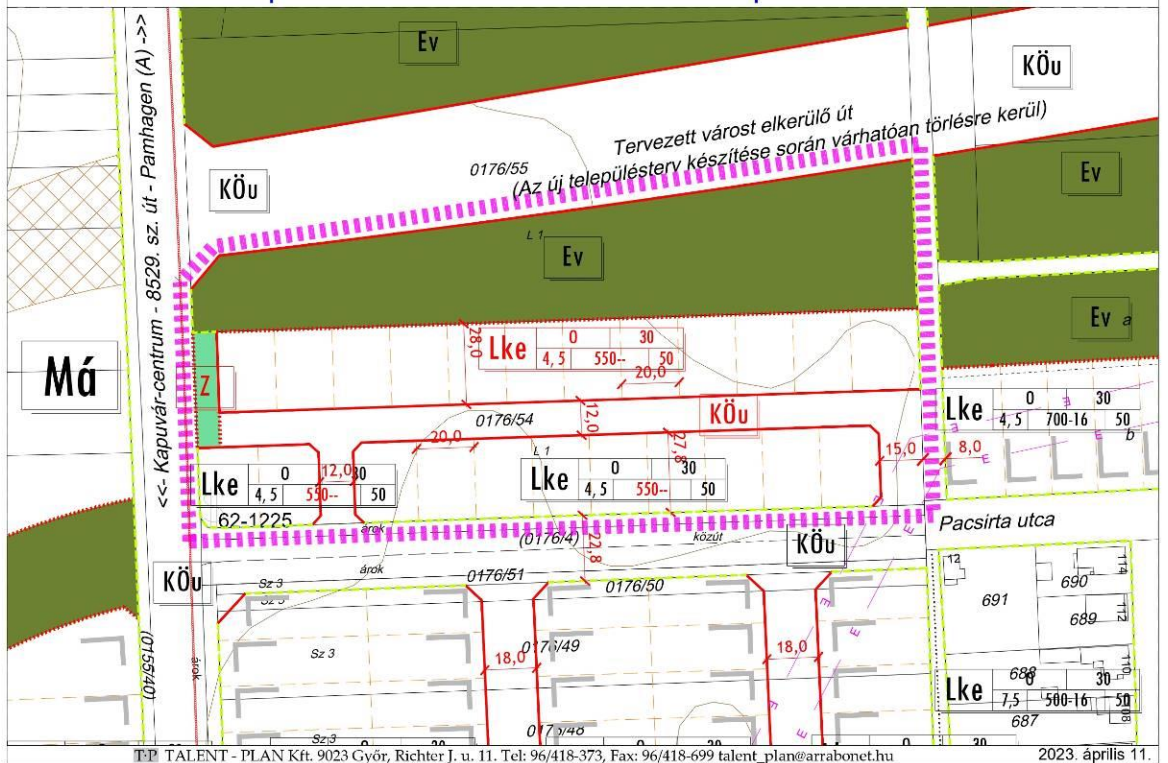


2023. április 11.

