ARKER TELEPÜLÉSTERVEZŐ BETÉTI TÁRSASÁG
ADÓSZÁM: 25175019-1-14 - OTP BANK: 11743095-20019914-00000000
SZÉKHELY: 7400 KAPOSVÁR, DÓZSA GYÖRGY U 21. – SOMOGY MEGYEI CÉGBÍRÓSÁG: 14-06-308875

Kaposvár, Kós Károly utca, 2288/12 hrsz. alatti ingatlan lakóterületként történő hasznosításának telepítési tanulmányterve

2026.



Jsz.: 50-2467/2026

2026. OKTÓBER HÓ.

TEL / FAX: +36 82 427-043 - WEB: WWW. ARKER.HU - E-MAIL: TELEPULESTERVEZO@ARKER.HU

Aláírólap

Kaposvár, Kós Károly utca, 2288/12 hrsz. alatti ingatlan lakóterületként történő hasznosításának telepítési tanulmánytervéhez

Jsz.: 50-2467/2026

MEGRENDELŐ:

……..

SIMPLE-RED SOLAR KFT.
7400 KAPOSVÁR, FŐ UTCA 12. 2/19.
Vörös Zsolt ügyvezető

GENERÁL TERVEZÉS:

ARKER TELEPÜLÉSTERVEZŐ BT.
7400 KAPOSVÁR, DÓZSA GY. U. 21.
TEL/FAX: +36 82 427-043
Email: telepulestervezo@arker.hu
Web oldal: www.arker.hu

VEZETŐ TERVEZŐ:

ARKER-TELEPÜLÉS-TERVEZŐ
Arker Településtervező Bt.
7400 Kaposvár, Dózsa György utca 21.
Adószám: 25175019-1-14 Cg: 14-06-308875
Bankszámlaszám: 11743095-20019914-00000000

……

LŐRINCZ FERENC LŐRINC
OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK
VEZETŐ TERVEZŐ **É/1 14-0270**

TELEPÜLÉSTERVEZŐ:

Fadgyas Anita
……

FADGYAS ANITA
TELEPÜLÉSTERVEZŐ
TT 14-0432

KAPOSVÁR
2026. OKTÓBER HÓ.

Tartalomjegyzék

Kaposvár, Kós Károly utca, 2288/12 hrsz. alatti ingatlan lakóterületként történő hasznosításának telepítési tanulmánytervéhez

Jsz.: 50-2467/2026

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

D.É-1	Helyszínrajz	M=1:2000
D.É.2	Helyszínrajz	M=1:500
D.É.3	Pinceszint	M=1:500
D.É.4.	1.emelet	M=1:500
D.É.5	2.emelet	M=1:500

Tervezői nyilatkozat

Kaposvár, Kós Károly utca, 2288/12 hrsz. alatti ingatlan lakóterületként történő hasznosításának telepítési tanulmánytervéhez

Jsz.: 50-2467/2026

Alulírott **Fadgyas Anita** településtervező nyilatkozom, hogy a tervezői munkám során magyar építészetről 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 kormány-rendeleten 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 megye területrendezési tervéről (SMTrT) Jóváhagyva: 17/2026. (X.5) 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. október

Fadgyas Anita

.....

Fadgyas Anita
településtervező
TT 14-0432

KAPOSVÁR MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATALA
Műszaki és Pályázati Igazgatóság

Telepítési tanulmányterv és beépítési terv tartalmi követelményeinek meghatározása

Módosítás tárgya: Kaposvár, Kós Károly utca, 2288/12 hrsz alatti beépítetlen ingatlan kapcsán kezdeményezett területfelhasználásra irányuló módosítása

Kezdeményező: Simple-Red Solar Kft. – Vörös Zsolt
7400 Kaposvár, Ady E utca 2.

Tervezési feladat: a Kaposvár, 2288/12 hrsz alatti Vk- Központi vegyes területek besorolás alatt lévő terület területfelhasználásának módosítása Vt – településközponti vegyes területfelhasználásra.

A beépítetlen területre a jövőben is vegyes területfelhasználást biztosító, azonban jellemzően lakóépületek kialakítására alkalmas, épített környezet szövetében illeszkedő építési övezet kialakítását vizsgáló, 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;
       - a javasolt beépítés környezeti hatásait;
   - a fejlesztéshez kapcsolódó tervezett műszaki infrastruktúra és humáninfrastruktúra fejlesztéseket, igényeket;
   - a tervezett beépítettség környezeti hatásait és követelményeit.

3. A településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.

Kaposvár, 2026. május 21.

Halászné Jakab Eszter
városi főépítész

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

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

1.1 Előzmények:

A Simple-Red Solar Kft. – Vörös Zsolt megkereste Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzatát a Kaposvár, Kós Károly utca, 2288/12 hrsz.-ú, beépítetlen ingatlan településrendezési eszközeinek módosítása érdekében.

Az ingatlant a jelenlegi építési övezeti előírások mellett nem tudta értékesíteni, illetve beépíteni. A piaci igényekre tekintettel az elhelyezhető épületek körét a lakófunkciójú épületekkel kívánja bővíteni, amelyre a jelenlegi építési övezetben nincs lehetőség.

A kezdeményezés célja a jelenleg Vk – központi vegyes területfelhasználásba sorolt ingatlan területfelhasználásának Vt – településközponti vegyes területfelhasználásra történő módosítása, olyan építési övezet kialakításának vizsgálatával, amely a vegyes területfelhasználást továbbra is biztosítja, ugyanakkor jellemzően lakóépületek elhelyezésére alkalmas és a kialakult épített környezetbe illeszkedik.

A településterv módosításának megalapozására, valamint a tervezett fejlesztés építési kereteinek meghatározására telepítési tanulmányterv és beépítési terv készítése szükséges.

A városi főépítész 2026. május 21-én kelt levelében – amely a dokumentációhoz becsatolásra került - határozta meg a telepítési tanulmányterv és beépítési terv tartalmi követelményeit.

Beruházó a dokumentáció elkészítésével az Arker Településtervező Bt.-t bízta meg.

1.2 Fejlesztési cél:

A 2288/12 hrsz.-ú ingatlan a hatályos településrendezési eszközök szerint Vk – központi vegyes területfelhasználásba sorolt terület. A jelenlegi építési övezeti előírások az ingatlan olyan hasznosítását és beépítését, amely a beruházó által megfogalmazott piaci igényeknek megfelelne, nem teszik lehetővé.

A beruházó célja az ingatlan hasznosítási lehetőségeinek bővítése oly módon, hogy azon a jelenlegi vegyes területfelhasználás jellegét megtartva, elsősorban lakófunkciójú épületek társasházi formában elhelyezhetők legyenek. A lakófunkció mellett a földszinten kisebb léptékű, a lakókörnyezetet kiszolgáló szolgáltatások és közösségi funkciók – így különösen fodrászat, kozmetika, kisebb könyvtár, kávézó vagy közösségi helyiség – elhelyezésének lehetősége is biztosítható.

A tervezett fejlesztés célja egy igényes, kertvárosias karakterű, a környező beépítés léptékéhez és karakteréhez illeszkedő lakókörnyezet kialakítása. A településszerkezeti adottságokat, valamint a környező területek funkcionális és beépítési jellemzőit figyelembe véve öt épület keretszerű elrendezésben, a Kós Károly és az Álmos vezér utcákhoz, valamint a telket feltáró úthoz és parkolási rendszerhez igazodva kerül elhelyezésre.
Az épületek részben az északi telekhatárral párhuzamosan, részben arra merőlegesen, továbbá a déli telekhatár mentén húzódó feltáró út mellett, azzal párhuzamosan helyezkednek el. A keretszerű térfalképző elrendezés a telek belső részén összefüggő, a

gépjárműforgalomtól térben elkülönülő zöldfelület kialakítását teszi lehetővé, amely játszótér, pihenő- és rekreációs területek elhelyezésével a lakók közösségi használatát szolgálhatja.

A tervezett épületek földszint + 1 emelet + 2 emelet kialakításúak, egymáshoz illeszkedő tömeg- és alaprajzi kialakítással. Az egységes építészeti karakter biztosítása érdekében a telken elhelyezett épületek tömegformálása, anyaghasználata és építészeti kialakítása összehangolt módon tervezett.

A fejlesztés során kiemelt szempont a megfelelő mennyiségű és minőségű zöldfelület kialakítása. A zöldfelületek nem kizárólag a biológiailag aktív felületek biztosítását szolgálják, hanem a lakók számára használható, közösségi funkcióval rendelkező szabadterek kialakítását is lehetővé teszik. A tervezett közösségi zöldfelületeken pihenőpark, vagy játszótér, vagy kültéri fitneszpark kialakítása is lehetséges.

A környező kereskedelmi, közlekedési és egyéb funkciókból eredő környezeti hatásokra tekintettel a tervezett lakófunkció elhelyezésénél a zajterhelés vizsgálata szükséges. A részletes tervezés során vizsgálni kell a vonatkozó zajterhelési határértékek teljesülését, és szükség esetén a megfelelő zajvédelmi intézkedések, illetve építészeti megoldások alkalmazását.

A beruházó olyan beépítési koncepció kialakítását tervezi, amelyben a gépjárművek elhelyezése elsődlegesen telken belül biztosítható. A Lidl felőli zajterhelés csökkentése érdekében a tervezett lakóépületek irányában legfeljebb 3,5 m magas zajvédő fal létesülne, amely mentén a terület esztétikus és funkcionális hasznosítása érdekében lábakon álló, pergolás vagy napelemes kialakítású gépkocsibeállók elhelyezését tervezik. A földszinten létesülő üzletet, illetve szolgáltató funkciót kiszolgáló parkolók ugyanakkor az önkormányzat támogatásával, a beruházó költségére, a Kós Károly utcai önkormányzati ingatlanon is kialakíthatók. Ezáltal csökkenthető a telken belül kötelezően kialakítandó parkolóhelyek száma, nagyobb mozgásteret biztosítva az épületek telken belüli elhelyezéséhez és a beépítési lehetőségek kihasználásához.

A felszíni parkolók mellett a lakófunkcióhoz szükséges parkolóhelyek 20%-ának mélygarázsban történő elhelyezése tervezett. A mélygarázs az épületek által közrefogott belső zöldfelület alatt kerül kialakításra, így a parkolás a felszíni területek hatékonyabb kihasználása mellett biztosítható, és nagyobb összefüggő zöldfelület kialakítására nyílik lehetőség. A mélygarázs gépjárművel történő megközelítése és elhagyása a terület két oldalán kialakított le- és felhajtó rámpákon keresztül történik, emellett a gyalogos közlekedés számára külön gyalogos kijáratok is biztosítottak lesznek.

A mélygarázsban elhelyezett gépjárművek védettek az időjárási hatásokkal szemben, a lakásokhoz tartozó, közvetlenül elérhető parkolóhelyek pedig kényelmes és biztonságos gépjármű-elhelyezést tesznek lehetővé a lakók számára. A parkolás részbeni felszín alá helyezése egyúttal mérsékli a felszíni gépjárműforgalom és a parkolófelületek térigényét, hozzájárulva a belső zöldterületek rekreációs célú, közösségi használatra alkalmas kialakításához.

A településképi és környezetalakítási szempontok érvényesítése érdekében a zajvédő fal növényzettel történő takarása, valamint a déli oldalon tervezett parkolóhelyek, feltáró út előtt sövénysáv telepítése javasolt. Emellett az épületek előtti és az épületek közötti szabadterületek

fásítással és parkosítással történő kialakítása javíthatja a lakókörnyezet esztétikai minőségét, és kellemes, rekreációra alkalmas zöldfelületek létrehozását teszi lehetővé.

