

ELŐTERJESZTÉS

Kaposvár Településrendezési eszközeit érintő döntésekről

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)* vonatkozásában módosítás jóváhagyására, új módosítási szándék támogatására teszek javaslatot:

I. Településrendezési eszközök módosításának jóváhagyása

Kaposvár Megyei Jogú Város Közgyűlése a 46/2024. (IV.18.) önkormányzati határozat 1)a) aa) pontjával döntött a FINO-DOOD Kft. üzemterületére és tervezett fejlesztési területére vonatkozóan a településrendezési eszközök módosításáról az Izzó utca – Dombóvári út – Kenyérgyár utca által határolt telektömbre vonatkozóan.

A FINO-FOOD Kft. 30 évre visszanyúló családi vállalkozása meghatározó szerepet betöltve, 20 éve van jelen Kaposváron. A lakosság speciális igényinek kiszolgálása, valamint a versenyszférában szerzett pozíció megtartása, javítása érdekében elengedhetetlen a cég folyamatos fejlesztése, bővítése.

Az Izzó utca 9. szám alatti telephelyen lévő üzemük megújítása tervezett egy elnyert technológiai fejlesztési pályázatnak köszönhetően. Az új termékkör bevezetése és annak technológiai feltételeinek megteremtése szükséges a növekedési célok elérése érdekében.

Korábbi, saját tulajdonukban álló, Zöldfa utca nyugati oldalán lévő ingatlanukat a NIF Zrt. a Magyar Közút Zrt. Dombóvári telephely fejlesztése kapcsán kisajátította, a telephely közvetlen környezetében nem áll rendelkezésre megvásárolható ingatlan, így a fejlesztésre csak a meglévő üzemi terület vehető számításba, ami jelen állapotában már teljesíti az építési övezet szerinti paramétereket. Mindezek miatt, az építési övezetre megadott egyes határértékek (minimum zöldfelület, építménymagasság, előkert) egyedi szabályozása vált indokolttá.

A telephely túlépítettségéből adódóan szükség lesz építmények, épületrészek elbontására, az újonnan létesülő épületrész, raktár horizontális bővítésére. A telephely elrendezésének optimalizálásával érhető el, hogy a tervezett állapot szerinti zöldfelületi arány közel azonos szinten legyen tartva, mint amilyen a jelenlegi, kialakult állapot. A tervezés során tervezési szempont volt, hogy a telephely kialakult beépített állapota ne romoljon.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) alapján a településrendezési eszközök módosításának államigazgatási eljárása egyszerűsített eljárás keretében került lefolytatásra.

A tervdokumentáció véleményezési anyaga a Kr. 68.§ előírása alapján valamint a településterv, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 36/2022. (IX.27.) önkormányzati rendelet és a fent hivatkozott önkormányzati döntés alapján partnerségi egyeztetésre került. A 3715/2024. (IX.20.) számú polgármesteri határozattal a véleményezési szakasz lezárásra került.

A módosításhoz készült környezeti munkarész alapján az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján, az érintett államigazgatási szervek a környezeti hatásvizsgálat lefolytatását nem tartották szükségesnek. A véleményezés során adott szakmai véleményeket elfogadva, azokkal egyetértve a Városfejlesztési, Környezetvédelmi és Műszaki Bizottság a 33/2024. (IX.11.) határozattal az egyeztetést lezárta.

Az egyeztető tárgyalást követően az állami főépítész záró véleménye kiadásra került, melyet az előterjesztés 1. melléklete tartalmazza. A záró véleményben tett javítási ajánlások átvezetésre kerültek.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a határozati javaslat 1.- 3. pontjának elfogadásával, valamint a rendelet tervezet jóváhagyásával a módosítást fogadja el.

II. Településrendezési eszközök módosítási szándékának jóváhagyása

- Kaposvár délkeleti iparterület megközelítésének fejlesztésének előkészítése tárgyú projekt kapcsán a beruházás megvalósítása érdekében a szabályozási környezet megteremtése

A „Kaposvár délkeleti iparterület megközelítésének fejlesztésének előkészítése” tárgyú tervezési feladatot az Építési és Közlekedési Minisztérium megbízásából a Pannonway Építő Kft. végzi. A Kaposvár dél-keleti iparterület megközelítését szolgáló úthálózat fejlesztését a 345/2012. (XII.6.) Kormányrendelet 1. sz. mellékletének 1.2.156. pontja alapján kiemelt jelentőségű ügy. Megbízott tervező feladata engedélyezési terv készítése, az engedélyek beszerzése, melyhez a településrendezési eszközök módosítása szükséges.

A tervezett beruházás célja a Kaposvár délkeleti iparterület megközelítése, egy új nyomvonalon vezetett önkormányzati összekötő út tervezése a 610. sz. főút és a Szennyvíztelepi út között 600 m hosszan, vasút feletti híd műtárggyal, az új összekötő úton tervezett körforgalmú csomópontba történő bekötéssel, valamint a Szennyvíztelepi út burkolat-rekonstrukciójának tervezése 650 m hosszban és 200 férőhelyes parkoló tervezése.

A beruházással elérni kívánt célok:

- a teherforgalom kedvezőbb, gyorsabb levezetése;
- Kaposvár, Pécsi út és Mező utca teherfogalmának csökkentése;
- 610sz. főút és Mező utca csomópontjának tehermentesítése,
- közlekedésbiztonság javítása, balesetek számának csökkentése;
- az úthasználók járműüzemeltetési költségeinek csökkentése.

A Kr. 19.§ alapján településrendezési szerződés megalapozásához illetve építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni, melynek tartalmát az önkormányzati főépítész határozza meg. A telepítési tanulmánytervet megbízott tervező benyújtotta.

A telepítési tanulmánytervet a Kr. 56/A. §-a alapján a főépítész véleményezi a főépítész feljegyzés keretében, valamint partnerségi véleményeztetésre kell bocsájtani legalább 15 napra. A véleményeket és az azokra adott válaszokat a Közgyűlés érdemben vizsgálja a településrendezési szerződés megkötése előtt.

Az előterjesztéshez 5. mellékletként csatolt telepítési tanulmányterv főépítész és partnerségi véleményezését az előterjesztés 2. melléklete szerinti főépítész feljegyzés tartalmazza. A módosítás részletes bemutatását a 4. melléklet 1. pontja tartalmazza.

- Kaposvár, Tallián Gy. utca 3920 hrsz és 3921 hrsz alatti ingatlanokra vonatkozó építési övezeti határvonal módosítása

A Tallián Gy. utcai kertvárosi lakóingatlanok telekvégei a tömbbelsőben lévő kisvárosi lakóövezethez kerültek szabályozásra 2005-ben. Az ingatlanok tervezett hátsókerti telekhatára, a szomszédos ingatlanok telekhatárához illeszkedve, valamint a kertvárosi lakóterületek átlagos méretéhez igazodóan került meghatározásra, figyelembe véve a terepszint különbségeket.

A szabályozással érintett két lakóingatlan telekvége a lassan két évtizedes szabályozás alapján nem került leválasztásra és értékesítésre, a tulajdonosoknak ez a jövőben sem áll érdekükben. Tulajdonosok az övezeti határvonal szabályozásának törlését kezdeményezték, mert jelen állapotban az ingatlanok az építési jogszabályok értelmébe nem rendezettek, azon építési tevékenység nem folytatható.

- Kaposvár, Deseda utca, 13008/36 hrsz alatti ingatlant érintő építési övezeti határvonal módosítása

A Deseda utca 13008/36 hrsz alatti telekingatlant jelenleg két lakóövezeti besorolás érinti. A két kertvárosi lakóterület az ingatlan vonatkozásában az állattartási előírások miatt, tulajdonosi kérelemre került kiszabályozásra a korábbi években. Állattartás az ingatlanon jelenleg nem folyik, tulajdonos az ingatlant egyben szeretné hasznosítani, ezért az azonos építési övezetbe történő szabályozást kezdeményezte.

A módosítás során, az ingatlant nagyobb területi kiterjedéssel érintő kertvárosi (LkeSz/4) lakóövezettel kerülne együttesen szabályozásra.

- Kaposvár, Nyár utca 7071 hrsz alatti ingatlanon vízelvezető árok kiszabályozása

A Nyár utcai magántulajdonban lévő lakóingatlanon nyílt víz-elvezetésű árok húzódik, melyet az önkormányzat át kíván venni tulajdonba és kezelésbe a fenntartás és üzemeltetési feladatok ellátása érdekében. Az árok területfelhasználásának megfelelő területi besorolás kiszabályozása szükséges mind a területhasználat mind a telekalakítás érdekében. Az árok nem megszüntethető, többek között ez is biztosítja a csapadékvíz elvezetését a Kapos folyóba.

- Kaposvár, Pálóczi Horváth Ádám utca szabályzási vonalának módosítása

A Kaposvár, 6600/4 hrsz alatti, Pálóczi H. Ádám utca 26. szám alatti ingatlan tulajdonosa kérelemmel fordult az önkormányzathoz a közterület szabályozási vonalának módosítása ügyében. Az 1990-es években a közterület nyugati része ingatlancsere során magántulajdonban került, a telekosztást követően a tulajdonviszonyok rendezése megtörtént, azonban a szabályozási terv ezt nem követte le, így a korábbi útterülethől kialakult 3 db ingatlan (területük összesen: 62 m²) nem csatolhatóak a lakóingatlanhoz. Az ingatlan azóta beépült.

A szabályzási vonal módosítása szükséges az ingatlanok rendezéséhez, az út szélessége kialakult, annak csökkentése nincs hatással a közlekedésre.

- Kaposvár, Kisdát III. városrészben lévő Lke-SZ/11 és Lke-Sz/12 építési övezetekre vonatkozó beépítési százalék növelése

Lakossági kezdeményezésre került napirendre a Kisdát III. ütem fejlesztése által kialakult, Napsugár lakóparkként emlegetett kertvárosi lakóövezet, Lke/11 és Lke/12 építési övezetére vonatkozó 20 %-os beépítési lehetőség 25 %-ra történő módosítása.

A szabályozás és ez alapján a 2010-es évek elején kialakult telekosztás jellemzően nagyobb lakásszám kialakítására volt tervezve beruházói igény miatt. A terület jelenleg 85 %-ot meghaladó kialakult beépítéssel rendelkezik, jellemzően 2-4 önálló lakás rendeltetési egységből álló lakóépületekkel.

