

Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzatának
34/1997. (X. 7.)
önkormányzati rendelete¹

Kaposvár, Zaranyi lakótelep korszerűsítés részletes rendezési terve
szabályozási előírásairól

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

I. FEJEZET

Általános előírások

1. §.

- (1) Jelen szabályozási előírások hatálya "Kaposvár, Zaranyi lakótelep korszerűsítés részletes rendezési terve" (Stadler Építész Iroda 12/1997. jelzőszám) M = 1:1000 méretarányú szabályozási terv területére terjed ki, amelyet a Buzsáki utca, Fazekas M. utca, 4361/19 és 436165 hrsz-ú ingatlanok, valamint az Arany úti sportterület és Puskin utca határol.*
- (2) A tervezési területen területet felhasználni, építési telket, építési területet (közpark esetén: terület) 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 méretarány és 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.*

2. §.

- (1) A szabályozási terven kötelező és irányadó szabályozási elemek jelöltek. A kötelező erejű szabályozási elemek csak a rendezési terv módosításával változtathatók, 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 részletes rendezési terv kötelezően figyelembe veendő elemei a következők:*
 - a) a szabályozási vonalak*

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

- b) a területfelhasználási egységek
- c) az építési övezetek
- d) a beépítési módok
- e) a homlokzatmagasságok
- f) a kertépítészeti terv készítési kötelezettség.

(3) A tervezési területen állattartás az állatok tartásáról szóló külön rendelet¹, a vonatkozó hatósági előírások és a jelen szabályozási előírások figyelembe vétele alapján engedélyezhető.

II. FEJEZET

Terület-felhasználás

3. §.

(1) A tervezési terület az alábbi terület-felhasználási egységeket tartalmazza:

- a.) lakóterületek
- b.) intézményterületek
- c.) zöldterületek, (közparkok)
- d.) közlekedési területek
- e.) egyéb rendeltetésű területek.

(2) A terület-felhasználási egységek határvonalait a szabályozási terv tartalmazza.

Lakóterületek

4. §.

(1) A lakóterületeket, az azokra vonatkozó megkötések - övezeti előírás, beépítési mód, utcai homlokzatmagasság - a szabályozási terv tartalmazza.

(2) A lakóterület egyedi telkes és tömbtelkes beépítésű lehet. A tömbtelkes lakóterületeken új építmények elhelyezése csak a szabályozási terv és jelen előírások figyelembe vételével lehetséges.

(3) A lakóterületekre vonatkozóan az OÉSZ 20-22 §-ainak előírásait kell alkalmazni az e rendeletben rögzített eltérésekkel.

L-2. építési övezet

5. §.

(1) Az övezetbe tartozó - kialakult homlokzatmagasságú, egyedi telkes és tömbtelkes beépítésű többlakásos lakóépületekkel beépített - lakóterületeket a szabályozási terv tartalmazza.

(2) Az övezet teljes körűen közművesített.

¹ A az állatok tartásáról szóló 3/1993. (II. 5.) önkormányzati rendelet

- (3) A szabályozási terven jelölt L1, L2, L3, L4 és L7 számú tömbökben az ott megadott maximális lakásszám keretein belül magastetős ráépítés programozható. A további telkeken a tömbök területén csak új lakás létesítésével nem járó magastető építhető.
- (4) Az övezet kialakult építési telkein a melléképületek közül személygépkocsi tárolók, - a szabályozási terven jelöltek szerint -, melléképítmények közül kerti építmények, hulladéktartály-tárolók, közmű csatlakozások építményei helyezhetők el.
- (5) Az övezet építési telkeinek beépítettsége - a szabályozási terven jelölteken túl - nem növelhető.

L-3. építési övezet

6. §.

