

Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzatának
32/2000 (X. 24.)
önkormányzati rendelete¹

Kaposvár – Kaposfüred észak-keleti városrész
helyi építési szabályzatáról

Kaposvár Megyei Jogú Város Közgyűlése a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: ÉTV) kapott felhatalmazása alapján, az építés helyi rendjének biztosítása érdekében - a település önkormányzatának az országos szabályozásnak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket magába foglalóan -, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendeletre (a továbbiakban: OTÉK) is figyelemmel az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja:

A rendelet hatálya

1. §.

- (1) Jelen önkormányzati rendelet Kaposvár város közigazgatási területén a belterületi határ – Kaposfüredi út – Szőlőhegyi út által határolt területre terjed ki.*
- (2) Az (1) bekezdésben említett területen területet felhasználni, építési telket kialakítani, építési tevékenységet folytatni, utat és közművet létesíteni, valamint ilyen célokra hatósági engedélyt adni – az országos érvényű jogszabályok és a város általános rendezési tervének betartása mellett – csak jelen előírások figyelembevételével szabad.*
- (3) Jelen önkormányzati rendeletnek része a rendelet mellékletét képező szabályozási terv.*

A szabályozás módja

2. §.

- (1) A szabályozási terven az OTÉK 2. sz. mellékletének jelei kerültek felhasználásra a jelekre vonatkozó OTÉK szerinti értelmezésben.*
- (2) A szabályozási terven található kötelező szabályozási elemek változtatása csak a rendezési terv módosításával lehetséges.*
- (3) A szabályozási terv kötelező szabályozási elemei:*
 - a.) beépítésre szánt terület és belterület határa,*
 - b.) területegység határai, szabályozási vonalak,*
 - c.) tömbre és övezetre vonatkozó szabályozási előírás,*

¹ Hatályon kívül helyezte a 70/2005. (XII. 15.) önkormányzati rendelet 108.§ (2) bekezdése.
Hatálytalan 2005. december 20-tól.

- d.) kötelező építési határvonal,
- e.) helyi védelemre vonatkozó előírások.

A szabályozással érintett terület felhasználása

3. §.

- (1) A szabályozással érintett terület:
- a.) Kertvárosias lakóterület
 - b.) Falusias lakóterület
 - c.) Településközponti vegyes terület
 - d.) Zölterület,
 - e.) Közlekedési és közmű-terület.
- területfelhasználási övezeteket tartalmaz.
- (2) Az övezeteken belül az egyes tömbökre vonatkozóan:
- a.) a beépítés módját,
 - b.) a megengedett legnagyobb beépíthetőséget,
 - c.) a megengedett legnagyobb építménymagasságot,
 - d.) a telekalakítás esetén kialakítható legkisebb telekterületet
- az övezeti jel melletti szabályozási jel tünteti fel.

FL övezeti jelű falusias lakóterületek szabályozása:

4. §.

- (1) Az övezet területén csak – az OTÉK 14. § (2) bekezdésében említett létesítmények között szereplő – alábbi építmények helyezhetők el:
- a) legfeljebb 2 lakásegységet tartalmazó lakóépület,
 - b) a háztáji gazdálkodáshoz tartozó mezőgazdasági üzemi építmény,
 - c) a környéken élő lakosság ellátását kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - d) a lakókörnyezetet nem zavaró kézműipari építmény, műhely, raktár,
 - e) a lakófunkcióhoz tartozó sportépítmény,
 - f) a telken elhelyezett létesítmények kiszolgálásához tartozó gépjárműtároló.
- (2) Az övezet tömbjeire vonatkozó szintterület-sűrűség: 0,3.
- (3) Telekre vonatkozó előírások:
- a) Csak közvetlen közterületi kapcsolattal, valamint vezetékes ivóvíz, közműves szennyvízcsatorna és hálózati elektromos energia csatlakozási lehetőséggel, valamint legalább nyílt árkos csapadékvíz-elvezetéssel rendelkező telek építhető be.
 - b) A telken elhelyezendő új létesítmények OTÉK 42. § szerint méretezett gépjárműtárolóit, illetve parkolóit telken belül kell biztosítani. A normatíva szerinti parkolóhelyek megléte előfeltétele meglévő épületek bővítésének, korszerűsítésének is.
 - c) Telekalakítás esetén kialakítható új telek

- legkisebb szélessége: 14 m
- mélysége: 50 m
- területe: 800 m².