A többnyire kivitelezői beruházásban megvalósult többlakásos lakóépületeknél már a főépület megépítése során a megengedett beépítési lehetőség kihasználásra került, figyelmen kívül hagyva a főépületet kiszolgáló egyéb rendeltetési igények jelentkezését, utólagos kielégítésnek lehetőségét.

Ennek következtében vagy nincs lehetőség további kiegészítő funkciójú épületek építésére, vagy a tulajdonostársak közül már nem mindegyiknek marad lehetősége.

A környező lakó építési övezeteket figyelembe véve, valamint az építési övezetre vonatkozó, a beépítési intenzitását befolyásoló további beépítési paraméterek változatlan alkalmazása mellett, a beépítési lehetőség 5 %-kal történő növelése szakmailag támogatható.

- Kaposvár, 3125 hrsz és 3126 hrsz alatti ingatlanok övezeti határvonal módosítása

A Kaposvár, Pécsi utca 122. szám alatti ingatlant az önkormányzat a közelmúltban megvásárolta az óvoda ingatlanának bővítése céljából. A területi használat során az ingatlan hátsó telekrésze az óvoda területéhez elkerítésre került. Az ingatlanok együttes hasznosítására abban az esetben van mód, ha az ingatlanok azonos építési övezetbe soroltak. Tekintettel arra, hogy jelenleg több eltérő építési övezetet került meghatározásra a két ingatlant érintően az övezeti határvonal módosítása szükséges.

A módosítási igények részletes bemutatását a 4. melléklet tartalmazza. A településrendezési eszközökben jelentős változást nem irányoznak elő, a városfejlesztési dokumentumokban foglaltakkal nem ellentétes, azok szakmailag támogathatóak. Az eljárás során a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat szükséges tartalmi elemeire vonatkozó főépítési feljegyzést az előterjesztés 3. melléklete tartalmazza.

Kérem a T. Közgyűlést, hogy a módosítási szándék vonatkozásában a határozati javaslat 4. pontjait hagyja jóvá.

Kaposvár, 2025. február 05.

Szita Károly
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT:

Kaposvár Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalta Kaposvár Településrendezési eszközeit érintő döntésekről szóló előterjesztést és az alábbi határozatot hozta:

1. Kaposvár Megyei Jogú Város Közgyűlése 377/2005. (XII. 14.) számú határozattal jóváhagyott és többször módosított településszerkezeti tervét az „M32/2024-OTÉK” jelű módosítás kapcsán a Kenyérgyár utca – Izzó utca – Dombóvári út által határolt tömb vonatkozásában a határozat 1. melléklete szerinti tartalommal módosítja.

Felelős: Szita Károly polgármester
Közreműködik: Halászné Jakab Eszter városi főépítész
Határidő: azonnal

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

Felelős: Szita Károly polgármester
Közreműködik: Halászné Jakab Eszter városi főépítész
Határidő: azonnal

3. Kaposvár Megyei Jogú Város Közgyűlése az „M32/2024-OTÉK” jelű módosítás kapcsán az Állami Főépítész SO/08/00066-23/2025. számú záró szakmai véleményét elfogadja.

Felelős: Szita Károly polgármester
Közreműködik: Halászné Jakab Eszter városi főépítész
Határidő: azonnal

4. Kaposvár Megyei Jogú Város Közgyűlése

a) elrendeli a Településrendezési terv módosítását

- aa) a Kaposvár délkeleti iparterület megközelítésének fejlesztésének előkészítése tárgyú projekt megvalósítása érdekében, az érintett telektömb építési szabályozási környezetének felülvizsgálatát érintően. Az eljárásba eseti partnerként a beruházót, tervezőt valamint az érintett ingatlantulajdonosokat vonja be;
- ab) a Kaposvár, Tallián Gy. utca 3920 hrsz és 3921 hrsz alatti ingatlanokra vonatkozó építési övezeti határvonal módosítása vonatkozásában. Az eljárás során eseti partnerként az érintett ingatlantulajdonosokat vonja be;
- ac) a Kaposvár, Deseda utca, 13008/36 hrsz alatti ingatlant érintő építési övezeti határvonal módosítása vonatkozásában. Az eljárás során eseti partnerként az érintett ingatlantulajdonosokat vonja be;
- ad) a Kaposvár, Nyár utca 7071 hrsz alatti ingatlanon vízelvezető árok kiszabályozása vonatkozásában. Az eljárás során eseti partnerként az érintett ingatlantulajdonosokat vonja be;
- ae) a Kaposvár, Pálóczi Horváth Ádám utca szabályozási vonalának módosítása vonatkozásában. Az eljárás során eseti partnerként az érintett ingatlantulajdonosokat vonja be;
- af) a Kaposvár, Kisgát III. városrészben lévő Lke-SZ/11 és Lke-Sz/12 építési övezetekre vonatkozó beépítési százalék növelése vonatkozásában. Az eljárás során eseti partnerként az érintett ingatlantulajdonosokat vonja be;

ag) a Kaposvár, Pécsi utca 122-124 szám alatti ingatlanok övezeti határvonal módosítása vonatkozásában. Az eljárás során eseti partnerként az érintett ingatlantulajdonosokat vonja be;

Felelős: Szita Károly polgármester
Közreműködik: Halászné Jakab Eszter városi főépítész
Határidő: 2026. március 31.

b) megállapítja, hogy a módosítási szándékok a hatályos fejlesztési tervben meghatározottakkal összhangban vannak ezért a fejlesztési tervet változatlan tartalommal alkalmazza.

Felelős: Szita Károly polgármester
Közreműködik: Halászné Jakab Eszter városi főépítész
Határidő: azonnal

c) a 4. a) aa) pont szerinti módosítási szándék vonatkozásában

ca) jóváhagyja az előterjesztés 2. melléklete szerinti önkormányzati főépítész feljegyzést;

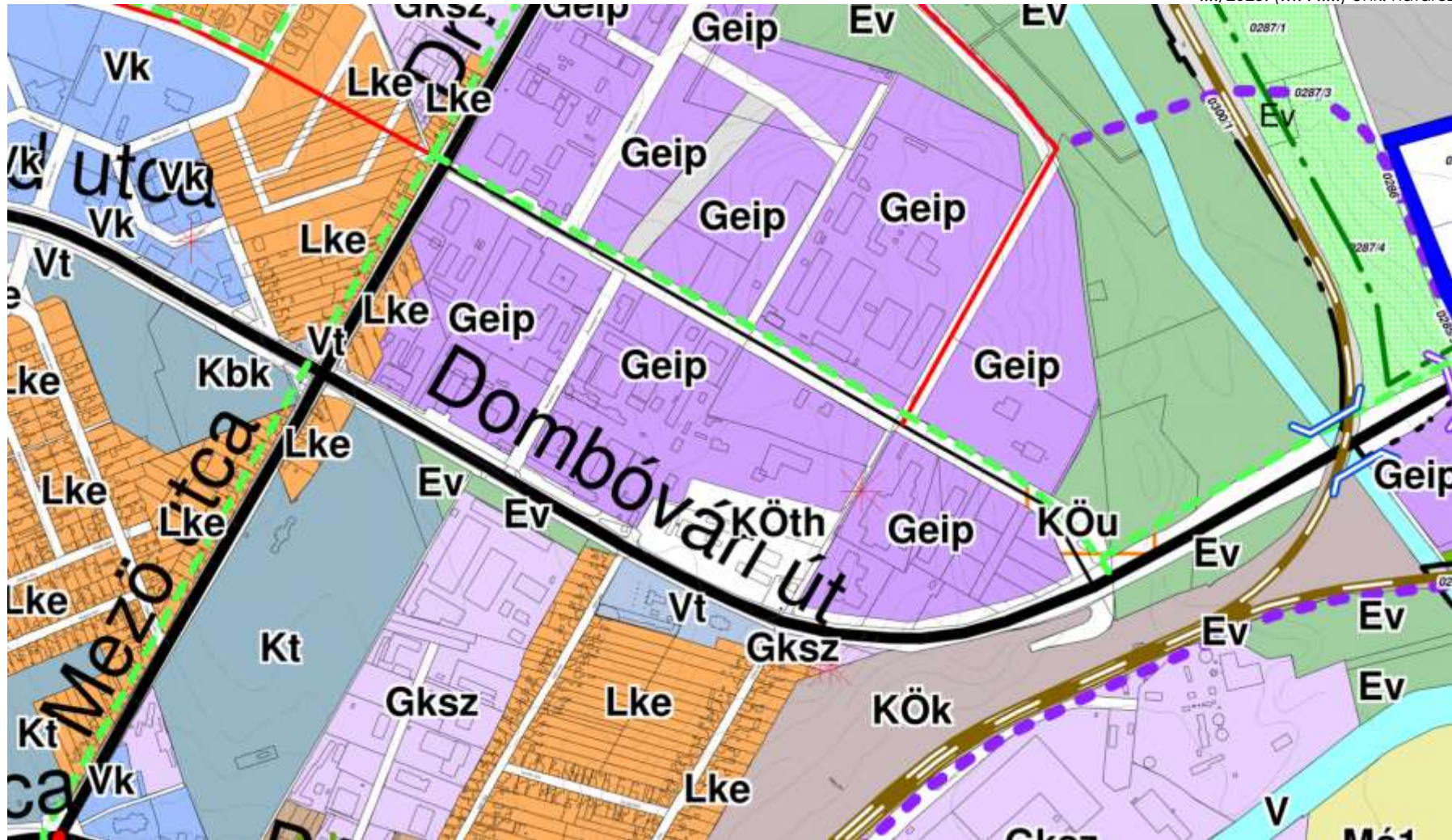
cb) elfogadja az előterjesztés 5. melléklete szerinti telepítési tanulmánytervet;

cc) felhatalmazza a polgármestert a telepítési tanulmányterv alapján a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása vonatkozó településrendezési szerződés aláírására.

Felelős: Szita Károly polgármester
Közreműködik: Halászné Jakab Eszter városi főépítész
Határidő: azonnal

d) jóváhagyja az előterjesztés 3. melléklete szerinti önkormányzati főépítész feljegyzést a 4. a) ab)-ag) módosítási szándékok vonatkozásában.

Felelős: Szita Károly polgármester
Közreműködik: Halászné Jakab Eszter városi főépítész
Határidő: azonnal



Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének
...../2025. (.....) önkormányzati rendelete
Kaposvár Építési Szabályzatának
és Szabályozási Tervének megállapításáról szóló 70/2005.(XII.15.)
önkormányzati rendelet módosításáról

[1] E rendelet célja az építés helyi rendjének biztosítása, a település összehangolt, rendezett és fenntartható fejlődési keretének meghatározása, a település adottságainak és lehetőségeinek hatékony kihasználásának elősegítése.

