



KAPUVÁR VÁROS POLGÁRMESTERE

9330 KAPUVÁR, Fő tér 1.

GYŐR-MOSON-SOPRON MEGYE

☎: 96/596-001, Fax: 96/596-001 E-mail: polgarmester@kapuvar.hu

..... napirendi pont

Tárgyalja: Gazdasági Bizottság

JAVASLAT KAPUVÁR VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSÁRA

Tisztelt Képviselő-testület!

Kapuvár város közigazgatási területére vonatkozó rendezési terv készítése során a település és a közigazgatási terület teljes területére vonatkozóan megállapításra kerültek a területhasznosítások. Az 1997. LXXVIII. törvény szabályai szerint lefolytatott településrendezési terv készítése a hatósági egyeztetések és a lakosság igényeinek figyelembe vételével készült, majd ezt követően elfogadásra került.

Kapuvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a város településszerkezeti tervét a 191/2004./XI.15./ ÖKT. határozattal, a szabályozási tervét és helyi építési szabályzatát a 41/2004./XI.16./ rendelettel hagyta jóvá.

A rendelet hatályba lépését követően újabb igények, elvárások fogalmazódtak meg mind a lakosság, mind a befektetői körök és érdekeltek részéről.

Kapuvár Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a város településszerkezeti tervét a 322/2007.(XII.17.) ÖKT., a 308/2008.(XII.15.) ÖKT. , és a 29/2010.(III.9.) ÖKT határozatokkal módosította a város szabályozási tervét és helyi építési szabályzatát a 32/2007.(XII.18.), a 30/2008.(XII.16.) és az 5/2010.(III.10.) rendeletekkel hagyta jóvá.

A módosított rendelet hatályba lépését követően újabb igények, elvárások fogalmazódtak meg mind a lakosság, mind a befektetői körök és érdekeltek részéről.

Az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 11. § (3) bekezdésének értelmében megkülönböztetésre kerültek a funkciójukban megváltoztatásra tervezett területek, valamint a meglévő, megmaradó illetve tervezett főbb közlekedéshálózati elemek.

Jelen településrendezési terv módosítás tárgya az 1997. LXXVIII. törvény 9. § (2) bekezdése szerint az alábbiakban felsorolt területeket érintik, illetve módosítási szándékokat foglalja magába.

A rendezési terv módosítással érintett terület:

1. A Fő tér, Széchenyi utca, Deák Ferenc utca és Belső utca által határolt településközpont vegyes terület (Vt) besorolású tömb
2. 0665/73-/74 hrsz-ú mezőgazdasági terület, amelyen keresztülhalad a települést elkerülő tervezett út, és az ahhoz kapcsolódó véderdősáv (Ev)
3. A Győri út (85. sz. főút) és Ipartelep utca csatlakozásánál található 4285/4 hrsz-ú gazdasági kereskedelmi, szolgáltató (Gksz) terület, ill. a vele szomszédos 4342 hrsz-ú zöldterület (Z).
4. Öntésmajor településrész: 0621/2 hrsz-ú zöldterület
5. Égés utca, 115-116 hrsz-ú közlekedési útterület (KÖu).
6. Rózsa utca (közlekedési útterület, KÖu)
7. Páli Vince Katolikus Általános Iskola területe: 402, 403/1-/2 hrsz-ú központi vegyes terület (Vk)
8. Strand területe: 1321/5-/7 hrsz-ú különleges terület – termál, üdülőkompexum (Küt), ill. a 1321/2 hrsz-ú településközpont vegyes terület – termál, üdülőkompexum
9. 1321/8 hrsz-ú Vtüt terület
10. 1023 hrsz-ú különleges terület – hulladékudvar (K), ill. kertvárosias lakóterület (Lke), 1024 hrsz-ú kertvárosias lakóterület (Lke)
11. Kapuvár belterületével északon határos mezőgazdasági jellegű gazdasági terület (Gm)

A módosítás oka:

