

Kaposvár, 13008/35 hrsz. alatti ingatlan lakóterületként történő hasznosításának telepítési tanulmányterve

2026.



Jsz.: 50-2427/2025

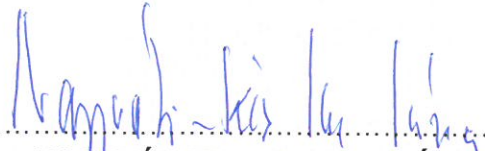
2026. JANUÁR HÓ.

Aláírólap

Kaposvár, 13008/35 hrsz. alatti ingatlan lakóterületként
történő hasznosításának telepítési tanulmánytervéhez

Jsz.: 50-2427/2025

MEGRENDELŐ:



NAGYVÁRADI-KIS ANNA MÁRIA

7400 KAPOSVÁR, KOSSUTH L.U. 2. 1. EM., 2 AJTÓ

GENERÁL TERVEZÉS:

ARKER VÁROSTERVEZŐ BT.

7400 KAPOSVÁR, DÓZSA GY. U. 21.

TEL/FAX: +36 82 427-043

Email: telepulestervezo@arker.hu

Web oldal: www.arker.hu

VEZETŐ TERVEZŐ:



LŐRINCZ FERENC LŐRINC

OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK

VEZETŐ TERVEZŐ É/1 14-0270

TELEPÜLÉSTERVEZŐ:



FADGYAS ANITA

TELEPÜLÉSTERVEZŐ

TT 14-0432

KAPOSVÁR
2026. JANUÁR HÓ.

Tartalomjegyzék

Kaposvár, 13008/35 hrsz. alatti ingatlan lakóterületként történő hasznosításának telepítési tanulmánytervéhez

Jsz.: 50-2427/2025

CÍMLAP

ALÁÍRÓLAP

TARTALOMJEGYZÉK

TERVEZŐI NYILATKOZAT

TANULMÁNYTERV TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

1. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

- 1.1 Előzmények
- 1.2 Fejlesztési cél bemutatása
- 1.3 Beruházással érintett terület és környezetének bemutatása
- 1.4 Hatályos szabályozás
- 1.5 Területrendezési tervek vizsgálata
- 1.6 Telekalakítás
- 1.7 Szabályozási koncepció
- 1.8 Beépítés, közlekedés, infrastruktúra
- 1.9 Várható környezeti hatás
- 1.10. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

2. BEÉPÍTÉSI TERV – a fejlesztési területre vonatkozóan

1. számú melléklet – Telepítési tanulmányterv
2. számú melléklet – Telepítési tanulmányterv

Tervezői nyilatkozat

Kaposvár, 13008/35 hrsz. alatti ingatlan lakóterületként történő hasznosításának telepítési tanulmánytervéhez

Jsz.: 50-2427/2025

Alulírott **Fadgyas Anita** településtervező nyilatkozom, hogy a tervezői munkám során magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény és a 419/2021.(VII.15.) számú a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló Korm. rendelet előírásai szerint jártam el.

Nyilatkozom, hogy a terv elkészítéséhez a 266/2013.(VII.11.) Korm. rendelet előírásai alapján a munka elvégzéséhez tervezői jogosultsággal rendelkezem, a Magyar Építész Kamara tagja vagyok.

A településrendezési terv elkészítésénél a fent hivatkozott Építési törvényen és kormányrendeleten kívül az alábbi jelenleg érvényes jogszabályi követelményeknek tettem eleget:

- 2023. évi CII. törvény a területfejlesztésről
- Módosított 253/1997 (XII. 20.) Kormányrendelet az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (továbbiakban OTÉK),
- 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (továbbiakban MTrT),
- A Miniszterelnökséget vezető miniszter 9/2019. (VI.14.) számú MvM rendelete a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról,
- Somogy vármegye területrendezési tervéről (SVTrT) Jóváhagyva: 11/2023. (II.4) önk. rendelettel,
- Kaposvár Megyei Jogú város 195/2014. (IX.29.) önkormányzati határozattal elfogadott Településfejlesztési koncepciója,
- Kaposvár Megyei jogú Város 377/2005. (XII.14.) önkormányzati határozattal elfogadott településszerkezeti terve
- Kaposvár Építési Szabályzata és Szabályozási Terve (továbbiakban KÉSZ, jóváhagyva: KMJV Önkormányzata 70/2005.(XII.15.) önk. rend.-el).
- Megújuló energiaforrás (napelem) műtárgyának létesítési stratégiája és szabályozása (jóváhagyva 174/2017.(XI.9.) önkormányzati határozattal).

Kaposvár, 2026. január



Fadgyas Anita
településtervező
TT 14-0432



Telepítési tanulmányterv és beépítési terv tartalmi követelményeinek meghatározása

Módosítás tárgya: Kaposvár, Strand utca, 13008/35 hrsz alatti beépítetlen ingatlan építési övezet módosítása vonatkozásában kezdeményezett településrendezési eszközök módosítása


Kezdeményező: Nagyvárad-Kis Anna Mária
7400 Kaposvár, Kossuth L. u. 2. ½.

Tervezési feladat: a Kaposvár, 13008/35 hrsz alatti Különleges szabadidőterület területfelhasználásának módosítása lakóterületi – kisvárosi/kertes - területfelhasználásra.

A jelenleg beépítetlen, 1,4 ha térmértékű ingatlan lakóterületi hasznosításának vizsgálata, a településterv módosítását megalapozó telepítési tanulmányterv, valamint a tervezett fejlesztés építési keretét, építészeti és környezetrendezési beépítési terv tartalmát a 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 7. melléklete alapján, az alábbiak szerint határozom meg:

1. A terület és környezetének, hatásterületének bemutatását:
 - a beruházással érintett terület és környezetének, hatásterületének bemutatását:
 - településrendezési,
 - városszerkezeti,
 - beépítettségi;
 - közlekedéshálózati,
 - infrastruktúra és
 - környezeti állapot szerinti összefüggések tekintetében.
2. A fejlesztési cél bemutatását,
 - a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet:
 - tervezett beépítési javaslatot,
 - a tervezett telekhasználatra: beépítésére, annak léptékére, közlekedésre, parkolási rendre, zöldfelületre, környezetalakításra kiterjedően;
 - tervezett műszaki infrastruktúra és humáninfrastruktúra fejlesztéseket;
 - a tervezett beépítettség környezeti hatásait és követelményeit.
3. A településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.

Kaposvár, 2025. december 11.


Halászné Jakab Eszter
városi főépítész

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

KAPOSVÁR, 13008/35 HRSZ-Ú INGATLAN LAKÓTERÜLETKÉNT TÖRTÉNŐ HASZNOSÍTÁSÁNAK
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVÉHEZ

1.1 Előzmények:

Nagyvárad-Kis Anna Mária írásban megkereste a Kaposvár Megyei Jogú Város Polgármesterét. Kérelmében kezdeményezte a településrendezési eszközök módosítását az 13008/35 hrsz.-ú ingatlan lakóterületként való hasznosítása céljából.

Építési beruházás esetén a településtervezési tanulmányterv készítéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni, melynek tartalmát az városi főépítési határozza meg. A városi főépítész 2025. december 11.-ei levelében (dokumentációba becsatolásra került) határozta meg a telepítési tanulmányterv és beépítési terv tartalmi követelményeit.

Beruházó a dokumentáció elkészítésére az Arker Várostervező Bt.-t kérte fel.

1.2 Fejlesztési cél:

A 13008/35 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa a jelenlegi besorolásnak megfelelően (Ksz) hasznosítani, értékesíteni nem tudja az építési telkét.

