

**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

A Kaposvár M31/2024-OTÉK jelű településrendezési eszközök módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) alapján egyszerűsített eljárás keretében került lefolytatásra.

A módosítási dokumentációban szereplő, alábbi tervezési pontok vonatkozásában a 8/2024. (II.15.) önkormányzati határozat 4) a) ac)-ag) pontjaival, a 46/2024. (IV.18.) önkormányzati határozat 1) a) ab) pontjával, valamint a 79/2024. (VI.27.) önkormányzati határozat 2. a) pontjával döntött a Közgyűlés:

1. Dél-dunántúli Vízügyi Igazgatóság kezelésében lévő ingatlanok területfelhasználásának módosítása
 - 1.1. 610-es út -Jutai árok - Kapos folyó – Keceli bejáró tömbje
 - 1.2. Árpád utca- – Töhötöm utca - Kós Károly utca– 2002 hrsz.-ú tervezett út – Virág utca által határolt tömb
 - 1.3. Kapos folyó – Nádasdi-patak – Pécsi utca – belterületi határ által határolt tömb
2. Tókaji utca külterületi szakaszához csatlakozó ingatlanok területfelhasználásának módosítása
3. A magánutakra vonatkozó építési szabályozás kiegészítése, pontosítása
4. A rendeltetési egységek után minimálisan biztosítandó parkoló szám szabályozása
5. A honvédelmi védelmi erdőterület előírásának felülvizsgálata a jogharmonizáció megteremtésének érdekében
6. Kaposvár, Rómahegyi utca és Csalogány utca által közrefogott telektömböt érintő, a telek zöldfelületként kialakítandó része szabályozási elem felülvizsgálata
7. Kaposvár, Dési H. u. 1007/2 hrsz. alatti ingatlanra vonatkozó zöldfelületi szabályozás módosítása.

A tervdokumentáció véleményezési anyaga a Kr. 66.§ 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 döntések alapján partnerségi egyeztetésre került. A 30/2025. (IV.24.) számú önkormányzati határozat 1. pontjával a véleményezési szakasz lezárásra került.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján, az érintett államigazgatási szervek a környezeti hatásvizsgálat lefolytatását az 1.1. a 2. és

a 7. tervezési pontok vonatkozásában tartották szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását. A véleményezés során beérkezett véleményeket elfogadva, azokkal egyetértve a Városfejlesztési, Környezetvédelmi és Műszaki Bizottság a 20/2025. (IV.16.) határozattal a környezeti értékelést jóváhagyta és az egyeztetést lezárta.

Az állami főépítész záró véleményét az előterjesztés 1. melléklete tartalmazza.

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

II. M30/2024-OTÉK jelű módosításra vonatkozó véleményezési szakasz ismertetése

A Kaposvár M30/2024-OTÉK jelű településrendezési eszközök módosítása során a véleményezési dokumentáció elkészült, az eljárást általános eljárás keretében kerül lefolytatásra.

A módosítási dokumentációban szereplő, alábbi tervezési pontok vonatkozásában a 8/2024. (II.15.) önkormányzati határozat 4) a) ab)-ac) pontjával, valamint a 117/2023. (IX.21.) önkormányzati határozat 1) pontjával döntött a Közgyűlés:

1. Iparos utca 022/1 hrsz alatti ingatlan területfelhasználás módosítása;
2. 1. tervezési pont vonatkozásában visszapótlás;
3. Dél-dunántúli Vízügyi Igazgatóság kezelésében lévő ingatlanok területfelhasználásának módosítása;
4. Guba S. utcai vízmű üzemi terület övezeti vonal és területfelhasználás módosítása;

A Kr. 64.§ - 66.§ előírásai alapján, a településterv, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 36/2022. (IX.27.) önkormányzati rendelet, valamint a fent hivatkozott önkormányzati döntések alapján a partnerségi és véleményező szervekkel történő egyeztetést lefolytattuk, a véleményezésre jogosult szervezet és eseti partnereket megkerestük, a helyi partnerségi egyeztetés lefolytatásra került.

A véleményezési tervdokumentáció a környezeti értékeléssel 2025. április 25-től 2025. május 26-ig közzszemlén elérhető volt a város honlapján és a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján. A településrendezési eszközök módosításának véleményezésére nyitva álló idő 15 nap volt. Tárgyi ügyben lakossági fórum 2025. május 5-én került megtartásra.

A Korm.R. 66.§ (7) bekezdése szerint a véleményezési szakasz lezárásához szükséges Közgyűlési döntés meghozatalához kérem a T. Közgyűlést, hogy az eljárás során a beérkezett véleményeket és az arra adott tervezői válaszokat, az előterjesztés 2. melléklete szerinti összefoglaló jegyzőkönyvet a határozati javaslat 4. pontjával fogadja el.

Kaposvár, 2025. június 23.

Szita Károly
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT:

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

1. Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése 377/2005. (XII. 14.) számú határozattal jóváhagyott és többször módosított településszerkezeti tervét az „M31/2024-OTÉK” jelű módosítás kapcsán:
 - a) a 610-es út –Keceli bejáró – Kőrösi Csoma S. utca – Egyenesi út – közigazgatási határ által határolt tömb vonatkozásában a határozat 1. melléklete szerinti,
 - b) az Árpád utca – Töhötöm utca – Kós Károly utca – 2002 hrsz.-ú tervezett út – Virág utca által határolt tömb vonatkozásában a határozat 2. melléklete szerinti,
 - c) a Kapos folyó – Nádasdi patak – Pécsi utca – belterületi határ által határolt tömb vonatkozásában a határozat 3. melléklete szerinti,
 - d) a Tókaji utca külterületi szakaszához csatlakozó ingatlanok vonatkozásában a határozat 4. melléklete szerinti,
 - e) a Csillag utca – 17650 hrsz.-ú út – Somhegyi utca – Nádasdi utca – belterületi határ által határolt tömb vonatkozásában a határozat 5. melléklete szerinti tartalommal módosítja.

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

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

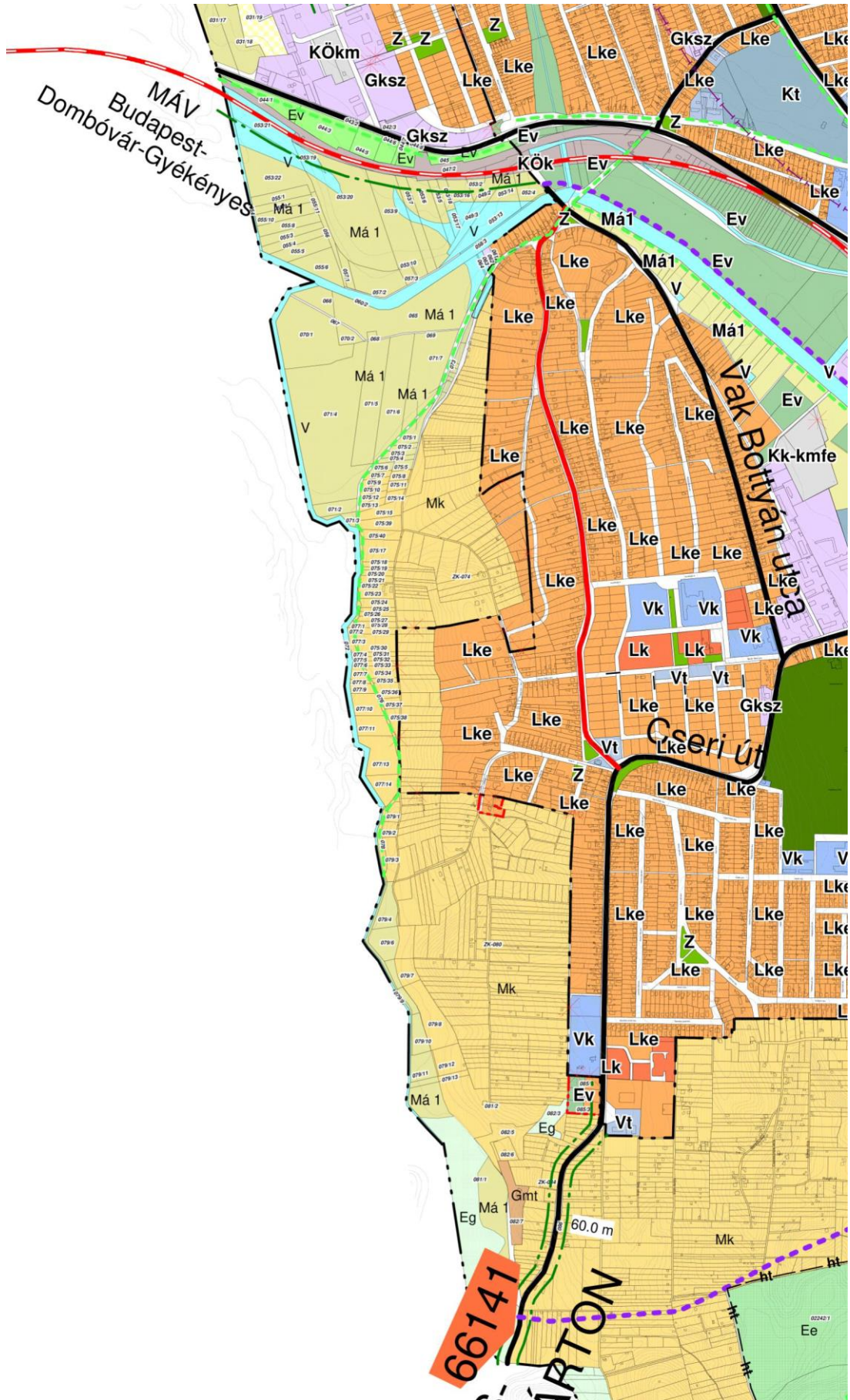
Felelős: Szita Károly polgármester
Közreműködik: Halászné Jakab Eszter városi főépítész
Határidő: azonnal

3. Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése az „M31/2025-OTÉK” jelű módosítás kapcsán az Allami Főépítész SO/08/00219-6/2025. számú záró szakmai véleményét elfogadja.

