

ELŐTERJESZTÉS

Környezeti vizsgálat lefolytatásáról és környezeti értékelés elfogadásáról

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet (továbbiakban: Kr.) 10. §-a a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvényben nevesített környezetre várhatóan jelentős hatást gyakorló, külön jogszabályban meghatározott tervek, illetve programok elfogadását a Közgyűlés hatáskörébe utalta. A Közgyűlés az említett hatáskört a Közgyűlés és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 85/2012. (XII. 17.) önkormányzati rendelet 6. melléklet f/9. pontjával a Városfejlesztési Környezetvédelmi és Műszaki Bizottságra ruházta át.

A Kr. 1.§ (3) bekezdése alapján a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál, amely helyi szinten kis terület használatát határozza meg, a várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége.

A Kr. 4.§ (2) bekezdése alapján: A döntéshez a kidolgozó kikéri a Kr. 3. számú mellékletben meghatározott környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás.

A környezeti értékelésnek és a terv, illetve program tervezetének Kvt. 43. § (6) bekezdés a) pontja szerinti véleményezéséhez a kidolgozó megküldi a terv, illetve program egyeztetési dokumentációját a környezeti értékeléssel a környezet védelméért felelős szerveknek. A kidolgozó az általa megadott határidőre beérkezett véleményeket és észrevételeket veszi figyelembe.

Jelen előterjesztés tárgya a várható környezeti hatások jelentőségének bemutatására készült környezeti értékelés egyeztetésének lezárása, a környezeti értékelés jóváhagyása.

Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzata megindította az „**M30/2024-OTÉK**” jelű településrendezési eszközök módosításának államigazgatási eljárását, melyről a Közgyűlés a 8/2024. (II.15.) önkormányzati határozat 4) bekezdés a) ac)-ab) pontjaival, valamint a 117/2023. (IX.21.) önkormányzati határozat 1) pontjával döntött. A módosítás dokumentációja az alábbi 4 tervezési pontot tartalmazza:

1. Iparos utca 022/1 hrsz alatti ingatlan területfelhasználás módosítása;
2. 1. tervezési pont vonatkozásában az új beépítésre szánt területi kijelölés miatt szükséges, azonos biológiai aktivitású terület visszapótlása;
3. Dél-dunántúli Vízügyi Igazgatóság kezelésében lévő ingatlanok területfelhasználásának módosítása;
4. Guba S. utcai vízmű üzemi terület övezeti vonal és területfelhasználás módosítása;

A környezeti vizsgálat lefolytatását a várható környezeti hatás figyelembevételével az önkormányzat nem tartotta szükségesnek.

Az „**M30/2024-OTÉK**” jelű településrendezési tervmódosítás során az önkormányzat által megkeresett környezetvédelemért felelős szakigazgatási szervek fenti tervezési pontok

vonatkozásában nyilatkoztak. A várható környezeti hatás tekintetében a Somogy Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Irodája az SO/08/00018-1/2025. véleménye alapján az épített környezet védelmére kiterjedően, valamint a Somogy Vármegyei Kormányhivatal az SO/KTHF/0054-1-2025. véleménye alapján zajvédelmi szempontból a 4. módosítási pont tekintetében szükségesnek tartotta a környezeti vizsgálat lefolytatását.

A környezeti értékelés dokumentációját az érintett környezet védelemért felelős szervezetnek megküldtük. A beérkezett véleményeket tartalmazó összefoglaló jegyzőkönyvet az előterjesztés 1. melléklete tartalmazza.

Fentiek alapján a Kr. 10.§-a értelmében kezdeményezem a környezeti vizsgálatok során beérkezett vélemények ismeretében, a várható környezeti hatás jelentőségét bemutató, az előterjesztés 2. melléklete szerinti környezeti értékelés elfogadását a határozati javaslat jóváhagyásával.

Kaposvár, 2025. május 30.

Szita Károly
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT:

Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének Városfejlesztési, Környezetvédelmi és Műszaki Bizottsága átruházott hatáskörében megtárgyalta a Környezeti vizsgálat lefolytatásáról és környezeti értékelés elfogadásáról szóló előterjesztést és az alábbi határozatot hozta:

Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének Városfejlesztési, Környezetvédelmi és Műszaki Bizottsága a Kaposvár „**M30/2024-OTÉK**” jelű településrendezési eszközök módosításának vonatkozásában készült, a környezetvédelemért felelős közigazgatási szervek véleményét tartalmazó 1. számú összefoglaló jegyzőkönyv alapján az elterjesztés 2. melléklete szerinti környezeti értékelést elfogadja, a környezeti vizsgálat egyeztetési eljárását lezárja.

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

ÖSSZEFOGLALÓ JEGYZŐKÖNYV A BEÉRKEZETT VÉLEMÉNYEKRŐL

Kaposvár Város Településrendezési Terve „M30/2024-OTÉK” jelű módosítás kapcsán, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendeletben (továbbiakban: Kr.) szabályozottak alapján, kikértük a Kr. 3. melléklet II. pontjában meghatározott, érintett környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét a településrendezési eszközök módosítása során készült környezeti értékelésre vonatkozóan.

Az eljárás során megkeresett közigazgatási szervek az alábbiak szerint nyilatkoztak:

	Általános eljárás – M30/2024-OTÉK	
	<i>Környezeti értékelés szükségességére adott észrevétel</i>	<i>Környezeti értékelésre adott észrevétel</i>
Somogy Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda	<i>SO/08/00018-1/2025. – az épített környezet védelmére kiterjedően szükségesnek tartja</i>	<i>SO/08/00433-2/2005. A környezeti értékeléssel kapcsolatban további észrevételt nem teszünk, az elfogadásra javasoljuk.</i>
Somogy Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály	<i>SO/KTHF/0054-1/2025. zajvédelmi szempontból a 4. tervezés pont tekintetében szükségesnek tartja</i>	<i>SO/KTHF/0054-8/2025. kifogást nem emel és elfogadásra javasolja</i>
Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság	<i>DDNPI/132-2/2025 nem tartja szükségesnek</i>	-
Baranya Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Vízügyi és Vízvédelmi Osztály	-	-
Somogy Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály	<i>SO/NEF1/00520-2/2024. – nem tartja szükségesnek közegészségügyi szempontból</i>	-
Somogy Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény és Talajvédelmi Osztály	<i>SO/NTO/02386-2/2024. – nem tartja szükségesnek talajvédelmi szempontból</i>	<i>SO/NTO/00970-3/2025. –talajvédelmi szempontból, javaslatot, észrevételt nem tesz</i>
Somogy Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	-	<i>19.551/2/2025. – a termőföld mennyiségi védelmének szempontjából a Földhivatali Főosztály az elkészült környezeti értékelést elfogadja</i>
Somogy Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály	<i>SO/ERD/6311-2/2024. – nem tartja szükségesnek</i>	<i>SO/ERD/2531-2/2025. tudomásul veszi</i>

Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	<i>BP/2602/0010-1/2025. – örökségvédelmi szempontból megjegyzéssel nem tartja szükségessnek</i>	-
---	--	----------

.