Az elmúlt időszakban növekvő kereslet mutatkozik a beépítetlen lakóterületek iránt, továbbá egyre szélesebb körben kerülnek igénybevételekre az e célra rendelkezésre álló állami támogatások. Figyelemmel a piaci igényekre, a beruházó a tervezett beruházása – a 3 %-os támogatás lehetőségével – elsősorban az első lakásukat megvásárolni kívánó fiatalok számára szolgáló lakóépületek építésére, megvalósítására irányul.

Ennek megfelelően a tulajdonos ingatlanjának területfelhasználását módosítani kívánja. A cél elérése érdekében konkrét és részletes építési szabályozási környezet megalkotása szükséges, mivel Kaposvár hatályos településrendezési eszközei a tervezett beruházást jelen formájában nem teszik lehetővé.

1.3 Beruházással érintett terület és környezetének bemutatása

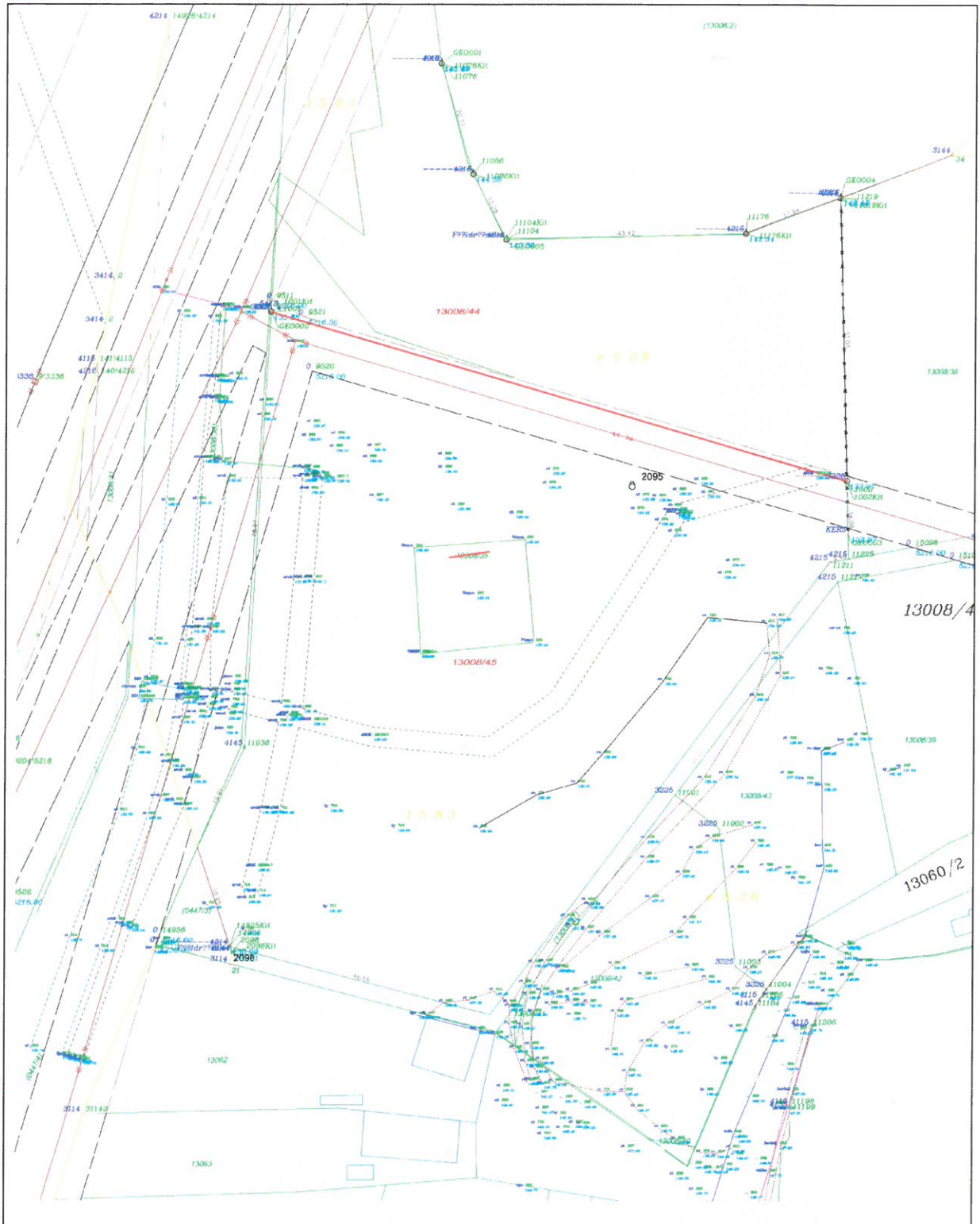
a) ingatlan bemutatás

A telepítési tanulmányterv tárgyát képező tervezett új lakóterület Toponár városrész nyugati felén, a Deseda-tóra vezető Strand utca mentén helyezkedik el, a **13008/35** hrsz.-ú ingatlanon. Az ingatlan magántulajdonban van. Területe a földhivatali nyilvántartás szerint 14.116 m², művelési ág megnevezése: kivett, beépítetlen terület. Az ingatlant érintően vezetékjog lett bejegyezve.

(Az ingatlannal kapcsolatban telekalakítási eljárás van folyamatban. A hatályos HÉSZ előírásainak megfelelően az ingatlan északi részén egy mintegy 5 000 m² nagyságú telek kerül leválasztásra, amely a 13008/44 hrsz.-t kapja, míg a fennmaradó terület a 13008/45 hrsz.-on marad. A tervezés azonban a telekalakítást megelőző teljes ingatlanterületre vonatkozik.)

b) Geodéziai bemérés

A területre geodéziai bemérés készült, amely a tervezés során felhasználásra került. A bemérés elsősorban az árok ábrázolása, valamint a tervezett telekhatár – a korábban említett telekalakítási eljárás keretében – pontos meghatározása miatt vált szükségessé.



c) Környezetének bemutatás

A tervezési terület a Strand utcáról közelíthető meg, mely a Kemping utcáról ágazik le. Az út a Deseda-tó délnyugati csücskéhez vezet, ahol a város számára népszerű pihenőhely került kialakítva. A nyári időszakban a Strand utca forgalma jelentősen megnövekszik.

Ortofotó a fejlesztési területről:
(Forrás: e-epites.hu/e-kozmu)



A 13008/35 hrsz.-ú ingatlan felszíne egyenetlen, változó domborzati viszonyokkal rendelkezik. Az ingatlan beépítetlen, melyen húzódik egy árok. A Dél-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság nyilvántartási adatai szerint a 13008/35 hrsz.-ú területen található árok nincs vízfolyásként nyilvántartva, az külön helyrajzi számmal nem rendelkezik és vízjogi üzemeltetési engedélye sincs.

A Kaposvár 13008/35 hrsz.-ú ingatlan és környezetének domborzati viszonyai arra utalnak, hogy erre az ingatlanra gravitálnak a környező magasabb fekvésű területek vizei, valószínűsíthető, hogy az ott fellelhető árok ezen vizek elvezetése céljából létesült.



