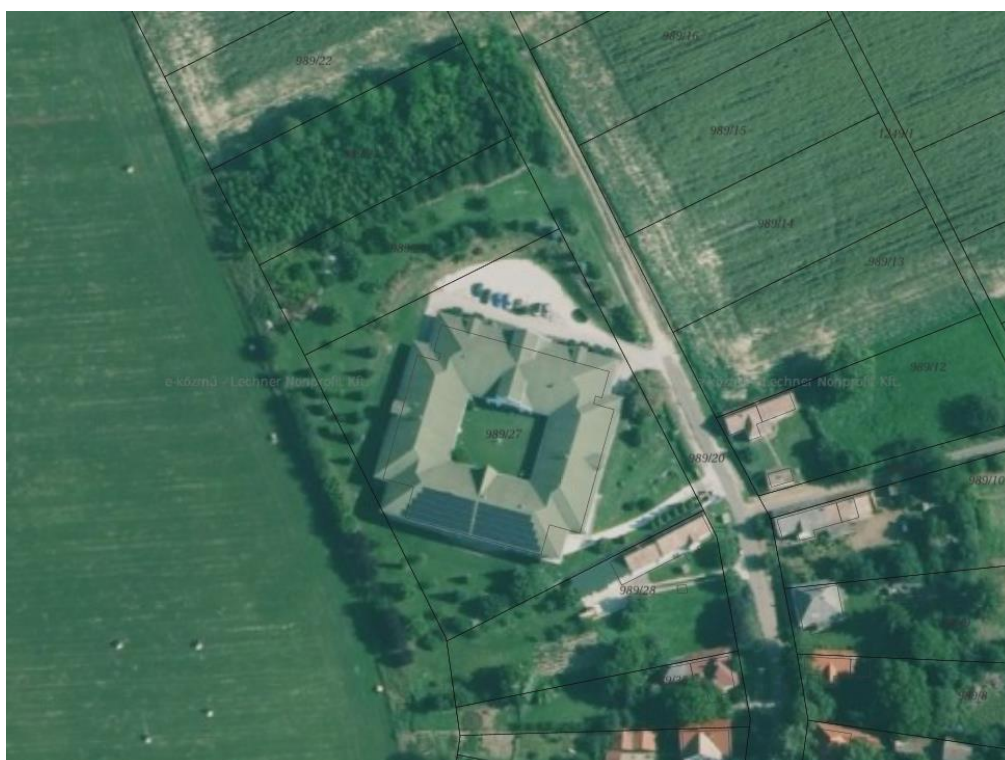


**Törökkoppány, 989/27 hrsz. alatti meglévő
Koppányvölgye Idősek Otthona
fejlesztésének, bővítésének
telepítési tanulmányterve**

2026.



Jsz.: 50-2455/2026

2026. JÚNIUS HÓ.

Aláírólap

**Törökkoppány, 989/27 hrsz. alatti meglévő
Koppányvölgye Idősek Otthona fejlesztésének, bővítésének
telepítési tanulmánytervéhez**

Jsz.: 50-2455/2026

MEGRENDELŐ:

**MULTICOOP ÉPÍTÉSI, SZOLGÁLTATÓ
ÉS SZERVEZŐ KFT.**

1119 BUDAPEST, PAJKOS U. 23/A.

Zana István ügyvezető

GENERÁL TERVEZÉS:

ARKER TELEPÜLÉSTERVEZŐ BT.

7400 KAPOSVÁR, DÓZSA GY. U. 21.

TEL/FAX: +36 82 427-043

Email: telepulestervezo@arker.hu

Web oldal: www.arker.hu

VEZETŐ TERVEZŐ:

LÓRINCZ FERENC LÓRINC

OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK

VEZETŐ TERVEZŐ É/1 14-0270

TELEPÜLÉSTERVEZŐ:

FADGYAS ANITA

TELEPÜLÉSTERVEZŐ

TT 14-0432

**KAPOSVÁR
2026. JÚNIUS HÓ.**

Tartalomjegyzék

Törökkoppány, 989/27 hrsz. alatti meglévő Koppányvölgye Idősek Otthona fejlesztésének, bővítésének telepítési tanulmánytervéhez

Jsz.: 50-2455/2026

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 – a fejlesztési területre vonatkozóan

- 1. számú melléklet
- 2. számú melléklet

Tervezői nyilatkozat

Törökkoppány, 989/27 hrsz. alatti meglévő Koppányvölgye Idősek Otthona fejlesztésének, bővítésének telepítési tanulmánytervéhez

Jsz.: 50-2427/2025

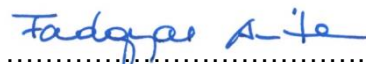
Alulírott **Fadgyas Anita** településtervező nyilatkozom, hogy a tervezői munkám során magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény és a 419/2021.(VII.15.) számú a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 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 (OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos rendelkezései és jelmagyarázata.)
- 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (Trtv. - OTvT, BKÜTrT),
- A Miniszterelnökséget vezető miniszter 9/2019. (VI. 14.) számú MvM rendelete a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról,
- Somogy Vármegye Területrendezési Terve (jóváhagyva: Somogy Vármegyei Önkormányzat Közgyűlésének 11/2023. (II.14.) számú önkormányzati rendeletével),
- 26/2000. (III.13.) számú többször módosított kt. határozat Törökkoppány Község településszerkezeti tervéről,
- 6/2000. (III.13.) számú kt. rendelet és annak melléklete Törökkoppány Község Helyi Építési Szabályzatáról és szabályozási tervéről,
- 3/2019. (V.8.) önkormányzati rendelet Törökkoppány Község településképeznek védelméről.

PKaposvár, 2026. június



Fadgyas Anita
településtervező
TT 14-0432



TÖRÖKKOPPÁNY KÖZSÉG FŐÉPÍTÉSZE

7285 Törökkoppány, Kossuth utca 66. T/F: +36 84 377-694

E-mail: official@kohtk.hu Web: www.torokkoppany.hu

FELJEGYZÉS

Telepítési tanulmányterv és beépítési terv tartalmi követelményeinek meghatározása

Módosítás tárgya: Törökkoppány, Ady Endre utca 12. szám 989/27 hrsz. alatt meglévő öregek otthona fejlesztésének, bővítése kapcsán új beépítésre szánt terület kijelölése, övezet/építési övezet módosítása vonatkozásában kezdeményezett településrendezési eszközök módosítása

Kezdeményező: Zana István

7285 Törökkoppány, Ady Endre utca 12.

Tervezési feladat: Törökkoppány, Ady Endre utca 12. szám 989/27 hrsz. alatt meglévő öregek otthona fejlesztéséhez szükséges új beépítésre szánt terület kijelölése, szabályozási környezetének megteremtése.

A meglévő idősek otthona épületének északnyugati irányú, demens részleggel történő bővítéséhez – az eredeti épülethez nyaktagos kapcsolattal csatlakozva – szükséges vizsgálatok, a településterv módosítását megalapozó telepítési tanulmányterv elkészítése, valamint a tervezett fejlesztés építési kereteinek, továbbá az építészeti és környezetrendezési beépítési terv tartalmi követelményeinek meghatározása a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. melléklete alapján, az alábbiak szerint történik:

1. A terület és környezetének, hatásterületének bemutatását:

- a beruházással érintett terület és környezetének, hatásterületének bemutatását:

- településrendezési;
- településszerkezeti;
- beépítettség;
- közlekedéshálózati;
- infrastruktúra és
- környezeti állapot szerinti összefüggések tekintetében.

2. A fejlesztési cél bemutatását:

- a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet:

- tervezett beépítési javaslatot,
 - a tervezett telekhasználatra: beépítésére, annak léptékére, közlekedésre, parkolási rendre, zöldfelületre, környezetalakításra kiterjedően;
- tervezett műszaki infrastruktúra és humáninfrastruktúra fejlesztéseket;
- a tervezett beépítettség környezeti hatásait és követelményeit.

3. A településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.

Törökkoppány, 2026. március 31.

Kadlicskó Krisztián
önkormányzati főépítész

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

TÖRÖKKOPPÁNY, 989/27 HRSZ ALATT MEGLÉVŐ
KOPPÁNYVÖLGYE IDŐSEK OTTHONA FEJLESZTÉSÉNEK, BŐVÍTÉSÉNEK
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVÉHEZ

1.1 Előzmények:

A Koppányvölgye Idősek Otthonának tulajdonosa, Zana István megkereste irodánkat azzal a szándékkal, hogy az intézményt bővíteni szeretné. A bővítés nyugati irányban valósulhatna meg, azonban ehhez a 989/27 hrsz.-ú ingatlanon nem áll rendelkezésre a szükséges terület.

A bővítés építészeti háttérének megteremtéséhez, továbbá a szomszédos ingatlanból szükséges földrészlet csatolásához a településrendezési eszközök módosítása szükséges. A tulajdonos a módosítási szándékot az önkormányzat felé kérelmezte.

Építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni, amelynek tartalmi követelményeit a települési főépítész határozza meg. A települési főépítész 2026. március 31-én kelt levelében (amely a dokumentációhoz csatolásra került) határozta meg a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmi követelményeit.

Beruházó a dokumentáció elkészítésére az Arker Településtervező Bt.-t kérte fel.

1.2 Fejlesztési cél:

A 989/27 hrsz-ú ingatlanon működő idősek otthona jelenlegi kapacitása teljes mértékben kihasznált, miközben az ellátás iránti igény folyamatosan növekszik a térség demográfiai folyamataival összhangban. A meglévő intézmény bővítése ezért szükséges a megfelelő színvonalú és biztonságos idősgondozás hosszú távú biztosítása érdekében.

A fejlesztés elsődleges célja egy körülbelül 40 fő befogadására alkalmas demens részleg létesítése, amely a meglévő épülethez kapcsolódóan, attól minimum 12,5 méter távolságra, északnyugati irányban kerül elhelyezésre. Az új épületrész a meglévő intézmény működéséhez szervesen kapcsolódva, ugyanakkor funkcionálisan elkülönítetten biztosítja a demenciával élő ellátottak speciális gondozási igényeinek megfelelő, biztonságos és emberközpontú ellátási környezetet.

A beruházás megvalósításához a rendelkezésre álló terület nem elegendő, ezért szükséges a szomszédos külterületi szántóterület megfelelő részének megszerzése, majd annak belterületbe vonása, valamint a hatályos szabályozási terv módosítása. A tervezett fejlesztés így településrendezési eszközök módosítását is igényli.

A demens részleg működéséhez a szükséges parkolókapacitás bővítése is szükséges, a meglévő férőhelyeken felül további 4 db parkolóhely kialakításával, amely biztosítja az intézmény zavartalan üzemeltetését, valamint a dolgozói és látogatói igények megfelelő kiszolgálását.

A közműellátás tekintetében a meglévő infrastruktúra megfelelő alapot biztosít a tervezett fejlesztés megvalósításához. A vízellátás, a villamosenergia-ellátás, valamint a földgázellátás a meglévő hálózatra történő rákötéssel biztosítható, a jelenlegi kapacitások várhatóan kielégítik az új létesítmény igényeit, így jelentős hálózatbővítés nem válik szükségessé.

A szennyvízelvezetés vonatkozásában a területen jelenleg kiépített közcsatorna-hálózat nem áll rendelkezésre. Ennek kiváltására az önkormányzattal együttműködésben, pályázati forrás bevonásával egy egyedi, zárt rendszerű, méretezett szennyvíztisztító telep létesítése került előkészítésre. A tervezett létesítmény a meglévő épülettől délnyugati irányban kerül

elhelyezésre, és a teljes fejlesztési terület szennyvízkezelését biztosítja korszerű, környezetkímélő műszaki megoldással.

A hosszabb távú fejlesztési koncepció részeként az intézmény további bővítése is megfogalmazódott, amely egy önálló, korszerű idők ellátását szolgáló épület létrehozását célozza. Ez a későbbi ütemben megvalósuló fejlesztés a mai ellátási trendekhez igazodva rugalmasabb, többfunkciós intézményi környezetet teremtene közösségi, nappali foglalkoztató és rekreációs funkciók integrálásával.

A beruházói elképzelést a Törökkoppány Község Önkormányzata is támogatja.

1.3 Beruházással érintett terület és környezetének bemutatása

a) ingatlan bemutatás

A telepítési tanulmányterv tárgyát képező fejlesztési terület Törökkoppány északnyugati belterületi részén, az Ady Endre utca északi végén helyezkedik el. A tervezett fejlesztés elsődlegesen a **989/27** hrsz-ú ingatlanon valósulna meg, amelyen a meglévő idők otthona is működik.

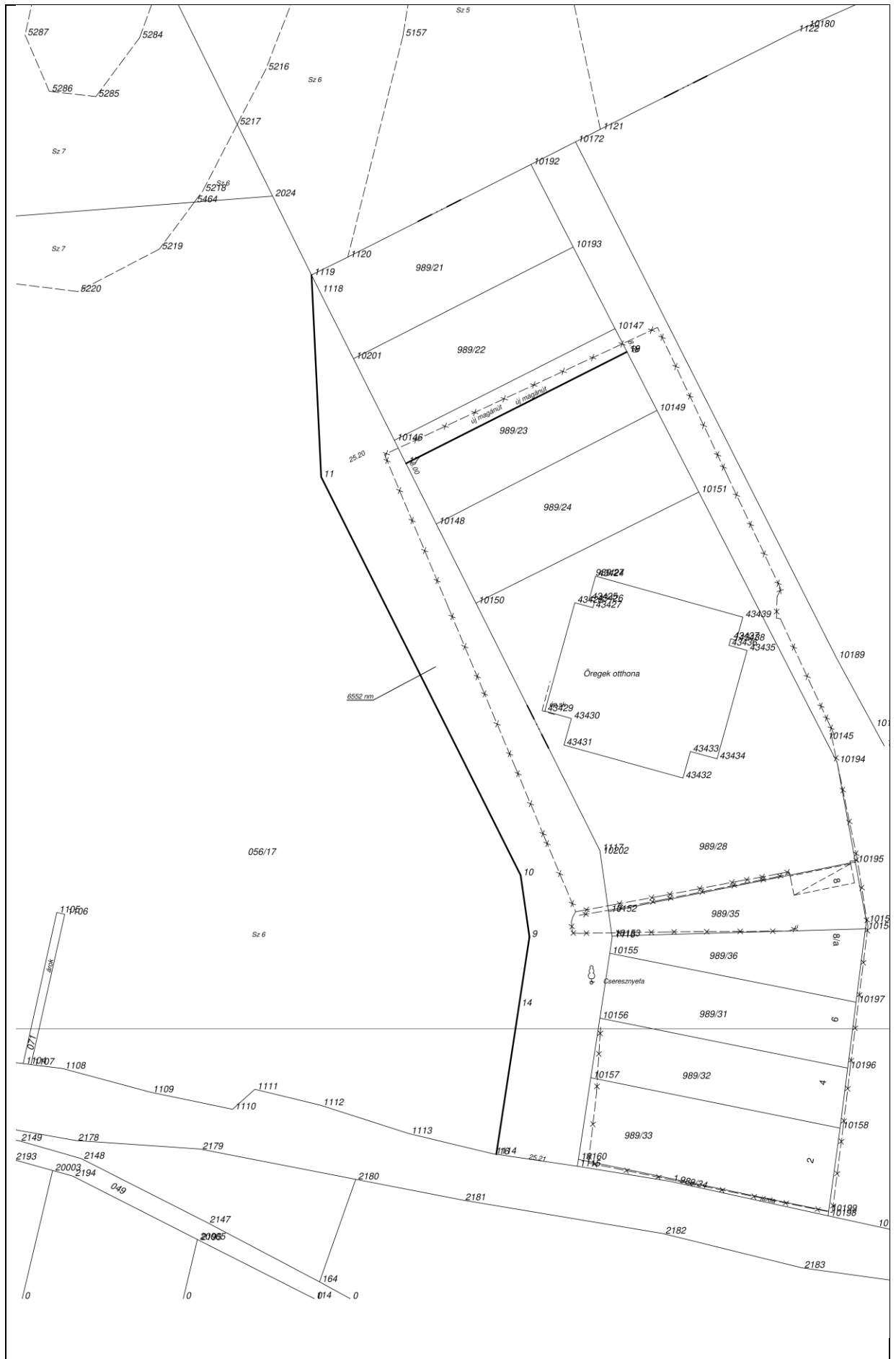
A fejlesztés megvalósításához azonban a jelenlegi ingatlan nem biztosít elegendő területet, ezért szükséges a szomszédos, külterületi **056/17** hrsz-ú, szántó művelési ágú ingatlan egy részének bevonása is, mintegy 5096,08 m² nagyságban. A tervezett területhasználat megvalósítása érdekében az érintett terület rész övezeti átsorolása, majd belterületbe vonása, valamint a szükséges telekalakítási eljárások lefolytatása is szükséges.

A beruházást érinti továbbá, és a fejlesztési területhez funkcionálisan szorosan kapcsolódik a szomszédos **989/28** hrsz.-ú ingatlan is, amely a beruházó tulajdonában áll, és az intézmény működését kiszolgáló nővérszállóként funkcionál. Ennek megfelelően a két ingatlan üzemeltetési és fejlesztési szempontból egységet képez, amelynek településrendezési eszközökben történő egységes kezelése a későbbi telekalakítási és fejlesztési folyamatok megalapozása érdekében indokolt.

b) Geodéziai bemérés

A tervezési területre geodéziai bemérés készült, amely a telepítési és tervezési munkarészek során felhasználásra került. A felmérés kiterjedt a fejlesztéssel közvetlenül érintett 989/27 hrsz.-ú ingatlanra, valamint a vele szomszédos 989/28 hrsz.-ú ingatlanra is, amely az idők otthonában dolgozók elhelyezését szolgáló nővérszálló épületének ad helyet. A bemérés célja elsősorban a meglévő épületek, kerítések és egyéb tereptárgyak pontos helyzetének rögzítése és térképi ábrázolása volt, továbbá az új épület tervezett elhelyezésének a meglévő állapothoz történő illesztése.