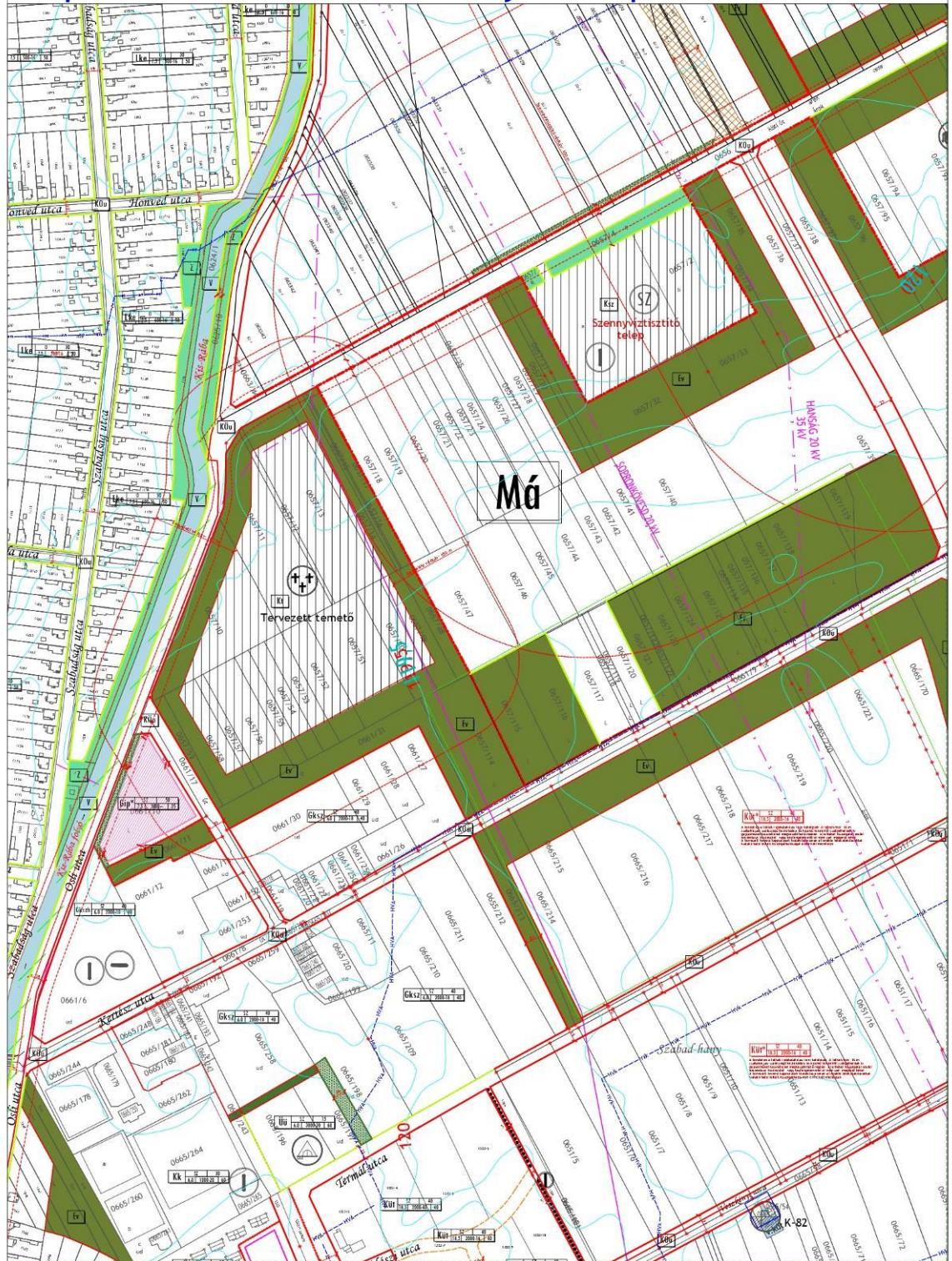
## Kapuvár - 1. módosítás hatályos állapot M 1: 1 000



