

Kaposvár Megyei Jogú Város

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK „M20/2021-OTÉK” JELZŐSZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

a Vasúti vágány a Kapos folyó és a Bartók Béla utca
által határolt telektömbre vonatkozóan



PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI ANYAG DOKUMENTÁCIÓJA

TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS

314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 42.§ (1) bekezdése alapján

Jsz.: 50-2151/2021

2021. MÁRCIUS HÓ

ALÁÍRÓLAP

Kaposvár településrendezési tervének M20/2021-OTÉK módosításához

MEGBÍZÓ:



SZITA KÁROLY

KAPOSVÁR MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERE

7400 KAPOSVÁR, KOSSUTH TÉR 1.

TEL:82/501-501

TELEPÜLÉSI FŐÉPÍTÉS:



7400 KAPOSVÁR, KOSSUTH TÉR 1.

TEL:82/501-517

E-mail: foepitesz@kaposvar.hu

GENERÁL TERVEZÉS:

ARKER ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ BETÉTI TÁRSASÁG

7400 KAPOSVÁR, DÓZSA GY. U. 21.

TEL./FAX.: 82/437-043, 321-134

Email: epitesz.studio@arker.hu

Web oldal: www.arker.hu

TELEPÜLÉSTERVEZÉS:



DR FAZEKAS SÁNDORNÉ

VEZETŐ TELEPÜLÉSTERVEZŐ (TT. 14-0282)

KÖRNYEZETVÉDELMI SZAKTERÜLET (SZKV/14-0548)

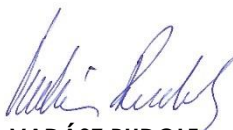
TELEPÜLÉSTERVEZÉSI KÖZLEKEDÉSI SZAKTERÜLET (Tkö/ 14-0548)

TELEPÜLÉSTERVEZÉSI VIZIKÖZMŰ SZAKTERÜLET (TV/14-0548)

7400 KAPOSVÁR, NÉMETH ISTVÁN FASOR 31.

TEL:82/512-412

E-mail: fsdr@t-online.hu



VADÁSZ RUDOLF

TELEPÜLÉSTERVEZŐ (TT 14-0325)

ARKER ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ BT.



FADGYAS ANITA

TELEPÜLÉSTERVEZŐ (TT 14-0432)

ARKER ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ BT.

TARTALOMJEGYZÉK

CÍMLAP	1
ALÁÍRÓLAP	2
TARTALOMJEGYZÉK	3
TERVEZŐI NYILATKOZAT	4
TELEPÜLÉSTERVEZÉSI LEÍRÁS	5
I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	7
Átnézeti térkép	7
Területrendezési tervek vizsgálata	7
A területfejlesztési dokumentumoknak való megfeleltetés	17
II. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	20
- Ortofotó a módosítással érintett telektömbről	20
- Térképmásolat a módosítással érintett telektömbről	20
- Változtatások részletes bemutatása	21
- Szálloda - Engedélyezési terv (kivonat)	26
- Közlekedési értékelés	30
- Környezeti értékelés	34
ÖNKORMÁNYZATI DÖNTÉSEK:	47
- Testületi döntés a módosításokról 92/2020.(XII.1.) önkormányzati hat.	47
- Testületi döntés a kiemelt fejlesztéssé nyilvánításról 46/2021.(II.5.) önkormányzati hat.	49
HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK KIVONATAI:	51
- Hatályos településszerkezeti terv kivonata az érintett telektömbre vonatkozóan	51
TSZ M1-M18	
- Változások	52
- A település területi mérlege	53
- Területrendezési tervekkel való összhang igazolása	54
- A biológiai aktivitásérték számítási eredménye	55
- Hatályos HÉSZ (a város honlapján megtekinthető)	56
- Hatályos belterületi szabályozási terv kivonat az érintett telektömbre vonatkozóan	56
K22, K23	
III. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEI	59
SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK HATÁROZAT TERVEZETE	59
1. melléklet: SZERKEZETI TERVLAP KIVONAT: TSZ/M20	60
IV. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEI	61
HÉSZ-T MÓDOSÍTÓ RENDELET TERVEZETE	61
MÓDOSÍTOTT BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV KIVONATA K22/M20, K23/M20	62
V. EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS	63
CÍMZETTEK LISTÁJA (környezet védelméért felelős szervek, eseti partnerek)	
ÖSSZEFOGLALÓ	
IRATANYAG:	
- Lakossági fórum jegyzőkönyve, jelenléti ív	
- Beérkezett válaszlevelek másolatai	

TERVEZŐI NYILATKOZAT

Kaposvár településrendezési tervének M20/2021-OTÉK jelű számú módosításához

Alulírott településtervező nyilatkozom, hogy az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII.11.) Korm. rendelet 14.§ alapján a tervezői munka elvégzésére jogosultsággal rendelkezem. A Magyar Építész Kamara és a Magyar Mérnök Kamara tagja vagyok.

A dokumentáció megfelel a magasabb rendű terveknek és jogszabályoknak, így elsősorban:

- A területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvénynek;
- Magyarország egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénynek (továbbiakban MTtT);
- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997.évi LXXVIII. törvénynek (továbbiakban Étv);
- A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MVM rendeletnek;
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendeletnek (továbbiakban OTÉK);
- A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendeletnek (továbbiakban TFR.);
- a Somogy Megye Területrendezési Tervének (továbbiakban SMTrT, jóváhagyva: 6/2020.(III.16.) önk. rend.-el);
- Kaposvár Megyei Jogú város 195/2014. (IX.29.) önkormányzati határozattal elfogadott és 130/2017. (VIII.4.) önkormányzati határozat 1. pontjával módosított Településfejlesztési koncepcióhoz
- Kaposvár Építési Szabályzata és Szabályozási Tervének (továbbiakban KÉSZ, jóváhagyva: KMJV Önkormányzata 70/2005.(XII.15.) önk. rend.-el).
- Megújuló energiaforrás (napelem) műtárgyának létesítési stratégiájának és szabályozásának (jóváhagyva 174/2017.(XI.9.) önkormányzati határozattal).

A településrendezési eszközök módosítása a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rend. 45.§, átmeneti rendelkezései alapján, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet **2012. augusztus 6.-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készült.**

Kaposvár, 2021. március 10.



Dr. Fazekas Sándorné
településtervező: TT 14-0282

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK LEÍRÁSA

Előzmények:

Kaposvár közigazgatási területére készült településrendezési eszközök 2005. decemberében kerültek jóváhagyásra, melyet azóta a Közgyűlés több alkalommal módosított. Kaposvár MJV Polgármestere 2020. decemberében - a 92/2020. (XII. 1.) önk. hat. 4. h) pontjában - döntött arról, hogy ismételten kezdeményezi a településrendezési eszközök módosítását, amelynek során a vasúti vágány - Kapos folyó – Bartók Béla utca által határolt telektömbben felülvizsgálja a hatályos építési szabályozást a 7081, 7082/1, 7082/2, 7083, 7091/3, 7091/4, 7094, 7131/24, 7131/25, 7131/26 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában.

A módosítással érintett telektömböt Kaposvár Megyei Jogú Város Polgármestere 46/2021.(II.5.) önkormányzati határozatával kiemelt fejlesztési területté nyilvánította. A településrendezési eszközök módosítása tárgyalásos eljárás keretében kerül lefolytatásra a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32.§ (6) bekezdés c) pontja alapján.

A módosítások leírása:

1.) Jókai liget területébe beékelődött vegyesterület övezeti átsorolása:

Az önkormányzat a donneri városrész fejlesztése kapcsán, a Jókai liget területének rehabilitációja során, a park funkciómegújító közterületalakítását kívánja megvalósítani. Ennek keretében a park területébe ékelődött magántulajdont megvásárolta. Az egységes területfejlesztés érdekében a Vk/Sz/10 építési övezeti besorolású terület rész Z/kp övezetbe történő átsorolása indokolt. A módosítással a beépítésre nem szánt területfelhasználás kismértékben nő, mégpedig közpark területi kijelöléssel.

2.) Építési előírások módosítása a városi fürdő és a tervezett szálloda épületeinek összekapcsolása érdekében:

A városi strandfürdő területén, a korábbi években megfogalmazódott 4*-os szálloda építése érdekében kijelölt, és időközben telekalakítás során kialakításra került, Vt-SZ/18 építési övezeti besorolású ingatlanra az építési engedélyek elkészültek. A szálloda igényének megfogalmazásakor az önkormányzat tényként kezelte és adottságként vette figyelembe a tervezet során a városi fürdőben rendelkezésre álló szolgáltatásokat, hogy azok egymásra épülve, illetve egymást erősítve tudjanak működni. Az engedélyezési tervek ezen elvek szerint készültek, melynek eredményeként a két szolgáltató épület közvetlen fizikai kapcsolata is biztosítottá válik. Az eltérő övezetben lévő épületek „komplexumként” kezelése az építési előírások módosítását szükségessé teszi a beépítési előírások általánostól eltérő szabályozásával.

3.) Szálloda számára parkolóhely kijelölése a szemközti gazdasági terület egy részének átsorolásával:

A szálloda parkolóigénye a korábbi területkijelölés során, a koncepcióterv ismeretében a strandfürdő tartalékterületén került biztosításra. Látható azonban a szálloda ingatlanának és a parkolóterület fizikai kapcsolatának távolsági buktatója. Ennek érdekében a tervezett szállodaépülettel szemközti, jelenleg gazdasági terület besorolású/távlatban zöldterületként biztosítandó terület egy részén további parkolóterület kijelölése indokolt. A területek jelenleg állami illetve a MÁV Zrt. kezelésében álló ingatlanok.

4.) Vízkivételi helyek korrigálása:

A virágfürdő és strandfürdő területén lévő vízkivételi helyek korrigálása szükséges a megszűnt, illetve a szabályozási terven nem jelölt vízműutak vonatkozásában.

A módosítások célja:

A felsorolt módosítási pontok megvalósításához szükséges szabályozási háttér megteremtése a módosításokkal érintett telektömbben.

A módosítások várható hatása:

A településrendezési eszközök módosítása megteremti a feltételeit a fejlesztések megvalósíthatóságának, a Jókai ligetbe ékelődött vegyes terület megszüntetésével a közpark területe növekszik, egységes

területfelhasználásba kerül. A tervezett szálloda fizikailag összekapcsolhatóvá válik a termálfürdővel, és a szálloda parkolóigényének kiszolgálása egy közelebbi területen valósulhat meg, optimálisabb működési feltételeket biztosítva. A meglévő vízkivételi kutak jelenlegi állapotának feltüntetésével és az eltömedékelt kutak törlésével a hatályos településrendezési eszközökben is naprakészen lekövetésre kerül a meglévő állapot.

Az Étv. 7.§ (3) bekezdés b) pontja kimondja, hogy „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitásértéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, nem csökkenhet.” **A 7094 hrsz-ú ingatlanon található vízműkút megszüntetésre került, ezért a kút körül jelölt beépítésre nem szánt vízgazdálkodási terület övezeti besorolás módosítása indokolt a vízkivételi kutak jelölésének korrekciója során. A módosítás a területet különleges beépítésre szánt strandterület építési övezetbe (beépítésre szánt területbe) sorolja. Az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a biológiai aktivitásérték szinten tartása is igazolásra került, melyet az alátámasztó munkarész tartalmaz.**

Kaposvár településrendezési eszközeinek M20. számú módosításához környezetvédelmi értékelés is készült, amely az alátámasztó munkarészek közt került szerepeltetésre. Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I.11.) Korm. rendelet 1.§ (3) bekezdésének a) pontja alapján a várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál, továbbá olyan más, a (2) bekezdés b) pontjába tartozó tervnél, illetve programnál, amely helyi szinten kis terület használatát határozza meg. A kormányrendelet fenti rendelkezésére hivatkozva a véleményezési anyaghoz mellékelt levélben az önkormányzat megkéri a környezet védelméért felelős szerveket, hogy a 2/2005 (I.11.) Korm. rendelet alapján véleményükben döntsenek a módosítás várható környezeti hatásának jelentőségéről, és nyilatkozzanak amennyiben környezeti vizsgálatot szükségesnek tartanak a módosításhoz. A környezet védelméért felelős szervek válaszainak ismeretében hozza meg az önkormányzat a döntését, melyet a végső szakmai véleményezési szakaszban szerepeltet.

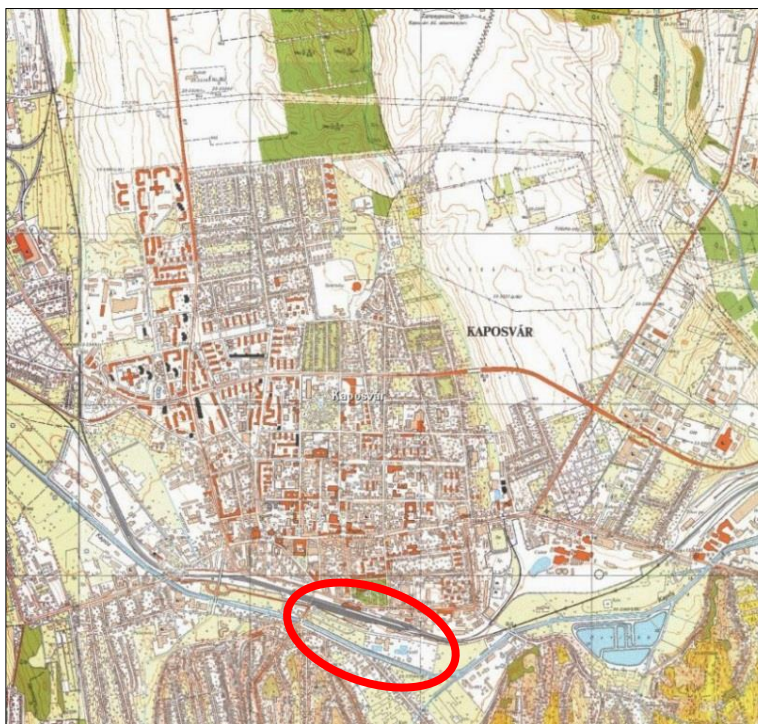
A változtatási szándékok megvalósításához elengedhetetlen a hatályos településrendezési eszközök közül a szerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítása. A szerkezeti terv jóváhagyandó munkarészeit, a helyi építési szabályzat rendelettervezetét, és szabályozási terv módosításának kivonatait a véleményezési anyag vonatkozó (III. és IV.) fejezetei tartalmazzák.

Kaposvár, 2021. 03. 12.

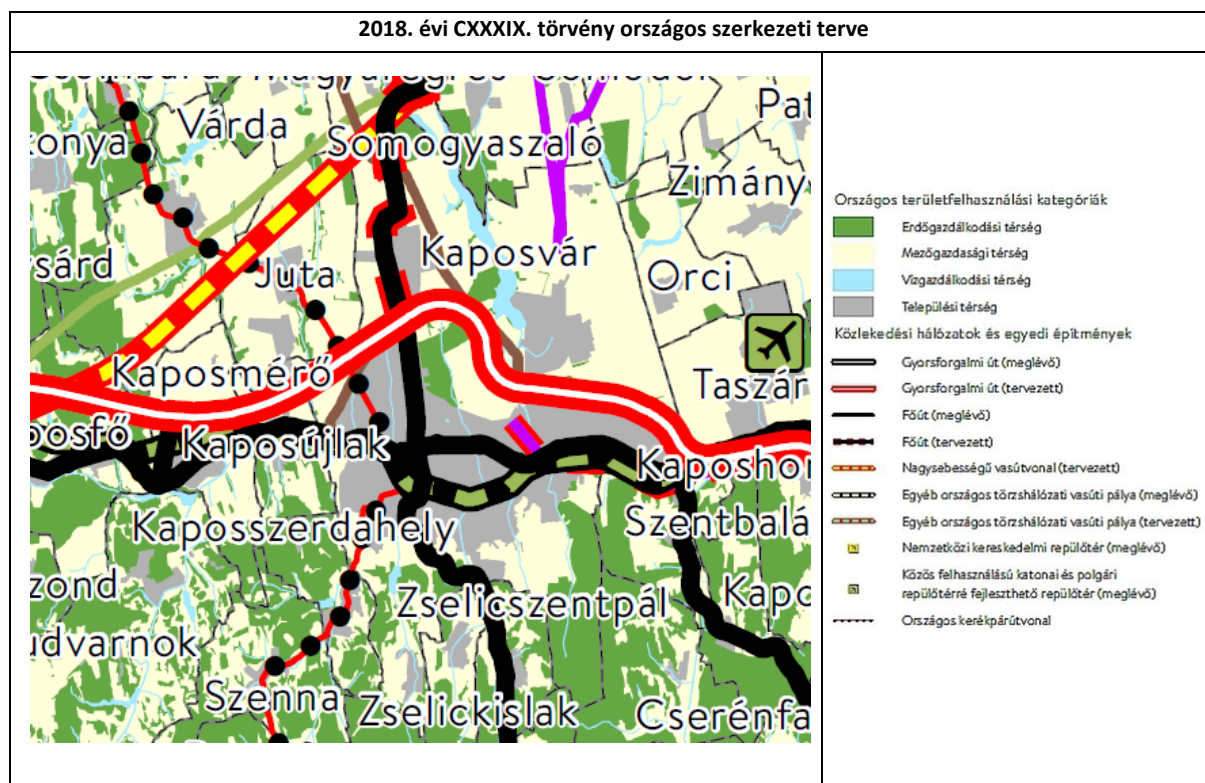
Vadász Rudolf
településtervező
TT 14-0325

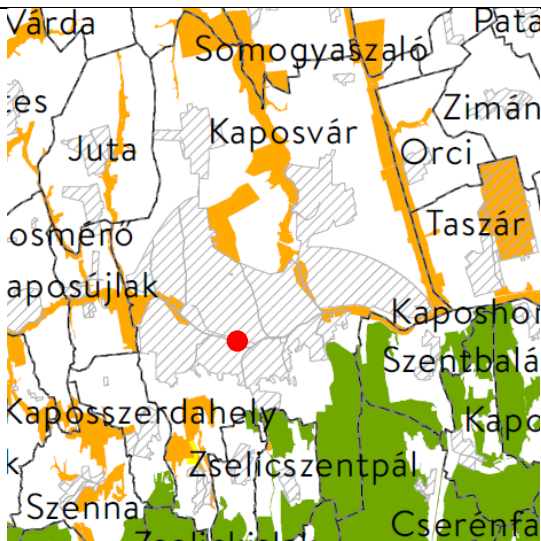
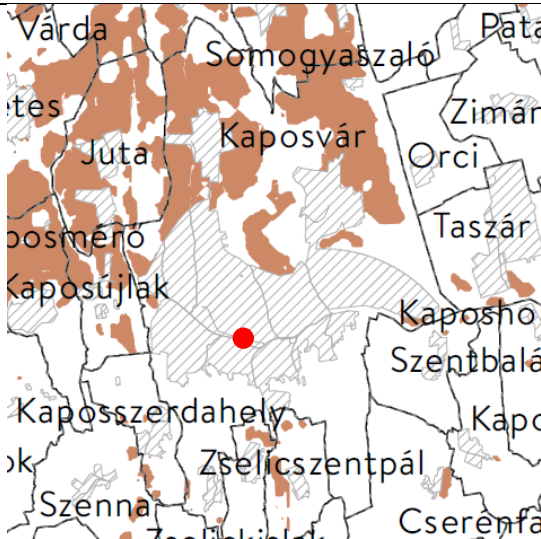
I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