A tervezett fejlesztés ezáltal olyan, a környezetébe illeszkedő, vegyes funkciójú, ugyanakkor elsősorban lakófunkciót biztosító épületegyüttes létrehozására irányul, amely a lakófunkció mellett kisebb szolgáltatások és közösségi funkciók elhelyezését, továbbá megfelelő parkolási és zöldfelületi rendszer kialakítását is lehetővé teszi.

A fejlesztési cél megvalósításához a hatályos településrendezési eszközök módosítása, valamint a tervezett beépítéshez igazodó építési övezet kialakítása szükséges.

1.3 Beruházással érintett terület és környezetének bemutatása

a) ingatlan bemutatás

A tervezési terület Kaposvár Kisgáti városrészében, annak II. ütemében helyezkedik el. A városrész a település fejlődő, átalakuló térsége, ahol a gazdasági, kereskedelmi-szolgáltató, intézményi és lakófunkciók egyaránt jelen vannak. Településszerkezeti szempontból változatos területhasználat és épített környezet jellemzi.

A tágabb térség területhasználatában meghatározóak a gazdasági területek, ezen belül az ipari, kereskedelmi és szolgáltató funkciók. A korábbi gazdasági és ipari területek mellett az elmúlt időszakban új kereskedelmi, szolgáltató és intézményi létesítmények jelentek meg, a városrész északi részén új lakóterületek alakultak ki, jellemzően családi házas beépítéssel.

A különböző területhasználatok és az eltérő időszakokban megvalósult fejlesztések következtében a városrész építészeti karaktere nem egységes. Az ipari és gazdasági területek épületállománya mellett újabb kereskedelmi, intézményi és lakóépületek is megjelentek, amelyek együttesen egy folyamatosan változó, sokféle funkciót befogadó városi környezetet eredményeznek.

A Kisgáti városrész II. ütemében kijelölt fejlesztési területek egy része már beépült, elsősorban kereskedelmi és szolgáltató rendeltetésű létesítményekkel. A 2288/12 hrsz.-ú tervezési terület közvetlen környezetében is jellemzően kereskedelmi, szolgáltató, illetve lakó funkciók találhatók. Az ingatlan jelenleg beépítetlen, így a terület további fejlődésének egyik potenciális helyszíne. A tervezett hasznosítás során ezért fontos szempont a környezetben kialakult funkcionális és építészeti adottságokhoz való illeszkedés, valamint a különböző területhasználatok közötti megfelelő átmenet kialakítása.

b) Geodéziai bemérés

A telepítési tanulmányterv készítéséhez külön geodéziai bemérés nem készült.

c) Környezetének bemutatás

A 2288/12 hrsz.-ú, jelenleg beépítetlen sarok ingatlan, a Kós Károly utca és az Álmos vezér utca találkozásánál helyezkedik el. Közvetlen környezetét eltérő rendeltetésű és léptékű beépítések jellemzik, amelyek között kereskedelmi, szolgáltató, intézményi és lakófunkciók egyaránt megtalálhatók.

Az ingatlan közvetlen szomszédságában, keleti irányban a Lidl áruház, déli irányban a BMW és Mazda autószalon, nyugati irányban a Klebelsberg Középiskola Kollégiuma és egy mini játszótér található. Az ingatlantól északi irányban jellemzően igényes, kertvárosias karakterű, családi házas beépítés alakult ki.



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

A közvetlen környezet épületállománya változatos léptékű és kialakítású. A földszintes épületektől a többszintes, tetőtérrel kialakított épületekig többféle épületmagasság és tömegformálás jelenik meg. A családi házas környezetben is változatos épületkialakítások figyelhetők meg. A beépítés karakterét alapvetően a magastetős épületek határozzák meg.

A tervezési terület tágabb környezetében a lakóterületet kiszolgáló kereskedelmi és szolgáltató funkciók széles köre alakult ki. A környéken többek között Adron Kertészeti Áruház, önkiszolgáló autómosó, Spirit autókereskedés, Mobil Petrol benzinkút, valamint inkubátorház működik. További kereskedelmi és szolgáltató létesítmények között megtalálható a festékbolt, szerelvénybolt, valamint a West nagykereskedelmi egysége.

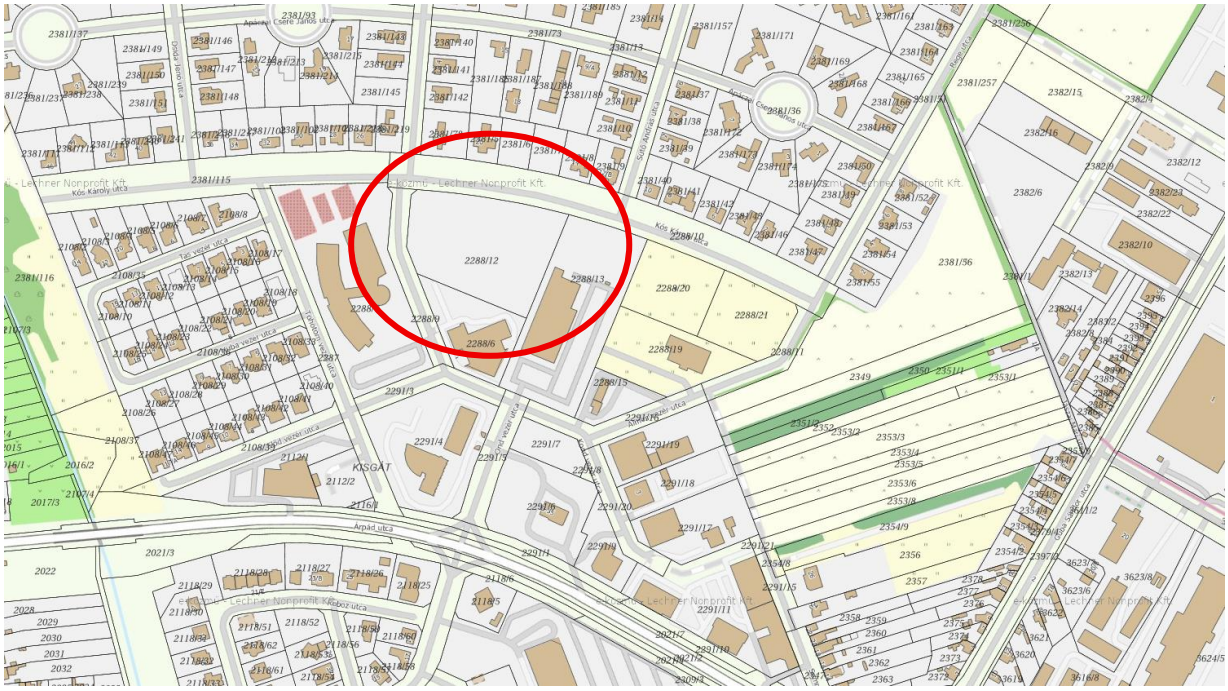
A tervezési terület közvetlen és tágabb környezetében tehát a lakó-, kereskedelmi, szolgáltató és intézményi funkciók egymás mellett jelennek meg. A változatos funkciójú és léptékű beépítéshez igazodva a terület fejlesztése során fontos szempont a környező épített környezethez való megfelelő léptékű és építészeti illeszkedés.

A 2288/12 hrsz.-ú ingatlan felszíne egyenletes, sík. A terület jelenleg természetes megjelenésű, összefüggő füves növényzettel borított, fás és cserjés vegetáció nem található rajta.



d) Városszerkezet

A beruházással érintett terület Kaposvár belterületén, a város keleti részén, a Kisgáti városrészben, az Árpád utcától északra helyezkedik el. A városrész a település egyik meghatározó lakóterület-fejlesztési térsége, amelynek fejlődése a korábban mezőgazdasági hasznosítású területek fokozatos beépülésével és a lakóterületek északi irányú bővülésével valósult meg.
A településfejlesztési koncepció célkitűzései között szerepel a város népességmegtartó erejének erősítése, a letelepedés feltételeinek javítása, valamint a családok és fiatalok számára vonzó, korszerű lakókörnyezet kialakítása. A Kisgáti városrész lakóterületi fejlesztése a lakhatási igények hosszú távú kielégítését és a város lakóterületi tartalékainak hasznosítását szolgálja. A fejlesztés során kiemelt szempont a meglévő városi szövethez való illeszkedés, valamint a megfelelő infrastruktúra biztosítása.



e) Közlekedéshálózat és infrastruktúra

A városrész közúti feltárásában az Árpád utca és a Guba Sándor utca tölt be fontos szerepet. A Kisgáti városrész belső úthálózata gyűjtőutakból és az azokhoz kapcsolódó lakó- és kiszolgálóutakból áll.

A megfelelő úthálózati kapcsolatok kialakítása és a lakóterületek biztonságos megközelíthetősége kiemelt jelentőségű.
A jelenleg rendelkezésre álló közúti kapcsolatok következtében a Kisgáti városrész forgalmának jelentős része az Ond vezér utca - Árpád utca csomópontjára, valamint közvetve az Árpád utca–Guba Sándor utca csomópontra terhelődik, amelyek a főbb forgalmi időszakokban kapacitásproblémákkal küzdenek. A városrész közlekedési rendszerének átfogó, városi szintű felülvizsgálata és fejlesztése ezért régóta fennálló közlekedésfejlesztési feladat.

A korábban szabályozási szinten előkészített Kisgáti IV. ütem fejlesztési tervei több, az Árpád utcával párhuzamosan vezetett összekötő út kialakításával számolnak, amelyek célja a meglévő csomópontok forgalmi terhelésének mérséklése és a városrész közlekedési kapcsolatainak javítása. A tervek között szerepel a Guba Sándor utca és a Regenye utca összekötése, valamint a Kós Károly utca és a Hegyi utca közötti kapcsolat megteremtése, a Kisgát III. városrész peremére tervezet út kikötése az Aranyi utcára, amelyek hozzájárulhatnak a városrész forgalmának egyenletesebb elosztásához.
Hosszú távú cél továbbá a Kisgáti IV. városrész északi peremén tervezett gyűjtőút megvalósítása, amely a belső úthálózat tehermentesítése mellett elkerülő jellegű közlekedési kapcsolatot is biztosítana. A tervezett úthálózati elemek megvalósulásáig, a módosítással érintett ingatlan fejlesztésével járó többlet autóforgalom továbbra is jelentős mértékben a meglévő közúti kapcsolatokra, különösen az Ond vezér utcára terhelődik.

A város helyi autóbuszos közlekedését a Kaposvári Közlekedési Zrt. biztosítja, amely jelenleg megfelelő gyakorisággal szolgálja ki az utazási igényeket. A beruházás megvalósulásával jelentkező többletigények szükség esetén járatsűrítéssel kezelhetők.

A jövőben a Kisgáti városrész tervezett fejlesztéséhez kapcsolódóan a járatok útvonalának átszervezése, valamint a tervezett átkötő utak bevonása tovább javíthatják a városrész közösségi közlekedési ellátottságát és megközelíthetőségét.

A beruházás környezetében a kerékpáros közlekedés jellemzően a közúthálózaton bonyolódik, ugyanakkor a város egyes részei önálló kerékpárutakon is elérhetők. A Kisgáti városrész kerékpáros kapcsolataiban fontos szerepet tölt be a Toponár felől érkező kerékpárút, amely hozzájárul a városrész kerékpáros megközelíthetőségéhez. A gyalogos közlekedést a környező utcák mentén kiépített járdák biztosítják, amelyek kialakítása és folytonossága útszakaszonként eltérő lehet.

