

Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzatának
18/1994. (IV. 25.)
önkormányzati rendelete¹

a "Berzsenyi u. - Fonyódi vasútvonal - 61. sz. főút által határolt terület
módosított részletes rendezési terve"
szabályozási előírásairól

Kaposvár Megyei Jogú Város Közgyűlése az 1991. évi XX. törvény 82. §. felhatalmazásával élve alkotja rendeletét az építésügyről szóló 1964. évi III. törvény, az Országos Építésügyi Szabályzat (a továbbiakban: OÉSZ) közzétételéről szóló 2/1986. (II.27.) ÉVM számú rendelet és a módosításáról szóló 1/1990. (I. 16.) KÖHÉM számú rendelet és 1/1992. (I. 6.) KTM rendelet alapján.

Általános előírások

1. §.

(1) Jelen szabályozási előírások hatálya Kaposvár, Berzsenyi u. - Fonyódi vasútvonal - 61. sz. főút által határolt területre terjed ki.

(2) Az (1) bekezdésben lehatárolt területen (továbbiakban tervezési terület)

- területet felhasználni,
- építési telket, építési területet (közpark és véderdő esetén területet) kialakítani,
- építési tevékenységet folytatni,
- e tevékenységekre hatósági engedélyt kiadni

az országos érvényű rendelkezések, Kaposvár Általános Rendezési Terve szabályozási előírásai betartása mellett csak jelen előírások és szabályozási terv együttes figyelembevételével szabad.

2. §.

(1) A szabályozási terv kötelezően figyelembe veendő elemei:

- az I. és II. rendű szabályozási vonalak,
- a területfelhasználási kategóriák,
- az építési övezetek,
- az épületek előírt homlokzatmagassága,
- a védőtávolságokra, védőterületekre,
- a műemléki védettségre,
- a régészeti területre,
- a helyi - építészeti, helytörténeti és dendrológiai - védelemre,
- az építési tilalomra,
- a beépítési terv-készítési kötelezettségre,

¹ Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 60.§ (3) bekezdése alapján 2004. január 1-től nem használható.

- a terület-előkészítési munkák végzésével kapcsolatos kötelezettségre vonatkozó előírások és szabályozások.

(2) A szabályozási előírás és szabályozási terv kötelezően figyelembe veendő elemeként a II. rendű szabályozási vonalak két olyan terület-felhasználást választanak el, melyek közül a szaggatott vonal oldalán lévő terület-felhasználás átlépheti a II. rendű szabályozási vonalat, a folyamatos vonal oldalán lévő terület-felhasználás azonban legfeljebb a folyamatos vonalig terjedhet.

(3) A szabályozási terv irányadó jellegű, változtatható elemei:

- a III. rendű szabályozási vonalakra,
- az átjáró, árkád, üzlet létesítésére,
- a tömbök és intézmények kapacitásadataira,
- a közterületen elhelyezendő szobor, díszkút helyére vonatkozó javaslatok.

(4) A kötelező erejű szabályozási elemek változtatása csak az RRT egészének módosításával lehetséges, a szükséges szakhatósági és társadalmi egyeztetések lefolytatásával, közgyűlési jóváhagyással.

(5)¹ Ahol a terv beépítési terv készítési kötelezettséget ír elő (BT) alátámasztó munkarész készítéseként, ott a beépítési tervnek feladata az irányadó jellegű elemek konkrét meghatározása mellett a telekalakítás, beépítés, parkolás, parkosítás, közmű és energia ellátás stb. megoldásaira is javaslatot adni. A rendezési terven jelölt és jelen rendeletben szereplő beépítési feltételek teljesülését a beépítési tervben számítással kell igazolni. A beépítési tervet főépítési és szakhatósági egyeztetések után a Városfejlesztési, Környezetvédelmi és Műszaki Bizottságnak kell jóváhagynia. A terv által előírt elvi engedélyterv készítési kötelezettség esetén (ET) annak jóváhagyása az építési engedélyezési eljárás keretében történik.

(6) A Részletes Rendezési Terv munkarészeinek folyamatos karbantartásáról gondoskodni kell. A műszaki nyilvántartás naprakész vezetése mellett az adatokat az RRT- ben is át kell vezetni.

(7) A tervezési területen városképet befolyásoló új épület építése és homlokzat-változást eredményező tevékenység esetén, valamint kertészeti, közmű- és útépitési munkák előkészítése során -az engedélyezési eljárást megelőzően - a tervező kérje ki a városi főépítész szakvéleményét.