A Környezeti értékelés dokumentációjának nyilvánosságra hozatala a Kr. 8. §-a alapján megtörtént. Észrevétel a tájékoztatásban megadott módon és határidőre nem érkezett be.

A környezetvédelemért felelős szervek beérkezett véleményeit elfogadva azokkal egyetértve a környezeti értékelést elfogadásra javasolom.

KAPOSVÁR, 2025. május 20.

Szita Károly
polgármester

Közreműködött: Halászné Jakab Eszter
főépítési munkatárs

KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS
AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZETRE VONATKOZÓAN
Kaposvár MJV településrendezési eszközeinek M30 jelű módosítására vonatkozóan

ELŐZMÉNY:

Kaposvár Megyei Jogú Város Közgyűlése a 117/2023. (IX.21.) önkormányzati határozat 1) bekezdés a) pontjában, továbbá a 8/2024. (II.15.) önkormányzati határozat 4) bekezdés a) ab), ac) pontjaiban döntött Kaposvár településrendezési eszközeinek M30 jelű módosításáról.

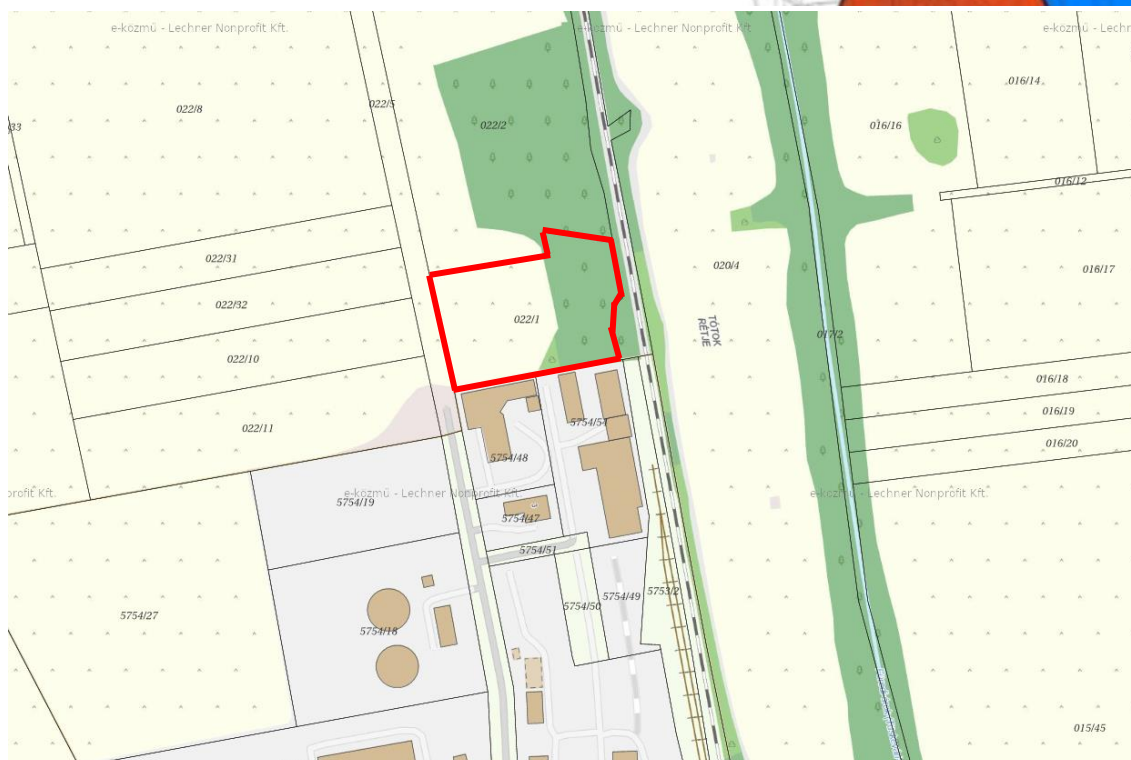
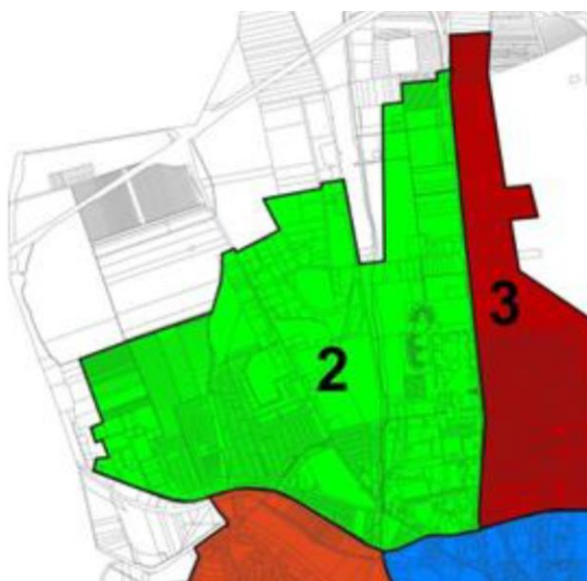
Az önkormányzat megküldte a 2/2005. (I.11.) Korm.rendelet szerinti véleményezési anyagot a környezetvédelméért felelős szerveknek.

2025. január 20.-án a Somogy Vármegye Kormányhivatal Állami Főépítési Irodától kapott, SO/08/00018-1/2025. vélemény alapján, szükségesnek tartják a környezeti vizsgálat lefolytatását, a környezeti értékelés elkészítését az épített környezet védelmére kiterjedően.

1. IPAROS UTCA, 022/1 HRSZ. ALATTI INGATLAN TERÜLETFELHASZNÁLÁS MÓDOSÍTÁSA

A módosítással érintett ingatlan az észak-nyugati városrészben található. A városrész alapvetően gazdasági és lakófunkcióval bír, néhány intézménye révén városi funkciókat is ellát.

A funkciók jól elkülönülnek egymástól. A városrész fejlesztési céljai között szerepel: alulhasznosított gazdasági területek megújulásának elősegítése, foglalkoztatás arányának növelése, közlekedési kapcsolatok fejlesztése, feltárások elősegítése.



Az I. MCM Kft., Iparos utca 4. szám - 5754/48, 5754/54 hrsz -) alatti telephelyének fejlesztése igényként merült fel, a cég épületállományát bővíteni kívánja raktár csarnok épületekkel.

Az előállított termékek raktározását jelenleg bérleményekben oldja meg, azonban logisztikai és költséghatékonyság szempontból ideálisabb lenne a termékek helyben történő raktározása.

A helyben történő, épületen belüli anyagmozgatás, raktározás elősegíti a tehergépjármű forgalmának csökkentését (nem kell átszállítani a bérelt raktárépületekbe), ezáltal is csökkentve forgalomból eredő zaj- és porszenyezést. A termék kiadása és elszállítása a felhasználási helyre optimalizált, szervezett formában tervezett. Az üzemterületen a gyártócsarnokok és a belső közlekedési rendszer miatt nem áll rendelkezésre szabad kapacitású terület rész.