## Kapuvár - 1. módosítás tervezett állapot M 1: 1 000



# Kapuvár - 2. módosítás hatályos állapot M 1: 4 000

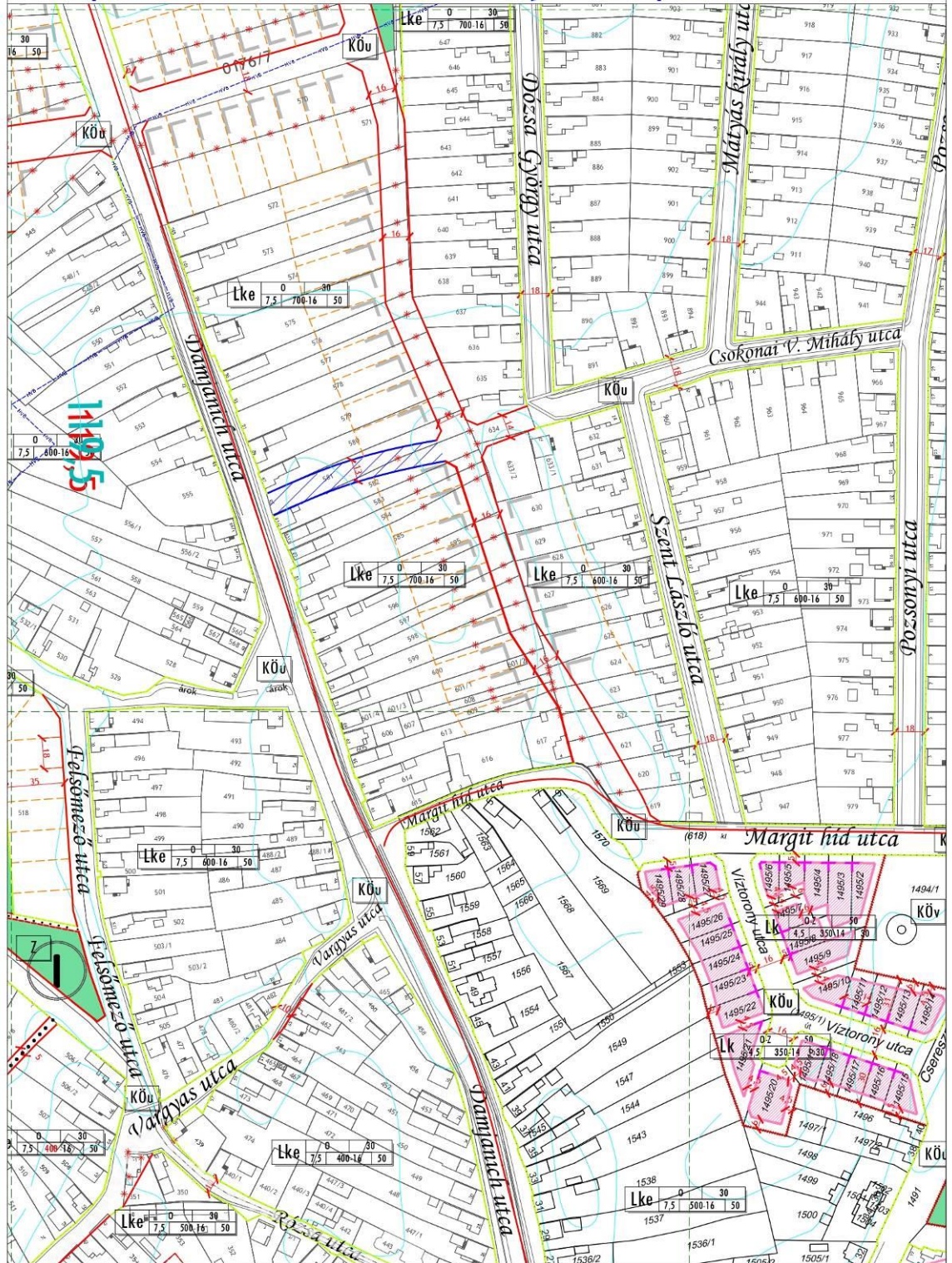