A beruházási terület közlekedési és infrastrukturális ellátottsága a meglévő úthálózati kapcsolatok révén alapvetően biztosított. A Kisgáti városrész további fejlődésével járó forgalomnövekedés kezelése érdekében ugyanakkor fontos a tervezett úthálózati kapcsolatok megvalósítása, valamint a közösségi közlekedés és a gyalogos, illetve kerékpáros kapcsolatok fejlesztési lehetőségeinek figyelembevétele.

f) Közművek

Vízellátás:

A beruházással érintett ingatlan környezetében, a szomszédos utcákban rendelkezésre áll a vezetékes ivóvízhálózat. Az ingatlan vízellátása a meglévő hálózatra történő csatlakozással, a szükséges leágazás kiépítésével biztosítható. A csatlakozás műszaki feltételeit a víziközmű-szolgáltatóval egyeztetve kell meghatározni.

Szennyvízelvezetés:

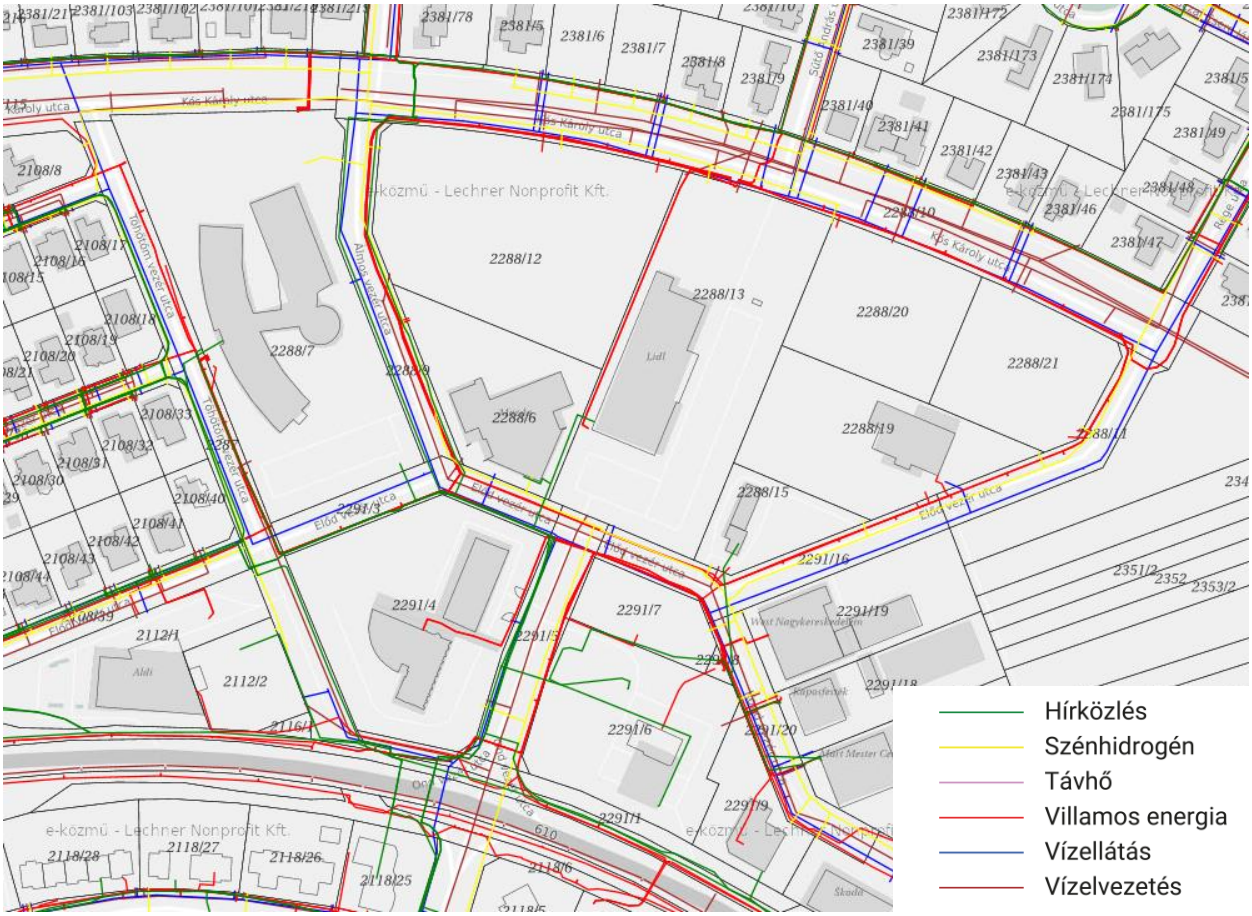
A szomszédos utcákban kiépült szennyvízcsatorna-hálózat rendelkezésre áll, és az ingatlanra a szennyvízbekötés már megvalósult. A keletkező szennyvizek elvezetése ennek megfelelően a meglévő közműkapcsolaton keresztül biztosított.

Csapadékvíz elvezetés:

A csapadékvíz kezelését a beruházás során a tervezett burkolt felületek és az épületek kialakításának figyelembevételével kell megoldani. Törekedni kell a csapadékvizek helyben tartására és visszatartására, a befogadók túlterhelésének elkerülése mellett.

Energiaellátás:

A beruházással érintett ingatlan környezetében a villamosenergia- és a földgázhálózat rendelkezésre áll, az ingatlanra villamosenergia- és földgázbevezetése már megvalósult. Az energiaellátás a meglévő közműkapcsolatok felhasználásával biztosított. A beruházás többletigénye esetén a rendelkezésre álló kapacitásokat és az esetlegesen szükséges fejlesztéseket az illetékes szolgáltatókkal egyeztetni kell.
A környezetben távhőhálózat nem áll rendelkezésre, ezért az épületek hőellátását egyedi épületgépészeti rendszerrel szükséges megoldani. Ennek tervezése során célszerű az energiahatékony megoldásokat és a megújuló energiaforrások hasznosításának lehetőségét is figyelembe venni.



Hírközlés:

A beruházási területet határoló utcákban vezetékes hírközlési hálózat áll rendelkezésre. Az ingatlan csatlakozása a meglévő hálózatra új leágazás kiépítésével megoldható. A csatlakozás műszaki feltételeit és a szükséges hálózatfejlesztés mértékét az érintett szolgáltatóval egyeztetve kell meghatározni.

g) Környezeti állapot

A tervezési terület ingatlanát (2288/2 hrsz.):

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

nem érint.

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.

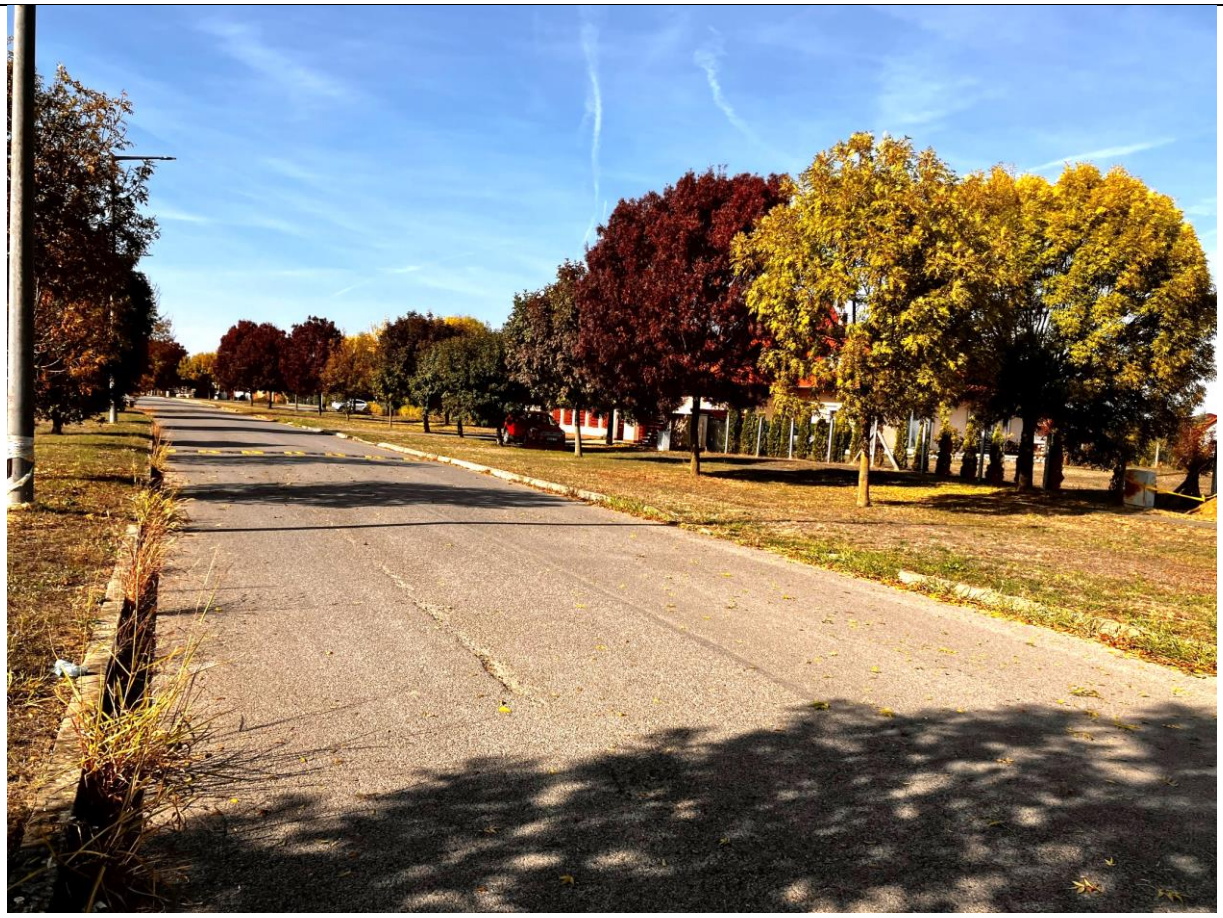
i) Fotók az ingatlanról

A fejlesztési terület jelenlegi állapota






INGATLAN
ANKÖZVETÍTŐ
dingatlan.hu
30 9895 888
nfo@bold-ing.hu
LADÓ










KAPOSVÁR




BMW
Premium
Selection.


