

**Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzatának**  
**13/1996. (III. 14.)**  
**önkormányzati rendelete<sup>1</sup>**

**"Kaposvár városközpont részletes rendezési terv korszerűsítése"**  
**szabályozási előírásairól**

Kaposvár Megyei Jogú Város Közgyűlése az építésügyről szóló 1964. évi III. törvény (továbbiakban: Étv.) 54. §. (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján - az Étv. 6. §. (1) bekezdésére és az Országos Építésügyi Szabályzat közzétételéről szóló, többször módosított 2/1986. (II. 27.) ÉVM számú rendelet (továbbiakban: OÉSZ) 6. §-ára, valamint a "Kaposvári Város Általános Rendezési Terv korszerűsítése" szabályozási előírásairól szóló többször módosított 24/1994. (VI. 15.) önkormányzati rendeletre (a továbbiakban: ÁRT) figyelemmel - az alábbi rendeletet alkotja.

**I. FEJEZET**

**Általános előírások**

**1. §.**

(1) Jelen szabályozási előírások hatálya "Kaposvár városközpont részletes rendezési terv korszerűsítése" (Kapossterv, 1994-95.)  $M = 1:1000$  méretarányú szabályozási terv területére terjed ki.

A tervezési terület határai:

- északon a József A. u., Somssich P. u., Németh I. f. asor
- keleten a Tallián Gy. u., Anna u.
- délen a vasút
- nyugaton a Berzsenyi u.

(2) A tervezési területen területet felhasználni, építési telket, építési területet (közpark és véderdő esetén: területet) kialakítani, építési tevékenységet folytatni, valamint ilyen célra hatósági engedélyt adni - az országos érvényű jogszabályok és az ÁRT mellett - csak a szabályozási tervben és jelen előírások rendelkezéseiben foglaltaknak megfelelően szabad.

(3) A részletesebb tervezés miatt a részletes rendezési terv (a továbbiakban: RRT) szabályozása az ÁRT szabályozását pontosítja. Ilyen esetben a tervezési területre vonatkozóan az RRT szabályozását kell meghatározónak tekinteni.

(4) A tervezési területen belül - az ÁRT-ben meghatározott történeti városmag (VM) területén lévő tömbökre - tömbrekonstrukciós - rehabilitációs tervek készültek, ill. készítendőek. Az erre való utalást a szabályozási terv, a jóváhagyott, érvényben lévő tömbrekonstrukciós tervek felsorolását e rendelet 1. sz. melléklete tartalmazza. A tömbrekonstrukciós terveket jelen előírásokkal együtt kell alkalmazni.

---

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

## 2. §.

- (1) A szabályozási terven I. rendű - kötelező - és II. rendű - irányadó - szabályozási elemek jelöltek. A kötelező erejű szabályozási elemek csak a rendezési terv módosításával változtathatók, a szükséges szakhatósági és társadalmi egyeztetések lefolytatásával, közgyűlési jóváhagyással. Az irányadó jellegű szabályozási elemek változtatása legalább beépítési terv szintű alátámasztó munkarészek alapján, a szükséges szakhatósági egyeztetések lefolytatásával, városi főépítész egyeztetéssel, hatósági engedélyezési eljárás keretében történhet.
- (2) A szabályozási terv kötelezően figyelembe veendő elemei:
- a.) az I. rendű szabályozási vonalak
  - b.) a terület-felhasználási egységek
  - c.) az építési övezetek
  - d.) az előírt homlokzatmagasságok
  - e.) az előírásokban meghatározott beépítési %
  - f.) a tömbfeltárássra szolgáló átjárók, árkádok
  - g.) a szabályozási szélességet bővítő árkádsorok
  - h.) a műemléki, és a helyi védelem alatt álló területek, épületek és növények.
- (3) A tervezési területen a városképet és a terület-felhasználást befolyásoló - tervezett és meglévő épületet, építményt érintő, meglévő homlokzat változását eredményező (átalakítás, színezés, reklámelhelyezés) - tevékenység esetén, valamint kertészeti, közmű - hírközlési - és útépítési munkák előkészítése során - az engedélyezési eljárást megelőzően - a tervező kérje ki a városi főépítész szakvéleményét. E szakvélemény az engedélykérelem mellékletét képezi. Az engedélyezési eljárás során a városi főépítész részére a határozatot meg kell küldeni.