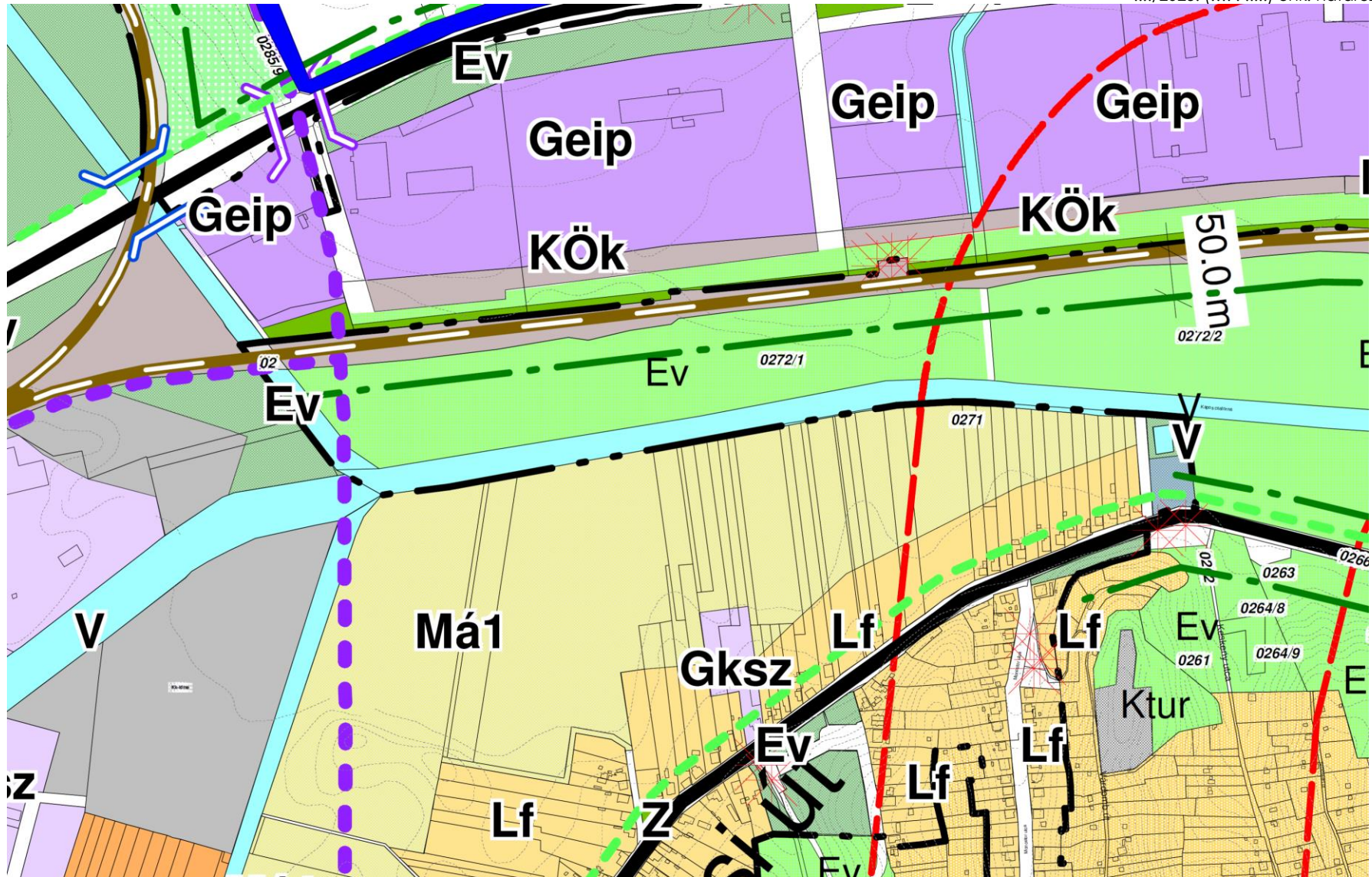
Felelős: Szita Károly polgármester
Közreműködik: Halászné Jakab Eszter városi főépítész
Határidő: azonnal

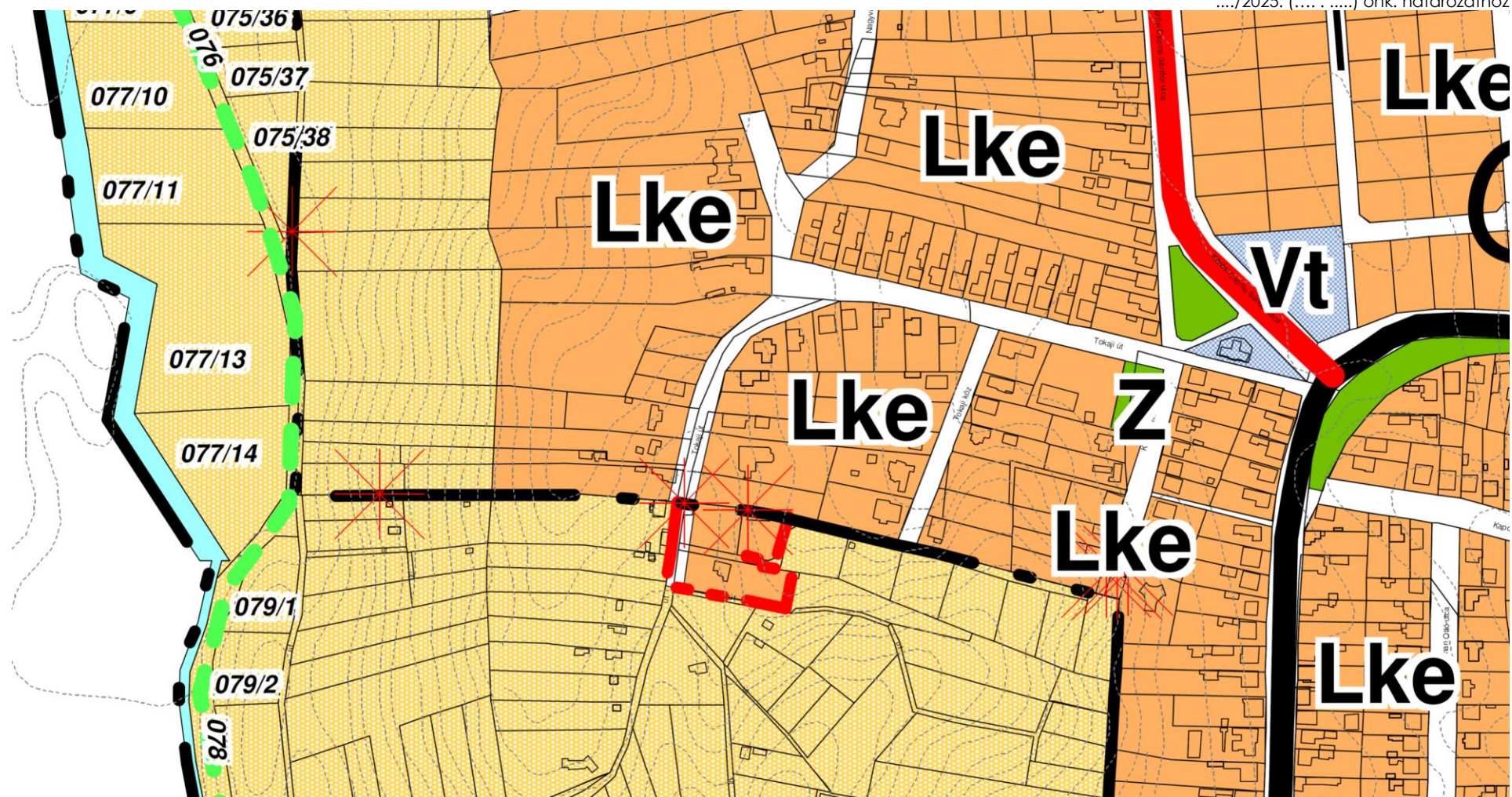
4. Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése úgy döntött, hogy a Kaposvár „M30/2024-OTÉK” jelű településrendezési eszközök módosítási eljárása során a partnerek és véleményezésre jogosult szervek véleményeit és az arra adott tervezői válaszokat összefoglaló, az előterjesztés 2. melléklete szerinti jegyzőkönyvet elfogadja.