[2] Kaposvár Megyei Jogú Város Közgyűlése a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: MÉPtv.) 225. § (8) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az MÉPtv. 22.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1.§

Kaposvár Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének megállapításáról szóló 70/2005. (XII. 15.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: R) bevezető rendelkezése helyébe a következő rendelkezés lép:

„Kaposvár Megyei Jogú Város Közgyűlése a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: MÉPtv.) 225. § (8) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az MÉPtv. 22.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:”

2.§

A R. 4.§ (3) bekezdés a) pontja a következő 12. alponttal egészül ki:

„a) Közlekedési és közműterületek:”

„12.helyi közút, kerékpárút-gyalogút (KÖu-Gyk)”

3.§

(1) Az R. 49/A. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) Az építési övezeti jellemzőket az alábbi táblázat tartalmazza¹,

Övezeti jel	Beépítési mód	Beépítési max. mértéke %	Min.-max. építmény-magasság m	Max. szintterületi mutató m ² /m ²	Min. telekterület m ²	min. zöldfelületi arány %	Szint alatti beépítés %	Közművesítettség
Geip0-T/1	SZ	60	3.0-9.0	1.2	5000	20	60	T
Geip0-T/2	SZ	40	9.0-10.5	1	2500	25	50	T
Geip0-T/3	SZ	40	3.0-9.0	1.2	1500	20	50	T
Geip0-T/4	SZ	40	3.0-7.5	1	1500	30	50	T

¹ OTÉK előírásaitól megengedőbb szabályozás, melyhez az Állami Főépítész 2017.02.03-án kelt SOD/08/24-2/2017. ügyiratszámú záró szakmai véleményében járult hozzá.

Geip0-T/5	SZ	40	3.0-7.5	1	3000	30	50	T
Geip0-T/6	SZ	40	3.0-7.5	0.8	2500	40	40	T
Geip0-T/7	SZ	40	3.0-7.5	0.8	5000	40	40	T
Geip0-T/8	SZ	40	3.0-7.5	0.8	10000	40	40	T
Geip0-T/9	SZ	50	3.0-10.5	1.5	2500	25	50	T
Geip0-T/10	SZ	60	3.0-10	1	3000	20	50	T
Geip0-T/11	SZ	60	3.0-7.5	0.8	2500	25	40	T
Geip0-T/12	SZ	50	3.0-7.5	1	3000	20	50	T
Geip0-T/13	SZ	60	3.0-7.5	1	3000	20	50	T
Geip0-T/14²	SZ	60	3.0-13.0	1.2	5000	10	60	T

(2) Az R. 49/A. §-a a következő (9) bekezdéssel egészül ki:

„(9) A Geip0-T/14 építési övezetben a Zöldfa utca felől előkertet nem kell tartani, annak szélessége 0 méter, az Izzó utca felől az OTÉK szerinti 5 méter széles előkertet kell tartani.”

4.§

A R. a következő 77/C. §-al egészül ki:

“Helyi közút kerékpárút-gyalogút – KÖu-Gyk

77/C.§ A KÖu-Gyk övezet kizárólag gyalogos és kerékpáros számára kijelölt közlekedési terület, melynek minimális szabályozási szélessége 3,0 méter.”

5.§

- (1) A R. 17. mellékletének helyébe e rendelet 1. melléklete lép;
- (2) A R. 35. mellékletének helyébe e rendelet 2. melléklete lép.

6.§

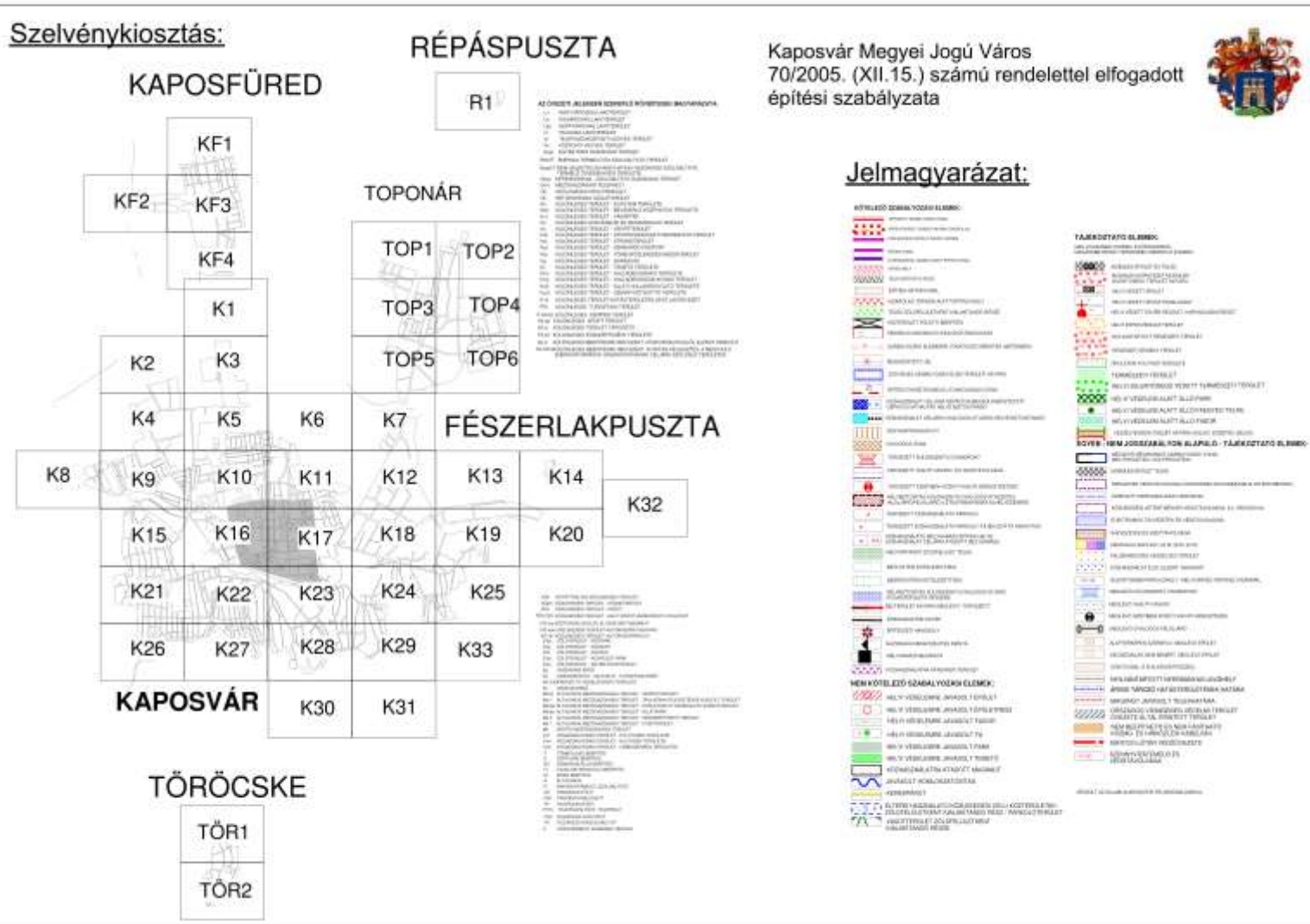
Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Kaposvár, 2025. február 27.

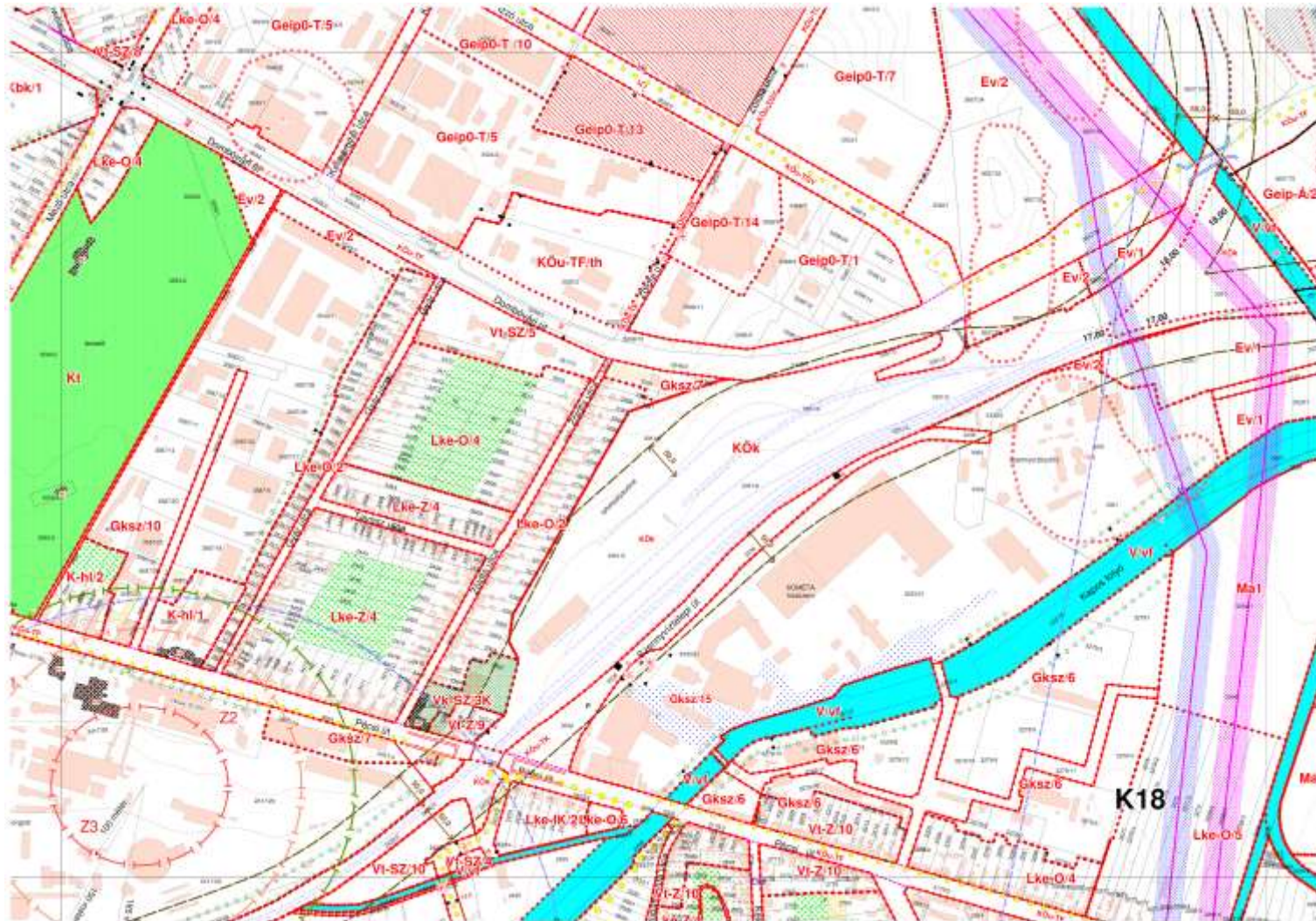
Szita Károly
polgármester

dr. Csillag Gábor
jegyző

² OTÉK előírásaitól megengedőbb szabályozás, melyhez Az Állami Főépítész 2021.01.24-én kelt SO/08/00066-23/2025. ügyiratszámú szakmai véleményében járult hozzá.