## Terület-felhasználás

## 3. §.

- (1) A tervezési terület
- a./ lakóterületet
  - b./ intézményterületet
  - c./ intézményi és ipari területet
  - d./ zöldterületet
  - e./ közlekedési területet
  - f./ egyéb rendeltetésű területet (közműlétesítmény) foglal magában.
- (2) A tervezési terület - a város központja - az OÉSZ szerinti területfelhasználási egység kategóriákkal jellemezhető egyértelműen, ezért jelen szabályrendelet két "speciális" övezeti kategóriát:
- a./ a VM övezetet (történeti városmag), és
  - b./ a VK övezetet (a városközpont történet városmagon kívüli része) is tartalmaz.

(3) A terület-felhasználási egységek és övezetek határvonalait a szabályozási terv tartalmazza.

#### **VM övezet**

#### **4. §.**

- (1) A VM övezet (történeti városmag) területén elsősorban a nem telekigényes közép- és felsőfokú intézmények elhelyezését kell biztosítani. A terület-felhasználás jellemzően "vegyes" (intézményi és lakóterület együtt). Emellett "tisztá" intézményterület is lehet. Az övezetre vonatkozó megkötéseket - övezeti előírás, beépítési mód, homlokzatmagasság - a szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A beépítés - tömbméretű - tömbrekonstrukciós - rehabilitációs tervek alapján történhet. Az egyedi telkes új beépítés csak zárt sorú lehet, jellemzően maximum 45 %-os (saroktelken 75 %-os) beépítettséggel. Ennél nagyobb beépítés csak rendkívül indokolt esetben - a Közgyűlés által jóváhagyandó tömbrekonstrukciós tervvel alátámasztottan - e rendelet módosításával engedélyezhető. Meglévő egyedi telkes beépítés 45 %-t (saroktelken 75 %-t meghaladó beépítettsége tovább nem növelhető.
- (3) Az egyedi telkes új beépítés esetén a telken belül kell gondoskodni a lakások számának megfelelő, valamint az intézmények hivatásforgalmának igényeit kielégítő gépkocsi tárolóhelyek kialakításáról. A vendégparkolók közterületen is biztosítható, a tömbrekonstrukciós tervek figyelembevételével.
- (4) Az építményekkel kapcsolatos előírásokat e rendelet 10. §. tartalmazza.

#### **VK övezet**

#### **5. §.**

- (1) A VK övezet (a városközpont történeti városmagon kívüli része) területén elsősorban intézmény- és lakóterület fejlesztés történhet. A terület-felhasználás "tisztá" (csak intézményi, vagy csak lakófunkció) és "vegyes" (intézményi és lakófunkció) egyaránt lehet. Az övezetre vonatkozó megkötéseket - övezeti előírás, beépítési mód, homlokzatmagasság - a szabályozási terv tartalmazza.
- (2) "Tiszta" terület-felhasználás esetén:
  - a./ csak intézményi hasznosításkor e rendelet 7. §. előírásait,
  - b./ csak lakóterületi hasznosításkor e rendelet 6. §. előírásaitkell figyelembe venni.
- (3) "Vegyes" terület-felhasználás (intézményi és lakófunkció együtt) esetén: 6. és 7. §. előírásait együttesen kell figyelembe venni.
- (4) Az építményekkel kapcsolatos előírásokat e rendelet 10. §. tartalmazza.

#### **Lakóterület**

#### **6. §.**

- (1) A lakóterületeket és az azokra vonatkozó megkötéseket - övezeti előírás, beépítési mód, homlokzatmagasság - a szabályozási terv tartalmazza.
- (2) Az OÉSZ 19., 20., 21. §-ainak előírásai helyett az ÁRT 4., 5., 6. §. előírásait kell figyelembe venni, azzal az eltéréssel, hogy egyedi telkes új beépítés csak zárt sorúan történhet, ahol a megengedett legnagyobb beépítettség 45 % (saroktelken 75 %) lehet. Meglévő egyedi telkes beépítés ezt meghaladó beépítettsége tovább nem növelhető.
- (3) Az egyedi telkes új beépítés esetén a telken belül kell gondoskodni a lakások számának megfelelő gépkocsi tárolóhelyek kialakításáról.
- (4) Az építményekkel kapcsolatos előírásokat e rendelet 10. §. tartalmazza.

