

ELŐTERJESZTÉS

Kaposvár Településrendezési eszközeit érintő döntésekről

Előterjesztésünk a 377/2005. (XII.14.) számú határozattal jóváhagyott és többször módosított Kaposvár Szerkezeti Terve (*továbbiakban SZT*) és a 70/2005. (XII.15.) önkormányzati rendelettel elfogadott és azóta többször módosított Kaposvár Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének (*továbbiakban KÉSZ*) ismételt módosítási szándékának elfogadására tesz javaslatot:

Településrendezési eszközök módosítási szándékának jóváhagyása

- A Donner városrész rehabilitációjára irányuló munkák egymással párhuzamosan és egyeztetve két vonalon indult meg 2016-2017 évben. Egyrészt a Donner-Rómahegy városrészben a „A helyi identitás és kohézió erősítése” című, TOP 6.9.2 számú felhívásra benyújtott projekt keretében megkezdődött a közösségi felmérés, melynek célja, hogy megismerjük a városrész lakosságának véleményét, helyzetét, miként gondolkodnak ők a lakóterületükről, városrészükről. Másrészt a donneri rehabilitáció érdekében a Főépítési Iroda koordinálása mellett elindult egy a Donnert érintő revitalizációs program előkészítése is. A tavalyi évben elkészült a donneri városrész fejlesztése és rehabilitációja koncepcióterv, ami 17 projektet határoz meg a városrész központi területére vonatkozóan. A környezetrendezési, közlekedésfejlesztési, ingatlanfejlesztési és folyómeder rendezést felölelő projektek megvalósítása a hatályos építési szabályozás módosítását teszi szükségessé, ennek megfelelően a projekt kapcsán a helyenkénti módosítási igényeket együttesen kezeljük.
- A Pécsi utcáról leágazó Bástya utcát - a 0259 hrsz alatti külterületi magánterületen átmenő, - Kismező utcával összekötő kijárt útnyomvonal bemérésre került tulajdonjog rendezése céljából. A tényleges útnyomvonal és a szabályozási terven ábrázolt nyomvonal eltéréséből adódóan a szabályozási terv módosítása szükséges annak érdekében, hogy az út földhivatali kialakítását követően annak területe önkormányzati tulajdonban kerülhessen. A tulajdon rendezése és módosítási szándék önkormányzati kezdeményezésű.
- A Kisgát III. lakóterületen lévő kertvárosi, Lke/Sz-12 építési övezetre vonatkozóan a helyi építési szabályzat 10 m-es előkertet határoz meg. A kialakult beépítés tényleges állapota több esetben nem felel meg ennek a szabályozásnak. A jelenleg még beépítetlen (szabályozással érintett ingatlanok 60 %-a) telkek kedvezőbb beépítési lehetőségének biztosítása érdekében javasoljuk a 10 m-es előkert 5 m-re történő csökkentését. Az előkert méretének csökkentése, a városrész többi lakó-ingatlanjaihoz igazodó beépítési feltételek megteremtése az utcaképet relevánsan nem befolyásolja. A módosítási szándék az érintett ingatlantulajdonosok részéről érkezett.