„35. melléklet a 70/2005. (XII.15.) önkormányzati rendelethez”
KÉSZ K18 szelvény



**Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének
...../2025. (.....) önkormányzati rendelete
Kaposvár Építési Szabályzatának
és Szabályozási Tervének megállapításáról szóló 70/2005.(XII.15.)
önkormányzati rendelet módosításának**

Indokolása

Általános indokolás

Kaposvár Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének megállapításáról szóló 70/2005. (XII.15.) önkormányzati rendelet módosítása a város gazdasági, műszaki és környezeti fejlődése érdekében szükséges, a települési környezet szabályozott alakításával az építészeti normák biztosítása mellett.

Részletes indokolás

1.§-hoz

A rendelet bevezető rendelkezésének módosítását tartalmazza.

2.§-hoz

Beépítésre nem szánt területfelhasználáson belül új, *Helyi közút kerékpárút-gyalogút – KÖu-Gyk* övezet létrehozása.

3.§-hoz

Új, Geip0-T/14 építési övezet létrehozása az egyedi szabályozás lehetőségének biztosítása érdekében.

4.§-hoz

Az új *Helyi közút, kerékpárút-gyalogút* övezet meghatározása.

5.§-hoz

Szabályozási terv jelmagyarázatát és érintett szelvényének módosító rendelkezés.

6.§-hoz

Hatályba léptető rendelkezés

TÁJÉKOZTATÓ AZ ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT EREDMÉNYÉRŐL

Rendelet-tervezet címe:	Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének/2025. (.....) önkormányzati rendelete Kaposvár Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének megállapításáról szóló 70/2005.(XII.15.) önkormányzati rendelet módosításáról			
Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen				
Társadalmi, gazdasági hatás:	Költségvetési hatás:	Környezeti, egészségügyi következmények:	Adminisztratív terheket befolyásoló hatás:	Egyéb hatás:
- építészeti normák biztosítása, - településkép szabályozott alakítása,	- önkormányzatot terhelő költség nem jelentkezik	- a települési környezet alakítása a városfejlesztési koncepció és a meglévő állapot figyelembevételével;	-	-
A rendelet megalkotása szükséges, mert: A szakmailag támogatható módosítási igény jóváhagyása városképi- és gazdasági szempontból a településfejlődést szolgálja.				
A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények: Jelenleg hatályos építési szabályozás érvényben maradása során a településfejlesztési környezet tudatos alakítása nem realizálódik.				
A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:				
Személyi: rendelkezésre áll	Szervezeti: rendelkezésre áll	Tárgyi: biztosított	Pénzügyi: rendelkezésre áll	

ZÁRÓ SZAKMAI VÉLEMÉNY



Digitálisan aláírta:
Kótnyári Aranka
2025.01.24. 09:43:10

SOMOGY VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Szita Károly
polgármester részére

Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzata

Kaposvár
Kossuth tér 1.
7400
Hivatali kapu: SBATY

Iktatószám: SO/08/00086-23/2025.
Ügyintéző: Kutnyák Zsolt
Telefonszám: 82/502-839
E-mail: kutnyak.zsolt@somogy.gov.hu
Hivatali kapu: SMKHEH
Hivatkozási szám: FI/12/2025
Ügyintézőjük: H. Jakab Eszter
Melléklet: Jegyzőkönyv-SO/08/00086-22/2025.

Tárgy: Kaposvár településrendezési tervének M32/2024-OTÉK jelű módosítása – egyszerűsített eljárás – záró szakmai vélemény

Tisztelt Polgármester Úr!

Az E-TÉR egyeztetési felületre feltöltött és azon keresztül megküldött megkereső levelében egyszerűsített eljárás keretében záró szakmai véleményt kér a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: új R.) 68. § (1) bekezdés b) pont ba) alpontjának előírásai alapján, a 68. § (2) bekezdés c) pontjának megfelelően, amelyhez mellékelte a végső véleményezési dokumentációt.

A településrendezési eszközök módosításáról Kaposvár Megyei Jogú Közgyűlése a 48/2024. (IV. 18.) önkormányzati határozatával döntött. Az új R. 68. § előírásai alapján egyszerűsített eljárás keretében történt az egyeztető tárgyalás megtartása.

Módosuló, hatályos településrendezési eszközök:

- 377/2005. (XII. 14.) Kt. határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv;
- Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzatának 70/2005. (XII. 15.) önkormányzati rendelete Kaposvár Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének megállapításáról;

A tervezett M32/2024-OTÉK jelű módosítás célja:

A Kaposvár 3398/5 hrsz alatti meglévő tejüzem korszerűsítéséhez, fejlesztéséhez szükséges szabályozási háttér megteremtése a módosításokkal érintett telektömbben.

Az Önkormányzat településrendezési feladatát a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 22. § rendelkezései, és a Főépítési Nyilvántartás (FÉNY) rendszer nyilvántartása alapján Halászné Jakab Eszter települési főépítész bevonásával látta el.

Tájékoztatnak, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet előírásai (a továbbiakban: Kr.) alapján a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntésére

irányuló egyeztetést lefolytatták. Környezeti értékelés készült, amelyet a 33/2024. (IX.11.) Városfejlesztési, Környezetvédelmi és Műszaki Bizottsági határozattal elfogadott.

Az Önkormányzat a partnerségi egyeztetést lefolytatta, a beérkezett véleményeket megismerte és a partnerségi egyeztetést a 3715/2024. (09.20.) Kaposvár Megyei Jogú Város Polgármesterének határozatával lezárta.

A hatályos településrendezési eszközökről megállapítható, hogy azok korábban, 2005. évben, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: régi OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos követelményeinek megfelelően készültek, ezért a tervezett módosítások az alábbi eljárási szabályok alapján

- Étv. 80. § (8) bekezdése szerint,
- a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.)
- az új R. eljárási szabályai alapján,
- a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet záró rendelkezéseire figyelemmel,

továbbá az alábbi jogszabályi előírások tartalmi követelményeire figyelemmel:

- az Étv.,
- a régi OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos II. fejezete, 1. és 2. melléklete, valamint a hatályos további fejezetek és mellékletek figyelembevételével,
- a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.),
- a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet),
- a Somogy Vármegyei Önkormányzat Közgyűlésének Somogy Vármegye Területrendezési Tervéről szóló 11/2023. (II. 14.) önkormányzati rendelete és a Somogy Vármegyei Önkormányzat Közgyűlése 11/2023. (II. 10.) határozata (a továbbiakban: SVTrT),

készültek.

A „Kaposvár Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek M32/2024-OTÉK jelzőszámú módosítása” című anyagot záró véleményezésre 2024. decemberi dátummal az ARKER STÚDIO ÉPÍTÉSZETI ÉS KERESKEDELMI KFT., Fadgyas Anita településtervező (TT 14-0432) készítette el.

Az állami főépítési hatáskörében eljáró Somogy Vármegyei Kormányhivatal az eljárási szabályoknak megfelelően az egyeztető tárgyalást 2025. január 23. napján megtartotta.

A tervezett módosítással kapcsolatban a tárgyalásra meghívott szervek megküldték támogató véleményüket. A tárgyalásról készített kivonatos jegyzőkönyvet, valamint a tárgyalásra beérkezett véleményeket mellékelten megküldjük.

Megállapítható, hogy a tervezett módosítás megfelel a vonatkozó jogszabályi követelményeknek. A településrendezési eszközök módosítása összhangban van a területrendezési tervekkel, a Trtv, az MvM rendelet, valamint az SVTrT vonatkozó előírásaival.

Figyelemmel a mellékelt jegyzőkönyvben foglaltakra, valamint az egyeztető tárgyaláson elhangzott észrevételekre a fentiek alapján

a módosuló településrendezési eszközök tervezete az alábbi javításokat követően ajánlott elfogadásra:

- Kérjük a dokumentációban az OTÉK alóli felmentés bemutatását pontosítani.
- Kérjük a Zöldfa utca övezeti jelölését, és szélességét ábrázolni a tervlapon, továbbá az eltérő közlekedési területeket a megfelelő (HESZ jelmagyarázat) jelöléssel elválasztani.
- Kérjük a Zöldfa utca lecsökkentett, 12 méternél kisebb szélességű területét a Somogy Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Utügyi

és Mérésügyi Osztály SO/UO/323-2/2024 iktatószámú nyilatkozatában kérteknek megfelelően „helyi közút-kerékpárút/gyalogút” új övezeti jelöléssel ellátni, amelyet szükséges a jelmagyarázatban is szerepeltetni, illetve az előírásait a HESZ megfelelő részébe beiktatni.

OTÉK előírásaitól való eltérés:

Megkereső levelükben kérelmezték az OTÉK előírásainál megengedőbb szabályozáshoz történő hozzájárulást a beépítésre szánt korlátozott ipari építési övezetre (Geip0-T/14) vonatkozóan.

A véleményezési dokumentáció alátámasztó munkarésze szerint a hozzájárulást annak céljából kéri, hogy a beépítésre szánt korlátozott ipari építési övezetében (Geip0-T/14) a legkisebb zöldfelület mértéke 25 % helyett 10 % legyen;

Figyelemmel arra, hogy az OTÉK előírásaitól való eltérés során a megengedőbb követelmény közérdeket nem sért, valamint az OTÉK 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesítése biztosítható, a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 81. § (6) bekezdésében foglaltakra tekintettel a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) követelményeinek az OTÉK előírásaitól eltérő szabályozáshoz az állami főépítész hozzájárul az OTÉK 111. § (2) bekezdése alapján a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 135. § rendelkezéseire figyelemmel a helyi építési szabályzat következő előírása esetében:

a beépítésre szánt korlátozott ipari építési övezetre (Geip0-T/14) vonatkozóan az OTÉK 25. § (1) bekezdése alapján, az általános használat szerinti egyéb ipari gazdasági terület legkisebb zöldfelület mértéke 25 % OTÉK előírás rendelkezés tekintetében, a beépítésre szánt korlátozott ipari építési övezet (Geip0-T/14) esetében a legkisebb zöldfelület mértéke 10 % szabályozási előíráshoz.