A telekkönyv szerint házhelyként nyilvántartott, fentieknél szűkebb paraméterekkel rendelkező telek is a beépítettségre, benapozásra és oldaltávolságokra vonatkozó előírások betartása mellett beépíthető.

- d) *Megengedett beépítettség új építés esetén: 35 %. Ennél nagyobb mértékben beépített telken álló épület is korszerűsíthető, tetőtérrel bővíthető, azonban a telek beépítettsége tovább nem növelhető.*
- e) *Biztosítandó zöldfelületi részarány új építés esetén: legalább 50 % (házikerttel együtt).*

(4) Épület elhelyezésére vonatkozó előírások:

- a) *Beépítési mód: oldalhatáron álló; (az északi telekhatárra vonatkozóan) 20 m-nél szélesebb telken épület szabadonállóan is elhelyezhető.*
- b) *Építési hely: Jelen terv jóváhagyása előtt az OTÉK és a szabályozási terv előírásaitól eltérően, építési engedéllyel elhelyezett épület a tűzrendészeti hatóság hozzájárulása esetén korszerűsíthető és felfelé bővíthető, új épületszárny azonban csak a kijelölt építési helyen belül létesíthető.
Előkert mélysége új építés esetén 5 m;
Oldalkert szélességét az OTÉK 36. § (2) bekezdés szerint kell biztosítani.
Hátsó kert mélysége szabályozási terv szerint;*
- c) *Terepszint alatti építmények (pince) a terepszint alatt legfeljebb egy szint (-3,0 m járószint) mélységig létesíthetők.*

(5) Épület kialakítására vonatkozó előírások:

- a) *Megengedett legnagyobb építménymagasság: Új építés esetén 5,0 m. Meglévő, ennél magasabb épület az építménymagasság további növelése nélkül korszerűsíthető, bővíthető.*
- b) *Tetőidom új építés, vagy tetőcsere esetén: jellemzően 35-45° hajlású magastető;*
- c) *Alkalmazható héjazati anyag új építés vagy héjazat-csere esetén: cserép, betoncserép, pikkelyfedés utánzatú bitumenes vagy fémlemezfedés.*

(6) A környezet terelhetősége:

- a) *A terület „védett I.” levegőtisztaság-védelmi övezetbe tartozik.*
- b) *területhasználat során folytatott tevékenységekből származó zaj megengedett egyenértékű A-hangnyomásszintje nappal 50 dB, éjjel 40 dB*
- c) *A területen tilos szennyvizet szikkasztani; szennyvízzel, trágyával, hulladékkal vagy vegyszerrel a talajt szennyezni.*

- d) A területen haszonállat-tartás a háztáji szükségletek mértékéig az Önkormányzat állattartási rendeletében szabályozott módon lehetséges.

KEL övezeti jelű kertvárosias lakóterületek szabályozása

5. §.

- (1) Az övezet területén csak – az OTÉK 13. § (2) bekezdésében említett létesítmények között szereplő – alábbi építmények helyezhetők el:

- a) legfeljebb 2 lakásegységet tartalmazó lakóépület,
- b) a környéken élő lakosság ellátását kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- c) a lakókörnyezet nem zavaró kézműipari építmény, műhely, raktár,
- d) a lakófunkcióhoz tartozó sportépítmény,
- e) a telken elhelyezett létesítmények kiszolgálásához tartozó gépjárműtároló.

- (2) Az övezet tömbjeire vonatkozó szintterület-sűrűség: 0,5.