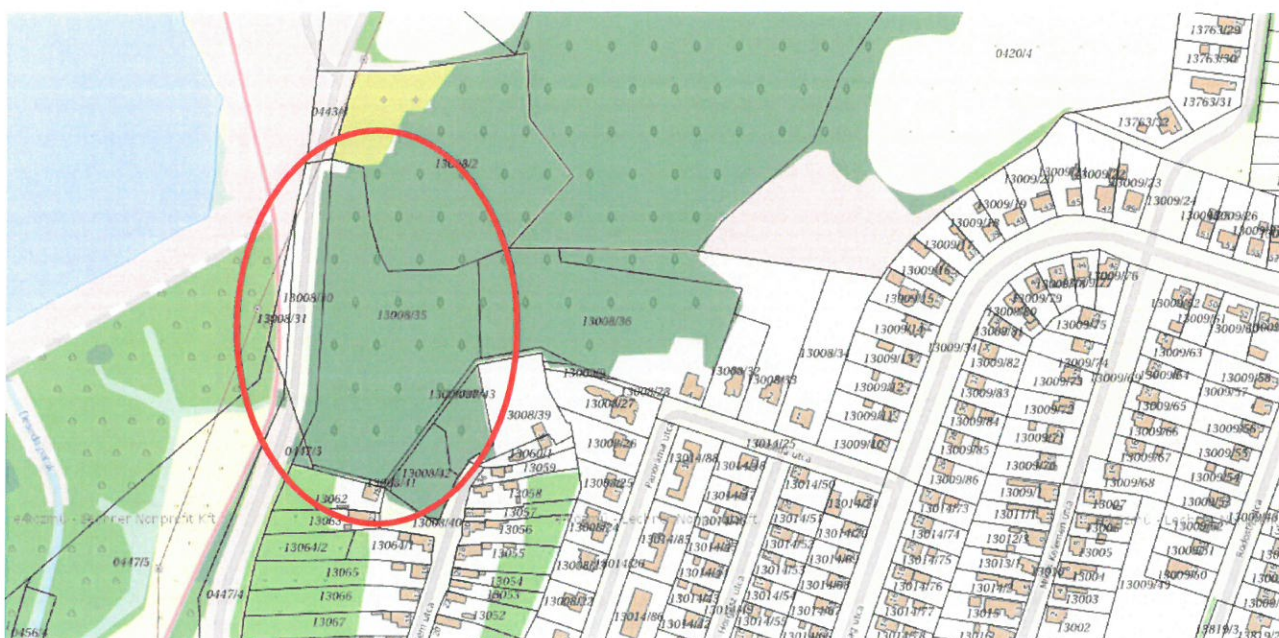
A terület jelenleg természetes megjelenésű, foltokban puhafás, északi részén erdősült. Az árkot övező sávot fás-bokros, szederindás növényzet jellemzi. A villamos felső vezetékek alatt az E.ON gondoskodik a növényzet rendszeres karbantartásáról.



d) Városszerkezet

A beruházással érintett terület belterületen található, a Toponári városrész nyugati felén. Szintén a városrész nyugati részén húzódik el a közel 8 km hosszú Deseda-tó, amelyet a Desedapatak felduzzasztásával hoztak létre az 1970-es években. A Deseda és környéke idegenforgalmi és rekreációs szempontból meghatározó a város életében, így annak fejlesztése is prioritást élvez.

Toponárt döntően a lakófunkció jellemzi többnyire családi házas. Toponár megőrizte történetileg kialakult utcahálózatát, térrendszerét és telekszerkezetét az országos utak mentén. Építészeti karakterét az utóbbi 30 év építészeti eszközei formálták, csak nyomokban maradt meg korábról egy-két lakóépület. A kertek helyén kialakult új utcák beépülései kertvárosi karaktert mutatnak.



e) Közlekedéshálózat és infrastruktúra

A tervezési terület Kaposvár Toponár városrészében, azon belül a Deseda környezetében található, és a Strand utcáról közelíthető meg. A területet körülvevő helyi úthálózat a város belső részeivel és a 61-es főúttal biztosít kapcsolatot. A Toponári út kiemelt főútvonalként szolgál, ahonnan a tervezési terület közvetlenül lecsatlakoztatható. Emellett a Kaposvárt elkerülő út (Kaposvár déli elkerülő szakasza) biztosít gyors kapcsolatot a várost elkerülő forgalom számára, amelyhez a Toponári út és a helyi utcák révén csatlakozás lehetséges.

A terület megközelíthetősége a közlekedési infrastruktúra szempontjából megfelelő, azonban a tervezett fejlesztések és telekalakítások során figyelembe kell venni a nyári időszakban megnövekvő forgalmat.

f) Közművek

A tervezési terület közművel nincs ellátva, azonban tőle nyugatra, a Strand utcában található villamos hálózat, hírközlési hálózat, vízvezeték és szennyvízvezeték. A Kemping utca, - amelyről a Strand utca leágazik, - valamint Gém utca is teljes közművel ellátott, így a gázvezeték és a távhő is viszonylag közeli távolságban elérhető. A beruházás engedélyezési terveinek elkészítése során a közműszolgáltatókkal történő egyeztetés

dönti el, hogy a rájuk történő csatlakozás lehetséges-e, vagy egyéb alternatív megoldás szükséges.



g) Környezeti állapot

A tervezési terület ingatlanait (13008/2hrs.):

- Országos Ökológiai hálózat
- Tájképvédelmi terület övezetét
- Natura 2000 területet,
- védelemre tervezett természeti területet,
- ex-lege védett természeti területet, valamint
- egyedi tájértéket

nem érint.

Az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzett határozat (39720/2001.05.24.) alapján helyi jelentőségű természetvédelmi terület. A településszerkezeti terv alapján is ennek megfelelően jelöli az ingatlant.

Kaposvár MJV Önkormányzatának 40/2020. (IX.29.) számú rendelete szabályozza tartalmazza a Deseda-tó és környéke, mint helyi jelentőségű természetvédelmi terület védelmét, valamint használatának feltételeit. Az előírásokat a tervezés során figyelembe vettük.

h) Örökségvédelmi és régészeti szempontok

A tervezési területen védendő művi vagy természeti érték nem található, mint műemlék, helyi védett épület, építmény, objektum és helyi területi védelemmel érintett terület, így ezeknek sérülési lehetősége nincs.

Az ingatlan nem érintett nyilvántartott régészeti lelőhellyel.