- Rippl-R. utca 15. (középiskola ingatlana) és 17. szám alatti ingatlanok telekhatára, a 17. szám lakóépület bővítése során a korábbi, előzetes telekhatár rendezésnek megfelelően nem került átvezetésre. A földhivatali nyilvántartás alapján az ingatlan átlóg a szomszédos ingatlan telkére. A telekhatár módosítás végrehajthatósága érdekében az önkormányzati tulajdonú oktatási intézményterület építési övezeti határvonalát a kialakult állapotnak (*Isd. bemérési vázrajz*) megfelelően szükséges javítani.
- A Zaranyi erdő 0469/3 hrsz alatti ingatlanán a Somogy Megyei Vadászok Szövetsége és a Vadászkamara az „Egy a Természettel” Természeti és Vadászati Világkiállítás Programiroda finanszírozásával valamint a Kaszó Zrt. és a Honvédelmi Minisztérium támogatásával kialakította a Páll Endre Ifjúsági Oktatóközpontot. A Honvédelmi Minisztérium vagyonkezelésében lévő, kivett állami terület jelenleg Ev/3 – honvédelmi védőerdő területében sorolt. A vonatkozó előírások alapján építmény létesítésére van lehetőség, azonban a megvalósult és távlati oktatási-turisztikai célú fejlesztések érdekében az építményeken túl épületek elhelyezhetőségének biztosítása szükséges a jövőben. Beruházói kérelem alapján érkezett módosítási igény.
- A Kaposvár, Guba S. utcától beljebb, a Deseda patak mentén lévő 3657/101 hrsz alatti, magáningatlanon tervezett fejlesztési szándék vonatkozásában a jelenlegi kereskedelmi, gazdasági, szolgáltató besorolás módosításának kezdeményezését jelezték. A 2,5 ha területű, jelenleg beépítetlen belterületi ingatlanon szállásférőhely/munkásszállás építése tervezett. Az országos építési követelmények alapján a területi besorolásnak a fejlesztési szándék megfelel, azonban a helyi építési szabályozás diák illetve munkásszállás funkciójú épület elhelyezését jelenleg nem teszi lehetővé ebben az építési övezetben, ezért felülvizsgálata és ennek függvényében szakmai támogathatóság esetén igény szerinti módosítása szükséges.

Az önkormányzati és beruházói igényként jelentkező módosítási igényeket szakmailag megvizsgálva megállapítottuk, hogy a módosítási igények a településrendezési eszközökben jelentős változást nem irányoznak elő, a városfejlesztési dokumentumokban foglaltakkal nem ellentétesek, azok szakmailag támogathatóak.

Kérem a T. Közgyűlést, hogy a településrendezési eszközöket érintő módosítási szándékok vonatkozásában előterjesztett határozati javaslatokat fogadja el.

Kaposvár, 2022. május 03.

Szita Károly
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT:

Kaposvár Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalta Kaposvár Településrendezési eszközeit érintő döntésekről szóló előterjesztést és úgy határozott, hogy elrendeli a Szerkezeti Terv valamint a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítását:

- a) a donneri városrehabilitáció kapcsán a városrészben tervezett közlekedési-, környezeti-, ingatlanfejlesztési és folyómeder rendezési projektek megvalósulása érdekében, a városrész Kapos parthoz csatlakozó központi részén az építési szabályozási környezet felülvizsgálata során az érintett területek vonatkozásában. Az eljárásba eseti partnerként az érintett ingatlantulajdonosokat vonja be;
- b) a Bástya utcát Kismező utcával összekötő Kaposvár, 0259 hrsz alatti, magántulajdonban lévő külterületi ingatlanon szabályozott út szabályozási vonalának tekintetében, a kialakult tényleges útnyomvonal telkesítése és tulajdonjog rendezése céljából. Az eljárás során eseti partnerként az érintett ingatlantulajdonosokat vonja be;
- c) a Kisgát III. lakóterületi telektömbökben lévő Lke-Sz/12 építési övezetre vonatkozó előkert tekintetében. Az eljárás során az érintett ingatlantulajdonosokat vonja be;
- d) a Kaposvár, 268/1 hrsz alatti önkormányzati ingatlan építési övezeti határvonalának tekintetében. Az eljárás során eseti partnerként az érintett ingatlantulajdonosokat vonja be;
- e) a Kaposvár, Zaranyi erdő 0469/3 hrsz alatti ingatlant érintő övezetre vonatkozó építési előírások tekintetében. Az eljárás során eseti partnerként az ingatlant tulajdonosi és kezelői jogkörével rendelkezőt valamint beruházót vonja be;
- f) a Kaposvár, 3657/101 hrsz alatti ingatlan Gksz/11 építési övezetét felülvizsgálja szállásépület elhelyezhetőségének vonatkozásában. Az eljárás során eseti partnerként az érintett beruházót vonja be.