- (3) Telekre vonatkozó előírások:

- a) Csak közvetlen közterületi kapcsolattal, valamint vezetékes ivóvíz, közműves szennyvízcsatorna, és hálózati elektromos energia csatlakozási lehetőséggel, valamint legalább nyílt árkos csapadékvíz-elvezetéssel rendelkező telek építhető be.
- b) A telken elhelyezendő új létesítmények OTÉK 42. § szerint méretezett gépjárműtárolóit, illetve parkolóit telken belül kell biztosítani. A normatíva szerinti parkolóhelyek megléte előfeltétele meglévő épületek bővítésének, korszerűsítésének is.
- c) Telekalakítás esetén kialakítható új telek legkisebb:
 - szélessége: 16 m
 - mélysége: 40 m
 - területe: övezeti jel szerint (800 m²).
- d) Megengedett beépítettség új építés esetén: 30 %.
- e) Biztosítandó zöldfelületi részarány új építés esetén: legalább 50 % (házikerttel együtt).

- (4) Épület elhelyezésére vonatkozó előírások:

- a) Beépítési mód: oldalhatáron álló; (az északi vagy keleti telekhatárra vonatkozóan) 20 m-nél szélesebb telken épület szabadonállóan is elhelyezhető.
- b) Építési hely: Jelen terv jóváhagyása előtt az OTÉK és a szabályozási terv előírásaitól eltérően, építési engedéllyel elhelyezett épület a tűzrendészeti hatóság hozzájárulása esetén korszerűsíthető és felfelé bővíthető, új épületszárny azonban csak a kijelölt építési helyen belül létesíthető.
- c) Előkert mélysége új építés esetén 5 m;
- d) Oldalkert szélességét az OTÉK 36. § (2) bekezdés szerint kell biztosítani.
- e) Hátsókert mélysége, ha a szabályozási terv másként nem jelöli, legalább 6 m;
- f) Terepszint alatti építmények (pince) a terepszint alatt legfeljebb egy szint (-3,0 m járószint) mélységig létesíthetők.

- (5) Épület kialakítására vonatkozó előírások:

- a) *Megengedett legnagyobb építménymagasság: Új építés esetén 5,0 m. Meglévő, ennél magasabb épület az építménymagasság további növelése nélkül korszerűsíthető, bővíthető.*
- b) *Lakóépület földszinti padlóvonala a terepszint fölött (az utcai oldalon mérve) +30-tól +80 cm-ig alakítandó ki.*
- c) *Tetőidom új építés, vagy tetőcsere esetén: jellemzően 35-45° hajlású magastető;*
- d) *Alkalmazható héjazati anyag új építés vagy héjazat-csere esetén: cserép, betoncserép, pikkelyfedés utánzatú bitumenes vagy fémlemezfedés.*

(6) *A környezet terelhetősége:*

- a) *A terület „védett I.” levegőtisztaság-védelmi övezetbe tartozik.*
- b) *A területhasználat során folytatott tevékenységekből származó zaj megengedett egyenértékű A-hangnyomásszintje nappal 50 dB, éjjel 40 dB*
- c) *A területen tilos szennyvizet szikkasztani; szennyvízzel, trágyával, hulladékkal vagy vegyszerrel a talajt szennyezni.*
- d) *A területen haszonállat-tartás nem megengedett.*

TV övezeti jelű településközponti vegyes területek szabályozása

6. §.

(1) *Az övezet területén csak – az OTÉK 16 §. (2) és (3) bekezdésében említett létesítmények között szereplő – alábbi építmények helyezhetők el:*

- *lakóépület,*
- *igazgatási épület,*
- *kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely, szolgáltató épület,*
- *egyéb közösségi szórakoztató épület,*
- *egészségügyi, szociális épület,*
- *sportépítmény,*
- *gépjárműtároló,*
- *nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.*

(2) *Az övezet tömbjeire vonatkozó szintterület-sűrűség: 1,0.*

(3) *Telekre vonatkozó előírások:*

- a) *Csak közvetlen közterületi kapcsolattal, valamint vezetékes ivóvíz, közműves szennyvízcsatorna, és hálózati elektromos energia csatlakozási lehetőséggel, valamint legalább nyílt árkos csapadékvíz-elvezetéssel rendelkező telek építhető be.*
- b) *A telken elhelyezendő új létesítmények OTÉK 42. § szerint méretezett gépjárműtárolóit, illetve parkolóit telken belül kell biztosítani. A normatíva szerinti parkolóhelyek megléte előfeltétele meglévő épületek bővítésének, korszerűsítésének is.*
- c) *Telekalakítás csak a városi főépítésszel egyeztetett elvi építési engedélyezési tervnek megfelelően lehetséges.*
- d) *A telek legnagyobb beépítettsége 40 %.*
- e) *Kötelező zöldfelületi részarány: 25 %.*