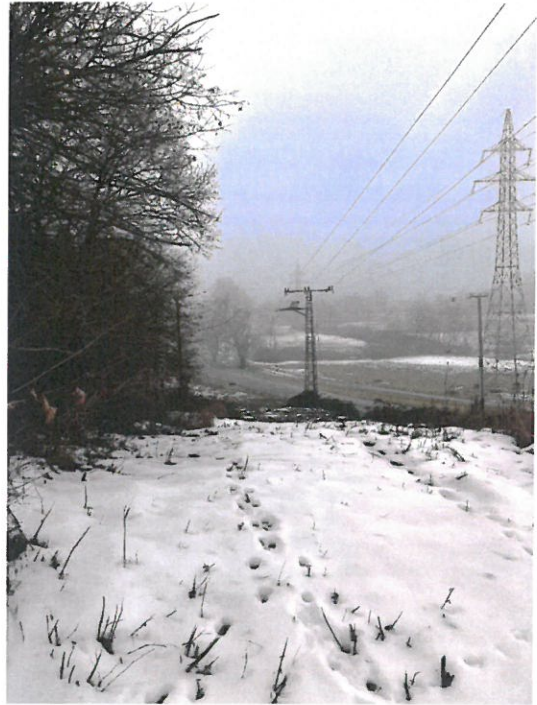
i) Fotók az ingatlanról

A fejlesztési terület jelenlegi állapota







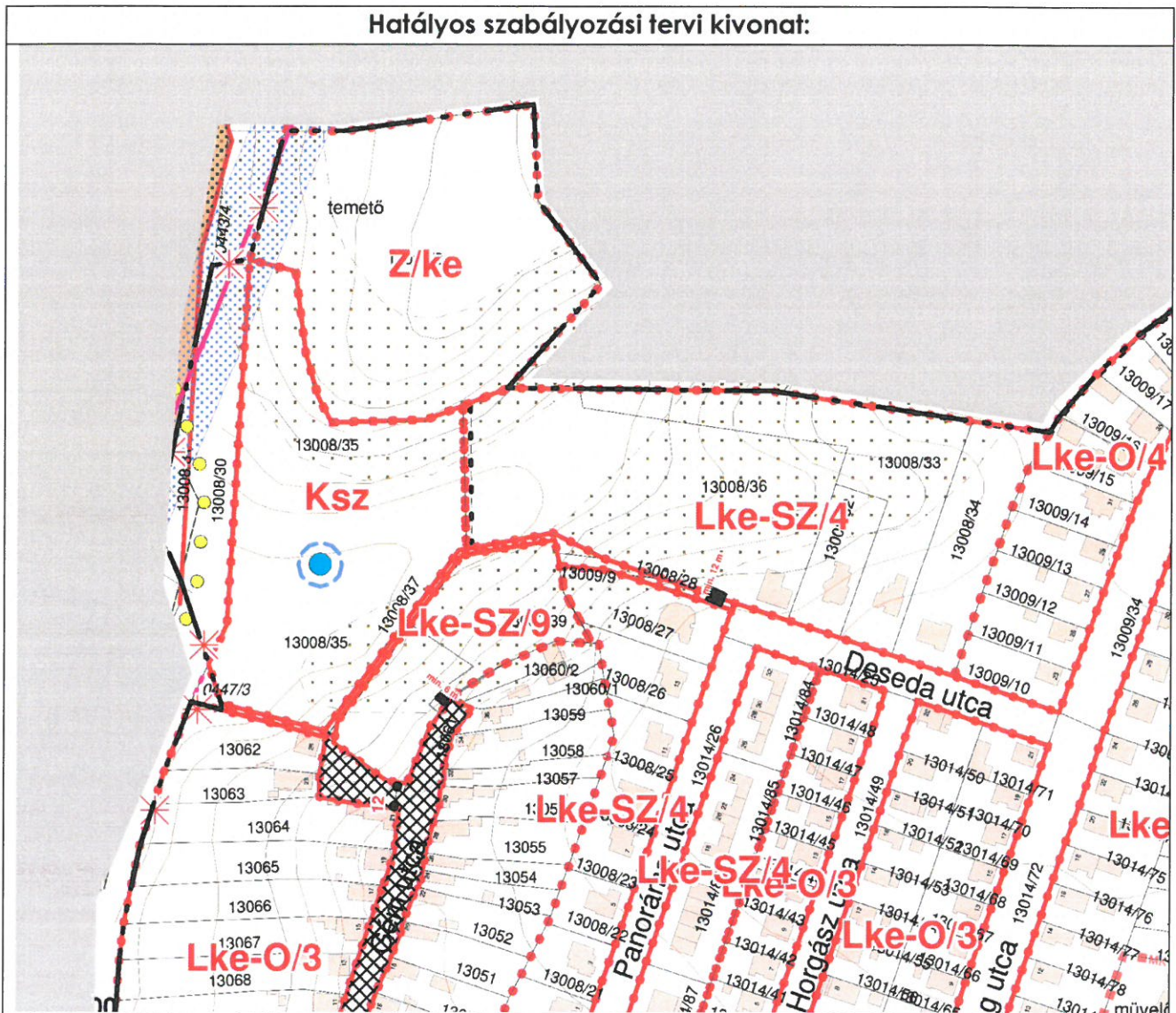


1.4 Hatályos szabályozás:

Kaposvár hatályos helyi építési szabályrendelete és annak mellékletét képező szabályozási terve 2005-ben került elfogadásra Kaposvár Megye Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 70/2005.(XII.15.) számú önkormányzati rendeletével.

A hatályos szabályozási terv a 13008/35 hrsz-ú területet szabadidőközpont terület (Ksz) építési övezetként jelöli.

Az ingatlantól északra lévő temetőt kegyeleti park (Z/ke) övezet jelöli, a tőle keletre és délre lévő lakóterületeket pedig kertváros lakóterület (Lke) építési övezetként jelöli. Az ingatlantól nyugatra kialakult szélességű közútként van jelölve a Strand utca.



A beruházó a fejlesztéssel érintett 13008/35 hrsz-ú ingatlant a hatályos szabályozási tervtől eltérően kívánja hasznosítani. Az ingatlan magánútról lesz feltárva és a tervezett fejlesztés során egy belső lakópark kialakítása valósul meg.

A lakópark észak-nyugati részére földszint + tetőteres lakóépületek, míg a dél-keleti részére 2 szintes (földszint + 1 emelet) sorházas lakóépületek kialakítása tervezett. A sorházak kb. 120-150 m²-es alapterülettel.

A feltáró út az árok meglévő, illetve korrigált nyomvonalát követve biztosítja az útkapcsolatot az új építési telkeknek. A 13008/35 hrsz-ú ingatlan nyugati oldalán 15 m szélességben ültetési kötelezettség kerül feljelölésre (kivéve villamos felső vezetékek alatt). Ez a megoldás biztosítja

az ideköltözők nyugalmát és a privát szféra védelmét a Deseda-tó turisztikai forgalmával szemben.

Fentiek alapján megállapítható, hogy a tervezett fejlesztés megvalósításához a hatályos településrendezési eszközök módosítására van szükség:

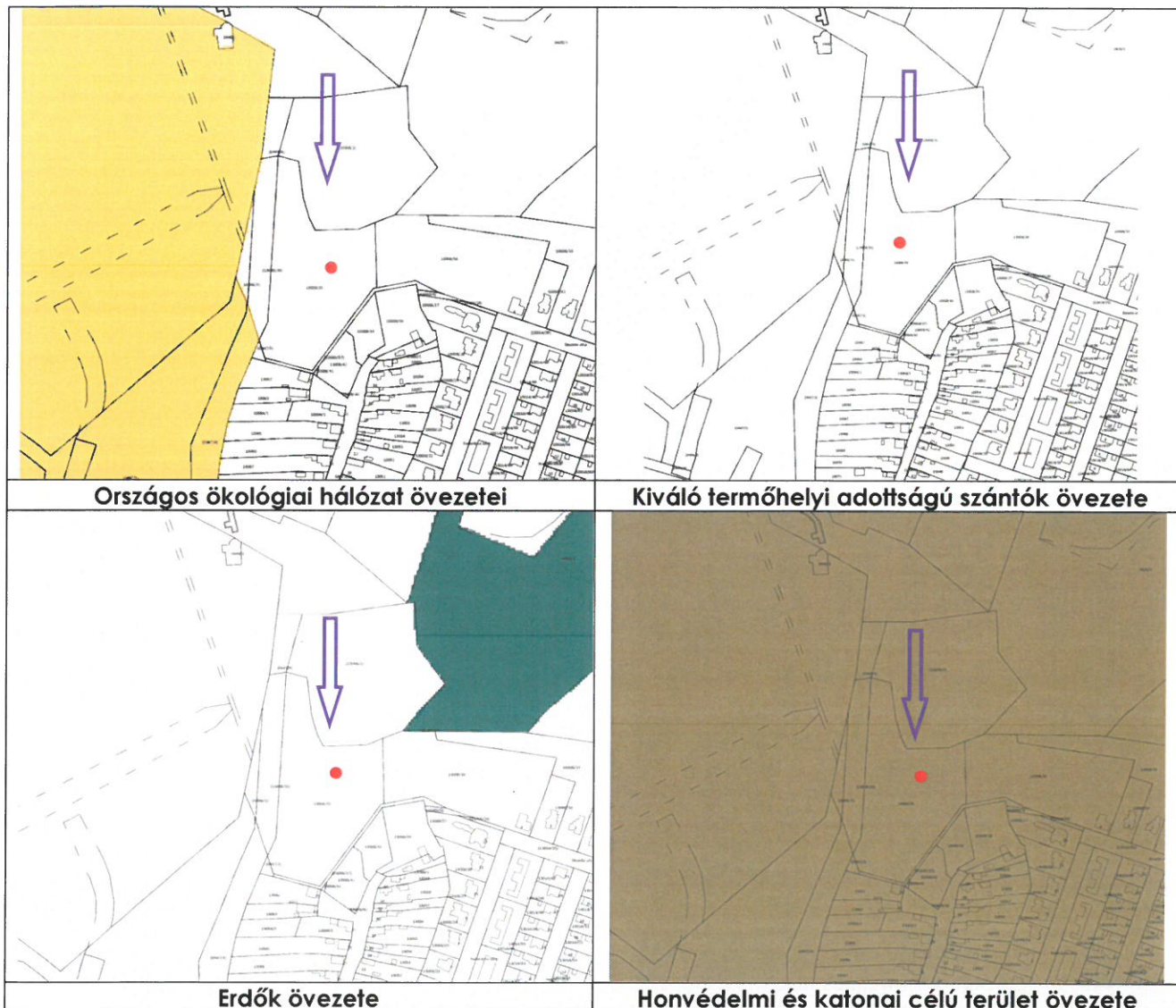
- Az ingatlan jelenlegi övezeti előírása sem funkciót tekintve, sem paraméterekben nem teszi lehetővé a tervezett lakóépületek elhelyezését.