Az I. MCM Kft. telephelye közvetlenül a város észak-nyugati belterületi határvonala mellett, utolsó belterületi ingatlanként helyezkedik el az Iparos út mentén. Tágabb építészeti környezetét tekintve a város irányában gazdasági területek által beépült településszövet, északi, észak-keleti irányban mezőgazdasági területfelhasználású, jellemzően szántóterületek, keletről pedig kötőpályás vasúti nyomvonal, vízfolyás és azok természetes növényborítottsága határolja.

Szomszédos, csatlakozó gazdasági terület megvásárlására nincs lehetőség. Keleti oldalról közvetlenül a vasút, nyugatról az Iparos utca határolja az üzemterületet. Az Iparos utca feltáró útja a gazdasági- és a mezőgazdasági területek megközelítését biztosítja.

Az építészeti környezet figyelembevételével megállapítható, hogy az egyetlen számításba vehető bővítési irány az északi oldalon csatlakozó, 022/1 hrsz ingatlan, mely megvásárlását és építési szabályozásának megteremtését követően az ingatlanok összevonásra kerülhetnek, ezzel a tervezett raktár csarnok és az üzem közötti kapcsolat építészeti szempontból is egységesen megvalósíthatóvá válik.

A tervezett új épület együttes jellemzően földszintes, a csarnok szerkezetek daruzatlan kialakításúak lennének, a raktári részen magasabb, a kiszolgáló és kommissiózó részekben alacsonyabb szerkezeti kialakítással. A tervezett bővítéssel raktár funkciójából adódóan nem lenne jelentősen zavaró hatású.

Az új épületrészek közmű ellátottsága a működő telephely közműveinek tovább építésével valósul meg.

A csarnok megközelítése a belső úthálózat átszervezésével kiépítésével tervezett.

A 022/1 hrsz.-ú ingatlan beépítésre nem szánt mezőgazdasági terület a hatályos külterületi szabályozási terv értelmében, így a szabályozás nem teszi lehetővé a raktár csarnok építését, módosítása szükséges.

A beépítési terv által bemutatott épület együttes telepítése, illetve a gazdasági épület jellegből adódó szendvicspanel szerkezetű kialakítás a kapcsolódó gazdasági terület építészeti környezetéhez illeszkedik. Az északi – északkeleti irányú táji-, természeti környezethez történő illeszkedést a többszintes növényállománnyal biztosított ültetési kötelezettség, valamint az épületek tervezett telepítése által, az ingatlan keleti oldali természetes növényborítottságú terület részének megtartása biztosítja.

Az ingatlant beépítésre szánt területbe kell sorolni, a belterületi határt ennek megfelelően módosítani. A bevonásra kerülő ingatlanra a meglévő üzem területére vonatkozó szabályozási előírásokat ki kell terjeszteni, hogy az ingatlanok telekegyesítése lehetővé váljon, valamint a tervezett fejlesztéshez szükséges szabályozási háttér biztosított legyen.

A 022/1 hrsz.-ú ingatlan beépítésre szánt terület kijelölése céljából térségi területfelhasználási engedélyt kapott.

Az engedélyben foglaltak alapján a beruházást tájba illesztve, valamint a természeti és táji környezet károsítása nélkül kell megvalósítani. Erre vonatkozóan a módosítás tervezet rendelkezik.

Védelmi és korlátozó elemek:

A 022/1 hrsz.-ú külterületi ingatlant és a módosítandó övezetet

- Ökológiai hálózat magterületét, ökológiai folyosójának és pufferterületének övezetét,
- Tájképvédelmi terület övezetét
- védett természeti területet,
- Natura 2000 területet,
- védelemre tervezett természeti területet,
- ex-lege védett természeti területet, valamint
- egyedi tájértéket

nem érint.

Örökségvédelmi és régészeti szempontok:

A 022/1 hrsz.-ú területen védendő művi vagy természeti értékek **nem találhatók**, mint műemlék, helyi védett épület, építmény, objektum és helyi területi védelemmel érintett terület, így ezeknek sérülési lehetősége nincs.

A terület **nem érintett** nyilvántartott régészeti lelőhellyel.

Szabályozási környezet:

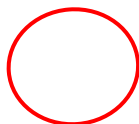
Érintett helyrajzi számok	Érintett övezet a módosítás előtt	övezet a módosítás után
022/1	Má1, Má/sz	Geip0-T/3

A 022/1 hrsz.-ú ingatlan a módosítást követően beépítésre szánt övezetbe kerül besorolásra. Beépítési intenzitás ezáltal nő!

Településkép védelmi rendelet vonatkozó előírásai:

Kaposvár Város 49/2017. (XII.13.) önkormányzati rendelete rendelkezik a településkép védelméről.

A rendelet 3. melléklete szerint, a településképi karakterek területeinek térképi bemutatása alapján:



	BELVÁROSI KARAKTER
	KISVÁROSI KARAKTER
	LAKÓTELEPEK KARAKTER
	ÚJONNAN BEÉPÜLŐ TERÜLETEK KARAKTERE
	CSALÁDI HÁZAS KARAKTER
	FALUSIAS KARAKTER
	IPARI KARAKTER
	EGYÉB KARAKTER
	ZÁRTKERTI ÉS ÜDÜLŐ KARAKTER
	MEZŐGAZDASÁGI TÁJKARAKTER
	VÁROSI JELENTŐSÉGŰ ZÖLDFELÜLET KARAKTER
	VÍZFELÜLET KARAKTER

- 022/1 hrsz.-ú ingatlan **mezőgazdasági tájkarakterbe** került besorolásba.

A területekre vonatkozó előírások:**21.§ (11) bekezdés:**

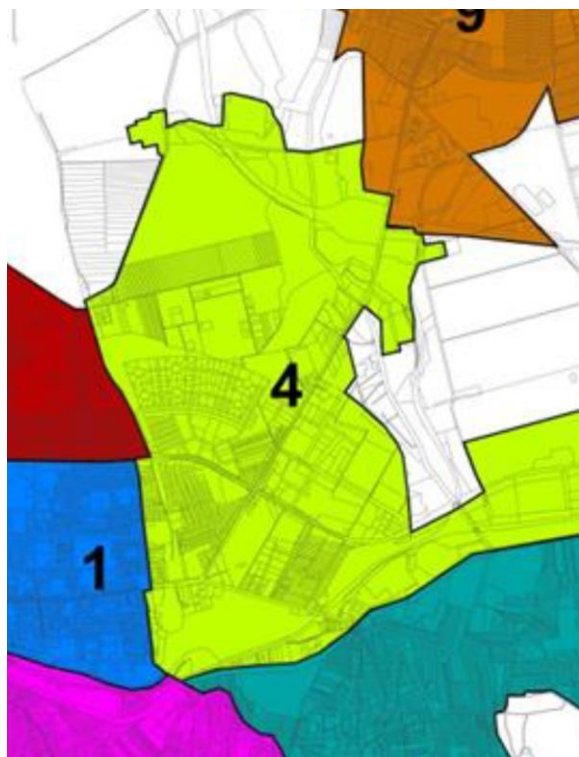
(11) Mezőgazdasági táj karakterű területek a külterületi, mezőgazdasági hasznosítás alá vont területek. Mezőgazdasági táj karakterű területeken:

- tilos 30 fokosnál alacsonyabb és 45 fokosnál meredekebb tetőt kialakítani, - kivéve a technológiai-, járműtároló épületeket, mezőgazdasági-, csarnokjellegű épületeket, állattartó épületeket;
- manzárdtető kialakítása tilos;
- tilos a nem tájba illő színű, illetve a csillogó felületű tetőhéjazat és homlokzat kialakítása;
- tilos a kerítések lábazati kialakítása és tilos a kerítésmezők 10%-ot meghaladó tömör kialakítása.

A településkép védelméről szóló rendelet melléklete szerinti karaktertérkép a jelenleg hatályos területfelhasználásnak megfelelően sorolta a területet mezőgazdasági tájkarakterbe. A szabályozási terv módosítását követően az ingatlant érintően **karakter módosítása szükséges** ipari karakterre.

2. **VISSZAPÓTLÁS** – az épített környezetre vonatkozóan nincs negatív hatással, építészeti környezet jövőben történő megvalósulását a tervezett szabályozás nem eredményezi. Megállapítható, hogy a meglévő kialakult természetes növényborítottságú ingatlanterületek a meglévő, kialakult állapotnak megfelelően kerülnek szabályozásra
3. **DÉL-DUNÁNTÚLI VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG KEZELÉSÉBEN LÉVŐ 07, 3655/2 ÉS 3655/3 HRSZ-Ú INGATLANOK TERÜLETFELHASZNÁLÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA** - az épített környezetre vonatkozóan nincs negatív hatással, építészeti környezet jövőben történő megvalósulását a tervezett szabályozás nem eredményezi. Megállapítható, hogy a meglévő, kialakult vízgazdálkodási területek a meglévő, kialakult állapotnak megfelelően kerülnek szabályozásra
4. **GUBA SÁNDOR UTCA VÍZMŰ ÜZEMI TERÜLET ÖVEZETI VONAL ÉS TERÜLETFELHASZNÁLÁS MÓDOSÍTÁSA**

A 2.- 4. TERVEZÉSI PONT AZONOS TERVEZÉSI TERÜLETET ÉRINTENEK, ÖSSZFÜGGÉSÜK MIATT EGYÜTT KERÜLNEK BEMUTATÁSRA



tevékenységből származó zajterhelések csökkentése, a gazdasági területek közlekedés biztonsági fejlesztése.

A módosítással érintett ingatlanok a Kiscát és környéke városrészben találhatók.

A városrész területfelhasználását elsősorban a gazdasági területek uralják, vannak alulhasznosított, funkcióváltó telephelyek, és beépülésre váró fejlesztési területek.

A városrészben a Guba S. utca nyugati oldalán jelentős lakóterületi fejlesztési terület került kijelölésre, melyek révén a környező ingatlanok hasznosítása ártérítkeződik, a városrész funkciógazdagságának bővítése felerősödik.

A városrész egyik meghatározó települési főútja a Guba S. utca, a módosítással érintett ingatlanok itt találhatók.

Az utca a gazdasági területek kiszolgálásából adódóan erős átmenő forgalommal, illetve célforgalommal (teher) bír.

A közlekedéshálózat fejlesztési céljai között szerepel az északi harántoló (gyűjtő)út megépítése, mely a lakóterületi tömbbelső úthálózatával együttesen a főút forgalomszámának csökkenését eredményezhetné.

A lakóterületek jelenléte miatt a városrészben célkitűzés az ipari park fejlesztése során az üzemi

A módosítással érintett ingatlanokat észak-keletről a Deseda-patak és annak kezelési területe, dél-keletről a Guba s. utca, dél-nyugatról a vízműtelep és észak-nyugatról természetközeli mezőgazdasági területek határolják.



A módosítással az alábbi ingatlanok érintettek: 3655/2, 3655/3, 3655/4, 3655/6, 3655/7, 3655/8, 3655/9 és 07 hrsz.

A módosítás során a nyilvántartás és tényleges használat szerint kialakult állapot kerül rögzítésre, illetve a tulajdoni viszonyok kerülnek rendezésre.

A 3655/7, 3655/8, 3655/2 és 3655/3 hrsz ingatlanok még nem kerültek beépítésre, a 3655/9 hrsz-ú ingatlanon pedig egy megszüntetésre került kút volt. A 07 hrsz alatti ingatlan jelenleg is vízgazdálkodási terület, a területkitöltés hiányos, így a rajzi hibát korrigálni kell.

Ezen ingatlanok **beépítésre szánt területből kerülnek átsorolásra beépítésre nem szánt területbe**. Tehát az átsorolással a beépítés intenzitása csökken. A telkek kereskedelmi szolgáltató gazdasági területből kerülnek védelmi erdőterületbe és vízgazdálkodási területbe.

Az átsorolás hozzájárul a város környezeti jövőképehez, a véderdő beleilleszkedik a település zöldfelületi szerkezetébe és előnyösen befolyásolja a városrészt. A véderdő elősegíti a dél-nyugatra tervezett és meglévő lakóterületek védelmét a gazdasági területek üzemi tevékenységéből adódó káros hatásoktól, a forgalomból adódó por-, rezgés és zajtereléstől.

A 3655/4 és 3655/6 hrsz-ú ingatlanok esetében már meglévő vízmű létesítmények (kút, medence, stb) illetve az egykori vízmű épület található. Az ingatlanok rendelkeznek a szükséges közművekkel, megközelítésük biztosított.