DAIKIN
Sky-Air



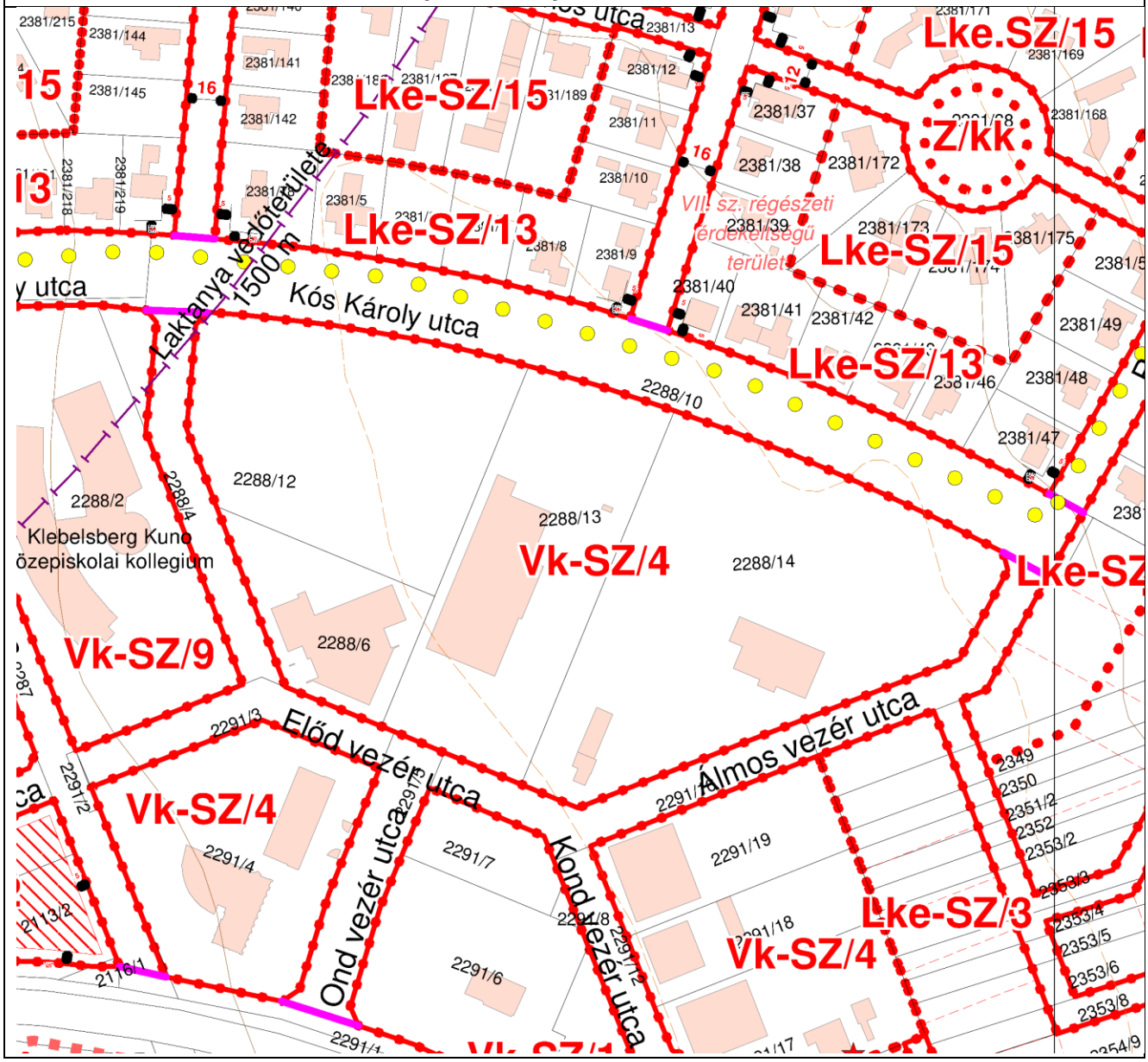
1.4 Hatályos szabályozás:

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 2288/2 hrsz-ú területet központi vegyes terület (Vk) építési övezetként jelöli.

Az ingatlantól északra fekvő lakóterületek kertváros lakóterület (Lke) építési övezetbe tartoznak, míg a tőle nyugatra, keletre és délre elhelyezkedő területek központi vegyes terület (Vk) építési övezetbe soroltak. Az ingatlantól északra húzódó Kós Károly utca kialakult közútként, 30 méter szélességű területként szerepel a szabályozási tervben. Az útszakasz területén kerékpárút kialakítása is tervbe van, amely a Guba Sándor utcától a Rege utcán és a Kós Károly utcán keresztül, a Kisgáti-árkon átvezetve, a Hegyi utcáig biztosítja a kerékpáros kapcsolatot. Az összeköttetés azonban a szükséges beruházások és a pénzügyi források hiánya miatt eddig nem valósult meg.

Hatályos szabályozási tervi kivonat:



A beruházó a fejlesztéssel érintett 2288/12 hrsz-ú ingatlant a hatályos szabályozási tervben meghatározottaktól eltérő, a jelenlegi vegyes területfelhasználás jellegét megőrző, ugyanakkor elsősorban lakófunkció elhelyezését lehetővé tevő módon kívánja hasznosítani.

A terület feltárása magánútról történik, amely a belső közlekedési rendszer és a parkolók megközelítését is biztosítja. A beépítési koncepció öt, egymással összehangolt tömegformálású épület keretszerű elrendezésével számol.

A hatályos építési övezeti (Vk) besorolás nem teszi lehetővé a túlnyomórészt lakófunkciójú fejlesztés megvalósítását, mivel nem engedi meg lakófunkció elhelyezését. A tervezett fejlesztéshez ezért a terület Vt – településközponti vegyes területfelhasználásba sorolása, valamint a beépítési tervben meghatározott sajátos beépítési paraméterekre tekintettel új, egyedi számozású Vt jelű építési övezet megállapítása szükséges.
A felszíni parkolófelületek csökkentése és a nagyobb összefüggő zöldfelületek kialakítása érdekében a parkolóhelyek részbeni mélygarázsban, vagy épületen belül történő elhelyezését kell elősegíteni. Ennek érdekében az új építési övezetre vonatkozó előírásokat a mélygarázs és az épületen belüli parkolás kialakítását lehetővé tevő, egyedi szöveges rendelkezéssel is ki kell egészíteni.

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.

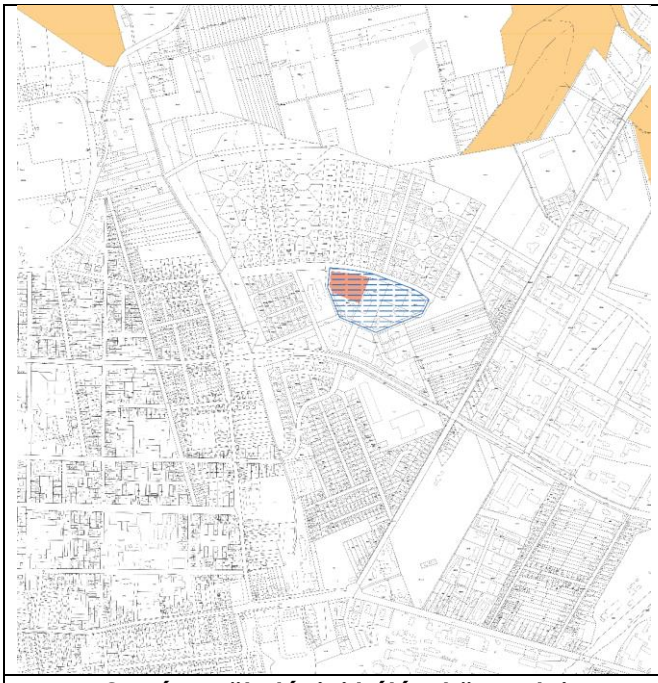
1.5 Területrendezési tervek vizsgálata:

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

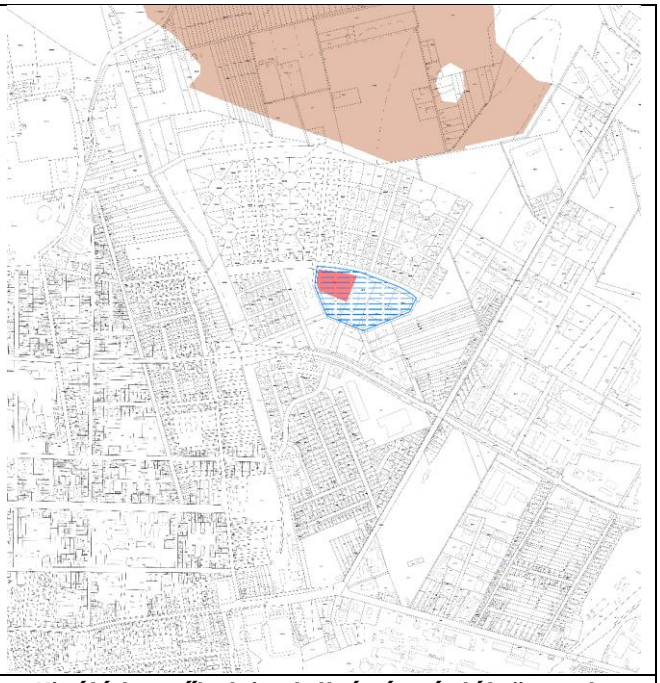
Térség/Övezet megnevezése:	A település teljes területének vizsgálata:	A fejlesztéssel érintett terület vizsgálata:
Erdőgazdálkodási térség	**Érinti**	Nem érinti
Mezőgazdasági térség	**Érinti**	Nem érinti
Vízgazdálkodási térség	**Érinti**	Nem érinti
Sajátos	**Érinti**	Nem érinti
Települési térség	**Érinti**	**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**

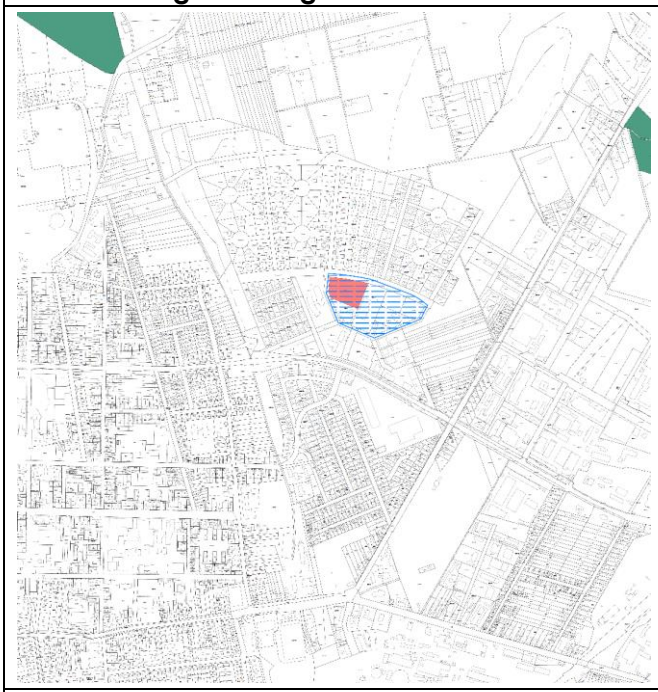
Kaposvár közigazgatási területére vonatkozó országos és kiemelt térségi övezetekkel való érintettség rajzi bemutatását a következő oldal tartalmazza:



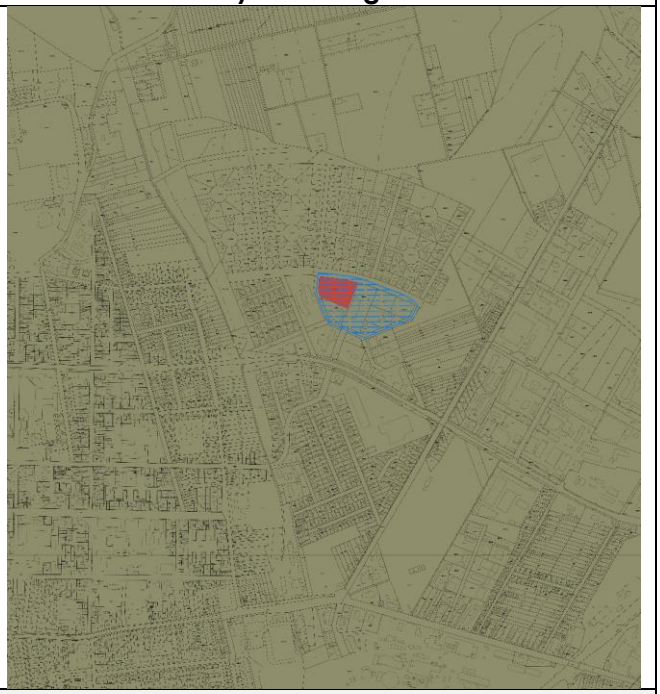
Országos ökológiai hálózat övezetei



Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete



Erdők övezete



Honvédelmi és katonai célú terület övezete

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

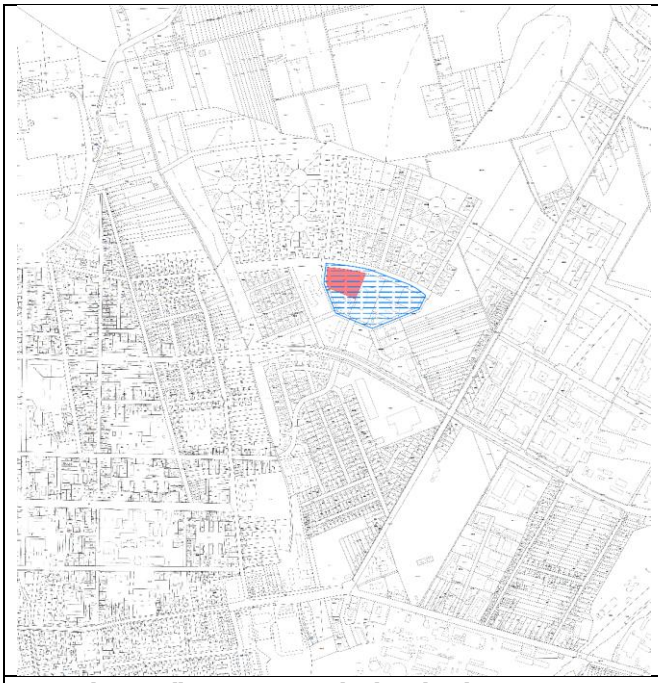
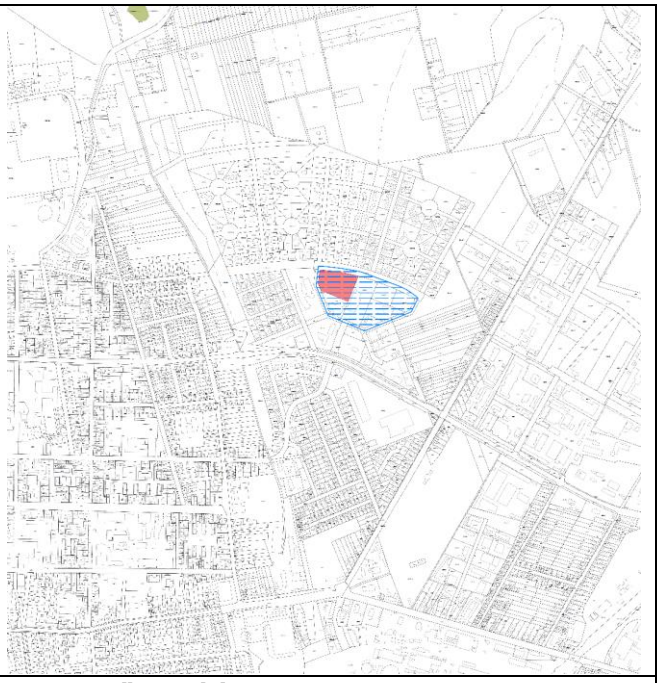
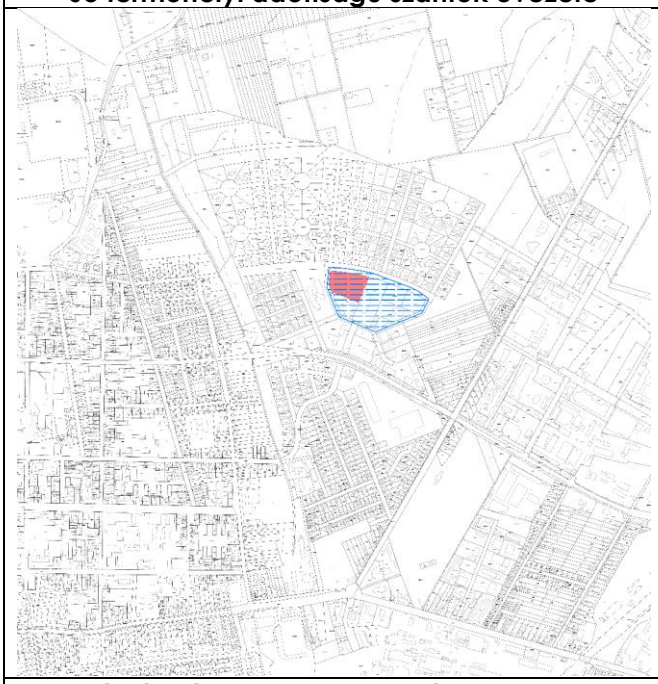
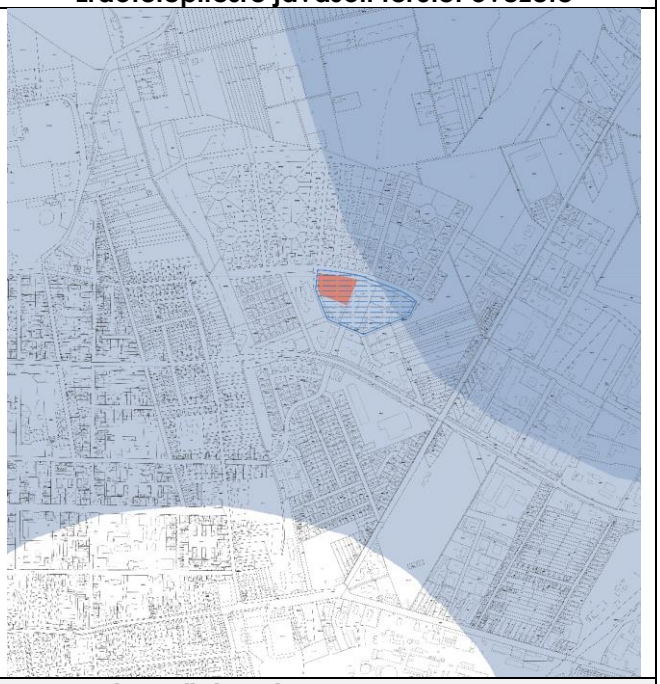
A módosítással érintett ingatlan (2288/12 hrsz.) a települési térség területén belül találhatók.
A TrTv fent felsorolt övezeteiből a módosítással érintett területet egy övezet érinti:

- **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**	Nem 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:

	
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	**Erdőtelepítésre javasolt terület övezete**
	
Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	**Vízminőség-védelmi terület övezete**

<u>Összegzés:</u>

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 egy övezet érinti:

- 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)

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.

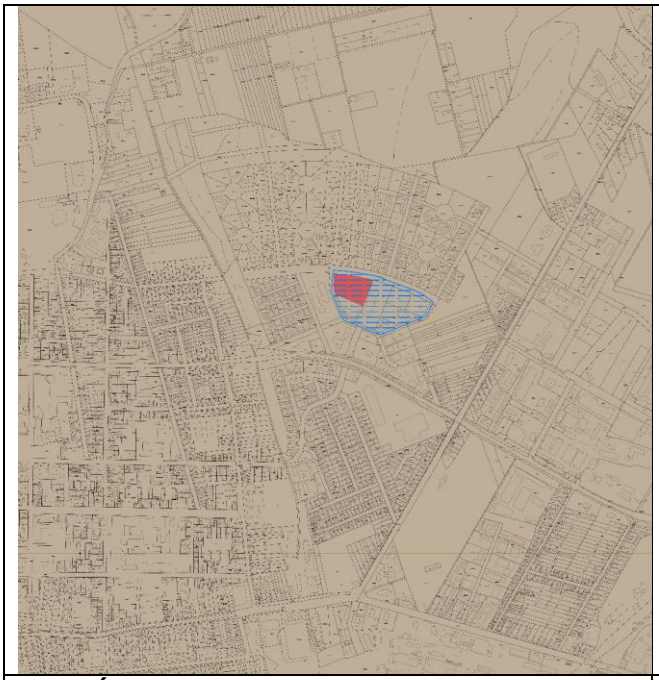
A fejlesztési elképzelések a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet előírásaival összhangban vannak.

1.5.3 Vizsgálat a Somogy Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Somogy Megye Területrendezési Tervéről szóló 17/2026. (X.5.) számú rendelete alapján:

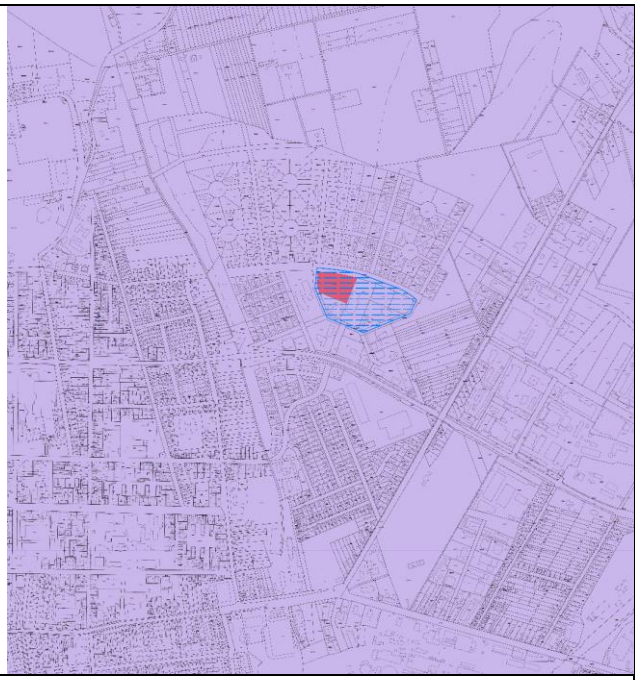
Térségi övezetek:	**Érintettség a település teljes közigazgatási területére vonatkozóan:**	**Érintettség a fejlesztéssel érintett területre vonatkozóan:**
Országos övezetek:		
Ökológiai hálózat magterületének övezete	**érinti**	nem érinti
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	**érinti**	nem 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**	nem 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
Vízerózióval veszélyeztetett terület övezete	**érinti**	**érinti**
Határozattal elfogadott megyei övezetek:		
Aprófalvas települések övezete	nem érinti	nem érinti
Dráva menti települések övezete	nem érinti	nem érinti