## Kapuvár - 2. módosítás tervezett állapot M 1: 4 000

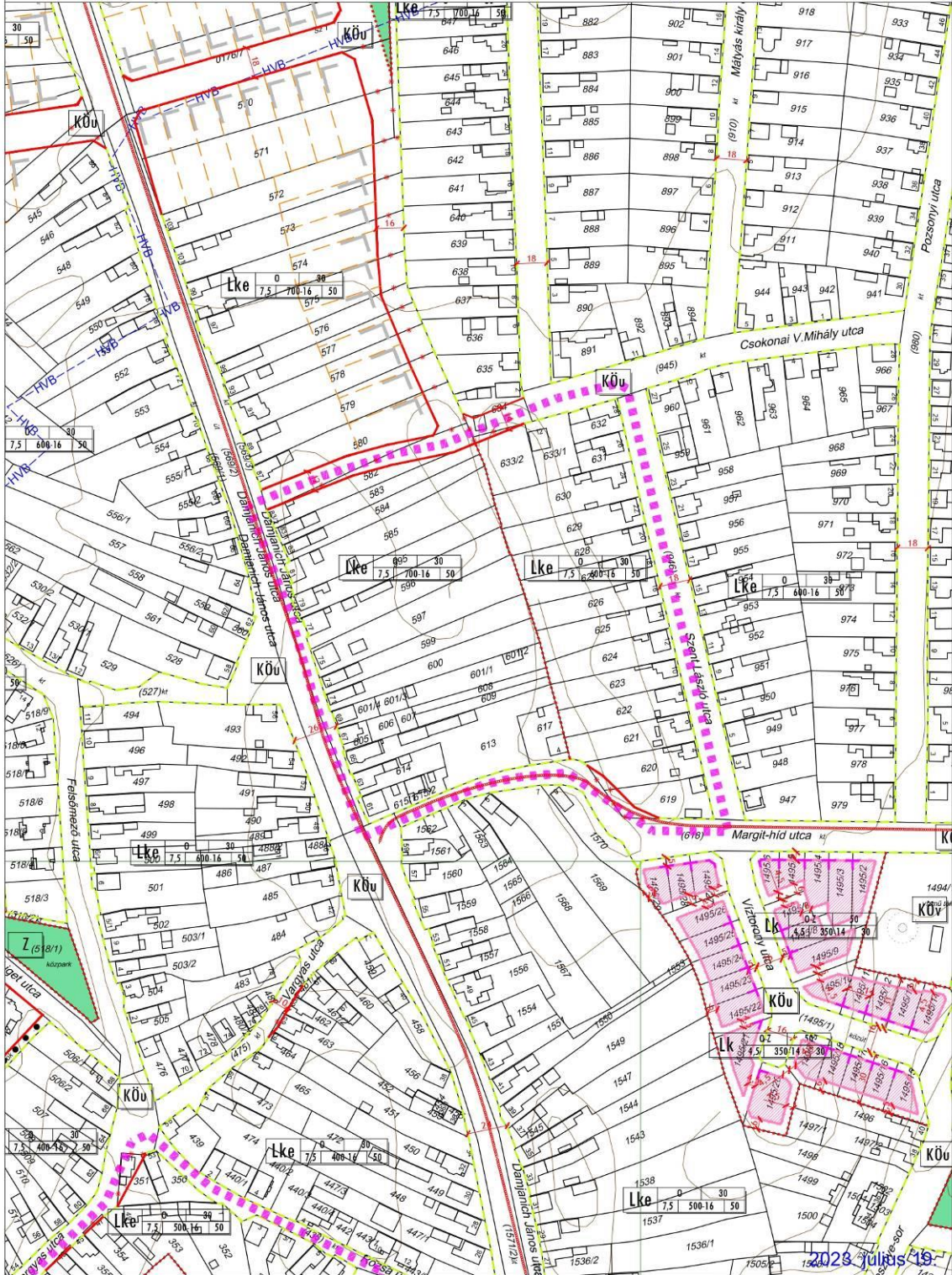


2023. április 11.