1. A Fő tér 10-13. alatti ingatlan tulajdonosai kérik, hogy az épületek közötti telepítési távolság 3 m-re csökkenjen a jelenlegi övezeti jelben meghatározott építménymagasság helyett. A Vt övezet kapna egy csillagot, amelynek tartalma: „A tömbbelsőben a zárt sorú beépítéssel megvalósított épületek hátrafelé nyúló szárnyai és a telekhatár között - amennyiben az épületrész nem zárt sorúan kerül beépítésre - legalább 3 m-es oldalkert tartandó.”
2. A 0665/74 hrsz-ú terület tulajdonosa nem szeretné a rendezési terv szerint megosztani a telkét, helyette a csatolt vázrajz szerinti telekosztást szeretné végrehajtani.
 - 2.1. alternatíva: a kérdéses területet az út elkerüli
Következmény: az elkerülő út új helyén sem biztos, hogy megfelelne az új érintetteknek, ill. ebben az esetben nem lenne elég csak egy szakaszt módosítani, nagyobb hosszúságban kellene módosítani az út nyomvonalát, amely messze vezetne
 - 2.2. alternatíva: Az utat és a véderdőt nem beépíthető sávként kijelölni, ekkor az adott szakaszból kikerül a szabályozási vonal
Következmény: a terület így is csekély mértékben lesz beépíthető, ellenben a telekalakítási kényszer a módosítás után nem áll fenn, ugyanakkor ha itt mégis elkezdene kialakulni az elkerülő út, akkor egy újabb módosítással vissza kellene helyezni a szabályozási vonalakat, továbbá a kieső véderdő helyett valahol a település közigazgatási határán belül csereerdőt kell kijelölni
 - 2.3. alternatíva: Az önkormányzat kitarthat az eredeti elképzelés mellett, és nem módosít
3. A tárgyi ingatlanok tulajdonosa kereste meg az önkormányzatot, hogy a Gksz területüket ki szeretnék terjeszteni a szomszédos zöldterületre is.
4. A tárgyi ingatlan tulajdonosa kereste meg az önkormányzatot, hogy változtasson a zöldterület besoroláson oly módon, hogy lehetőség legyen állattartásra, sajtműhely és skanzen létesítésére. Erre egy új különleges terület besorolás lenne a megoldás; skanzen terület (Kmg).
5. A tárgyi ingatlanok tulajdonosa kereste meg az önkormányzatot, hogy az építési tilalmat vegye le a területről, mert építési telekre van szüksége. A közlekedési útterület kivethető az Égés utca és a vele párhuzamosan futó tervezett utca között, így a 115, 116 hrsz-ú területek kertvárosias lakóterületbe (Lke) kerülnek.
6. A Rózsa utca 2/b alatt lévő beépítetlen telek tulajdonosa kereste meg az önkormányzatot, hogy az utca szabályozási vonalait tegyék rá a kialakult utcaszélesség vonalaira.
7. Az iskolát bővíteni szeretnék, a szabályozási terv szerint az épület 447,4 m²-rel bővíthető. Ekkor 60 % lesz a beépítettség. A jelenlegi 3,5 %-os zöldfelületi arányt nem tudják növelni, az előírt 30% elérése pedig nem lehetséges. Meg kell tartani a burkolt sportpályát, biztosítani kell kiszolgáló utat a konyhához és az iskolaépület udvari bejárataihoz, valamint parkolóhelyek is vannak az udvarban.
Szeretnék kérni az övezeti jel módosítását úgy, hogy a fejlesztés, bővítés során a meglévő zöldfelületi arányt kelljen megtartani, azt ne legyen szükséges növelni. A zöldfelületre a Kialakult állapot (K) megtartását kérik.
8. A strand bejárati főépületének bővítése miatt módosítani kell a Küt területfelhasználást Vtüt-re és az építési hely határát. A mellékelt rajz szerint 6 m-rel a déli irányba módosul az új Vtüt terület övezethatára. Az új Vtüt övezeti jele a következő legyen: SZ, 60 %, 12,5 m, 2000-40, 25 %.
9. A Flóra Termál Kft. kéri a HÉSZ módosítását; a tárgyi területen üdülőtábor és kemping építményei is elhelyezhetők legyenek.
10. A Cseresznye sor északi oldalára tervezett hulladékudvar áthelyezésre kerülne a Szabadság utca északi oldalára a mellékelt rajz szerint.
11. A 0176/53 és 0178/23 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosa kéri az övezeti jel megváltoztatását; 7,5 m-es építménymagasság helyett 9,0 m ill. a 30 %-os beépíthetőség helyett 40 %-os kerüljön kiszabályozásra. A hatályos OTÉK-ban már nem szerepel a Gm területfelhasználás, az állattartással kapcsolatos területhasználatot különleges terület – mezőgazdasági üzemi területbe (Kmg) kell sorolni, amelyhez az is hozzátartozik, hogy különleges területnél a megengedett legkisebb zöldfelület 40 %, tehát a kérdéses területnél ezt az értéket is meg kell növelni 10 %-kal.
12. Kapuvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 41/2004. (XI.16.) rendelet 3.§-a az alábbi (5) bekezdéssel egészül ki:
(5) A terület-felhasználási egységek, övezetek határai az aktuális tulajdonviszonyok figyelembevételével változtathatóak, amennyiben a telekhatár-rendezés és telekegyesítés során