1.5 Területrendezési tervek vizsgálata:

1.5.1 Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben meghatározott szerinti vizsgálat az TrTv. alapján:

Térség/Övezet megnevezése:	A település teljes területének vizsgálata:	A fejlesztéssel érintett terület vizsgálata:
Erdőgazdálkodási térség	Érinti	Nem érinti
Mezőgazdasági térség	Érinti	Nem érinti
Vízgazdálkodási térség	Érinti	Nem érinti
Sajátos	Érinti	Nem érinti
Települési térség	Érinti	Érinti
Ökológiai hálózat magterületének övezete	Érinti	Nem érinti
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	Érinti	Nem érinti
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	Érinti	Nem érinti
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	Érinti	Nem érinti
Erdők övezete	Érinti	Nem érinti
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések	Nem érinti	Nem érinti
Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések	Érinti	Érinti

Kaposvár közigazgatási területére vonatkozó országos és kiemelt térségi övezetekkel való érintettség rajzi bemutatását a következő oldal tartalmazza:



Összegzés:

Kaposvár közigazgatási területét az alább felsorolt országos övezetek érintik:

- Ökológiai hálózat magterületének övezete
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- Ökológiai hálózat pufferterületének övezete
- Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
- Erdők övezete
- Honvédelmi és katonai célú terület övezete

A módosítással érintett ingatlant (13008/35 hrsz.) a települési térség területén belül található.

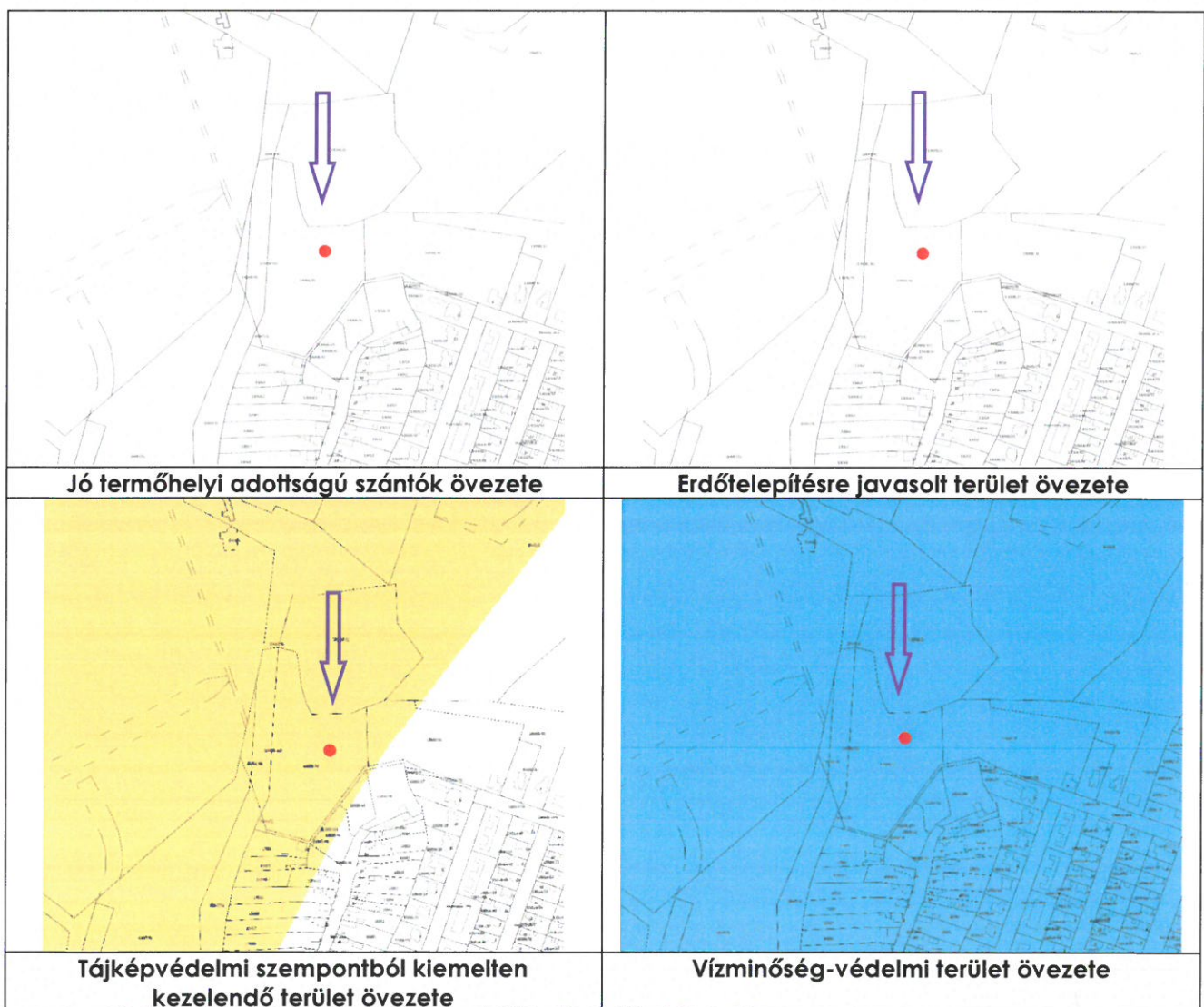
A TrTv fent felsorolt övezeteiből a módosítással érintett területet egy övezet érinti:

- **Honvédelmi és katonai célú terület övezete** (A módosítás szempontjából nem releváns!)