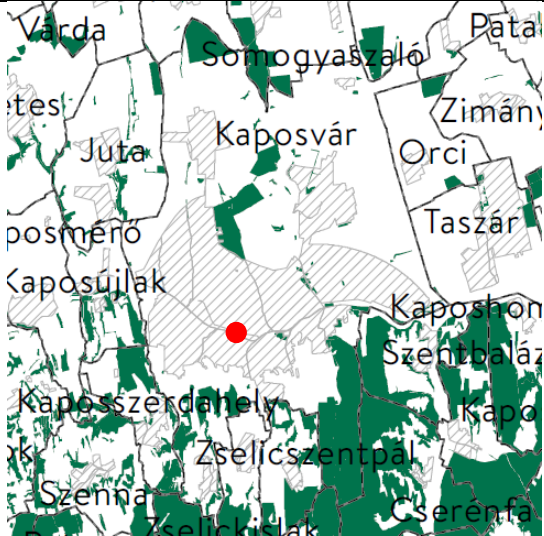
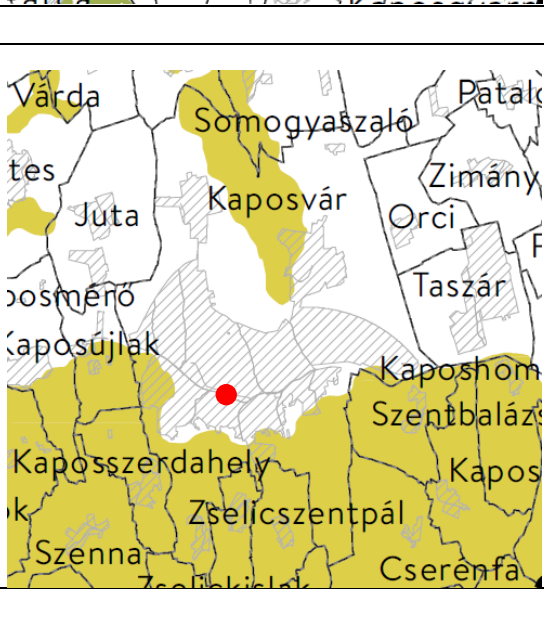
ÁTNÉZETI TÉRKÉP:



TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK VIZSGÁLATA:



2018. évi CXXXIX. törvényben és a 9/2019. (VI.14.) MvM rendeletben meghatározott országos övezetek	
ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának és pufferterületének övezete 3/1 melléklet  Ökológiai hálózat magterületének övezete  Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete  Ökológiai hálózat pufferterületének övezete nem érinti	
kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete 3/2 melléklet  Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete nem érinti	
jó termőhelyi adottságú szántók övezete MvM rend. 1 melléklete  Jó termőhelyi adottságú szántók övezete nem érinti	

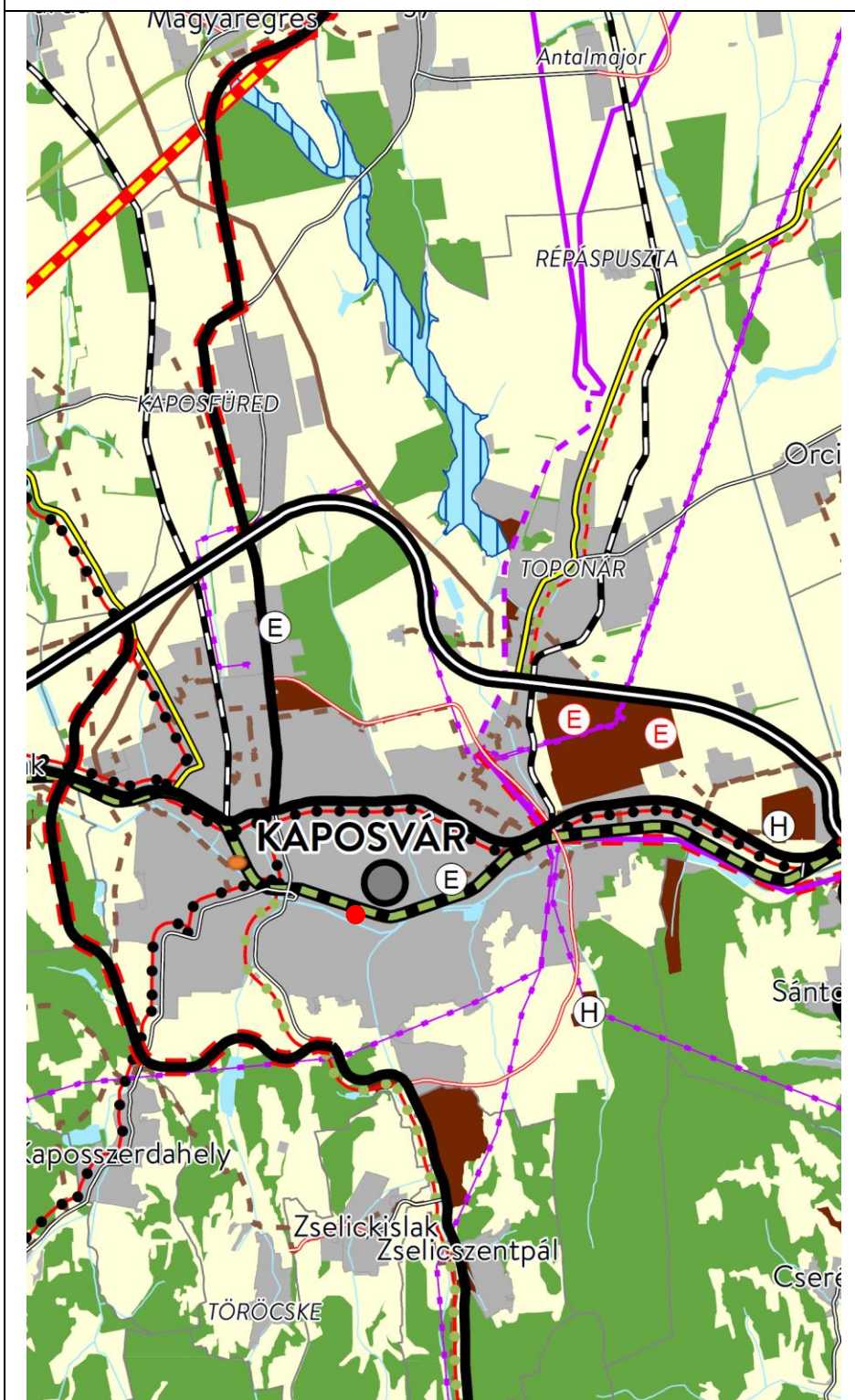
erdők övezete 3/3 melléklet  Erdők övezete nem érinti	
erdőtelepítésre javasolt terület övezete MvM rend. 2. melléklet  Erdőtelepítésre javasolt terület övezete nem érinti	
tájképvédelmi terület övezete MvM rend. 3. melléklet  Tájképvédelmi terület övezete nem érinti	

világörökségi és világörökség várományos területek övezete 3/4 melléklet Világörökségi területek által érintett települések Világörökségi várományos területek által érintett települések Világörökségi és világörökségi várományos területek által érintett települések nem érinti	
vízminőség-védelmi terület övezete MvM rend. 4. melléklet Vízminőség-védelmi terület övezete érinti	
nagyvízi meder övezete MvM rend. 5. melléklet Nagyvízi meder övezete nem érinti	

VTT tározók övezete MvM rend. 6. melléklet  VTT-tározók övezete nem érinti	
honvédelmi és katonai célú terület övezete 3/5 melléklet  Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések érinti (A módosítások szempontjából irreleváns, mivel azok honvédségi területeket nem érintenek)	

A módosítással érintett telektömb települési területen belül található, az országos övezetek közül a vízminőség-védelmi terület övezete, valamint a honvédelmi és katonai célú terület övezete érinti.

**Somogy Megye 1/2020. (III.16.Közigyűlési elnöki határozattal jóváhagyott szer-
kezeti terve**



Térségi területfelhasználási kategóriák

	Erdőgazdálkodási térség
	Mezőgazdasági térség
	Vízgazdálkodási térség
	Települési térség
	Sajátos területfelhasználású térség

Településrendszer elemei

	Térségi térszervező központ
---	-----------------------------

Közeledési hálózatok és egyedi építmények

	Gyorsforgalmi út (meglévő)
	Gyorsforgalmi út (tervezett)
	Főút (meglévő)
	Főút (tervezett)
	Térségi szerepkörű összekötő út (meglévő)
	Térségi szerepkörű összekötő út (tervezett)
	Mellékút (meglévő)
	Mellékút (tervezett)
	Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
	Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
	Országos vasúti mellékvonal (meglévő)
	Országos vasúti mellékvonal (tervezett)
	Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérre fejleszthető repülőtér (meglévő)
	Térségi repülőtér (meglévő)
	Országos kerékpárútvonal
	Térségi kerékpárútvonal
	Térségi kikötő (meglévő)
	Térségi kikötő (tervezett)
	Kompátkelőhely (meglévő)
	Kompátkelőhely (tervezett)
	Térségi logisztikai központ (meglévő)
	Térségi logisztikai központ (tervezett)

Energetikai hálózatok és egyedi építmények

	5-50 MW névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő)
	5-50 MW névleges teljesítőképességű erőmű (tervezett)
	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	Átvitelt befolyásoló 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő)
	Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő)
	Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (tervezett)
	Földgázszállító vezeték (meglévő)
	Földgázszállító vezeték (tervezett)
	Földgázelosztó vezeték (meglévő)
	Kőolajszállító vezeték (meglévő)

Vízi létesítmények

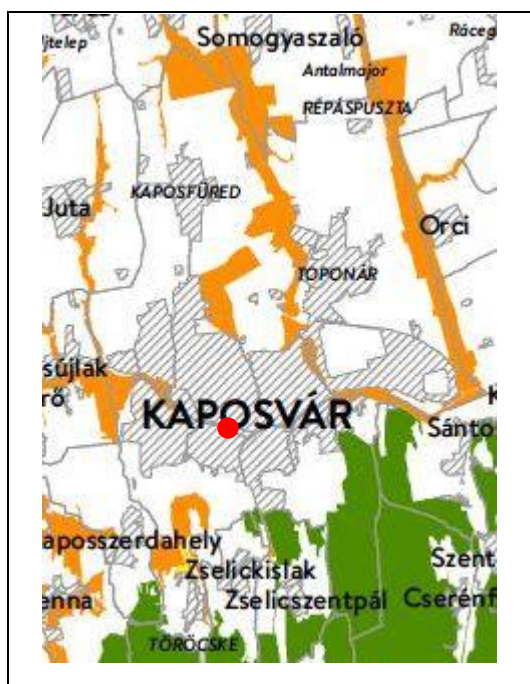
	1 millió m ³ -t meghaladó térfogatú vízkár-elhárítási célú tározó (meglévő)
	Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)

Hulladékgazdálkodási létesítmények

	Térségi hulladékkezelő (meglévő)
---	----------------------------------

Alaptérképi elemek

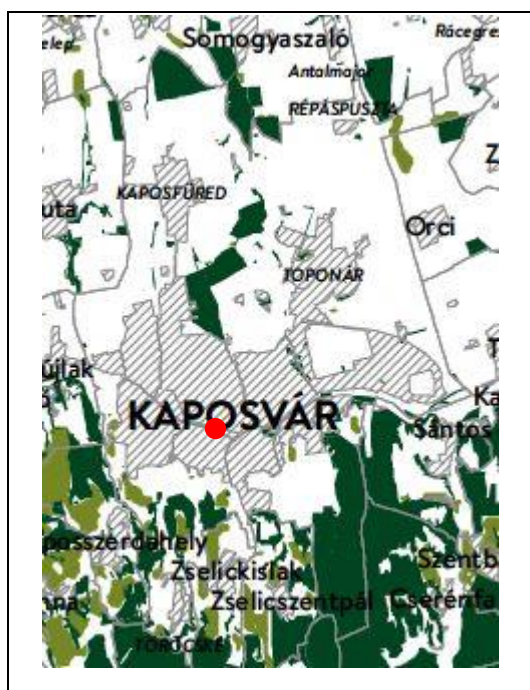
	Országhatár
	Balaton Kiemelt Üdülőkörzet határa
	Megyehatár
	Járáshatár
	Település közigazgatási határa
	Belterülethatár



- Ökológiai hálózat magterületének övezete
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- Ökológiai hálózat puffterületének övezete



- Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete
- Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete



- Erdők övezete
- Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



- Tájképvédelmi terület övezete



■ Világörökségi várományos terület övezete által érintett települések



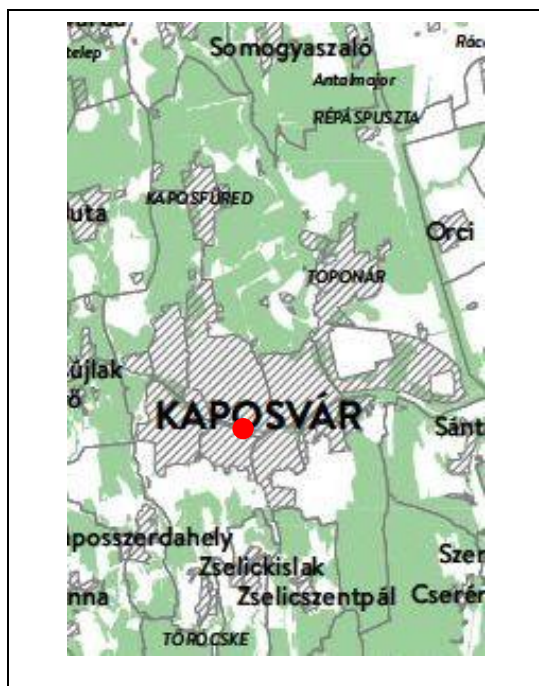
■ Vízminőség-védelmi terület övezete



■ Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések



■ Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések



 Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete



 Vízterheléssel veszélyeztetett terület övezete

Összegzés:

Somogy Megye Területrendezési tervének módosítandó területet érintő övezetei:

- vízminőség-védelmi terület övezete,
- ásványi nyersanyag vagyon övezete,
- földtani veszélyforrás terület övezete,

A tervezett módosítások települési területen belül találhatók, a változtatások nem ellentétesek az Országos- és a Somogy Megyei Területrendezési Tervekkel.

A területfejlesztési dokumentumoknak való megfeleltetésNemzeti Fejlesztés 2030- Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptióval:

Az Országgyűlés 1/2014.(1.3.) OGY határozatával fogadta el Magyarország 2030-ig tartó fejlesztési koncepcióját és annak mellékleteként az Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptiót.

Az 1.2. Gazdasági erőforrásaink, gazdasági kihívások és trendek című fejezetének 1.2.13 pontja kiemeli, hazánk kedvező természeti- és kulturális adottságait, melyek közül legfontosabbként a gyógy- és termálvízben való gazdagságot emeli ki. A koncepció országos kitekintéséből, léptékéből adódóan nem fogalmazhat meg konkrét városi feladatokat, ezért most csak azokat emelehetjük ki, melyek a turizmus-, ezen belül is a gyógyturizmus fejlesztésére vonatkozik.

Az 1.2. pont gazdasági erőforrásain, gazdasági kihívások és trendek című fejezetének 1.2.13 pontja érinti a területileg erősen koncentrált turizmust. Kiemeli az ország kedvező adottságait, de jelzi ennek problémáit is nevezetesen azt, hogy az ország néhány területét a kívánatosnál kevésbé fedi le, csupán néhány területre, köztük is elsősorban Budapestre és a Balatonra koncentrálódik.

A 2. fejezet a fejlesztéspolitikai és területfejlesztési célkitűzések között a 2.1 pont alatt fogalmazza meg a nemzeti jövőképet, melyben alapvetőnek tartja, hogy jelentős beruházások valósuljanak meg, melyek hozzájárulnak a munkahelyteremtés mellett a természeti erőforrások védelméhez, a környezeti fenntarthatósághoz. Szükségesnek tartja, hogy az infrastruktúra és ennek részeként a közlekedési infrastruktúra folyamatos fejlesztésével hozzájáruljon a gazdaság fejlődéséhez. Fontosnak ítéli a kiemelkedő termálvízincsekre építve a virágzó gyógyturizmus, az egészségipari szolgáltatások és fürdőkultúra továbbfejlesztését.

A 2.2. fejezetében a 2030-ig tartó fejlesztési célkitűzéseket fogalmazza meg, köztük a természeti erőforrások fenntartható használatának, értékeink megőrzésének a fontosságát. Szól a gyógyító Magyarország egészséges társadalom-, egészség- és a sportgazdaság fontosságáról. Cél a gyógyító és gyógyuló Magyarország megteremtése, Beavatkozási területként tesz említést az egészségipar, a termál- és egészségturizmus, illetve a szabadidő gazdaság fejlesztésének szükségességéről.

A „külső városgyűrű” meghatározó gazdasági szerepkörrel rendelkező városai között említi Kaposvárt, mint egészségtudatos város pozíciójának várományosát, fontos turisztikai desztinációt. Kiemeli azonban annak fontosságát is, hogy a turizmus ne jelentsen a térhasználatra, a tájra, természeti értékekre minőségüket és megújulásukat veszélyeztető terhelést.

Összességében megállapítható, hogy a módosítással érintett fejlesztések, úgy, mint a sport-, a gyógy- és a termálturizmus fejlesztése, az ezekhez kapcsolódó szálloda fejlesztés a táji és környezeti értékek megőrzésének igény összhangban van Magyarország 2030-ig tartó fejlesztési koncepcióját

Somogy Megyei Területfejlesztési Konceptiójával:

A Somogy Megye Területfejlesztési Konceptiója hosszútávra, 2030-ig, határoz meg feladatokat és 2021-27 közötti időszakra stratégiai célokat.

A megye jövőképe című fejezet Kaposvár tekintetében két hangsúlyos elemet emel ki;

- Csökkenjen a megyén belüli társadalmi gazdasági különbség, a fejlett kaposvári térség és a Balaton part, valamint a belső-somogyi és Dráva menti elzárt vidéki térségek között. Javítani szükséges a megye északi és déli része közötti térszerkezeti kapcsolatokat, ennek első lépéseként valósult meg a 67-es út rekonstrukciójának Kaposvárig tartó szakasza.
- Természeti értékek megőrzése mellett gondoskodni kell a turizmus fejlesztéséről, ennek keretében Kaposvár üdülő- és gyógy-turizmusának fejlesztéséről, a meglévő adottságok feltárásáról és hasznosításáról, összekapcsolva ezt a zselici turizmus lehetőségeinek bemutatásával.

A 2.4. pont „a fejlesztési célrendszer meghatározása a megyén belül különféle sajátosságokkal rendelkező területi részegység” -ekkel foglalkozó pontjában emeli ki Kaposvár szerepét. A centrum szerep érvényesítése érdekében feladatokat határoz meg. Így többek között a nagyvárosi infrastrukturális rendszerek továbbépítését, a magas szintű oktatás és kutatási bázis és, a közlekedési hálózat fejlesztését igénylő logisztikai központ létrehozása érdekében

Kaposvár legfontosabb céljaként emeli ki, hogy 2030-ra Magyarország legegészségesebb városa kell legyen, gazdaságilag, társadalmilag, ökológiaiilag egyaránt fenntartható, emberi léptékű európai középvárosaként, melynek energiaszükségletét teljes egészében megújuló energiából kell, hogy fedezze.

Kaposvár idegenforgalmi és kulturális központ, melynek funkciója, különösen a turizmus fogadási feltételeinek javítása tekintetében azonban fejlesztésre szorul.

A koncepció kiemeli a meglévő hagyományokra épülő sportturizmust, mint kitörési lehetőséget, melynek lehetőségét a Modern Városok program keretében megvalósult Kaposvári Aréna, a Csik Ferenc Versenyszoda és több országos és nemzetközi versenyen eredményeket elért kaposvári sport teremti meg.

Össességében megállapítható, hogy bár Somogy Megye Területfejlesztési Koncepciója, léptékéből adódóan, nem tartalmazhat konkrét kaposvári fejlesztési feladatokat, az nem ellentétes a most tervezett módosításban szabályozottakkal.

Kaposvár Településfejlesztési Koncepciójával:

Kaposvár Megyei Jogú Város 195/2014.(IX. 29.) önkormányzati határozattal hagyta jóvá és 130/2017. (VIII.4.) önkormányzati határozattal módosította a város Településfejlesztési Koncepcióját, valamint a 196/2014. (IX.29.) önkormányzati határozattal elfogadott és azóta többször módosított Integrált Településfejlesztési Stratégiáját.

A 2. Jövőkép című fejezet, Környezetvédelmi alpontjában megállapítja, hogy „Kaposvár élhető, vonzó város. Zöldterületi ellátottsága, a közterületek minőségének átlagos színvonala magas, az értékőrző hasznosítás, fejlesztése folyamatos, a kulturális, közösségi infrastruktúra kínálata széles.” Mindez „szerethetővé teszi a várost.”