létrejövő telkek az egyéb hatályos jogszabályoknak és jelen rendeletben foglaltaknak megfelelnek. Telekegyesítés után az érintett telkek közül nagyobb telekterülettel rendelkező egy övezetbe eső telek vagy telkek övezeti besorolását kell érvényesíteni.

A módosítás célja:

1. A tulajdonos beépítési szándékának megvalósításához kell a módosítás, kiegészítés.
3. Az ingatlanok beépítési paramétereinek javítása érdekében történne a módosítás.
4. A vállalkozás célja, hogy biotermékekkel szolgálják a lakosság egészségtudatos vásárlási és táplálkozási szokásait. Céljuk továbbá, hogy részt vegyenek az országos génmegőrzési programban, bemutassák az őshonos állatokat, ill. megtanítsák a felnövekvő nemzedéknek ezen állatok tartását, tenyésztését.
5. Új építési telek kialakítása a cél.
6. A kialakult állapotokhoz jobban illeszkedő szabályozás a cél.
7. A kialakult állapotokhoz jobban illeszkedő szabályozás a cél.

A módosítás hatásai:

1. A módosítás elősegítheti új épületek megvalósulását.
3. A kieső zöldterületet az ún. biológiai aktivitásérték számítás során pótolni kell.
4. A kieső zöldterületet a biológiai aktivitásérték számítás során pótolni kell, védőzöldsávot kell telepíteni a területtől északra fekvő lakóterületek felé.
5. A tervezett útterület kivétele nincs nagy hatással a település úthálózatára, nem is cél, hogy minden egyes keresztutcában végig lehessen hajtani a településen K-Ny-i irányban, nem kell túlzottan sok gyűjtőút. A tömbtől délre fekvő Nádasdy utca és a tömbtől északra fekvő tervezett utca fogja a gyűjtőút szerepét betölteni.
6. Az önkormányzat nem szeretné szélesíteni az utcát, a jelenlegi útterület szélességben is elférnek a különböző utas létesítmények.
11. A vállalkozás fejlesztéssel, új épületek építésével új munkahelyeket teremthet, ezzel is növelve Kapuvár gazdasági erejét.

A jelenlegi hatályos állapotok és a tervezett állapotokról készült tervlapok az előterjesztés mellékletét képezik.

HATÁROZATI JAVASLAT

Kapuvár Városi Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért Kapuvár város településrendezési tervének módosítására tett alábbi javaslatokkal:

1. A Fő tér, Széchenyi utca, Deák Ferenc utca és Belső utca által határolt településközpont vegyes terület (Vt) besorolású tömbben az övezet kap egy csillag jelölést, amelynek tartalma: „A tömbbelsőben a zárt sorú beépítéssel megvalósított épületek hátrafelé nyúló szárnyai és a telekhatár között - amennyiben az épületrész nem zárt sorúan kerül beépítésre - min. 3 m-es oldalkert tartandó.”
2. A 0665/73-/74 hrsz-ú mezőgazdasági terület, amelyen keresztülhalad a települést elkerülő tervezett út, és az ahhoz kapcsolódó véderdősáv (Ev) ügyében az önkormányzat kitarthat az eredeti elképzelés mellett, és nem módosítja a rendezési tervet
3. A Győri út (85. sz. főút) és Ipartelepi út csatlakozásánál található 4285/4 hrsz-ú gazdasági kereskedelmi, szolgáltató (Gksz) terület kibővül a szomszédos 4342 hrsz-ú zöldterülettel (Z), ugyanakkor kötelező fásítást kell előírni a szomszédos ipartelep és zöldterület felé eső részen.
4. Öntésmajor településrészben, a 0621/2 hrsz-ú zöldterületen új különleges területet jelöl ki az önkormányzat; skanzen terület (Kmsg). Az új Kmsg övezeti jele a következő lett: szabadon álló beépítés, 40 % max. beépítettség, 8,0 m max. építménymagasság, 2000 m² min. telekméret-30 m min. telekszélesség és 40 % min. zöldfelület. A terület nyugati és déli oldalán, a mezőgazdasági terület és az árok között véderdő (Ev) kerül feljelölésre, az