E szakvélemény az engedélykérelem mellékletét képezi. A területen végzendő építési ügyekben - engedélyezési eljárás során - a városi főépítész részére az engedélyezésről szóló határozatot meg kell küldeni.

A telekalakítás és az építés engedélyezése, ezzel összefüggő kötelezettségek

3. §.

¹ Módosította a 23/1999. (IX. 24.) önkormányzati rendelet 1.§-a. Hatályos 1999. október 24-től.

- (1) Azokon a területeken, ahol a terület-felhasználás vagy az építési övezet a terv alapján megváltozik, a telekalakítás és az építés csak a szabályozási tervnek megfelelően engedélyezhető.
- (2) Azokon a - szabályozási terven lehatárolt - területeken, ahol az építés feltételei terület-előkészítés, vízrendezés, előközművesítés hiánya miatt nem biztosítottak, - határidőhöz vagy feltételhez kötötten - elő kell írni a szükséges teendők elvégzését, az engedélyezési eljárás azt követően folytatható le.
- (3)¹ A Rendezési Tervben előírtak végrehajtásának biztosítása érdekében az alábbi kötelezettségeknek kell érvényt szerezni:
- a.) 3 éves - meg nem hosszabbítható - beépítési kötelezettséggel kell elidegeníteni az önkormányzati tulajdonú ingatlanokat, a terület mielőbbi, végleges átépítésének biztosítása érdekében. Ezt a kötelezettséget az adás-vételi szerződésben rögzíteni kell.
 - b.) Kertészeti terv alapján megvalósuló beültetési kötelezettséget kell előírni az engedélyezési eljárás keretében közterületen, telekigényes intézmények területén, szolgáltató-ipari és raktárterületeken, védősávokon és védőterületeken.
 - c.) Közterületen, intézményterületen, szolgáltató-ipari és raktárterületen, védősávokon és védőterületeken az engedélyezési eljárás keretében szakirányú végzettséggel rendelkező tervező által készített kertészeti terv készítendő.
 - d.) E rendelet hatálya alá tartozó szolgáltató-ipari és raktárterületen és az intézményterületeken az engedélyezési eljárás keretében gondoskodni kell arról, hogy az ingatlanon a díszfák száma elérje a teljes terület minden 100 m²-e után számított egy darabot.
 - e.) Használatba vételi engedély csak abban az esetben adható ki, amennyiben az ingatlanon elrendelt faültetési kötelezettségnek eleget tettek, azaz a szükséges fámennyiség elültetésre került. A faültetési kötelezettség teljesítésekor nem vehetők figyelembe a kétszer iskolázottnál kisebb méretű díszfák.

Építési tilalmak

4. §.

A szabályozási terven lehatárolt területen lévő ingatlanokat építési tilalom terheli az alábbiak szerint:

- a vár műemléki környezetében a régészeti feltárások elvégzéséig, ill. a régészeti bemutató terület kialakításáig.

A tilalommal érintett területeken az OÉSZ 8. §. (2) és (3) bekezdésben előírt építési munkák végezhetők.

Terület-felhasználás

5. §.

¹ Módosította a 49/1996. (XI. 11.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos 1996. november 20-tól.

(1) *A tervezési terület*

- lakóterületet,
- intézményterületet,
- szolgáltatóipari-, üzemi- és raktárterületet,
- zöldterületet,
- közlekedési területet,
- egyéb területet (vízmeder),

foglal magában.

A terület-felhasználási egységek határvonalait - I. és II. rendű szabályozási vonalak - a szabályozási terv tartalmazza.

(2)¹

(3)²

(4)³

Lakóterület

6. §.

(1) *A lakóterületeket és az azokra vonatkozó megkötéseket - övezeti előírás, beépítési mód, homlokzatmagaság - a szabályozási terv tartalmazza.*

(2) *A főépület tetőidoma - alapvetően - utcával párhuzamos gerincű, 40-45 fok hajlásszögű nyeregterő lehet. A tetőfedés anyaga cserép vagy betoncserép lehet.*

(3) *Különálló melléképület nem létesíthető. Melléképületként csak gépkocsi tároló építhető, a főépülettel azonos hajlásszöggel és tetőfedő anyaggal.*

(4) *A lakóterületen belül gondoskodni kell a lakások számának megfelelő személygépkocsi tároló helyek 100 %-ának - garázsokban - történő kialakításáról, elsősorban a lakó épületek alatt.*

Intézményterület

7. §.

(1) *Az intézményterületeket és az azokra vonatkozó megkötéseket a szabályozási terv tartalmazza.*

¹ Hatályon kívül helyezte a 49/1996. (XI. 11.) önkormányzati rendelet 7.§. (2) bekezdése. Hatálytalan 1996. november 20-tól.