A felmérés során megállapítást nyert, hogy a nyugati telekhatár mentén mind a 989/27 hrsz.-ú, mind pedig a 989/28 hrsz.-ú ingatlan esetében a meglévő kerítés részben átnyúlik a szomszédos külterületi szántóterület irányába, így az ingatlanhasználat és az ingatlan-nyilvántartási állapot között eltérés alakult ki. Ennek következtében ingatlanhatár-rendezési igény merült fel, amelyet a jelen településrendezési eljárás keretében indokolt kezelni. A rendezés mellett a tervezett intézménybővítés telepítési feltételeinek biztosítása is szükségessé teszi további terület rész bevonását, különös tekintettel az övezeti előírásokban meghatározott elő-, oldal- és hátsókerti távolságok teljesítésére, valamint a fejlesztési terület hosszú távú, rendezett kialakítására.



A 989/28 hrsz.-ú ingatlan a beruházó tulajdonában áll, és funkcionálisan az idősek otthonának működéséhez kapcsolódik. Az ingatlanon található épület jelenleg nővérszállóként üzemel, ezért hosszú távon indokolt annak a 989/27 hrsz.-ú intézményi területtel azonos övezeti besorolásba történő átsorolása. Az övezeti egységesítés lehetőséget biztosít a későbbiekben a két ingatlan telekalakítás keretében történő összevonására, amely kedvezőbb területfelhasználási és üzemeltetési feltételeket teremthet.

A telekalakítási eljárás és a művelés alóli kivonás sajátosságai miatt nem kizárólag a kerítéssel elbirtokolt, ténylegesen igénybevett területrészek rendezése szükséges. A szabályozási és nyilvántartási követelményekhez igazodva a kivonandó területnek el kell érnie a jelenlegi besorolása szerinti övezetre (Má) vonatkozó minimális telekméretet (Törökkoppány TRE 1. sz. mód.: min. 3.000 m²) is. Ezen túlmenően a tervezett demens részleg telepítési feltételeinek, különösen a hátsókerti előírásoknak való megfelelés, valamint a beruházó hosszú távú fejlesztési elképzeléseinek biztosítása érdekében összességében mintegy 0,5 ha nagyságú új beépítésre szánt terület kijelölése vált indokolttá.

A kijelölésre kerülő területrész egyaránt biztosítja a tervezett intézménybővítés megvalósítását, valamint a geodéziai felmérés során feltárt, a 989/27 hrsz.-ú és 989/28 hrsz.-ú ingatlanokat érintő telekhatár-eltérések és elbirtoklással érintett területrészek rendezését.

c) Környezetének bemutatás

Törökkoppány Somogy vármegyében, a Külső-Somogy dombság peremvidékén helyezkedik el. A település környezetét alapvetően dombos, enyhén hullámos felszínformák jellemzik, amelyek meghatározzák a tájszerkezetet és a területhasználatot egyaránt.

A tervezési terület a település északnyugati részén, az Ady Endre utca északi végén található, közúton erről az utcáról közelíthető meg. Az Ady Endre utca északi irányba emelkedik, a meglévő idősek otthona az utca végén, egy dombháti fekvésű területen helyezkedik el. A terület délnyugati irányba enyhén lejt, amely kedvező tájképi adottságokat és jó benapozottsági viszonyokat biztosít.

A fejlesztési terület közvetlen környezetét döntően mezőgazdasági művelés alatt álló szántóterületek határozzák meg. Déli irányban a település falusias lakóterületei találhatóak, míg az északi, nyugati és keleti oldalakon jellemzően nyílt mezőgazdasági területek húzódnak. A meglévő intézmény elhelyezkedéséből adódóan a fejlesztés jól elkülönül a lakóterületektől, ugyanakkor a települési kapcsolatai és megközelíthetősége továbbra is kedvező marad.

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



A térség talajadottságait elsősorban közepesen kötött, agyagos-homokos vályogtalajok jellemzik, amelyek kedvező feltételeket biztosítanak a mezőgazdasági hasznosítás számára. A környező területek jelenlegi használata ennek megfelelően elsősorban szántóföldi műveléshez kapcsolódik.

A fejlesztéssel érintett terület táji környezetét a beépítetlen mezőgazdasági területek, a dombháti fekvés és a falusias településszövet határán kialakult átmeneti karakter határozza meg, amely megfelelő környezetet biztosít az idősgondozási funkció hosszú távú működéséhez és bővítéséhez.



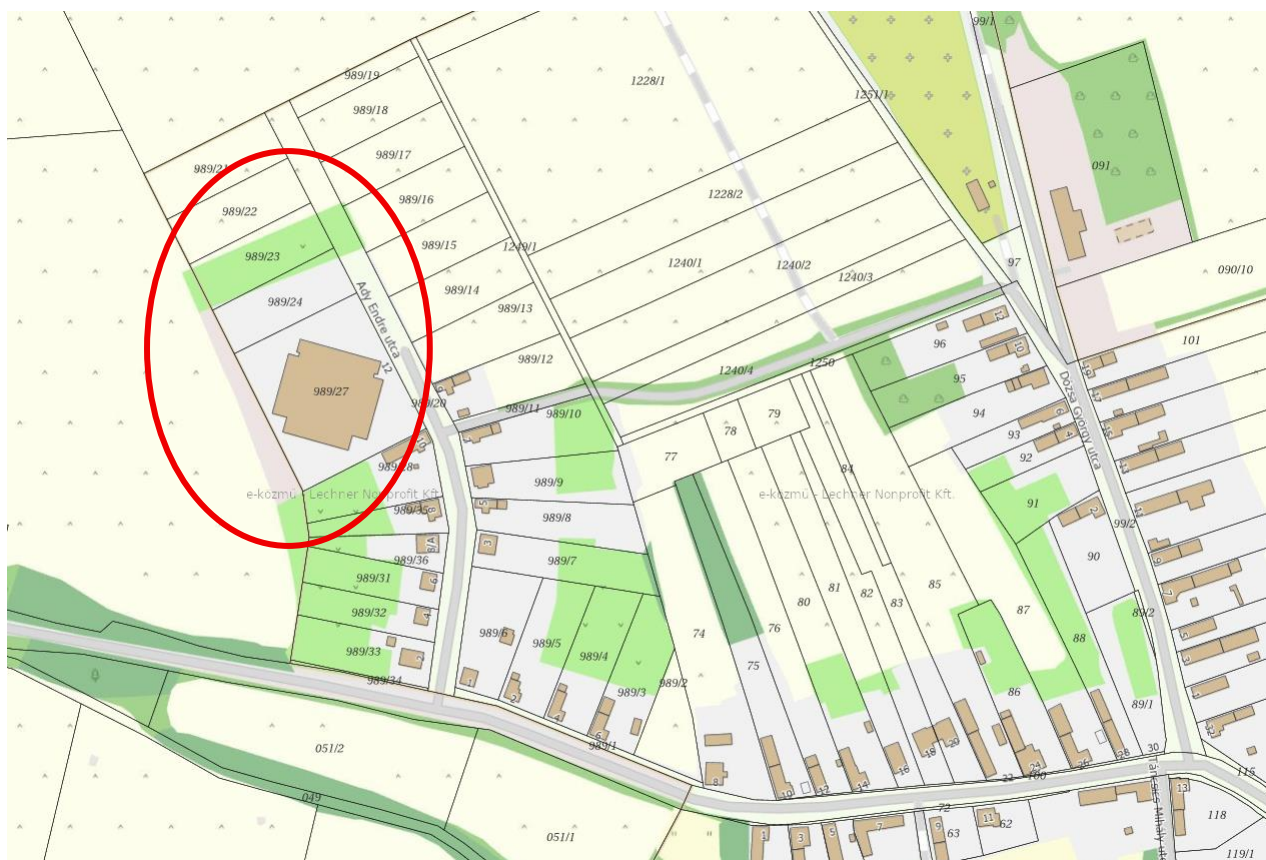


d) Településszerkezet

Törökkoppány településszerkezetét alapvetően a domborzati adottságok és a történetileg kialakult, hagyományos falusias beépítés határozza meg. A település szerkezete hosszanti utcás jellegű, amelyben az ófalu részen oldalhatáron álló, egytraktusos hosszúházak és szalagtelkes telekstruktúra alakult ki. A terepviszonyok miatt a település beépítése követi a hullámos felszínt, ezért a telekszerkezet és az utcavonalak természetes módon illeszkednek a domborzathoz. A település központi része mentén koncentrálnak az intézmények és a lakófunkciók, míg a külterületeken mezőgazdasági használat dominál.

A településszövethez, a belterületi lakóövezethez lazábban kapcsolódó funkciók közé tartozik az idősek otthona, amely különleges szolgáltató területként jelenik meg.