### **Intézményterület**

#### **7. §.**

- (1) Az intézményterületeket a szabályozási terv tünteti fel.
- (2) A területre vonatkozóan az OÉSZ 32-34. §., valamint az ÁRT 12. §. előírásait kell figyelembe venni, oly módon, hogy a megengedett legnagyobb beépítettség egyedi telkes új
  - a./ nagy telekigényes oktatási intézmény esetén 25 %,
  - b./ egyéb intézmény esetén 45 % (saroktelken 75 %) lehet.Meglévő intézmények ezt meghaladó beépítettsége tovább nem növelhető.
- (3) A megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasságot a környező beépítés, a vonatkozó előírások, a telek adottságai, és a tervezett intézményi funkció alapján esetenként kell meghatározni - városi főépítész szakvélemény kikérésével - az építési hatóságoknak.
- (4) Az egyedi telkes új intézmények saját gépkocsi elhelyezését, valamint az intézményi dolgozók gépkocsi-tárolási igényét az intézmény telkén kell kielégíteni. A vendégparkolókat közterületen is lehet biztosítani, a szabályozási terv figyelembevételével.
- (5) Az építményekkel kapcsolatos előírásokat e rendelet 10. §. tartalmazza.

### **Intézményi és iparterület**

#### **8. §.**

- (1) Az intézményi és ipar-területet a szabályozási terv tünteti fel.
- (2) A területre vonatkozóan az OÉSZ 35-37. §. mellett az ÁRT 13. §. előírásait kell figyelembe venni.
- (3) A tervezési területen új iparterület nem létesíthető.

- (4) A létesítmények saját és dolgozói gépkocsi-tárolási igényét saját telken belül kell kielégíteni. A vendégparkolókat közterületen is lehet biztosítani, a szabályozási terv figyelembevételével.
- (5) A tervezési területen található ipari létesítmények közül
- a./ a Ruhagyár Rt. telephelye (Fő u. 45.) távlatban is megmaradó iparterületként,
  - b./ a Hűtő és Villamosgépjavító Kisszövetkezet (Fő u. 30.) és a Járműjavító Kisszövetkezet (Áchim A. u. 12/16.) telephelye távlatban kereskedelmi és lakossági szolgáltatást végző intézményterületként tervezett.
- (6) Az építményekkel kapcsolatos előírásokat e rendelet 10. §. tartalmazza.

### **Zöldterület**

#### **9. §.**

- (1) A zöldfelületek körébe tartozó zöldterületeket - közparkokat - a szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A területre vonatkozóan az OÉSZ 41. §. mellett az ÁRT 17. §. előírásait kell figyelembe venni.
- (3) Bioaktív zöldfelületként értékelendő a más terület-felhasználási egységeken belül:
- a./ az intézményi és lakókert
  - b./ a közlekedési területen belüli fasorok, fa- és cserjecsoportok, füvesített felületek.
- (4) A közterületi és közhasznú zöldfelületek, valamint a korlátozottan közhasznú intézményi, intézmény- és ipar-területek zöldfelületeinek kialakítása kertészeti terv alapján történhet. Új beruházás, illetőleg építés esetén kertészeti tervet kell készíteni, melyet az épületre vonatkozó építési engedélytervvel együtt kell benyújtani engedélyeztetésre.
- (5) A helyi védelem alatt álló növényekkel kapcsolatos előírásokat e rendelet 15. §. tartalmazza.

### **Építményekkel kapcsolatos előírások**

#### **10. §.**

- (1) A tervezési területen csak a meglévő beépítéshez alkalmazkodó, a történetileg kialakult beépítési továbbfejlesztő, jellemzően magastetős beépítés engedélyezhető.
- (2) A tetőfedés cserép, betoncserép, színes sík palafedés, illetve formájában és karakterében ezekhez igazodó lehet. A területen fémlemez (tornyok kivételével), hullámpala, vagy más hasonló karakterű fedés még a melléképületeken sem engedélyezhető.
- (3) A melléképületek gerincmagassága a főépületekét nem haladhatja meg, tetőhajlásszöge és héjazata azzal azonos lehet.

(4) Új főépülettel történő beépítés esetén különálló melléképület nem építhető.

### **Közlekedési terület**

#### **11. §.**

- (1) A közlekedési területeket, azok szabályozási szélességét a szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A területre vonatkozóan az OÉSZ 38-40. §., valamint az ÁRT 14. §. előírásait kell figyelembe venni.
- (3) A lakó- és hivatásforgalom parkolóigényét telken belül kell kielégíteni. A vendégparkolást - a szabályozási terven tömbönként megadott értékhatárok között - a közterületen is lehet biztosítani, jelen RRT szabályozási terve és a tömbrekonstrukciós tervek figyelembevételével.