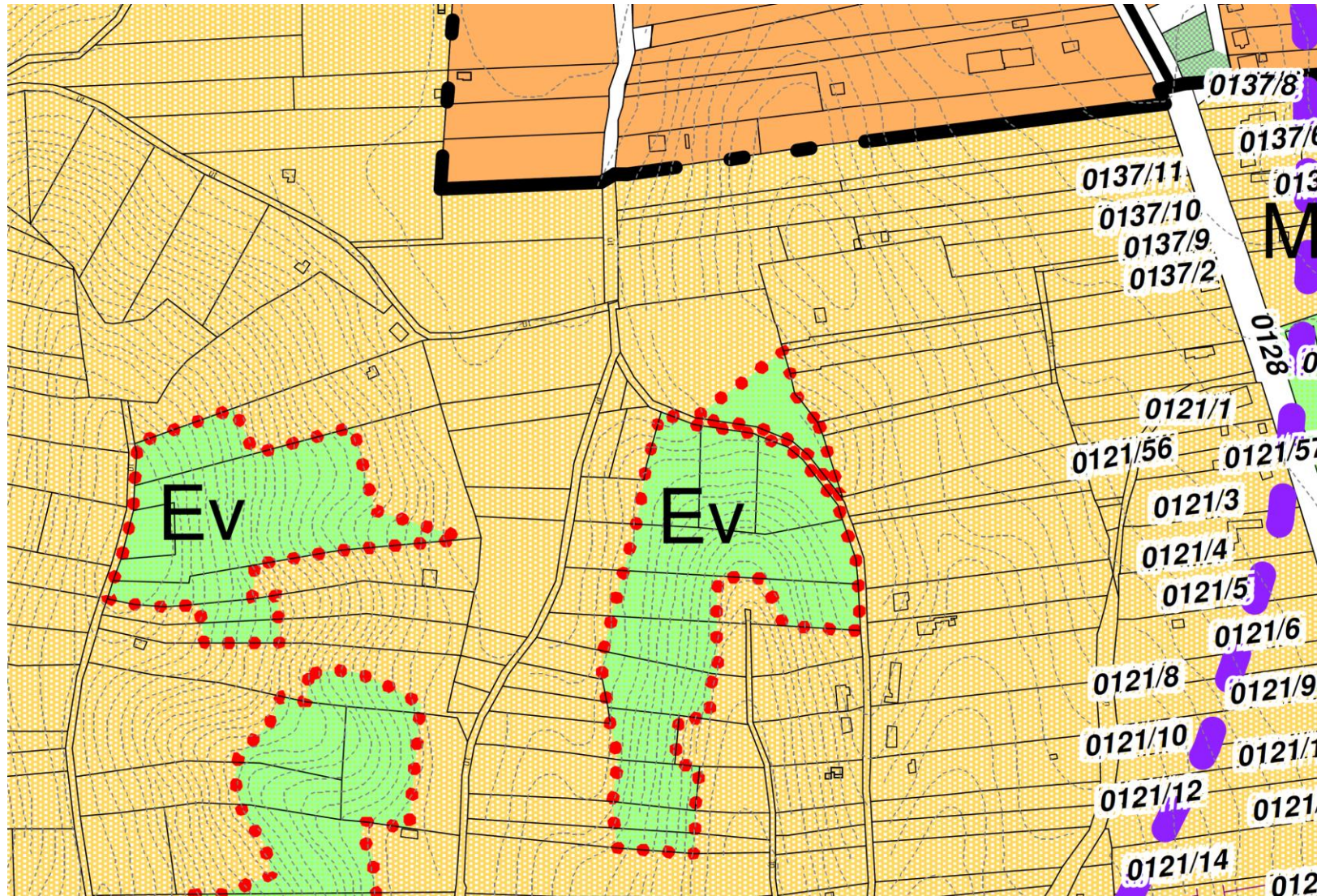
Felelős: Szita Károly polgármester
Közreműködik: Halászné Jakab Eszter városi főépítész
Határidő: azonnal











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 Önkormányzat 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.§

(1) A Kaposvár Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének megállapításáról szóló 70/2005. (XII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R) 21.§ (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Kaposvár közigazgatási területén az ingatlanok kiszolgálására magánutak is kialakíthatók, egynél több telek kiszolgálására kizárólag közforgalom elől el nem zárt magánút létesíthető a 75/A. § (1) bekezdésében foglaltak szerint. A közforgalom elől el nem zárt magánutak csak kiszolgáló funkciót látnak el.”

(2) A R. 21. §-a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

„(8) Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani minden lakás és üdülő rendeltetési egység után telken belül.”

2.§

A R. 39. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az építési övezeti jellemzőket az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezeti jel	Beépítési mód	Beépítés max. mértéke %	Min. – max. építmény-magasság m	Max. szintterületi mutató m ² /m ²	Min. telekterület m ²	Min. zöldfelületi arány %	Szint alatti beépítés %	Közműve sítettség
Lk-Z/1	Z	50 (60)	8.0–12.5	1.5 (1.8)	700	20	60	T
Lk-Z/2	Z	50 (60)	3.5–8.0	1.3 (1.6)	400	30	60	T
Lk-Z/3	Z	45 (55)	8.0–10.0	1.5 (1.8)	700	20	55	T
Lk-Z/4	Z	45 (55)	5.0–7.0	1.1 (1.35)	700	20	55	T
Lk-Z/5	Z	40 (50)	5.0–11.0	1.4 (1.75)	700	40	50	T
Lk-Z/6	Z	40 (50)	3.0–5.0	0.6 (0.75)	500	40	50	T
Lk-Z/7	Z	35 (50)	5.0–8.0	0.9 (1.3)	3000	35	45	T
Lk-SZ/1	SZ	60	8.0–11.0	1.5	700	20	70	T

<i>Lk-SZ/2</i>	<i>SZ</i>	<i>60</i>	<i>5.0–8.0</i>	<i>1.5</i>	<i>1500</i>	<i>20</i>	<i>70</i>	<i>T</i>
<i>Lk-SZ/3</i>	<i>SZ</i>	<i>40</i>	<i>5.0–8.0</i>	<i>1.1</i>	<i>4000</i>	<i>40</i>	<i>50</i>	<i>T</i>
<i>Lk-SZ/4</i>	<i>SZ</i>	<i>40</i>	<i>3.0–5.0</i>	<i>0.6</i>	<i>500</i>	<i>40</i>	<i>50</i>	<i>T</i>
<i>Lk-SZ/5</i>	<i>SZ</i>	<i>35</i>	<i>8.0–12.5</i>	<i>1.5</i>	<i>2500</i>	<i>35</i>	<i>45</i>	<i>T</i>
<i>Lk-SZ/6</i>	<i>SZ</i>	<i>35</i>	<i>5.0–8.0</i>	<i>0.9</i>	<i>900</i>	<i>45</i>	<i>45</i>	<i>T</i>
<i>Lk-SZ/7</i>	<i>SZ</i>	<i>30</i>	<i>6.5–12.5</i>	<i>1.2</i>	<i>2000</i>	<i>50</i>	<i>40</i>	<i>T</i>
<i>Lk-SZ/8</i>	<i>SZ</i>	<i>30</i>	<i>5.0–8.0</i>	<i>1</i>	<i>1200</i>	<i>40</i>	<i>40</i>	<i>T</i>
<i>Lk-T</i>	<i>T</i>	<i>30</i>	<i>3,0 – 12,5</i>	<i>1.2</i>	<i>K</i>	<i>40</i>	<i>40</i>	<i>T</i>
<i>Lk-SZ/9</i>	<i>SZ</i>	<i>60</i>	<i>3.0–5,0</i>	<i>0,6</i>	<i>500</i>	<i>40</i>	<i>50</i>	<i>T</i>
<i>Lk-SZ/10</i>	<i>SZ</i>	<i>35</i>	<i>8.0–12.5</i>	<i>1.5</i>	<i>2500</i>	<i>20</i>	<i>45</i>	<i>T</i>

3.§

A R. 75/A. § -a helyébe a következő rendelkezés lép:

- „(1) A KÖ-mu övezet a magántulajdonban lévő közlekedési területeknek a közforgalom számára megnyitott területe, melynek minimális szabályozási szélessége 12,0 méter.
- (2) A magánút közterülethez kell hogy csatlakozzon, magánútból nem nyitható újabb magánút.
- (3) Zsákutcaként kialakuló magánút legnagyobb hossza 200 méter lehet, 50 méternél hosszabb kialakítás esetén, a zsákutca végén tehergépjárművek számára (különösen hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása érdekében) megfelelő visszafordulási lehetőséget kell kialakítani.
- (4) Kiépítettségük mindenben meg kell hogy feleljen a közutakra vonatkozó műszaki előírásoknak (szilárd burkolat), valamint a teljes közművesítés tekintetében a közforgalmi utakra vonatkozó közműfektetési előírásoknak, melyek megvalósítását az út kialakításával egy időben, vagy a csatlakozó ingatlanok beépítéséig kell megvalósítani. Beépítésre szánt területen létesülő magánút esetén a közlekedésbiztonság igényét kielégítő térvilágításról gondoskodni kell.
- (5) Az (1) bekezdésben foglaltaktól eltérő szabályozási szélességű magánút az alábbi esetekben alakítható ki:
- a) legfeljebb 6 telek kiszolgálása esetében legalább 8,0 méter,
 - b) legfeljebb 10 telek kiszolgálása esetén legalább 10,0 méter,
 - c) 10-nél több telek kiszolgálása esetén legalább 12,0 méter,
 - d) gazdasági területet vagy birtokközpontot kiszolgáló magánút esetén - amennyiben legfeljebb 2 telket szolgál ki - legalább 10,0 méter, 2-nél több telek esetében legalább 12,00 méter kell, hogy legyen.”

4.§

- (1) A R. 25. mellékletének helyébe e rendelet 1. melléklete lép.
- (2) A R. 26. mellékletének helyébe e rendelet 2. melléklete lép.
- (3) A R. 28. mellékletének helyébe e rendelet 3. melléklete lép.
- (4) A R. 32. mellékletének helyébe e rendelet 4. melléklete lép.
- (5) A R. 34. mellékletének helyébe e rendelet 5. melléklete lép.