Az Ady Endre utcai Idősek Otthona elhelyezkedése jól illeszkedik Törökkoppány emberléptékű, falusias településszerkezetéhez, mivel az alacsony beépítési sűrűségű, családi házas és csendes lakókörnyezet nyugodt feltételeket biztosít az idősek számára, miközben az Ady Endre utca helyi kiszolgáló útként átmenő forgalomtól mentes, az intézmény tömegformálása, színhasználata és zöldfelületi kialakítása pedig harmonikusan alkalmazkodik a település és a táji környezet karakteréhez.



Az Ady Endre utca jelenlegi forgalmi terhelése alacsony, kapacitása az intézmény működéséből adódó forgalmat megfelelően kiszolgálja. A tervezett fejlesztés várhatóan nem eredményez olyan mértékű forgalomnövekedést, amely az úthálózat működését vagy a közlekedés biztonságát érdemben befolyásolná.

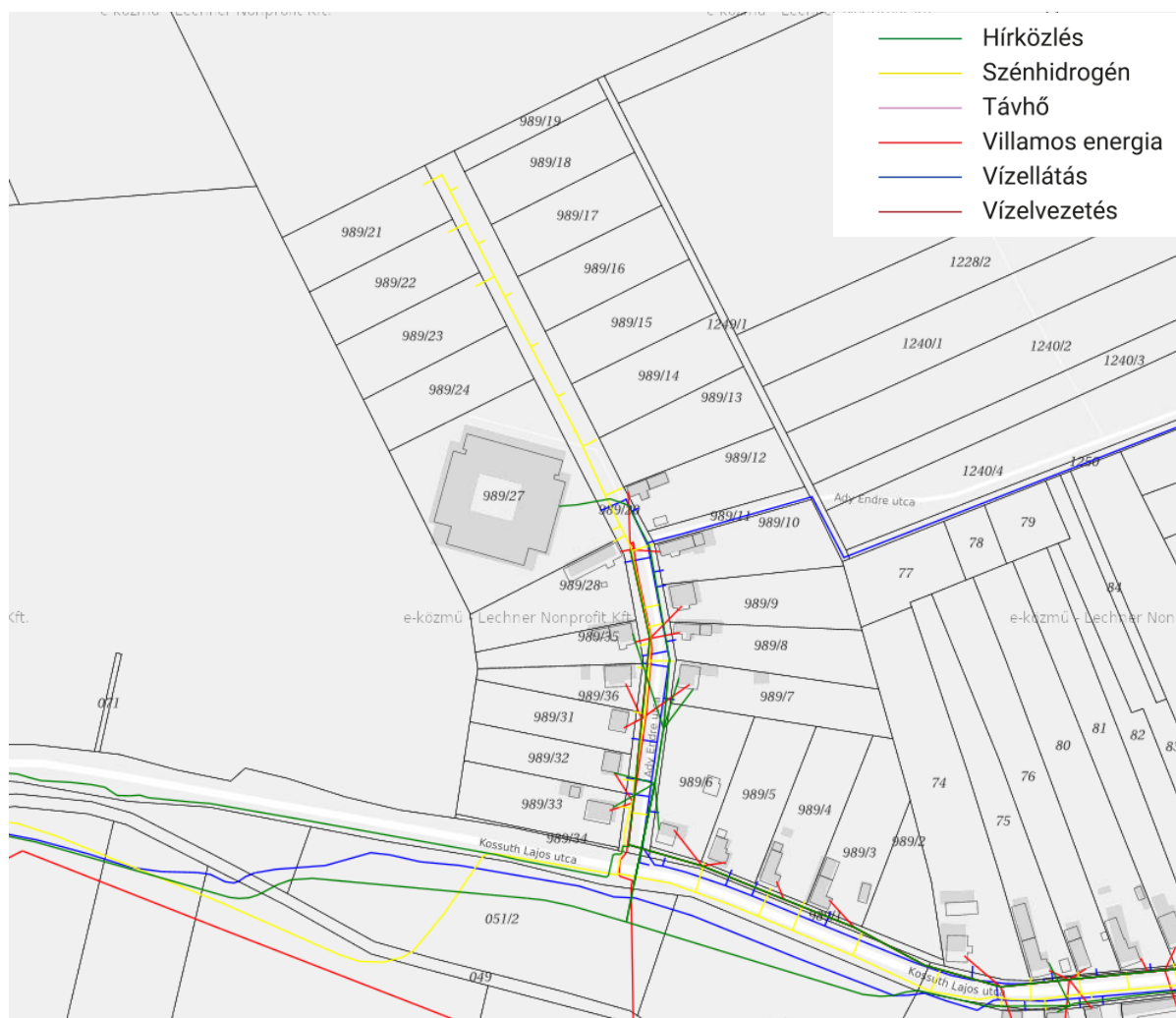
A település közlekedési rendszere a központi belterületi úthálózatra épül, amely biztosítja a kapcsolatot a település intézményei, lakóterületei, valamint a környező települések irányába. A fejlesztési terület közlekedési kapcsolatai megfelelőek, az intézmény megközelíthetősége személygépkocsival, szolgáltató és ellátó járművekkel egyaránt biztosított.



f) Közművek

A tervezési terület alapvető közműellátása biztosított. Az idősek otthonát kiszolgáló közműhálózatok jelenleg is rendelkezésre állnak, így a vízellátás, a villamosenergia-ellátás, valamint a földgázellátás kiépített rendszereken keresztül biztosított. A villamosenergia-ellátást a meglévő épület déli tetőfelületén elhelyezett napelemes rendszer is támogatja, amely hozzájárul az intézmény energiafelhasználásának részbeni fedezéséhez és az üzemeltetési költségek csökkentéséhez. A tervezett intézménybővítés közműigényei a meglévő hálózatokra történő rácsatlakozással várhatóan kielégíthetők, a rendelkezésre álló kapacitások elegendőek a fejlesztés kiszolgálására, ezért jelentős hálózatbővítés nem válik szükségessé.

A csapadékvíz elvezetése jelenleg a terület természetes lejtésviszonyainak figyelembevételével, helyben történő elszikkasztással és felszíni elvezetéssel megoldott. A fejlesztés során a csapadékvíz-kezelés részletes műszaki megoldásai a későbbi tervezési fázisban kerülnek meghatározásra.



A szennyvízelvezetés tekintetében a település ezen részén közcsonna-hálózat nem áll rendelkezésre. A szennyvízkezelés hosszú távú és környezetvédelmi szempontból is megfelelő megoldásának biztosítása érdekében az önkormányzat és a beruházó együttműködésében pályázat került benyújtásra egy egyedi, zárt rendszerű, méretezett szennyvíztisztító telep létesítésére. A tervezett létesítmény a meglévő intézményépülettől délnyugati irányban kerülne elhelyezésre, és a jelenlegi, valamint a

tervezett fejlesztési területek teljes szennyvízkezelési igényét képes lenne kiszolgálni. A beruházás megvalósulása korszerű, környezetkímélő és hosszú távon fenntartható közműellátási megoldást biztosítana az intézmény számára.

g) Környezeti állapot

A tervezési terület ingatlanait (13008/2hrsz.):

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

nem érint.

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 sem, így ezeknek sérülési lehetősége nincs.

Az ingatlan nem érintett nyilvántartott régészeti lelőhellyel.