### **Egyéb rendeltetésű terület**

#### **12. §.**

- (1) A tervezési területen található egyéb rendeltetésű területek az ÁRT szerinti közműlétesítmények (EGY-K) körébe sorolhatók.
- (2) Az egyéb rendeltetésű területekre vonatkozóan az OÉSZ 46. §. mellett az ÁRT 15. §. előírásait kell figyelembe venni.

### **Közműellátás és közműlétesítmények**

#### **13. §.**

- (1) A közműhálózatok és közműlétesítmények elhelyezése az OÉSZ, az ágazati szabványok, az ÁRT 16. §. és jelen előírások betartása mellett engedélyezhető.
- (2) A tervezési területen hőellátás csak vezetékes energiahordozóval engedélyezhető, elektromos légvezeték, távközlési és hírközlési légkábel nem létesíthető.
- (3) A városkép védelme érdekében a tervezési területen
  - a./ közmű, - energia-, és hírközlő vezetékek és műtárgyak az épületek közterületről látható homlokzatán nem vezethetők, illetve nem helyezhetők el;
  - b./ közműlétesítmény önálló, föld feletti, szabadonálló építményként nem helyezhető el.

## **III. FEJEZET**

### **Környezetvédelem**

#### **14. §.**

- (1) A tervezési területre vonatkozóan az érvényben lévő környezetvédelmi jogszabályokat, az OÉSZ 51. §. és 65. §., valamint az ÁRT 26. §. előírásait és jelen előírásokat kell figyelembe venni.
- (2) A tervezési terület a "védett I" levegőtisztaság-védelmi kategóriába tartozik.
- (3) A tömbrekonstrukciós - rehabilitációs tervek és a beépítési tervek készítése során környezetvédelmi munkarészek készítése is szükséges.
- (4) A Teleki u. páros oldalán lakások tervezése esetén környezetvédelmi munkarészek is készítenők.
- (5) A tervezési területen a szervezett hulladékelszállításról gondoskodni kell. A hulladékgyűjtés csak szabványosított, zárt edényzetben történhet. A gyűjtőedényzet tárolását - új beépítés esetén - telken belül kell megoldani.

### **Műemléki- és helyi védelem**

#### **15. §.**

- (1) A műemléki és helyi védelemmel kapcsolatban az érvényben lévő országos jogszabályokat, az ÁRT 28. §. előírásait, valamint jelen előírásokat kell figyelembe venni.
- (2) A tervezés területén lévő 16 db országos védettségű műemléket a szabályozási terv tartalmazza. Tételes felsorolásuk e rendelet 2. sz. mellékletében található.
- (3) A tervezési terület egésze helyi védelem alatt áll. A helyi védelem alatt álló épületeket a szabályozási terv jelöli. A helyi védelem alatt álló területekre és épületekre vonatkozó szabályokat a 38/1995. (X. 16.) önkormányzati rendelet tartalmazza.
- (4) A tervezési területen található védett növényeket a szabályozási terv tünteti fel. A rájuk vonatkozó szabályokat a 35/1991. (XI. 12.) számú önkormányzati rendelet tartalmazza.

## **IV. FEJEZET**

### **Telekalakítási és építési tilalom, építés korlátozás**

#### **16. §.**

- (1) A tervezési területen építési tilalommal terhelt magántulajdonú ingatlan nincs.
- (2) Az építési korlátozás a szabályozási terv szerint:
  - a./ utcanyitás biztosítása,
  - b./ területfelhasználás változás érdekében történik.
- (3) Az építési korlátozással érintett területeken az OÉSZ 9. §. előírásait kell alkalmazni.

- (4) Építési korlátozással érintett önkormányzati tulajdonú ingatlan csak a rendezési terv megvalósulását követően értékesíthető.

## **V. FEJEZET**

### **Záró rendelkezések**

#### **17. §.**

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

#### **18. §.**

- (1) E rendelet 1996. március 15. napján lép hatályba, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekre is alkalmazni kell. E rendelet alkalmazásában folyamatban lévő ügynek minősül az I. fokú határozattal még el nem bírált kérelem.
- (2) Ezzel egyidejűleg a 103/1986. (XII. 20.) VB. számú határozattal jóváhagyott "Kaposvár városközpont részletes rendezési terve (SOMOGYTERV, JSZ: 84-110/C)" hatályát veszti.

Kaposvár, 1996. március 12.