- (6) A R. 36. mellékletének helyébe e rendelet 6. melléklete lép.
- (7) A R. 38. mellékletének helyébe e rendelet 7. melléklete lép.
- (8) A R. 45. mellékletének helyébe e rendelet 8. melléklete lép.
- (9) A R. 64. mellékletének helyébe e rendelet 9. melléklete lép.

5.§

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

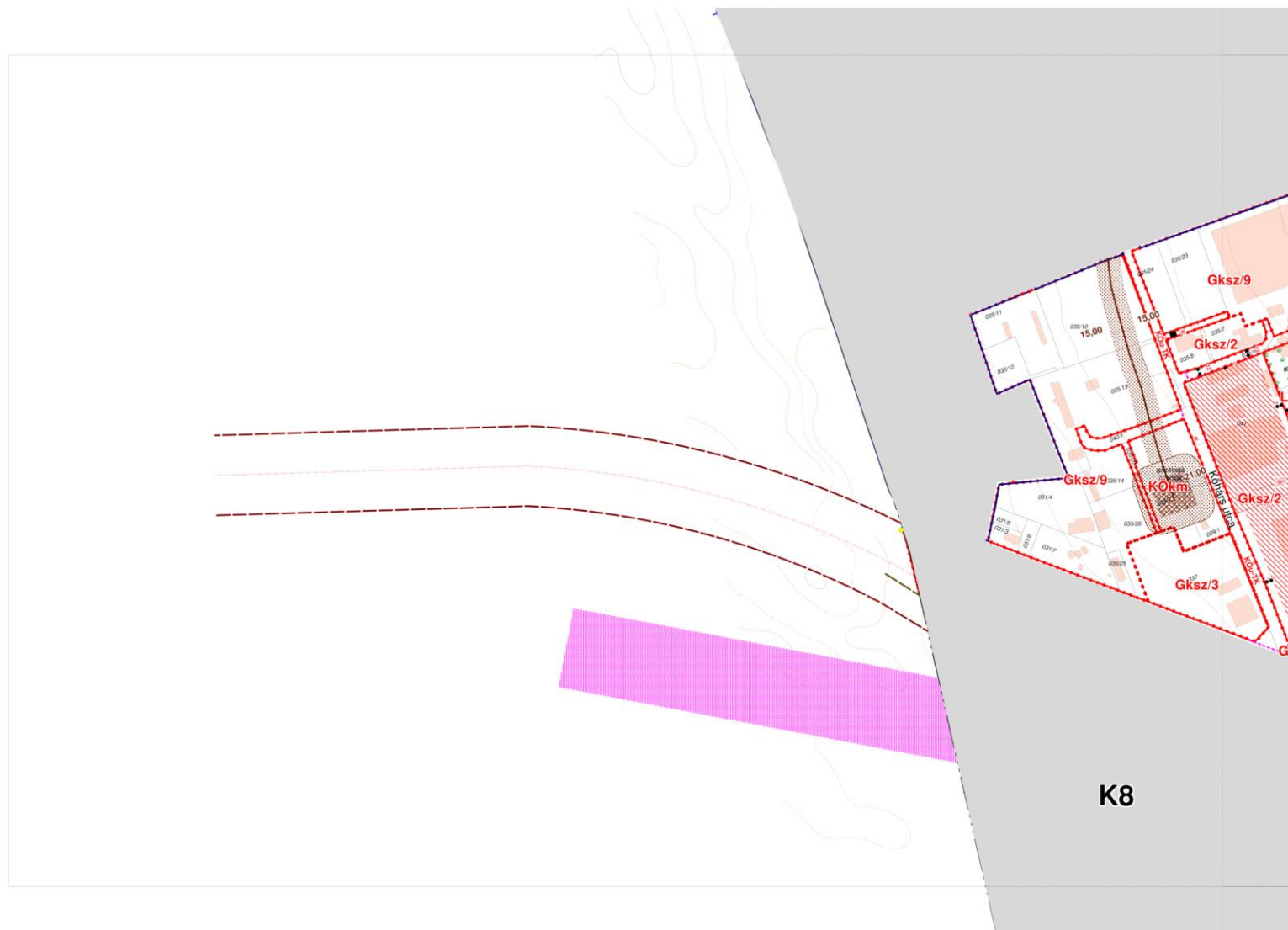
6.§

Hatályát veszti a R. 89. § (4) bekezdése.

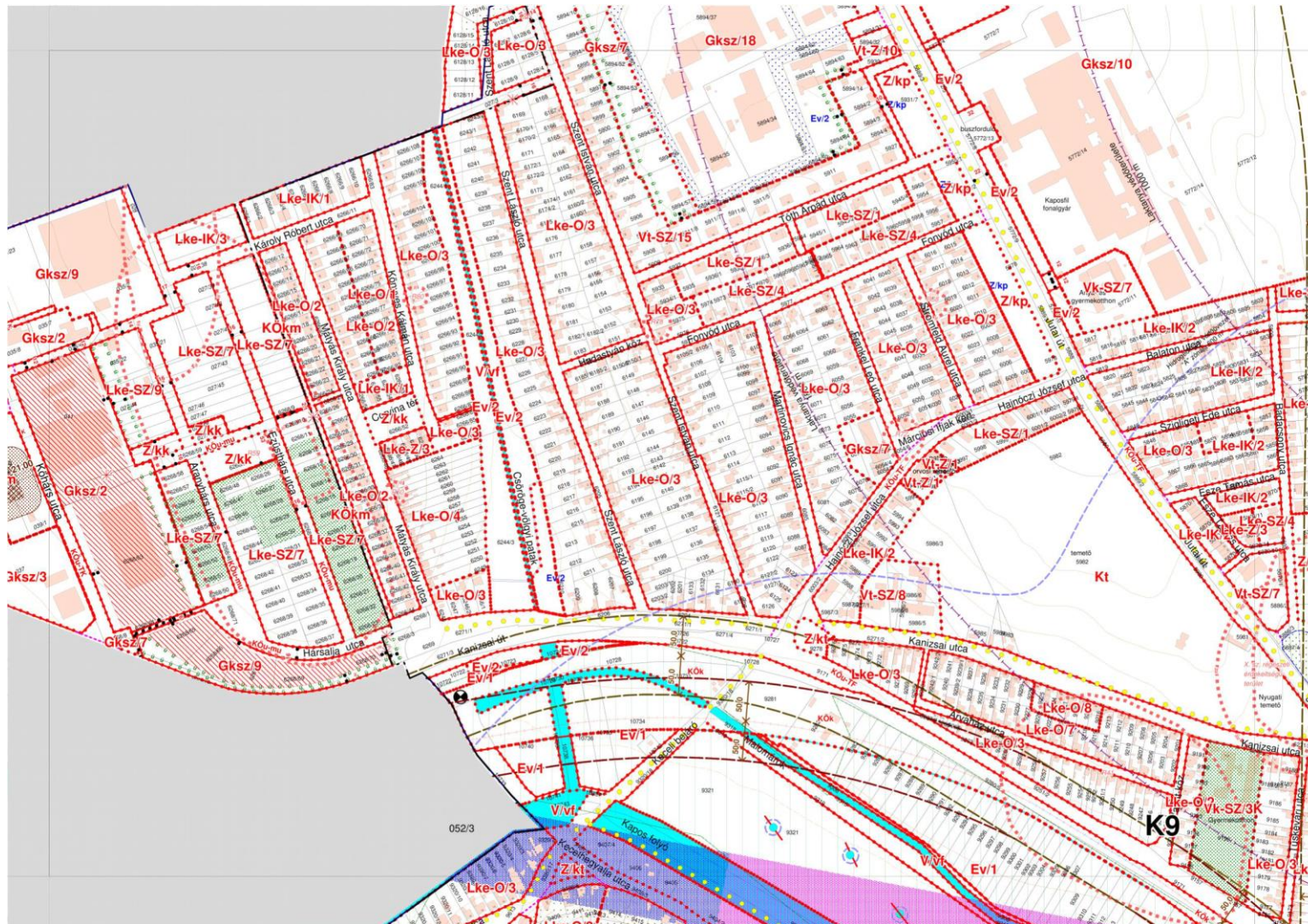
Kaposvár, 2025. június 26.