1.5.2 Vizsgálat a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló miniszterelnökséget vezető miniszter 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelete alapján:

Övezet megnevezése:	A település teljes területének vizsgálata:	A fejlesztéssel érintett terület vizsgálata:
Országos Övezeti Terv részét képező Országos övezetek:		
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	Érinti	Nem érinti
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	Érinti	Nem érinti
Tájképvédelmi terület övezete	Érinti	Érinti
Vízminőség-védelmi terület övezete	Érinti	Érinti
Nagyvízi meder övezete	Nem érinti	Nem érinti
VTT-tározók övezete	Nem érinti	Nem érinti

A fenti övezetekkel való érintettség rajzi bemutatását a következő oldal tartalmazza:



Összegzés:

Kaposvár teljes közigazgatási területét az **Országos Övezeti Terv részét képező Országos övezetek** közül az alábbiak érintik:

- Jó termőhelyi adottságú szántók övezete
- Erdőtelepítésre javasolt terület övezete
- Tájképvédelmi terület övezete
- vízminőség-védelmi terület övezete

A felsorolt övezetek közül a fejlesztéssel érintett telektömböt az alábbi két övezet érinti:

- Tájképvédelmi terület övezete
- vízminőség-védelmi terület övezete

Az érintett övezetekre az alábbi előírások vonatkoznak:

(A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet vonatkozó kivonatai)

Tájképvédelmi terület övezete

4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

Vízminőség-védelmi terület övezete

5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltak mellett

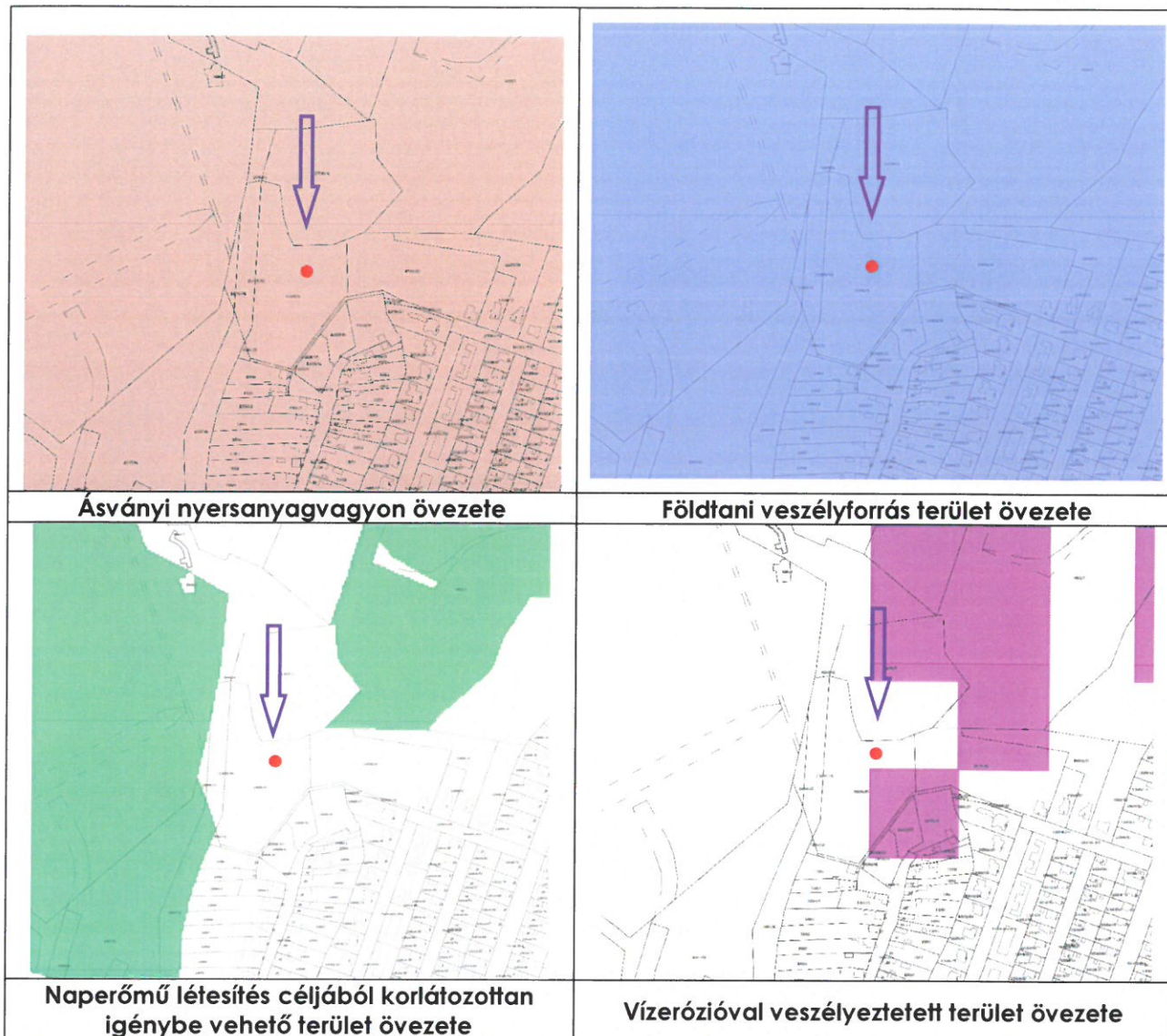
- a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;
- b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető.

A fejlesztési elképzelések a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet előírásaival összhangban vannak.

1.5.3 Vizsgálat a Somogy Vármegyei Önkormányzat Közgyűlésének Somogy Vármegye Területrendezési Tervéről szóló 11/2023. (II.14.) számú rendelete alapján:

Térségi övezetek:	Érintettség a település teljes közigazgatási területére vonatkozóan:	Érintettség a fejlesztéssel érintett területre vonatkozóan:
Országos övezetek:		
Ökológiai hálózat magterületének övezete	érinti	nem érinti
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	érinti	nem érinti
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	érinti	nem érinti
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti
Erdők övezete	érinti	nem érinti
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	nem érinti
Tájképvédelmi terület övezete	érinti	érinti
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések	nem érinti	nem érinti
Vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	érinti
Nagyvízi meder övezete	nem érinti	nem érinti
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	érinti	érinti
Megyei övezetek:		
Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett település	érinti	érinti
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti	nem érinti
Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett település	érinti	érinti
Egyedileg meghatározott megyei övezetek:		
Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete	érinti	nem érinti
Vízérózióval veszélyeztetett terület övezete	érinti	érinti
Határozattal elfogadott megyei övezetek:		
Aprófalvas települések övezete	nem érinti	nem érinti
Dráva menti települések övezete	nem érinti	nem érinti

A fenti övezetekkel való érintettség rajzi bemutatását a következő oldal tartalmazza:



Összegzés:

Kaposvár teljes közigazgatási területét Somogy Vármegyei Önkormányzat Közgyűlésének Somogy Vármegye Területrendezési Tervéről szóló 11/2023. (II.14.) számú rendelete alapján meghatározott övezetek közül az alábbiak érintik:

- Ökológiai hálózat övezete
- Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
- Jó termőhelyi adottságú szántók övezete
- Erdők övezete
- Erdőtelepítésre javasolt terület övezete
- Tájképvédelmi terület övezete
- vízminőség-védelmi terület övezete
- Honvédelmi és katonai célú terület övezete
- Ásványi nyersanyagvagyon övezete
- Földtani veszélyforrás terület övezete
- Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete
- Vízeroszióval veszélyeztetett terület övezete

A fejlesztéssel érintett ingatlanokat Somogy Megye Területrendezési tervének releváns tizenkettő övezetéből az alábbi övezetek érintik:

- Tájképvédelmi terület övezete
- Vízminőség-védelmi terület övezete
- Honvédelmi és katonai célú terület övezete
- Ásványi nyersanyagvagyon övezete
- Földtani veszélyforrás terület övezete
- Vízerózióval veszélyeztetett terület övezete

A tervezett beruházás az érintett térségi övezetekre vonatkozó előírásokkal (ajánlásokkal) összhangban van.