# Kapuvár - 3. módosítás hatályos állapot M 1: 2 000

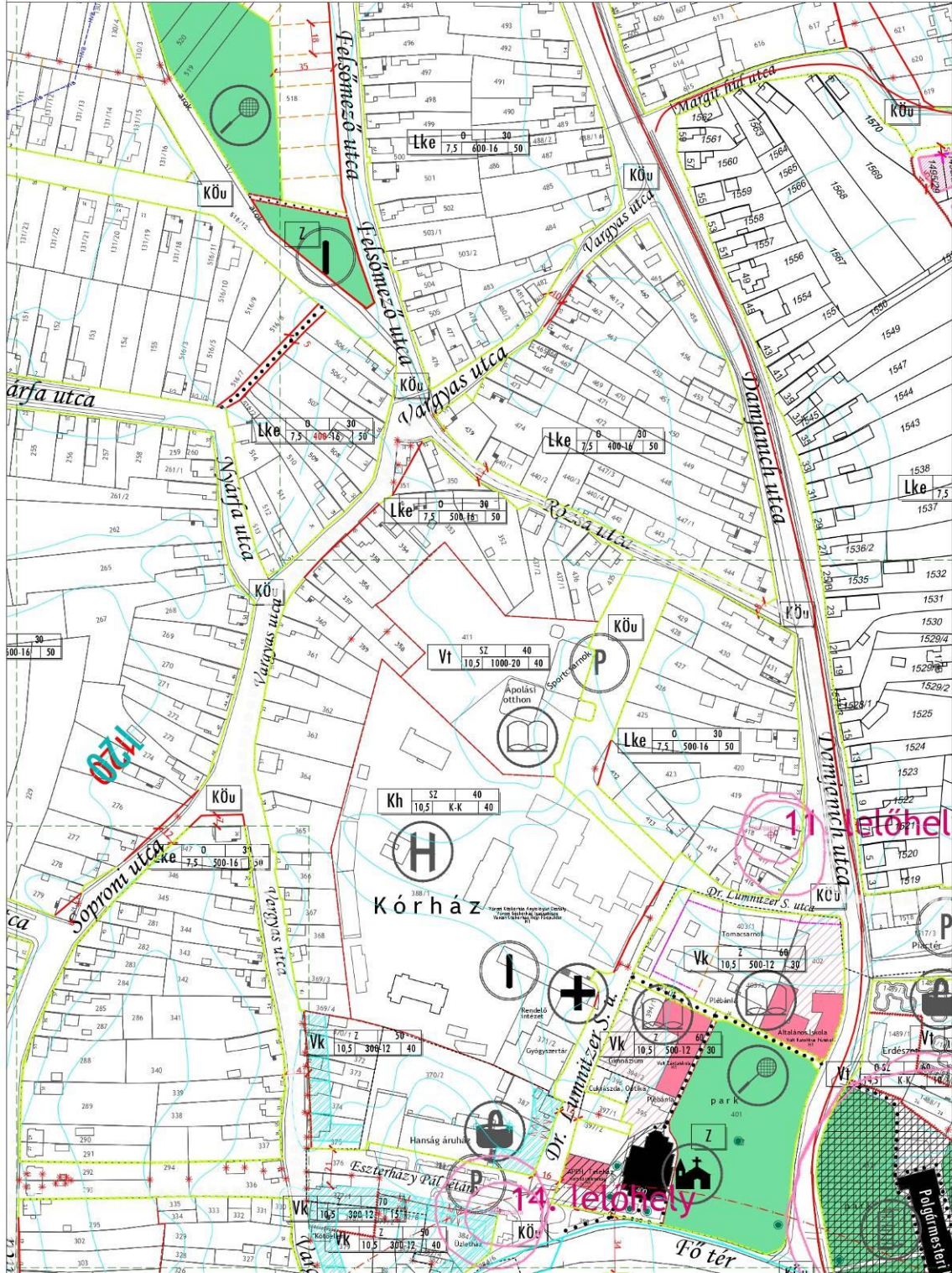


# Kapuvár - 3. módosítás tervezett állapot M 1: 2 000