„Kaposvár legyen a térségi erőforrásokra és együttműködésre alapozott, valamint a zöld növekedésben élenjáró, mintaeértékű központ, ahol a kiegyensúlyozott és fenntartható fejlesztés eredményeként az aktív, egészséges és családokban gyarapodó társadalom számára az életminőség magas színvonala, a biztos megélhetés, valamint a nyugodt, kulturált életfeltételek egyaránt biztosítottak”

A jövőképben megfogalmazottak elérését szolgáló célok között így fogalmaz:

„A turizmus és ezen belül is az egészségügyi, lovas, kulturális, öko- és szabadidős turisztikai szolgáltatások országos piaci részesedését erősíteni kell. Nem önmagában egy-egy elem lesz országosan is versenyképes, hanem a fenti turisztikai kínálat kombinációja,”

Cél a „turisztikai desztináció megerősödése: az öko-, lovas-, kulturális- és egészségturizmus térségi szemléletű, együttműködésen alapuló integrált fejlesztésével. A meglévő turisztikai infrastruktúra és szervezeti hálózat hatékony kihasználásával, illetve fejlesztésével a turisztika gazdasági szerepének növelése.”

A *Donner – Rómahegyi városrészi* fejlesztési célkitűzései vonatkozásában így fogalmaz:

A városrész meghatározó funkciója a lakóterület, de kisebb foltokban megjelennek a gazdasági funkciók is. A városrész északi részén helyezkedik el a Virágfürdő, ahol az elmúlt évek jelentős fejlesztéseinek eredményeként a strandfürdő mellett fedett élményszerető, wellness és gyógyfürdő, valamint versenyszoda létesült.

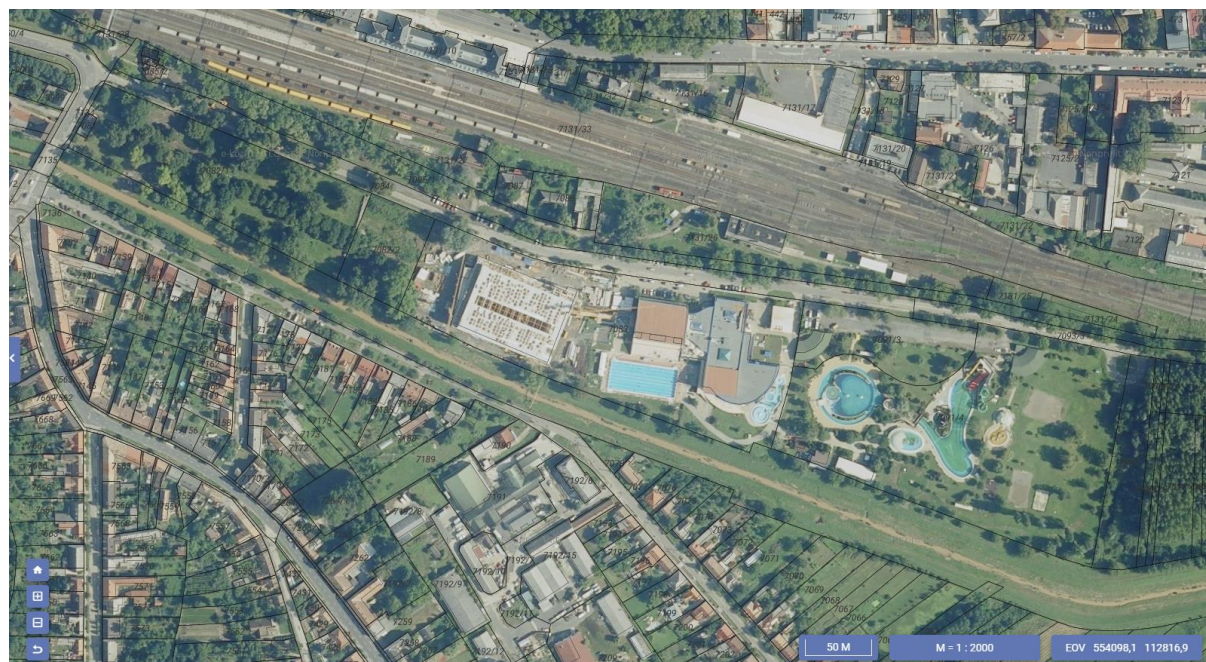
A városrész fejlesztési céljai:

- *zöldfelület és közterületi rehabilitáció Kapos-folyó mentén,*
- *sport és rekreációs funkciók erősítése a meglévő strandfürdő környékén,*
- *meglévő lakóterületek közterületi minőségfejlesztése,*
- *szálláshely-fejlesztés (fürdő)*

Össességében megállapítható, hogy Kaposvár Településfejlesztési koncepciója és Integrált Településfejlesztési Stratégiája nem ellentétes a most tervezett módosításban szabályozottakkal, azokkal összefüggésben fogalmaznak meg feladatokat.

II. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

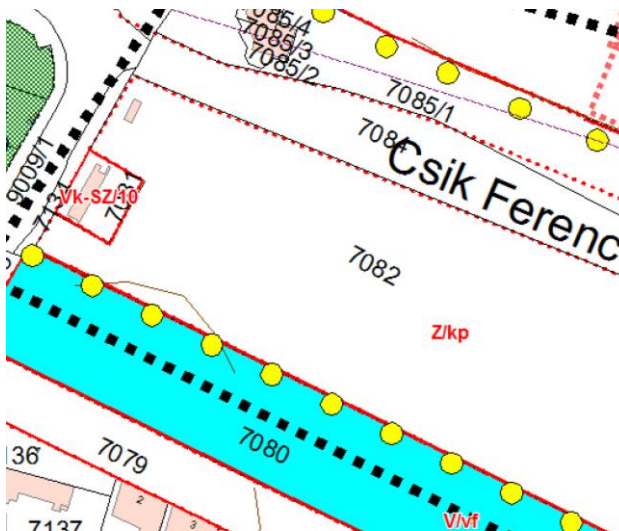
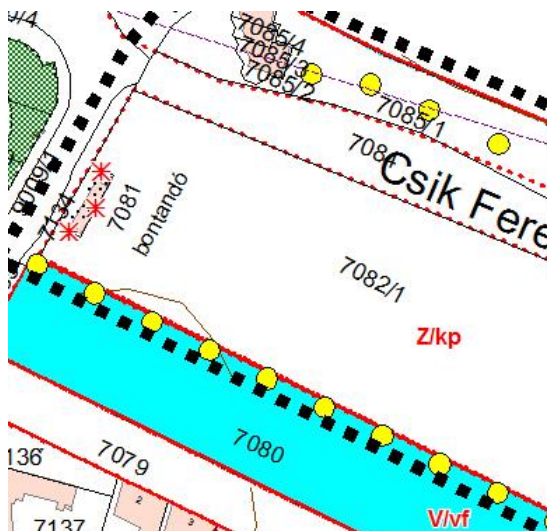
ORTOFOTÓ A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TELEKTÖMBRŐL:

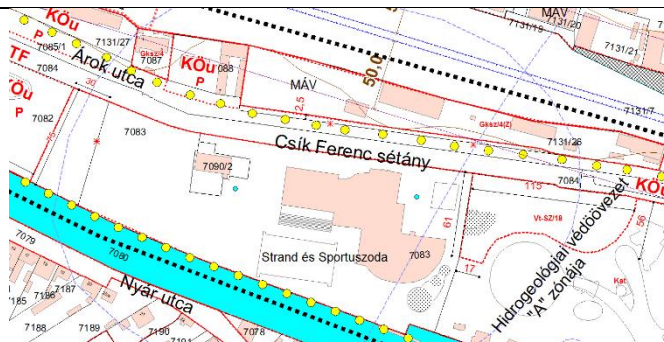
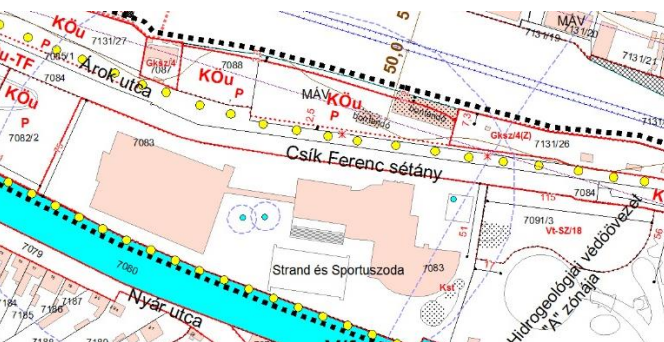


TÉRKÉPMÁSOLAT A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TELEKTÖMBRŐL:

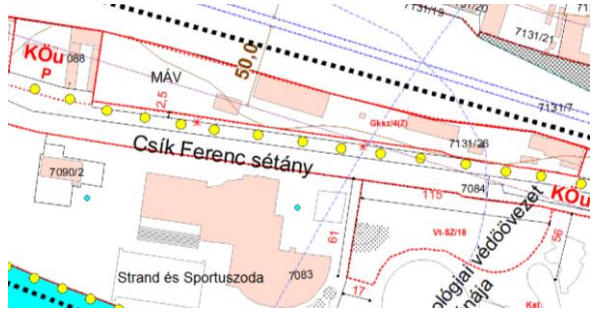
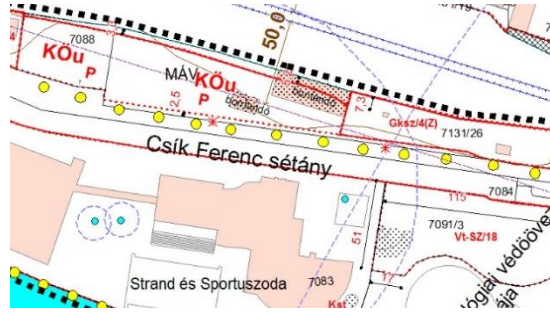


A VÁLTOZTATÁSOK RÉSZLETES BEMUTATÁSA:

1.	Jókai liget területébe beékelődött vegyesterület övezeti átsorolása	
	Kezdeményező:	Tulajdonos (Önkormányzat)
	Érintett helyrajzi számok:	7081, 7082/1
	Övezet a módosítás előtt:	Vk-SZ/10, Z/kp
	Övezet a módosítás után:	Z/kp
Változtatás leírása:		
Az önkormányzat a donneri városrész fejlesztése kapcsán, a Jókai liget területének rehabilitációja során, a park funkciómegújító közterületalakítását kívánja megvalósítani. Ennek keretében a park területébe ékelődött magántulajdont megvásárolta. Az egységes területfejlesztés érdekében a Vk-SZ/10 építési övezet besorolású terület rész Z/kp övezetbe történő átsorolása indokolt. A módosítással a beépítésre nem szánt területfelhasználás kismértékben nő, mégpedig közpark területi kijelöléssel.		
Övezeti előírásokban történt jelentősebb változás:		
A 7081 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolása módosul központi vegyes terület (Vk-SZ/10) építési övezeti besorolásból zöldterület-közpark (Z/kp) övezetre. A változtatással a közpark területe kedvező irányba módosul (350 m ² -rel növekszik). A módosítást követően a 7081 hrsz-ú ingatlan területe összevonásra kerül a közpark 7082/1 hrsz-ú területével, ezért a szabályozási terven a 7081 hrsz-ú ingatlan telekhatáira megszüntető jelek kerültek feltüntetésre. Továbbá az épület tervezett elbontása szintén jelölésre kerül a módosított szabályozási terven.		
Módosítás előtti állapot:		Módosítás utáni állapot:
		
Fotók az ingatlanról:		
		

2.	Építési előírások módosítása a városi fürdő és a tervezett szálloda épületeinek összeköttetése érdekében:	
	Kezdeményező:	Tulajdonos (Önkormányzat)
	Érintett helyrajzi számok:	7083, 7091/3
	Övezet a módosítás előtt:	Vt-SZ/18, Kst
	Övezet a módosítás után:	Vt-SZ/18, Kst
Változtatás leírása:		
	A városi strandfürdő területén, a korábbi években megfogalmazódott 4*-os szálloda építése érdekében kijelölt, és időközben telekalakítás során kialakításra került, Vt-SZ/18 építési övezeti besorolású ingatlanra az építési engedélyek elkészültek. A szálloda igényeinek megfogalmazásakor az önkormányzat tényként kezelte és adottságként vette figyelembe a tervezettség során a városi fürdőben rendelkezésre álló szolgáltatásokat, hogy azok egymásra épülve, illetve egymást erősítve tudjanak működni. Az engedélyezési tervek ezen elvek szerint készültek, melynek eredményeként a két szolgáltató épület közvetlen fizikai kapcsolata is biztosítottá válik. Az eltérő övezetben lévő épületek „komplexumként” kezelése az építési előírások módosítását szükségessé teszik.	
Övezeti előírásokban történt jelentősebb változás:		
	Hatályos HÉSZ 45.§-a az alábbi (10) bekezdéssel egészül ki: „(10) Vt-SZ/18 építési övezet oldalkertjében a szálloda épületét a szomszédos termálfürdő épületével összekötő folyosó (nyaktag) elhelyezhető.” Hatályos HÉSZ 61.§ az alábbi (5/A) bekezdéssel egészül ki: „(5/A) Kst építési övezet oldalkertjében a termálfürdő épületét a szomszédos szálloda épületével összekötő folyosó (nyaktag) elhelyezhető.” A módosítás során a 2019-ben elkészült versenyuszoda épülete is feltüntetésre kerül a szabályozási tervre a földhivatali ingatlan-nyilvántartási adatok alapján.	
Módosítás előtti állapot:		
		
Módosítás utáni állapot:		
		

Épületeket összekötő nyaktag:

3.	Szálloda számára parkolóterület kijelölése a szemközti gazdasági terület részleges területfelhasználásának módosításával	
	Kezdeményező:	Önkormányzat
	Érintett helyrajzi számok:	7131/26
	Övezet a módosítás előtt:	Gksz/4 (Z),
	Övezet a módosítás után:	Köu-P
Változtatás leírása:		
	A szálloda parkolóigénye a korábbi területkijelölés során, a koncepcióterv ismeretében a strandfürdő tartalékterületén került biztosításra. Látható azonban a szálloda és a parkolóterület fizikai kapcsolatának távolsági buktatója, ennek érdekében a tervezett szálloda épülettel szemközti (7131/26 hrsz-ú), jelenleg gazdasági terület besorolású/távlatban zöldterületként biztosítandó terület nyugati részén, további parkoló-terület kijelölése tervezett. A terület jelenleg a MÁV Zrt. tulajdonában álló ingatlan. A helyszíni bejárást követően a MÁV Zrt. levélben tájékoztatta az önkormányzatot a vasútüzemi területek hasznosíthatóságáról. Tájékoztatásuk szerint a 7131/26 hrsz-ú ingatlan esetében a telek nyugati részéből 4.342 m2 kerülhet hasznosításra a fejlesztés során. A parkolóterület kialakításához a területen lévő tűzvíz tároló és a funkcióját veszített volt kisgépjavító épület elbontása szükséges. A MÁV Zrt. feltételként a tűzvíz tároló helyettesítésére alternatív megoldást (pl. új tűzvíz csap kialakítását) és az elbontott épület helyett egy irodakonténer beállítását kérte, amelyet az önkormányzatnak a tervezett fejlesztés megvalósítása során biztosítani szükséges.	
Övezeti előírásokban történt jelentősebb változás:		
	A 7131/26 hrsz-ú ingatlan nyugati része Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület/távlati zöldterület (Gksz/4(Z)) övezeti besorolásból közlekedési terület, parkoló (Köu-P) övezetre módosul. A módosítás során egyúttal a szomszédos 7088 hrsz-ú ingatlanon szereplő már elbontott épületek törlésre kerültek a szabályozási terven, valamint a 7131/26 hrsz-ú ingatlanon lévő bontandó épületek feltüntetésre kerültek. A 7131/26 hrsz-ú és a 7088 hrsz-ú ingatlanok északi telekhatáraik mellett húzódó szélső megmaradó vasútívágánytól számított 9 m-es védőtávolság figyelembevételével került meghatározásra az övezeti határ. (A tervezett parkoló kialakítását az alátámasztó munkarészek közt szerepeltetett Közlekedési munkarész tartalmazza.)	
Módosítás előtti állapot:		Módosítás utáni állapot:
		
Tervezett parkoló kialakítás:		
		

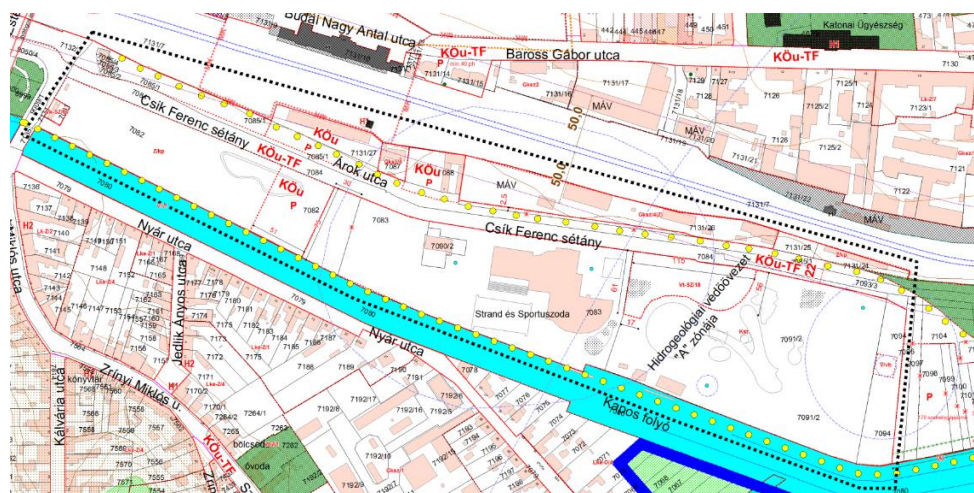
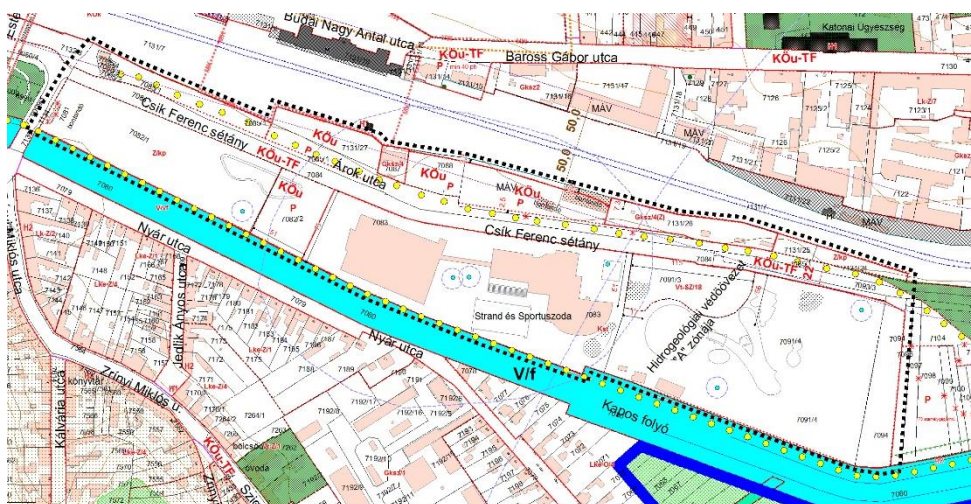
4.	Vízivételei helyek korrigálása
Kezdeményező:	Önkormányzat
Érintett helyrajzi számok:	7082/1, 7083, 7091/4, 7094
Övezet a módosítás előtt:	Z/kp, Kst, V/vb
Övezet a módosítás után:	Z/kp, Kst

Változtatás leírása:

A virágfürdő és strandfürdő területén lévő vízivételei helyek korrigálása szükséges a megszünt, illetve a szabályozási terven - tájékoztató elemként - nem jelölt vízműutak vonatkozásában.

Övezeti előírásokban történt jelentősebb változás:

A módosítás során a 7082/1 hrsz-ú ingatlan dél-nyugati sarkánál a meglévő állapotnak megfelelően feltüntetésre kerül az új vízivételei kút. A 7083 hrsz-ú ingatlanon a versenyszüda és a termálfürdő épületek közt az áthelyezett és az új kút is feltüntetésre kerül. A 7091/4 hrsz-ú ingatlan észak-nyugati sarkán lévő vízivételei kút védőtávolsága feltüntetésre kerül, valamint a 7094 hrsz-ú ingatlan megszüntetett kút a szabályozási tervről törlésre kerül. Az utóbbi miatt a vízbázis terület övezete (V/vb) megszűnik és különleges strand területbe kerül át. Az új beépítésre szánt építési övezet kijelölése miatt biológiai aktivitásérték számítás is készült, amely a településszerkezeti terv jóváhagyandó munkarészei közt került szerepeltetésre. (Ild. 5. melléklet)

Módosítás előtti állapot:**Módosítás utáni állapot:**

SZÁLLODA - ENGEDÉLYEZÉSI TERV (KIVONAT):**SINGER
DESIGN.****HOTEL LEÍRÁSA**

A telken jelenleg meglévő büféépület elbontásra kerül.