Kérjük a hozzájárulás ügyiratszámát a HESZ rendelkezésénél lábjegyzetben szerepeltetni.

Tájékoztatás a további teendőkről:

Az új R. 67. § előírásai alapján tájékoztatjuk, hogy a záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.

Kérjük figyelemmel lenni arra, hogy a településrendezési eszközök elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében kell dönten.

A településrendezési eszköz elfogadásának és nyilvánosságának szabályait az új R. 72. § rendelkezései tartalmazzák, amely szerint az elfogadott rendezési tervet legkésőbb a hatálybalépése napján fel kell tölteni az E-TER felületére.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 81. § (10) bekezdés előírásai alapján felhívjuk Tisztelt Polgármester Úr figyelmét arra, hogy gondoskodnia kell az egyes ingatlanokkal kapcsolatos településrendezési követelményekről adandó tájékoztatásról.

Az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § rendelkezései alapján a településrendezési eszközöket, a rendeletet, határozatot és terv-mellékleteket az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni vagy megküldeni.

A Nemzeti Jogszabálytárról szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet előírásai alapján a jegyző köteles a képviselő-testület által megalkotott, a polgármester és a jegyző által aláírt és kihirdetett önkormányzati rendeletet, valamint a módosított önkormányzati rendelet jövőbeni időállapota szerinti egységes szerkezetű szövegét a Nemzeti Jogszabálytárban közzétetni, és a Nemzeti Jogszabálytár szolgáltatója által e célra kialakított informatikai rendszeren keresztül megküldeni az illetékes kormányhivatalnak.

Felhívjuk a figyelmet a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 12. § előírásaira, melynek értelmében a jogszabály módosító és hatályon kívül helyező rendelkezése a hatálybalépéssel végrehajtottá válik. A módosító jogszabály végrehajtott rendelkezése a következő napon hatályát veszti. Ennek értelmében a módosító rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően egységes szerkezetbe kell foglalni a jelenleg hatályos jogszabály rendelkezéseivel, figyelemmel a Jat. 2. § (1) bekezdésére is. Az egységes szerkezetbe foglalásnál a láblécben meg kell jelölni, hogy melyik jogszabály módosította, vagy helyezte hatályon kívül.

Kérjük, hogy a hatályba lépést követően elkészített egységes szerkezetű, aláírt, önkormányzati bélyegzővel ellátott HESZ-t, illetve szabályozási tervet digitális adathordozón és papír alapon is szíveskedjenek rendelkezésünkre bocsátani.

Egyéb tájékoztatás:

Kérjük a megváltozott jogszabályi környezetre figyelemmel lenni a településrendezési eszközök jóváhagyása, alkalmazása és későbbiekben történő módosítása során.

A Somogy Vármegyei Kormányhivatal állami főépítési feladatát és hatáskörét a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 2.§ (1) bekezdése és 7.§ h) pontja, illetékességét a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

A településrendezési eszközök módosítására vonatkozó záró szakmai vélemény az új R. 68. § (2) bekezdés d) pontjának rendelkezésére figyelemmel készült.

Kaposvár, „elektronikus dátumbélyegző szerint”

Tisztelettel:

dr. Neszményi Zsolt
főispán nevében és megbízásából:

Kétnyári Aranka
állami főépítész

Kapják:

- 1.) Címzett (E-TÉR felületen keresztül)
- 2.) Irattár

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Településrendezési eszközök eseti módosításához

Készült a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet (továbbiakban: Korm.R.) 7.§ (7) bekezdése valamint 19.§ (4) bekezdése alapján.

Tervezett módosítás:

- Településszerkezeti Tervet, Helyi Építési Szabályzat módosítását érinti:
 - **Kaposvár délkeleti iparterület megközelítésének fejlesztésének előkészítése tárgyú projekt kapcsán a beruházás megvalósítása érdekében a szabályozási környezet megteremtése**

Tervezési feladat:

A településrendezési terv eseti módosítása a Korm.R. 78.§ (1b) bekezdés alapján a Korm.R. 68.§ (1) bekezdés a) pont aa) alpontja szerinti egyszerűsített eljárásban.

Hatályos településrendezési eszközök:

- 377/2005. (XII. 14.) számú határozattal jóváhagyott *Településszerkezeti Terv*;
- 70/2005. (XII.15.) számú önkormányzati határozattal jóváhagyott *Kaposvár Építési Szabályzata és Szabályozási Terve*.

A város teljes közigazgatási területére készült településrendezési eszközök (TSZT, KÉSZ, SZT) - az 1997. évi LXXVIII. törvény valamint a végrehajtására kiadott 253/1997. (XII.20.) kormányrendelet – OTÉK- előírásai alapján készültek.

A hatályos településfejlesztési tervek a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet tartalmi követelményei alapján készültek. A Településfejlesztési Koncepció valamint az Integrált Településfejlesztési Stratégia 2014-ben, a szakági koncepciók 2015-ben kerültek jóváhagyásra.

Telepítési tanulmányterv és beépítési terv:

A Kaposvár délkeleti iparterület megközelítésének fejlesztése tárgyú beruházás előkészítését az Építési és Közlekedési Minisztérium megbízásából a Pannonway Építő Kft. végzi. A tervezési feladat a 345/2012. (XII.6.) Kormányrendelet 1. sz. mellékletének 1.2.156. pontja alapján kiemelt jelentőségű projekt. Megbízott tervező feladata engedélyezési terv készítése és az engedélyek beszerzése, melyhez a településrendezési eszközök módosítása szükséges.

A településrendezési eszközök módosításának megalapozására a településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv a meghatározott tartalmi elemekkel benyújtásra került. A

tervezési megbízás során az engedélytervek rendelkezésre állnak, ami a tanulmánytervben a beépítési tervként bemutatásra került.

A telepítési tanulmányterv összhangban áll a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, a területrendezési szabályokkal. A települési zöldinfrastruktúra ellátottságra nincs hatással.

A telepítési tanulmányterv a benyújtást és főépítési véleményezést követően a KormR. 56/A §. (3) bekezdése szerinti partnerségi véleményezésre került. Észrevétel, vélemény, javaslat nem érkezett a partnerek részéről.

A településrendezési eszközök tervezett módosítására vonatkozó megállapítások:

- az országos és megyei területrendezési tervekkel összhangban van, azokkal nem ellentétes;
- a tervezett módosítás során a településhálózati összefüggések, a térségi kapcsolatok nem változnak;
- nem változtatják meg a hatályos településfejlesztési döntéseket, a fejlesztési tervekkel összhangban van;
- a kialakult építészeti környezethez történő igazodás biztosított;
- beépítésre szánt területi növekedést nem irányoz elő, a beépítés intenzitásán nem változtat;
- a táji és természeti adottságokat nem befolyásolja, táj- vagy természetvédelemmel közvetlenül nem érintett azokat nem változtatja meg;
- a közlekedési rendszerben, a közúthálózati kapcsolatban pozitív változást eredményez;
- a közműhálózat meglévő és tervezett elemeire, műszaki fő infrastruktúrahálózatra nincsenek hatással;
- országos és helyi építészeti értékvédelemre nincs hatással;
- régészeti területi érintettség fennáll.

Fenti jogszabályi előírásokra valamint tervezési feladat által meghatározott módosításra figyelemmel a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi elemeinek valamint a településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatósága tekintetében az alábbiakat határozom meg:

A benyújtott telepítési tanulmányterv a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat kidolgozására vonatkozó követelmények figyelembevételével felhasználható.

Megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmi követelményei:

A megalapozó vizsgálatához a Korm.R. 1. melléklet szerinti tartalmi elemek közül a módosítás léptékében a megalapozó vizsgálat az alábbi vizsgálati tényezőkre terjed ki:

- Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok;
- Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések;
- Területrendezési követelmények;
- Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat;
- Közlekedés;
- Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás;
- a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők;
- az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata;

Az alátámasztó javaslatot a **Korm.R. 2. melléklet szerinti tartalommal** a tervezési terület által érintett tömbre vonatkozóan, az alábbiakban részletezett tartalommal szükséges elkészíteni.

Az egyes szakági munkarészek abban az esetben, ha azok elkészítése a rendezési feladat végrehajtása során a tervezési pont vonatkozásában nem indokolja elhagyhatók.

- **MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA:**

- a módosítással érintett terület bemutatása:
(átnézeti térkép, szöveges bemutatás építészeti és táji környezet, valamint közmű és közlekedési kapcsolatokra figyelemmel);
- a rendezést érintő módosítási cél ismertetése, összefüggések feltárása;
- a településrendezési terv módosításának leírása a területrendezési követelmények függvényében;

- **TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT**

- a változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása;
- a településrendezési javaslatok összhangja a hatályos településszerkezeti tervben rögzített elhatározásokkal;
- Szabályozási koncepció
 - a szabályozás céljainak és eszközeinek ismertetése, azok összefüggései, a szabályozás alapelve, a változtatási szándékok javaslata, a szabályozás eszközeinek összefoglalása;
 - a védelmi és korlátozó elemek (védőterületek, védősávok; a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások)

Kaposvár, 2025. február 03.

Halászné Jakab Eszter
városi főépítész

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Településrendezési eszközök eseti módosításához

Készült a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet (továbbiakban: Korm.R.) 7.§ (7) bekezdése alapján.

Tervezett módosítások:

- Településszerkezeti Tervet, Helyi Építési Szabályzat módosítását érinti:
 - Kaposvár, Tallián Gy. utca 3920 hrsz és 3921 hrsz alatti ingatlanokra vonatkozó építési övezeti határvonal módosítása
 - Kaposvár, Nyár utca 7071 hrsz alatti ingatlanon vízelvezető árok kiszabályozása
 - Kaposvár, Pálóczi Horváth Ádám utca szabályzási vonalának módosítása
 - Kaposvár, 3125 hrsz és 3126 hrsz alatti ingatlanok övezeti határvonal módosítása
- Helyi Építési Szabályzat módosítását érinti:
 - Kaposvár, Deseda utca, 13008/36 hrsz alatti ingatlant érintő építési övezeti határvonal módosítása
 - Kaposvár, Kisgát III. városrészben lévő Lke-SZ/11 és Lke-Sz/12 építési övezetekre vonatkozó beépítési százalék növelése

Tervezési feladat:

A településrendezési terv eseti módosítása a Korm.R. 78.§ (1b) bekezdés alapján a Korm.R. 66-67.§ szerinti általános eljárásban.