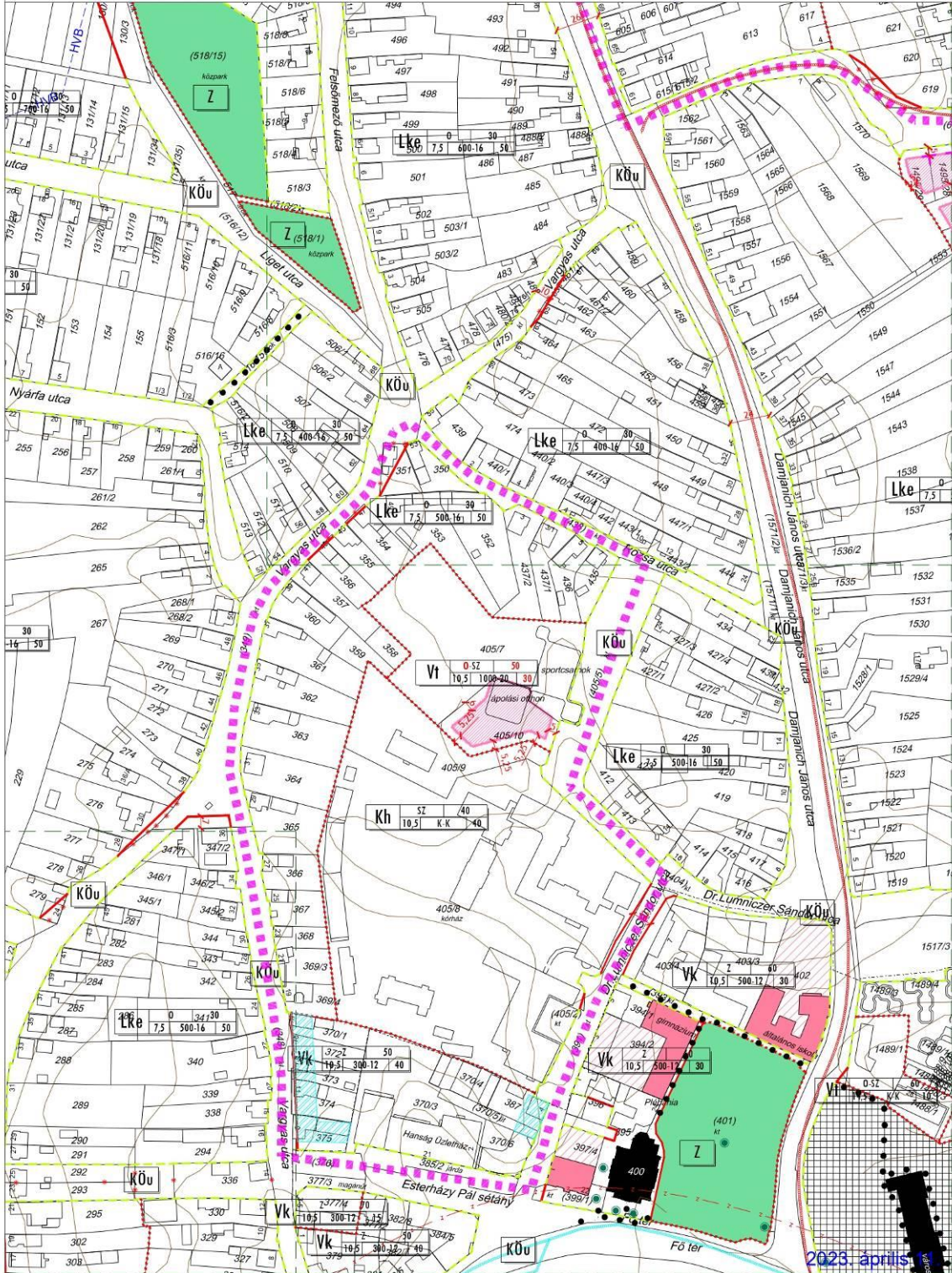


T-P TALENT - PLAN Kft. 9023 Győr, Richter J. u. 11. Tel: 96/418-373, Fax: 96/418-699 talent\_plan@arrabonet.hu