(4) *Épület kialakítására vonatkozó előírások:*

- a) *Beépítési mód: A terület beépítését a városi főépítéssel egeztetett elvi engedélyezési terv határozza meg.*
- b) *Építési hely: Jelen terv jóváhagyása előtt az OTÉK és a szabályozási terv előírásaitól eltérően, építési engedéllyel elhelyezett épület a tűzrendészeti hatóság hozzájárulása esetén korszerűsíthető és felfelé bővíthető, új épületszárny azonban csak a kijelölt építési helyen belül létesíthető.*
- c) *Terepszint alatti építmények (pince) a terepszint alatt legfeljebb egy szint (-3,0 m járószint) mélységig létesíthetők.*

(5) *Épület kialakítására vonatkozó előírások:*

- a) *Megengedett legnagyobb építménymagasság: Új építés esetén 7,5 m. Meglévő, ennél magasabb épület az építménymagasság további növelése nélkül korszerűsíthető, bővíthető.*
- b) *Tetőidom új építés, vagy tetőcsere esetén: jellemzően 35-45° hajlású magastető;*
- c) *Alkalmazható héjazati anyag új építés vagy héjazat-csere esetén: cserép, betoncserep, pikkelyfedés utánzatú bitumenes vagy fémlemezfedés.*

(6) *A környezet terelhetősége:*

- a) *A terület „védett I.” levegőtisztaság-védelmi övezetbe tartozik.*
- b) *A területhasználat során folytatott tevékenységekből származó zaj megengedett egyenértékű A-hangnyomásszintje nappal 50 dB, éjjel 40 dB*
- c) *A területen tilos szennyvizet szikkasztani; szennyvízzel, trágyával, hulladékkal vagy vegyszerrel a talajt szennyezni.*
- d) *A területen haszonállat-tartás nem lehetséges.*

K övezeti jelű közlekedési és közműterületek szabályozása

7. §.

- (1) *Közlekedési és közműterületeken az OTÉK 26 § előírásai szerinti létesítmények helyezhetők el, a (3) bekezdés 2, 3 és 4. pontjai kivételével.*
- (2) *Közlekedési területnek minősülnek a szabályozási tervlapokon szabályozási vonalakkal meghatározott meglévő és tervezett utak, utcák területei.*
- (3) *A közutak számára biztosítandó közterületi (szabályozási) szélességeket a szabályozási tervlap tünteti fel. Szabályozási vonallal meghatározott új utcanyitásra kijelölt telekterületrészen új épület nem építhető.*

KP övezeti jelű zöldterületek szabályozása

8. §.

Az övezet területén az OTÉK 27. § előírásai betartandók.

Közműellátás és közműlétesítmények szabályozása

9. §.

- (1) *A közműhálózatok és közműlétesítmények elhelyezése az ágazati szabványok, az OTÉK 26., 46 – 48. §-a, az ÁRT 16. §-a betartása mellett engedélyezhetők.*

- (2) A tervezési területen hírközlési kábel épületen kívül csak terepszint alatt vezethető.
- (3) A városkép védelme érdekében a tömb területén közmű-, energia- és hírközlési vezetékek és műtárgyaik az épületek közterületről látható homlokzatán nem helyezhetők el.

Építési tilalmak és korlátozások

10. §.

- (1) Építési tilalom elrendelése szükséges a szabályozási tervlapon utcanyitásokra kijelölt ingatlan-területrészekre vonatkozóan az ÉTV 20. § és 22. § (2) pont figyelembevételével.
- (2) Védőterületeken fennálló építési korlátozások:

Meglévő terményszárító üzem környezetvédelmi hatástanulmányban megállapított védőtávolságán belül új lakóépületek nem helyezhetők el mindaddig, amíg a szárítóüzem technológiai fejlesztésével a védőtávolság a tervezési terület határáig le nem csökkenthető.