Hatályos településrendezési eszközök:

- 377/2005. (XII. 14.) számú határozattal jóváhagyott *Településszerkezeti Terv*;
- 70/2005. (XII.15.) számú önkormányzati határozattal jóváhagyott *Kaposvár Építési Szabályzata és Szabályozási Terve*.

A város teljes közigazgatási területére készült településrendezési eszközök (*TSZT, KÉSZ, SZT*) - az 1997. évi LXXVIII. törvény valamint a végrehajtására kiadott 253/1997. (XII.20.) kormányrendelet – OTÉK- előírásai alapján készültek.

A hatályos településfejlesztési tervek a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet tartalmi követelményei alapján készültek. A Településfejlesztési Koncepció valamint az Integrált Településfejlesztési Stratégia 2014-ben, a szakági koncepciók 2015-ben kerültek jóváhagyásra.

Telepítési tanulmányterv és beépítési terv:

A módosítások tekintetében azok jellegére, építészeti, környezeti, természeti hatására tekintettel telepítési tanulmányterv készítése nem releváns.

A településrendezési eszközök tervezett módosításaira vonatkozó megállapítások:

- az országos és megyei területrendezési tervekkel összhangban van, azokkal nem ellentétes;
- a tervezett módosítás során a településhálózati összefüggések, a térségi kapcsolatok nem változnak;
- nem változtatják meg a hatályos településfejlesztési döntéseket, a fejlesztési tervekkel összhangban van, a kialakult építészeti környezethez történő igazodást jelenítik meg;
- a beépítésre szánt területi növekedést minimálisan, az út szabályozási szélességének 3 m-el való csökkentése miatt irányoz elő;
- a beépítés intenzitásán kismértékben eredményez növekedést változtat;
- a táji és természeti adottságokat nem befolyásolják, táj- vagy természetvédelemmel közvetlenül nem érintett azokat nem változtatja meg;
- a közlekedési rendszerben, közúthálózati kapcsolatban, belső úthálózatban, meglévő, kiépített úttest keresztmetszetében nem eredményez változást;
- a közműhálózat meglévő és tervezett elemeire, műszaki fő infrastruktúrahálózatra nincsenek hatással;
- országos és helyi építészeti értékvédelemre nincsenek hatással;
- régészeti területi érintettség nem áll fennáll.

Fenti jogszabályi előírásokra valamint tervezési feladatok által meghatározott módosításokra figyelemmel a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi elemeinek tekintetében az alábbiakat határozom meg:

Megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmi követelményei:

A **megalapozó vizsgálat**hoz a Korm.R. 1. melléklet szerinti tartalmi elemek közül a módosítás léptékében a megalapozó vizsgálat az alábbi vizsgálati tényezőkre terjed ki:

- Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések;
- Területrendezési követelmények;
- Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat;
- Közlekedés;
- a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők;
- az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata;

Az **alátámasztó javaslatot** a **Korm.R. 2. melléklet szerinti tartalommal** a tervezési terület által érintett tömbre vonatkozóan, az alábbiakban részletezett tartalommal szükséges elkészíteni.

Az egyes szakági munkarészek abban az esetben, ha azok elkészítése a rendezési feladat végrehajtása során a tervezési pont vonatkozásában nem indokolja elhagyhatók.

• MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA:

- a módosítással érintett terület bemutatása:
(átnézeti térkép, szöveges bemutatás építészeti és táji környezet, valamint közmű és közlekedési kapcsolatokra figyelemmel);
- a rendezést érintő módosítási cél ismertetése, összefüggések feltárása;
- a településrendezési terv módosításának leírása a területrendezési követelmények függvényében;

• TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

- a változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása;
- a településrendezési javaslatok összhangja a hatályos településszerkezeti tervben rögzített elhatározásokkal;
- Szabályozási koncepció
 - a szabályozás céljainak és eszközeinek ismertetése, azok összefüggései, a szabályozás alapelve, a változtatási szándékok javaslata, a szabályozás eszközeinek összefoglalása;

Kaposvár, 2025. február 03.

Halászné Jakab Eszter
városi főépítész

előterjesztés 4. melléklet

1.

Kaposvár délkeleti iparterület megközelítésének fejlesztése

Zöldfa utca – Izzó utca – 610. számú főút – Deseda patak – Kapos folyó – Pécsi utca által határolt tömb
TSZT, BSZT (K18 szelvény) módosítást érint

Kezdeményező:	Pannonway Építő Kft.
Érintett helyrajzi számok:	nem releváns
Érintett övezet a módosítás előtt:	Geip0-T/1, Ev/2, Ev/1, KÖk, Kk-p, Gksz/15, KÖu-TF, KÖu-TK
Övezet a módosítás után:	Geip0-T/1, Ev/2, Ev/1, KÖk, Kk-p, Gksz/15, KÖu-TF, KÖu-TK

Változtatás indoklása, leírása:

A Kaposvár délkeleti iparterület megközelítésének fejlesztése tárgyú beruházás előkészítését az Építési és Közlekedési Minisztérium megbízásából a Pannonway Építő Kft. végzi.

A tervezési feladat a 345/2012. (XII.6.) Kormányrendelet 1. sz. mellékletének 1.2.156. pontja alapján kiemelt jelentőségű projekt.

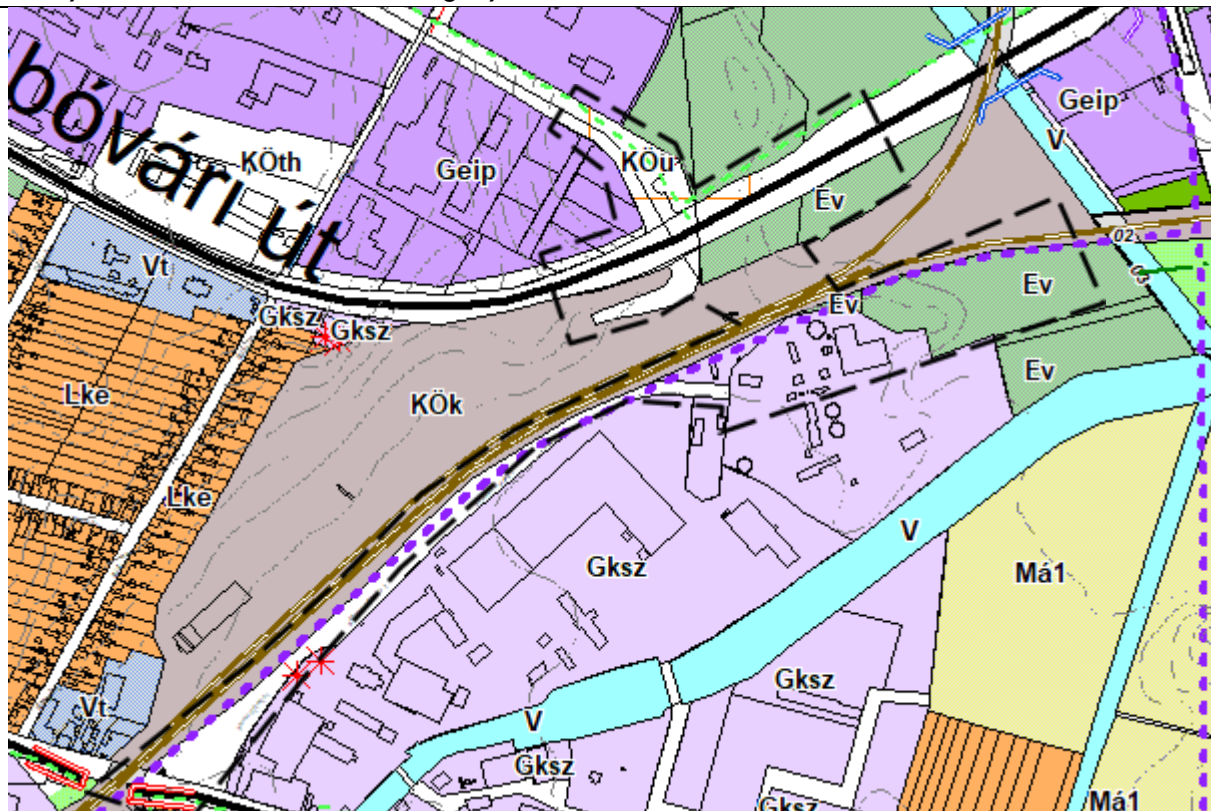
A tervezett beruházás célja a Kaposvár délkeleti iparterület új megközelítése a 610. sz. főút és a Szennyvíztelepi út között 600 m hosszan, vasút feletti műtárggyal, a Szennyvíztelepi út felújítása, valamint egy 200 férőhelyes parkoló kialakítása.

A beruházással elérni kívánt célok:

- a teherforgalom kedvezőbb, gyorsabb levezetése;
- Kaposvár, Pécsi út és Mező utca teherfogalmának csökkentése;
- 610sz. főút és Mező utca csomópontjának tehermentesítése,
- közlekedésbiztonság javítása, balesetek számának csökkentése;
- az úthasználók járműüzemeltetési költségeinek csökkentése.

A beruházás főbb elemei: a 610. sz. főúton csomópont kialakítása, vasút feletti közúti átvezetés kialakítása kerékpáros létesítmény biztosításával, a Szennyvíztelep út felújítása parkolóterületekkel történő kialakítása.

A tervezési terület által érintett a 610. főút, a területen áthaladó 41. sz. Dombóvár – Gyékényes MÁV vasútvonal, valamint az abból kiágazó 35. Kaposvár – Siófok MÁV vasútvonal és teherpályaudvar, a pályaudvart feltáró 66345 j. bekötőút valamint a Szennyvíztelepi út területe és a nyomvonalfejlesztés mentén lévő gazdasági és védőerdő területek.