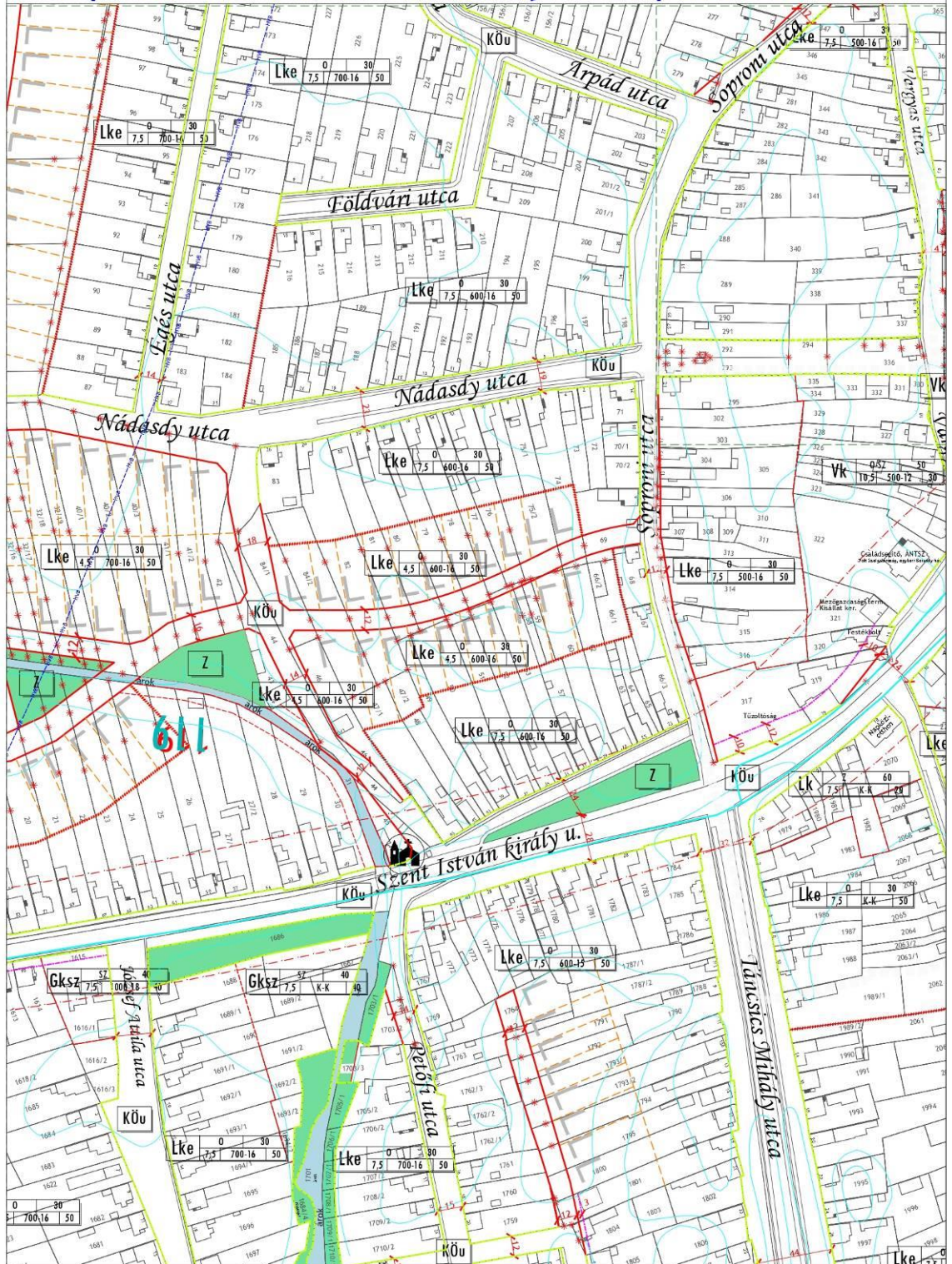
# Kapuvár - 4. módosítás hatályos állapot M 1: 2 000