- északi és keleti oldalon kötelező fásítást kell előírni, bejárat céljára egy helyen megszakítva.
5. Az Égés utcába torkoló, 115-116 hrsz-ú közlekedési útterületről (KÖu) lekerülnek a szabályozási vonalak, a tárgyi terület átkerül kertvárosias lakóterületbe (Lke).
 6. A Rózsa utca (közlekedési útterület, KÖu) szabályozási vonalai rákerülnek a kialakult utcaszélesség vonalaira.
 7. A Páli Vince Katolikus Általános Iskola területén, a 402 hrsz-ú központi vegyes területen (Vk) az övezeti jelben a 30%-os megengedett legkisebb zöldfelületet kialakultra (K) változtatja az önkormányzat. A 403/1 és 402 hrsz-ú terület közé övezeti határ kerül, tehát a 403/1 hrsz-on marad az eredeti szabályozás.
 8. A strand bejáratí főépületének bővítése miatt módosítani kell a 1321/5-/7 hrsz-ú különleges terület – termál, üdülőkompexum (Küt) területfelhasználást településközpont vegyes terület – termál, üdülőkompexum (Vtüt) területfelhasználásra és az építési hely határát. A mellékelt rajz szerint 6 m-rel a déli irányba módosul az új Vtüt terület övezetarára. Az új Vtüt övezeti jele a következő lett: szabadon álló beépítés, 60 % max. beépítettség, 12,5 m max. építménymagasság, 2000 m² min. telekméret-40 m min. telekszélesség és 25 % min. zöldfelület.
 9. Kapuvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 41/2004. (XI.16.) rendelet 8.§ (3) bekezdése az alábbiakkal egészül ki:
*„*Vtüt területén üdülőtábor és kemping építményei is elhelyezhetők.”*
 10. A Cseresznye sor északi oldalára tervezett hulladékudvar (K) áthelyezésre kerül a Szabadság utca északi oldalára a mellékelt rajz szerint.
 11. Kapuvár belterületével északon határos mezőgazdasági jellegű gazdasági területen (Gm) változik az övezeti jel: a 7,5 m-es építménymagasság helyett 9,0 m ill. a 30 %-os beépíthetőség helyett 40 %-os kerül kiszabályozásra. A hatályos OTÉK-ban már nem szerepel a Gm területfelhasználás, az állattartással kapcsolatos területhasználatot különleges terület – mezőgazdasági üzemi területbe (Kmg) kell sorolni, amelyhez az is hozzátartozik, hogy különleges területnél a megengedett legkisebb zöldfelület 40 %. A jelenlegi szabályozás 30 %-ot ír elő, ezért a zöldfelületet is meg kell növelni 10 %-kal. Az új Kmg övezet a következő lett: oldalhatáron áll beépítés, 40 % max. beépítettség, 9,0 m max. építménymagasság, 5000 m² min. telekméret-40 m min. telekszélesség és 40 % min. zöldfelület.
 12. Kapuvár Városi Önkormányzat Képviselő-testülete javasolja, hogy a Helyi Építési Szabályzatról szóló 41/2004. (XI.16.) rendelet 3.§-a az alábbi (5) bekezdéssel egészüljön ki a szükséges egyeztetések lefolytatása után:
„(5) A területfelhasználási egységek, övezetek határai az aktuális tulajdonviszonyok figyelembevételével változtathatóak, amennyiben a telekhatár-rendezés és telekegyesítés során létrejövő telkek az egyéb hatályos jogszabályoknak és jelen rendeletben foglaltaknak megfelelnek. Telekegyesítés után az érintett telkek közül nagyobb telekterülettel rendelkező egy övezetbe eső telek vagy telkek övezeti besorolását kell érvényesíteni.”