Felelős: Szita Károly polgármester
Közreműködik: Boa Árpád városi főépítész
Határidő: 2022. december 31.

1.	Donneri városrész fejlesztése több telektömb - TSZT, KÉSZ, BSZT (K22,K23 szelvény) módosítást érint	
	Kezdeményező:	Önkormányzat
	Érintett helyrajzi számok:	nem releváns
	Érintett övezet a módosítás előtt:	Lk, Lke, KÖu

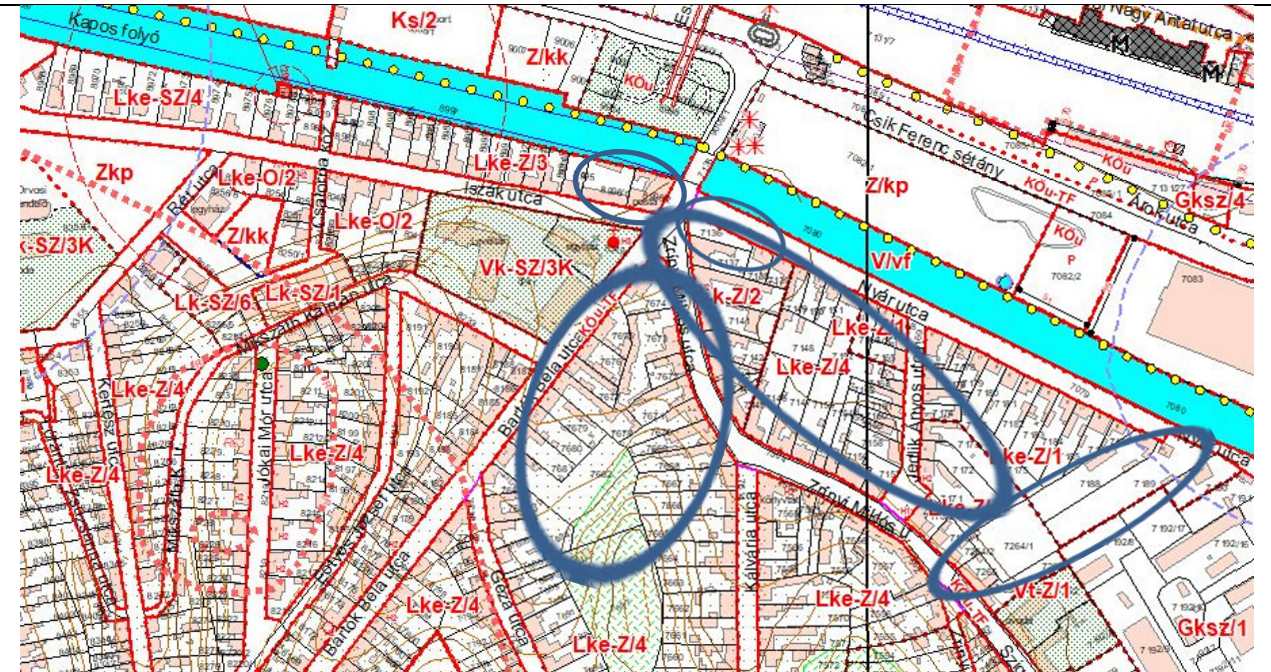
Övezet a módosítás után:

tervezési feladat

Változtatás indoklása, leírása:

A tavalyi évben elkészült a donneri városrész fejlesztése és rehabilitációja koncepcióterv, ami 17 projektet határoz meg a városrész központi területére vonatkozóan. A környezetrendezési, közlekedésfejlesztési, ingatlanfejlesztési és folyómeder rendezést felölelő projektelemek megvalósítása a hatályos építési szabályozás módosítását teszi szükségessé, ennek megfelelően a projekt kapcsán a helyenkénti módosítási igényeket együttesen kezeljük. A projektek közül 5 fejlesztési igény esetében szükséges a településrendezési eszközök módosítása.