1.6 Telekalakítás

A beruházás a 13008/35 hrsz.-ú ingatlant érinti. Az ingatlannal kapcsolatban telekalakítási eljárás van folyamatban, mely a hatályos előírások betartásával történik (min. telekterület: 5000 m²). Az eljárás során kialakuló új telekhatárt a tervezés során figyelembevételre került. A fejlesztéssel érintett területen a szabályozási terv módosítását követően lehetőség nyílik a minimum 900 m² területű építési telkek lealakítására.

1.7 Szabályozási koncepció:

Kaposvár 70/2005. (XII.15.) sz. önkormányzati rendeletével elfogadott hatályos szabályozási terve a fejlesztéssel érintett ingatlant (13008/35 hrsz.) szabadidőközpont területe (Ksz) építési övezetként hozza. Az ingatlan teljes területét szükséges a beruházás érdekében átsorolni.

A módosítás keretében a 13008/35 hrsz.-ú ingatlan területének egy része (1.796 m²) közforgalom elől el nem zárt magánút övezetre, az északi-nyugati része (8.200 m²) kertvárosias lakóterület övezetre, míg a visszamaradó dél-keleti része (4.120 m²) kisvárosias lakóterület övezetre módosul.

Lásd alábbi táblázat:

Hrsz.	előtte	m ²	utánna	m ²
13008/35	Ksz	14.116	Lk-sz/6	4.120
			Lke-sz/5	8.200
			KÖ-mu	1.796

A tervezett lakóterületek besorolásánál a hatályos HÉSZ meglévő övezeti kategóriák közül lettek választva.

Az észak-nyugati terület rész besorolására az Lke-sz/5 építési övezet került kiválasztásra, mivel annak beépítési paraméterei – a megengedett beépítési mód, beépítettség mértéke, építménymagasság és zöldfelületi arány – illeszkednek a közvetlen környezetében található építési övezetek jellemzőihez. Az övezet alkalmazása biztosítja, hogy az új terület beépítése a szomszédos tömbök beépítési karakterétől érdemben ne térjen el, így a településszerkezeti és városképi folytonosság fennmaradjon. Az Lke-sz/5 övezet eltérése elsősorban a kialakítható telek minimális területében jelenik meg, amely a terület adottságaihoz igazodó, rugalmasabb

telekalakítást tesz lehetővé, ugyanakkor nem eredményez lényeges változást a beépítés léptékében és intenzitásában.

Övezeti jel	Beép. mód	Beépítés max. mértéke %	Min.-max. építmény-magasság m	Max. szintterületi mutató m ² /m ²	Min.telektelület m ²	Min. zöldfelületi arány %	Szint alatti beépítés %	Közművesítés
Lke-Sz/5	SZ	30	3,0-5,0	0,5	900	50	40	T

A tervezési terület dél-keleti területrésze kisvárosias lakóterület építési övezetbe kerül besorolásra. A kijelölt övezet beépítési paraméterei ugyan intenzívebb beépítést tesznek lehetővé, azonban azok mértéke és léptéke a környező beépítéshez igazodik.

Övezeti jel	Beép. mód	Beépítés max. mértéke %	Min.-max. építmény-magasság m	Max. szintterületi mutató m ² /m ²	Min.telektelület m ²	Min. zöldfelületi arány %	Szint alatti beépítés %	Közművesítés
Lk-SZ/6	SZ	35	5,0-8,0	0,9	900	45	45	T

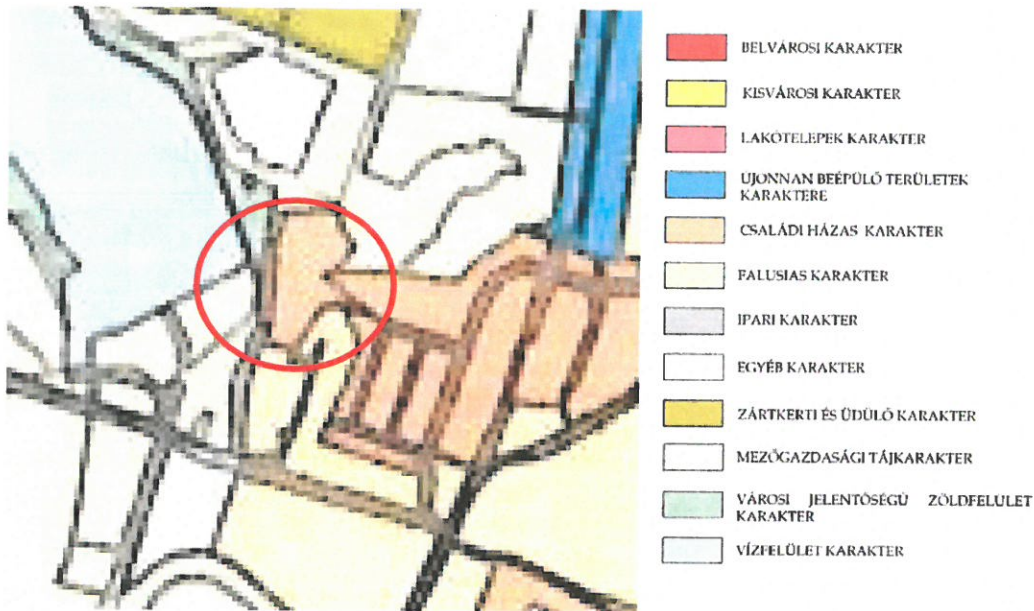
A Strand utcától 15 m-es sávban ültetési kötelezettség kerül feljelölésre, mely biztosítja a Deseda és a beépített területek esztétikus megjelenését, valamint hozzájárul az egységes, rendezett településkép kialakításához és fenntartásához. A növényzet természetes módon mérsékli a közlekedésből és egyéb tevékenységekből származó zaj- és portherelést, valamint vizuális védelmet nyújt az eltérő funkciójú területek között.

A telken végighúzódó árok az útterülettel együtt kerül szabályozásra. Az árok útterületbe történő besorolása biztosítja annak hosszú távú fenntartását és karbantarthatóságát, valamint lehetővé teszi az üzemeltetési feladatok ellátását, ezáltal csökkentve az esetleges eltömődés és funkcióvesztés kockázatát.

A terület feltárását biztosító út önállóan 8,0 m szabályozási szélességgel kerülne kialakításra, azonban az árok 3,5 m szélességének figyelembevételével, valamint a közös kezelhetőség érdekében az út és az árok együttesen, egységesen 12,0 m szabályozási szélességű közlekedési területként kerül kijelölésre.

1.8 Beépítés, közlekedés, infrastruktúra:

Kaposvár településkép védelméről szóló 49/2017. (XII.13.) önkormányzati rendelete (továbbiakban TKR) alapján az érintett telek – módosítást követően is – családiházak karakterbe tartozik. A módosítás során a családiházak karakterére vonatkozó előírások betartásra kerülnek.



A módosítást követően a fejlesztési terület megközelítése továbbra is a Strand utcáról biztosított. A Strand utcáról leágazó magánút kerül kialakításra, amely a terület belső feltárását szolgálja. Az út zsákutcaként kerül kialakításra, átmenő forgalom lebonyolítására nem szolgál. Az újonnan kialakításra kerülő építési telkek megközelítése erről a feltáró útról történik. Az út nyomvonala egyben lehetőséget biztosít a terület közműellátásának kiépítésére, a közművezetékek építési telkekhez történő bevezetésére.