i) Fotók az ingatlanról

A fejlesztési terület jelenlegi állapota





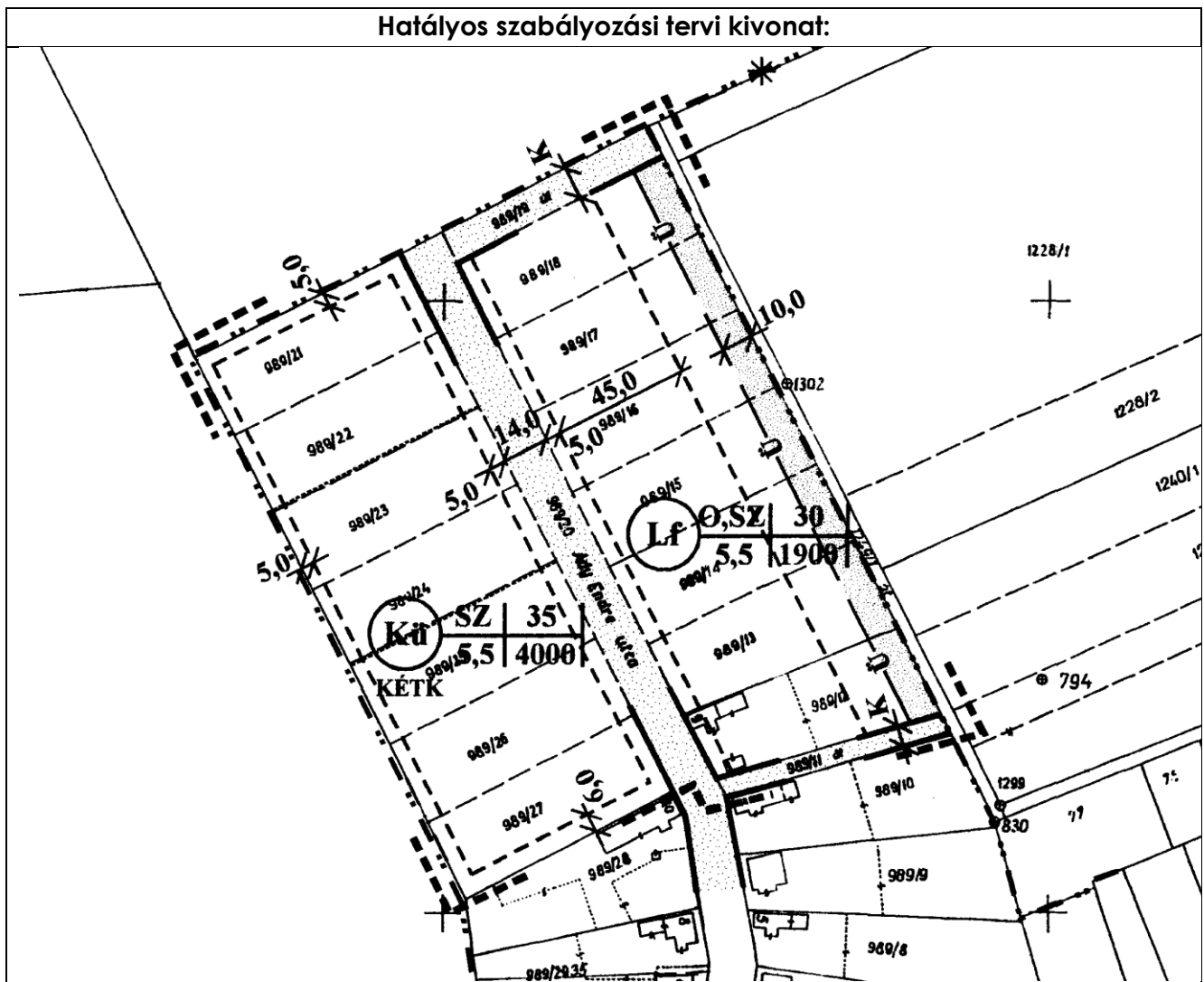


1.4 Hatályos szabályozás:

Törökkoppány Község érvényes településrendezési terve 1999-ben készült, és azt a képviselő-testület a 6/2000.(III.13.) önkormányzati rendelettel hagyta jóvá. A településfejlesztéssel érintett területen – az Ady Endre utca északi részének szabályozására – az önkormányzat 2002-ben módosítási eljárást indított, amelyet 14/2002. (X.24.) önkormányzati fogadtak el. a módosítás azonban nem került egységes szerkezetbe foglalásra az alaprendelettel.

A hatályos szabályozási terv a 989/27 hrsz-ú (a 989/25, 989/26 és 989/27 hrsz-ú ingatlanok telekegyesítésével jött létre) területet különleges terület (Kü) építési övezetként jelöli.

Az ingatlantól északra lévő telkek vele azonos, különleges terület (Kü) övezet vannak jelölve, tőle nyugatra általános mezőgazdasági terület (Má) övezetbe és délre, keletre lévő területeket pedig falusias lakóterület (Lke) építési övezetként jelöli. Az ingatlantól keletre 14 m szélességű közút van jelölve az Ady Endre utca folytatásaként.



A beruházó a fejlesztéssel érintett 989/27 hrsz-ú ingatlant a hatályos településrendezési eszközökben meghatározott különleges terület övezeti besorolásának megfelelően kívánja tovább hasznosítani és fejleszteni. A tervezett intézménybővítés megvalósítása érdekében szükséges a szomszédos 056/17 hrsz-ú külterületi ingatlanból mintegy 0,5 ha nagyságú beépítésre szánt terület kijelölése, annak különleges terület övezetbe történő átsorolása, valamint belterületbe vonása.

A településrendezési eszközök módosítása során a beruházó tulajdonában álló, az idősek otthonának működését kiszolgáló nővérszállónak helyet adó 989/28 hrsz.-ú ingatlan övezeti besorolásának módosítása is indokolt. A jelenleg falusias lakóterület övezetbe tartozó ingatlan a 989/27 hrsz.-ú területtel azonos különleges terület övezetbe kerülne átsorolásra, megteremtve ezzel a későbbi telekegyesítés lehetőségét.

A fejlesztési terület közúti kapcsolata változatlan formában, a meglévő Ady Endre utcai csatlakozáson keresztül biztosított marad. A tervezett beruházás eredményeként egy korszerű, a jelenlegi igényekhez igazodó, megnövelt férőhelykapacitású idősgondozási intézmény jön létre, amely hosszú távon hozzájárul a település és térsége szociális ellátórendszerének fejlesztéséhez.

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

Az ingatlan jelenleg nem rendelkezik a beruházás megvalósításához szükséges területnagysággal, figyelembe véve az új épületrész elhelyezésére vonatkozó telepítési előírásokat. A fejlesztés feltételeinek biztosítása érdekében elengedhetetlen a szükséges területrész jogszabályi és településrendezési feltételeinek megteremtése annak érdekében, hogy az a 989/27 hrsz.-ú ingatlanhoz csatolható legyen. Hasonlóképpen rendezendő a 989/28 hrsz.-ú ingatlan szabályozási környezete is, a tervezett fejlesztés megvalósíthatóságának biztosítása érdekében.



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	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	Nem érinti
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	Nem érinti	Nem érinti
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	Érinti	Érinti
Erdők övezete	Nem 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	Nem érinti	Nem érinti

Összegzés:

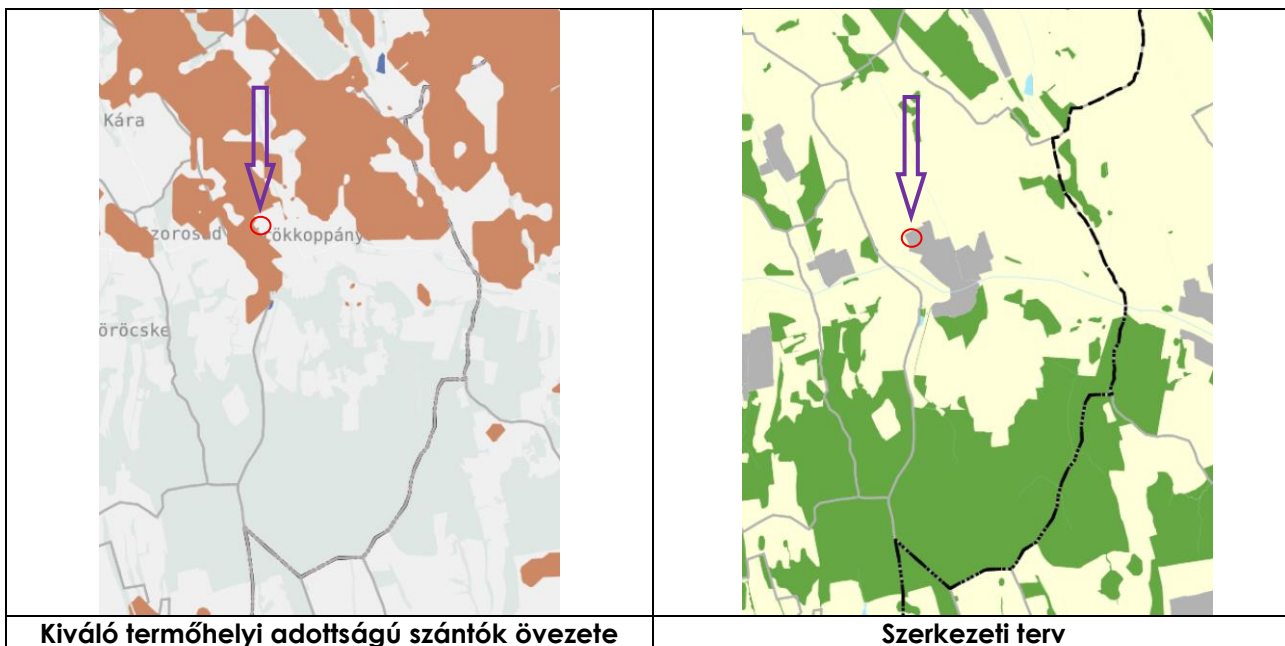
Törökkoppány közigazgatási területét az alább felsorolt országos övezetek érintik:

- Ökológiai hálózat magterületének övezete
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
- Erdők övezete

A módosítással érintett ingatlanok közül 989/27, 989/28 hrsz. a települési térség területén belül található és a 056/17 hrsz a mezőgazdasági térség része.

A TrTv fent felsorolt övezeteiből a módosítással érintett területeket egy övezet érinti:

- **Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete** (A módosítás szempontjából nem releváns!)