A települési környezet védelmének szabályozása

11. §.

- (1) A tervezési területen keletkező kommunális szilárd hulladékokat az Önkormányzat által erre kijelölt vállalkozó feladata rendszeresen gyűjteni, és a kijelölt engedéllyel rendelkező lerakóhelyre (Kaposvári szeméttelep) szállítani.
- (2) A tervezési területen jelen rendelet hatályba lépése előtt létesített szennyvíztárolókban keletkező kommunális folyékony hulladékot (szippantott szennyvizet) erre engedéllyel rendelkező vállalkozó gyűjtheti, és erre kijelölt, engedéllyel rendelkező ürítőhelyre (Kaposvári szennyvízürítő) kell szállítani.
- (3) A tervezési területen elhullott állatok tetemeit az Önkormányzat által fenntartott döngkútban kell elhelyezni.
- (4) A tervezési területen minden új - környezetterhelést okozó - kisipari és szolgáltató létesítmény létesítésének engedélyezéséhez üzemelés-technológiai terv készítendő, melyben igazolandó, hogy a tervezett technológia környezeti hatásai nem okoznak határérték túllépést a legközelebbi lakó-, illetve vegyes ingatlanokon.
- (5) A lakó- és intézményterületek csendvédelme érdekében a külön jogszabályokban meghatározott¹ zajterhelési határértékeket be kell tartani.
- (6) A település lakó-, vegyes- és zöldterületei „Védett I.” levegőtisztaság-védelmi kategóriába tartoznak.

¹ A zaj-és rezgésvédelemről szóló 12/1983. (V. 12.) MT rendelet, valamint a légszennyező anyagokról, a levegőminőségi határértékekről és a légszennyezettség méréséről szóló 5/1990. (XII. 6.) NM rendelet és a zaj-és rezgésvédelem helyi szabályairól szóló 8/2000. (II.4.) önkormányzati rendelet

(7) A település területén keletkező veszélyes hulladékok kezelésére vonatkozóan a külön jogszabályban¹ meghatározott előírásokat be kell tartani.

Az épített környezet védelmének szabályozása

12. §

A település műemlékileg nem védett, de a településkép, a helyi hagyományok vagy a település múltja szempontjából kiemelkedő jelentőségű épületek megőrzése és védelme érdekében külön önkormányzati rendeletben² foglalt szabályozás szerint kell eljárni. E rendelet 1. számú mellékletében felsorolt objektumok helyi védelem alatt állnak.

Tűzvédelem

13. §

(1) Új épületek építése, meglévő épületek bővítése csak a külön jogszabályban³ meghatározott oltóvíz-mennyiség biztosítása esetén lehetséges.

(2) A szükséges oltóvizet közművesített területen földfeletti tűzcsapokról kell biztosítani.

14. §⁴

Záró rendelkezések

15. §

E rendelet 2000. november 1. napján lép hatályba, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyek elbírálásánál is alkalmazni kell. Folyamatban lévő ügynek minősül az e napig határozattal még el nem bírált kérelem.

Kaposvár, 2000. október 19.

dr. Kéki Zoltán s.k.
jegyző

Szita Károly s.k.
polgármester

Melléklet

¹ A veszélyes hulladékokról szóló 102/1996. (VII. 12.) Kormányrendelet

² A helyi építészeti értékek védelméről szóló többször módosított 38/1995. (X. 16.) önkormányzati rendelet

³ Az Országos Tűzvédelmi Szabályzat kiadásáról szóló 35/1996. (XII. 29.) BM rendelet

⁴ Hatályon kívül helyezte a 33/2005. (VI.27.) önkormányzati rendelet 30. § (2) bekezdés 1) pontja. Hatályos 2005. július 1-től.

a 32 /2000. (X. 24.) önkormányzati rendelethez

***A Kaposfüred észak-keleti városrész területén található
helyi építészeti értékek:***

- 1. Magtár, Szőlőhegyi u., 15264. hrsz.*
- 2. Víztorony, Szőlőhegyi u. 1., 15263/3. hrsz.*