A módosítás következtében a helyi munkaerőpiacot érintő változások nem várhatók. A tervezett beruházás elsődleges célja a lakosság helyben maradásának elősegítése. A fejlesztés a piaci igények figyelembevételével – a 3%-os támogatási konstrukció adta lehetőségekre építve – elsősorban az első lakásukat megvásárolni kívánó fiatalok számára alkalmas lakóépületek megvalósítására irányul.

1.9 Várható környezeti hatás:

A tervezett beruházás jelentős környezeti terhelést nem eredményez. A fejlesztés lakófunkciót érint, ipari vagy környezetterhelő tevékenység megjelenésével nem jár, így a levegő-, zaj- és rezgésterhelés számottevő növekedése nem várható.

A beépítés mértéke és léptéke a környező területekhez illeszkedik, a zöldfelületi arány fenntartása és az ültetési kötelezettségek előírása hozzájárul a mikroklima javításához, valamint a csapadékvíz helyben történő kezeléséhez.

A meglévő vízrendezési elemek – különösen az árok – megtartása és közterületi kezelésbe vonása biztosítja azok megfelelő fenntartását, ezáltal csökkentve az esetleges környezeti kockázatokat.

A terület közlekedési feltárása zsákutcás kialakítással történik, amely az átmenő forgalom kizárásával mérsékli a közlekedési eredetű környezeti terhelést. Összességében a beruházás környezeti hatásai lokálisak, kezelhetők, és hosszú távon nem eredményeznek kedvezőtlen változásokat.

1.10. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

Lásd a dokumentáció 1.3. bekezdésének h) pontja.

Megállapítható, hogy a szabályozási terv módosítása és a beruházás megvalósítása - a vonatkozó környezetvédelmi és örökségvédelmi jogszabályok felelős betartása mellett - örökségi vagy környezeti értéket nem sért.

2. BEÉPÍTÉSI TERV – a fejlesztési területre vonatkozóan

A 13008/35 hrsz.- telekre vonatkozó beépítési tervet az **1. számú melléklet** és a **2. számú melléklet** tartalmazza.

Kaposvár, 2026. január 28.

Közreműködött:

Fadgyas Anita
Fadgyas Anita
településtervező
TT-14-0432



BEÉPÍTÉSI TERV 1. sz. melléklet

KAPOSVÁR, KEMPING UTCA. HRSZ.: 13008/35 SZÁM ALATTI
INGATLAN LAKÓTERÜLETKÉNT TÖRTÉNŐ HASZNOSÍTÁSÁNAK
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVÉHEZ



M=1:1000

JELMAGYARÁZAT:

	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET 13008/35 hrsz-ú ingatlan
	TERVEZETT TELEKHATÁR
	TERVEZETT ÉPÍTÉSI TELEK
	TERVEZETT ÉPÜLETEK (családiház, sorház)
	VÍZFELÜLET
	ÜTTERÜLET
	ÉPÍTÉSI HELY HATÁRA
	MEGSZŰNŐ TELEKHATÁR (tervezett)
	BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉG



	GENERÁL TERVEZÉS: ARKER VÁROSTERVEZŐ BETÉTI TÁRSASÁG 7400 KAPOSVÁR, DÓZSA GY. U. 21. TEL: 82 / 427-043, WWW.ARKER.HU; E-MAIL: TELEPULESTERVEZO@ARKER.HU	<h2>BT-01</h2>
	MUNKA MEGNEVEZÉSE: KAPOSVÁR, 13008/35 HRSZ. ALATTI INGATLAN LAKÓTERÜLETKÉNT TÖRTÉNŐ HASZNOSÍTÁSÁNAK TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE	
	RAJZ MEGNEVEZÉSE: BEÉPÍTÉSI TERV - M=1:1000	
	MEGRENDELŐ: NAGYVÁRADI-KIS ANNA MÁRIA 7400 KAPOSVÁR, KOSSUTH L. U. 2. 1.EM., 2. AJTÓ	
JELZŐSZÁM: 50-2427/2025	TELEPÜLÉSTERVEZŐ: FADGYAS ANITA TELEPÜLÉSTERVEZŐ TT 14-0432 ARKER TELEPÜLÉSTERVEZŐ BT. KAPOSVÁR, DÓZSA GY. U. 21.	ALÁÍRÁS:
KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK ÉS GEODÉZIA FELHASZNÁLÁSÁVAL		DÁTUM: 2026. 01. 28.

BEÉPÍTÉSI TERV 2. sz. melléklet

KAPOSVÁR, KEMPING UTCA. HRSZ.: 13008/35 SZÁM ALATTI
INGATLAN LAKÓTERÜLETKÉNT TÖRTÉNŐ HASZNOSÍTÁSÁNAK
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVÉHEZ



M=1:1000

JELMAGYARÁZAT:

	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET 13008/35 hrsz-ú ingatlan		KÖZLEKEDÉSI KÖZÜTI TERÜLET
	SZABÁLYOZÁSI VONAL		GÉPJÁRMŰ KÖZLEKEDÉSI ÚTVONAL
	ÖVEZETI HATÁR		GYALOGÚT
	ÉPÍTÉSI HELY HATÁRA		KERÉKPÁRÚT
	MEGSZŰNŐ TELEKHATÁR (tervezett)		KÖZLEKEDÉSI TERÜLET ÖVEZET HATÁRA
	TERVEZETT TELEKHATÁR		KISVÁROSIS LAKÓTERÜLET
	TERVEZETT ÉPÜLETEK (családiház, sorház)		KERTVÁROSIS LAKÓTERÜLET
	GYALOGOS KÖZLEKEDÉSI FELÜLETEK		ZÖLDTERÜLET - KEGYELETI PARK
	GÉPJÁRMŰ KÖZLEKEDÉSI FELÜLETEK		KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - TELEPÜLÉSI GYŰJTŐÚT
	ZÖLDFELÜLET		KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - KÖZFORGALOM ELŐL EL NEM ZÁRT MAGÁNÚT
	VÍZFELÜLET		



	GENERÁL TERVEZÉS: ARKER VÁROSTERVEZŐ BETÉTI TÁRSASÁG 7400 KAPOSVÁR, DÓZSA GY. U. 21. TEL: 82 / 427-043. WWW.ARKER.HU; E-MAIL: TELEPULESTERVEZO@ARKER.HU	<h2>BT-02</h2>
	MUNKA MEGNEVEZÉSE: KAPOSVÁR, 13008/35 HRSZ. ALATTI INGATLAN LAKÓTERÜLETKÉNT TÖRTÉNŐ HASZNOSÍTÁSÁNAK TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE	
	RAJZ MEGNEVEZÉSE: BEÉPÍTÉSI TERV - M=1:1000	
	MEGRENDELŐ: NAGYVÁRADI-KIS ANNA MÁRIA 7400 KAPOSVÁR, KOSSUTH L. U. 2. 1.EM., 2. AJTÓ	
TELEPÜLÉSTERVEZŐ: FADGYAS ANITA TELEPÜLÉSTERVEZŐ TT 14-0432 ARKER TELEPÜLÉSTERVEZŐ BT. KAPOSVÁR, DÓZSA GY. U. 21.	ALÁÍRÁS: 	DÁTUM: 2026. 01. 28.
JELZŐSZÁM: 50-2427/2025	KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK ÉS GEODÉZIA FELHASZNÁLÁSÁVAL	