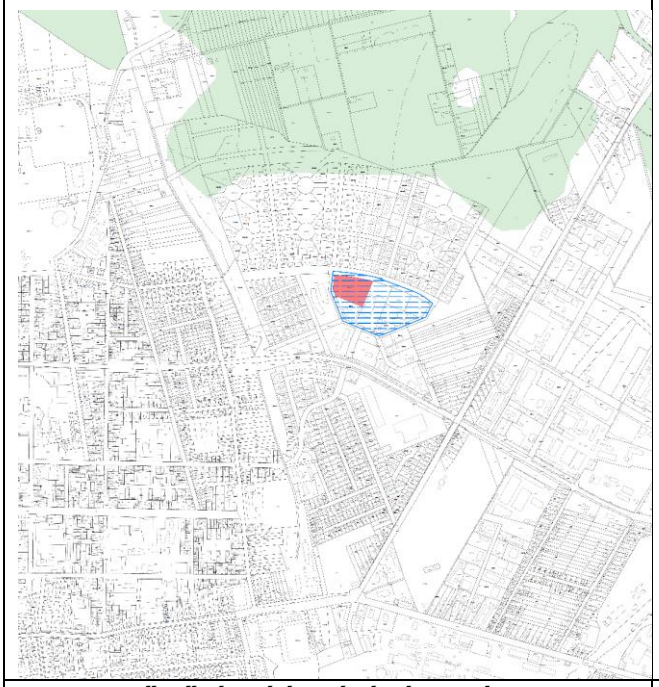
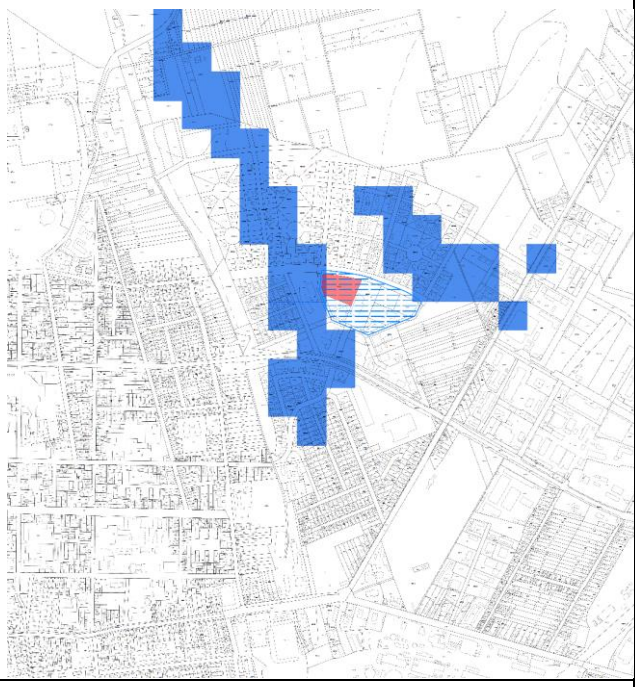
A fenti övezetekkel való érintettség rajzi bemutatását a következő oldal tartalmazza:



Ásványi nyersanyagvagyon övezete



Földtani veszélyforrás terület övezete

	
Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete	**Vízerózióval veszélyeztetett terület övezete**

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
- Vízerózióval veszélyeztetett terület övezete

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

- 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 2288/12 hrsz.-ú ingatlant érinti. Az ingatlannal kapcsolatban telekalakítási eljárás jelenleg nincs folyamatban. A hatályos építési övezeti előírások szerint a kialakítható telek legkisebb területe 2000 m². A szabályozási terv módosítását követően ez az előírás a fejlesztéssel érintett területen változatlanul fennmarad.

1.7 Szabályozási koncepció:
Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 70/2005. (XII. 15.) önkormányzati rendeletével elfogadott hatályos szabályozási terve a fejlesztéssel érintett 2288/12 hrsz.-ú ingatlant központi vegyes terület (Vk) építési övezetbe sorolja. A tervezett fejlesztés megvalósítása érdekében az ingatlan teljes területének átsorolása szükséges.

A módosítás keretében a 2288/12 hrsz-ú ingatlan területének egésze településközponti vegyes terület (Vt) építési övezetbe kerül átsorolásra.

Lásd alábbi táblázat:

Hrsz.	előtte	m2	utánna	m2
2288/12	Vk	10.284	Vt	10.284

A tervezett besorolás meghatározása során a hatályos HÉSZ szerinti meglévő építési övezeti kategóriák megvizsgálásra kerültek, azonban a beépítési tervben meghatározott fejlesztési célok és beépítési paraméterek megvalósítása érdekében egyedi számozású Vt jelű építési övezet kialakítása szükséges.

Övezeti jel	Beép. mód	Beépítés max. mértéke %	Min.-max. építmény-magasság m	Max. szintterületi mutató m2/m2	Min.telekterület m2	Min. zöldfelületi arány %	Szint alatti beépítés %	Közművesítettség
Vt-SZ/19	SZ	30	4,5-7,5	1,0	2000	30	30	T

Az új építési övezetre vonatkozó HÉSZ-előírásként szükséges rögzíteni a parkolóhelyek részbeni, terepszint alatti mélygarázsban vagy épületen belül történő elhelyezésének lehetőségét:

„A Vt-SZ/19 jelű építési övezetben a lakófunkcióhoz szükséges személygépkocsi-várakozóhelyek legalább 20%-át terepszint alatti mélygarázsban vagy épület földszintjén belül kell elhelyezni."

A terület feltárását biztosító út szabályozási terven történő kiszabályozására nem kerül sor, mivel annak kialakítása jelenleg magánútként tervezett. A beépítési terv alapján a magánút 6,0 m szélességgel, kétirányú gépjárműforgalom biztosításával került megtervezésre.

Az új építési övezetre vonatkozó HÉSZ-előírások kiegészítése javasolt annak érdekében, hogy az oldal- és hátsókerten belül a felszíni várakozóhelyek felett lábakon álló védőtető, valamint napelemek elhelyezése is lehetővé váljon.

Az övezeti előírások meghatározásakor vizsgálatra került az ingatlan egységes telekként történő beépítése, valamint a legkisebb kialakítható telekméret figyelembevételével történő, telekfelosztás esetén megvalósítható beépítés is.

A 2000 m²-es legkisebb kialakítható telekméretet alapul véve megvizsgáltuk, hogy a beépítési tervben szereplő legnagyobb alapterületű épület a telekfelosztást követően is elhelyezhető-e az övezeti előírásoknak megfelelően.
A vizsgálat alapján a beépítettségre és a szintterületi mutatóra vonatkozó előírások teljesíthetők, és a parkolás telken belüli megoldása mellett a legalább 30%-os zöldfelületi arány biztosítása is lehetségesnek tűnik.

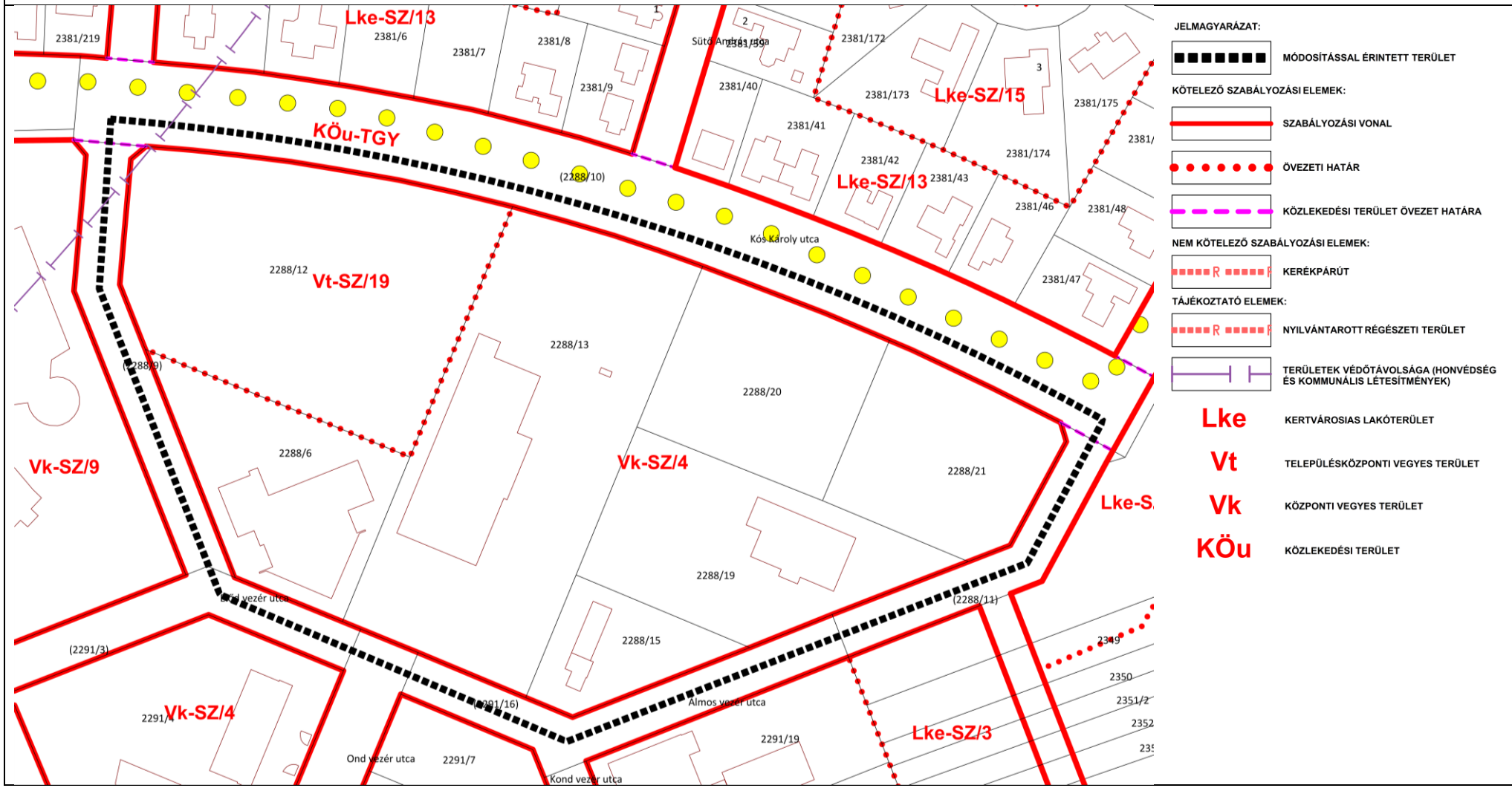
Az üzletekhez tartozó parkolók közterületi elhelyezésével számolva a telken belül 12 db (felszíni) parkolóhely biztosítása szükséges a lakások számára. A parkolóhelyek és a hozzájuk kapcsolódó manőverezési terület együttesen várhatóan 300–350 m²-t igényelnek. Az épület alapterületének és a minimális zöldfelületnek a levonása után fennmaradó 877,4 m²-es terület a parkolók, a belső közlekedőfelületek és az egyéb szükséges burkolatok elhelyezésére is rendelkezésre áll.

A HÉSZ építési övezetre vonatkozó, parkolási előírását figyelembevéve, a parkolási igényt mélygarázs kialakításával, akár az épület teljes alapterülete alatt, vagy a földszinti alapterület parkolási célú hasznosításával kell biztosítani. Mindkét megoldás kedvezően befolyásolja a beépítési paraméterek teljesíthetőségét, illetve a felszíni területek hatékonyabb kihasználását.

A beépítési terven a mélygarázs a teljes terület parkolási igényének 20%-át biztosítja, és az épületektől függetlenül, az épületek közti zöldterület alatt helyezkedik el. A mélygarázs a terepszint alatti beépítettség mindössze 7%-a. A legkisebb kialakítható, 2000 m²-es telekméret esetén azonban a mélygarázs épület alatti kialakítása indokolt, az épület és a mélygarázs szerkezeti kialakításának összehangolásával. Erre tekintettel a terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértékének 30%-ban történő meghatározása javasolt, amely lehetővé teszi a parkolási igények telken belüli, felszín alatti biztosítását, és nagyobb lehetőséget teremt a felszíni zöldfelületek megőrzésére.