Hatályos szerkezeti terv – módosítást igényel**Hatályos szabályozási terv – módosítást igényel**

Tallán Gy. utca – Vöröstelek utca – Pázmány P. utca – Damjanich utca által határolt tömb
TSZT, BSZT (K217 szelvény) módosítást érint

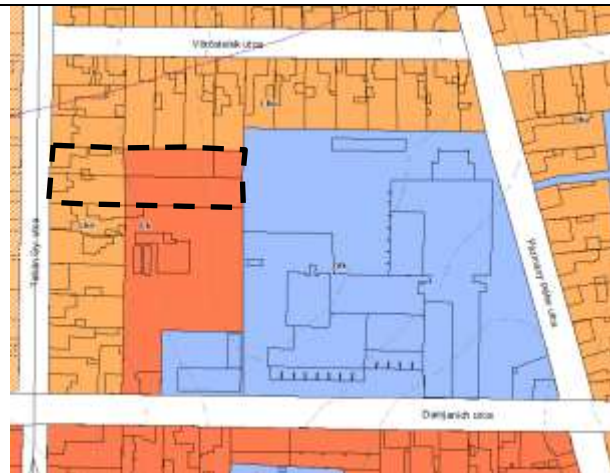
Kezdeményező:	magánszemély
Érintett helyrajzi számok:	3920 hrsz, 3921 hrsz
Érintett övezet a módosítás előtt:	Lke-Z/3, Lk-Sz/3
Övezet a módosítás után:	Lke-Z/3

Változtatás indoklása, leírása:

A Tallán Gy. utcai kertvárosi lakóingatlanok telekvégei a tömbbelsőben lévő kisvárosi lakóövezethez kerültek 2005-ben kiszabályozásra. A tervezett keleti telekhatár a szomszédos ingatlanok keleti telekhatárához, valamint a kertvárosi lakóterületek átlagos méretéhez igazodóan került meghatározásra, figyelembe véve a terepszint különbségeket. A szabályozással érintett két lakóingatlan tulajdonosai a lassan két évtizedes szabályozás alapján nem értékesítették a telekvégeket és a jövőben sem áll érdekükben, így az övezeti határvonal szabályozásának törlését kezdeményezték, mert jelen állapotban az ingatlanok az építési jogszabályok értelmében nem rendezettek, azon építési tevékenység nem folytatható. Ezzel együtt a 3929 hrsz alatti, Vöröstelek utca 8. szám mögötti ingatlanrészt is rendezni szükséges

A módosítás során a telekvégek kisvárosi lakóterületből kertvárosi lakóterületbe kerülnek, a módosítás szakmai szempontból támogatható.

Hatályos szerkezeti terv – módosítást igényel



Belterület szabályozási terv – módosítást igényel



Alaptérkép



3.

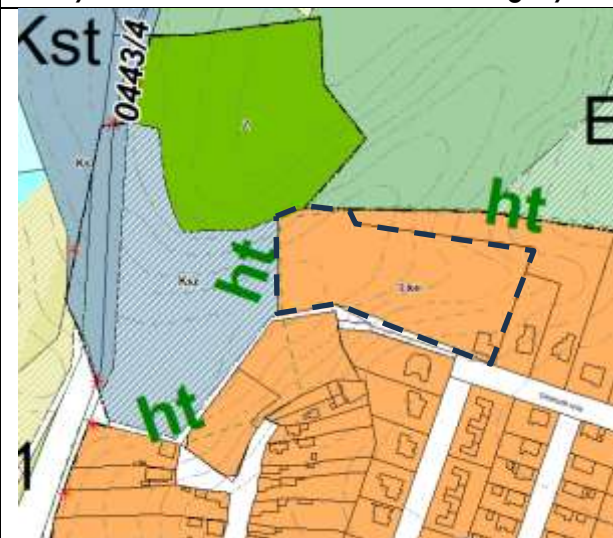
Kaposvár, Deseda utca, 13008/36 hrsz alatti ingatlant érintő építési övezeti határvonal módosítása

Belterületi határvonal – Fejedelem utca – Kócsag utca – 13008/37, /28 és 13009/9 hrsz-ú közutak határolt tömb

Kezdeményező:	magánszemély
Érintett helyrajzi számok:	13008/36 hrsz
Érintett övezet a módosítás előtt:	Lke-SZ/4, Lke-SZ/9
Övezet a módosítás után:	Lke-SZ/4

Változtatás indoklása, leírása:

A Deseda utca 13008/36 hrsz alatti telekingatlant jelenleg két lakóövezeti besorolás érinti. A két kertvárosi lakóterület az ingatlan vonatkozásában az állattartási előírások miatt, tulajdonosi kérelemre került kiszabályozásra a korábbi években. Állattartás az ingatlanon jelenleg nem folyik, tulajdonos az ingatlant egyben szeretné hasznosítani, ezért az azonos építési övezetbe történő szabályozást kezdeményezte. A módosítás során a nagyobb területi kiterjedést érintő kertvárosi (LkeSz/4) lakóövezettel kerül együttesen szabályozásra. A módosítás szakmailag támogatható.

Hatályos szerkezeti terv – módosítást nem igényel**Belterület szabályozási terv – módosítást igényel****Alaptérkép**

4. Kaposvár, Nyár utcai vízelvezető árok kiszabályozása
 Nyár utca – Kapos-folyó - Kócsag utca –Zselic csatorna által határolt tömb
 TSZT, BSZT (K233 szelvény) módosítást érint

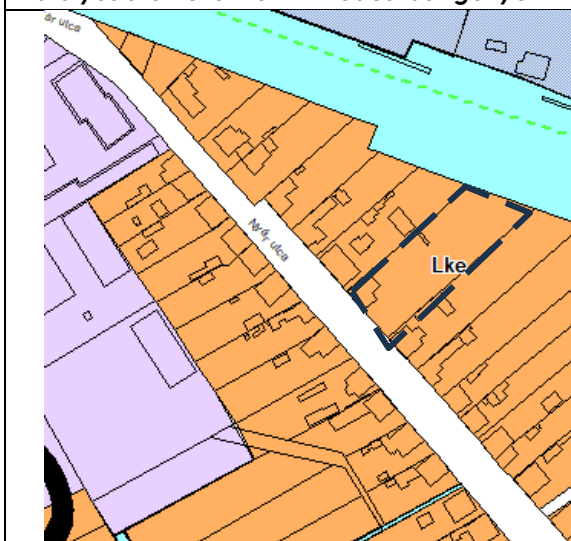
Kezdeményező:	önkormányzat
Érintett helyrajzi számok:	7071 hrsz
Érintett övezet a módosítás előtt:	Lke-O/4
Övezet a módosítás után:	Lke-O/4, V/Vf

Változtatás indoklása, leírása:

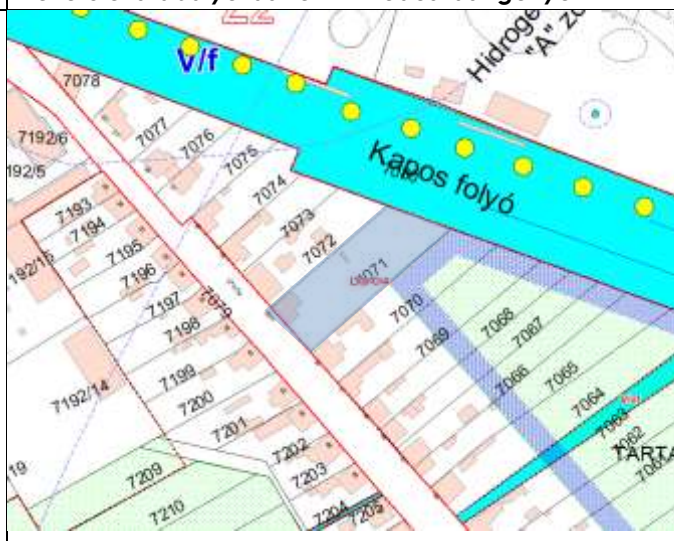
A Nyár utcai magántulajdonban lévő lakóingatlanon nyílt víz-elvezetésű árok húzódik, melyet az önkormányzat át kíván venni tulajdonba és kezelésbe a fenntartás és üzemeltetési feladatok ellátása érdekében. Az árok területfelhasználásának megfelelő területi besorolás kiszabályozása szükséges mind a területhasználat mind a telekalakítás érdekében.

A Nyár utcai vízelvezetés biztosítása és fenntartása szükségszerű, ennek érdekében a terület rendezése indokolt. Az árok területének vízgazdálkodási területbe történő átsorolása szakmailag támogatható a szabályozási terv módosítása során folyóvizek területe övezetbe sorolása javasolt.

Hatályos szerkezeti terv – módosítást igényel



Belterület szabályozási terv – módosítást igényel



Alaptérkép



5. Kaposvár, Pálóczi Horváth Ádám utca szabályzási vonalának módosítása
 Vikár Béla utca – Pálóczi H. Ádám utca - Gerle utca által határolt tömb
 TSZT, BSZT (K28 szelvény) módosítást érint

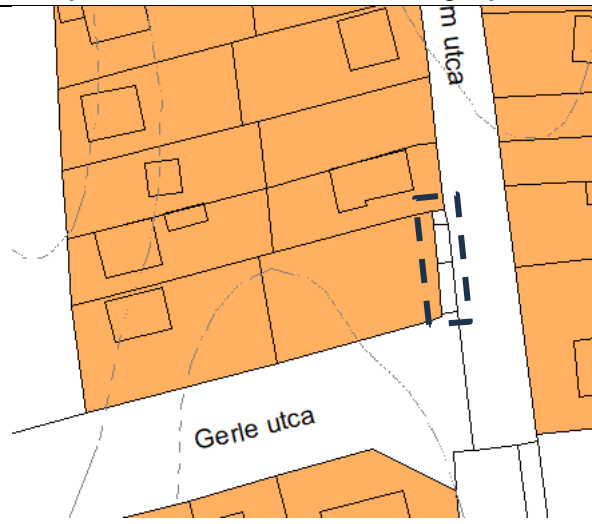
Kezdeményező:	önkormányzat
Érintett helyrajzi számok:	6490, 6489, 6487/1 hrsz
Érintett övezet a módosítás előtt:	KÖu-TGy
Övezet a módosítás után:	Lke-O/4

Változtatás indoklása, leírása:

A Kaposvár, 6600/4 hrsz alatti, Pálóczi H. Ádám utca 26. szám alatti ingatlan tulajdonosa kérelemmel fordult az önkormányzathoz a közterület szabályozási vonalának módosítása ügyében. Az 1990-es években a közterület nyugati része ingatlancsere során magántulajdonban került. A telekosztást követően a tulajdonviszonyok rendezése megtörtént, azonban a szabályozási terv ezt nem követte le, így a korábbi útterületből kialakult ingatlanok nem csatolhatóak a lakóingatlanhoz. Az ingatlan azóta beépült, a lakóépület jelenleg több hrsz-on található.