- (1) Az övezetben legfeljebb a szabályozási terv szerinti átlagos utcai homlokzatmagasságú, 1 és 2 lakásos egyedi telkes lakóépületek helyezhetők el.
- (2) Az övezetet teljes közművesítéssel kell ellátni.
- (3) Az előírt beépítési módtól eltérően kialakult beépítésű telken az építés feltételeit az építési hatóság - a városi főépítész szakvéleményének a kikérésével - esetenként határozza meg.
- (4) Az L-3-OK béépítésű előírású terület kialakult egyedi építési telkein:
- a.) kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató funkciók csak a főépületben alakíthatók ki.
 - b.) a melléképületek közül:
 - személygépkocsi tároló különállóan is építhető a
 - beépítési módnak megfelelően, hátsókertben, vagy
 - kapubejárattal szemben a főépület udvari homlokzatától hátrább, amennyiben a tűzrendészeti szakhatóság hozzájárul és az érintett szomszédok előzetesen írásban nyilatkoznak arról, hogy a tervezett megoldást elfogadják.
 - kisipari vagy barkácműhely a főépület hátsókerti toldalékként építhető, a beépítési módnak megfelelően. A végezni kívánt tevékenység függvényében az építési engedély elbírálásához környezetvédelmi hatástanulmányt kérhet az építési hatóság.
 - c.) A melléképítmények közül kerti építmények, terepszint alatti építmények, hulladéktartály-tárolók, közmű csatlakozások építményei helyezhetők el.
- (5) Az övezet építési telkeinek beépítettsége 700 m²-es teleknagyságig maximum 35 %, a 701 m²-nél nagyobb telkeknél maximum 30 % lehet. A lakótelek minimum 25 %-ának zölddel való fedettségét biztosítani kell.
- (6) Az (5) bekezdésben előírt maximális beépítettséget meghaladó beépítettségű lakótelken bármilyen fejlesztés csak úgy végezhető, ha ennek kapcsán az (5) bekezdésben előírtak érvényesíthetők.
- (7) Az övezet egyedi telkein belül kell megoldani a gépjármű elhelyezési igényeket, valamint a hulladékgyűjtő edény elhelyezését.

Épületekkel kapcsolatos előírások

7. §.

- (1) A tervezési területen csak a meglévő beépítéshez alkalmazkodó, jellemzően magastetős beépítés engedélyezhető.*
- (2) A tetőfedés cserép, betoncserép, színes sík palafedés, illetve formájában és karakterében ezekhez igazodó lehet. A melléképület tetőfedése a főépületével azonos kell legyen.*
- (3) A melléképületek párkány- és gerincmagassága a főépületét nem haladhatja meg, a tetőhéjazat csak azzal azonos lehet. Különálló melléképület homlokzatmagassága maximum 3,0 m lehet.*
- (4) A tetőidomot az építési hatóság - a városi főépítész szakvéleményének kikérésével - esetenként határozza meg.*

Intézményterületek

8. §.

- (1) Az intézményterületeket a szabályozási terv tartalmazza.*
- (2) Az intézményterületeken az OÉSZ 34. §-ában felsorolt építmények helyezhetők el.*
- (3) A területen lévő intézményterület legnagyobb bépítettsége 40 % lehet.*
- (4) A megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság 7,5 m.*
- (5) Az intézmények parkolási igényét a telken belül kell kielégíteni.*
- (6) Az intézményterületen legalább 25 % parkosított zöldfelületet kell kialakítani.*

Zöldterületek

9. §.

- (1) A zöldterületek körébe tartozó közparkokat a szabályozási terv tartalmazza.*
- (2) A közparkokban - az OÉSZ 12. §-ban említettekén túl - csak a pihenés és az egyéni testedzés építményei, valamint a terület fenntartásához szükséges építmények helyezhetők el, az OÉSZ 41. § (4) előírásainak figyelembevételével.*
- (3) Bioaktív zöldfelületként kell figyelembe venni a más területfelhasználási egységeken belül:
a./ az intézményi- és lakókatkat,
b./ a lakóterületi közkertet,
c./ a közlekedési területen belüli fasorokat, fa és cserje csoportokat, füvesített felületeket.*

- (4) A közterületi és közhasznú zöldfelületek, valamint a korlátozott közhasználatú intézményterületek zöldfelületeinek kialakítása kertészeti terv alapján történhet.

Közlekedési területek

10. §.