**dr. Kéki Zoltán s.k.**  
jegyző

**Szita Károly s.k.**  
polgármester

---

<sup>1</sup> Módosította a 9/2000. (II. 28.) önkormányzati rendelet 21.§-a. Hatályos 2000. március 1-től.

<sup>2</sup> A szabálysértésekről szóló 1999. évi LXIX. törvény 16. §. (2) bekezdés.



***Jóváhagyott, érvényben lévő  
tömbrekonstrukciós - rehabilitációs tervek***

- 1.) Kaposvár, Irányi D. u. - Teleki u. - Somogy Áruház tömb  
rekonstrukciós és beépítési terve: JSZ: 30-493.  
(KAPOSTERV, 1992.)*
  - 2.) Kaposvár, Irányi D. u. - Dózsa Gy. u-i tömb  
rekonstrukciós terv korszerűsítés  
(Deákvarga Dénes, dr. Stadler József, Juhász Tibor, 1992.)*
  - 3.) Kaposvár, Ady E. u. - Berzsenyi u-i tömb  
rekonstrukciós terve: JSZ: 60-441.  
(KAPOSTERV, 1992.)*
  - 4.) Kaposvár, Ady E. u. - Noszlopy G. u-i tömb  
rekonstrukciós terve: JSZ: 60-442  
(KAPOSTERV, 1992.)*
  - 5.) Kaposvár, Teleki u. - Noszlopy G. u-i tömb  
rekonstrukciós terve: JSZ: 60-442  
(KAPOSTERV, 1992.)*
- (A Teleki-Noszlopy úttávkötés területe és az attól északra eső rész)*

**A városközpont területén található,  
országos védetség alatt álló műemlékek:**

**Műemlék (M):**

- 1.) Múzeum, volt vármegyeháza; Fő u. 10. Hrsz.: 12.  
Klasszicista 1828-32.
- 2.) Mária oszlop; Kossuth tér (RK. egyházi terület) Hrsz.: 318.  
Rokokó, 1770. körül (Toponárról idehelyezve)

**Műemlék jellegű (MJ):**

- 3.) Levéltár, volt vármegyei levéltár és böltön; Rippl Rónai tér 1. Hrsz.: 12.  
Klasszicista, 1828; második emelete és homlokzat kialakítása eklektikus, XX. század eleje
- 4.) Egyházi gimnázium, volt polgári fiúiskola; Kossuth tér 2., Hrsz.: 319.  
Klasszicista, 1829-32; emelet eklektikus, XIX. sz. vége
- 5.) Csokonai Fogadó, volt tiszttartói lakás (Dorottya-ház); Fő u. 1. Hrsz.: 320.  
Későbarokk, XVIII. sz. vége; emelet eklektikus XIX. sz. vége.
- 6.) Arany Oroszlán Gyógyszertár; Fő u. 19., Hrsz.: 341.  
Barokk, 1774; homlokzat átalakítva romantikus stílusban XIX. sz. második fele.
- 7.) Vaszary János szülőháza; Zárda u. 9. Hrsz.: 230.  
Klasszicista, XIX. sz. eleje (1833.)
- 8.) Csiky Gergely Színház; Rákóczi tér, Hrsz.: 436.  
Szecessziós, 1911. Tervező: Magyar Ede, Stahl József
- 9.) Lakóház; Kontrássy u. 4. Hrsz.: 233.  
Szecessziós, XX. sz. eleje. Homlokzat: Csikász Imre alkotása 1912.,
- 10.) Lakóház; Kontrássy u. 3., Hrsz.: 301.  
Szecessziós, XX. sz. eleje.
- 11.) Nepomuki Szent János szobor; Kossuth tér (RK. egyházi terület) Hrsz.: 318.  
Barokk, XVIII. sz. vége.

**Városképi jelentőségű (VK):**

12.) Egyházi Gimnázium, volt zárda; Zárda u. 4., Hrsz.: 316.  
*Romantikus, 1873.; udvari szárny emeletráépítése 1906.*

13.) Lakóház; Ady E. u. 1., Hrsz.: 101.  
*Romantikus, 1850. körül.*

14.) Lakóház; Ady E. u. 3., Hrsz.: 102.  
*Eklektikus, 1870 körül.*

15.) Lakóház; Fő u. 34. Hrsz.: 401,  
*Romantikus, XIX. sz. II. fele.*

16.) Rippl-Rónai kút; Rippl-Rónai tér, Hrsz.: 13.  
*Medgyessy Ferenc alkotása, 1930. körül.*