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	Nem érinti
Nagyvízi meder övezete	Nem érinti	Nem érinti
VTT-tározók övezete	Nem érinti	Nem érinti

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
- Vízhősziget-védelmi terület övezete

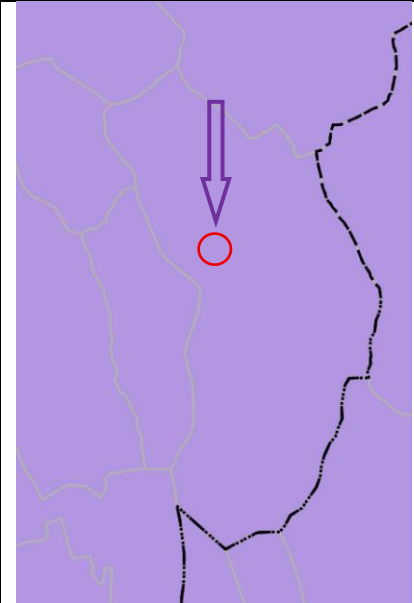
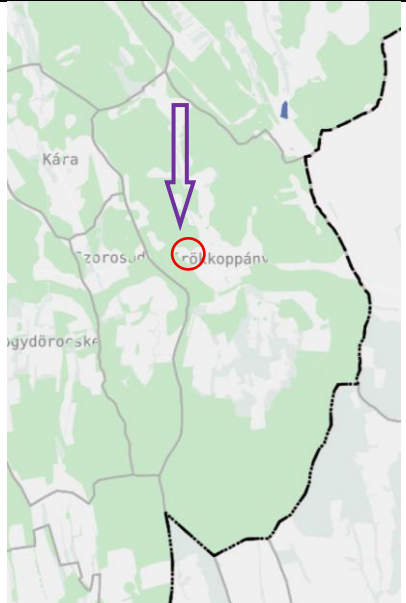
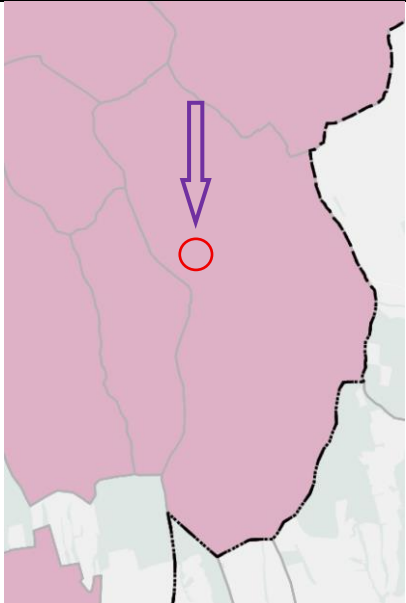
A felsorolt övezetek közül a fejlesztéssel érintett telkeket egyik sem érinti.

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	nem érinti	nem érinti
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	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	nem érinti
Nagyvízi meder övezete	nem érinti	nem érinti
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érinti	nem érinti
Megyei övezetek:		
Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett település	nem érinti	nem 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	érinti
Vízerózióval veszélyeztetett terület övezete	érinti	nem érinti
Határozattal elfogadott megyei övezetek:		
Aprófalvas települések övezete	érinti	érinti
Dráva menti települések övezete	nem érinti	nem érinti

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

		
Földtani veszélyforrás terület övezete	Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete	Aprófalvas települések övezete

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
- Földtani veszélyforrás terület övezete
- Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete
- Aprófalvas települések övezete

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

- Földtani veszélyforrás terület övezete
- Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete
- Aprófalvas települések övezete

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

1.6 Telekalakítás

A tervezett intézménybővítés megvalósításának egyik alapvető feltétele a fejlesztési terület telekalakítás útján történő rendezése. A jelenlegi 989/27 hrsz.-ú ingatlan mérete és alakja önmagában nem biztosít elegendő területet a tervezett demens részleg elhelyezéséhez, valamint a vonatkozó építési előírások teljesítéséhez.

A geodéziai felmérés során megállapítást nyert továbbá, hogy a 989/27 hrsz.-ú és a 989/28 hrsz.-ú ingatlanok nyugati oldalán a tényleges használati határok és az ingatlan-nyilvántartás szerinti telekhatárok között eltérés mutatkozik, mivel a meglévő kerítések részben a szomszédos 056/17 hrsz.-ú külterületi szántóterület irányába nyúlnak át. A kialakult állapot rendezése érdekében indokolt a telekhatárok felülvizsgálata és a tényleges használatához igazodó ingatlanrendezés végrehajtása.

A fejlesztés keretében a 056/17 hrsz.-ú külterületi ingatlanból mintegy 5 096 m² nagyságú területrészt kerülne leválasztásra és a fejlesztési területhez csatolásra. A leválasztandó területrészt magában foglalja a telekhatár-rendezéshez szükséges területeket, valamint a tervezett intézménybővítés megvalósításához szükséges fejlesztési tartalékot is. A telekalakítás során figyelembe kell venni a visszamaradó mezőgazdasági terület rendeltetésszerű használhatóságának biztosítását.

A telekalakítást megelőzően szükséges a leválasztandó területrészt művelésből történő kivonása, belterületbe vonása, valamint a településrendezési eszközök módosítása, amelynek eredményeként a terület különleges terület (Kü) övezetbe kerülhet.

A településrendezési módosítás részeként a jelenleg falusias lakóterület övezetbe sorolt 989/28 hrsz.-ú ingatlan övezeti besorolása is a szomszédos intézményi területtel azonos különleges terület övezetre módosulna. Az övezeti egységesítés hosszú távon lehetőséget teremt a 989/27 hrsz.-ú és 989/28 hrsz.-ú ingatlanok telekegyesítésére, amely kedvezőbb üzemeltetési, fejlesztési és ingatlanrendezési feltételeket biztosíthat az intézmény számára.

a 13008/35 hrsz.-ú ingatlant érinti. Az ingatlannal kapcsolatban telekalakítási eljárás van folyamatban, mely a hatályos előírások betartásával történik (min. telekterület: 5000 m²). Az eljárás során kialakuló új telekhatárt a tervezés során figyelembevételre került. A fejlesztéssel érintett területen a szabályozási terv módosítását követően lehetőség nyílik a minimum 900 m² területű építési telkek lealakítására.

A tervezett telekalakítás eredményeként egy rendezett, az intézmény jelenlegi és jövőbeni fejlesztési igényeinek megfelelő, egységes fejlesztési terület jön létre, amely biztosítja a tervezett demens részleg megvalósításának, valamint a későbbi fejlesztési ütemek fogadásának telekalaki és településrendezési feltételeit.

1.7 Szabályozási koncepció:

Törökkoppány közigazgatási területére vonatkozó Helyi Építési Szabályzatot és annak mellékletét képező szabályozási terveit a Képviselő-testület a 6/2000. (III.13.) önkormányzati rendelettel fogadta el.

Az Ady Endre utca északi részére, az akkori fejlesztési érdekekre tekintettel, az önkormányzat módosítási eljárást folytatott le, amelynek eredményeként a területre vonatkozó szabályozást

a 14/2002. (X.24.) önkormányzati rendelettel hagyta jóvá. A módosítás azonban nem került a 6/2000. (III.13.) önkormányzati rendelettel egységes szerkezetbe foglalásra, hanem önálló rendeletként maradt hatályban.

A fejlesztési területre vonatkozó hatályos településrendezési előírások és szabályozási elemek meghatározásakor ezért a 6/2000. (III.13.) önkormányzati rendelet, valamint az Ady Endre utca északi részére vonatkozó 14/2002. (X.24.) önkormányzati rendelet rendelkezéseit együttesen szükséges alkalmazni.

A tervezett településrendezési eszközök módosítása során a hatályos szabályozási elemek egységes szerkezetbe foglalása, valamint a szabályozási környezet aktualizálása is megtörténik.

A módosítás keretében a 056/17 hrsz-ú ingatlan területének egy része (5.096 m²), a 989/28 hrsz-ú ingatlan egésze (2.206,60 m²) különleges terület (KÜ) övezeti besorolásba kerül.

Lásd alábbi táblázat:

Hrsz.	előtte	m ²	utánna	m ²	Egyéb
989/27	KÜ	<i>nem releváns</i>	KÜ	<i>nem releváns</i>	övezeti módosítás nem érinti
989/28	Lf	2.206,60	KÜ	2.206,60	-
056/17	Má	153.982,60	KÜ	5.096	-
			Má	148.886,6	-

A módosítás eredményeként a 056/17 hrsz-ú övezeti besorolásának megváltoztatása szükségessé teszi a belterületi határ módosítását, és új beépítésre szánt terület kijelölését. A korábbi belterület határszakasz megszűntető jelöléssel kerül feltüntetésre a szabályozási terven.

Az új beépítésre szánt terület kijelölése kapcsán megvizsgálásra került a Trtv. 12.§ (1) bekezdésében foglalt előírásoknak való megfelelés, amelynek a tervezett módosítás megfelel.

Mivel a fejlesztés során új beépítésre szánt terület kijelölése történik, a 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (3) bekezdés a) pontja szerinti rendelkezések alkalmazása is szükséges, amely előírja, hogy az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt, de még be nem épített területek csereterületként történő visszasorolása megtörténjen.