A szabályzási vonal módosítása szükséges a telekrendezéshez, az út szélessége kialakult, annak csökkentése nincs hatással a közlekedésre.

Hatályos szerkezeti terv – módosítást igényel



Belterület szabályozási terv – módosítást igényel



Alaptérkép



6.

HÉSZ módosítást érint

Lke-SZ/11, Lke-Sz/12

Változtatás indoklása, leírása:

Lakossági kezdeményezésre került napirendre a Kisgát III. ütem fejlesztése által kialakult, Napsugár lakóparkként emlegetett kertvárosi lakóövezet, Lke/11 és Lke/12 építési övezetére vonatkozó 20 %-os beépítési lehetőség 25 %-ra történő módosítása.

A szabályozás és ez alapján a 2010-es évek elején kialakult telekosztás jellemzően nagyobb lakásszám kialakítására volt tervezve beruházói igény miatt. A terület jelenleg 85 %-ot meghaladó kialakult beépítéssel rendelkezik, jellemzően 2-4 önálló lakás rendeltetési egységből álló lakóépületekkel.

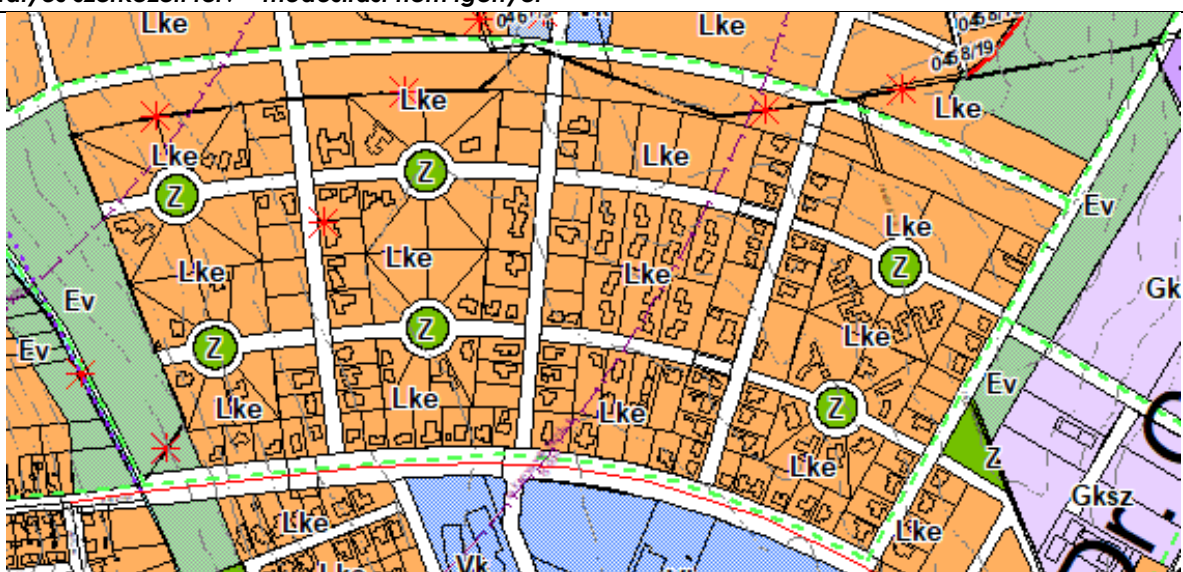
A többnyire kivitelezői beruházásban megvalósult többlakásos lakóépületeknél már a főépület megépítése során a megengedett beépítési lehetőség kihasználásra került, figyelmen kívül hagyva a főépületet kiszolgáló egyéb rendeltetési igények jelentkezését, utólagos kielégítésnek lehetőségét.

Ennek következtében vagy nincs lehetőség további kiegészítő funkciójú épületek építésére, vagy a tulajdonosársak közül már nem mindegyiknek marad lehetősége.

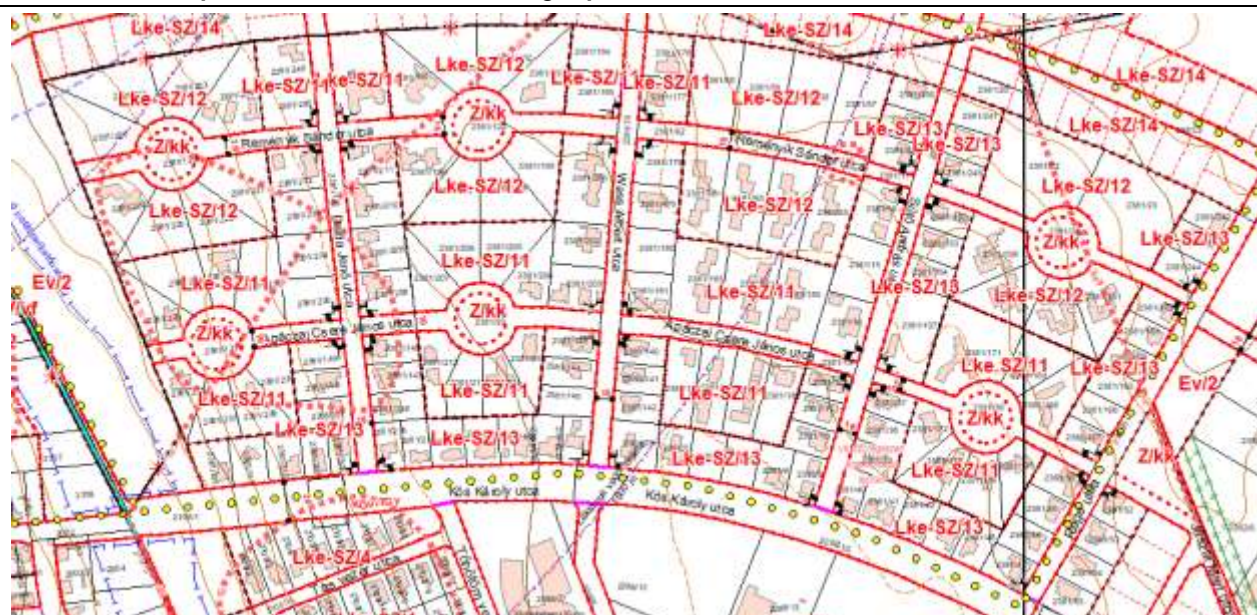
A beépítési intenzitás a kialakítható telekmérethez igazodóan – jelen építési övezetek esetén a minimális 1400 m²-es és 2100 m²-es telekterületekre vonatkozóan - 20 %-os beépítési lehetőséggel került meghatározásra.

A környező lakó építési övezeteket figyelembe véve, valamint az építési övezetre vonatkozó, a beépítési intenzitását befolyásoló további beépítési paraméterek változatlan alkalmazása mellett, a beépítési lehetőség 5 %-kal történő növelése szakmailag támogatható.

Hatályos szerkezeti terv – módosítást nem igényel



Belterület szabályozás terv – módosítást nem igényel



Alaptérkép



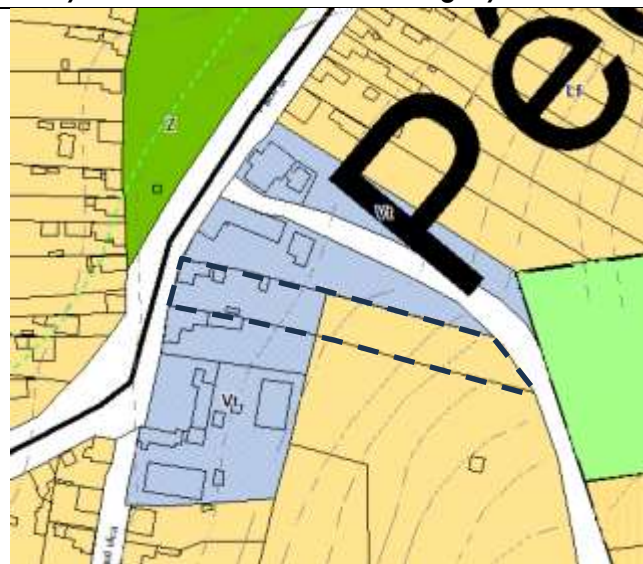
7. Kaposvár, Pécsi utca 122-124 szám alatti ingatlanok övezeti határvonal módosítása
Pécsi utca– Sikálós út – belterületi határvonal
TSZT, BSZT (K25 szelvény) módosítást érint

Kezdeményező:	önkormányzat
Érintett helyrajzi számok:	3126 hrsz, 3125 hrsz
Érintett övezet a módosítás előtt:	Vk-Sz/3K, Vt-Sz/5, Lf-O/1
Övezet a módosítás után:	Vk-Sz/3K

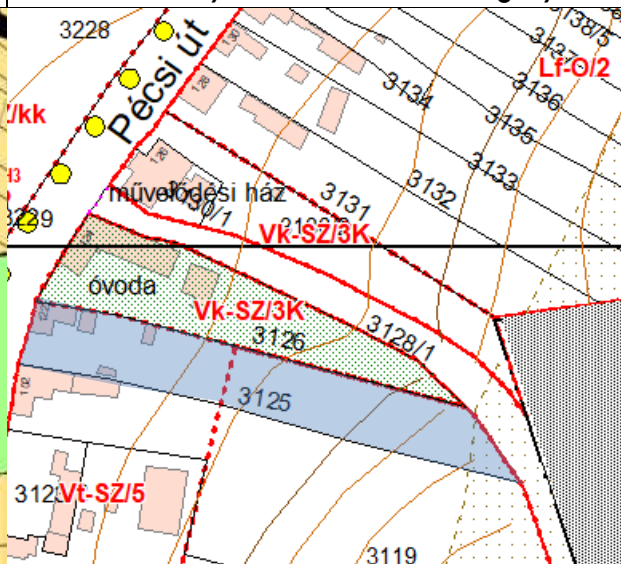
Változtatás indoklása, leírása:

A Kaposvár, Pécsi utca 122. szám alatti ingatlant az önkormányzat a közelmúltban megvásárolta az óvoda ingatlanának bővítése céljából. A területi használat során az ingatlan hátsó telekrésze az óvoda területéhez elkerítésre került. Az ingatlanok együttes hasznosítására abban az esetben van mód, ha az ingatlanok azonos építési övezetbe soroltak. Tekintettel arra, hogy jelenleg több eltérő építési övezet kerül meghatározásra a két ingatlant érintően az övezeti határvonal módosítása szükséges.

Hatályos szerkezeti terv – módosítást igényel



Belterület szabályozási terv – módosítást igényel



Alaptérkép