² Hatályon kívül helyezte a 49/1996. (XI. 11.) önkormányzati rendelet 7.§. (2) bekezdése. Hatálytalan 1996. november 20-tól.

³ Hatályon kívül helyezte a 49/1996. (XI. 11.) önkormányzati rendelet 7.§. (2) bekezdése. Hatálytalan 1996. november 20-tól.

(2) Az intézményterület elsősorban:

- kereskedelmi, vendéglátási és szolgáltatási (K, V, Sz)
- igazgatási (ADM)
- oktatási, művelődési, sport (O,M,S)
- egészségügyi, szociális (EÜ, SZOC)

alap-és középfokú intézmények elhelyezésére szolgál.

(3) Az intézmények saját és az intézményi dolgozók gépkocsi tárolási igényét az intézmény területén kell kielégíteni. A vendégparkolókat - a normatíváknak megfelelően - a közterületen kell biztosítani.

(4)¹ A Berzsényi utca melletti intézményterületre vonatkozó beépítési követelményeket a területre vonatkozó módosított szabályozási terv tartalmazza.

(5)² Az intézményterületi tömbök belső területi elrendezését (építmények, parkolóhelyek, zöldterületek stb.) a tömbökre készített beépítési tervekben kell az építészeti követelményekkel együtt meghatározni.

Szolgáltatóipari, üzemi és raktárterület

8. §.

(1) A szolgáltatóipari, üzemi és raktárterületeket a szabályozási terv tartalmazza.

(2) A létesítmények saját és dolgozói gépkocsi tárolási igényét saját területen belül, a vendégparkolókat részben saját, részben közterületen kell biztosítani.

(3) A szolgáltatóipari, üzemi és raktárterületeken kiemelt figyelmet kell fordítani a környezetvédelmi előírások betartására.

(4) Környezetvédelmi és városrendezési okokból a tervezési területről kitelepítendő üzemi és raktárlétesítmények:

- Kaposvári Lakberendező Ipari Kiszövetkezet Berzsényi u. 15.,
- Téglaker Kft. Építőanyag Telepe Vásártéri út 10.

Központi Vegyes terület

8/A. §.³

(1) A módosított szabályozási tervlapokon jelölt központi vegyes területeken (KV) az OTÉK 17 §-ban felsorolt épületek helyezhetők el, a (2) bekezdés 6. és 9. pontja, valamint a (3) bekezdésben felsoroltak kivételével, a tervben feltüntetett beépítési feltételekkel.

¹ Beiktatta a 49/1996. (XI. 11.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 1996. november 20-tól.

² Beiktatta a 49/1996. (XI. 11.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 1996. november 20-tól.

³ Beiktatta a 23/1999. (IX. 24.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 1999. szeptember 24-től.

(2) A telekalakítási és beépítési feltételeket az egyes területekre a szabályozási terv tartalmazza. A szintterület sűrűség 1,0.

Zöldterület

9. §.

(1) A zöldterületek körébe tartozó zöldfelületeket

- közparkokat
- véderdőket

a szabályozási terv tartalmazza.

(2) Bioaktív zöldfelületként értékelendő a más területfelhasználási egységeken belül

- az intézményi és lakókert
- az üzemi és raktárterületeken belüli védősáv
- a közlekedési területen belüli fasorok, fa- és cserjecsoportok, füvesített felületek.

(3)¹ Közpark kialakítása kertészeti terv alapján történhet, amelynek tartalmaznia kell a terület tereprendevezését és vízrendezését is. A Malom-tó környékének vízrendezési és park tervét módosítani kell a rendezési terv szabályozási, közmű és zöldterületi tervlapjának megfelelően. A közparkban csak kétszer iskolázottnál nagyobb díszfa ültethető. A tervet a főkertész és főépítész szakvéleményének figyelembe vételével kell elkészíteni.

(4) A zöldterületeken, ill. közparkokban az OÉSZ 41. §. előírásait be kell tartani.

Közlekedési terület

10. §.

(1) A közlekedési területeket, azok szabályozási szélességét a szabályozási terv tartalmazza.

(2) A közlekedési területen építményt elhelyezni, építési területet és építési telket kialakítani az OÉSZ 38. §., 39. §. és 40. §. előírásainak betartásával lehet.