Felkéri a város polgármesterét a további szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: folyamatos

Felelős: Hámori György polgármester

Kapuvár, 2013. október 15.

Hámori György sk.
polgármester

*Az előterjesztést készítette: Vertetics István
osztályvezető*

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK JELMAGYARÁZATA

SORSZÁM	ÁBRÁZOLT ELEM	JELÖLÉS	ALTERNATÍV JELÖLÉS
A	BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK		színárnyalat választható
1	Lakóterület	L	
1.1	Nagyvárosias	Ln	Ln
1.2	Kisvárosias	Lk	Lk
1.3	Kertvárosias	Lke	Lke
1.4	Falusias	Lf	Lf
2	Vegyes terület	V	
2.1	Településközpont	Vt	Vt
2.2	Intézményterület	Vi	Vi
3	Gazdasági terület	G	
3.1	Kereskedelmi, szolgáltató	Gksz	Gksz
3.2	Ipari	Gip	Gip
4	Üdülőterület	Ü	
4.1	Üdülőházas	Üü	Üü
4.2	Hétvégiházas	Üh	Üh
5	Különleges beépítésre szánt terület	K	
5.1	Nagy bevásárlóközpont és nagyterjedésű kereskedelmi célú terület	Ker	
5.2	Nagy kiterjedésű szállítmányozási-, raktározási és logisztikai terület	Log	
5.3	Vásár, kiállítás és kongresszus területe	Vás	
5.4	Oktatási központok területe	Okt	
5.5	Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület	Eü	
5.6	Nagyterjedésű sportolási célú terület	Sp	
5.7	Kutatás-fejlesztés céljára szolgáló terület	Kf	
5.8	Megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület	En	
5.9	Állatkert területe	Ák	
5.10	Növénykert területe	Nk	
5.11	Nyersanyag kitermelés (bánya), nyersanyag feldolgozás céljára szolgáló terület	B	
5.12	Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület	Hon	
5.13	Hulladékkezelő, -lerakó területe	Hull	
5.14	Közlekedéshez kapcsolódó épület elhelyezésére szolgáló terület, ha az nem a közlekedési területen belül kerül elhelyezésre	Közl	
5.15	Repülőtér területe	Rept	
5.16	Temető területe	T	
5.17	Mezőgazdasági üzemi terület	Mü	
5.18	Egyéb, az OTÉK 10-23. §-ában foglaltak egyikébe sem sorolható, helyi sajátosságot hordozó terület	szabadon választható betűjel	
B	BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK		színárnyalat választható
1	Közlekedési terület	KÖ	
1.1	Közúti	KÖu	
1.2	Kötőtpályás	KÖk	

1.3	Vízi	KÖv	
1.4	Légi	KÖI	
2	Zöldterület	Z	
2.1	Közkert	Zkk	Zkk
2.2	Közpark	Zkp	Zkp
3	Erdőterület	E	
3.1	Védelmi	Ev	Ev
3.2	Gazdasági	Eg	Eg
3.3	Közzélzeti	Ek	Ek
4	Mezőgazdasági terület	M	
4.1	Kertes	Mk	Mk
4.2	Általános	Má	Má
5	Vízgyűjtési terület	V	
6	Természetközeli terület	Tk	
7	Különleges beépítésre nem szánt terület	Kb	
7.1	Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület	Eü	
7.2	Nagy kiterjedésű sportolási célú terület	Sp	
7.3	Kutatás-fejlesztés céljára szolgáló terület	Kf	
7.4	Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület	En	
7.5	Vadspark, arborétum területe	Arb	
7.6	Temető területe	T	
7.7	Nyersanyag-kitermelés (bánya), nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló terület	B	
7.8	Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület	Hv	
7.9	Burkolt vagy fásított köztér, sétány	Kt	
7.10	Egyéb, az OTÉK 26-30/A. §-ában foglaltak egyikébe sem sorolható, helyi sajátosságot hordozó terület	szabadon választható betűjel	