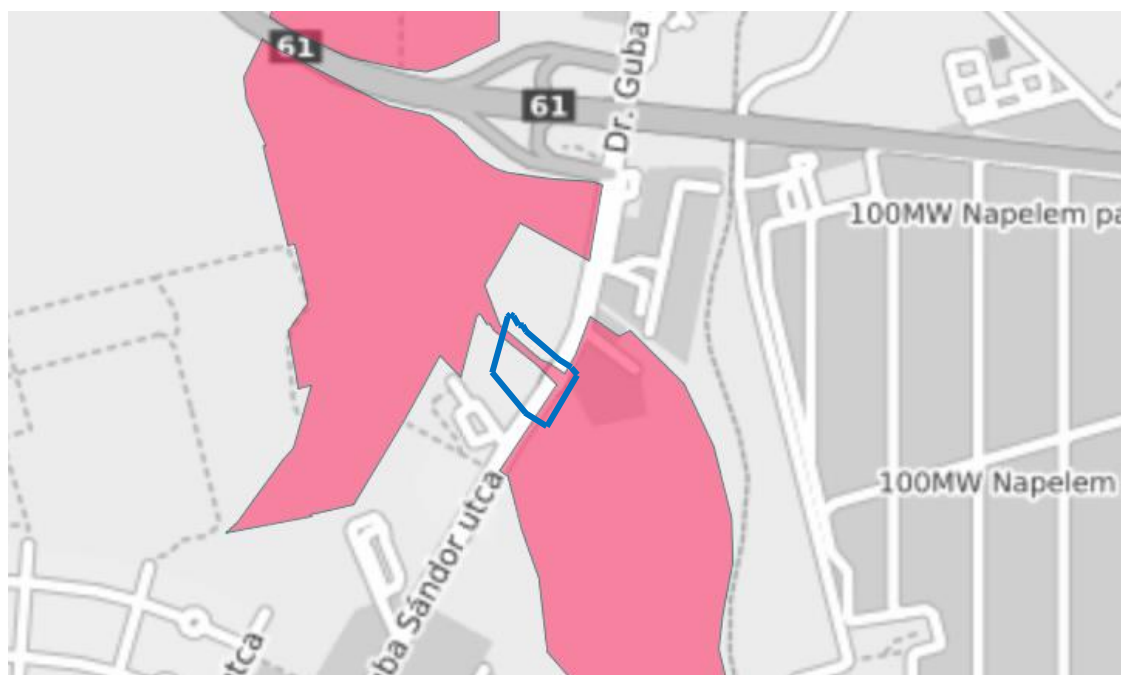
Védelmi és korlátozó elemek:

A 3655/2, 3655/3, 3655/4, 3655/6, 3655/7, 3655/8, 3655/9 és 07 hrsz-ú telkeket és a módosítandó övezeteket

- Ökológiai hálózat magterületét, ökológiai folyosójának és pufferterületének övezetét,
- Tájképvédelmi terület övezetét
- védelemre tervezett természeti területet,
- Natura 2000 területet,
- védelemre tervezett természeti területet,
- ex-legye védelemre tervezett természeti területet, valamint
- egyedi tájértéket

nem érint.

A módosítással érintett ingatlanok szomszédságában, a Deseda mentén ökológiai folyósó besorolású területek találhatók.



Az ökológiai folyósó (rózsaszín) és a módosítással érintett terület (kékkel határolt) terület kapcsolata.

A vízfolyások völgyét, mélyfekvésű területeit kísérő természetközeli állapotú mezőgazdasági területek (rét, legelőterületek) jellemzően az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek. A természetközeli mezőgazdasági területek más célú hasznosítását, átalakítását a természetvédelmi érdekek, előírások korlátozzák. A patak völgyek a város átszellőzése szempontjából fontos zöldfolyosók. A 3655/7 és 3655/8 hrsz.-ú ingatlanok véderdőbe sorolása, mely a valóságban is egy természetközeli, erdőszülő állapotú terület, tovább erősíti zöldfolyósó jellegét.

A tervezési tömbben egyedüli beépítéssel a 3655/4 hrsz alatti ingatlan rendelkezik. A háromszintes, alább bemutatott épület műemléki védelem alatt áll. Az épület műszaki állapota megkívánja a mielőbbi felújítást. Az önkormányzat korábban rendelkezett a tetőszerkezet felújítására vonatkozó engedéllyel, mely lejárt, jelenleg a tervmegújítás előkészítés alatt van. Az emeleti szinteken 4 db lakás van kialakítva, valamint a főépülettől nyugati irányban elhelyezkedő önálló épületben 1 db lakás van kialakítva – vélhetően szolgálati lakásként működtek – összesen 278 m² alapterületen.

Az épület műszaki állagának megóvása és felújítása szükségszerű, csakúgy, mint a megszünt hasznosítást követően újfent, a vízmű üzemi terület helyett egyéb rendeltetés biztosítása, mely a jövőben az országos védettséget szem előtt tartva az épület műszaki állapotának megújítását segíti elő.

Az ingatlan jelenleg beépítésre szánt területként, Különleges, Vízmű üzemi terület (Kv) övezettel, az alábbi építési paraméterekkel szabályozott:

70. §³⁴⁶ (1) Az építési övezetben vízmű, víztározó, vízkezelő és vízmű üzemeltető létesítmények, továbbá iroda, szociális építmény, raktár, valamint szolgálati lakások helyezhetők el.

(2) A területek beépítésénél a vonatkozó vízgazdálkodással kapcsolatos rendelkezéseket is figyelembe kell venni.

(3) Az építési övezeti előírásokat 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 %	Közművesítettség
Kv	SZ	35	3.0–6.0	0,8	2000	40	50	T

Az ingatlan műemlék épületét magába foglaló területe településközponti vegyes (Vt) építési övezeti szabályozással tervezett az alábbi paraméterek szerint:

Övezeti jel	Beépítés i mód	Beépítés max. mértéke %	Min.-max. építmény magasság m	Max. szintterületi mutató m2/m2	Min. telekterület m2	Min zöldfelület i arány %	Szint alatti beépítés %	Közművesítettség
Vt-SZ/18	sz	25	4,5-9,0	0,6	1500	40	50	T

A tervezett építési szabályozás során megállapítható:

- hogy a beépítési lehetőség kisebb mértékű lesz, a meglévő épületállomány megtartásának biztosítása mellett (16 %) újabb építési lehetőséget minimálisan biztosít;
 - az építménymagasság a meglévő épületmagassághoz igazodóan került meghatározásra oly módon, hogy tervezett beruházás kapcsán annak növelésére ne legyen lehetőség, tehát az övezeti módosítás során az ingatlan beépítési lehetősége a jelenlegihez képest korlátozottabbá válik, beépítés intenzitás növekedést nem eredményez. A meglévő állapot fenntartását és hasznosítását tartja szem előtt.
- Mindezek által az építészeti környezetre változást nem idéz elő, jelenős káros hatása nem várható.

Örökségvédelmi és régészeti szempontok:

A területen védendő természeti érték, se helyi védett épület, építmény, objektum **nem található**, továbbá helyi területi védelemmel sem érintettek az ingatlanok, így ezeknek nincs sérülési lehetősége.

A módosítással érintett ingatlanok nem érintettek nyilvántartott régészeti lelőhellyel.

A 3655/4 hrsz.-ú ingatlanon lévő Deseda-völgyi vízmű régi épülete **műemléki védeltséget** élvező épülete.