Hatályos belterületi szabályozási terv – módosítást igényel



Projektterv részlet



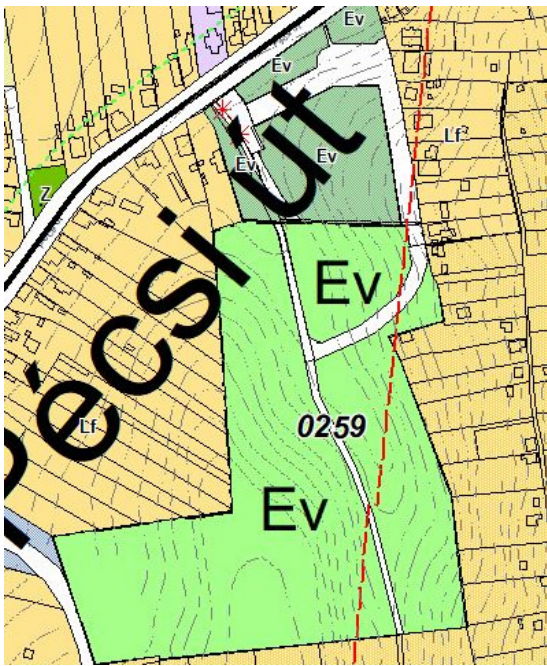
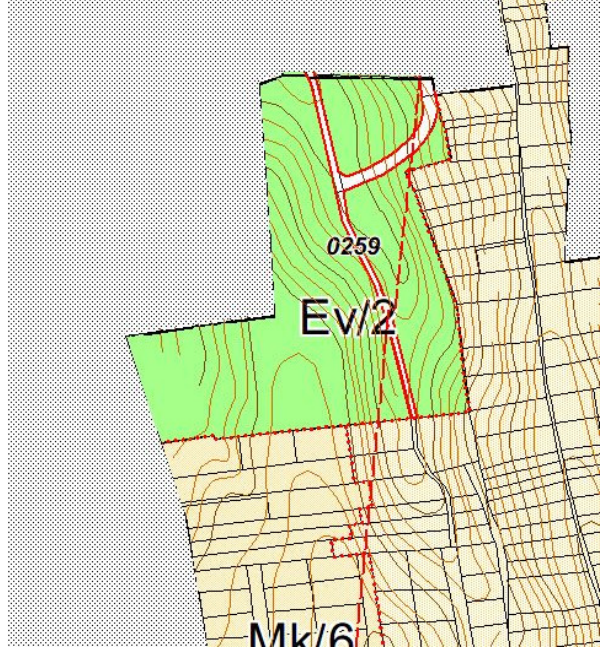
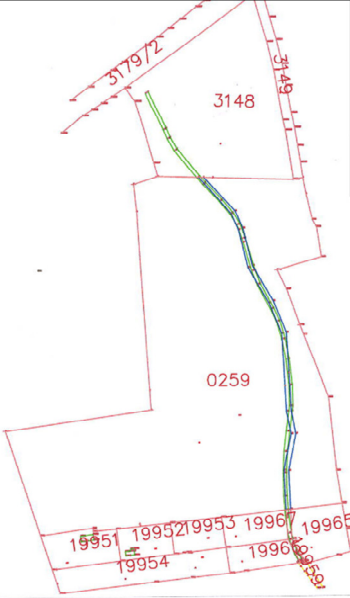
2. Bástya utca – Kismező utca összekötő út kiszabályozásának korrigálása
TSZT és KSZT módosítást érint

Kezdeményező:

Önkormányzat

Érintett helyrajzi számok:

0259 hrsz

Érintett övezet a módosítás előtt:	Ev/2
Övezet a módosítás után:	KÖu, Ev/2,
Változtatás indoklása, leírása:	
<p>A Pécsi utcáról leágazó Bástya utcát - a 0259 hrsz alatti külterületi magánterületen átmenő, - Kismező utcával összekötő kijárt útnyomvonal bemérésre került tulajdonjog rendezése céljából. A tényleges útnyomvonal és a szabályozási terven ábrázolt tervezett nyomvonal eltéréséből adódóan a szabályozási terv módosítása szükséges annak érdekében, hogy az út földhivatali kialakítását követően annak területe önkormányzati tulajdonban kerülhessen. A tulajdon rendezése és módosítási szándék önkormányzati kezdeményezésű.</p>	
Külterület szabályozási Terv kivágat – módosítást igényel	Településszerkezeti Terv kivágat – módosítást igényel
	
	
<p>Kisgát III. lakóterület Lke-Sz/12 építési övezetre vonatkozó építési előírások módosítása</p> <p>3. Építési övezettel érintett lakótömbök HÉSZ módosítását érint</p>	

	Kezdeményező:	Lakossági kezdeményezés
	Érintett helyrajzi számok:	övezettel érintett ingatlanok
	Érintett övezet a módosítás előtt:	Lke-Sz/12
	Övezet a módosítás után:	Lke-Sz/12
Változtatás indoklása, leírása:		
<p>A Kiscsát III. lakóterületen lévő kertvárosi, Lke/Sz-12 építési övezetre vonatkozóan a helyi építési szabályzat 10 m-es előkertet határoz meg. A kialakult beépítés tényleges állapota több esetben nem felel meg ennek a szabályozásnak. A jelenleg még beépítetlen (szabályozással érintett ingatlanok 60 %-a) telkek kedvezőbb beépítési lehetőségének biztosítása érdekében javasoljuk a 10 m-es előkert 5 m-re történő csökkentését. Az előkert csökkentésével a városrész többi lakó-ingatlanjaihoz igazodó beépítési feltételek megteremtése az utcaképet relevánsan nem befolyásolja.</p>		
Csak szöveges HÉSZ módosítást érint.		