(3) A közlekedési területen belül

- műtárgyakat,
- közvilágítást és közlekedési lámpákat,
- közterületi építményeket, reklámhordozókat,
- növényzetet,

úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést, az utak láthatóságát ne akadályozzák. E területen mindennemű építési tevékenység csak az illetékes közlekedési szakhatóság állásfoglalásának figyelembe vételével engedélyezhető.

(4) A közlekedési területen kialakítandó vendégparkolók kiépítéséről - az intézmények, üzemi és raktárlétesítmények megvalósításával egyidejűleg - gondoskodni kell. A parkoló

¹ Módosította a 49/1996. (XI. 11.) önkormányzati rendelet 3.§-a. Hatályos 1996. november 20-tól.

kialakítás költségét a beruházó a mindenkori önkormányzati rendelkezés alapján köteles viselni.

- (5)¹ A szabályozási terven K-val jelölt terület olyan közlekedési terület, amelyen a szakhatósági hozzájárulásoktól függően üzemanyagtöltő állomás, idegenforgalmi fogadóhely, illetve parkolóhely létesíthető.

Egyéb terület (vízmeder)

11. §.

- (1) A tervezési területen lévő élő vízfolyás a Malom-árok, és a rajta kialakítandó csónakázótó.
- (2) A Malom-árokba csapadékvíz illetve csapadékcsatorna bevezetése csak a csónakázótó zsilipjétől délre történhet.
- (3) A Malom-árok mentén - vízügyi munkák céljaira - minimum 4 méter széles parti sávot biztosítani kell
- (4)² A Malom árok mentén biztosított legkisebb 1,0 méter széles parti sávban 100 fm-enként 20 db fát kell ültetni.
- (5)³ A szabályozási terven EGY-K-val jelölt terület olyan közmű üzemi terület, amelyen a közművek üzemeltetésével kapcsolatos létesítmények telepíthetők.

Közmű és hírközlési létesítmények

12. §.

- (1) A tervezési területen teljes közművesítést kell biztosítani. A keletkező szennyvizek elhelyezése és elvezetése csak közcsatornában történhet.
- (2) A közművek területigényes létesítményeit, azok védőterületeit a szabályozási terv tartalmazza.
- (3) A közművek és közműlétesítmények szabványokban és előírásokban rögzített védőtávolságait biztosítani kell. A védőtávolságon belül minden építési tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulásával végezhető.
- (4) A városkép védelme érdekében a tervezési területen:
- a közmű, energia és hírközlő vezetékek és műtárgyak az épületek homlokzatán nem vezethetők, illetve nem helyezhetők el.
 - közműlétesítmény önálló, föld feletti, szabadonálló építményként nem helyezhető el.

¹ Beiktatta a 33/1996. (VIII. 15.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 1996. augusztus 15-től.

² Beiktatta a 49/1996. (XI. 11.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályos 1996. november 20-tól.

³ Beiktatta a 49/1996. (XI. 11.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályos 1996. november 20-tól.

12/A. §.¹

A József és Kontrássy utcák között, a Malomárok mellett lévő közpark (Zkp) területén a beépítettség 0 % és a központi vegyes terület telekhatára mellé helyezett közvilágítási lámpahelyeken és a kerékpárutak útcsatlakozási területén elhelyezett közlekedési táblákon kívül terepszint feletti műtárgy nem helyezhető el.

Műemlékek, helyi építészeti, helytörténeti és dendrológiai értékek védelme

13. §.

- (1) *A tervezési területen műemléki védelem alatt álló objektum a vár maradványa. A műemléki terület lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza. E területen a továbbiakban csak a műemléki feltárásokkal, a helyreállításokkal, régészeti bemutató terület kialakításával és ehhez kapcsolódó környezet-alakítással összefüggő bontási és építési tevékenységet lehet folytatni.*
- (2) *A vár és környéke védelmére, ill. régészeti feltárása és kutatása érdekében került lehatárolásra*
- *a kiemelt jelentőségű régészeti terület, ahol bármely bontási és építési munka esetén, az engedélykérelemhez a régészetileg illetékes szervezet szakvéleményét csatolni kell. Az építési munkák megkezdése az érintett terület rész régészeti feltárása nélkül nem lehetséges,*
 - *a régészeti terület, ahol bármely bontási vagy építési munka esetén az engedélyezés során bejelentési kötelezettséget kell előírni. A munkavégzés során a múzeum számára a leletmentés lehetőségét biztosítani kell.*
- (3) *A tervezési területen meglévő, megmaradó*
- *helyi építészeti érték a volt Fiume Kávéház (jelenleg Dunántúli Cipőkereskedelmi Kft. üzlet- és rakárépülete)*
 - *helytörténeti érték a volt Nedevics malom.*
- A helyi építészeti és helytörténeti értékű épületek bontása tilos, felújításuk, korszerűsítésük és megfelelő funkcionális hasznosításuk mielőbb elvégzendő, fontos feladat.*
- (4) *A tervezési területen lévő dendrológiai érték a Kanizsai u. 19. sz. ingatlanon álló, 1920-ban ültetett Quercus robur (kocsányos tölgy), melynek védelméről gondoskodni kell.*

Környezetvédelem

14. §.