A tervezett hotel egy 120 szobás, 4* superior szálloda. A létesítmény nem szezonális, az év egészében biztosítja a szolgáltatásokat. Az épület működését kb. 30 fős személyzet fogja biztosítani.

Parkolás - közlekedés

- Út-közútervező dokumentációja szerint
- Kültéri parkolási lehetőség a helyszínrajzon jelölt pozícióban 168 személygépjármű melyben 2 elektromos autó töltésére van lehetőség. Emellett 2 parkoló mozgássérültek számára használható. Ide kerültek a buszok számára kialakított parkolók is.
- Az épület megközelítését a közterületet is érintő tervezési feladat volt szükséges. Az épületet személyautóval, valamint a gazdasági bejáratoknál kisteherautóval kell tudni megközelíteni.
- Az épület előtt a tűzvédelmi tervfejezetben szereplő, építész helyszínrajzra is felvezetett tűzoltó felvonulási útvonal volt szükséges, mely a helyszínrajzon jelölt módon teljesíti az emeleti mentési pontok megközelíthetőségét.

Fogadó tér, recepció, bár

Étterem

Sky Wellness

Sky Bar

Gyerekjátsszó

Szobák (Összesen 120 db szoba, 248 főre)

Konferenciaterem

Iroda blokk

Gazdasági udvar és bejárat

Szeméttároló

Gépészeti udvar:

Személyzeti funkciót ellátó helyiségek:

Épület karbantartás:

- A keleti oldalon került elhelyezésre a karbantartó műhely és raktár. A kisebb, speciális szaktudást nem igénylő karbantartások ebben a helyiségben végezhetőek el.

Textilraktár

Konyha

Egy nagy csoportban helyezkedik el.

Takarító szertárak (HK helyiségek)

Gépészet

Felvonók

A tervekben szereplő építési termékek kiválthatók azzal műszakilag egyenértékű építési termékekkel

SINGER DESIGN

1137 Budapest, Radnóti u. 2. V. em.

Tel: +36 70 627 51 15

www.singerdesign.eu

12

PARKOLÓMÉRLEG SZÁMÍTÁS

Az OTÉK 4. számú melléklet a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet alapján számított parkoló mérleg:

Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani
szállás jellegű – kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon – önálló rendeltetési egység
minden vendégszoba után

127 szoba	120 db parkolóhely
-----------	--------------------

Összesen:	120 db parkolóhely
------------------	---------------------------

Az ingatlanon a parkolás nem oldható meg, ezért a helyszínrajzon jelölt területen, közforgalom számára megnyitott parkoló kialakításával, és az Önkormányzat hozzájárulásával a szükséges parkolómennyiség biztosítható.

KERÉKPÁRMÉRLEG SZÁMÍTÁS

Az OTÉK 7. számú melléklet a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet alapján számított kerékpár tároló mérleg:

Kerékpár tároló elhelyezését kell biztosítani
Szálláshely szolgáltató egység esetén minden megkezdett 15 vendégszoba egysége után 2 db-ot

120 vendégszoba	8 x 2 db kerékpárhely
-----------------	-----------------------

Összesen:	16 db kerékpárhely
------------------	---------------------------

Az ingatlanon 16 db kerékpár tárolását az előkertben oldottuk meg, így a kerékpármérleg megfelelő.

TEREPRENDEZÉS

A szálloda a terep meglévő felszínét nem változtatja meg. A tereprendezés egy felszíni humusz eltakarítást, az aljzatlemez alatti tömörített kavicságy síkjáig való földkiszedést jelenti, illetve a strand felől mesterséges 80 cm-es kiemelések létrehozását.

A tervekben szereplő építési termékek kiválthatók azzal műszakilag egyenértékű építési termékekkel

SINGER DESIGN

1137 Budapest, Radnóti u. 2. V. em.

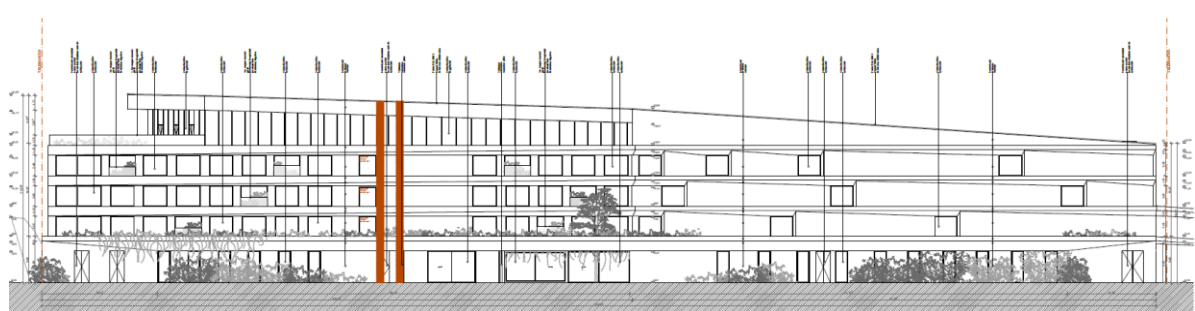
Tel: +36 70 627 51 15

www.singerdesign.eu

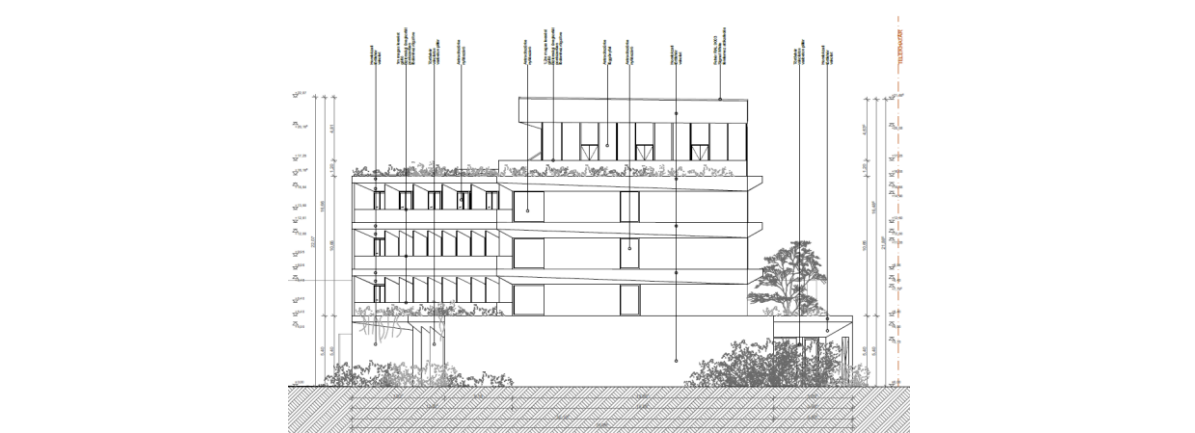
17

HOMLOKZATOK

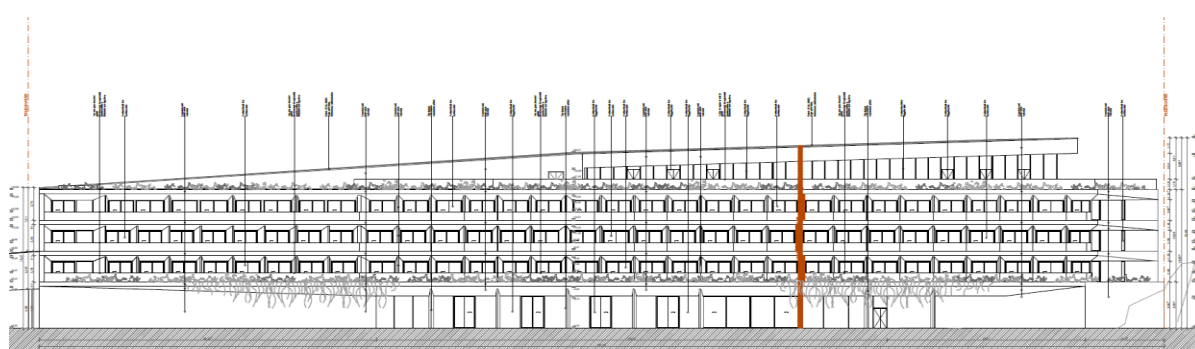
ÉSZAKI HOMLOKZAT:



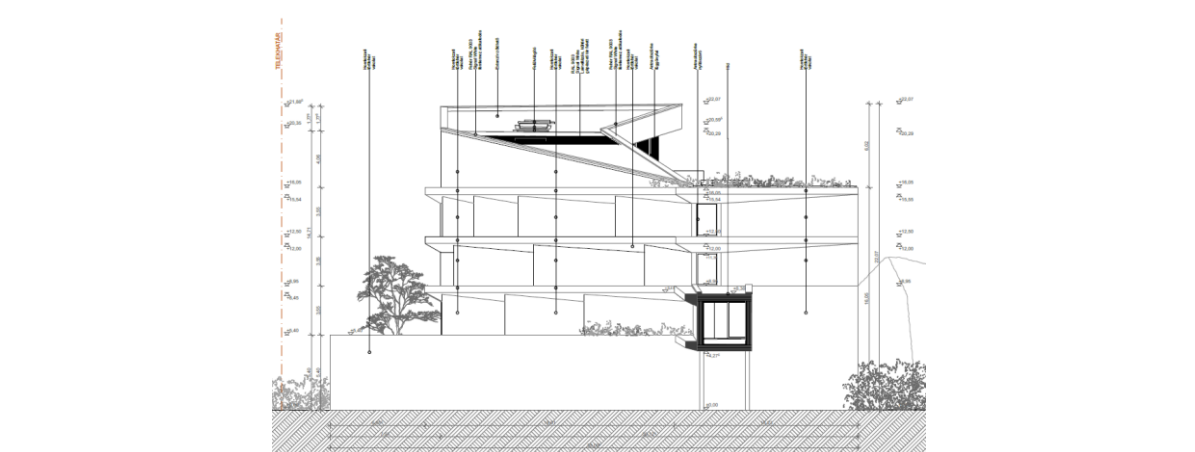
KELETI HOMLOKZAT:



DÉLI HOMLOKZAT:



NYUGATI HOMLOKZAT:



29



KÖZLEKEDÉSI ÉRTÉKELÉS

Kaposvár településrendezési eszközeinek M20/2021-OTÉK jelű módosításához

A 2021. február 8. napjával kihirdetett vészhelyzettel összefüggő rendkívüli intézkedések hatályának meghosszabbításáról szóló 80/2021. (II.22.) Korm. rendelet figyelembevételével, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján Kaposvár Megyei Jogú Város Polgármestere feladatát- és hatáskörét gyakorolva, a Közgyűlés tagjainak véleményét kikérve 92/2020. (XII. 1.) számú önkormányzati határozatának 4./h.) pontjában elrendelte a vasúti vágány – a Kapos folyó – a Bartók Béla utca által határolt telektömb építési környezetének felülvizsgálatát. Döntött a módosítással érintett ingatlanok telektulajdonosainak, kezelőinek, mint eseti partnereknek az eljárásban történő bevonásáról.

A módosítási szándék, közlekedést érintő vonatkozása, a Csik Ferenc sétány déli oldalán tervezett szálloda részére további parkoló területek biztosítása.

A hatályos szabályozási terv, a sétány déli oldalán jelölte ki a szálloda tervezett helyét, melyet a Virágfürdő területéből leválasztva, Vt-SZ/18 építési övezetbe sorolt. A 127 szobás, szálloda céljára kialakított 5460 m², a 7091/3 hrsz-ú ingatlan, önkormányzati tulajdonban van.

A szálloda telkét és arra vonatkozó építési előírásokat a M14/2018-OTÉK jelű módosítás keretében hagyta jóvá a Közgyűlés, így azt a településrendezési eszközökben adottságként kezeltük. Ehhez a módosításhoz akkor már készült közlekedési értékelés, döntően a parkoló igények kielégítésére. A jelenlegi módosítás célja az, hogy közelebbi parkolóhely kialakítására tegyen javaslatot a Csik Ferenc sétány északi oldalán, a MÁV Zrt. tulajdonában lévő területeken. Fenti jelzőszámú módosítás a szálloda,- OTÉK előírásai szerinti,- 127 szobás igényének a kielégítésére, 57 db telken belüli, és további 179 parkoló szállodától keletre történő megvalósításával számolt.

További parkolóhelyek kijelölésének lehetősége a Csik Ferenc sétányon

A Csik Ferenc sétány átfogó rekonstrukciójára az elmúlt években került sor, az Intermodális csomópont-hoz kapcsolódóan. Megszűnt a sétány zsákutca jellege. Elkészült ennek folytatásában a vasúti felüljáró, mely a Baross Gábor utcai körforgalmi csomóponton keresztül vezeti le a donneri városrész egy részének forgalmát. Ezzel a sétány elnyerte véglegesen „települési főút” (KÖU-TGY) jellegét. A sétány déli oldalán felépült a 10 pályás versenyuszoda, megtörtént a sétány burkolatának rekonstrukciója, részben telken belül, részben a sétány mentén kiépültek a szükséges parkolók. A Virágfürdő (strand, élményszerű, fedett és nyitott uszoda) és a versenyuszoda céljára előírt, 98+175=: **273 db parkoló igénnyel szemben megvalósult 289.**

A tervezett szállodához szükséges **127 parkoló igénnyel** szemben a hatályos szabályozási terv 57+179= **236 parkoló kialakítására tett javaslatot a korábbi módosítás során.**

Az az igény, ami a most tervezett módosításban fogalmazódott meg, elsősorban azt célozza, hogy a szálláshoz közelebbi, „minőségibb” parkolóhelyet biztosítson a vendégek részére.

Ennek lehetőségét az önkormányzat és a MÁV Zrt. közötti tárgyalások keretében, a Csik Ferenc sétány északi oldalán lévő, jelenleg MÁV kezelésben lévő területeken, tervezték megoldani.

Az önkormányzat megbízásából a 7131/24, 7131/25 és a 7131/26, továbbá a 7088 hrsz-ú ingatlanok adottságait, alkalmasságait tekintettük át, mint a parkolók céljára számításba kerülő területeket, szigorúan betartva a MÁV Ingatlanfenntartási és Gazdálkodási Főigazgatóság Ingatlanguzgatási Igazgatóságának elvárásait. Figyelemmel voltunk a szélső vágány védőtávolságára, és mindazokra a létesítményekre, melyet a tulajdonos jelzett az önkormányzat felé.



Az ingatlanok közül a 7131/26 hrsz-ú telek keleti része (halványan jelölt rész) parkolók céljára nem vehető számításba, mert azon üzemel gázolajfeladó kút.

A megvizsgált MÁV Zrt. tulajdonában lévő, de számításba vehető ingatlanok:

7131/24 és 7132/25 hrsz-ú ingatlanok:

Mindkét ingatlant érinti a vasúti tartozéknak minősülő felsővezetési keretoszlop, mely vezetékével és védőtávolságával együtt továbbra is vasúti területen kell, hogy maradjon. Az ingatlanokat érinti még a pályaudvar szélső vágányainak 9 méteres védőtávolsága. A létesítmények önkormányzati finanszírozásban történő áttelepítése esetén azonban a MÁV Zrt. a területek igénybevételeitől elvben nem zárkózott el.

A helyszíni szemle során megállapítottuk, hogy mindkét ingatlan 1,4 méterrel a Csik Ferenc sétány terepszintje felett helyezkedik el, így a keskeny telkek, figyelemmel a vasúti vágányok 9 méteres védőtávolságát is, parkoló céljára nem vehető igénybe. Akadályozza ezt az is, hogy a sétány rekonstrukciója, EU-s forrásokból valósult meg, melynek szükséges megbontását, a hatályos szabályozás nem teszi lehetővé.

Az előzőekben felsoroltakkal szemben előnye az ingatlanoknak, hogy a szállodával szemben helyezkednek el, övezeti besorolásuk, Z/kp közpark.

7131/26 hrsz-ú ingatlan:

A telken helyezkedik el a kaposvári pályaudvar gázolajfeladó kútja, ahol a mozdonyok üzemanyag feltöltése történik. Ezek a létesítmények újak, és a jövőben is a MÁV Zrt tulajdonában kell, hogy maradjanak. Szintén itt található a 200 m³- es tűzvíz tároló és a funkcióját veszített volt kisgépjavító épülete. Amennyiben az épület elbontásra kerülne, úgy pótolni kellene az ebben lévő olajsztári irodát. A MÁV Zrt. az ingatlan egy részének átadásától (8650 m²-ből 4342 m²) nem zárkózik el, de a szükséges bontások, kiváltások (tűzvíztároló) költségeit nem tudja vállalni, a visszapótlás ez esetben önkormányzati forrást igényel.

Az ingatlan és a szálloda telkének legkisebb távolsága 36 méter. A szálloda bejárata és a telekhatár távolsága 80 méter. A parkoló gépjárművel történő megközelítése, a terepviszonyok figyelembevételével csak az ingatlan nyugati oldaláról történhet, ezért a keleti oldalon, ahol kisebb a

távolság, a gyalogos megközelíthetőség lépcső kialakítását igényli. A parkoló feltárása a már meglévő bejáraton keresztül lehetséges így ez további burkolatbontást nem igényel.

A terület építési övezeti besorolása, Gksz/4(Z), ami kereskedelmi szolgáltató területet jelent, távlatban zöldterületi hasznosítással. A telken min. 112 gépjármű elhelyezése biztosítható.

7088 hrsz-ú ingatlan:

Az ingatlan parkoló céljára történő kialakítását a hatályos településrendezési eszközök már tartalmazták, ezért ez nem volt tárgya a tervezett módosításnak. Mivel azonban kialakítására a hatályos szabályozás nem tett javaslatot, indokoltnak tartottuk a mellette lévő 7131/26 hrsz-ú ingatlanon tervezett parkolóval együtt kezelni, javaslatot téve a lehetséges parkoló-kialakításra. A terület szintén a MÁV Zrt. tulajdonában van, de a korábban rajta lévő épületek már bontásra kerültek

A telek északi telekhatárán lévő vágány, annak védőtávolsága, a térvilágítási és felsővezetéki oszlopok önkormányzati finanszírozásban történő áttelepítése esetén az ingatlanon 40 parkoló kialakítható.

	
7131/26 hrsz- ingatlan bontandó létesítményei	Csik F. sétány és parkolói
	
7131/26 hrsz- ingatlan gázolajfeldadó kút	7131/24 hrsz-ú ingatlan a Csik F. sétány felől

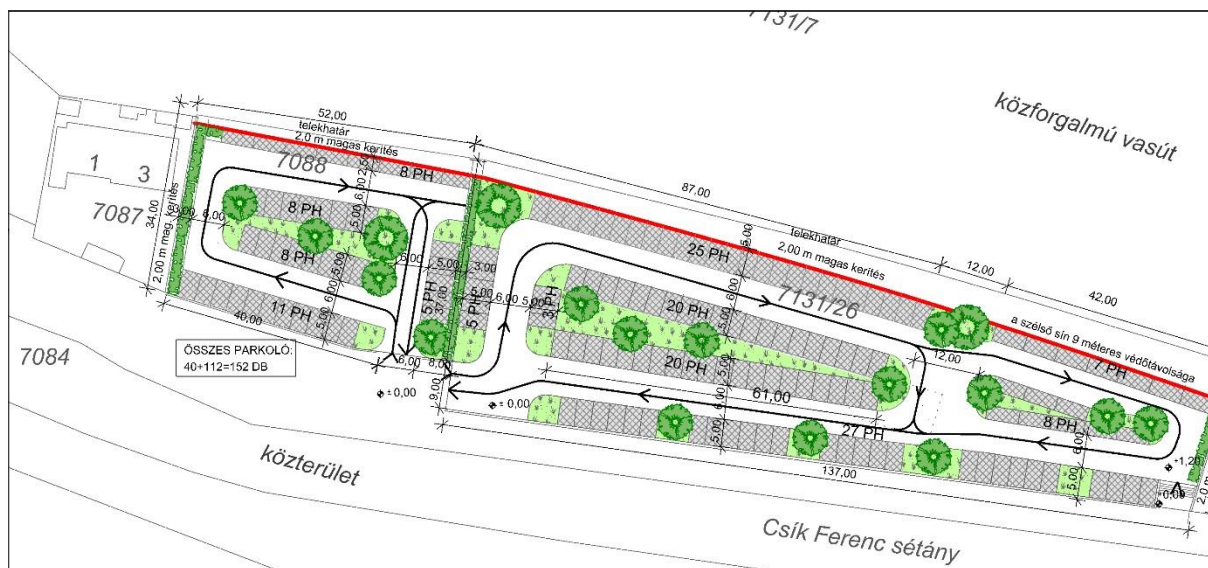
Tervezett parkolók kialakítása:

A parkolók kialakítására vonatkozó javaslatnál figyelembe vettük az e-UT03.02.31 számú, parkolási létesítmények geometriai tervezését meghatározó útügyi műszaki leírást és az OTÉK előírásait. A 7131/26 hrsz-ú ingatlan igénybe vehető részén **112 db**, a 7088 hrsz-on **40 db, összesen 152 parkoló** kialakítására tettünk javaslatot.