A védeltség kiterjed az alábbi helyrajzi számú ingatlanokra is: 3655/2, 3655/3, 3655/5, 3655/6, 3655/7, 3655/8, 3655/9.

neve: I. sz. vízmű épület, lakóépület		
címe: Kaposvár, Guba S u. 81.		
Védelem: műemlék	bírság kategória: II.	
Törzsszám: 9414	Azonosító: 7914	
Besorolás: ipari műemlék (XX. század)		
Építési stílus: eklektikus, neoreneszánsz		
Tervező: Kopczek György		
Kivitelező: Herczeg testvérek		
Épület leírása: A 16 kúttal rendelkező, kastélyra emlékeztető vízművet Kopczek György tervezte. 1906. augusztusában került átadásra. Főépülete 3 szintes, bejárata felett kis torony alkotja a negyedik szintet, itt olvasható a felirat: „KAPOSVÁR VÁROS VÍZMŰTELEPE”. Alsó két szintjének díszítése erősen emlékeztet a két évvel korábban felavatott kaposvári városházára. Itt található az épület szélességéhez mérten igen tág nyílású bejárati kapu is, melyből a lépcsőház és a pince nyílik.		
Műemlék, illetve műemléki területet érintően kapcsolatos előírások: - Magyar építészetéről szóló <u>2023. évi C. törvény</u> (Méptv.): A műemlékek értékeke megőrzése (123-131.§) - A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló <u>68/2018. (IV.9) évi Korm.rendelet</u>: A műemléki érték védelme (56-81.§).		

A műemléki vízmű épület a város története szempontjából meghatározó építészeit alkotás, így kiemelten fontos, hogy továbbra is önkormányzati tulajdont képezzen, felújítása és hasznosítása a hely szellemében, a műemléki védeltségre tekintettel megfelelő módon valósuljon meg.

Szabályozási környezet:

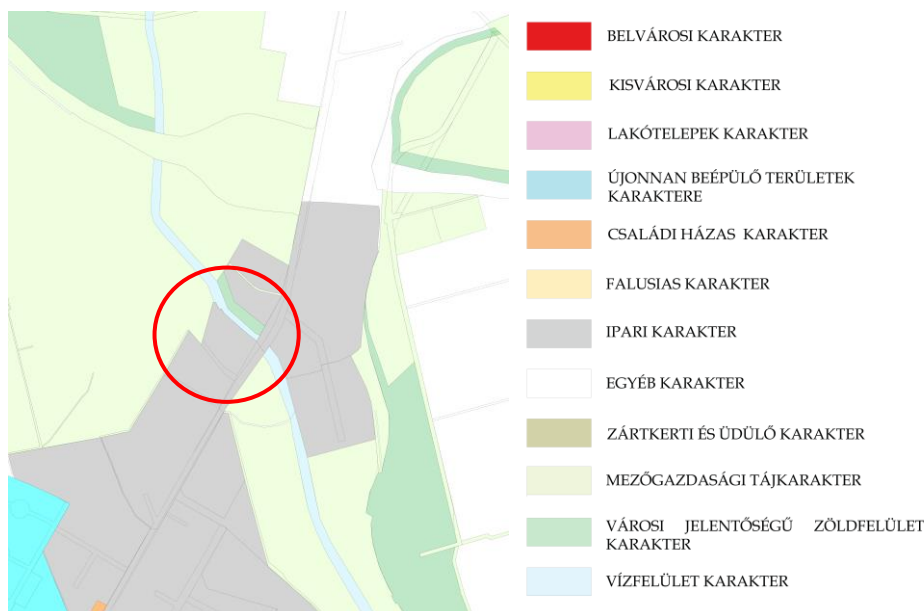
Érintett helyrajzi számok	Érintett övezet a módosítás előtt	övezet a módosítás után
3655/2	Gksz	V/vf
3655/3	Kv	V/vf
3655/4	Gksz, Kv,	Ev, Kv, Vt
3655/6	Gksz	Kv
3655/7	Gksz	Ev
3655/8	Gksz	Ev
3655/9	Gksz	Ev
07	nem releváns – rajzi javítás	

A módosítás során beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. Az 1. módosítási pont kapcsán, az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területek kerülnek csereterületként véderdő, vízgazdálkodási területbe visszatorlasztva. **Beépítési intenzitás ezáltal csökken!**

Településkép védelmi rendelet vonatkozó előírásai:

Kaposvár Város 49/2017. (XII.13.) önkormányzati rendelete rendelkezik a településkép védelméről.

A rendelet 3. melléklete szerint, a településképi karakterek területeinek térképi bemutatása alapján:



- A 3655/2, 3655/3, 3655/4, 3655/6, 3655/7, 3655/8, 3655/9 és 07 hrsz-ú ingatlanok ipari karakter besorolást kaptak.

A területre vonatkozó előírások:

21.§ (8) bekezdés:

(8) Ipari karakterű területek jellemzően a gazdasági, üzemi és ipari területek.

A településkép védelméről szóló rendelet melléklete szerinti karaktertérkép a jelenleg hatályos területfelhasználásnak megfelelően sorolta a területeket a településképi karakterekbe. A szabályozási terv módosítását követően, **a településképi karakter módosítása szükséges.** Javasolt az érintett ingatlanokat a módosításnak megfelelően egyéb karakterbe és városi jelentőségű zöldfelületi karakterbe sorolni.

ÖSSZEGZÉS:

A meglévő környezetállapot és értékek védelmét a hatályos szabályozás biztosítja. A jelen tervben meghatározott módosítási szándékok a környezeti állapot figyelembevételével kerültek meghatározásra. **Összegezve megállapítható, hogy a tervezett beruházás megvalósításához, valamint a kialakult állapotok, meglévőségek rögzítéséhez szükséges településrendezési eszközök módosítása nem veszélyezteti a környezeti elemeket.**

Kaposvár, 2025. április


Fodgyas Anita
Településtervező
TT 14-0432

Farkas József e.v.
7400 Kaposvár, Ivánfahegyalja u. 21.
Adószám: 66037132-1-34
Tel/fax: 82/313-401; 06-20/9669845
E-mail: mesterfarkas@gmail.com

**ZAJVÉDELMI KÖRNYEZETI VI
ZSGÁLAT**

Kaposvár Megyei Jogú Város

Kaposvár, DR. Guba Sándor u. Hrsz.: 3655/4.-ből Vt-sz/14. leválasztása

Átsorolása Településközponti Vegyes területté

Készült: 2025. március



Farkas József
környezetvédelmi szakmérnök
eng. sz.: SZKV-zr/14-0742

Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzata a Kaposvár, Guba Sándor utcai vízműtelep (3655/4. hrsz.) területén található, volt irodai épületet leválasztaná és Kv, jelű vízmű területéről Tv jelű településközponti vegyes területté sorolná át.

A Somogy Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi Főosztálya az SO/KTHF/0054-1-2025. számú véleményezésében a Településközponti vegyes területre vonatkozó zajvédelmi hatérértékek várható teljesülésének vizsgálatát írta elő.

A területen lévő épület védendővé alakítása során az alábbi zajforrásokkal kell számolni.

ÉK-i irányból a Kaposvári Villamossági Gyár, mint éjjel-nappali zajforrás, K-i irányból az Újház Építőanyag kereskedés nappali zajforrás, D-i irányból a Kaposvári vízmű föld alatti szivattyú állomása éjjel-nappali zajforrás, É-i irányban gazdasági terület, Rakodógép alkatrész forgalmazó, Redőnyforgalmazó, Esztergályos műhely kültéri telepített zajforrások nélkül, személy és teherautó forgalommal, csak nappali üzemben.