ARKER TELEPÜLÉSTERVEZŐ BETÉTI TÁRSASÁG
ADÓSZÁM: 25175019-1-14 - OTP BANK: 11743095-20019914-00000000
SZÉKHELY: 7400 KAPOSVÁR, DÓZSA GYÖRGY U 21. – SOMOGY MEGYEI CÉGBÍRÓSÁG: 14-06-308875

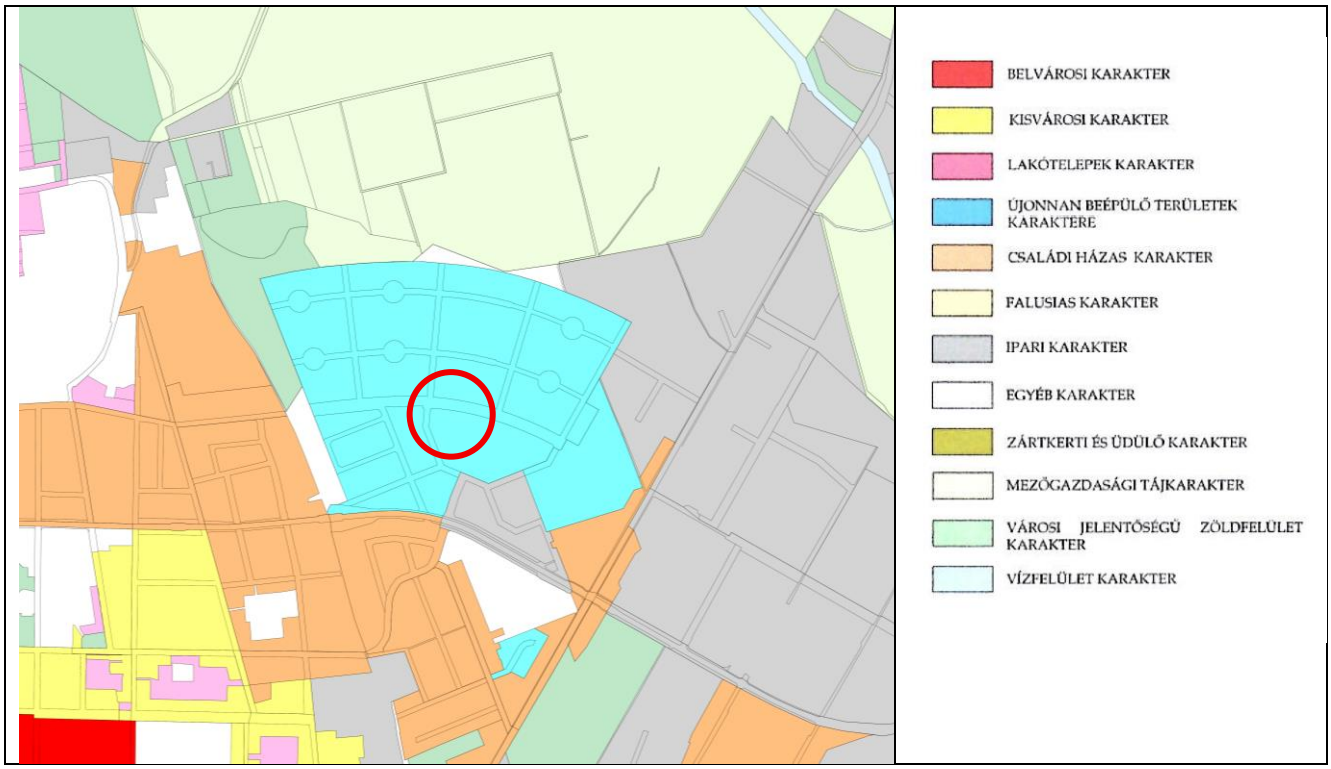
Tervezett szabályozási terv kivonata:



TEL / FAX: +36 82 427-043 - WEB: WWW. ARKER.HU - E-MAIL: TELEPULESTERVEZO@ARKER.HU

1.8 Beépítés, közlekedés, infrastruktúra:

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



A módosítást követően a fejlesztési terület megközelítése továbbra is elsősorban déli irányból, az Ond vezér út–Álmos vezér utca felől biztosított. A városrész tervezett közlekedési fejlesztéseinek megvalósulását követően a Kós Károly utca, és arra tervezett közúti átkötés révén, jelentősebb forgalmi szerepet tölthet be.
A terület belső feltárását az Álmos vezér utcáról, illetve a Kós Károly utcáról leágazó magánút biztosítja. A belső úthálózat elsődlegesen a fejlesztési terület megközelítését és az ott elhelyezendő épületek kiszolgálását szolgálja, átmenő forgalom lebonyolítására nem irányul. Amennyiben a későbbiekben a forgalmi viszonyok indokolják, megfelelő forgalomtechnikai eszközökkel – például behajtási korlátozással – biztosítható az átmenő forgalom kizárása.

A közműellátás a környező utcákban rendelkezésre álló hálózatokra, valamint a telken már kiépített közműbekötésekre támaszkodva biztosítható. A tervezett épületek közműcsatlakozásai a meglévő bekötések felhasználásával, a telken belüli közműhálózat kialakításával valósíthatók meg, a szükséges kapacitások és műszaki feltételek figyelembevételével.

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 FIX 3%-os Otthon Start hitelprogram, valamint az új lakások értékesítésére vonatkozó, továbbra is elérhető 5%-os kedvezményes áfakulcs nyújtotta lehetőségekre építve – elsősorban a fiatal, gyermekes családok lakhatási lehetőségeinek bővítését, ezen belül első saját otthonuk megvásárlásának elősegítését szolgálja.

1.9 Várható környezeti hatás:

A tervezett fejlesztés a jelenleg beépítetlen ingatlanon a lakófunkció kialakításának lehetőségét teremti meg, a szolgáltató funkciók elhelyezésének lehetősége mellett. A lakó- és szolgáltató funkciók vegyes használata a városrész igényeihez igazodó, élhető lakókörnyezet kialakítását teszi lehetővé. Ipari vagy egyéb, jelentős környezetterheléssel járó tevékenység megjelenése nem várható, így a levegő-, zaj- és rezgésterhelés számottevő növekedése nem valószínű.

A tervezett beépítés a környező városrész adottságaihoz illeszkedik. A zöldfelületek kialakítása, a növénytelepítés, valamint a csapadékvíz helyben tartására és visszatartására irányuló megoldások hozzájárulnak a kedvező mikroklíma kialakításához és a felszíni vízelvezetésből eredő terhelések mérsékléséhez.

A terület közlekedési kapcsolatai kedvezőek. Az ingatlan saroktelek jellegéből adódóan két oldalról is kiépített közútról megközelíthető, a telken belüli közlekedési feltárást pedig magánút kialakítása biztosítja. A tervezett lakófunkció megjelenése és az ezzel járó lakásszám-növekedés többletforgalmat generálhat az Ond vezér úton, különösen annak Árpád utcai csomópontjában. A forgalomnövekedés elsősorban a reggeli és délutáni csúcsidőszakokban okozhat kapacitásproblémákat. A városrész tervezett közlekedési fejlesztései, valamint a terület több irányból történő megközelíthetősége ugyanakkor hosszabb távon hozzájárulhatnak a forgalom kedvezőbb eloszlásához.

Összességében a tervezett fejlesztés a lakó- és szolgáltató funkciók együttes elhelyezésével hozzájárulhat a városrész élhetőségének javításához és a lakhatási lehetőségek bővítéséhez. A beépítés és a kapcsolódó infrastruktúra kialakítása során a környezeti adottságok figyelembevétele biztosíthatja, hogy az új funkciók a környező városszövetbe illeszkedve, annak értékeit megőrizve valósuljanak meg.

1.10. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

Lásd a dokumentáció1.3. 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.

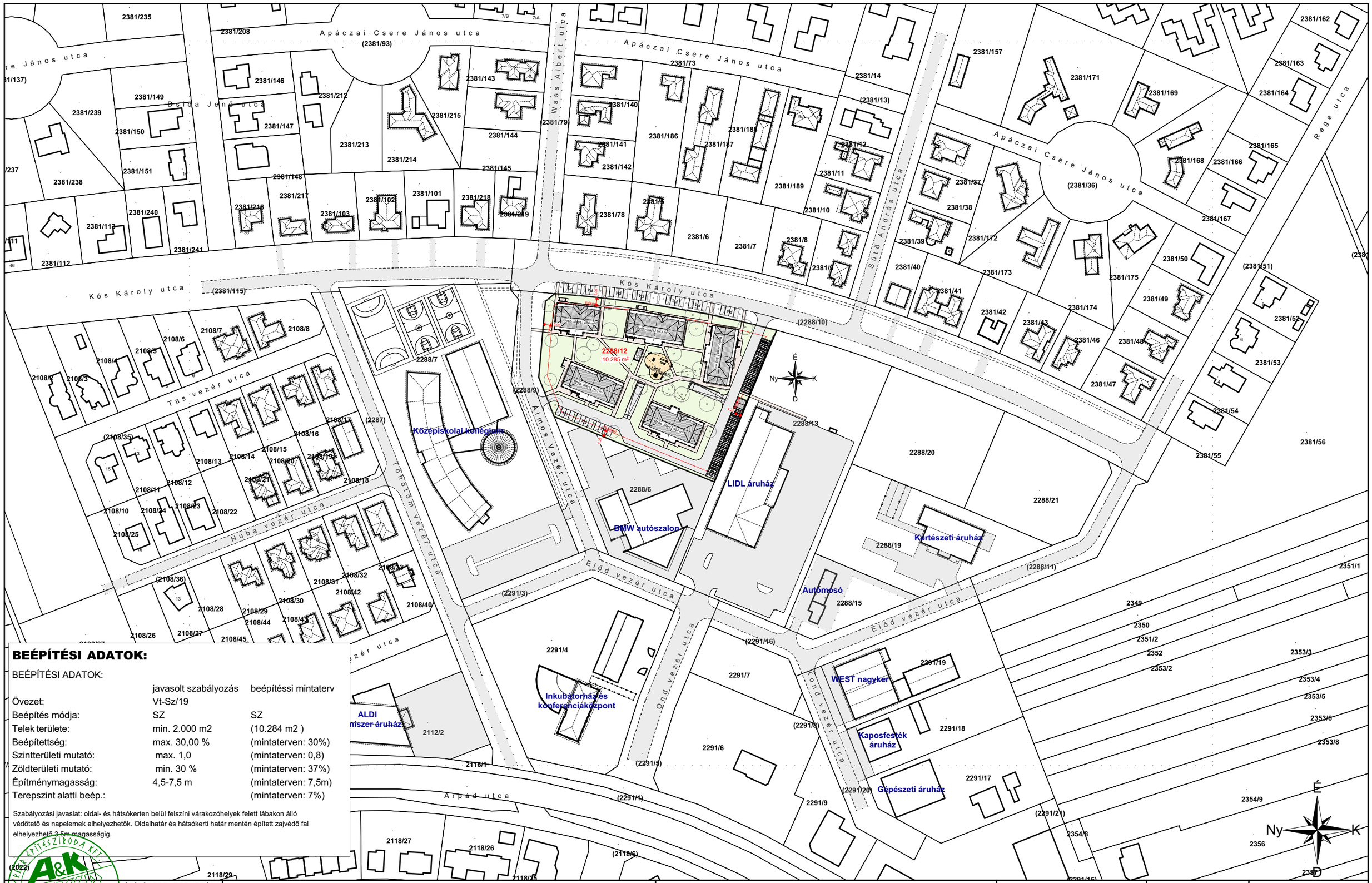
2. BEÉPÍTÉSI TERV – a fejlesztési területre vonatkozóan

A 2288/12 hrsz.-ú telekre vonatkozó beépítési tervet a tartalomjegyzékben felsorolt tervlapok szemléltetik.

Kaposvár, 2026. október 20.

