

Kaposvár,

Kaposvár, OTOLECZ Transzportbeton Kft. betonüzem bővítésének telepítési tanulmányterve

2025.



Jsz.: 50-2365/2025

2025. JÚLIUS HÓ.

Aláírólap

Kaposvár, Dombóvári úti betonüzem bővítésének telepítési tanulmánytervéhez

Jsz.: 50-2365/2024

MEGRENDELŐ:

.....
OTOLECZ Transzportbeton Kft.
OTOLECZ ANDREA ÜGYVEZETŐ
7400 KAPOSVÁR, DOMBÓVÁRI ÚT 9.

GENERÁL TERVEZÉS:

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

VEZETŐ TERVEZŐ:


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

TELEPÜLÉSTERVEZŐ:


.....
FADGYAS ANITA
TELEPÜLÉSTERVEZŐ
TT 14-0432

MUNKATÁRS:


.....
Földváriné Fekecs Anna
okl. építész
14-0454

Tartalomjegyzék

Kaposvár, Dombóvári úti betonüzem bővítésének telepítési tanulmánytervéhez

Jsz.: 50-2365/2025

CÍMLAP

ALÁÍRÓLAP

TARTALOMJEGYZÉK

TERVEZŐI NYILATKOZAT

TANULMÁNYTERV TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

1. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

- 1.1 Előzmények
- 1.2 Fejlesztési cél bemutatása
- 1.3 Beruházással érintett terület és környezetének bemutatása
- 1.4 Hatályos szabályozás
- 1.5 Területrendezési tervek vizsgálata
- 1.6 Telekalakítás
- 1.7 Szabályozási koncepció
- 1.8 Beépítés, közlekedés, infrastruktúra
- 1.9 Várható környezeti hatás
- 1.10. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

2. BEÉPÍTÉSI TERV

- 1. számú melléklet – Meglévő állapot terve
- 2. számú melléklet – Beépítési terv

Tervezői nyilatkozat

Kaposvár, Dombóvári úti betonüzem bővítésének telepítési tanulmánytervéhez

Jsz.: 50-2365/2025

Alulírott **Fadgyas Anita** településtervező nyilatkozom, hogy a tervezői munkám során magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény és a 419/2021.(VII.15.) számú a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló Korm. rendelet előírásai szerint jártam el.

Nyilatkozom, hogy a terv elkészítéséhez a 266/2013.(VII.11.) Korm. rendelet előírásai alapján a munka elvégzéséhez tervezői jogosultsággal rendelkezem, a Magyar Építész Kamara tagja vagyok.

A településrendezési terv elkészítésénél a fent hivatkozott Építési törvényen és kormányrendeleten kívül az alábbi jelenleg érvényes jogszabályi követelményeknek tettem eleget:

- 2023. évi CII. törvény a területfejlesztésről
- Módosított 253/1997 (XII. 20.) Kormányrendelet az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (továbbiakban OTÉK),
- 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (továbbiakban MTTr),
- A Miniszterelnökséget vezető miniszter 9/2019. (VI.14.) számú MvM rendelete a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról,
- Somogy vármegye területrendezési tervéről (SVTrT) Jóváhagyva: 11/2023. (II.4) önk. rendelettel,
- Kaposvár Megyei Jogú város 195/2014. (IX.29.) önkormányzati határozattal elfogadott Településfejlesztési koncepciója,
- Kaposvár Megyei jogú Város 377/2005. (XII.14.) önkormányzati határozattal elfogadott településszerkezeti terve
- Kaposvár Építési Szabályzata és Szabályozási Terve (továbbiakban KÉSZ, jóváhagyva: KMJV Önkormányzata 70/2005.(XII.15.) önk. rend.-el).
- Megújuló energiaforrás (napelem) műtárgyának létesítési stratégiája és szabályozása (jóváhagyva 174/2017.(XI.9.) önkormányzati határozattal).

Kaposvár, 2025. július



Fadgyas Anita
településtervező
TT 14-0432



Telepítési tanulmányterv és beépítési terv tartalmi követelményeinek meghatározása

Módosítás tárgya: Kaposvár, Dombóvári út 9. szám, 3657/74 hrsz alatt működő telephely bővítése kapcsán kezdeményezett településrendezési eszközök módosítása

Kezdeményező: OTOLECZ Transzbeton Kft.
7400 Kaposvár, Dombóvári út 9.

Tervezési feladat: a Kaposvár, 3657/74 hrsz alatti gazdasági besorolású terület déli irányú bővítése a 3657/75 hrsz alatti, önkormányzati tulajdonú, gazdasági és egyéb zöldterület területfelhasználással érintett ingatlan irányában.

Az üzemterület fejlesztésének előkészítése során, a településterv módosítást megalapozó, telepítési tanulmányterv és beépítési terv tartalmát a 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 7. melléklete alapján, az alábbiak szerint határozom meg:

1. A terület és környezetének, hatásterületének bemutatását:
 - a fejlesztési cél bemutatását,
 - a beruházással érintett terület és környezetének bemutatását, városszerkezeti, közlekedéshálózati és infrastruktúra összefüggések ismertetését;
 - a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.
2. A fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet:
 - meglévő és tervezett beépítettséget, telekhasználatot;
 - tervezett műszaki fejlesztést bemutató összefoglaló leírását (érintett közművekre, tervezett közműfejlesztésekkel kiterjedően)

Kaposvár, 2025. május 05.


Halászné Jakab Eszter
városi főépítész



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

KAPOSVÁR, 3657/74 HRSZ-Ú INGATLANON MŰKÜDŐ BETONÜZEM DÉLI IRÁNYÚ, 3657/75 HRSZ-Ú
INGATLAN TERÜLETÉNEK EGY RÉSZÉNEK IGÉNYBEVÉTELÉVEL TÖRTÉNŐ BŐVÍTÉSÉNEK
SZABÁLYOZÁSI TERVI MEGALAPOZÁSÁHOZ, A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁHOZ

1.1 Előzmények:

Otolec Transzsbeton Kft. beton képviselőjében Otolec Andrea írásban megkereste a Kaposvár Megyei Jogú Város Polgármesterét. Kérelmében kezdeményezte a településrendezési eszközök módosítását a betonüzem tervezett déli irányú bővítéséhez.

Építési beruházás esetén a településterv kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni, melynek tartalmát az városi főépítési határozza meg. A városi főépítész 2025. május 5.-ei levelében (dokumentációba becsatolásra került) határozta meg a telepítési tanulmányterv és beépítési terv tartalmi követelményeit.

Beruházó a dokumentáció elkészítésére az Arker Várostervező Bt.-t kérte fel. A tanulmánytervhez geodéziai bemérés készült.

1.2 Fejlesztési cél bemutatása:

OTOLECZ Transzsportbeton Kft. a 3657/74 hrsz-ú gazdasági terület besorolású beton üzemét bővíteni szeretné a 3657/75 hrsz.-alatti, önkormányzati tulajdonú, gazdasági és egyéb zöldterület területfelhasználással érintett ingatlan irányába.

A beruházás célja, a telepet átszelő magasfeszültségű vezetékektől biztonságos távolságra kialakítható működési környezet megteremtése. A különböző frakciójú kavicsok, homokok és kövek depózására kialakított boxok hátrébb tolásával, nagyobb közlekedési felület fog rendelkezésre állni a teherautók ráfordulására, a billences autók ürítésére. Jelen körülmények között előfordult, hogy a teherautó ürítése közben, a plató függőleges irányú állapotában a nagy feszültségű vezetékbe becsatlakozó kelet-nyugati irányú vezetékről áthúzott az áram a járműre, ezzel jelentős kárt okozva abban. A telephely jelenlegi kialakításának, logisztikájának átszervezésével nem lehet a problémát kiküszöbölni. A hasonló kockázatok elkerülése érdekében szükséges a telephely déli irányba történő eltolása, a járművek lerakodási folyamatához kellő biztonságos közlekedési felület biztosítása, mely nem nyúlik bele a vezetékek védőtávolságába.

A bővítéshez a 3657/75 hrsz.-ú ingatlan egy részére lenne szükség, mely jelenlegi teleppel való összevonását követően lehetne kialakítani a biztonságos környezetet, azonban Kaposvár hatályos településrendezési eszközei a tervezett beruházást nem teszik lehetővé, annak módosítása szükséges.

1.3 Beruházással érintett terület és környezetének bemutatása

a) ingatlan bemutatás

A betonüzem területe Kaposvár keleti ipari városrészben, a 610. számú főútvonalról megközelíthető területen, a Dombóvári út mentén helyezkedik el a **3657/74** hrsz.-ú ingatlanon. Az ingatlan magántulajdonban van. A cég fő tevékenysége a transzportbeton keverés, építéshelyre történő szállítás, betonpumpás bedolgozás. Emellett kezdetben műkő- és betontermék gyártásával és építőipari gipszmunkákkal foglalkozott. Néhány évvel később tevékenységüket bővítették beton gyártással ill. betonacél gyártás, szereléssel.

A 3657/74 hrsz-ú ingatlan beépített. A betonüzem tevékenységéből adódóan, a telep épület/építményei funkcionálisak (iroda épület, vasbeton szerelőműhely, betonkeverő, cementsiló, raktár, stb). Az üzem nyugati és déli kerítése mentén a különböző frakciójú kavicsok, illetve egyéb alapanyagok depói találhatóak.



A telep nagy része közlekedési felület, így murvával szórt, illetve betonlapokkal fedett, ahol a kész betontermékek, betonacél/háló tárolása történik. A betonüzem területén zöldfelület elvétve található, fa nincs. A telepet átlósan légvezetékek szelik át. A csapadékvíz elvezetése a déli telekhatáránál, középen (törésnél) kerül a zöldterületbe (3657/75 hrsz.-ú ingatlanon) elszivárogtatásra.



A terület déli irányúban történő bővítéséhez a **3657/75** hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú ingatlan egyrészének igénybevételére lenne szükség, mely jelenleg egy beépítetlen terület.

Az ingatlan a betonüzem területét „C” alakban fogja közre. Északon egy erdőszült terület, nyugaton a Deseda patak karbantartási sávja, délre pedig egy degradált, jellegtelen puhafás erdőfolt, vizenyős terület található, mely nyáron rendszeresen kiszárad. A beruházás az ingatlan déli részét érintené. A betonüzem déli kerítése mellett

egy gépjármű széles járható földút található, mely a Deseda patak, vasútterület és közművek megközelítésére és karbantartására szolgál.



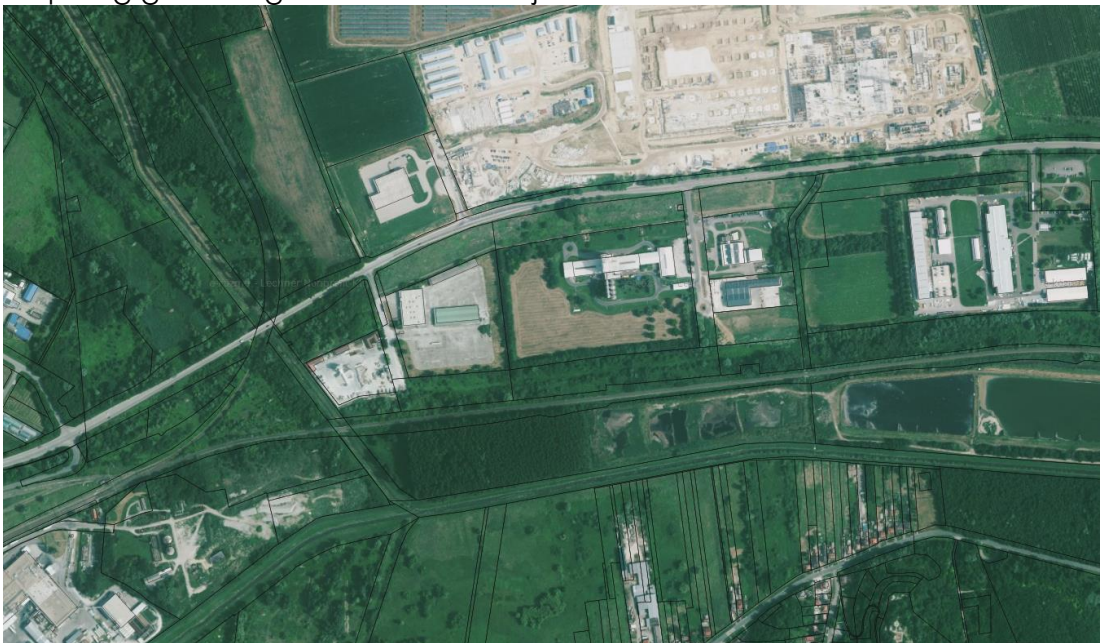
b) Geodéziai bemérés

A betonüzem kerítése a beruházó tájékoztatása alapján a telekhatárra került telepítésre. Megállapítottuk, hogy helyszíni bejáráson tapasztaltak nincsenek összhangban a földhivatali nyilvántartás szerinti térképmásolattal. Ezért a beépítési terv készítése előtt geodéziai bemérésre került sor.

c) Környezetének bemutatás

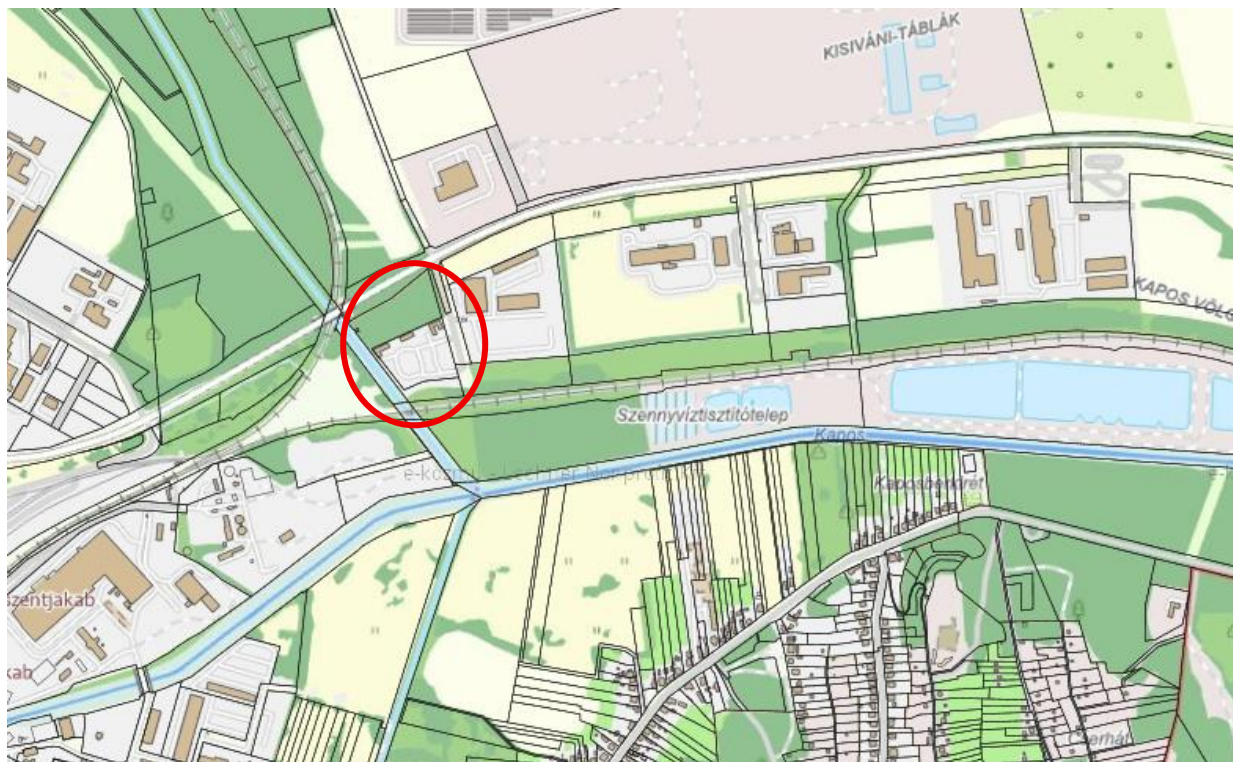
Az érintett ingatlanok domborzati viszonyait tekintve viszonylag sík, enyhén lejt déli irányba. Környezetükben lakóház nem található.

A tervezési területet északon a 610-es másodrendű főút húzódik, azon túl pedig a török üveggyár fog üzemelni. A 610. sz. főúttal párhuzamosan attól délre halad a 41. sz. Dombóvár-Gyékényes MÁV vasútvonal, mely a módosítással érintett területet letről határolja. A vasútvonal villamosított. A tervezési területtől nyugatra a Deseda vízfolyás, keletről pedig gazdasági területek határolják.



d) Városszerkezet

A beruházással érintett terület belterületen található, a keleti ipari városrészben. A városrész területhasználatát elsősorban a gazdasági, ipari területek uralják. A jövőben is cél a terület gazdasági jellegű fejlesztése igazodva a már beépült területekhez. A gazdasági területek a 610-es főút (Dombóvári út) belterületből kivezető szakaszának mindkét oldalára felfűzve helyezkednek el, a lakóterületektől távol.



e) Közlekedéshálózat és infrastruktúra

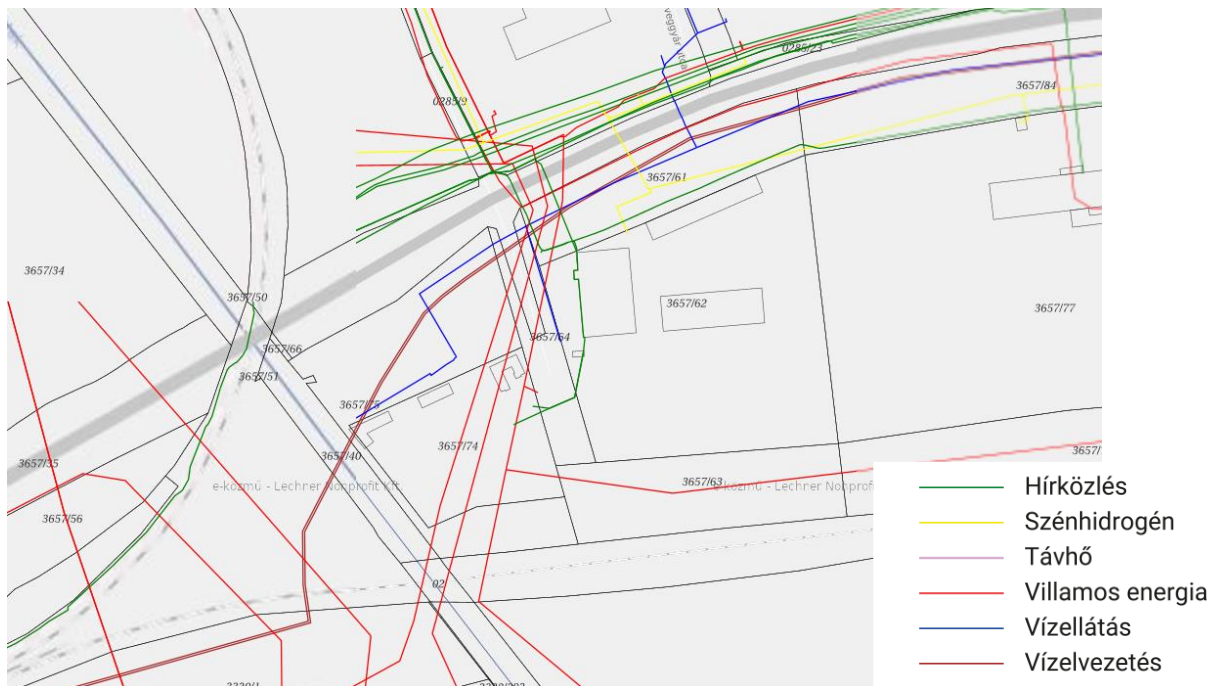
Kaposvár Somogy Vármegye megyei jogú városa, megyeszékhely. Keletről és nyugatról a 610 sz. főúton lehet elérni, melytől délre helyezkedik el a tervezési terület. A főút töltése ezen a szakaszon enyhén kiemelkedik a területből, amihez csatlakozik a bekötőút. A betonüzem közúti kapcsolata jó.

A tervezési területtől délre a 41. sz. Dombóvár-Gyékényes MÁV vasútvonal húzódik.

f) Közművek

A betonüzemet dél-keletről észak-nyugati irányba haladva légvezetékek szelik át, melybe délkeletről szintén becsatlakozik egy villamos vezeték. A villamos vezetékekre a tulajdoni lapon a szolgalmi jog került bejegyzésre. A telep szempontjából ezt meglévőségnek kell tekinteni, kiváltásuk nem opcionális.

A teleptől északra, a 3657/75 hrsz-on halad át földkábelben a víz- és a szennyvíz. A közművek nyomvonalát lásd a lenti ábrán.



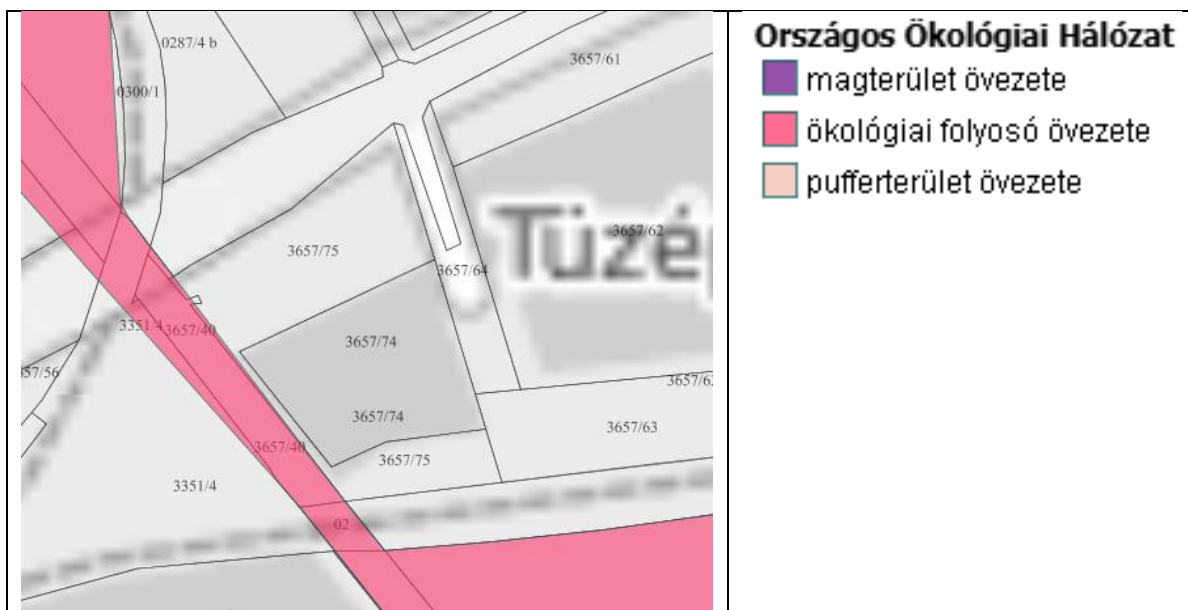
g) Környezeti állapot

A tervezési terület ingatlanait (3657/75 és 3657/74 hrsz.):

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

nem érint.

A 3657/75 hrsz.-ú ingatlant nyugati oldalt elkeskenyedve érinti az ökológiai folyosó övezete.



h) Örökségvédelmi és régészeti szempontok

A tervezési területen védendő művi vagy természeti érték nem található, mint műemlék, helyi védett épület, építmény, objektum és helyi területi védelemmel érintett terület, így ezeknek sérülési lehetősége nincs.

Az ingatlanokat érinti nyilvántartott régészeti lelőhely.

azonosító	település	lelőhelyszám	név	védelem	hrsz
25537	Kaposvár	47	Kaposvár és Deseda találkozása	szakmai	0285/9, 0287/4, 3657/74, 3657/75, 3657/61, 3657/62, 3657/63, 3657/64, 3657/77, 3657/78, 3657/79, 3657/105, 3657/88, 0285/14, 0285/25, 0285/26, 0285/18, 0285/23, 0285/24, 0286

Mivel a módosítást követően kerítés átépítésre kerül, így földmunkával járó beavatkozásra kerül sor, ezért az illetékes vármegyei örökségvédelmi hatóság megkeresése szükséges annak eldöntése céljából, hogy megelőző feltárást, vagy munkavégzés közbeni régészeti felügyeletet, stb. kell-e előírni.

i) Fotók a betonüzemről



A fejlesztési terület jelenlegi állapota: a terület keleti irányból

Fotók a meglévő-megmaradó épületről:



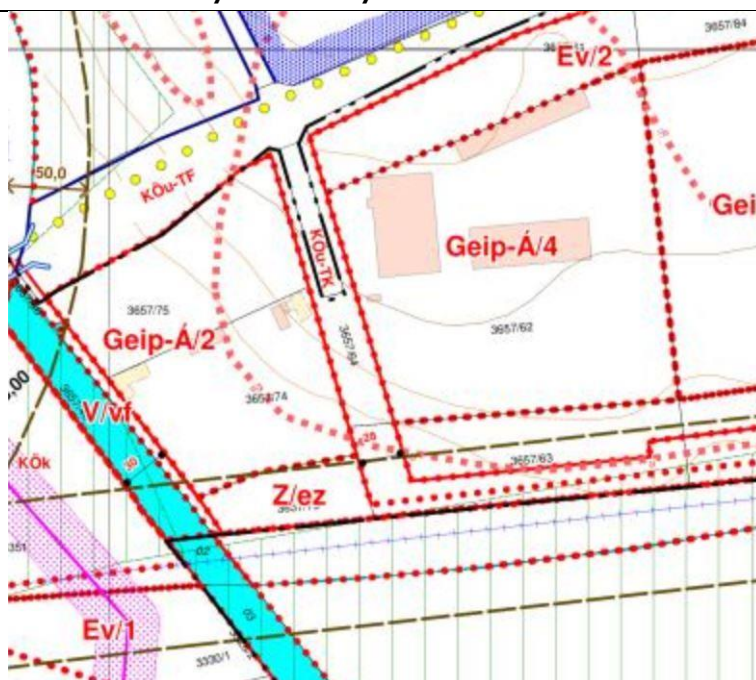
Ortofotó a fejlesztési területről:
(Forrás: e-epites.hu/e-kozmu)



1.4 Hatályos szabályozás:

Kaposvár hatályos helyi építési szabályrendelete és annak mellékletét képező szabályozási terve 2005-ben került elfogadásra Kaposvár Megye Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 70/2005.(XII.15.) számú önkormányzati rendeletével. A hatályos szabályozási terv a 3657/74 hrsz-ú területet nem jelentős zavaró hatású ipari terület (Geip-Á/2) építési övezetként, a 3657/75 hrsz.-ú ingatlanból hozzácsatolni kívánt területrészt zöldterület (Z/ez) építési övezetként jelöli. A déli oldalon átsorolásra kerülő területet a MÁV vágányának tengelyétől mért 50 méteres védősáv érinti.

Hatályos szabályozási tervi kivonat:



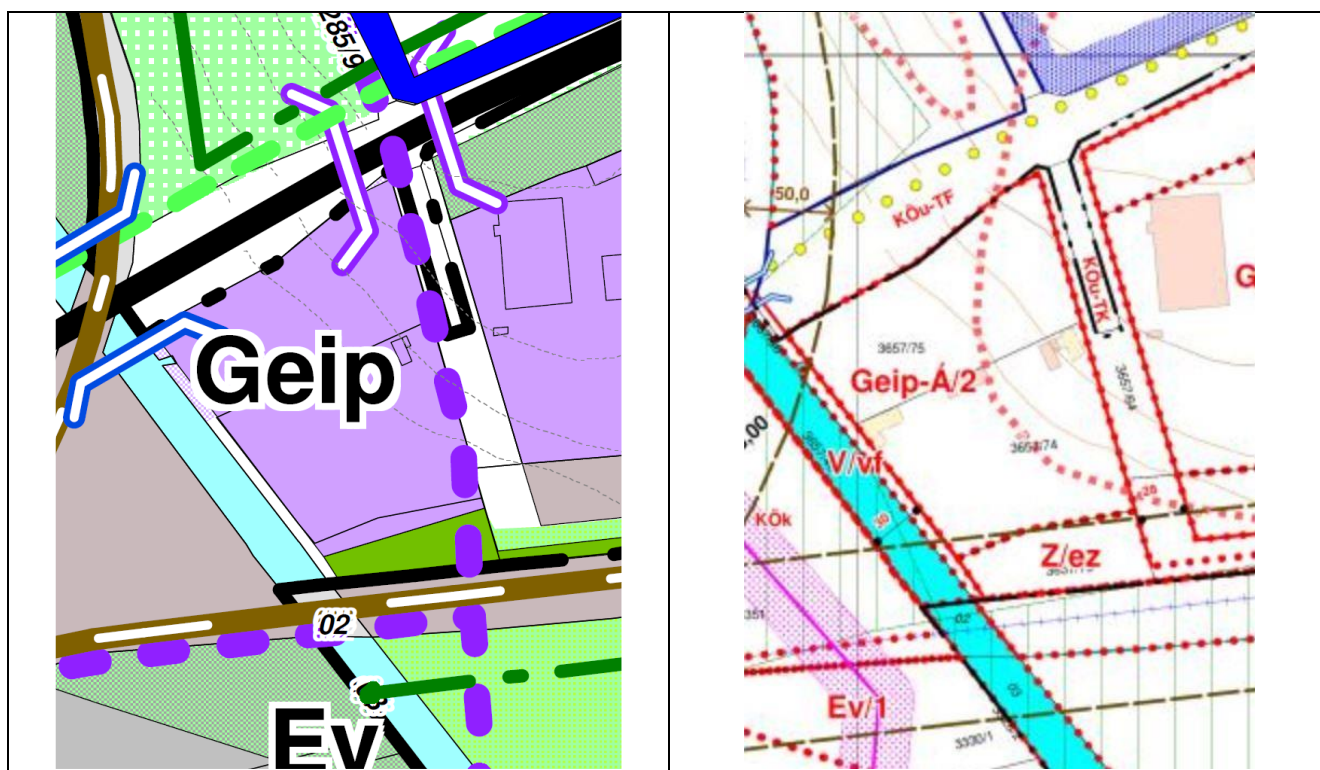
A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 7.§ (2) bekezdés alapján az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos mértékű és legalább megegyező biológiai aktivitás értékű csereterületet kell biztosítani.

A csereterület mértékének kijelölésénél a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ (2) bekezdése is figyelembe veendő, melynek értelmében az új beépítésre szánt terület mértékével megegyező területen felül, az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25 %-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni.

A visszapótlásra a 3657/75 hrsz.-ú ingatlan északi terület részén kerül sor, mely jelentős zavaró hatású ipari terület (Geip-Á/2) építési övezetbe van sorolva.

A geodéziai bemérés alapján szükséges a betonüzem nyugati telekhatárától elbirtokolt területrészt rendbe tenni. A hatályos szabályozási terv szerint a 3657/75 hrsz.-ú ingatlan ezen része külön övezetbe van sorolva, de övezeti jelet nem tartalmaz. A terület a Deseda vízfolyás karbantartási sávja, amin a valóságban egy földút vezet, melyen keresztül érhető el az ingatlan északi része. A településszerkezeti terven a kérdéses terület rész közlekedés terület felhasználásba van sorolva, így a belterületi szabályozási tervlap terület rész vonatkozásában közlekedési övezeti jel elhelyezésével kerül javításra. A hiba a településszerkezeti terv figyelembevételével kerül javításra.

A javítás új beépítésre szánt terület kijelölését nem jelenti, viszont a geodéziai bemérés miatt szükséges javítás, azaz a betonüzem javára leválasztásra kerülő terület vonatkozásában már új beépítésre szánt terület kijelölés történik.



Fentiek alapján megállapítható, hogy a tervezett fejlesztés megvalósításához a hatályos településrendezési eszközök módosítására van szükség:

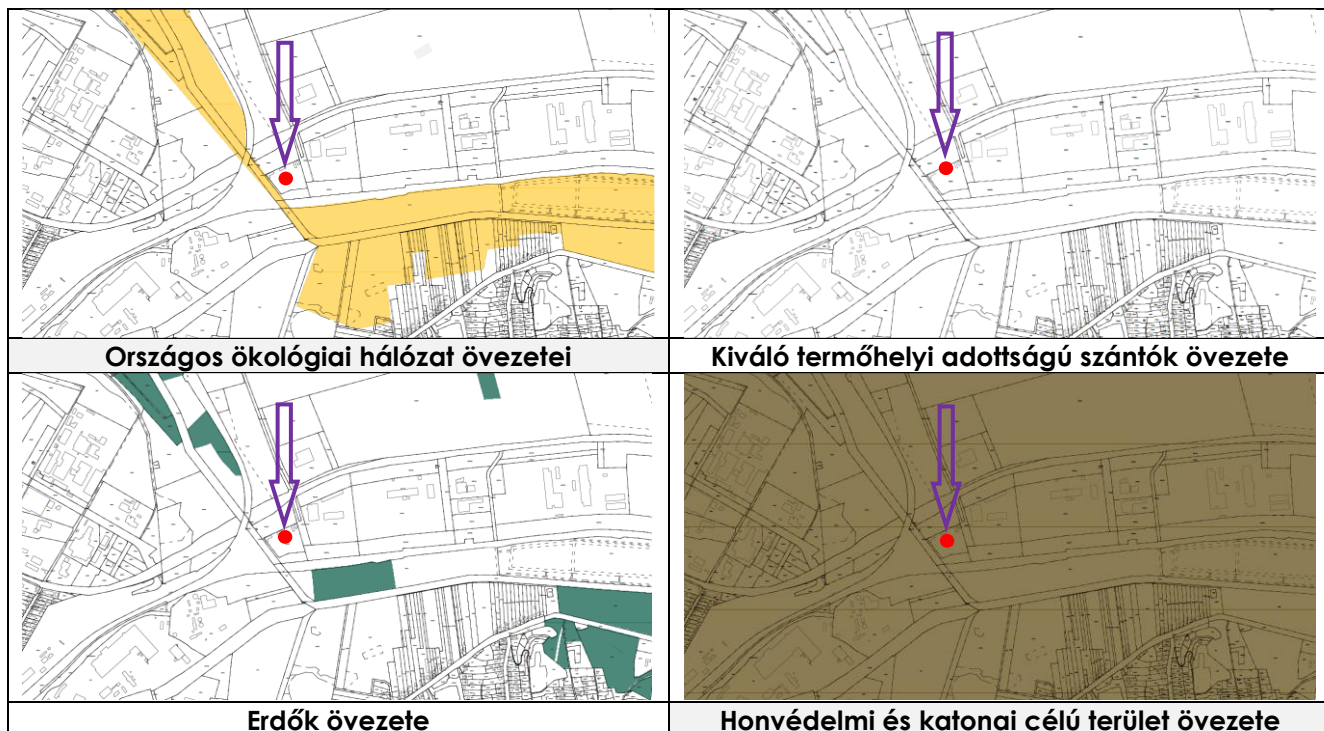
- A betonüzem és az üzem területének bővítésével, elbirtoklásával érintett ingatlanrészek a hatályos szabályozási terv szerint különböző övezetbe tartoznak, így a tervezett telekösszevonás nem megvalósítható, csak ha azonos övezeti besorolásba kerülnek.
- Az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg korábban beépítésre szánt terület kerül csereterületként zöldterületbe/erdőterületbe visszasorolásra.

1.5 Területrendezési tervek vizsgálata:

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

Térség/Övezet megnevezése:	A település teljes területének vizsgálata:	A fejlesztéssel érintett terület vizsgálata:
Erdőgazdálkodási térség	Érinti	Nem érinti
Mezőgazdasági térség	Érinti	Nem érinti
települési térség	Érinti	Érinti
Vízgazdálkodási térség	Érinti	Nem érinti
Sajátos	Érinti	Nem érinti
Települési térség	Érinti	Érinti
Ökológiai hálózat magterületének övezete	Érinti	Nem érinti
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	Érinti	Érinti
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	Érinti	Nem érinti
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	Érinti	Nem érinti
Erdők övezete	Érinti	Nem érinti
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések	Nem érinti	Nem érinti
Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések	Érinti	Érinti

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



Összegzés:

Kaposvár közigazgatási területét az alább felsorolt országos övezetek érintik:

- Ökológiai hálózat magterületének övezete
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- Ökológiai hálózat puffterületének övezete
- Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
- Erdők övezete
- Honvédelmi és katonai célú terület övezete

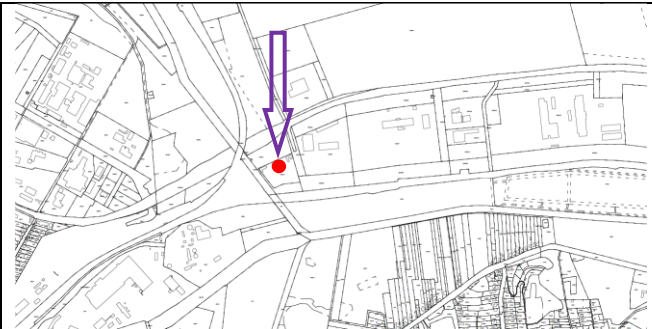
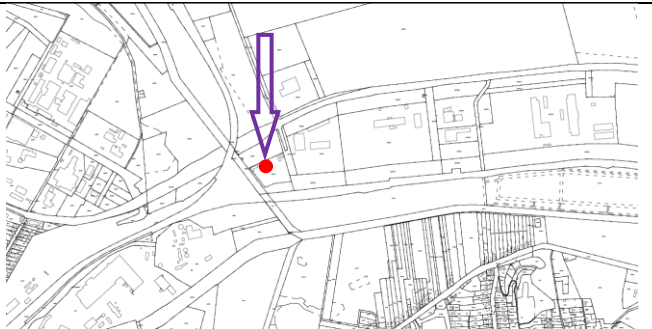
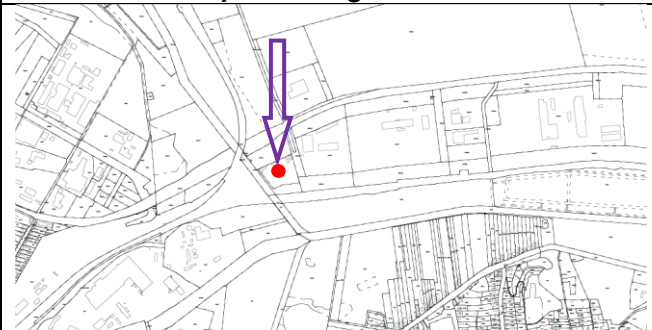
A módosítással érintett ingatlant (3657/75 hrsz.) a települési térség területén belül található, A TrTv fent felsorolt övezeteiből a módosítással érintett területet két övezet érinti:

- **Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete**
- **Honvédelmi és katonai célú terület övezete**

1.5.2 Vizsgálat a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló miniszerelnökséget vezető miniszter 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelete alapján:

Övezet megnevezése:	A település teljes területének vizsgálata:	A fejlesztéssel érintett terület vizsgálata:
Országos Övezeti Terv részét képező Országos övezetek:		
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	Érinti	Nem érinti
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	Érinti	Nem érinti
Tájképvédelmi terület övezete	Érinti	Nem érinti
Vízminőség-védelmi terület övezete	Érinti	Érinti
Nagyvízi meder övezete	Nem érinti	Nem érinti
VTT-tározók övezete	Nem érinti	Nem érinti

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

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

Összegzés:

Kaposvár teljes közigazgatási területét az **Országos Övezeti Terv részét képező Országos övezetek** közül az alábbiak érintik:

- Jó termőhelyi adottságú szántók övezete
- Erdőtelepítésre javasolt terület övezete
- Tájképvédelmi terület övezete
- Vízföldminőség-védelmi terület övezete

A felsorolt övezetek közül a fejlesztéssel érintett telektömböt az alábbi egy övezet érinti:

- Vízminőség-védelmi terület övezete

Az érintetti övezetekre az alábbi előírások vonatkoznak:

(A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet vonatkozó kivonatai)

Vízminőség-védelmi terület övezete

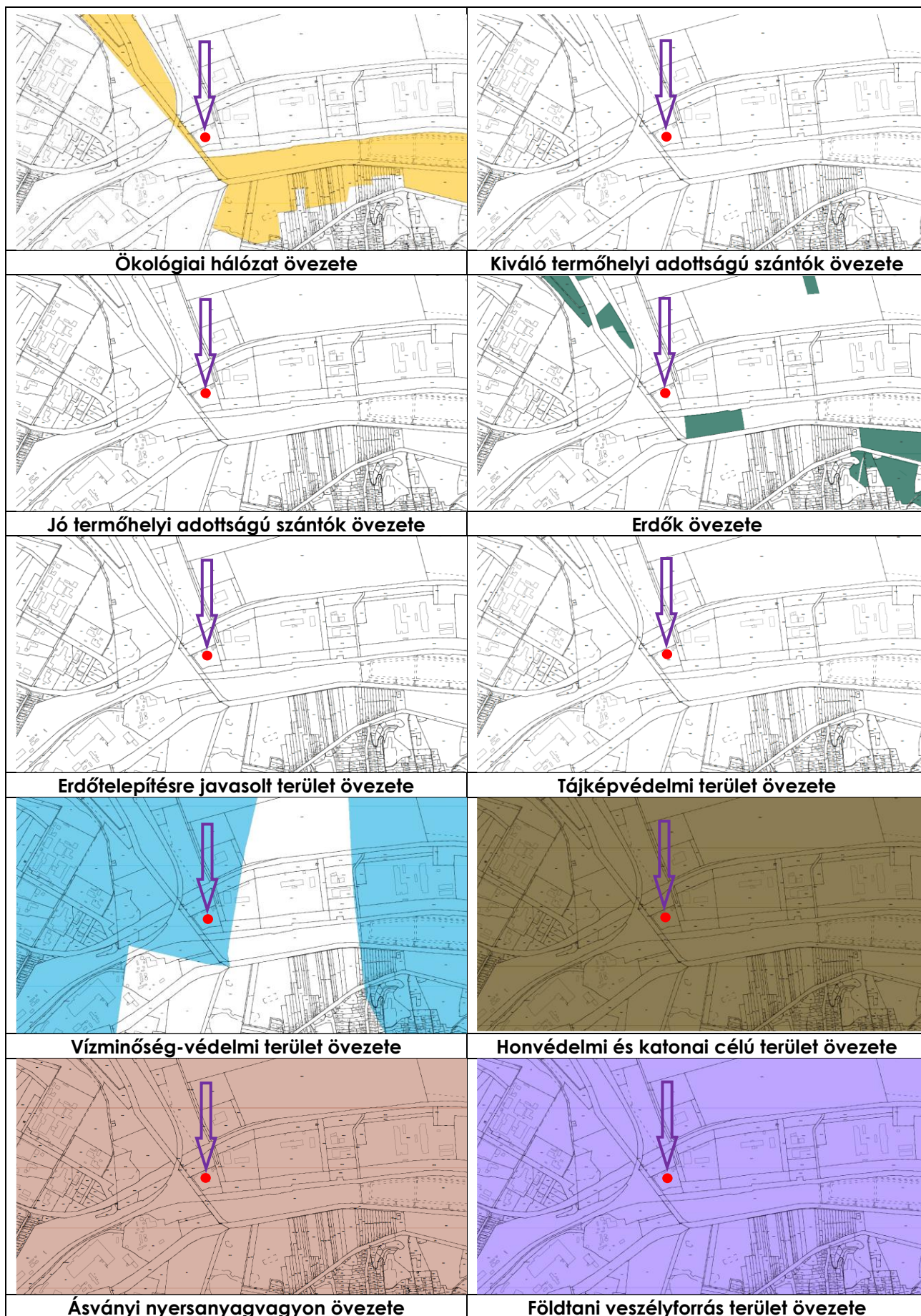
- 5. §** (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.
- (2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.
- (3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.
- (4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltak mellett
- a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;
 - b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető.

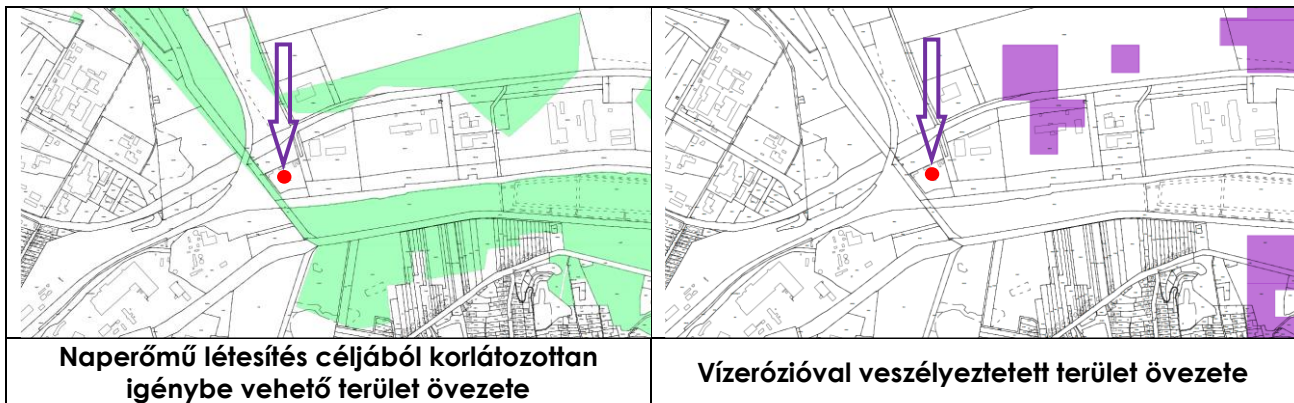
A fejlesztési elképzelések a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet előírásaival összhangban vannak.

1.5.3 Vizsgálat a Somogy Vármegyei Önkormányzat Közgyűlésének Somogy Vármegye Területrendezési Tervéről szóló 11/2023. (II.14.) számú rendelete alapján:

Térségi övezetek:	Érintettség a település teljes közigazgatási területére vonatkozóan:	Érintettség a fejlesztéssel érintett területre vonatkozóan:
Országos övezetek:		
Ökológiai hálózat magterületének övezete	érinti	nem érinti
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	érinti	nem érinti
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	érinti	nem érinti
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti
Erdők övezete	érinti	nem érinti
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	nem érinti
Tájképvédelmi terület övezete	érinti	nem érinti
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések	nem érinti	nem érinti
Vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	érinti
Nagyvízi meder övezete	nem érinti	nem érinti
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	érinti	érinti
Megyei övezetek:		
Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett település	érinti	érinti
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti	nem érinti
Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett település	érinti	érinti
Egyedileg meghatározott megyei övezetek:		
Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete	érinti	nem érinti
Vízerózióval veszélyeztetett terület övezete	érinti	nem érinti
Határozattal elfogadott megyei övezetek:		
Aprófalvas települések övezete	nem érinti	nem érinti
Dráva menti települések övezete	nem érinti	nem érinti

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





Összegzés:

Kaposvár teljes közigazgatási területét Somogy Vármegyei Önkormányzat Közgyűlésének Somogy Vármegye Területrendezési Tervéről szóló 11/2023. (II.14.) számú rendelete alapján meghatározott övezetek közül az alábbiak érintik:

- Ökológiai hálózat övezete
- Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
- Jó termőhelyi adottságú szántók övezete
- Erdők övezete
- Erdőtelepítésre javasolt terület övezete
- Tájképvédelmi terület övezete
- vízminőség-védelmi terület övezete
- Honvédelmi és katonai célú terület övezete
- Ásványi nyersanyagvagyon övezete
- Földtani veszélyforrás terület övezete
- Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete
- Vízerózióval veszélyeztetett terület övezete

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

- vízminőség-védelmi terület övezete
- Honvédelmi és katonai célú terület övezete
- Ásványi nyersanyagvagyon övezete
- Földtani veszélyforrás terület övezete

A tervezett beruházás az érintett térségi övezetekre vonatkozó előírásokkal (ajánlásokkal) összhangban van.

1.6 Telekalakítás

A 3657/74 hrsz.-on lévő betonüzem biztonsági szempontokból déli irányba terjeszkedne. A déli telekhatár módosításához, azonban előbb szükséges a geodéziai bemérés, hogy a bővítés a meglévő állapothoz igazodjon, mivel korábban megállapítást nyert, hogy a kialakult állapot nincs összhangban a földhivatali nyilvántartással.

A geodéziai bemérés alapján bizonyosságot nyert, hogy a betonüzem nyugati irányba a szomszédos 3657/75 hrsz.-ú ingatlanból elbirtokolt. Ez a 233 m² -es terület rész a településrendezési eszközök módosítását követően a betonüzem telkével összevonásra kerül. A déli telekhatár is módosul. A betonüzem délkeleti kerítés sarokpontjától a vasút irányába 4 méterre eltolt pontjáról, a bemérés alapján megállapított délnyugati sarokpontba húzott egyenes lenne az új déli telekhatár. A meglévő telekhatár és tervezett telekhatár közti 780 m² nagyságú terület rész a betonüzem telkével összevonásra kerül.



1.7 Szabályozási koncepció:

Kaposvár 70/2005. (XII.15.) sz. önkormányzati rendeletével elfogadott hatályos szabályozási terve a betonüzem ingatlanát (3657/75 hrsz.) nem jelentős zavaró hatású ipari terület (Geip-Á/2) építési övezetként hozza. A geodéziai bemérés alapján hozzá csatolandó elbirtokolt terület rész, valamint a déli irányú területigényt a meglévő telekhez vonáshoz, szükséges a betonüzem övezeti besorolásába átsorolni.

A módosítás keretében a 3657/74 hrsz-ú ingatlan területének egy része (780 m²), - a kialakult állapotnak megfelelően, - közlekedési terület (KÖu) övezeti besorolása nem jelentős zavaró hatású ipari terület (Geip-Á/2) övezetre módosul.

A módosítás keretében a 3657/74 hrsz-ú ingatlan területének egy része (233 m²), egyéb zöldterület (Z/ez) övezeti besorolása nem jelentős zavaró hatású ipari terület (Geip-Á/2) övezetre módosul.

A nem jelentős zavaró hatású ipari terület övezet építési paraméterei nem módosulnak.

Az övezeti módosítások által új beépítésre szánt területek kijelölése történik, ezért az alábbi jogszabályi előírások betartása mellett kell a visszapótlást/csereterületeket biztosítani:

- Méptv. 7.§ (2) bekezdés;
- Méptv. 8. § (1) bekezdés a) pontja;
- TrTv. 12.§ (2) bekezdés a) pontja.

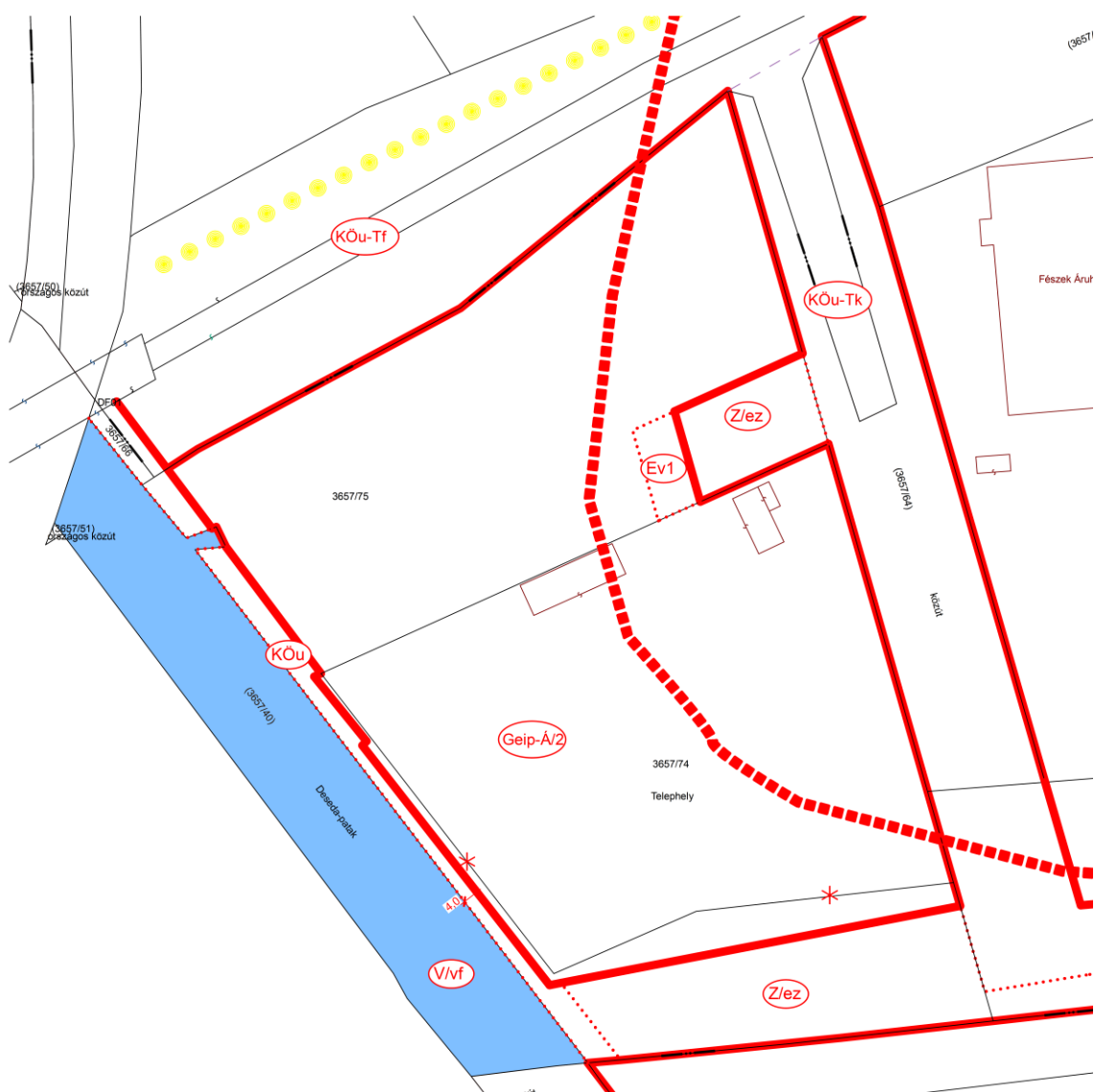
Lásd alábbi táblázat:

Hrsz.	előtte	utánna	m2	Visszapótlás	
3657/74	Z/ez	Geip-Á	780	100%	780
				25%	195
	KÖu	Geip-Á	233	25%	58,25
	Geip-Á	Z	780		
	Geip-Á	Ev	255 (253,25=195+58,25)		

A jogszabályi előírások értelmében a 3657/74 hrsz-ú ingatlan északi területének egy része (780 m²), nem jelentős zavaró hatású ipari terület (Geip-Á/2) övezeti besorolása zöldterület (Z/ez) övezetre módosul.

A módosítás keretében a 3657/74 hrsz-ú ingatlan északi területének egy része (255 m²), nem jelentős zavaró hatású ipari terület (Geip-Á/2) övezeti besorolása védelmi erdőterület (Ev1) övezetre módosul.

Tervezett szabályozási terv kivonata:



1.8 Beépítés, közlekedés, infrastruktúra:

Kaposvár településkép védelméről szóló 49/2017. (XII.13.) önkormányzati rendelete (továbbiakban TKR) alapján az érintett tömb – módosítást követően is – ipari karakterbe tartozik. A betonüzem bővítése során az ipari karakterére vonatkozó előírások betartásra kerülnek.

A módosítást követően a betonüzem megközelítése változatlanul a 610. sz. főút irányából fog történni. Az ingatlan a közmű vezetékeinek felújítására és bővítésére sem kerül sor.

A módosítás okozta változások a helyi munkaerő tekintetében változásokat nem indítanak el.

1.9 Várható környezeti hatás:

A jelenlegi zöldterület bevonása a betonüzem területéhez nem generál nagyobb gépjárműterhelést. A terület bevonása biztonsági szempontból történik, nagyobb közlekedési felület biztosítása a cél, távolabb a légvezetésektől.

A változás nem jelent a megengedettnél nagyobb zajterhelést a környezetben. A hatás e tekintetben semleges.

1.10. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

Lásd a dokumentáció 1.3. bekezdésének h) pontja.

Megállapítható, hogy a szabályozási terv módosítása és a beruházás megvalósítása - a vonatkozó környezetvédelmi és örökségvédelmi jogszabályok felelős betartása mellett - örökségi vagy környezeti értéket nem sért.

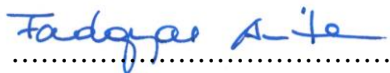
2. BEÉPÍTÉSI TERV

A tervezési terület telektömbjére vonatkozó meglévő állapot tervét az **1. számú melléklet** tartalmazza.

A tervezési terület telektömbjére vonatkozó beépítési tervet az **2. számú melléklet** tartalmazza

Kaposvár, 2025. július 03.

Közreműködött:



Fadgyas Anita
településtervező
TT-14-0432



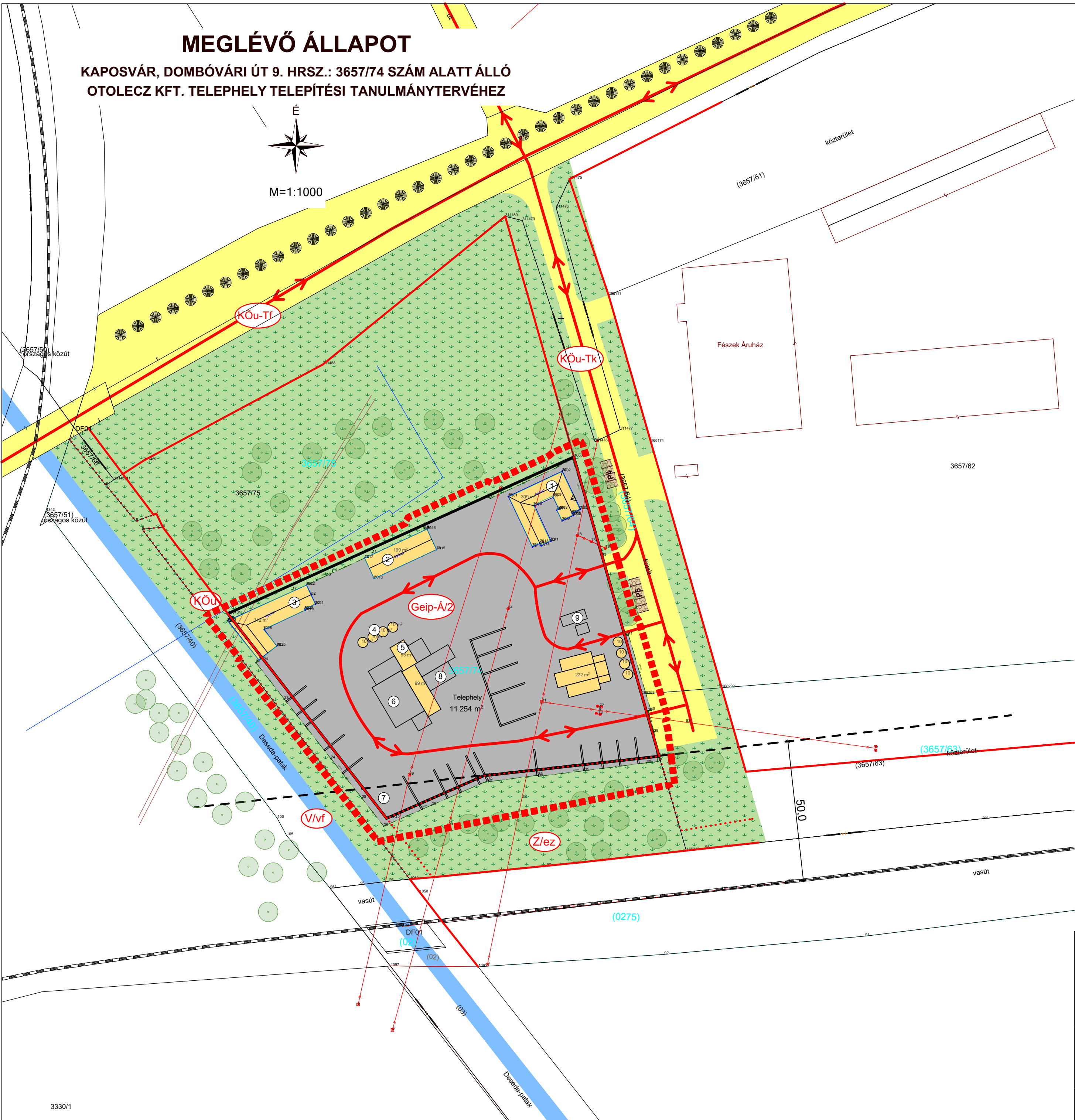
Földváriné Fekecs Anna
okl. építész
14-0454

MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

**KAPOSVÁR, DOMBÓVÁRI ÚT 9. HRSZ.: 3657/74 SZÁM ALATT ÁLLÓ
OTOLECZ KFT. TELEPHELY TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVÉHEZ**



M=1:1000



JELMAGYARÁZAT:



MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET
3657/75 és 3657/74 hrsz-ú ingatlanok



ZÖLDFELÜLET / ERDŐ



ÉPÜLETEK, ÉPÍTMÉNYEK
(1276 m²)

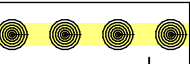
GÉPJÁRMŰ KÖZLEKEDÉS FELÜLETE
Összesen: 9978 m²



PARKOLÓK: telken kívül: 9 db



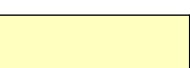
GÉPJÁRMŰ KÖZLEKEDÉSI ÚTVONAL



KÖZLEKEDÉSI KÖZÚTI TERÜLET (KERÉKPÁRÚT)



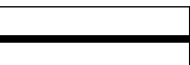
KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - KÖZÚT



TERVEZETT KÖZÚT (SZABTERV)



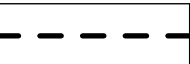
VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET - FOLYÓVIZEK TERÜLETEI

**TELEKHATÁR - FÖLDHIVATALI NYILVÁNTARTÁS SZERINT****KERÍTÉS GEODÉZIAI BEMÉRÉS SZERINT**

SZABÁLYOZÁSI VONAL



ÖVEZETI HATÁR



VASÚTI VÉDŐTÁVOLSÁG

BEÉPÍTÉSI ADATOK:

DOMBÓVÁR ÚT 9. OTOLE CZ KFT. TELEPHELY BETONÜZEMRE VONATKOZÓAN

Geip-Á/2	SZ	40
	3.0-10.5	3500

Övezeti besorolás: Geip-Á/2 (Nem jelentős zavaró hatású ipari termelő tevékenységek építési övezete)

Telek terület: 11 254 m²

Beépítés: 1276 m² = **11,34 %** (max. 40% → megfelel)

Zöldfelületek: 0 m² = 0 % (min. 25%→ nem megfelelő)

Burkolt felületek: 9978 m²

Parkolószám: telken kívül (hrsz.: 3657/64): 9 db

	GENERÁL TERVEZÉS:	ARKER TELEPÜLÉSTERVEZŐ BETÉTI TÁRSASÁG 7400 KAPOSVÁR, DÓZSA GY. U. 21. TEL.: 82 / 427-043, WWW.ARKER.HU; E-MAIL: TELEPULESTERVEZO@ARKER.HU	BT-01
	MUNKA MEGNEVEZÉS:	KAPOSVÁR, BETONÜZEM BŐVÍTÉSÉNEK TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE	
	RAJZ MEGNEVEZÉS:	MEGLÉVŐ ÁLLAPOT - M=1:1000	
	MEGRENDELŐ:	OTOLECZ TRANSPORTBETON KFT. 7400 KAPOSVÁR, DOMBOVARI ÚT 9. (HRSZ.: 3657/74) OTOLECZ ANDREA	ALÁÍRÁS:
	TELEPÜLÉSTERVEZŐ:	FADGYAS ANITA TELEPÜLÉSTERVEZŐ TT 14-0432 ARKER TELEPÜLÉSTERVEZŐ BT. KAPOSVÁR, DÓZSA GY. U. 21.	ALÁÍRÁS: 
JELZÓSZÁM: 50-2365/2025	KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK ÉS GEODÉZIA FELHASZNÁLÁSÁVAL		DÁTUM: 2025. 07. 03.

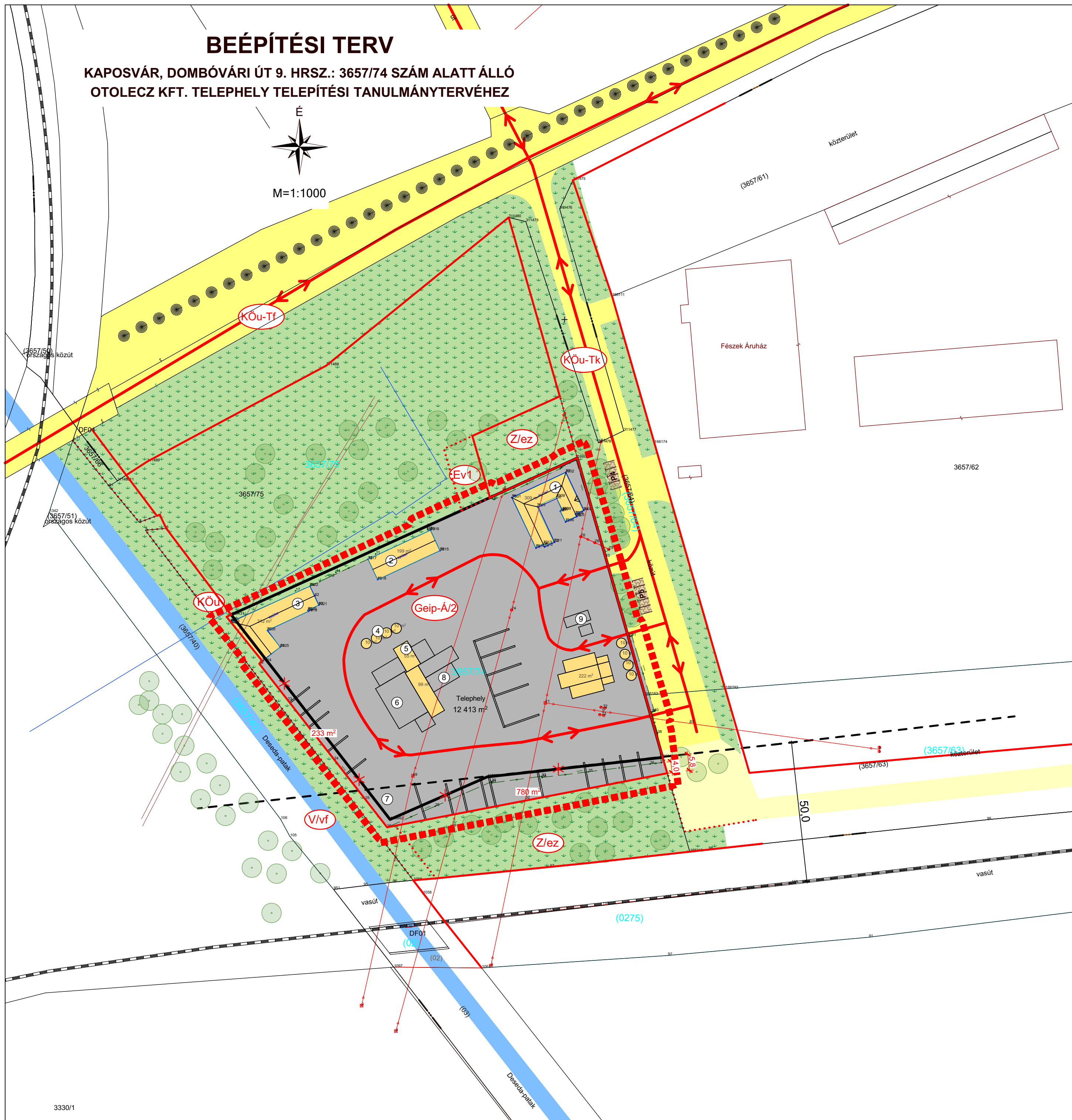
2. sz. melléklet

BEÉPÍTÉSI TERV

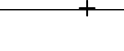
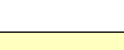
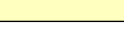
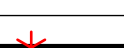
**KAPOSVÁR, DOMBÓVÁRI ÚT 9. HRSZ.: 3657/74 SZÁM ALATT ÁLLÓ
OTOLECZ KFT. TELEPHELY TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVÉHEZ**



M=1:1000



JELMAGYARÁZAT:

- | | |
|---|--|
|  | MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET
3657/75 és 3657/74 hrsz-ú ingatlanok |
|  | ZÖLDFELÜLET / ERDŐ |
|  | ÉPÜLETEK, ÉPÍTMÉNYEK
(1276 m ²) |
|  | GÉPJÁRMŰ KÖZLEKEDÉS FELÜLETEK
Összesen: 9978 m ² |
|  | PARKOLÓK: telken kívül: 9 db |
|  | GÉPJÁRMŰ KÖZLEKEDÉSI ÚTVONAL |
|  | KÖZLEKEDÉSI KÖZÜTI TERÜLET
(KERÉKPÁRÚT) |
|  | KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - KÖZÚT |
|  | TERVEZETT KÖZÚT (SZABTERV) |
|  | VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET - FOLYÓVIZEK TERÜLETEI |
|  | TELEKHA-TÁR - FÖLDHIVATALI NYILVÁNTARTÁS SZERINT |
|  | MEGSZÚNÓ TELEKHA-TÁR
(tervezett) |
|  | KERÍTÉS GEODÉZIAI BEMÉRÉS SZERINT |
|  | SZABÁLYOZÁSI VONAL |
|  | ÖVEZETI HA-TÁR |
|  | VASÚTI VÉDŐTÁVOLSÁG |

BEÉPÍTÉSI ADATOK:

(DOMBÓVÁR ÚT 9. OTOLECZ KFT. TELEPHELY BETONÜZEMRE VONATKOZÓAN)

Geip-Ä/2	SZ	40
	3.0-10.5	3500

Övezeti besorolás: Geip-Á/2 (Nem jelentős zavaró hatású ipari termelő tevékenységek építési övezete)

Telek területe: 12 413 m²

Beépítés: 1276 m² = **10,28 %** (max. 40% → megfelel)

Zöldfelületek: 0 m² = 0 % (min. 25%→ nem megfelel)

Burkolt felületek: 11 137 m²

Parkolószám: telken kívül (hrsz.: 3657/64): 9 db

	GENERÁL TERVEZÉS: ARKER TELEPÜLÉSTERVEZŐ BETÉTI TÁRSASÁG 7400 KAPOSVÁR, DÓZSA GY. U. 21. TEL: 82 / 427-043, WWW.ARKER.HU; E-MAIL: TELEPULESTERVEZO@ARKER.HU	BT-02
	MUNKA MEGNEVEZÉSE: KAPOSVÁR, BETONÜZEM BŐVÍTÉSÉNEK TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE	
	RAJZ MEGNEVEZÉSE: BEÉPÍTÉSI TERV - M=1:1000	
	MEGRENDELŐ: OTOLECZ TRANSPORTBETON KFT. 7400 KAPOSVÁR, DOMBÓVÁRI ÚT 9. (HRSZ.: 3657/774) OTOLECZ ANDREA	ALÁÍRÁS:
	TELEPÜLÉSTERVEZŐ: FADGYAS ANITA TELEPÜLÉSTERVEZŐ TT 14-0432 ARKER TELEPÜLÉSTERVEZŐ BT. KAPOSVÁR, DÓZSA GY. U. 21.	ALÁÍRÁS: 
JELEZŐSZÁM: 50-2365/2025	KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK ÉS GEODÉZIA FELHASZNÁLÁSÁVAL	DÁTUM: 2025. 07. 03.