Rippl R. utca építési övezeti határvonal módosítása

4. Kontrácssy – Berzsényi D. utca – József A. utca Rippl-R. utca által határolt tömb
TSZT, BSZT (K16) módosítást érint

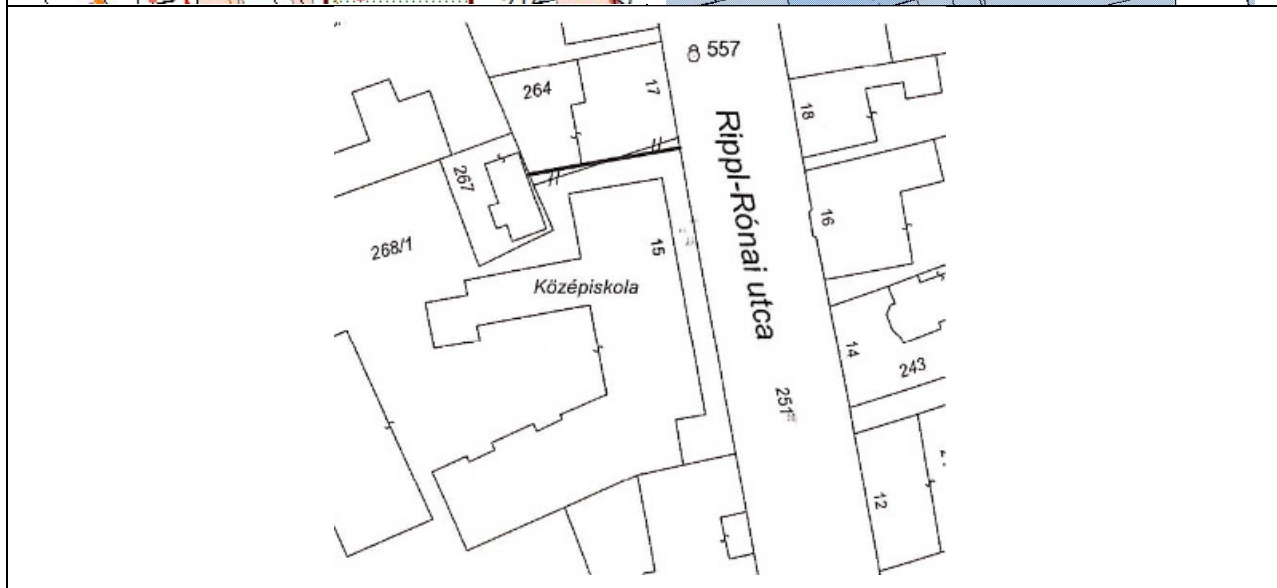
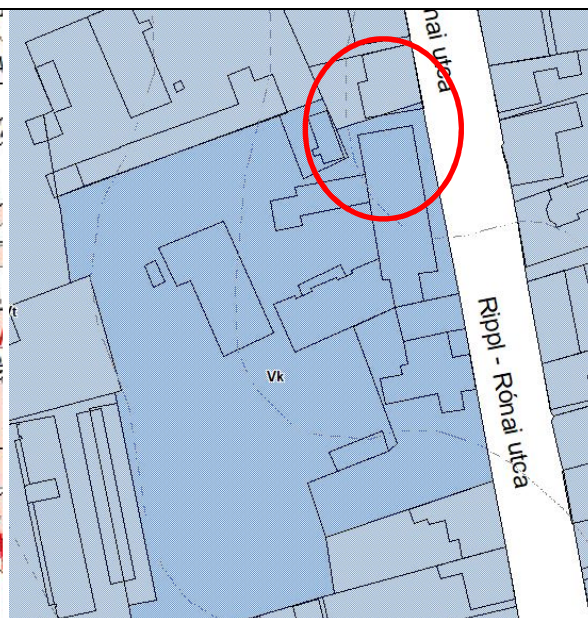
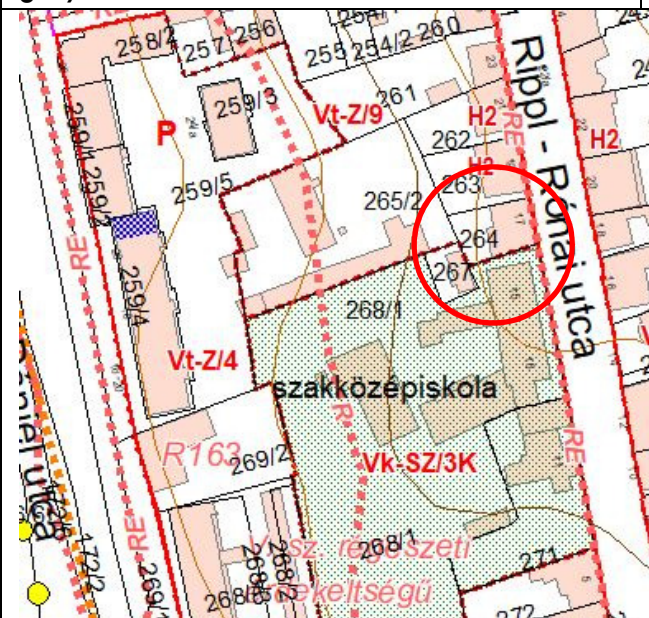
Kezdeményező:	vegyes
Érintett helyrajzi számok:	264, 268/1 hrsz
Érintett övezet a módosítás előtt:	Vk-Sz3K, Vt-Z/9
Övezet a módosítás után:	Vk-Sz3K, Vt-Z/9 csak övezeti vonal korrigálása