- (1) *A környezet védelme érdekében szükséges védőterületeket és védőtávolságokat a szabályozási terv tartalmazza.*

¹ Beiktatta a 23/1999. (IX. 24.) önkormányzati rendelet 3.§-a. Hatályos 1999. szeptember 24-től.

- (2) A tervezési terület "védett I." levegőtisztaság-védelmi kategóriába tartozik. A területen bűzös, ill. káros légszennyező, valamint egészségre ártalmas kisipari, szolgáltató és egyéb tevékenység nem folytatható.
- (3) A tervezési területen - új építkezések esetén - a vonatkozó rendeletben előírt zaj- és rezgésterhelési határértékek betartandók.
- (4) A tervezési területen termikus hőellátás csak vezetékes energiahordozóval engedélyezhető.
- (5)¹ A hulladékkonténerek zárt elhelyezéséről úgy kell gondoskodni, hogy azokat közterületről ne lehessen látni és érezni. A területen keletkező veszélyes hulladékok elkülönített tárolásáról, ártalmatlanításáról a terület tulajdonosainak, használójának kell gondoskodni.
- (6)² A rendezési terv hatálya alá eső intézményterületeken parkoló úgy alakítható ki, hogy a csapadékvíz közcsatornába, illetve nyílt árokba történő bevezetése előtt az olajos szennyeződéstől megtisztított legyen.
- (7)³ A rendezési terv hatálya alá eső területen az OÉSZ 51. §-át be kell tartani.

14/A. §.⁴

A központi vegyes területen – környezetvédelmi okokból – játszóteret kialakítani, illetve játszótérket elhelyezni tilos.

Záró rendelkezések

15. §.

- (1) A szabályozási előírások csak a szabályozás tervvel együtt érvényesek, együtt értelmezendők és használandók.
- (2)⁵ Aki e rendelet 1. § (2), 2. § (1)-(2), (4), (5) és (7), 3. § (1) és (3), 4. §, 6. §, 7. § (3), 8. § (2) és (3), 8/A. §, 9. § (4), 10. § (2) és (3), 11. § (2), 12. § (1), (3)-(4), 12/A. §, 13. § (1)-(3), 14/A. § és 16. § (3) bekezdésében foglalt rendelkezéseket megszegi szabálysértést követ el és külön törvényben⁶ meghatározott mértékig terjedő pénzbírsággal sújtható.

16. §.

- (1) Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba. Ezzel egyidejűleg a 104/1986. (XII.10.) VB számú határozattal jóváhagyott "Berzsenyi - Kanizsai - Vár utcai tömb részletes rendezési terve" (Somogyterv, 1986.) hatályát veszti.

¹ Módosította a 49/1996. (XI. 11.) önkormányzati rendelet 5. §-a. Hatályos 1996. november 20-tól.

² Beiktatta a 49/1996. (XI. 11.) önkormányzati rendelet 6. §-a. Hatályos 1996. november 20-tól.

³ Beiktatta a 49/1996. (XI. 11.) önkormányzati rendelet 6. §-a. Hatályos 1996. november 20-tól.

⁴ Beiktatta a 23/1999. (IX. 24.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályos 1999. szeptember 24-től.

⁵ Módosította a 9/2000. (II. 28.) önkormányzati rendelet 14.§-a. Hatályos 2000. március 1-től.

⁶ A szabálysértésekről szóló 1999. évi LXIX. törvény 16. §. (2) bekezdése.

(2) *E rendelet előírásait a hatályba lépése napjáig elsőfokú határozattal még el nem bírált, folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.*

(3)¹ *Az SZ-1 és SZ-2 szabályozási tervmelléletekben lehatárolt területeken a rendeletben nem szabályozott kérdésekben az OTÉK előírásait kell figyelembe venni.*

dr. Kéki Zoltán s.k.
jegyző

Szabados Péter s.k.
polgármester

¹ Beiktatta a 23/1999. (IX. 24.) önkormányzati rendelet 5. §-a. Hatályos 1999. szeptember 24-től.