A számítások elvégzéséhez a fenti gazdasági területek, a védendő épülethez legközelebb eső telekhatáránál mért zajterhelésekből meghatározom az adott üzemi terület zajteljesítmény szintjét, majd távolsági és egyéb korrekciós számítással meghatározom a leendő védendő épületnél várható zajterheléseket, az azonos oldalaknál összesítem őket.

**Z1 nappal zajterhelési érték a Kaposvári Villamossági Gyár
DNy-i telekhatárán, a domináns lakatosüzem zajforrástól 95
m-re.**

**Z1 éjjel zajterhelési érték a Kaposvári Villamossági Gyár
DNy-i telekhatárán, a domináns felületkezelő üzem
zajforrástól 118 m-re.**

Z1. nappali zajforrás zajteljesítmény szintje: a Z1 zajforrás mért hangnyomásszint 43,6 dB, a zajforrástól 95 m-re.

Az MSZ 15036-1:2002. szabvány A melléklet A1 képlet alapján **99 dB.**

Z1. éjszakai zajforrás zajteljesítmény szintje: a Z1 zajforrás mért éjszakai hangnyomás szint 40,9 dB, a zajforrástól 118 m-re.

Az MSZ 15036-1:2002. szabvány A melléklet A1 képlet alapján **95 dB**.

RT1-1 nappal: a leendő védendő épület K-i telekhatára előtt, a Z1 nappal zajforrástól 240 m-re.

$$L_{K11\text{üzem}} = L_{W\text{üzem}} + K_{fr} + K_{\Omega} + K_d + K_L + K_m + K_n + K_B + K_e$$

K_{fr} : a zajforrási irányítási indexe 0 dB

K_{Ω} : a zajforrási irányítási tényezője (0)

K_d : a távolság miatt fellépő csillapodás

$$K_d = 10 \cdot \lg \left(4\pi \cdot \frac{s_t^2}{s_0^2} \right) = 20 \cdot \lg \left(\frac{s_t}{s_0} \right) + 11$$

$$K_d = 20 \lg (240/1) + 11 = 58,6 \text{ dB}$$

K_L : a levegő elnyelő hatása

$$K_L = \alpha_L \cdot s_t$$

$$K_L = 1,93 \times 0,24 \text{ km} = 0,4 \text{ dB}$$

s_t : a vizsgálati pont és a zajforrás távolsága

α_L : a levegő által okozott terjedési csillapítás (10 °C, 70 % relatív légnedvesség mellett 1,93 dB/km)

K_m : a talaj és a meteorológiai viszonyok csillapító hatása

$$K_m = \left[4,8 - \frac{2 \cdot h_m}{s_t} \left(17 + \frac{300}{s_t} \right) \right] > 0$$

$$K_m = - \text{dB} > 0$$

h_m : a talajszint fölötti közepes magasság (1,5 m)

K_n : a növényzet csillapító hatása

$$K_n = \alpha_n \cdot s_n$$

$$K_n = 0,05 \cdot 0 = 0 \text{ dB}$$

α_n : a fajlagos terjedési csillapítás (0,05 dB/m)

s_n : a növényzeten keresztül tett út

K_B : a beépítettség miatti zajszint csökkenés (0)

K_e : akadályok hangárnyékoló hatása (0)

A RT1-1-es ponton fellépő zajterhelés mértéke nappal							
Zajforrás	L_W [dB]	Távolság [m]	K_d [dB]	K_L [dB]	K_m [dB]	K_n [dB]	L_{Aeq} [dB]
Z1	99	240	58,6	0,4	0	0	40,0
Nappal							40

Z1. éjszakai zajforrás zajteljesítmény szintje: a Z1 zajforrás mért éjszakai hangnyomás szint 40,9 dB, a zajforrástól 118 m-re.

Az MSZ 18150-1:1998. szabvány A melléklet A1 képlet alapján **95 dB**.

RT1-1 éjjel: a leendő védendő épület K-i telekhatára előtt, a Z1 éjjel zajforrástól 308 m-re.

A RT1-1-es ponton fellépő zajterhelés mértéke éjjel							
Zajforrás	L_W [dB]	Távolság [m]	K_d [dB]	K_L [dB]	K_m [dB]	K_n [dB]	L_{Aeq} [dB]
Z1	95	308	60,7	0,5	0	0	33,8
Nappal							34

Z2 nappal zajterhelési érték az ÚJHÁZ Építőipari kereskedés DNY-i telekhatárán, a domináns zajforrástól 56 m-re.

Z2 éjjel a telep nem üzemel.

Z2. nappali zajforrás zajteljesítmény szintje: a Z2 zajforrás mért hangnyomásszint 44,1 dB, a zajforrástól 56 m-re.

Az MSZ 15036-1:2002. szabvány A melléklet A1 képlet alapján **93 dB**.

RT1-2 nappal: a leendő védendő épület K-i telekhatára előtt, a Z2 nappal zajforrástól 140 m-re.

A RT1-2-es ponton fellépő zajterhelés mértéke nappal							
Zajforrás	L_W [dB]	Távolság [m]	K_d [dB]	K_L [dB]	K_m [dB]	K_n [dB]	L_{Aeq} [dB]
Z2	93	140	53,9	0,2	0	0	38,9
Nappal							39

RT1-1 és RT1-2 nappal: $10 \lg (10^{4,0} + 10^{3,9}) = 42,5 = 43 \text{ dB nappal}$

Z3 nappal zajterhelési érték az É-i telekhatár felőli 06/2. hrsz. üzemi terület D-i telekhatárán, a domináns zajforrástól 42 m-re.

Z3 éjjel a telepen zajforrás nem üzemel.

Z3. nappali zajforrás zajteljesítmény szintje: a Z3 zajforrás mért hangnyomásszint 41,6 dB, a zajforrástól 42 m-re.

Az MSZ 15036-1:2002. szabvány A melléklet A1 képlet alapján **90 dB**.

RT1-3 nappal: a leendő védendő épület É-i telekhatára előtt, a Z3 nappal zajforrástól 64 m-re.

A RT1-3-es ponton fellépő zajterhelés mértéke nappal							
Zajforrás	L_W [dB]	Távolság [m]	K_d [dB]	K_L [dB]	K_m [dB]	K_n [dB]	L_{Aeq} [dB]
Z3	90	58	46,2	0,1	0	0	43,7
Nappal							44

RT1-3 pont zajterhelés szintje: 44 dB nappal

Erre a megítélési pontra ráhatása van még az RT1-1 és RT1-2 pontnak is, így:

RT1-3; RT1-1; RT1-2; pont együttes zajterhelés szintje az

RT1-3 pontra: 47 dB nappal

Z4. nappali zajforrás zajteljesítmény szintje: a Z1 zajforrás mért hangnyomásszint 42,1 dB, a zajforrástól 21 m-re.