Változtatás indoklása, leírása:

Rippl-R. utca 15. szám (középiskola ingatlana) és 17. szám alatti ingatlanok telekhatára, a 17. szám lakóépület bővítése során a korábbi, előzetes telekhatár rendezésnek megfelelően nem került átvezetésre. A földhivatali nyilvántartás alapján az ingatlan átlóg a szomszédos ingatlan telkére. A telekhatár módosítás végrehajthatósága érdekében az önkormányzati tulajdonú oktatási intézmény terület építési övezeti határvonalát a kialakult állapotnak (lsd. bemérési vázrajz) megfelelően szükséges javítani.

Hatályos belterület szabályozási terv – módosítást igényel

Hatályos szerkezeti terv – módosítást igényel



0469/3 hrsz alatti ingatlan övezeti előírásainak módosítása

5. Zaranyi erdő

HÉSZ módosítást érint

Kezdeményező:	beruházói kérelem
Érintett helyrajzi számok:	0469/3 hrsz
Érintett övezet a módosítás előtt:	Ev/3
Övezet a módosítás után:	Ev/3 csak szöveges módosítás

Változtatás indoklása, leírása:

A Zaranyi erdő 0469/3 hrsz alatti ingatlanán a Somogy Megyei Vadászok Szövetsége és a Vadászkamara az „Egy a Természettel” Természeti és Vadászati Világkiállítás Programiroda finanszírozásával valamint a Kaszó Zrt. és a Honvédelmi Minisztérium támogatásával kialakította a Páll Endre Ifjúsági Oktatóközpontot. A Honvédelmi Minisztérium vagyonkezelésében lévő, kivett állami terület jelenleg Ev/3 – honvédelmi védőerdő területében sorolt. A vonatkozó előírások alapján építmény létesítésére van lehetőség, azonban a megvalósult és távlati oktatási-turisztikai célú fejlesztések érdekében az építményeken túl épületek elhelyezhetőségének biztosítása is igényként merül fel.

Hatályos belterület szabályozási terv – módosítást igényel**Csak szöveges HÉSZ módosítást érint.**

6. Kaposvár 3657/101 hrsz alatti ingatlan építési övezetének felülvizsgálata
 Guba S. utca – 61. számú főút - vasúti vágány – Deseda patak által határolt tömb
 BSZT (K7, K12), HÉSZ módosítást érint

Kezdeményező:	magánberuházó
Érintett helyrajzi számok:	3657/101 hrsz
Érintett övezet a módosítás előtt:	Gksz/11, Ev/1
Övezet a módosítás után:	Gksz/11, vagy új Gksz övezet , Ev/1

Változtatás indoklása, leírása:

A Kaposvár, Guba S. utcától beljebb, a Deseda patak mentén lévő 3657/101 hrsz alatti, magáningatlanon tervezett fejlesztési szándék vonatkozásában a jelenlegi kereskedelmi, gazdasági, szolgáltató besorolás módosításának kezdeményezését jelezték. A 2,5 ha területű, jelenleg beépítetlen belterületi ingatlanon szállásférőhely/munkásszállás építése tervezett. Az országos építési követelmények alapján a területi besorolásnak a fejlesztési szándék megfelel, azonban a helyi építési szabályozás diák illetve munkásszállás funkciójú épület elhelyezését jelenleg nem teszi lehetővé ebben az építési övezetben. Felülvizsgálata és ennek függvényében szakmai támogatás esetén igény szerinti módosítása szükséges. Az ingatlan jelenleg beépítésre nem alkalmas védőerdő övezeti besorolással - a patak védelme – érintett, természetes növényállománnyal rendelkező telekrészének terület-felhasználása szakmailag nem támogatható.

Hatályos belterület szabályozási terv – módosítása tervezés során konkretizálódik

Hatályos szerkezeti terv – módosítást nem igényel