- (1) A közlekedési területeket, és azok szabályozási szélességeit a szabályozási terv tartalmazza.
- (2) Az utak szabályozási szélességgel meghatározott területsávja mentén új létesítmény elhelyezése csak a területsáv megtartásával engedélyezhető.
- (3) A közlekedési területen belül műtárgyakat, közvilágítást és közlekedési lámpákat, közterületi építményeket, növényzetet úgy kell telepíteni, hogy az a közlekedést és az utak láthatóságát ne akadályozza.
- (4) A tervezési területen lévő utak rendszere a következő:
- a./ forgalmi utak:
 - Fazekas M. út és tervezett folytatása.
 - b./ lakóutcák:
 - a tervezési területen található többi út.
 - c./ gyalogutak:
 - a szabályozási terven jelölt ilyen funkciójú közlekedési területek.
- (5) A tervezési területen a gépjárművek elhelyezését az alábbiak szerint kell biztosítani:
- a./ Az egyedi telkes bepítésű területeken a parkolási igényt a telken belül kell kielégíteni.
 - b./ A tömbtelkes beépítésű területeken a gépjárművek elhelyezését:
 - a tömbtelken belül garázsban vagy parkolóban,
 - a közlekedési területen - a szabályozási terven jelölt helyeken - parkolóban, és a GM, GT jelű garáztömbökben,
 - az intézményterületen - a telken belül kell megoldani.

Egyéb rendeltetésű területek

11. §.

- (1) A tervezési területen található egyéb rendeltetésű területek a közmű létesítmények (EGY-K) körébe sorolandók. Területi lehatárolásukat a szabályozási terv tartalmazza.
- (2) Az egyéb rendeltetésű területeken kizárólag a rendeltetésüknek megfelelő létesítmények helyezhetők el.

Közmű ellátás és hírközlés

12. §.

- (1) A tervezési területen a teljes közművesítettséget kell biztosítani.

- (2) A közművek és közmű létesítmények szabványokban és előírásokban rögzített védőtávolságait biztosítani kell. A védőtávolságokon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes közmű üzemeltető hozzájárulásával végezhető.

III. FEJEZET

Környezetvédelem

13. §.

- (1) A tervezési területre vonatkozóan az érvényben lévő környezetvédelmi jogszabályokat, az OÉSZ 51. § és 65. §-ait, az ÁRT előírásait és jelen előírásokat kell figyelembe venni.
- (2) A tervezési terület a "védett I." levegőtisztaságvédelmi kategóriába tartozik.
- (3) A tervezési területen a szervezett hulladékelszállításról gondoskodni kell. A hulladékgyűjtés csak szabványos zárt edényben történhet. A gyűjtőedényzet tárolását:
- a./ egyedi telkes beépítésű területen, telken belül,
- b./ tömbtelkes beépítésű területen épületben, vagy a tömbtelken, közterületen, erre a célra kialakított építményen belül kell megoldani.

Műemléki és helyi védelem

14. §.

- (1) A tervezési területen műemlék és helyi védelem alatt álló, vagy erre javasolható épület nincs.
- (2) Helyi védelem alatt álló növényállomány a tervezési területen nincs, javasoljuk a fásítás védelmét és gondozását.

IV. FEJEZET

Építési tilalom, építési korlátozás

15. §.

A tervezési területen építési tilalommal terhelt ingatlan nincs.

V. FEJEZET

Záró rendelkezések

16. §.

- (1) Jelen szabályrendelet csak a szabályozási tervvel együtt érvényes, azzal együtt értelmezendő és használandó.

(2)¹ Aki e rendelet 1. § (2), 2. § (1)-(2), 4. § (2)-(3), 5. § (3)-(5), 6. § (1)-(2) és (4)-(7), 7. § (1)-(3) bekezdésében foglalt rendelkezéseket megszegi, szabálysértést követ el és külön törvényben² meghatározott mértékig terjedő pénzbírsággal sújtható.

17. §.

(1) E rendelet 1997. október 15-én lép hatályba.

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

Kaposvár, 1997. október 7.

dr. Kéki Zoltán s.k.
jegyző

Szita Károly s.k.
polgármester

¹ Módosította a 9/2000. (II. 28.) önkormányzati rendelet 23. §-a. Hatályos 2000. március 1-től.

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