Szita Károly
polgármester

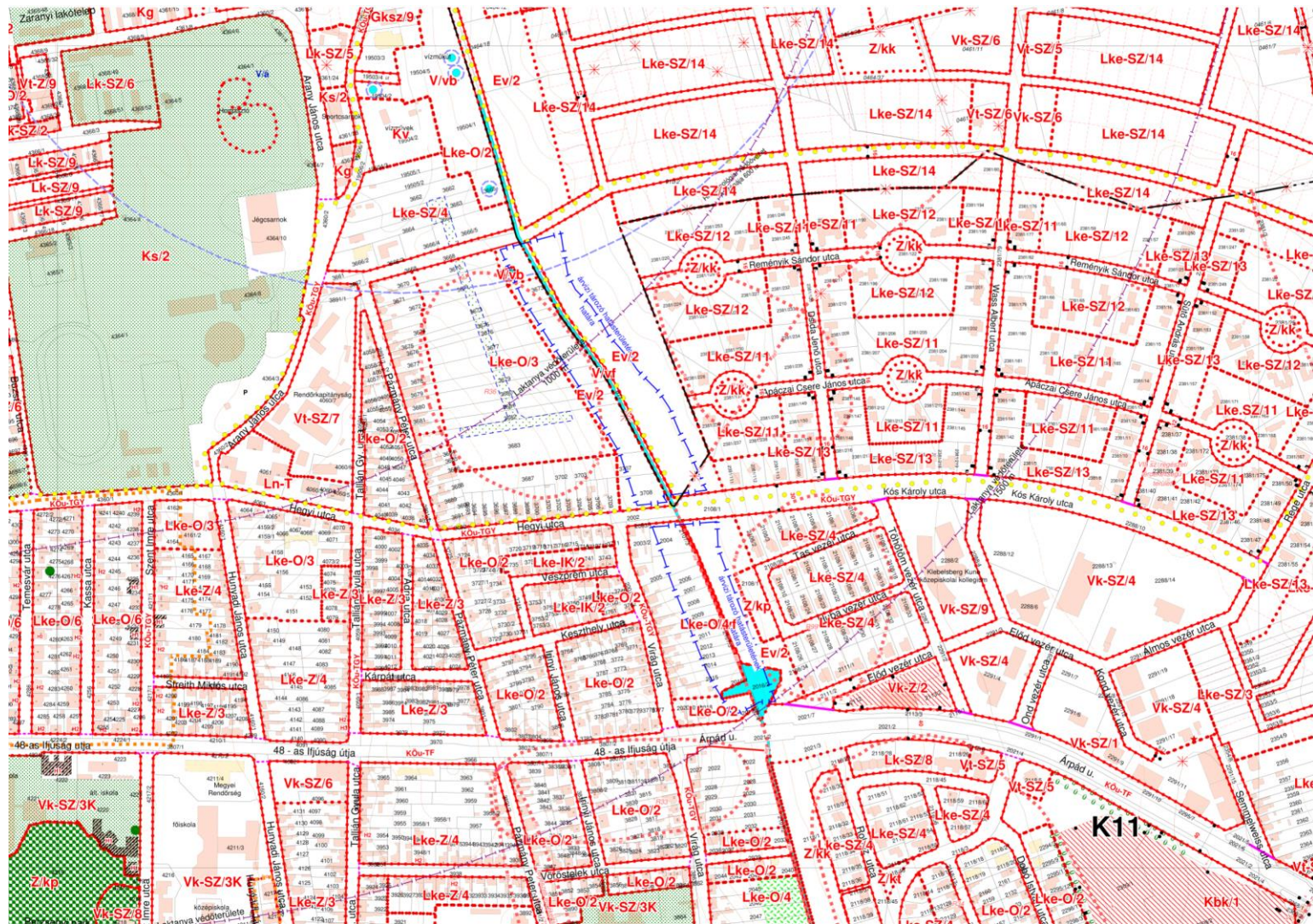
dr. Csillag Gábor
jegyző



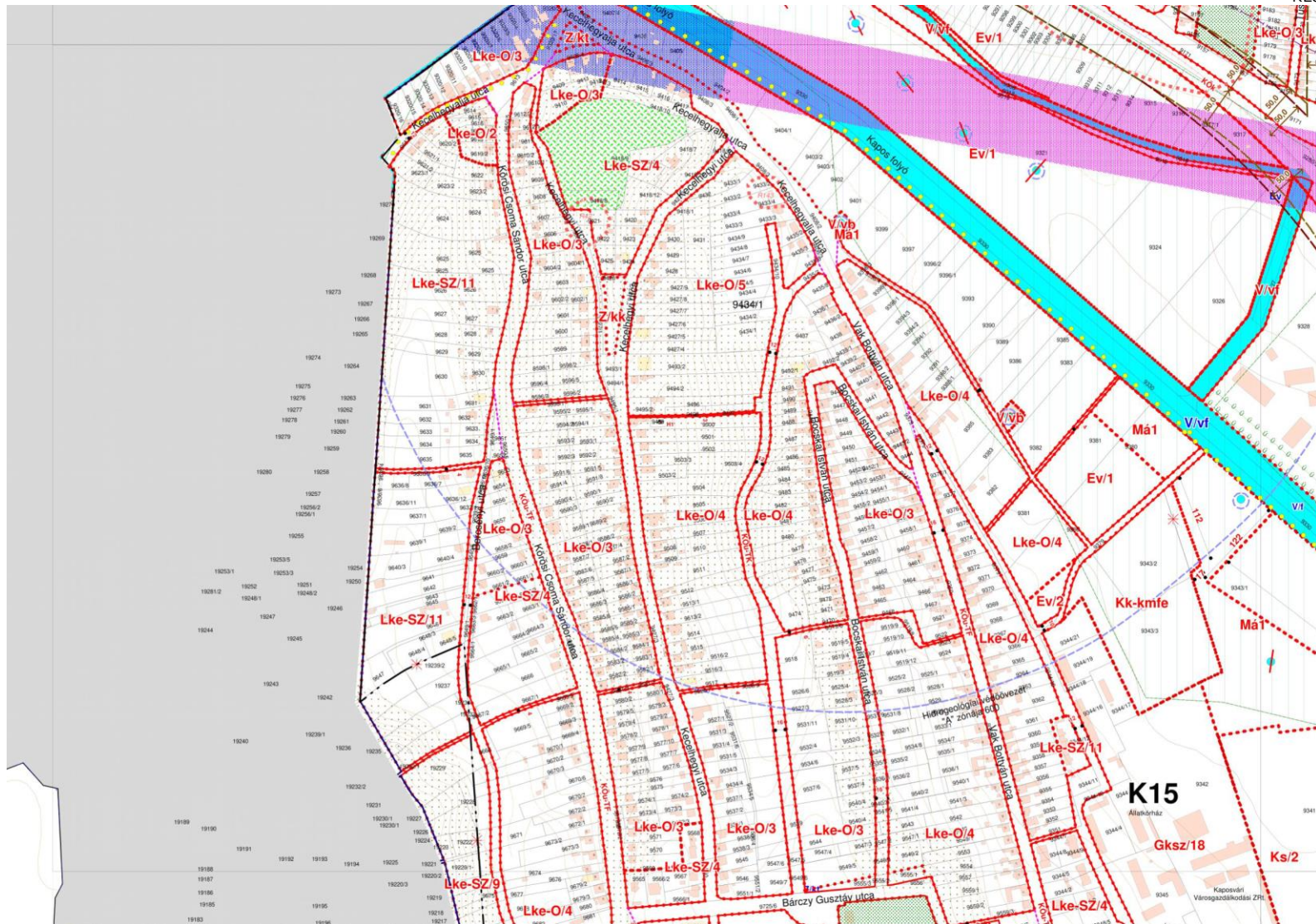
2.melléklet a ../2025. (.....) önkormányzati rendelethez
„26. melléklet a 70/2005. (XII.15.) önkormányzati rendelethez”
KÉSZ K9 szelvény



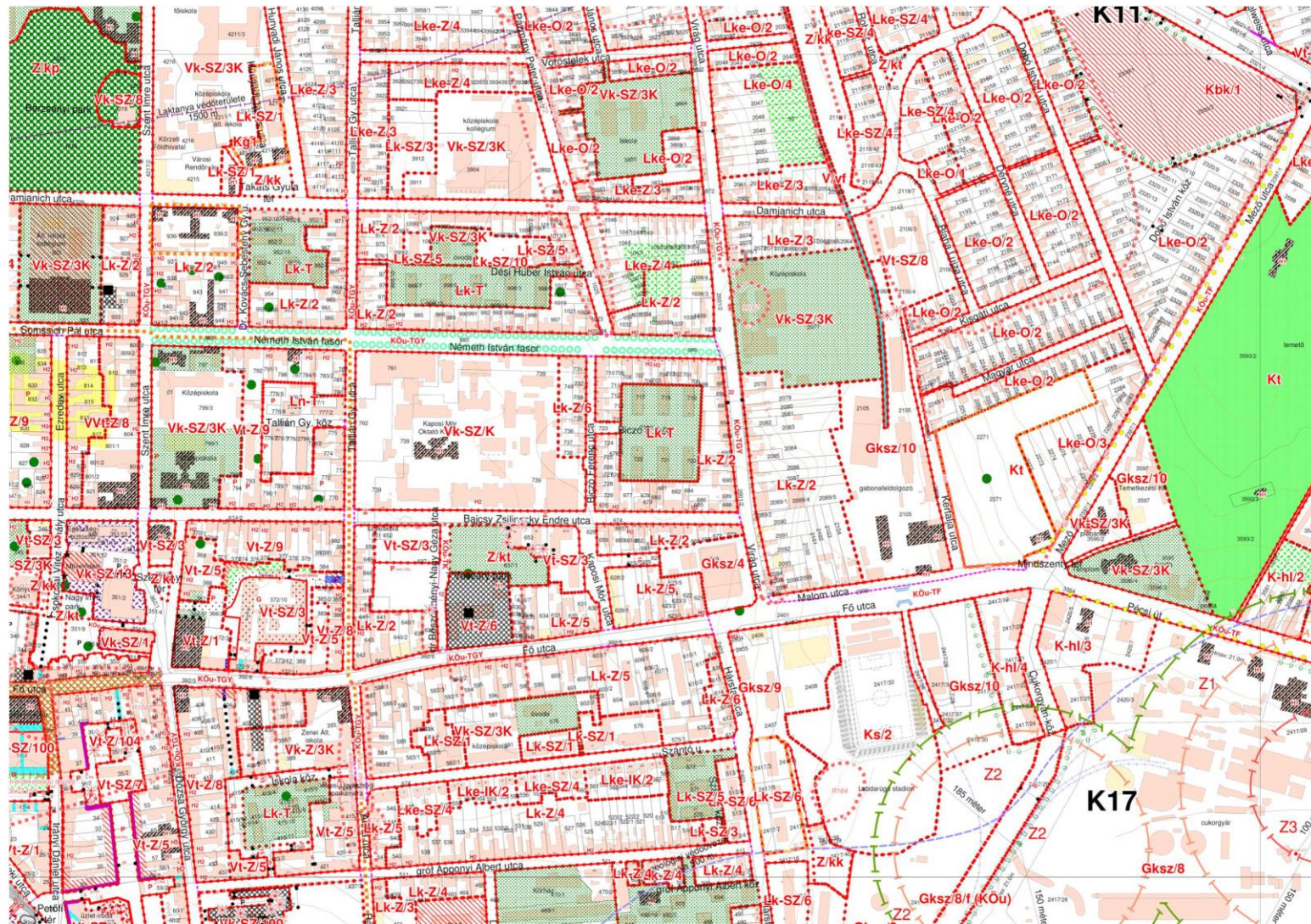
3.melléklet a/2025. (.....) önkormányzati rendelethez
 „28. melléklet a 70/2005. (XII.15.) önkormányzati rendelethez”
 KÉSZ K11 szelvény