Az MSZ 15036-1:2002. szabvány A melléklet A1 képlet alapján **86 dB**.

Z4. éjszakai zajforrás zajteljesítmény szintje: a Z1 zajforrás mért éjszakai hangnyomás szint 41,2 dB, a zajforrástól 21 m-re.

Az MSZ 18150-1:1998. szabvány A melléklet A1 képlet alapján **84 dB**.

RT1-4 nappal: a leendő védendő épület K-i telekhatára előtt, a Z4 nappal zajforrástól 29 m-re.

Kir: a föld alatti szivattyúállomás irányítási indexét -5 dB-lel veszem figyelembe a -10 helyett

A RT1-4-es ponton fellépő zajterhelés mértéke nappal							
Zajforrás	L_W [dB]	Távolság [m]	K_d [dB]	K_L [dB]	K_m [dB]	K_{ir} [dB]	L_{Aeq} [dB]
Z4	86	29	40,2	0,0	0	5	40,8
Nappal							41

RT1-4 pont zajterhelés szintje: 41 dB nappal

RT1-4 éjjel: a leendő védendő épület K-i telekhatára előtt, a Z4 éjjel zajforrástól 29 m-re.

A RT1-4-es ponton fellépő zajterhelés mértéke éjjel							
Zajforrás	L_W [dB]	Távolság [m]	K_d [dB]	K_L [dB]	K_m [dB]	K_n [dB]	L_{Aeq} [dB]
Z3	84	29	40,2	0,0	0	5	38,8
Nappal							39

RT1-4 pont zajterhelés szintje: 39 dB éjjel

Összehasonlítás zaj határértékhez:

A 27/2008.(XII.3.) KöM-EüM rendelet 1. melléklet 3. értelmében az épület, amennyiben védendő lesz, nappal 55 db, éjjel 45 dB lesz a zajterhelési határérték

A helyszínrajzot az **1. mellékletek** tartalmazzák.

	számított zajterhelés		zaj határérték	
	nappal, dB	éjjel, dB	nappal, dB	éjjel, dB
RT1-1;1-2	43	34	55	45
RT1-3;1-2;1-1	47	-	55	45
RT1-4	41	39	55	45

A vizsgált épület, amennyiben Településközponti vegyes területben lesz, a zajterhelése az éjszakai határértéket nappal és éjszaka sem éri el.

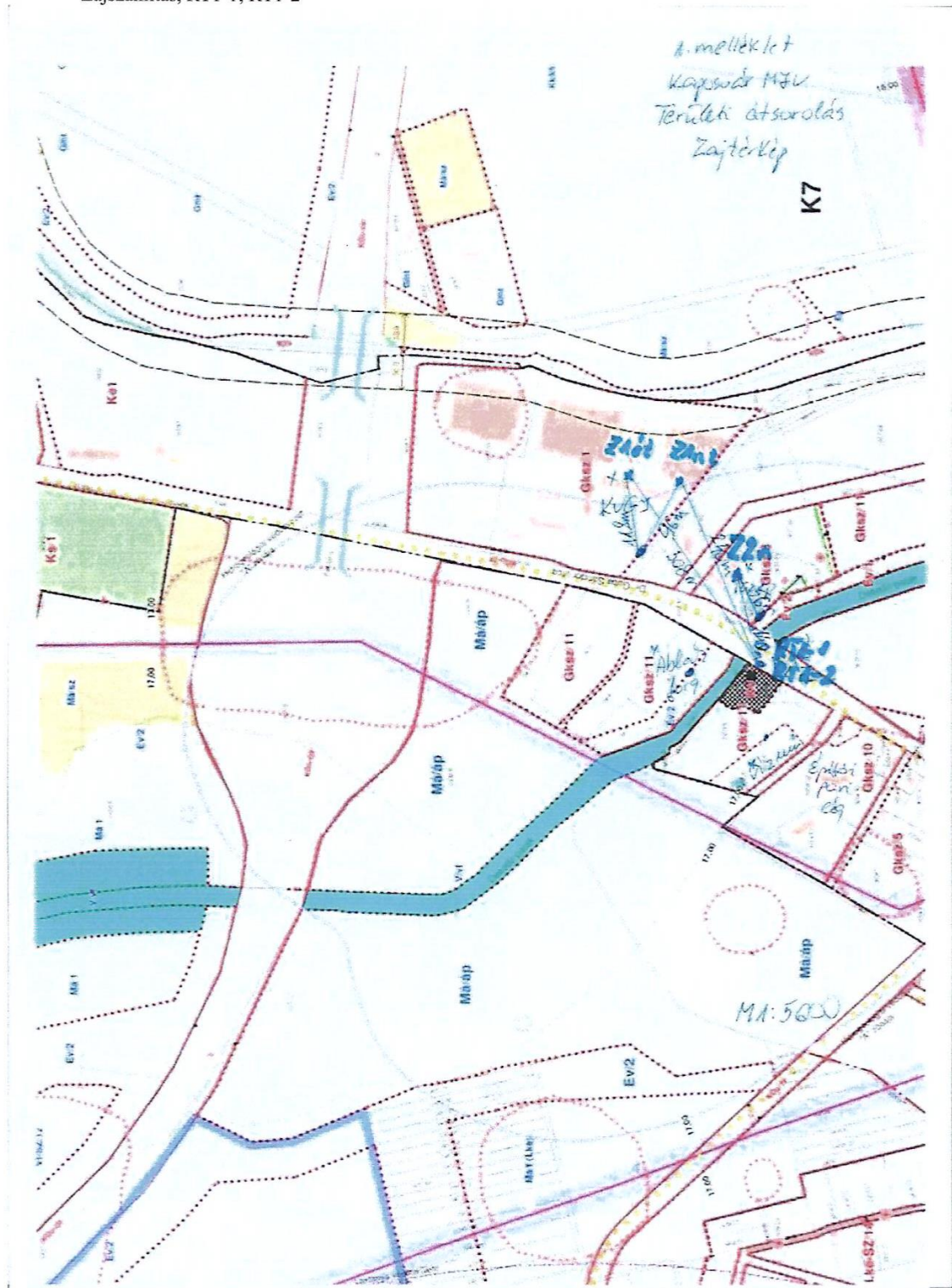
2025. március 24.



Farkas József
környezetvédelmi szakmérnök
eng. sz.: SZKV-zr/14-0742

**Mellékletben: térképek
szakértői engedély**

1. melléklet: Kaposvár MJV, Terület átsorolás, Kaposvár, Guba S. u. 3655/4. hrsz. területből Vt-sz/14. Zajszaítítás, RT1-1; RT1-2



1a melléklet: Kaposvár MJV, Terület átsorolás, Kaposvár, Guba S. u. 3655/4. hrsz. területből Vt-sz/14. Zajszámitás, RT1-3 (RT1-2;RT1-1) és RT1-4