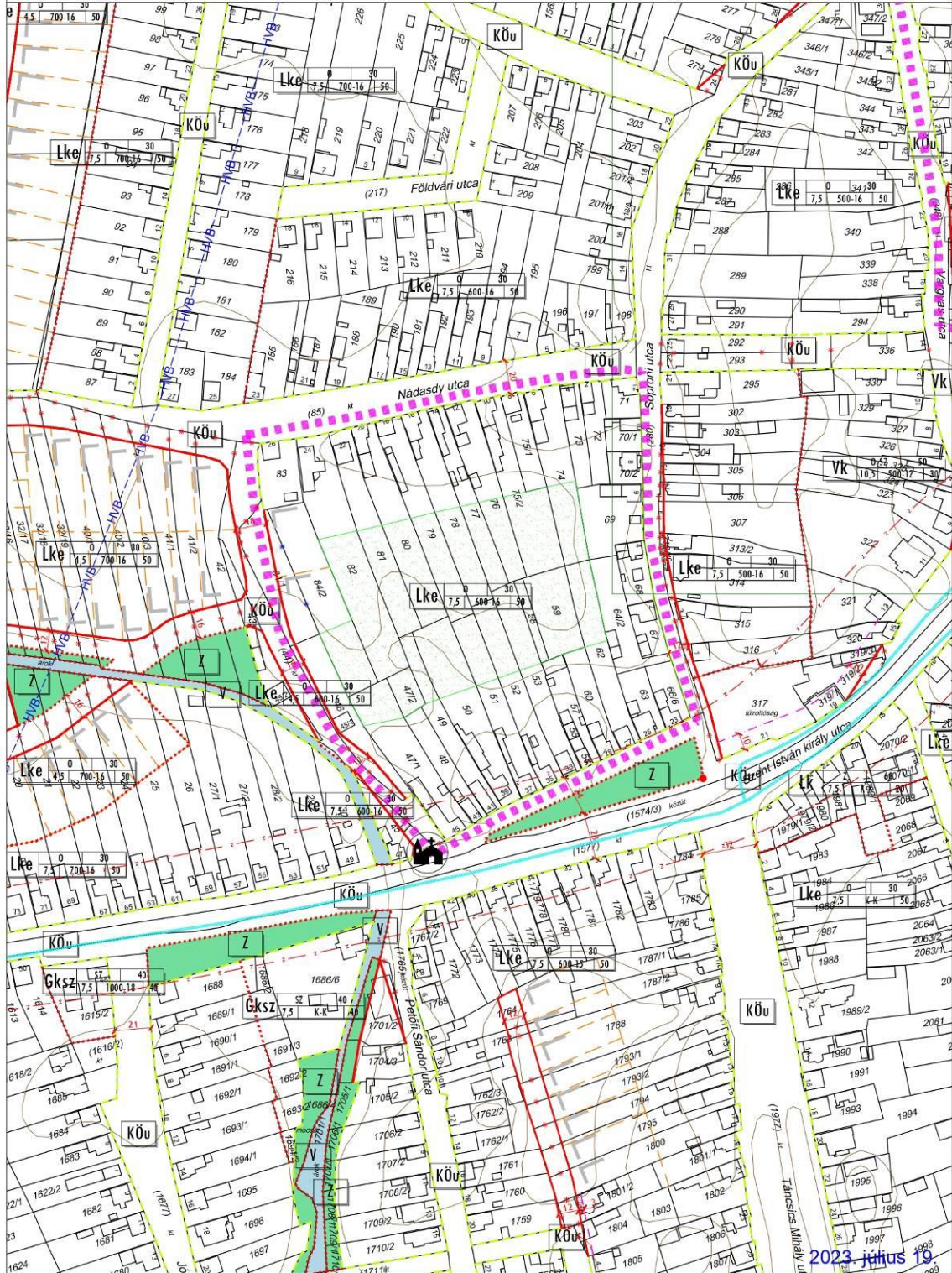
# Kapuvár - 4. módosítás tervezett állapot M 1: 2 000



# Kapuvár - 5. módosítás hatályos állapot M 1: 2 000



# Kapuvár - 5. módosítás tervezett állapot M 1: 2 000



# Kapuvár - 6. módosítás hatályos állapot M 1: 2 000



# Kapuvár - 6. módosítás tervezett állapot M 1: 2 000