A normál parkoló állások, merőleges parkolás esetén 2,50 m x 5,00 m területűek., párhuzamos parkoláshoz 6,00 m x 2,50 m. A parkolók belső útjainak szélességét 6 méteres burkolatszélességgel javasoljuk kialakítani, a fordulási sugárt, mérsékelt forgalmat feltételezve, R=4,5 méteres belső, és 6,5 méteres külső ívsugárral vettük figyelembe. A belső utakat aszfalt burkolattal, míg a gépjárművek helyét 6 cm

vastag műköburkolattal javasoljuk kialakítani, jellegében alkalmazkodva a Csík Ferenc sétány burkolataihoz.

A parkolókban az OTÉK előírásai szerint 6 parkoló után min. 1 db lombos fa telepítése szükséges, melynek helyére a zöldfelületeken bőséges lehetőség van. A fák megválasztásánál kerülni kell az invazív, jelentős mértékben lombot hullató és a légszennyezésre érzékeny egyedek telepítését. A növényzet beültetésére kertészeti terv kidolgozása indokolt.



Kaposvár, 2021. 03. 15.

Fazekas Sándor

dr Fazekas Sándorné

településtervezési közlekedési szakértő

7400 Kaposvár, Németh István fosor 31.

kam.reg.: 14-0548

jogosultság: Tkö 14/548

e-mail: fsdr46@gmail.com

KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

Kaposvár településrendezési eszközeinek M20/2021-OTÉK jelű módosításához

1. Előzmények

Kaposvár Megyei Jogú Város Polgármestere a kialakult vészhelyzetre tekintettel,- a Közgyűlés tagjainak véleményét kikérve,- 92/2020. (XII. 1.) számú önkormányzati határozat 4/h. pontjában döntött a vasúti vágány – a Kapos folyó – a Bartók Béla utca által határolt telektömb építési környezete szabályozásának felülvizsgálatáról, majd 46/2021. (II. 5.) számú határozatával az érintett telektömböt kiemelt fejlesztési területté nyilvánította. Döntésével lehetővé tette a településrendezési eszközök tárgyalásos eljárás keretében történő egyeztetését.

A Közgyűlés az M14/2018-OTÉK jelű módosítás keretében már foglalkozott a telektömb módosításával, akkor a Csik Ferenc sétányon tervezett szálloda helyéről, építési övezeti besorolásáról döntött. A településrendezési eszközök módosítását 3/3019. (II. 5.) számú rendeletével, illetve 5/2019.(I.31.) önkormányzati határozatával hagyta jóvá. Ennek keretében készült környezeti értékelést az érintett szakhatóságok, véleményezték, azzal egyetértettek. (2018. november 7-ei keltezésű, KÖFI/45/2018. ügyiratszámú megkeresés mellékletével megküldött környezeti vizsgálat). Az Állami Főépítész a strand telkéből leválasztott területen nem tartotta célszerűnek a szálloda épület elhelyezését, fenntartással élt a vasút területéhez közel fekvő szálloda zaj- és rezgésvédelmét illetően. A Közgyűlés a szálloda megvalósítását megalapozó módosítást jóváhagyta, de feltételeket szabott a szálloda építési övezete szabályozásának szigorítására. a KÉSZ 45.§-t (9) bekezdéssel egészítette ki, melyben előírta, hogy az épületen belüli huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helységek forgalomból és alapterhelésből származó zaj- és rezgésterhelése együttesen sem haladhatja meg a rendeletben megengedett határértékeket. Ezt a védendő helységek tájolásával, korszerű zaj- és rezgésvédelemi megoldásokkal, megfelelő épületszerkezetek alkalmazásával kívánta elérni.

Az elmúlt években a tömböt érintő befejeződött illetve még folyamatban lévő beruházások hozzájárultak a korábbi, jellemzően elhanyagolt természeti és építészeti környezet minőségi javulásához:

- az intermodális csomópont beruházásához kapcsolódóan új gyalogos és kerékpáros vasúti felüljáró épült, a Csik Ferenc sétány felújítása mellett kiépültek a szükséges parkolók, megoldódott a Csik Ferenc sétány kikötése ami közlekedésfejlesztési szempontból már nagyon kívánatos volt;
- felépült a tízpályás, 50 méteres versenyuszoda;
- megtörtént a fürdő vízbázisának rekonstrukciója;
- építési engedélytervek készültek a szállodára;
- folyamatban van a Jókai ligetet érintő parkrekonstrukció tervezése;
- folyamatban van a strandfürdő területének rekonstrukciós tervezése;
- az önkormányzat tárgyalásokat folytat a MÁV Zrt.vel, kezdeményezte a teherpályaudvar kiköltöztetését és további területek igénybevételét.

A településfejlesztési eszközök M-20/2021-OTÉK jelű módosítása során tervezett feladatok:

- a tervezett szálloda épület építészeti feltételeinek megteremtése az összekötő folyosó vonatkozásában, a korábbi övezeti paraméterek megtartása mellett;
- a tömbben lévő vízkivételi helyek pontosítása, a megvalósult állapotnak megfelelően;
- további parkolók helyének kijelölése a MÁV Zrt-vel egyeztetett területeken;
- a Jókai liget nyugati oldalán lévő településközpont vegyes terület megszüntetése és telkének zöldterületként a liget területéhez csatolása.

A jelen környezeti értékelés ezért csak a fenti módosítási igényekhez készült, különösen azok épített környezetét illetően, a változások környezeti hatására vonatkozóan.

Az értékelés követi a 2/2005. (I.11) Korm. rendeletben (továbbiakban Kvr.) meghatározott tartalmi metodikáját, de nem ismétli meg az M-14/ 2018-OTÉK jelű módosításban már ismertetett, a város általános környezeti állapotára vonatkozó megállapításokat.

a) A módosítással érintett telektömb környezeti állapota

• Levegőtisztaság-védelem

A város földrajzi elhelyezkedéséből adódóan a levegőben lévő szennyező anyagok koncentrációját elsősorban a helyi emissziók határozzák meg, így az:

- ipari emissziók,
- lakossági - elsősorban fűtési eredetű - légszennyezés,
- közlekedés,
- természetes eredetű porszennyezés,

Határérték feletti kibocsátás leginkább az ipartelepi részen fordul elő. Ez a tervezett módosítással érintett területre nem jellemző

A városban 3 db manuális mérőállomás üzemel, a legközelebb fekvő a Noszlopy u. 5. szám alatti állomás, ahol imissziós mérés történik, de csak a nitrogén-dioxidra vonatkozóan. A nitrogén-dioxid koncentrációt elsősorban a közlekedési kibocsátások okozzák. Kaposváron éves átlagban ennek mértéke 2019-ben $31,7 \mu\text{g}/\text{m}^3$ - t figyelembe véve jónak, mondható, az egészségügyi határértéket nem lépi át.

A módosítással érintett területek levegőminőségi állapota a korábbi településrendezési tervben jelzett minősítésű, nem romlott, állapota alapvetően a lokális emisszióktól és a háttérszennyezéstől függ, hatnak az éghajlati, a meteorológia állapotok, eltér a téli és nyári időszak között.

A módosítással érintett telektömbben, a már meglévő zöldterületek, a közlekedési központ-beruházása során a Csik Ferenc sétány mentén kialakított és felújított zöldterületek, illetve ezek tervezett bővítése (a Jókai liget nyugati oldalán lévő üzletsor tervezett bontása és területének a ligethez történő csatolása) a további gazdasági területek tervezett megszűnésével elősegítik, hogy a Csik Ferenc sétány korszerűsítése, a parkolószám tovább fejlesztése, a sétány átmenő forgalmának növekedése mellett biztosítani tudja, hogy a levegőminőség romlás ne következzen be.

Kaposvár 2019-2030 közötti időszakra vonatkozó Környezetvédelmi Programja a módosítással érintett területen az alábbi feladatokat határozta meg:

Feladat	teljesítés
A város különböző zajforrásait (közlekedés, ipari, szolgáltató, szórakoztató tevékenységek) fel kell tární zajtérképen ábrázolva.	részben.
Meglévő és tervezett úthálózati fejlesztések, azok tervezett kapacitása felülvizsgálandó, környezeti hatásuk értékelendő.	részben.
Zajterhelés csökkentése, közlekedésfejlesztéssel, forgalomszervezési intézkedésekkel	a módosítással érintett terület fejlesztése során megvalósult

Összességében megállapítható, hogy a tervezett módosítások a levegő minőségében kedvezőtlen változást nem eredményeznek.

- Zaj- és rezgésvédelem

Kaposvár zaj- és rezgésvédelme szempontjából meghatározó, földrajzilag determinált két, kelet-nyugati irányú (610 számú főút városon átvezető szakasza, és a vasúttól északra vezető Áchim Andráss - Budai Nagy Antal – Baross utcák) és egy észak- déli irányú várost átszelő (67-es számú fő) közlekedési csatornán bonyolódik.

Ezek az utak jelentik a város fő közlekedési tengelyeit, kisebb nagyobb korrekciókat leszámítva nyomvonaluk a középkori város kialakulásáig vezethetők vissza. A város fejlődése során, a városszerkezet struktúrájában később megjelentek a tehermentesítő és feltáró utak. Ezek közé tartozik a Csik Ferenc sétány is, mely szerepét tekintve ma már települési főút, mely a vasúttól északra fekvő főút forgalmának egy részét vezeti le a donneri városrész és a belváros között.

A zajos tevékenységek általános jogi szabályozásának kereteit a környezeti zaj- és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) számú Korm. rendelet határozza meg.

A környezeti zaj- és rezgésvédelemmel kapcsolatos rendelkezéseket, követelményeket és teendőket a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló, 27/2008. (XII. 3.) számú KvVM-EÜM együttes rendelet tartalmazza.

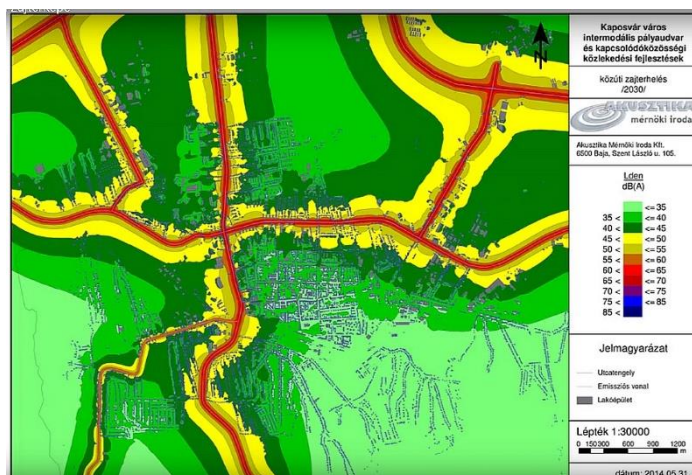
Kaposvár közigazgatási területén zajjal kapcsolatos mérési eredmények korlátozott számban állnak rendelkezésre ezért a különböző megállapítások csak a másutt, hasonló körülmények között mért adatokra támaszkodnak.

A módosítással érintett terület zajhatását alapvetően a vasút és a Csik Ferenc sétány forgalma határozza meg. Kaposvár Építési Szabályzata (KÉSZ) és szabályozási terve (SZT) ismeretében megállapítható, hogy a tervezett módosítások a zaj- és rezgésvédelem tekintetében kedvezőtlen hatással nem járnak.

Kaposvár 2019-2030 közötti időszakra vonatkozó Környezetvédelmi Programja a módosítással érintett területen jelentkező igényeket az alábbiak szerint határozza meg:

Feladat	teljesítés
Az új utak tervezésekor figyelemmel kell lenni az út átszellőzési viszonyaira is. Az utak melletti zóldsávok, területét a tervezéskor biztosítani kell. Az utak forgalomba helyezési eljárását a zöldfelületek kiültetéséhez is kötni kell.	Csik F. sétány ennek megfelelően került kiépítésre, az utak mentén jelentős zöldfelületekkel
A meglévő és tervezett úthálózatot légszennyezési szempontból egységesen kell értékelni, a meglévő és tervezett elemek összességének együttesen kell a legkedvezőbb – környezetét legkevésbé terhelő – módon a keletkező forgalmat levezetni.	
A megújuló energiaforrások felhasználásának fokozása (pl. napelemek alkalmazása).	az új beruházások ennek megfelelően valósultak meg, illetve tervezettek
Meg kell követelni a rendezési tervekben és építési engedélyekben előírt növénytelepítések megvalósulását.	a módosítási igény ennek megfelel.
Fenn kell tartani a Kapos folyó által alkotott öko folyosót.	biztosított

Az intermodális pályaudvar és kapcsolódó közösségi közlekedési fejlesztésekhez készült zajtérkép a város helyzetét az alábbiak szerint mutatja be:



Összességében megállapítható, hogy a tervezett módosítások a zaj- és rezgésvédelem minőségében kedvezőtlen változást nem eredményeznek.

- Talaj-, és vízvédelem

Kaposvár a Külső-Somogy tájegységen belül, a Dél-Külső Somogy kistáj nyugati részén helyezkedik el. A területet döntően lösz felszín borítja. A felszínt a köztes síkságok és enyhe lejtésű dombvonalak jellemzik, melyek a Kapos folyó irányába lejtnek. A módosítással érintett terület geológiai adottságai, a terv időszakában, érdemben nem változtak. A felszíni rétegek tekintetében a pleisztocén korú lösz a meghatározó, melynek vastagsága a 30-40 m-t is eléri. Ez alatt a pannóniai medence üledéke települt, akár 100 m vastagságban. A talajvíz a völgyekben 1-4 méter, lejtőkön 8-10 méter, domb tetőkön 15-20 méter mélységben helyezkedik el. A most tervezett módosítások a talaj- és vízvédelem vonatkozásában irrelevánsak, azokra érdemi hatással nincsenek.

A tervezés feladata, csupán a rendezési tervben jelölt hidegvíz- és termál kutak helyének a megvalósult állapotban történő megjelenítése, korrekciója, melyet a versenyszoda és a strand megfelelő vízbázisának biztosítása és védelme érdekében hajtottak végre a K&K Mérnöki Iroda Kft. vízjogi engedélyes tervei szerint.

A terület a 27/2004 (XII.25) KvVM rendelet értelmében a felszín alatti vizek vonatkozásában az érzékeny kategóriába tartozik.

Kaposvár 2019-2030 közötti időszakra vonatkozó Környezetvédelmi Programja a módosítással érintett területen az alábbiak feladatokat határozta meg:

Feladat	teljesítés
A talajvíz és a felszín közeli rétegvizek védelme érdekében lényeges feladat, hogy a diffúz és pontszerű szennyező források szennyezőanyag kibocsátása csökkenjen.	A közelmúltban megvalósult fejlesztések, a meglévő kutak rekonstrukciója ezt a célt szolgálja
A szennyvízcsatornákról le kell választani a csapadékvíz bekötéseket, ezzel csökkenteni lehet a szennyvíztisztító telep esetleges túlterhelését.	Meglévő probléma. Az üzletsor bontása a Bartók B. utcában is ezt a célt szolgálja

Összességében megállapítható, hogy a tervezett módosítások a talaj- és vízvédelem minőségében kedvezőtlen változást nem eredményeznek.

- Ivóvízellátás, és szennyvízelhelyezés

A módosításokkal érintett telektömbön belül meglévő ingatlanok vezetékes ivóvízzel történő ellátása megoldott, a strand és a gyógyfürdő, valamint a versenyszoda saját vízbázissal rendelkezik. A tervezett szálloda a meglévő hálózat bővítésével a városi hálózatra kapcsolható.

A város belterületén a szennyvízcsatorna-hálózat kiépült, így megoldott a módosítással érintett területen is. A hálózat a távlati igények fogadását is biztosítani tudja. A szennyvíztisztítási technológia 2018-19-es években teljes felújításon esett keresztül, EU-s és hazai forrásból.

Összességében megállapítható, hogy a tervezett módosításokkal megalapozott beruházások a víz- és szennyvízelhelyezés tekintetében a meglévő közműhálózatokról megoldhatók.

- Hulladékgazdálkodás

A hulladékról szóló 2012.évi CLXXXV. törvény szerint a települési szilárd hulladékgazdálkodás megszervezése a települési önkormányzatok kötelező feladata. Kaposváron és így a módosítással érintett területen is a köztisztaság fenntartása, a hulladékok szelektív gyűjtése és ártalommentes elhelyezése az 54/2001. (XII.6.) önkormányzati rendeletben szabályozottak szerint megoldott.

A tervezett szállodafejlesztéssel megjelenő többlet a város hulladékgazdálkodási kötelezettségéből adódóan megoldásra kerül.

- Természetvédelem

A tervezett módosítások a táji, természeti adottságokra figyelemmel fogalmazódtak meg. A természetvédelem érdekeit nem sértik.

- Az épített környezet védelme

A változások az épített környezet védelmét lényegében nem érintik. A közelmúltban megvalósult beruházások (Csik Ferenc sétány felújítása, új parkolók építése, a versenyszoda) kifejezetten kedvező változást jelentettek. A tervezett szálloda, valamint további parkoló- és parkfejlesztési elképzelések hasonlóan kedvező hatással járnak, melyről a környezeti értékelés további részében külön is szólunk, bemutatva a szálloda korábbi, -M14/2018-OTÉK jelű módosítással tervezett-, és az új változatát.

- Örökségvédelem

Műemléki, régészeti értéket érintő objektumok a területen nincsenek.

2. A terv kidolgozásakor vizsgált változatok

A módosítások vonatkozásában a tervezettől eltérő alternatíva nem merült fel. A Csik Ferenc sétányon tervezett szálloda fejlesztése kifejezetten a strand-gyógyfürdő és a versenyszoda területéhez kapcsolódó igényként fogalmazódott meg, így más területre történő telepítése sem jött szóba.

3. A terv, más szabályozásra vagy programra befolyásoló hatással van-e, ütközik-e más tervvel, figyelembe véve a tervhierarchiában elfoglalt helyét, környezeti megfontolások figyelembe vétele.

A tervezett módosítások más szabályozásra vagy programra nincsenek befolyásoló hatással. Ilyen szempontból meghatározó szabályozások:

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény;
- A miniszterelnökséget vezető miniszternek a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelete,
- A Somogy Megyei Közgyűlés Elnökének Somogy Megye Területrendezési Tervéről szóló 6/2020. (III. 16.) számú rendelete,

A módosítással érintett területet fedő övezetek közül az 1. 2. 4. alatti övezetek a teljes települést fedik, pontosításukra a településrendezési eszközök szakhatósági egyeztetése során került sor. Az így kialakult övezeti területek már nem érintik a kérdéses telektömböt. A 2. övezet érinti a telektömb területét mind az országos, mind a megyei tervben. A vízminőség védelmi terület övezetében előírtakat a hivatkozott jogszabályok tartalmazzák.

sorszám	övezet	jogszabály
1.	honvédelmi és katonai célú terület övezete	2018. évi CXXXIX. törvény;
2.	ásványi nyersanyag vagyoni övezete által érintett terület övezete	2018. évi CXXXIX. törvény
3.	vízminőségvédelmi terület övezete	9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet SMKE 6/2020. (III. 16.) számú rendelete,
4.	földtani veszélyforrás terület övezete által érintett terület övezete	SMKE 6/2020. (III. 16.) számú rendelete

Kaposvár Megyei Jogú Város 195/2014.(IX. 29.) önkormányzati határozattal hagyta jóvá és 130/2017. (VIII.4.) önkormányzati határozattal módosította a város Településfejlesztési Konceptióját valamint a 196/2014. (IX.29.) önkormányzati határozattal fogadta el az azóta többször módosított Integrált Településfejlesztési Stratégiáját.