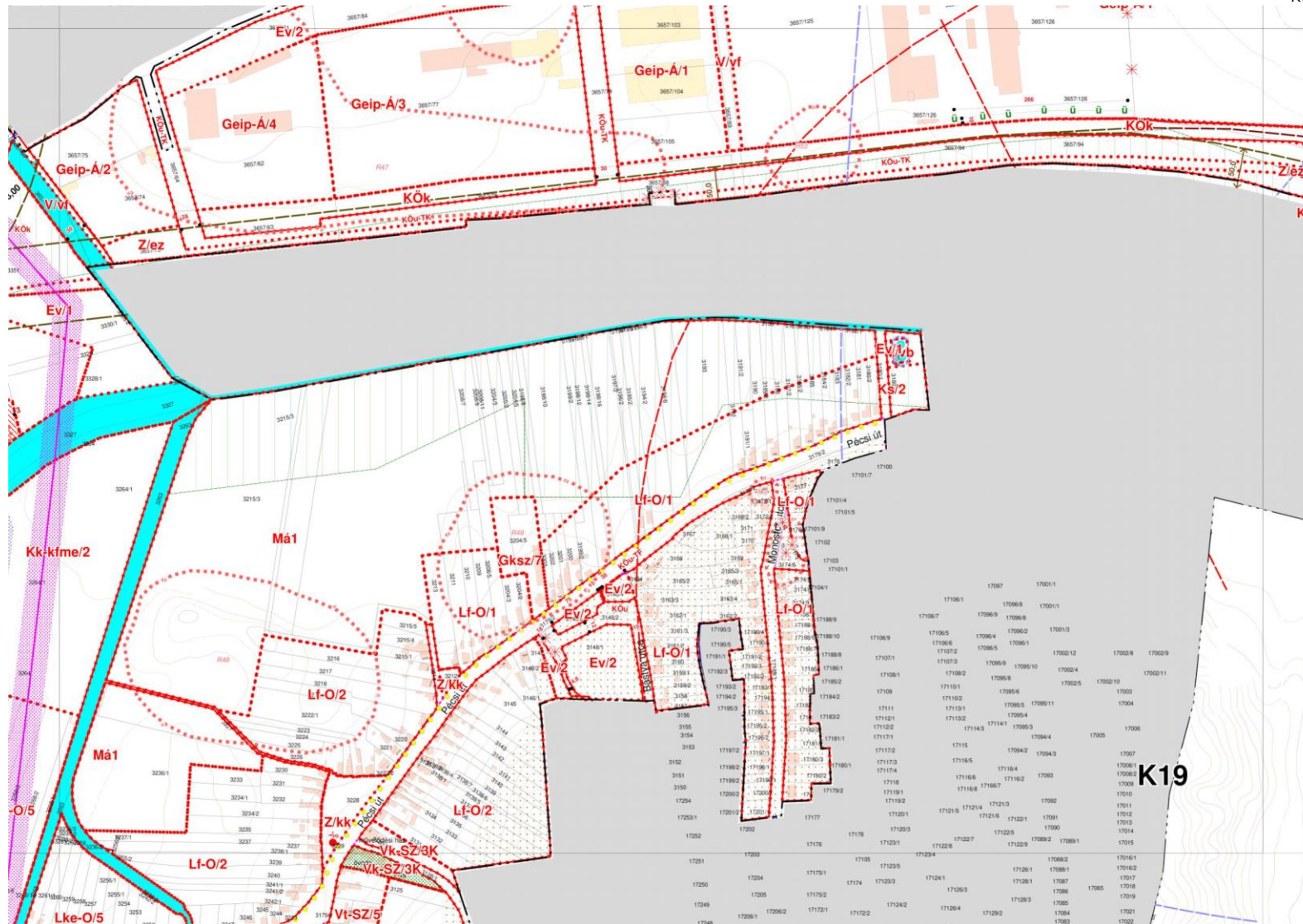
4.melléklet a/2025. (.....) önkormányzati rendelethez
„32. melléklet a 70/2005. (XII.15.) önkormányzati rendelethez”
KÉSZ K15 szelvény



„34. melléklet a 70/2005. (XII.15.) önkormányzati rendelethez”
KÉSZ K17 szelvény



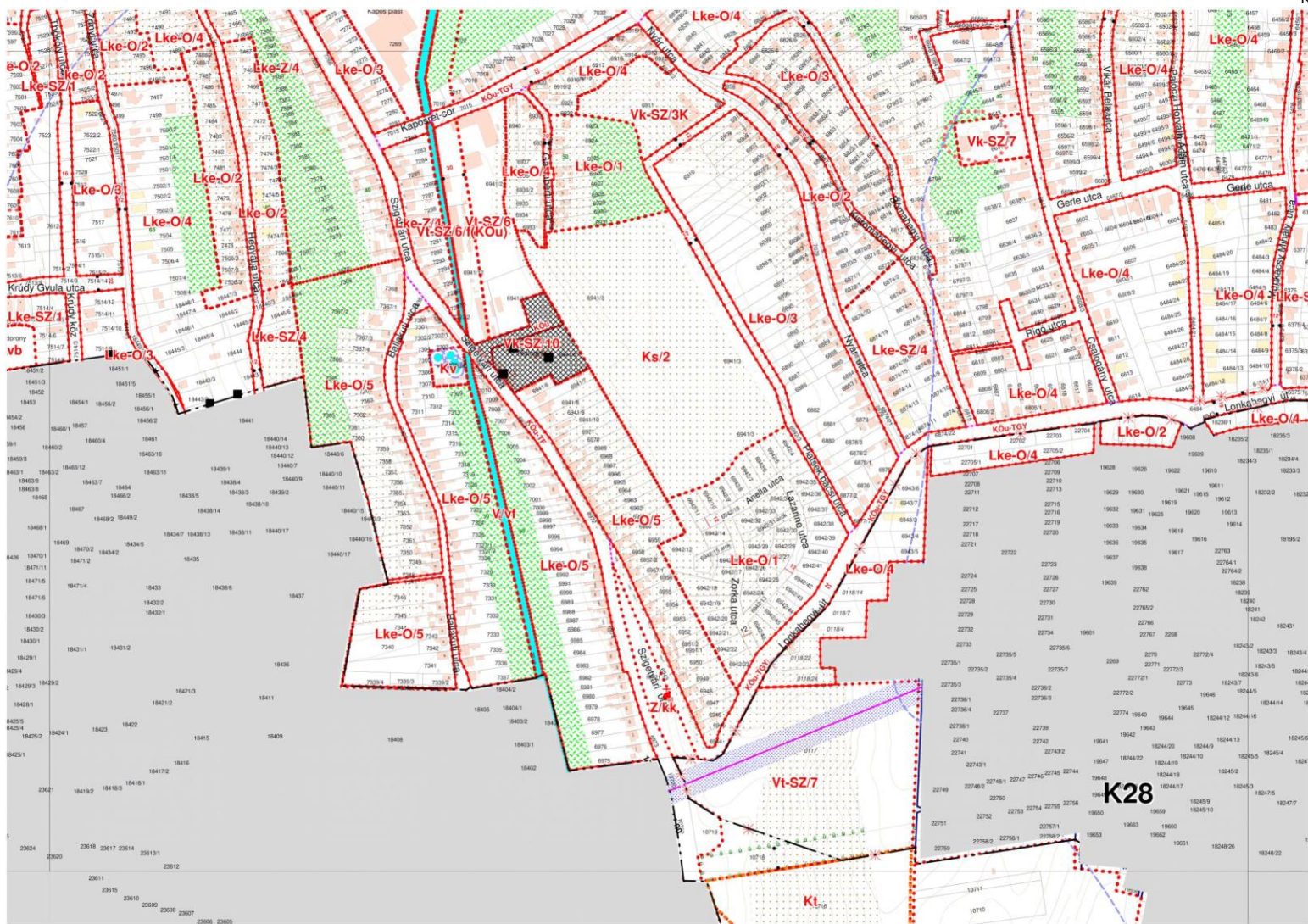
6.melléklet a ../2025. (.....) önkormányzati rendelethez
 „36. melléklet a 70/2005. (XII.15.) önkormányzati rendelethez”
 KÉSZ K19 szelvény



7.melléklet a/2025. (.....) önkormányzati rendelethez
„38. melléklet a 70/2005. (XII.15.) önkormányzati rendelethez”
KÉSZ K21 szelvény



„45. melléklet a 70/2005. (XII.15.) önkormányzati rendelethez”
KÉSZ K28 szelvény



KAPOSVÁR[illegible]

**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 magánutakra kialakítására vonatkozó szabályozást, valamint a lakás és üdülő rendeltetési egységek után biztosítandó személygépkocsi elhelyezés telken belüli elhelyezésének szabályozását tartalmazza.