Közreműködött:

.....
Fadgyas Anita
településtervező
TT-14-0432



BEÉPÍTÉSI ADATOK:

BEÉPÍTÉSI ADATOK:

	javasolt szabályozás	beépítéssi mintaterv
Övezet:	Vt-Sz/19	
Beépítés módja:	SZ	SZ
Telek területe:	min. 2.000 m2	(10.284 m2)
Beépítettség:	max. 30,00 %	(mintaterven: 30%)
Szintterületi mutató:	max. 1,0	(mintaterven: 0,8)
Zöldterületi mutató:	min. 30 %	(mintaterven: 37%)
Építménymagasság:	4,5-7,5 m	(mintaterven: 7,5m)
Terepszint alatti beép.:		(mintaterven: 7%)

Szabályozási javaslat: oldal- és hátsókerten belül felszíni várakozóhelyek felett lábakon álló védőtető és napelemek elhelyezhetők. Oldalhatár és hátsókerti határ mentén épített zajvédő fal elhelyezhető 2,5m magasságig.

(2022)

ÉPÍTÉSZETI TERVEZÉS:
ARKER STÚDIÓ
ÉPÍTÉSZIRODA KFT.
7400 KAPOSVÁR, DÓZSA GY. U. 21.
TEL: 82 / 427-043; FAX: 511-923
www.arker.hu E-MAIL: info@arker.hu
MÉK azonosító: C-14-798

HELYSZÍNRAJZ - M=1:2000

7400 KAPOSVÁR, KÓS KÁROLY UTCA, HRSZ.: 2288/12 TELEK BEÉPÍTÉSI VIZSGÁLATA ÉS A HÉSZ SZABÁLYOZÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

BERUHÁZÓ:	**SIMPLE-RED SOLAR KFT.** **7400 Kaposvár, Fő utca 12. 2/19.**	ALÁÍRÁS:	JELZŐSZÁM:
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ:	**LŐRINCZ FERENC LŐRINC OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK É1 14-0270/07**	ALÁÍRÁS:	DÁTUM: 2026. 10. 20.

RAJZSZÁM: **D.É-1**



BEÉPÍTÉSI ADATOK:

BEÉPÍTÉSI ADATOK:

	javasolt szabályozás	beépítéssi mintaterv
Övezet:	Vt-Sz/19	
Beépítés módja:	SZ	SZ
Telek területe:	min. 2.000 m2	(10.284 m2)
Beépítettség:	max. 30,00 %	(mintaterven: 30%)
Szintterületi mutató:	max. 1,0	(mintaterven: 0,8)
Zöldterületi mutató:	min. 30 %	(mintaterven: 37%)
Építménymagasság:	4,5-7,5 m	(mintaterven: 7,5m)
Terepszint alatti beép.:		(mintaterven: 7%)

Szabályozási javaslat: oldal- és hátsókerten belül felszíni várakozóhelyek felett lábakon álló védőtető és napelemek elhelyezhetők. Oldalhatár és hátsókerti határ mentén épített zajvédő fal elhelyezhető 2,5m magasságig.

TULAJDON	TERÜLET	
LAKÁS	2 677,02	m2
SZOLGÁLTATÁS	606,31	m2
TÁRSASHÁZI KÖZÖS	954,64	m2
	4 237,97 m²	

Lakások mennyisége		
Lakás	**59**	**db**

Felszíni gk.várakozóhely	
3 (1), 4 (9), 12 (1), 18 (1)	db
69	

Pincesz. gk.várakozóhely	
4 (1), 8 (1), 11 (1)	db
23	

ÉPÍTÉSZETI TERVEZÉS:
ARKER STÚDIÓ ÉPÍTÉSZIRODA KFT.
7400 KAPOSVÁR, DÓZSA GY. U. 21.
TEL: 82 / 427-043; FAX: 511-923
www.arker.hu E-MAIL: info@arker.hu
MÉK azonosító: C-14-798

HELYSZÍNRAJZ - M=1:500

7400 KAPOSVÁR, KÓS KÁROLY UTCA, HRSZ.: 2288/12 TELEK BEÉPÍTÉSI VIZSGÁLATA ÉS A HÉSZ SZABÁLYOZÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

BERUHÁZÓ: **SIMPLE-RED SOLAR KFT.**
7400 Kaposvár, Fő utca 12. 2/19.

ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ: **LŐRINCZ FERENC LŐRINC OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK É1 14-0270/07**

ALÁÍRÁS:

ALÁÍRÁS:

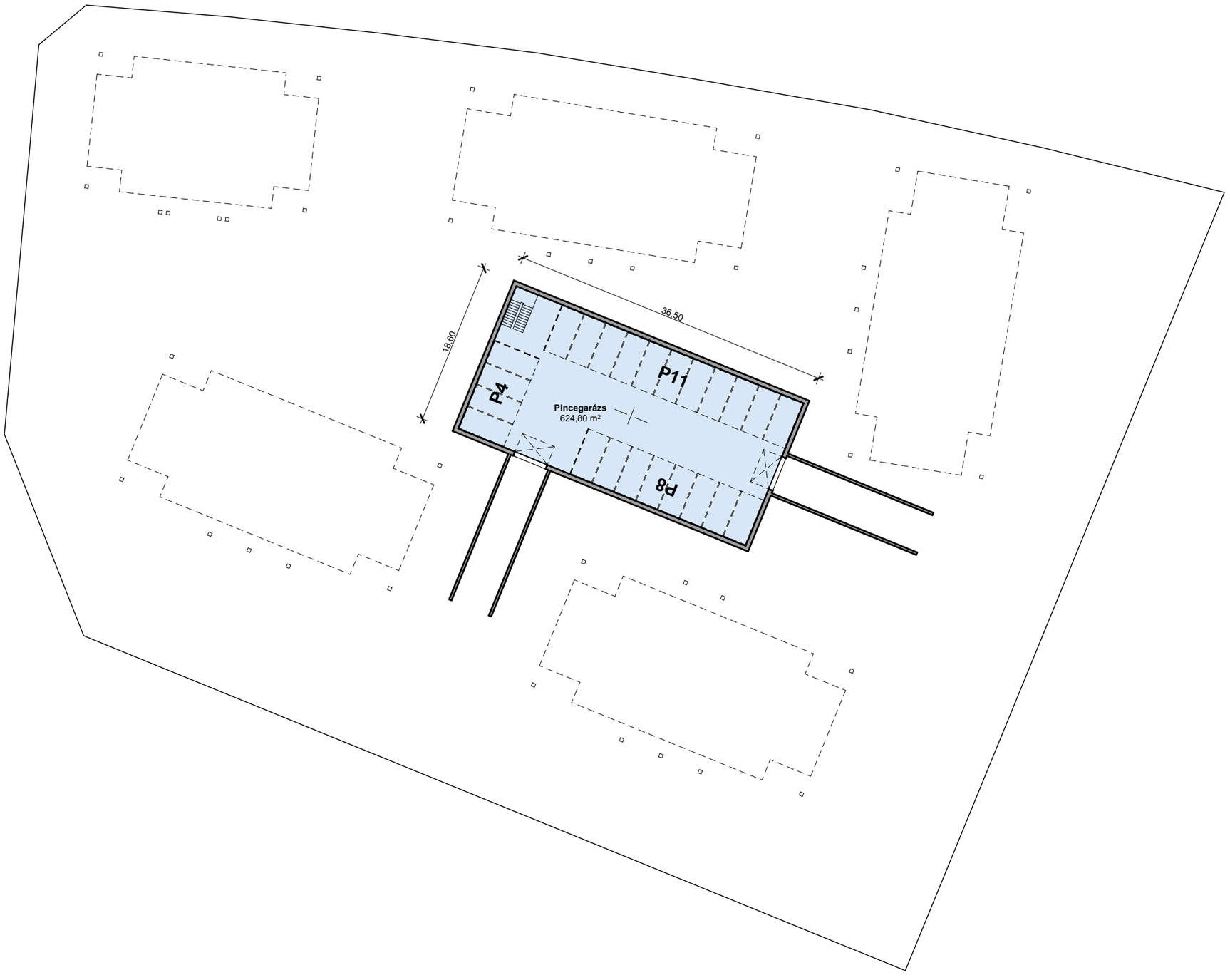
JELZŐSZÁM:

DÁTUM: 2026. 10. 20.

RAJZSZÁM: **D.É-2**

file név: Kos_K_beepites_04 lapméret: 420 x297 mm, (=0,125m2)

PINCESZINT - M=1:500



É
Ny
K
D

ÉPÍTÉSZETI TERVEZÉS:
ARKER STÚDIÓ
ÉPÍTÉSZIRODA KFT.
7400 KAPOSVÁR, DÓZSA GY. U. 21.
TEL: 82 / 427-043; FAX: 511-923
www.arker.hu E-MAIL: info@arker.hu
MÉK azonosító: C-14-798

PINCESZINT - M=1:500

7400 KAPOSVÁR, KÓS KÁROLY UTCA, HRSZ.: 2288/12 TELEK BEÉPÍTÉSI VIZSGÁLATA ÉS A HÉSZ SZABÁLYOZÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

BERUHÁZÓ: **SIMPLE-RED SOLAR KFT.**
7400 Kaposvár, Fő utca 12. 2/19.

ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ: **LŐRINCZ FERENC LŐRINC OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK É1 14-0270/07**

ALÁÍRÁS:

ALÁÍRÁS:

JELZŐSZÁM:

DÁTUM: 2026. 10. 20.

RAJZSZÁM: **D.É-3**

file név: Kos_K_beepites_04 lapméret: 420 x297 mm, (=0,125m2)

1. EMELET- M=1:500



ÉPÍTÉSZETI TERVEZÉS:
ARKER STÚDIÓ
ÉPÍTÉSZIRODA KFT.
7400 KAPOSVÁR, DÓZSA GY. U. 21.
TEL: 82 / 427-043; FAX: 511-923
www.arker.hu E-MAIL: info@arker.hu
MÉK azonosító: C-14-798

1. EMELET- M=1:500

7400 KAPOSVÁR, KÓS KÁROLY UTCA, HRSZ.: 2288/12 TELEK BEÉPÍTÉSI VIZSGÁLATA ÉS A HÉSZ SZABÁLYOZÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

BERUHÁZÓ: **SIMPLE-RED SOLAR KFT.**
7400 Kaposvár, Fő utca 12. 2/19.

ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ: **LŐRINCZ FERENC LŐRINC OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK É1 14-0270/07**

ALÁÍRÁS:

ALÁÍRÁS:

JELZŐSZÁM:

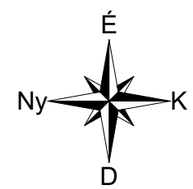
DÁTUM: 2026. 10. 20.

RAJZSZÁM: **D.É-4**

file név: Kos_K_beepites_04 lapméret: 420 x297 mm, (=0,125m2)

2. EMELET- M=1:500





ÉPÍTÉSZETI TERVEZÉS:
ARKER STÚDIÓ
ÉPÍTÉSZIRODA KFT.
7400 KAPOSVÁR, DÓZSA GY. U. 21.
TEL: 82 / 427-043; FAX: 511-923
www.arker.hu E-MAIL: info@arker.hu
MÉK azonosító: C-14-798

2. EMELET- M=1:500

7400 KAPOSVÁR, KÓS KÁROLY UTCA, HRSZ.: 2288/12 TELEK BEÉPÍTÉSI VIZSGÁLATA ÉS A HÉSZ SZABÁLYOZÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

BERUHÁZÓ: **SIMPLE-RED SOLAR KFT.**
7400 Kaposvár, Fő utca 12. 2/19.

ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ: **LŐRINCZ FERENC LŐRINC OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK É1 14-0270/07**

ALÁÍRÁS:

ALÁÍRÁS:

JELZŐSZÁM:

DÁTUM: 2026. 10. 20.

RAJZSZÁM: **D.É-5**

file név: Kos_K_beepites_04 lapméret: 420 x297 mm, (=0,125m2)