A területi tervek érintett övezeti előírásai és a városfejlesztési koncepció, valamint az Integrált Településfejlesztési Stratégiája a tervezett módosítással összhangban van, azt nem korlátozza.

A tervezett módosítások szem előtt tartják a környezeti elemek védelmét, biztosítják a környezeti megfontolások beilleszthetőségét, és nem ütköznek a tervhierarchia magasabb szintű szabályozásaival.

4. A terv más szabályozásra vagy programra befolyásoló hatásai

A tervezett módosításoknak nem ellentétesek a magasabb jogforrásokkal, fejlesztési koncepciókkal, azokra befolyásoló hatással nem rendelkeznek.

5. Környezeti célok, és szempontok a tervmódosítás során, azok várható környezeti kockázatainak hatása

Az előzőekben bemutatottuk, hogy a tervezett fejlesztéseknek a környezeti elemekre, nincs érdemi, kedvezőtlen környezeti hatása, nem ellentétesek a magasabb szintű jogforrásokkal és nem ütköznek más tervekkel. Az alábbiakban részletesen ismertetjük a szállodafejlesztés során tervezett változásokat.

Szállodafejlesztés a Csik Ferenc sétányon

A sétányban lévő strand és gyógyfürdő komplexummal, a közelmúltban átadott versenyuszodával a Csik Ferenc sétány Kaposvár turisztikai célterületévé vált. Évek óta megfogalmazódott egy jó minőségű szállásférőhely létesítésének az igénye. Tisztázódott az is, hogy a korábbi szándéktól eltérően nem célszerű a szállodát a versenyuszoda mellé, a Jókai ligetbe telepíteni, mert az távol van a fürdővendégek által igényelt gyógyászati célú létesítményeitől és tovább csökkenti a Jókai liget területét.

A szálloda megvalósításának feltételeit a Közgyűlés a településfejlesztési eszközök M14/2018-OTÉK jelű módosításával teremtette meg.

A megbízó által összeállított tervezési program alapján, az elkészült építési engedélyezési tervek a két létesítmény közötti fizikális kapcsolat építészetiileg egy zárt folyosóval, „nyaktaggal” fogalmazta meg. Az ingatlanok oldalkertjét érintő épületrész országos és helyi építési szabályozásnak történő megfeleltetése érdekében, az ezekre vonatkozó előírások módosítása szükséges, **a korábbi építési övezeti előírások megtartása mellett.**

A környezeti hatások vizsgálata során első körben figyelembe vettük, hogy a hatályos szabályozási terv a szállodaépítés feltételeit már biztosítja. Így részben tényként kezeltük, hogy a tervezett szálloda a környezetre nincs kedvezőtlen hatással, sőt az épített környezetre gyakorolt hatása kifejezetten kedvező. A szálloda építészeti megformálása kifejezetten elegáns, formavilágában, építészeti megoldásaiban, anyaghasználatában illeszkedik a fürdőkomplexum egészének építészeti karakteréhez.

Megvalósítása jelentős hiányt pótló turisztikai beruházásnak minősül, mely csökkenti a városi turizmus és ezen belül a Virágfürdő szezonálisát, munkahelyeket teremt, megoldja az országos- és nemzetközi úszóversenyek lebonyolítására alkalmas versenyuszoda szállásférőhely igényét, építészeti minőségével javítja a telektömb építészeti környezetét.

Az építkezés, és az üzemeltetés alatt nagyon fontos szempont a természeti erőforrások figyelembevétele, és a szennyezés megelőzése. Mindkét esetben szükséges a folyamatos hatósági ellenőrzés, az engedélyben szereplő szempontok betartása és betartatása.

Összegezve a szállodafejlesztés, mint tervezett beruházás, a jelenleg hatályos szabálynak megfelelő, környezeti vonatkozásban irrelevánsnak tekinthető.

Ki kell emelni azonban azt, hogy **zaj- és rezgésvédelem szempontjából** továbbra is fenn kell tartani azokat az elvárásokat, melyet az M14/2018-OTÉK jelű módosításhoz készült környezeti értékelésben tettünk, így:

- **a szállodai szobák nem nyílhatnak az északi (vasút felőli) irányba,**
- **egyéb huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiségek, amennyiben a vasút felé nyílnak, akkor megfelelő hanggátlást biztosító nyílászárókkal és épületszerkezetekkel alakítandók ki.**

A kivitelezés során átmenetileg jelentkező **lég-, illetve porszennyezést**, gondossággal kell kezelni, mely az építési terület megfelelő tisztántartásával, nedvesítésével, az anyagok helyes deponálásával csökkenthető.

A Csik Ferenc sétányt érintő beruházások kapcsán **javult a közterületek, és a zöldfelületek minősége**. Az idős fák megőrzése mellett jelentős fásításra került sor a sétány mindkét oldalán és a csatlakozó parkolóknál. A Jókai liget tervezett rehabilitációja szintén a zöldfelület minőségi fejlesztését irányozza elő a közpark funkciómegújítása mellett. A szálloda telkének zöldfelületi aránya 8%, mely, az OTÉK-ban megengedett 10 % alatt van, ehhez az Állami Főépítész OTÉK alóli felmentését a SOD/08/357-11/2018. számú szakmai véleményében megadta. Ennek fenntartását továbbra is támogatjuk, mert a szálloda és a fürdő gyakorlatilag egymás mellett, egymást kiegészítő funkciót lát el, így a szállodánál hiányzó zöldfelületet a szomszédos fürdő pótolja. Indokolatlan lenne a szálloda telkét csak azért növelni a fürdő telke rovására, hogy ott nagyobb zöldfelületi arányt lehessen elérni.

A szálloda parkoló igénye részben az épület előtt, nagyobb részt a tőle keletre fekvő területen tervezett. Ennek részleteit az M14/2018- OTÉK jelű módosításhoz készült közlekedési értékelés tartalmazta, az alábbiak szerint:

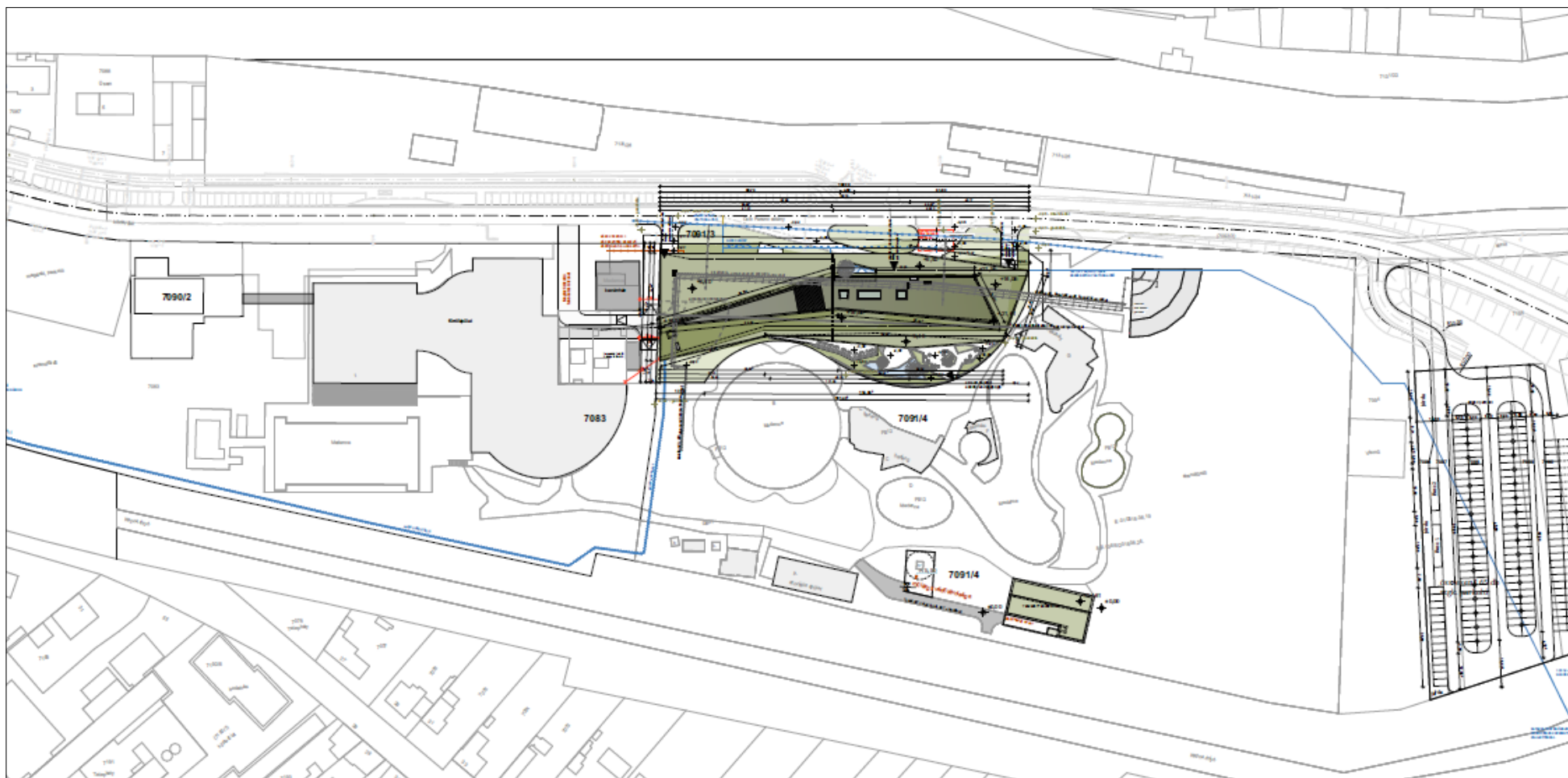
„A legfeljebb 120 szobás szállodához az OTÉK szerint 120 parkolóhely kialakítása szükséges, ezzel szemben a szállodánál 57db, a parkolóban 179 db személygépjármű, azaz összesen 236 elhelyezése biztosítható. A 116 db-os többletkapacitás felveti az ütemezett megvalósítás lehetőségét. Célszerű, ha első ütemben csak a szálloda előtti 57 parkolóhely és a két nagyobb parkoló sor valósul meg, mely összesen $57+90=147$ parkolót jelent.”

A Csik Ferenc sétány északi oldalán tervezett parkolókkal, melyre a most tervezett módosításban javaslatot teszünk,- a parkoló ellátottságot tovább javítja.

A szálloda fejlesztés **hulladékgazdálkodásra** gyakorolt hatása a beruházás alatt a környezetvédelmi, és munkavédelmi előírásokat betartva semleges, üzemeltetés alatt a jelenlegi közszolgáltatásba integrálható.

A módosítás következményeként **a talajra és vízre** kockázatos hatások nem várhatók.

A tervezett módosítás **épített környezetre gyakorolt hatása kedvező**, mely elsősorban az új szállodaterv kedvezőbb építészeti tömegformálásában, karakterében, környezeti illeszkedésében valósul meg. A tervek részletes ismertetése nem tárgya a környezeti értékelésnek, ezért ennek szemléltetésére csupán annak helyszínrajzát és egyik látványtervét mutatjuk be.

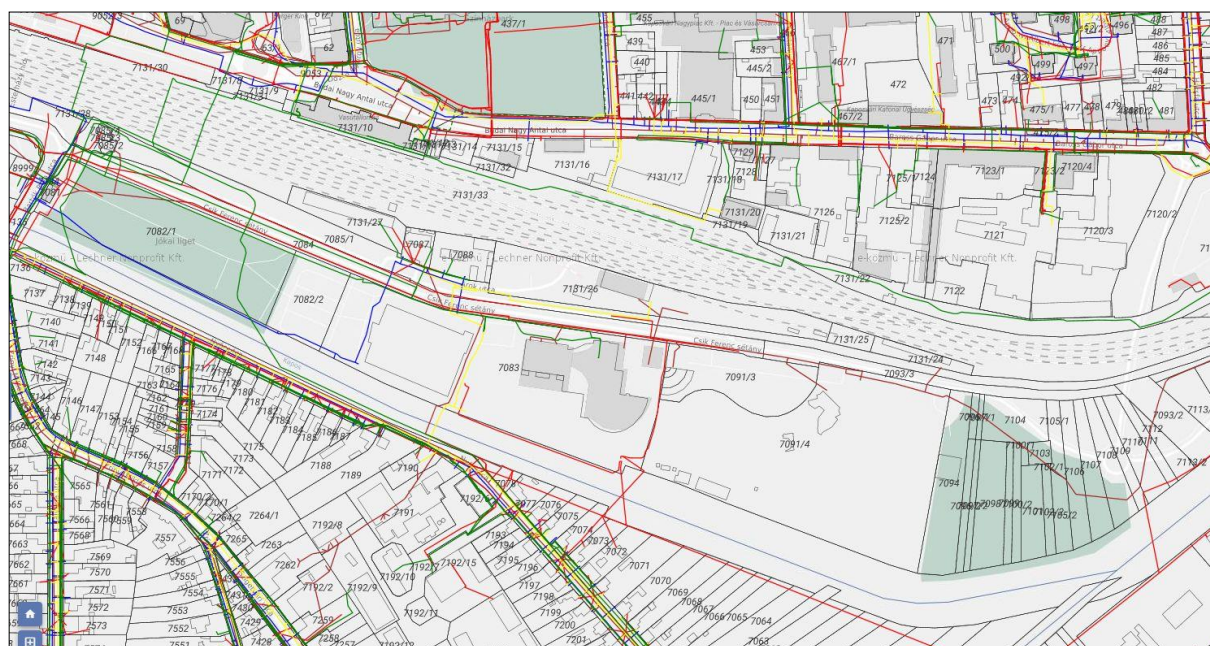




Épített környezet szempontjából kedvező változást jelent a Jókai liget nyugati határán lévő rossz állagú üzletsor bontása, telkének a ligethez csatolása, további parkolók kialakítása a MÁV területének önkormányzati tulajdonba kerülése esetén.

Infrastruktúra

A tervezett módosítás infrastrukturális feltételei adottak, melyet a vonatkozó közműterképen szemléltetünk. A tervezett módosítások közül csak a szálloda igényelhet többletkapacitást, melyet a beruházás tervezése során kell és lehet pontosítani. A szükséges többlet kapacitás igényeket a meglévő városi hálózatról, lehet biztosítani.



Összességében

A Vasútvonal – a Kapos folyó – a Bartók Béla utca által határolt telektömbben, a tervezett szálloda és a hozzá kapcsolódó parkolók megvalósítása, a kivitelezés idején, járhat kedvezőtlen környezeti hatással, zaj- és rezgésvédelmi, levegővédelmi vonatkozásban, melyre döntően a kivitelezés során kell kiemelt figyelmet fordítani. Keresni kell azokat a műszaki megoldásokat, melyek ezt a hatást mérsékelni tudják.

A szálloda építése jellemzően növeli a tömb beépítettségét, de ez a terület zöldbe ágyazottságára tekintettel nem okoz környezeti problémát. Fásítással, a meglévő növényállomány minél magasabb arányú megtartásával a tervezett módosításoknak a környezet- és természetvédelemre gyakorolt hatása biztosítható.

Az építésre vonatkozó közműellátási kötelezettségek biztosítják a levegő-, a talajfelszín-, a talaj-, a víz-, a talajvíz-, a természet-, a táj zavartalanságát, az épített környezet védelmét.

A településrendezési eszközök módosítás által érintett fejlesztések (szálloda, parkolók), tervi javítások (kutak helyének megfelelő korrekciója), az üzletsor bontása és területének a Jókai ligethez csatolása bár álláspontunk szerint nem tartoznak a 2/2005. (I. 11.) Korm. számú rendelet 1§ (2) bekezdése szerint a környezetvédelmi vizsgálatra kötelezett beruházások körébe, az értékelés elkészítését mégis fontosnak tartottuk, hogy bemutathassuk azokat a környezeti változásokat, melyet a hatályos szabályozásnak megfelelő, de formai elemeiben megújult szálloda jelent.

Fontosnak tartjuk, hogy az önkormányzat továbbra is szorgalmazza a vasúti teherforgalomnak a teherpályaudvarra történő áttelepítését.

Továbbra is szükségesnek tartjuk a HÉSZ 45.§ (9) bekezdés szabályozásának fenntartását, a szállodát érő zajhatások kezelése érdekében. A tervezés során, tekintettel a beépített anyagokra is figyelembe kell venni a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EÜM együttes rendeletet.

Kaposvár, 2021. március.



DR FAZEKAS SÁNDORNÉ

környezetvédelmi szakértő

7400 KAPOSVÁR, Németh István fasor 31.

kam.reg.: 14-0548

jogosultság:

SZKV-1.1, SZKV 1.2. SZKV 1.3. SZKV 1.4. SZVV-3.2.

e-mail: **fsdr46@gmail.com**

tel: +36 30 552 4423

ÖNKORMÁNYZATI DÖNTÉSEK**KIVONAT**

Kaposvár Megyei Jogú Város Polgármesterének
veszélyhelyzetben Kaposvár Megyei Jogú Város Közgyűlésének feladat- és hatáskörében
hozott határozatából

92/2020. (XII. 1.) Kaposvár Megyei Jogú Város Polgármesterének önkormányzati határozata:

Kaposvár Megyei Jogú Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelet 1. §-ában kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel, figyelemmel a koronavírus-világjárvány második hulláma elleni védekezésről szóló 2020. évi CIX. törvényben foglaltakra, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján Kaposvár Megyei Jogú Város Közgyűlése feladat- és hatáskörét gyakorolva a Közgyűlés tagjainak véleményét kikérve a következő határozatot hozta:

1. Kaposvár Megyei Jogú Város Polgármestere a 377/2005. (XII.14.) számú határozattal jóváhagyott és többször módosított településszerkezeti tervét az „**M18 II/2020-OTÉK**” jelű módosítás kapcsán a 18/2020. (V.15.) önkormányzati határozat 2. pontjával támogatott módosítási szándék tekintetében:

- a) a 0561 hrsz út – belterületi határ – 67 sz. főút – 0562/62 hrsz-ú ingatlan déli határa által határolt telektömb vonatkozásában a határozat 1. melléklete szerinti tartalommal módosítja;
- b) a 15102 hrsz-ú út – Kaposfüredi út – belterületi határ által határolt telektömb vonatkozásában a határozat 2. melléklete szerinti tartalommal módosítja.

Felelős: Szita Károly polgármester
Közreműködik: Fóris Viktória városi főépítész
Határidő: azonnal

2. Kaposvár Megyei Jogú Város Polgármestere elrendeli a településszerkezeti terv egységes szerkezetben történő feldolgozását.

Felelős: Szita Károly polgármester
Közreműködik: Fóris Viktória városi főépítész
Határidő: azonnal

3. Kaposvár Megyei Jogú Város Polgármestere az „**M18 II/2020-OTÉK**” jelű módosítás kapcsán az Állami Főépítész záró szakmai véleményét elfogadja.