2.§-hoz

Új, Lk-Sz/10 kisvárosi lakóövezet létrehozását tartalmazza.

3.§-hoz

A magánutak kialakításával kapcsolatos részletes szabályozást tartalmazza.

4.§-hoz

Szabályozási terv módosítással érintett szelvényeinek módosító rendelkezéseit tartalmazza.

5.§-hoz

Hatályba léptető rendelkezés.

6.§-hoz

A honvédelmi érdekeket szolgáló erdőterület lezárását tiltó rendelkezés hatályon kívül helyezését tartalmazza.

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:
Kétnyári Aranka
2025.06.23. 10:20:31

SOMOGY VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Szita Károly
polgármester részére

Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzata

Kaposvár
Kossuth tér 1.
7400

Iktatószám: SO/08/00219-6/2025.
Ügyintéző: Kutnyák Zsolt
Telefonszám: 82/502-839
E-mail: kutnyak.zsolt@somogy.gov.hu
Hivatali kapu: SMKHEH
Hivatkozási szám: FI/8/2025
Ügyintézőjük: H. Jakab Eszter

Tárgy: Kaposvár M31/2024-OTÉK jelű településrendezési eszközök módosítása, záró szakmai vélemény – teljes eljárás

Tisztelt Polgármester Úr!

Az E-TÉR rendszeren érkezett megkereső levelében **általános egyeztetési 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.**) 67. § általános szabályai alapján, amelyhez feltöltötte záró véleményezésre a dokumentációt.

A tervezett módosításokról Kaposvár Megyei Jogú Város Közgyűlése a 8/2024. (II. 15.), a 46/2024. (IV.18.) és a 79/2024. (VI.27.) önkormányzati határozatával döntött.

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 M31/2024-OTÉK jelű módosítás célja:

1. Dél-dunántúli Vízügyi Igazgatóság kezelésében lévő ingatlanok területfelhasználásának módosítása;
 - 1.1 610-es út – Jutai árok – Kapos folyó – Keceli bejáró tömbje
 - 1.2 Árpád utca – Tőhötöm utca – Kós Károly utca – 2002 hrsz-ú tervezett út – Virág utca által határolt tömb
 - 1.3 Kapos folyó – Nádasdi-patak – Pécsi utca – belterületi határ által határolt tömb
2. Tókaji utca külterületi szakaszához csatlakozó ingatlanok területfelhasználásának módosítása, visszapótlás;

3. A magánutakra vonatkozó építési szabályozás kiegészítése, pontosítása;
4. A rendeltetési egységek után minimálisan biztosítandó parkoló szám szabályozása;
5. A honvédelmi védelmi erdőterületek előírásainak felülvizsgálata a jogharmonizáció megteremtésének érdekében;
6. Kaposvár, Rómahegyi utca és Csalogány utca által közrefogott telektömböt érintő, a telek zöldfelületként kialakítandó része szabályzási elem felülvizsgálata;
7. Kaposvár, Dési H. u. 1007/2 hrsz alatti ingatlanra vonatkozó zöldfelületi szabályzás módosítása.

Az Önkormányzat az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Kr.**) előírásai alapján a környezet védelméért felelős szervek véleményét megkérte, a beérkezett véleményekre alapozva a településrendezési eszközök 1.1, a 2. és a 7. tervezési pontja vonatkozásában készült környezeti értékelést elfogadta, a környezeti vizsgálat egyeztetési eljárását Kaposvár Megyei Jogú Város Közgyűlésének Városfejlesztési, Környezetvédelmi és Műszaki Bizottsága a 20/2025. (IV.16.) Kt. határozattal lezárta.

Az Önkormányzat a partnerségi egyeztetést lefolytatta, a jogszabályok alapján lefolytatott partnerségi eljárásban beérkezett véleményeket megismerte és a 30/2025. (IV.24.) önkormányzati határozatával a partnerségi egyeztetést lezárta.

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

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. 60. § (8) bekezdése szerint,
- a magyar építészetéről 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.

Mivel Kaposvár Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek M31/2024-OTÉK jelű módosítása során új beépítésre szánt terület kerül kijelölése, *az épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: **Étv.**) 8. § (2a) bekezdés rendelkezése alapján, elektronikus úton megküldtük véleményezésre a településrendezési eszközök tervezetét az Országos Főépítész részére.

Az Országos Főépítész 2025.06.23. napján érkezett, EPAT/4995-1/2025/TEFO iktatószámú véleményében Kaposvár Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítását az új

beépítésre szánt terület kijelölését tartalmazó módosítási pont tekintetében támogatja. Indoklásában megállapította, hogy Kaposvár Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítása az új beépítésre szánt terület kijelölése tekintetében megfelel az Országos Főépítész által vizsgált jogszabályi követelményeknek, így elfogadásának nincs akadálya.

A „Kaposvár Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek M31/2024-OTÉK jelű számú módosítása” című általános eljárás záró véleményezési anyag dokumentációját 2025. májusi dátummal az ARKER STÚDIÓ ÉPÍTÉSZETI ÉS KERESKEDELMI KFT., Fadgyas Anita településtervező (TT 14-0432) készítette el, amelyre az alábbi záró szakmai véleményt adjuk:

a településrendezési eszközök módosítását elfogadásra ajánljuk az Önkormányzat számára.

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 dönteni.

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-TÉR felületére.

A magyar építészetről 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-melléleteket 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 közzétenni, 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 HÉSZ-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. 67. § rendelkezéseire figyelemmel készült.

Kaposvár, „elektronikus dátumbélyegző szerint”

Tisztelettel:

dr. Neszményi Zsolt
főispán nevében és megbízásából:

Kétnyári Aranka
állami főépítész

Kapják:

- 1.) Címzett (E-TÉR)
- 2.) Irrattár

ÖSSZEFOGLALÓ JEGYZŐKÖNYV A BEÉRKEZETT VÉLEMÉNYEKRŐL

A Kaposvár Város Településrendezési Terve „M30/2024-OTÉK” jelű módosítás véleményezési és partnerségi egyeztetési szakasza, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet (továbbiakban: Kr.) 64.-66.§. és 75.§-a szerint lefolytatásra került.

I. Az eljárás során megkeresett véleményezésre jogosult szervek:

A.) Nyilatkoztak, hogy a településrendezési terv módosításával kapcsolatban kifogást nem emelnek

Dél-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság	008905-0104/2025 kifogást nem emel
Somogy Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	36400/280-1/2025.ált. kifogást nem emel
Somogy Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály - Útügyi és Mérésügyi Osztály	SO/UO/191-2/2025. kikötés nélkül támogatja
Somogy Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály	SO/NTO/00970-2/2025 kifogást nem emel, javaslatot nem tesz
Somogy Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	19.551/2/2025. a módosítás ellen nincs kifogása
Somogy Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály	SO/ERD/2531-2/2025 kifogást nem emel
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály	6019-3/2025/h kifogást nem emel, tájékoztatást adott lsd.lent
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság	K/11151-2/2025 kifogást nem emel
Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály	KÖFÁT/27738-1/2025/VHF észrevételt nem tesz

B.) A megkeresésre írásbeli véleményt nem adott:

Baranya Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Vízügyi és Vízvédelmi Osztály	
Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság	
Somogy Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály	
Somogy Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály	
Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Pécsi Bányafelügyeleti Osztály	
Somogy Vármegyei Önkormányzati Hivatal Vármegyei Főmérnök	

C) Nyilatkozott és érdemi észrevételt tett:

Somogy Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda

SO/08/00433-2/2025.

A „Kaposvár Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek M30/2024-OTÉK jelű számú módosítása” című, általános eljárásban véleményezési anyag dokumentációját 2025. áprilisi dátummal az ARKER Településtervező Bt. Fadgyas Anita *településtervező* (TT 14-0432) készítette el, amelyre az alábbi szakmai véleményt adjuk:

- Kérjük a tervlapokon a megszüntető jeleket úgy ábrázolni, hogy az alattuk lévő, megszüntetni kívánt telekhatárok jól láthatóak legyenek, továbbá az övezet/építési övezet jelét úgy feltüntetni, hogy az övezethatár helye egyértelműen beazonosítható legyen.
- Kérjük a beültetési kötelezettség méretezését a 022/1 hrsz telek esetében jól értelmezhető módon ábrázolni.
- Kérjük a 102. (a .pdf dokumentáció 107.) oldal területi mérleg számolásánál az egyértelmű beazonosíthatóság érdekében a 3555/4 hrsz telek esetében a Kv övezetből Kv övezetbe maradó telekrész nagyságát valamilyen módon jelezni, és amennyiben lehetőség van rá, térképi ábrázolással (esetleg a .pdf dokumentáció 64. oldalán található térképet felhasználva) is bemutatni az övezeti változásokat (miből-mmi lesz) a 2-4 módosítás tekintetében.
- Kérjük a biológiai aktivitásérték számítást pontosítani a megfelelő értékmutatókon megfelelően.”

Tervezői válasz: A tervdokumentáció az észrevételeknek megfelelően pontosításra és kiegészítésre kerül.

Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály

6019-3/2025/h

„A Kaposvár, Iparos u, 022/1 hrsz-ú ingatlan érintett a Magyar Honvédség (a továbbiakban: HM) nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása szempontjából kiemelten fontos, honvédelmi érdekű feladatainak ellátása érdekében a HM Légi Műveleti Vezetési és Irányítási Központ által működtetett távolfelderítő radarberendezés 40 km széles védőterületével.

A Kaposvár, Iparos u. 022/1 hrsz-ú ingatlan érintett a Kaposvár 013/3 hrsz-ú ingatlan (Kaposvár Megyei Jogú Város településrendezési eszközeiben is megjelenített) 800 m-es védőterületével. Ezen ingatlan a Magyar Honvédség lőszerraktárát (013/3 hrsz) (a továbbiakban: katonai objektum) üzemeltet, melyek a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 3/5 melléklete és a törvény II. rész (OTrT.) IV. fejezet 19.§ bekezdés 13. pont szerinti honvédelmi és katonai célú terület övezetbe sorolt.

....

Az MH működési valamint a honvédelmi és katonai célú területek védőterületén belül létesítendő építmények kedvezőtlenül érinthetik az MH illetve a honvédelmi és katonai célú területek működését, ezért az építési engedélyezési beruházások megvalósítása során szükséges vizsgálni a megvalósíthatóság feltételeit és a létesítendő építmények hatását a radar vagy a honvédségi rendszerek működésére.

....

A fentiek alapján a tervezési folyamat során, a műszaki dokumentáció készítésekor, vizsgálni szükséges a beruházás határait a honvédelmi érdekekre, valamint az érintett katonai szervezet hosszútávú, alaprendeltetéséből adódó feladatainak akadálymentes ellátására.”

Tervezői válasz: Köszönjük a tájékoztatást, a konkrét beruházási szándék építési engedélyezési eljárása során a szakhatóságként a vonatkozó kormányrendelet alapján a HM bevonásra kerül.

„A Kormányhivatal az SO/KTHF/0054-8/2025. iktatószámom kiadott véleményében (továbbiakban: Vélemény) természet- és tájvédelmi, levegőtisztaság-védelmi, hulladékgazdálkodási és földtani-közeg védelmi szempontból nem tartotta szükségesnek, azonban zajvédelmi szempontból a 4. számú módosítási pont tekintetében szükségesnek tartotta a környezeti vizsgálat lefolytatását – az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11) Korm.rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 1. § (3) bekezdés a) pontja, és a Rendelet 2. számú melléklete alapján.

A Kormányhivatal a megküldött környezeti értékelést és dokumentációt áttanulmányozta és a következő véleményt adja.

Zajvédelmi szempontból:

A Kormányhivatal a 4. módosítási pont vonatkozásában, a benyújtott környezeti értékelés keretében bemutatott zajvédelmi környezeti vizsgálat (készítette: Farkas József környezetvédelmi szakmérnök, Eng.sz.: SZKV-rz/140742) alapján megállapította, hogy a tervezett településközponti vegyes területbe (továbbiakban: „Vt” jelű övezet) történő átsorolást követően, a környezetből származó zajterhelés jogszabályban meghatározott éjszakai határértéket sem nappal, sem éjszaka nem éri el.

A Kormányhivatal megállapította ugyanakkor, hogy a módosítással érintett „Vt” jelű övezetbe tervezett átsorolást követően a terület Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet (továbbiakban: „Gksz” jelű övezet) veszi majd körbe, ahol számos jelenleg nem hasznosított terület található, így nem ítélt meg egyértelműen, hogy a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet (továbbiakban EüM rendelet) 1. sz. melléklet, vonatkozó zajterhelési határértékeinek teljesülése – a gazdasági tevékenységek bővülését követően is – biztosítható lesz.

A Kormányhivatal álláspontja szerint, a tárgyi módosítási pontban tervezett „Vt” jelű területen lakófunkció létesítése nem támogatható, ezért Kaposvár Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének megállapításáról szóló 70/2005. (XII.15.) számú önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: HÉSZ) szükséges ennek feltüntetése.

A fentiekre tekintettel, a Kormányhivatal a 4. módosítási pont vonatkozásában benyújtott Környezeti vizsgálattal kapcsolatban, zajvédelmi szempontból kifogást nem emel és elfogadásra javasolja.

Ugyanakkor a Kormányhivatal megállapította, hogy a tárgyi településrendezési eszközök 4. módosítási pontjának vonatkozásában benyújtott véleményezési dokumentáció, zajvédelmi szempontból nem elfogadható, annak átdolgozása, kiegészítése szükséges az alábbiak szerint:

- a HÉSZ-ben lakófunkciót tiltó előírások megtétele szükséges „Vt” jelű övezet vonatkozásában.

A Kormányhivatal zajvédelmi szempontú véleményét a benyújtott dokumentáció, ZajR. 3.§ (1) bekezdése, a ZajR. 9. (2) bekezdése és a ZajR. 10.§ (1) bekezdése alapján alakította ki.

Összességében a Kormányhivatal tárgyi településrendezési eszközök módosításának vonatkozásában benyújtott Környezeti vizsgálattal kapcsolatban, kifogást nem emel és elfogadásra javasolja.

Összességében a Kormányhivatal tárgyi településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban benyújtott véleményezési dokumentáció vonatkozásában táj-és természetvédelmi, levegőtisztaságvédelmi, hulladékgazdálkodási, valamint földtani-közeg szempontból kifogást nem emel, és elfogadásra javasolja, ugyanakkor zajvédelmi szempontból nem fogadja el és kéri a dokumentációban megfogalmazott szempontok szerinti pontosítását, kiegészítését.

A Kormányhivatal kéri a fentiek szerint átdolgozott dokumentáció ismételt megküldését véleményezés céljából!”

Tervezői válasz: A 2025. május 29-én tartott eltérő vélemények egyeztetésén elhangzottak és a véleményben rögzítettek alapján, azzal egyetértve a tervdokumentáció vonatkozó része átdolgozásra és ismételten megküldésre került.

„A fentiekre tekintettel, a Kormányhivatal Kaposvár Város településrendezési eszközeinek M30/2024-OTÉK jelű módosításával kapcsolatban **kifogást nem emel és elfogadásra javasolja.**”

II. Az eljárás során lefolytatott partnerségi egyeztetés:

A Korm.R. 65. és 75. §-a valamint a településterv, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 36/2022. (IX.27.) önkormányzati rendelet alapján a helyi partnerségi véleményezést lefolytattuk.

A módosítás tervdokumentációja a környezeti értékeléssel együtt a város honlapján és a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján 2025. április 25-től közszemlén volt, a partnerek tájékoztatása a helyi rendeletben meghatározott módokon megtörtént. A véleményezésre nyitva álló határidőben, – 15 nap – valamint tárgyi ügyben 2025. május 5-én megtartott lakossági fórumon és azt követően, a megadott határidőig az alábbi észrevételek, javaslatok érkezett be. *(mell. jegyzőkönyv lakossági fórumról)*

DDVIZIG – 3. tervezési pont vonatkozásában, mint kezdeményező

„Kaposvár Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek M30/2024-OTÉK jelű módosításnak 3. tervezési pontjában foglaltak szerinti, Igazgatóságunk vagyongazdálkodásba tartozó területek vízgazdálkodási övezetbe való átsorolását javasoljuk.”

Tervezői válasz: A tervdokumentáció a vagyongazdálkodásba tartozó területek vízgazdálkodási övezetbe való átsorolását tartalmazza.

1. Magyar Cukormanufaktúra Kft. – 1-2. tervezési pont vonatkozásába, mint kezdeményező

„A tervdokumentáció tartalma részünkről megfelel.”

KAPOSVÁR, 2025. június 10.

Szita Károly
polgármester

Közreműködött: Halászné Jakab Eszter
városi főépítész

JEGYZŐKÖNYV

Tárgy: „M30/2024-OTÉK” jelű településrendezési tervmódosítás kapcsán, a helyi partnerségi véleményezés során tartott lakossági fórum

Időpont: 2025. május 05. 13.00 óra

Helyszín: Kaposvár Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala - (7400 Kaposvár, Kossuth tér 1.)
T103 Siposs Géza tárgyaló

Jelen vannak: Halászné Jakab Eszter városi főépítész
Fadgyas Anita településtervező

Melléklet: jelenléti ív

A lakossági fórumon a partnerek részéről nem jelent meg senki, javaslat, vélemény, észrevétel nem került ezt követően sem benyújtásra.

Kaposvár, 2025. május 12.

Jegyzőkönyvet készítette:

Halászné Jakab Eszter
városi főépítész

JELENLÉTI ÍV
Lakossági Fórum

Tárgy: Kaposvár Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek M30/2024-OTÉK módosítás - véleményezési szakasz/ partnerségi egyeztetés

Időpont: 2025. május 05. (hétfő) 13.00 óra.

Helye: KMJV Polgármesteri Hivatal, I. em. T106 – Főépítési tárgyaló
(7400 Kaposvár, Kossuth tér 1.)

[illegible]