2018. évi CXXXIX. törvény:

„(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy....”

Visszasorolással érintett ingatlanok:

Hrsz.	előtte	m2	utánna	m2	megjegyzés
989/13	Lf	2.218,88	Z	2.218,88	ingatlan egésze
989/14	Lf	2.182,48	Z	2.182,48	ingatlan egésze
424	S (Ks)	694,64	Z	694,64	ingatlan egy része
SZUM		5.096		5.096	

A fenti jogszabályi előírásokon túlmenően a módosítás során figyelembe kell venni a **Méptv. 8. § (1)** bekezdésében foglaltakat is, amely szerint:

(1) A zöldterület övezet nagysága

a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és

b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 %-nál.”

A fenti előírások értelmezése alapján a tervezett településrendezési módosítás következtében az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez kapcsolódóan összesen 5 096 m² nagyságú területet szükséges csereterületként biztosítani és visszapótolni.

A Méptv. hivatkozott rendelkezésének b) pontja alapján ugyanakkor a település zöldterületi ellátottságának vizsgálata során megállapítható, hogy a szükséges minimális zöldterületi arány teljesülése ennél magasabb mértékű zöldterület kijelölését teszi szükségessé.

A településre vonatkozó zöldterületi kimutatás alapján Törökkoppány közigazgatási területén a hatályos állapot szerint a zöldterület nagysága 4.817,27 m², amely a település beépítésre szánt területének mindösszesen mintegy 0,5%-át teszi ki. Ennek alapján megállapítható, hogy a Méptv. 8. § (1) bekezdés b) pontjában rögzített, a beépítésre szánt terület legalább 3%-át előíró követelmény a hatályos településrendezési tervi állapotban nem teljesül.

A tervezett módosítások és a csereterületként történő visszasorolás önmagában nem biztosítják a jogszabályi előírás teljesülését, ezért további területek zöldterületi övezetbe történő átsorolása is szükségessé válik.

A jogszabályi megfelelés biztosítása érdekében Törökkoppány Község Önkormányzata a tulajdonában álló ingatlanok közül a szükséges mértékű területeket zöldterületként történő kijelölés céljából rendelkezésre bocsátja. A konkrét területek kijelölése és lehatárolása a településrendezési eszközök módosítási eljárása során kerül részletesen meghatározásra, bemutatásra.

A 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 7.§ (2) bekezdése, valamint a 8.§ (3) bekezdés b) pontja kimondja, hogy „a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területek kijelölésével nem csökkenhet”. A településrendezési eszközök módosítási eljárása során biológiai aktivitásérték számítást kell készíteni.

JELMAGYARÁZAT:

TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERV

JELMAGYARÁZAT:

- MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET
- BELTERÜLETI HATÁR meglévő tervezett
- SZABÁLYOZÁSI VONAL
- ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET HATÁRA
- ÉPÍTÉSI HATÁRVONAL
- MEGSZÜNTETŐ JEL
- BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉG
- FL FALUSIAS LAKÓTERÜLET
- Kü KÜLÖNLEGES TERÜLET
- Z ZÖLDTERÜLET (közpark)
- K KÖZLEKEDÉSI TERÜLET (közúti)
- M MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET - ÁLTALÁNOS
- MK MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET - KERTES

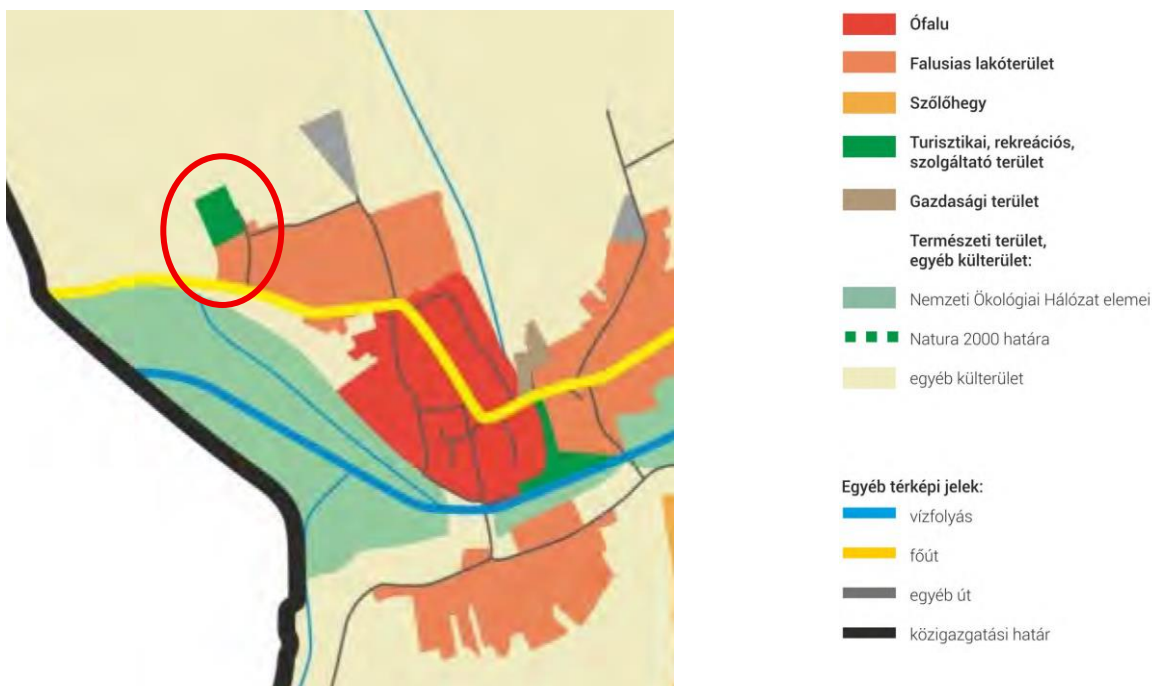
1.8 Beépítés, közlekedés, infrastruktúra:

A tervezett településrendezési módosítás elsődleges célja a meglévő idősek otthona intézményi funkciójának bővítéséhez szükséges területi és szabályozási feltételek biztosítása. A módosítás eredményeként a fejlesztési terület egységes, különleges terület (Kü) övezeti besorolásba kerül, amely lehetővé teszi a tervezett demens részleg, valamint a hosszabb távon tervezett intézményfejlesztések megvalósítását.

A fejlesztés során új közlekedési kapcsolat kialakítása nem szükséges. A terület megközelítése továbbra is a meglévő Ady Endre utcai kapcsolaton keresztül történik, amely jelenlegi állapotában is megfelelően biztosítja az intézmény kiszolgálását. A tervezett férőhelybővítésből eredő forgalomnövekedés várhatóan csekély mértékű lesz, ezért a település közlekedési hálózatának kapacitását és működését érdemben nem befolyásolja. A szükséges parkolókapacitás biztosítása a fejlesztési területen belül, további parkolóhelyek kialakításával megoldható.

A közműellátás tekintetében a fejlesztési terület kedvező adottságokkal rendelkezik. A vízellátás, villamosenergia-ellátás és földgázellátás a meglévő hálózatokra történő csatlakozással biztosítható. A tervezett fejlesztés közműigényei várhatóan nem teszik szükségessé jelentős hálózatbővítés megvalósítását. A szennyvízkezelés hosszú távú megoldását a tervezett egyedi, zárt rendszerű szennyvíztisztító telep biztosítja, amely a meglévő és a fejlesztéssel létrejövő intézményi kapacitás teljes szennyvízkezelési igényét képes ellátni.

A módosítás településképi szempontból kedvező folyamatokat eredményez. Törökkoppány Község Településképi Arculati Kézikönyve, valamint a településképi védelméről szóló 3/2019. (V.8.) önkormányzati rendelet alapján a jelenlegi fejlesztési terület a „turisztikai, rekreációs, szolgáltató terület” karakterterületbe tartozik, míg a fejlesztéshez bevonni tervezett külterületi területrészt „egyéb külterület”, a 989/28 hrsz.-ú nővérszálló ingatlan pedig „falusias lakóterület” karakterterületként szerepel.



A módosítás eredményeként a fejlesztéssel érintett valamennyi ingatlan egységesen a „turisztikai, rekreációs, szolgáltató terület” karakterterület részévé válik, amely rendezettebb településképi és területhasználati viszonyokat eredményez. A későbbi fejlesztések során az erre a karakterterületre vonatkozó településképi követelmények figyelembevételével biztosítható a beépítés és a környezet harmonikus illeszkedése.

A településrendezési módosítás részeként kijelölésre kerülő zöldterületi csereterület nemcsak a jogszabályi megfelelés biztosítását szolgálja, hanem közvetlenül hozzájárul az idősek otthonának működési és rekreációs feltételeinek javításához is. A kialakítandó park és zöldfelületi területek lehetőséget teremtenek a lakók számára a szabadtéri tartózkodásra, sétára, pihenésre és közösségi programok szervezésére, ezáltal javítva az ellátottak életminőségét és támogatva az egészséges, aktív időskor feltételeit. A zöldfelületek emellett kedvezően befolyásolják a települési környezet ökológiai állapotát, valamint hozzájárulnak a biológiai aktivitásérték megőrzéséhez.

A módosítás következtében a helyi munkaerőpiacot érintő jelentős változás nem várható. A beruházás elsődleges célja nem új gazdasági funkció létrehozása, hanem a meglévő szociális ellátási kapacitás bővítése és korszerűsítése. A fejlesztés ugyanakkor hozzájárulhat a meglévő munkahelyek hosszú távú megőrzéséhez, valamint a bővített intézményi kapacitás működtetéséhez szükséges kisebb létszámú új munkaerő alkalmazásához.

Összességében megállapítható, hogy a tervezett településrendezési módosítás a településszerkezethez, a meglévő intézményi funkcióhoz és a környezeti adottságokhoz illeszkedő fejlesztést tesz lehetővé. A módosítás eredményeként egy rendezett, hosszú távon is fejleszthető intézményi terület jön létre, amely hozzájárul Törökkoppány és térsége szociális ellátórendszerének fenntartható fejlesztéséhez.

1.9 Várható környezeti hatás:

A tervezett településrendezési módosítás és az annak nyomán megvalósuló intézményfejlesztés várhatóan nem eredményez jelentős környezeti terhelést. A beruházás a meglévő idősek otthona kapacitásbővítését és szolgáltatásfejlesztését szolgálja, elsősorban szociális és egészségügyi ellátási funkciók bővítésével. A fejlesztés nem jár ipari, termelő vagy egyéb jelentős környezetterhelő tevékenység megjelenésével.

A tervezett demens részleg létesítése a meglévő intézményi területhez kapcsolódva, annak funkcionális folytatásaként valósul meg. A beépítés mértéke és léptéke illeszkedik a jelenlegi intézmény karakteréhez, ezért a tájhasználatban és a településképből jelentős változást nem okoz. A fejlesztés során biztosított zöldfelületek és a kialakítandó parkterületek hozzájárulnak a kedvező mikroklimatikus viszonyok fenntartásához, a párologtató felületek növeléséhez, valamint a csapadékvíz helyben történő visszatartásához és elszikkasztásához.

A levegőminőség szempontjából a beruházás üzemeltetési időszakában számottevő többletterhelés nem várható. A fejlesztésből eredő légszennyezőanyag-kibocsátás minimális mértékű, elsősorban az intézmény működéséhez kapcsolódó gépjárműforgalomból származhat. A tervezett bővítés ugyanakkor nem generál olyan mértékű forgalomművekedést, amely a település vagy a közvetlen környezet levegőminőségét érdemben befolyásolná.

A zaj- és rezgésterhelés tekintetében szintén nem várható jelentős változás. Az idősek otthona működése alapvetően alacsony zajkibocsátású tevékenységnek minősül, a bővítés következtében pedig nem jelennek meg olyan új funkciók vagy technológiák, amelyek a környező területek zajterhelését érzékelhetően növelnék.

A fejlesztés közlekedési hatásai szintén korlátozottak. A terület megközelítése továbbra is a meglévő Ady Endre utcai kapcsolaton keresztül történik, a várható forgalomművekedés pedig

nem indokol közlekedési infrastruktúra-fejlesztést vagy forgalomszervezési beavatkozást. Ennek megfelelően a közlekedési eredetű környezeti terhelések növekedése sem várható.

A szennyvízkezelés a tervezett egyedi, zárt rendszerű szennyvíztisztító telep megvalósításával hosszú távon korszerű és környezetvédelmi szempontból megfelelő módon biztosítható. A tervezett rendszer hozzájárul a felszíni és felszín alatti vizek védelméhez, valamint az intézmény fenntartható üzemeltetéséhez.

Összességében megállapítható, hogy a tervezett beruházás környezeti hatásai elsősorban helyi jelentőségűek, mértékük csekély, és megfelelő műszaki megoldások alkalmazásával kezelhetők. A fejlesztés hosszú távon nem eredményez kedvezőtlen környezeti változásokat, ugyanakkor hozzájárul a település szociális infrastruktúrájának korszerűsítéséhez, valamint a rendezett és fenntartható területhasználat megvalósításához.

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 fejlesztési területre vonatkozóan

Törökkoppány, Ady E. utca, hrsz.: 989/27 szám alatti meglévő idők otthona fejlesztésére, bővítésére vonatkozó beépítési tervet az 1. számú melléklet és a 2. számú melléklet tartalmazza.

Kaposvár, 2026. június 05.

Közreműködött:


Fadgyas Anita
településtervező
TT-14-0432



BEÉPÍTÉSI TERV

TÖRÖKKOPPÁNY, ADY E. UTCA. HRSZ.: 989/27 SZÁM ALATTI
MEGLÉVŐ KOPPÁNYVÖLGYE IDŐSEK OTTHONA
FEJLESZTÉSÉNEK, BŐVÍTÉSÉNEK
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVÉHEZ



M=1:2000



JELMAGYARÁZAT:

- Javasolt telekhatár
- Új beépítésre szánt terület (5.09,08 m²)
- Létesítendő új épület

Javasolt telekhatár
(jelenlegi
telekatártól 33 m-
re eltolva nyugati
irányba)



JELZŐSZÁM:
50-2455/2026

GENERÁL TERVEZÉS: ARKER TELEPÜLÉSTERVEZŐ BETÉTI TÁRSASÁG
7400 KAPOSVÁR, DÓZSA GY. U. 21. TEL: 82 / 427-043,
WWW.ARKER.HU; E-MAIL: TELEPULESTERVEZO@ARKER.HU

MUNKA MEGNEVEZÉSE: TÖRÖKKOPPÁNY, 989/27 HRSZ. ALATTI MEGLÉVŐ KOPPÁNYVÖLGYE
IDŐSEK OTTHONA FEJLESZTÉSÉNEK, BŐVÍTÉSÉNEK
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

RAJZ MEGNEVEZÉSE:
BEÉPÍTÉSI TERV M=1:2000

MEGRENDELŐ: MULTICOOP ÉPÍTÉSI, SZOLGÁLTATÓ ÉS SZERVEZŐ KFT.
1119 BUDAPEST, PAJKOS U. 23/A

TELEPÜLÉSTERVEZŐ: FADGYAS ANITA TELEPÜLÉSTERVEZŐ TT 14-0432
ARKER TELEPÜLÉSTERVEZŐ BT. KAPOSVÁR, DÓZSA GY. U. 21.

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK ÉS GEODÉZIA FELHASZNÁLÁSÁVAL

BT-01

ALÁÍRÁS:

ALÁÍRÁS:
Fadgyas Anita

DÁTUM:
2026. 06. 23.

BEÉPÍTÉSI TERV

TÖRÖKKOPPÁNY, ADY E. UTCA. HRSZ.: 989/27 SZÁM ALATTI
MEGLÉVŐ IDŐSEK OTTHONA FEJLESZTÉSÉNEK, BŐVÍTÉSÉNEK
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVÉHEZ



M=1:2000

JELMAGYARÁZAT:			
	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET		GYALOGOS KÖZLEKEDÉSI FELÜLET
	BELTERÜLETI HATÁR meglévő tervezett		GÉPJÁRMŰ KÖZLEKEDÉSI FELÜLET
	SZABÁLYOZÁSI VONAL		KÖZLEKEDÉSI KÖZÜTI TERÜLET
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET HATÁRA		GÉPJÁRMŰ KÖZLEKEDÉSI ÚTVONAL
	ÉPÍTÉSI HATÁRVONAL		FALUSIAS LAKÓTERÜLET
	MEGSZÜNTETŐ JEL		KÜLÖNLEGES TERÜLET
	ÉPÜLET		ZÖLDTERÜLT (közpark)
	ZÖLDFELÜLET		KÖZLEKEDÉSI TERÜLET (közúti)



	GENÉRAL 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:	TÖRÖKKOPPÁNY, 989/27 HRSZ. ALATTI MEGLÉVŐ IDŐSEK OTTHONA FEJLESZTÉSÉNEK, BŐVÍTÉSÉNEK TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE	
	RAJZ MEGNEVEZÉSE:	BEÉPÍTÉSI TERV M=1:2000	
	MEGRENDELŐ:	MULTICOOP ÉPÍTÉSI, SZOLGÁLTATÓ ÉS SZERVEZŐ KFT. 1119 BUDAPEST, PAJKOS U. 23/A	ALÁÍRÁS:
JELZŐSZÁM: 50-2455/2026	TELEPÜLÉSTERVEZŐ:	FADGYAS ANITA TELEPÜLÉSTERVEZŐ TT 14-0432 ARKER TELEPÜLÉSTERVEZŐ BT. KAPOSVÁR, DÓZSA GY. U. 21.	DÁTUM: 2026. 06. 23.
	KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK ÉS GEODÉZIA FELHASZNÁLÁSÁVAL		