Felelős: Szita Károly polgármester
Közreműködik: Fóris Viktória városi főépítész
Határidő: azonnal

4. Kaposvár Megyei Jogú Város Polgármestere Kaposvár Építési Szabályzatát és Szabályozási valamint Szerkezeti Tervét módosítja:

- a) a Szent László utca északi részénél a szabályozási vonal tekintetében. A módosítás kapcsán eseti partner nem kerül bevonásra;

- b) a Helyi építési szabályzat 16. számú melléklete vonatkozásában. A módosítás során eseti partner nem kerül bevonásra;
- c) a Helyi építési szabályzat 15. számú mellékletét felülvizsgálja az építési övezetek és övezetek tekintetében. A módosítás során eseti partner nem kerül bevonásra;
- d) a Kaposvár, Állomás utca 0553/22 hrsz alatti ingatlant érintően a területfelhasználást módosítja. A módosítás során az érintett ingatlan tulajdonosát vonja be eseti partnerként;
- e) a Kaposvár, Berkenye utca szabályozási szélességének tekintetében. A módosítás során eseti partnerként az útszélesítéssel érintett ingatlan tulajdonosokat vonja be;
- f) a Máv kezelésben álló 9280/9 és 9280/11 hrsz alatti ingatlanok területfelhasználása tekintetében a használat szerinti övezetet biztosítása érdekében. A módosításba az ingatlan kezelőjét vonja be;
- g) a tömegközlekedési bázisterület szabályozási tervi jelölésének tekintetében. A módosítás során eseti partnert nem von be;
- h.) a vasúti vágány – Kapos folyó – Bartók B. u. által határolt tömb építési környezetének tekintetében felülvizsgálja az építési szabályozást. A módosítás során eseti partnerként a módosítással érintett ingatlanok tulajdonosait, kezelőit vonja be.

Felelős: Szita Károly polgármester
Közreműködik: Fóris Viktória városi főépítész
Határidő: 2021. december 21.

Kaposvár, 2020. december 1.

Szita Károly s.k.
polgármester

dr. Csillag Gábor s.k.
jegyző

A kivonat hiteles:

Kaposvár, 2020. december 4.

dr. Bérczi Antal
testületi referens



K I V O N A T

Kaposvár Megyei Jogú Város Polgármesterének
veszélyhelyzetben Kaposvár Megyei Jogú Város Közgyűlésének feladat- és hatáskörében
hozott határozatából

46/2021. (II. 5.) Kaposvár Megyei Jogú Város Polgármesterének önkormányzati határozata:

Kaposvár Megyei Jogú Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelet 1. §-ában kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel, figyelemmel a koronavírus-világjárvány második hulláma elleni védekezésről szóló 2020. évi CIX. törvényben foglaltakra, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján Kaposvár Megyei Jogú Város Közgyűlése feladat- és hatáskörét gyakorolva a következő határozatot hozta:

Kaposvár Megyei Jogú Város Polgármestere a Kaposvár Településrendezési eszközeinek módosítási szándékai kapcsán az alábbi módosítási igényeket jóváhagyja:

- a) Kaposvár, Raktár utca 020/5 hrsz alatti ingatlan és környezetének módosítása a Raktár utca – 017/2 hrsz és 0564/2 hrsz alatti árok – 61 főút – fonyódi vasútvonal által határolt tömböt érintően. A módosítás során eseti partnerként a változással érintett ingatlanok tulajdonosait bevonja.
- b) Kaposvár, 610 főút belterületi szakasza mentén, a főút és a Hársalja utca által közrefogott ingatlanok területfelhasználásának módosítása a 610. főút – Hársalja utca – 6268/64 hrsz alatti útterület által határolt tömböt érintően. A módosítás során eseti partnerként a változással érintett ingatlanok tulajdonosait bevonja.
- c) A veszélyhelyzetben polgármester által hozott 92/2020. (XII.1.) önkormányzati határozat 4/h. pontjával jóváhagyott módosítási szándék vonatkozásában, a vasúti vágány - Kapos folyó – Bartók B. u. által határolt tömböt kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

- d) Kaposvár, Nádasdi utcai rekultivált hulladéklerakó és környezetének építési szabályozását felülvizsgálja napelemez erőmű telepítési lehetőségének megteremtése érdekében. A módosítás során eseti partnerként az ingatlan tulajdonosát, kezelőjét, üzemeltetőjét vonja be.

Felelős: Szita Károly polgármester
Közreműködik: Fóris Viktória városi főépítész
Határidő: 2021. december 31.

Kaposvár, 2021. február 5.

Szita Károly s.k.
polgármester

dr. Csillag Gábor s.k.
jegyző

A kivonat hiteles:
Kaposvár, 2021. február 9.

dr. Bérczi Antal
testületi referens



HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK KIVONATAI:

HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV KIVONATA:



JELMAGYARÁZAT

- Jelenlegi belterület határ
- Tervezett belterület határ
- Közigazgatási határ
- Helyi jelentőségű védett természeti terület határa
- Helyi jelentőségű védelemre javasolt terület határa
- Nyilvántartott nyersanyag lelőhely
- Jelenlegi területfelhasználás
- Tervezett területfelhasználás
- Tartalék terület és tervezett területfelhasználása

Beépítésre szánt területek

- Ln** Nagyvárosias lakóterület (Megengedett szintterületsűrűség: 2,0)
- Lk** Kisvárosias lakóterület (1,5)
- Lka** Kertvárosias lakóterület (0,6)
- Ltf** Falusias lakóterület (0,5)
- Vt** Központi vegyes terület (2,0)
- Vt** Településközponti vegyes terület (2,4)
- Gks** Gazdasági terület - kereskedelmi, szolgáltató (1,2)
- Gep** Gazdasági terület - egyéb ipari terület (1,0)
- Gmt** Gazdasági terület - mezőgazdasági telephely (1,0)
- Üü** Üdülőházas üdülőterület (0,4)
- Üh** Hétvégi házasság üdülőterület (0,2)
- K-nl** Különleges terület-hatásterületen lévő lakóövezet (0,6)
- Ke** Különleges terület - egyetem területe (0,8)
- Kdk** Különleges terület - bevásárlóközpontok területe (0,6)
- Kvt** Különleges terület - vásártér (0,2)
- Kg** Különleges terület - garázsok (0,4)
- Ks** Különleges terület - sportterület (0,7)
- Ksh** Különleges terület - sporthorgászati rekreációs terület (0,1)
- Kst** Különleges terület - strandterület (0,4)
- Ksz** Különleges terület - szabadidő központ (0,2)
- Kh** Különleges terület - honvédelmi terület (0,8)
- MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA

- Ktb** Különleges terület - tömegközlekedési bázisterület (0,2)
- Kt** Különleges terület - temető területe (0,1)
- Kv** Különleges terület - vízműterület (0,4)
- Kkemp** Különleges terület - kempingt (0,8)
- Kkp** Különleges terület - beépítésre nem szánt, közforgalom elől elzárt terület
- Khu** Különleges terület - hulladéklerakó területe (0,1)
- Khu** Különleges terület - hulladékgazdálkodási terület (0,1)
- Ksz** Különleges terület - szennyvíztisztító területe (0,4)
- Ksh** Különleges terület - állati hulladékgyűjtő területe (0,1)
- Ktar** Különleges terület - turisztikai területe (0,8)

Beépítésre nem szánt területek

- Kök** Közlekedési terület - vasúti terület
- Kó** Közlekedési terület - közműterület
- Köapu** Közlekedési terület - autóbusszpályaudvar
- Kösp** Közlekedési terület - autóbusszparkoló
- Köth** Közlekedési terület - telephely
- Z** Zöldterület
- Ee** Erdőterület - egészségügyi-, szociális- turisztikai
- Eg** Erdőterület - gazdasági
- Ev** Erdőterület - védelmi
- Má/sz** Mezőgazdasági terület - szántó
- Má/sz** Mezőgazdasági terület - korlátozott használatú szántó
- Má/áp** Mezőgazdasági terület-állatpark
- Má** Mezőgazdasági terület - nem beépíthető
- Má** Mezőgazdasági terület - gyepek
- Mk** Mezőgazdasági terület - kertek
- Má/f** Távlatban fejlesztésre kijelölt mezőgazdasági terület
- V** Vízgazdálkodási terület
- Kk/tt** Tározó tó
- Kk-sp** Sportpályák
- Kk-kö** Hőközpont
- Kök** Közműterület
- Kk-kfm** Kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára kijelölt terület
- Inert hulladéklerakó
- Honvédségi és kommunális területek védőterületének határa
- Árvízirtó hatásterületének határa
- Veszélyességi övezet határa (belső, középső, külső)
- Sántosi lőtér védőövezet határa
- Közút védőterületének határa

VÁLTOZÁSOK

Kaposvár MJV. településrendezési eszközeinek 20. számú módosítása Kaposvár Megyei Jogú Város Közgyűlése 377/2005. (XII. 14.) számú határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervét a 7081, 7131/26 és a 7094 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában érinti az alábbiak szerint:

- A változtatás során a 7801 hrsz-ú ingatlan területfelhasználása módosul központi vegyes területről zöldterület-közpark területre. A módosítás 350 m² területet érint.

Vk→Z

- A változtatás során a 7131/26 hrsz-ú ingatlan nyugati részének területfelhasználása módosul kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területről közlekedési (parkoló)területre. A módosítás 4.308 m² területet érint.

Gksz→Köu-P

- A változtatás során a 7094 hrsz-ú ingatlan vízgazdálkodási területbe sorolt részének területfelhasználása módosul különleges strand területre. A módosítás 400 m² területet érint.

V→Kst

TERÜLETI MÉRLEG

A tervezett módosítás különböző területfelhasználásokat, és területnagyságot érintő változásait a módosítással érintett telektömbre vonatkozóan az alábbi táblázat tartalmazza:

területfelhasználás változásai						
jelenlegi				tervezett		
hrsz	területfelhasználás	övezeti jel	területe (m ²)	területfelhasználás	övezeti jel	területe (m ²)
7091/3	településközpont vegyes terület	Vt- SZ/18	6199	településközpont vegyes	Vt-SZ/18	5460
				Különleges strandterület	Kst	739
7091/4	vízbázis terület	V/vb	400	Különleges strandterület	Kst	400
7131/26	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Gksz/4(Z)	8650	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Gksz/4 (Z)	4308
				Közút terület (parkoló)	KÖu	4342
7081	Központi vegyes terület	Vk-SZ/10	350	zöldterület	Z/kp	350
ÖSSZESEN			15.599			15.599

Összes növekmény	terület (m ²)
különleges strandterület Kst	1139
zöldterület Z/kp	350
Közút (parkoló) KÖu	4342
	5831

Összes csökkenés	terület (m ²)
településközpont vegyes Vt	739
központi vegyes terület	350
kereskedelmi szolgáltató terület Gksz	4342
vízbázis terület V/vb	400
	5831

TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

- 1. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény, és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló miniszterelnökséget vezető miniszter 9/2019. (VI. 14.) számú MvM rendelete szerinti vizsgálat:**

A megalapozó vizsgálatok során kimutatásra került, hogy az Országos övezetek közül a módosítással érintett vasútterület- Kapos folyó – Bartók B. utca által határolt telektömböt az alábbi övezetek érintik:

- vízminőség-védelmi terület övezete,
- a honvédelmi és katonai célú terület övezete.

A honvédelmi és katonai célú terület övezeti érintettség a módosítások szempontjából irreleváns, mivel azok honvédségi területeket nem érintenek.

- 2. A Somogy Megyei Közgyűlés 6/2020. (III.16.) számú rendelete (Somogy megye területrendezési tervének) szerinti vizsgálat:**

Somogy Megye Területrendezési tervének módosítandó területet érintő övezetei:

- vízminőség-védelmi terület övezete,
- honvédelmi és katonai célú terület,
- ásványi nyersanyag vagyon övezete,
- földtani veszélyforrás terület övezete,

Somogy Megye Területrendezési Terve érintett övezeteinek előírásai a tervezett módosításokkal összhangban vannak.

Összegzés:

A tervezett módosítások telektömbje települési területen belül található, az érintett térségi övezetekre vonatkozó előírások alapján elmondható, hogy Kaposvár Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek 20. számú módosítása az MTrT és Somogy Megye Területrendezési Terve előírásainak figyelembevételével készült, a változtatások a jogszabályokkal összhangban vannak.

BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSA

A biológiai aktivitásérték számítását az Étv. 7.§ (3) bekezdésének b.) pontja alapján végeztük el. A beépítésre nem szánt, a strand területén lévő V/vb jelű vízbázis területének a megszűnése és a Kst építési övezetű strand területéhez csatolása 400 m²-el növeli meg a beépítésre szánt terület nagyságát.

Visszapótlásánál a Jókai liget keleti szélén lévő üzletsor bontása után, a ligethez kapcsolódó területet vettük figyelembe.

Számításainkat a területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendeletet alapján végeztük. Mivel a vízbázis területére a hivatkozott ÖTM rendelet nem határozott meg konkrét értékmutatót és azt nem tekinthetjük a folyókra, tavakra vonatkozó biológiai aktivitású területnek, ezért a pontértéket a beépítésre szánt területek 62. pontjában megadott „egyéb helyi sajátosságot hordozó terület”-nek megfelelően 3,2 pontértékkal vettük figyelembe.

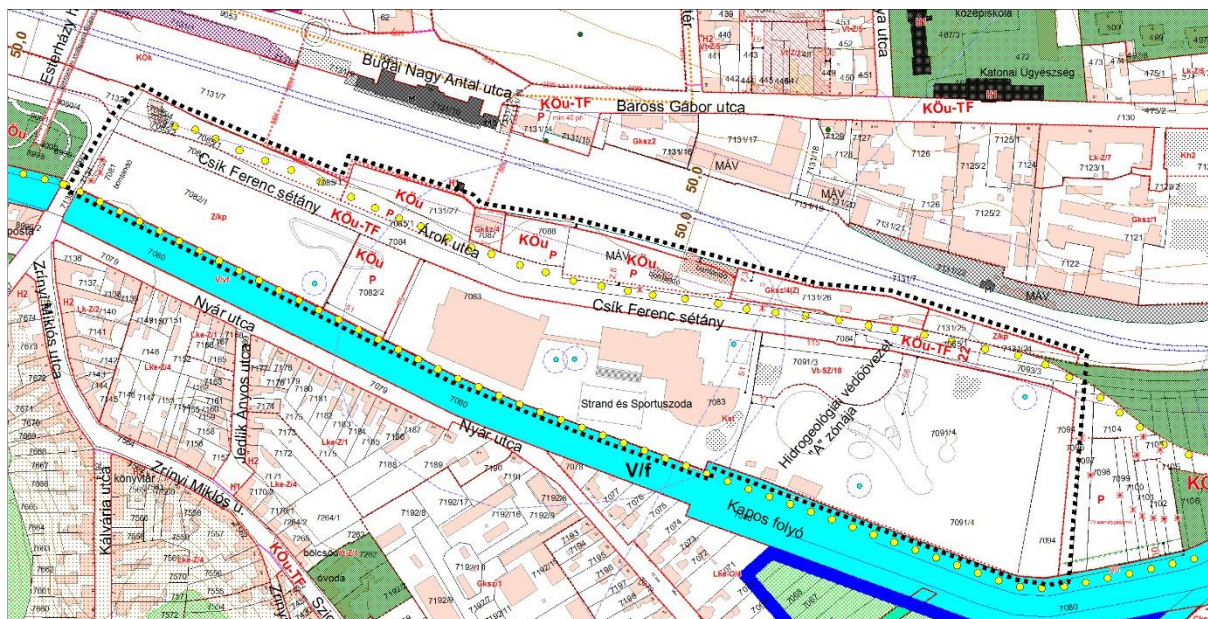
terület (ha) eredeti	területfelhasználás		biológiai aktivitás (terület x pont)		változás pontérték ±
	eredeti	tervezett	változás előtt	változás után	
0,04	vízbázis területe	strandterület	$0,04 \times 3,2 = 0,128$	$0,04 \times 3 = 0,120$	-0,008
0,0350	központi vegyes terület	zöldterület	$0,0350 \times 0,5 = 0,0175$	$0,0350 \times 6 = 0,21$	+0,1925

A tervezett módosítás során a biológiai aktivitásérték visszapótlása megtörténik: $+0,1925 - 0,008 = +0,1845$ értékkel.

HATÁLYOS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYRENDELET:

Kaposvár Megyei Jogú Város helyi építési szabályzata (KÉSZ) a város honlapjáról az alábbi webcímen tölthető le:

<https://kph.kaposvar.hu/data/dl/szabalyozasiterv/index.php>

HATÁLYOS BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV KIVONATA (K22-K23):

BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV JELMAGYARÁZATA

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK:

	TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI VONAL
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET HATÁRA, ÖVEZETI JEL
	ÉPÍTÉSI VONAL
	ELTÉRÉSEKKEL SZABÁLYOZOTT ÉPÍTÉSI VONAL
	ÉPÍTÉSI HELY
	TELEK BEÉPÍTHETŐ RÉSZÉ
	ÉPÍTÉSI HATÁRVONAL
	KIZÁRÓLAG TÉRSZÍN ALATTI ÉPÍTÉSI HELY
	TELEK ZÖLDFELÜLETKÉNT KIALAKÍTANDÓ RÉSZÉ
	KÖZTERÜLET FÖLÖTTI BEÉPÍTÉS
	MINIMÁLIS-MAXIMÁLIS HOMLOKZATMAGASSÁG
	SZABÁLYOZÁSI ELEMEKRE VONATKOZÓ MÉRTEK (MÉTERBEN)
	MEGSZÜNTETŐ JEL
	SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEM TERÜLETI HATÁRA
	ÉPÍTÉSI ÖVEZETEN BELÜLI FUNKCIONÁLIS ZÓNA
	KÖZHASZNÁLAT CÉLJÁRA GÉPKOCSIMEGKÜLÖNBÖZTETETT GÉPKOCSI ÁTHAJTÁS HELYE BIZTOSÍTANDÓ
	KÖZHASZNÁLAT CÉLJÁRA GYALOGOS ÁTJÁRÁS HELYE BIZTOSÍTANDÓ
	VEGYESFORGALMÚ ÚT
	GYALOGOS ZÓNA
	TERVEZETT KÜLÖNSZINTŰ CSOMÓPONT
	TERVEZETT VASÚTI VÁGÁNY, ÉS VEDŐTÁVOLSÁGA
	TERVEZETT SZINTBENI KÖZÚTI-VASÚTI KERESZTÉZŐDÉS
	HELYBIZTOSÍTÁS KÜLÖNSZINTŰ GYALOGOS ÁTVEZETES (ALULJÁRÓ/FELÜLJÁRÓ) LÉTESÍTMÉNYEINEK ELHELYEZÉSÉRE
	TERVEZETT KÖZHASZNÁLATÚ PARKOLÓ
	TERVEZETT KÖZHASZNÁLATÚ PARKOLÓ /TÁJÉKOZTATÓ KAPACITÁS
	KÖZHASZNÁLATÚ MÉLYGARÁZS ÉPÍTÉSI HELYE/ KÖZHASZNÁLAT CÉLJÁRA ÁTADOTT MÉLYGARÁZS
	MEGTARTANDÓ ZÖLDFELÜLET TELKE
	BEÜLTETESI KÖTELEZETTSÉG
	BEERDŐSÍTÉSI KÖTELEZETTSÉG
	HELYBIZTOSÍTÁS KÜLÖNSZINTŰ GYALOGOS ÁTJÁRÓ FOGADÓÉPÜLETE RÉSZÉRE
	BELTERÜLET HATÁRA MEGLÉVŐ / TERVEZETT
	KÖZIGAZGATÁSI HATÁR
	ÉPÍTÉSZETI HANGSÚLY
	GAZDASÁGI MEGKÖZELÍTÉS IRÁNYA
	MÉLYGARÁZS BEJÁRATA
	KÖZHASZNÁLATRA ÁTADANDÓ TERÜLET

NEM KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK:

	HELYI VÉDELEMRE JAVASOLT ÉPÜLET
	HELYI VÉDELEMRE JAVASOLT ÉPÜLETRÉSZ
	HELYI VÉDELEMRE JAVASOLT FASOR
	HELYI VÉDELEMRE JAVASOLT FA
	HELYI VÉDELEMRE JAVASOLT PARK
	HELYI VÉDELEMRE JAVASOLT TEMETŐ
	KÖZHASZNÁLATRA ÁTADOTT MAGÁNÚT
	JAVASOLT HOMLOKZATOSÍTÁS
	KERÉKPÁRÚT
	ELTÉRŐ HASZNÁLATÚ KÖZLEKEDÉSI CÉLÚ KÖZTERÜLETEK: ZÖLDFELÜLETKÉNT KIALAKÍTANDÓ RÉSZ / PARKOLÓTERÜLET
	VASÚTTERÜLET ZÖLDFELÜLETKÉNT KIALAKÍTANDÓ RÉSZÉ

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK:

MÁS JOGSZABÁLYOKBAN, ELŐÍRÁSOKBAN, MAGASABB RENDŰ TERVEKBEN SZEREPLŐ ELEMEK:

	MŰEMLEK ÉPÜLET ÉS TELKE
	MŰEMLEKI KÖRNYEZET/MŰEMLEKI JELENTŐSÉGŰ TERÜLET HATÁRA
	HELYI VÉDETT ÉPÜLET
	HELYI VÉDETT EPÜLETHOMLOKZAT
	HELYI VÉDETT EGYÉB RÉSZLET, HARANGLÁB, KERESZT
	HELYI ÉRTÉKVÉDELMI TERÜLET
	NYILVÁNTARTOTT RÉGÉSZETI TERÜLET
	RÉGÉSZETI ÉRDEKŰ TERÜLET
	ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ TERÜLETE
	TERMÉSZETI TERÜLET
	HELYI JELENTŐSÉGŰ VÉDETT TERMÉSZETI TERÜLET
	HELYI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ PARK
	HELYI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ FAGYED TELKE
	HELYI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ FASOR
	VESZÉLYESSÉGI ÖVEZET HATÁRA (KÜLSŐ, KÖZÉPSŐ, BELSŐ)

EGYÉB - NEM JOGSZABÁLYON ALAPULÓ - TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK:

	MEGLÉVŐ-MEGMARADÓ SZABÁLYOZÁSI VONAL (BELTERÜLETEN / KÜLTERÜLETEN)
	MŰEMLEK ÉPÜLET TELKE
	TERÜLETEK VEDŐTÁVOLSÁGA (HONVÉDSÉG ÉS KOMMUNÁLIS LÉTESÍTMÉNYEK)
	VÍZMŰKÜT HIDROGEOLOGIAI VÉDŐIDOM
	KÖZLEKEDÉSI LÉTESÍTMÉNYEK VEDŐTÁVOLSÁGA, ILL. VEDŐSÁVJA
	ELEKTROMOS TÁVVEZETEK ÉS VEDŐTÁVOLSÁGA
	GÁZVEZETÉK ÉS VEDŐTÁVOLSÁGA
	MIKROHULLÁMÚ SÁV (32 M, 26 M, 20 M)
	FELSZÍNMOZGÁS VESZÉLYES TERÜLET
	KÖZHASZNÁLAT ELŐL ELZÁRT MAGÁNÚT
	JELENTŐSEBB PARKOLÓHELY / MÉLYGARÁZS FERŐHELYSZÁMMAL
	MEGLÉVŐ KÜLÖNSZINTŰ CSOMÓPONT
	MEGLÉVŐ VASÚTI VÁGÁNY
	MEGLÉVŐ SZINTBENI KÖZÚTI-VASÚTI KERESZTÉZÉS
	MEGLÉVŐ GYALOGOS FELÜLJÁRÓ
	ALAPTÉRKÉPEN SZEREPLŐ, MEGLÉVŐ ÉPÜLET
	GEODÉZIAI NEM BEMÉRT, MEGLÉVŐ ÉPÜLET
	SZINTVONAL (5 M ALAPSZINTKÖZZEL)
	NYILVÁNTARTOTT NYERSANYAG LELŐHELY
	ÁRVIZI TÁROZÓ HATÁSTERÜLETÉNEK HATÁRA
	MAGÁNÚT JAVASOLT TELEKHATÁRA
	ORSZÁGOS VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE ÁLTAL ÉRINTETT TERÜLET
	NEM BEÉPÍTHETŐ ÉS NEM FÁSÍTHATÓ KÖZMŰ- ÉS HÍRKÖZLÉSI KÁBELSÁV
	SÁNTOSI LŐTÉR VEDŐÖVEZETE
	SZENNYVÍZATEMELŐ ÉS VEDŐTÁVOLSÁGA
	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA

AZ ÖVEZETI JELEKBEN SZEREPLŐ RÖVIDÍTÉSEK MAGYARÁZATA:

Ln	NAGYVÁROSIAK LAKÓTERÜLET
Lk	KISVÁROSIAK LAKÓTERÜLET
Lke	KERTVÁROSIAK LAKÓTERÜLET
Lf	FALUSIAK LAKÓTERÜLET
Vt	TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLET
Vk	KÖZPONTI VEGYES TERÜLET
Geip	EGYÉB IPARI GAZDASÁGI TERÜLET
Geip-E	ENERGIA TERMELŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ TERÜLET
Geip0-T	NEM JELENTŐS ZAVARÓ HATÁSÚ GAZDASÁGI SZOLGÁLTATÓ, TERMELŐ TEVÉKENYSÉG TERÜLETE
Gksz	KERESKEDELMETI - SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET
Gmt	MEZŐGAZDASÁGI TELEPHELY
Üü	ÜDÜLŐHÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET
Üh	HÉTVÉGIAHÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET
Ke	KÜLÖNLEGES TERÜLET - EGYETEM TERÜLETE
Kbk	KÜLÖNLEGES TERÜLET - BEVÁSÁRLÓ KÖZPONTOK TERÜLETE
Kvt	KÜLÖNLEGES TERÜLET - VÁSÁRTÉR
Kh	KÜLÖNLEGES HONVÉDELMI ÉS RENDVÉDELMI TERÜLET
Ks	KÜLÖNLEGES TERÜLET - SPORTTERÜLET
Ksh	KÜLÖNLEGES TERÜLET - SPORThORGÁSZATI REKREÁCIÓS TERÜLET
Kst	KÜLÖNLEGES TERÜLET - STRANDTERÜLET
Ksz	KÜLÖNLEGES TERÜLET - SZABADIDŐ KÖZPONT
Ktb	KÜLÖNLEGES TERÜLET - TÖMEGKÖZLEKEDÉSI BÁZIS TERÜLET
Kg	KÜLÖNLEGES TERÜLET - GARÁZSOK
Kt	KÜLÖNLEGES TERÜLET - TEMETŐ TERÜLETE
Khu	KÜLÖNLEGES TERÜLET - HULLADÉKLERAKÓ TERÜLETE
Khg	KÜLÖNLEGES TERÜLET - HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI TERÜLET
Káh	KÜLÖNLEGES TERÜLET - ÁLLATI HULLADÉKGYŰJTŐ TERÜLETE
Kszt	KÜLÖNLEGES TERÜLET - SZENNYVÍZTISZTÍTÓ TERÜLETE
K-hl	KÜLÖNLEGES TERÜLET-HATÁSTERÜLETEN LÉVŐ LAKÓÖVEZET
Ktur	KÜLÖNLEGES TURISZTIKAI TERÜLET
K kemp	KÜLÖNLEGES KEMPING TERÜLET
Kk-sp	KÜLÖNLEGES SPORT TERÜLET
Kk-tt	KÜLÖNLEGES TERÜLET TÁROZÓTÓ
Kk-kö	KÜLÖNLEGES KÖZMŰÉPÍTMÉNY TERÜLETE
Kkp	KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT, KÖZFORGALOM ELŐL ELZÁRT PARKOLÓ
KÖk	KÖTŐTTPÁLYÁS KÖZLEKEDÉSI TERÜLET
KÖkm	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - KÖZMŰTERÜLET
KÖu	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - KÖZÚT
KÖ-mu	KÖZFORGALOM ELŐL EL NEM ZÁRT MAGÁNÚT
KÖ-apu	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET-AUTÓBUSZPÁLYAUDVAR
KÖ-ap	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET-AUTÓBUSZPARKOLÓ
Z/kp	ZÖLDTERÜLET - KÖZPARK
Z/kk	ZÖLDTERÜLET - KÖZKERT
Z/kt	ZÖLDTERÜLET - KÖZTÉR
Z/ke	ZÖLDTERÜLET - KEGYELETI PARK
Z/ez	ZÖLDTERÜLET - EGYÉB ZÖLDTERÜLET
Eg	GAZDASÁGI ERDŐ
Ee	EGÉSZSÉGÜGYI - SZOCIÁLIS - TURISZTIKAI ERDŐ
KK-tt-EVTÁROZÓ	TÓ VÉDELMI ERDŐ TERÜLETE
Ev	VÉDELMI ERDŐ
Má/sz	ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET - SZÁNTÓTERÜLET
Máf	ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET - TÁVLATBAN FEJLESZTÉSRE KIJELÖLT TERÜLET
Má/ksz	ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET - KORLÁTOZOTT HASZNÁLATÚ SZÁNTÓTERÜLET
Má/áp	ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET - ÁLLATPARK
Má 0	ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET - NEM BEÉPÍTHETŐ TERÜLET
Má 1	ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET - GYEPTERÜLET
Mk	KERTESZ MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
Vmf	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET - FOLYÓVIZEK TERÜLETEI
Váv	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET - ÁLLÓVIZEK TERÜLETEI
Vvb	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET - VÍZBESZERZÉSI TERÜLETEK
-T	TÖMBTELKES BEÉPÍTÉS
-Z	ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉS
-SZ	SZABADON ÁLLÓ BEÉPÍTÉS
-O	OLDALHATÁRON ÁLLÓ BEÉPÍTÉS
-IK	IKRES BEÉPÍTÉS
-Á	ÁLTALÁNOS
-E	ENERGIATERMELŐ, SZOLGÁLTATÓ
-OF	ORSZÁGOS FŐÚT
-OM	ORSZÁGOS MELLÉKÚT
-TF	TELEPÜLÉSI FŐÚT
-TF/th	TELEPÜLÉSI FŐÚT, TELEPHELY
-TGY	TELEPÜLÉSI GYŰJTŐÚT
-TK	TELEPÜLÉSI KISZOLGÁLÓ ÚT
K	KÖZINTÉZMÉNY-DOMINÁNS TERÜLET

III. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEI

1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁT JÓVÁHAGYÓ HATÁROZAT TERVEZETE

...../2021. (.....) önkormányzati határozat

Kaposvár Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalta Kaposvár településrendezési eszközei módosításának jóváhagyásáról szóló előterjesztést és az alábbi határozatokat hozta:

1. Kaposvár Megyei Jogú Város Közgyűlése 377/2005. (XII. 14.) számú határozattal jóváhagyott és többször módosított településszerkezeti tervét az „M20/2021-OTÉK” jelű módosítás kapcsán, az 92/2020. (XII.1.) önkormányzati határozattal támogatott módosítási igény tekintetében, a vasúti vágány, a Kapos folyó és a Bartók Béla utca által határolt telektömb vonatkozásában a határozat melléklete szerinti tartalommal módosítja;

Felelős: Szita Károly polgármester
Közreműködik: Fóris Viktória városi főépítész
Határidő: azonnal

2. Kaposvár Megyei Jogú város Közgyűlése elrendeli a településszerkezeti terv egységes szerkezetben történő feldolgozását.

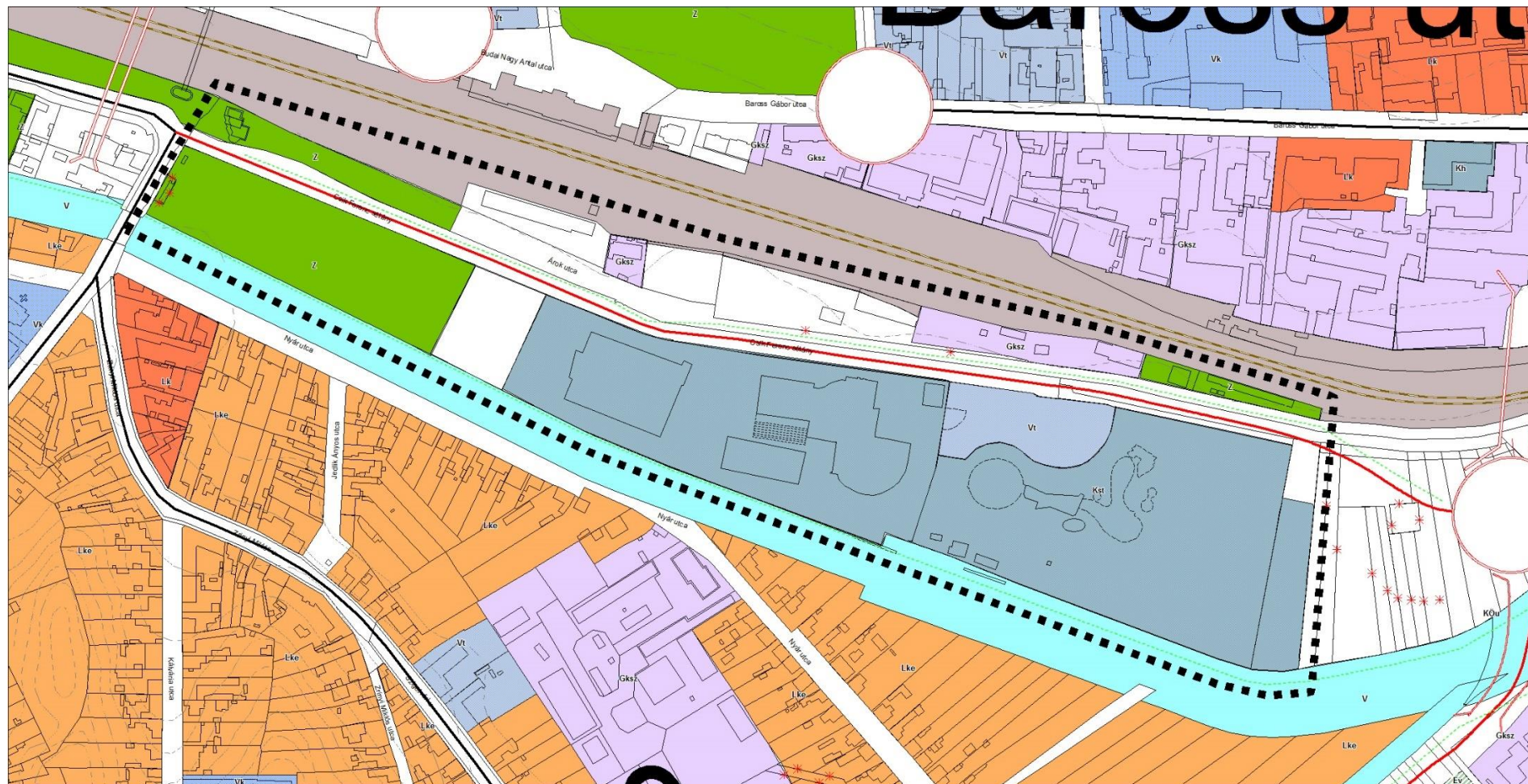
Felelős: Szita Károly polgármester
Közreműködik: Fóris Viktória városi főépítész
Határidő: azonnal

Kaposvár, 2020. ...hó-án

Szita Károly
polgármester

dr. Csillag Gábor
jegyző

MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI KIVONAT:



IV. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEI

KÉSZ MÓDOSÍTÁSÁNAK TERVEZETE

Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzata
...../2020. (.....) önkormányzati rendelete
Kaposvár Építési Szabályzatának
és Szabályozási Tervének megállapításáról szóló 70/2005.(XII.15.)
önkormányzati rendelet módosításáról

Kaposvár Megyei Jogú Város Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A.§ (3) bekezdésében és a 62.§ (6) bekezdés 6) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. §. (1) bekezdés 1. pontjában és az Étv. 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, valamint – a 45.§ (8) bekezdése és a 49/A. § (7) bekezdése és a tekintetében,- az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás és a 32. cikk (2) bekezdésben kapott feladatkörében,- eredeti jogalkotói jogkörében,- eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet VI. fejezetének eljárási szabályai alapján a következőket rendeli el:

1.§

Kaposvár Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének megállapításáról szóló 70/2005. (XII. 15.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: R.) 45.§-a a következő (10) bekezdéssel egészül ki:

„(10) Vt-SZ/18 építési övezet oldalkertjében a szálloda épületét a szomszédos termálfürdő épületével összekötő folyosó (nyaktag) elhelyezhető.”

2.§

A R. 61.§-a a következő (5/A) bekezdéssel egészül ki:

„(5/A) Kst építési övezet oldalkertjében a termálfürdő épületét a szomszédos szálloda épületével összekötő folyosó (nyaktag) elhelyezhető.”

3.§

A R.-hez tartozó Belterületi szabályozási terv K22-K23. tervlapjai: 7131/33 hrsz-ú vasútterület, a Kapos folyó és a Bartók Béla utca által határolt telektömbre vonatkozó normatartalma helyébe e rendelet mellékletének normatartalma lép.

4.§

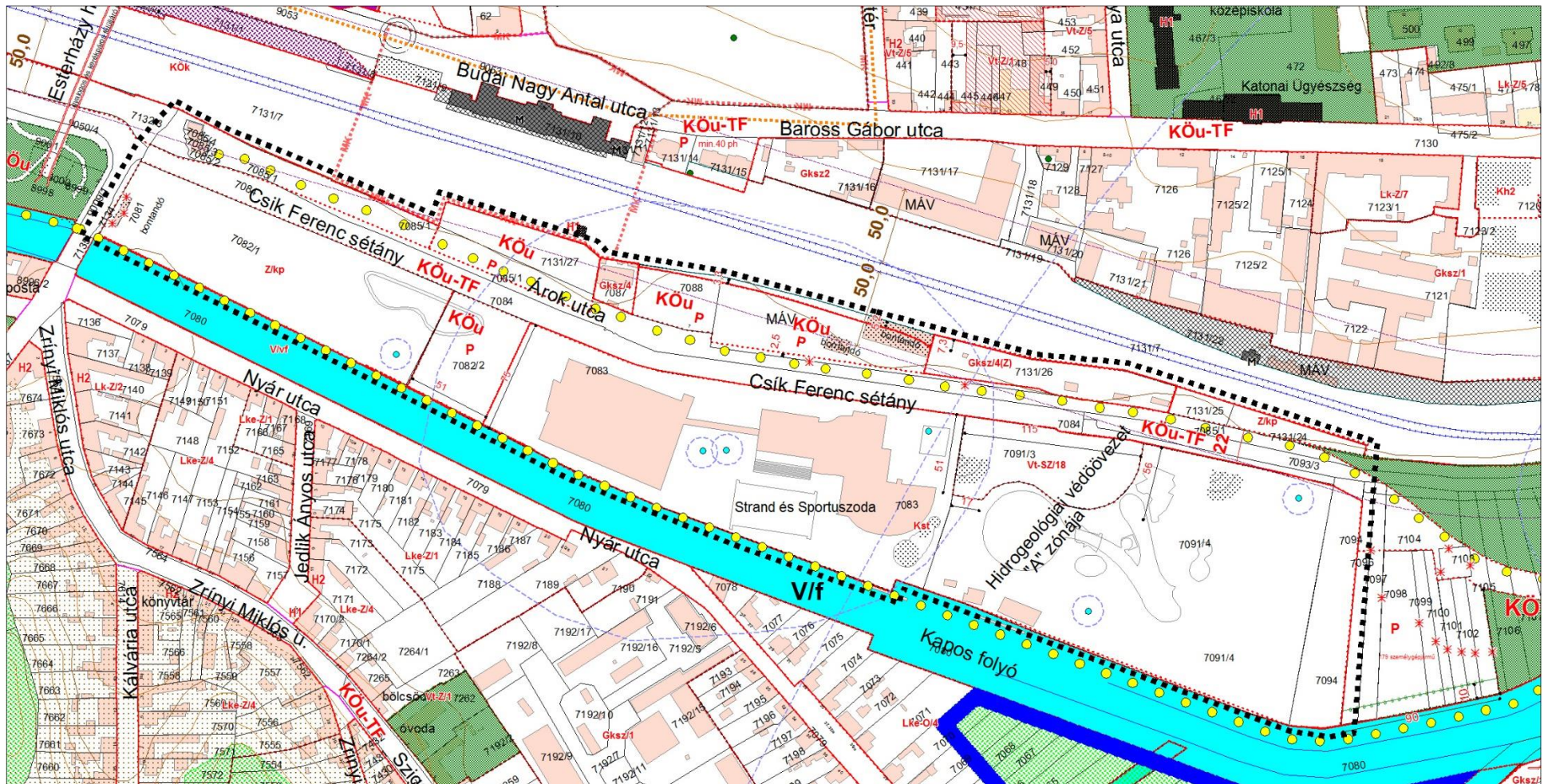
Ez a rendelet 2021. hó-én lép hatályba.

Kaposvár, 2021.

Szita Károly
polgármester

Dr. Csillag Gábor
jegyző

melléklet/2021 (.....) önkormányzati rendelethez



V. EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS