

Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzatának
36/2001. (IX. 28.)
önkormányzati rendelete¹

Kaposvár, Berzsényi utca TESCO tömb szabályozási terve
helyi építési szabályrendeletéről

Kaposvár Megyei Jogú Város Közgyűlése a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdése, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (3) bekezdés a./ pontjában (a továbbiakban: Étv.) kapott felhatalmazás 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 telekhez fűződő helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket magába foglalóan – az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) sz. Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) is figyelemmel az alábbi rendeletet alkotja:

I. FEJEZET

Általános előírások

1. §.

(1) E rendelet hatálya „Kaposvár, Berzsényi út TESCO tömb szabályozási terve” (Stadler Építész Iroda, JSZ: 8/2001) M=1:1000 méretarányú térképeken rögzített területre terjed ki, amelynek határai:

- a.) Északon: a Kanizsai út,
- b.) Nyugaton: a Malom tó mellett tervezett új közút,
- c.) Délen: a Kaposváry Gy. u.,
- d.) Keleten: a Berzsényi utca.

(2) A tervezési területen területet felhasználni, építési telket, építési területet (közpark, véderdő esetén területet) kialakítani, építési tevékenységet folytatni, épület, építmény rendeltetését megváltoztatni, valamint ilyen célra hatósági engedélyt adni – az országos érvényű jogszabályok mellett – a szabályozási tervben és jelen előírásokban foglaltaknak megfelelően szabad.

(3) E rendelet a szabályozási tervvel együtt érvényes, azzal együtt értelmezhető és használandó.

2. §.

(1) E rendelet része a mellékletét képező szabályozási terv.

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

- (2) A szabályozási terven kötelező elemek jelöltek. A kötelező erejű szabályozási elemek csak a rendezési terv módosításával változtathatók.
- (3) A szabályozási tervben kötelezőnek kell tekinteni:
- a.) a szabályozási vonalakat,
 - b.) a szabályozási terven jelölt és körülhatárolt zöldfelület területeket,
 - c.) az egyes területi egységek és övezetek határait és előírásait,
 - d.) a környezetvédelmi szabályokat és kikötéseket,
 - e.) az építési határvonalat és építési helyet,
 - f.) a telken belül jelölt zöldterületeket.
- (4) A területen csak fásított parkoló alakítható ki. A parkolók kötelező faszüksége 4 parkolóként 1 db nagy méretű koronát képező fa.

3. §.

- (1) A szabályozási terv területén a vonatkozó tűzrendészeti szabályokat kell alkalmazni, amelyeket az engedélyezési eljárások során kell érvényesíteni.
- (2) A szabályrendeletben nem szabályozott kérdésekben az OTÉK előírásait kell figyelembe venni.
- (3) Az építési engedélyezési eljáráshoz a városi főépítész szakvéleményét be kell szerezni.
- (4) A szabályozási terven a telken belül jelölt zöldterületeken („z” jellel és szabályozási vonallal körülhatárolt) háromszintű (fű-, cserje-, lombkoronaszint), zárt lombkoronaszintű növénytakarót kell kialakítani.

II. FEJEZET

Terület-felhasználás

4. §.

- (1) A tervezési terület:
- a.) *Beépítésre szánt területei az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint:*
 - 1./ Központi vegyes (KV) terület.
 - b.) *Beépítésre nem szánt területei:*
 - 1./ Közlekedési út, (K) és közmű (KÖ) területek.
- (2) A terület-felhasználási egységeket, valamint azok határvonalait, és a szabályozási vonalakat, a szabályozási terv tartalmazza.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Központi vegyes terület

5. §.

- (1) A területre vonatkozó előírásokat – beépítési mód, megengedett legnagyobb építménymagasság, beépítettség, megengedett legkisebb telekterület, - a szabályozási terv tartalmazza (KV jelű terület).
- (2) A területen a megengedett legnagyobb szintterületsűrűség 1,5.
- (3) Telken belüli, a megengedett legkisebb zöldterület a be nem épített terület 50 %-a, amely a többszintes növényültetéssel 6 %-al csökkenthető.
- (4) A területen az OTÉK 17. § előírásait kell alkalmazni az OTÉK 17. § (2) bekezdés 6., 7., és 9. pontjában foglaltak kivételével.

6. §.

- (1) A területen teljes körű közművesítettséget kell biztosítani.
- (2) A létesítmények parkoló szükségletét az OTÉK 42. §-a alapján telken belül kell kielégíteni.
- (3) A területen a teljes telekterületre vonatkozóan 1 db/100 m² faültetési kötelezettség van, ezért 283 legalább kétszer iskolázott 25/30 méretű díszfát kell elültetni. A területen többszintes növényállomány létrehozása érdekében legalább 3433 db legalább 125/150-es méretű örökzöld lomlevelű cserjét kell elültetni. Az épület déli és nyugati homlokzatát kúszónövényekkel kell befuttatni.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közlekedési és közmű terület

7. §.

- (1) A közlekedési és közmű területeket, azok szabályozási szélességét a szabályozási terv tartalmazza. („K” jelű területek: közutak, „KÖ” jelű területek: közművek).
- (2) A közutak elhelyezésére szükséges területeket a kialakult állapot figyelembevételével a szabályozási terv és az OTÉK 26. §-ban előírtak alapján kell figyelembe venni.
- (3) Az utak szabályozási szélességgel meghatározott területsávjai mentén új létesítményt elhelyezni csak a területsáv megtartásával szabad.
- (4) A közlekedési területeken az OTÉK 26. § (3) bekezdésében felsorolt építmények helyezhetők el a 26. § (3) bekezdés 2., 3. és 4. pontja kivételével.
- (5) A közlekedési területen belül műtárgyakat, közvilágítási és közlekedési jelzőlámpákat úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést és az útfelületek láthatóságát ne akadályozzák.

8. §.

- (1) A közmű területen csak a közmű üzemeltetéséhez szükséges építmények helyezhetők el.
- (2) Az új közút keresztszelvényen jelölt sávjában fasor telepítendő a szakági tervek javaslata alapján.

III. FEJEZET

Közműellátás, közmű és hírközlési létesítmények

9. §.

- (1) *A tervezési területen a teljes közművesítettséget biztosítani kell.*
- (2) *A közművek védőtávolságait a vonatkozó szabvány előírások szerint kell figyelembe venni.*
- (3) *A tervezési területen az utak mentén és a parkolóban közvilágítás kiépítése kötelező.*

IV. FEJEZET

Környezetvédelem

10. §.

- (1) *A szabályozási terv területén csak olyan – nem jelentős zavaró hatású – kereskedelmi, raktározási, szolgáltató, igazgatási, vendéglátó célú építmények alakíthatók ki, illetve olyan gazdasági tevékenységek folytathatók, amelyeknek védőtávolság igényük nincs.*
- (2) *Levegőtisztaság-védelmi szempontból, a levegőtisztaság-védelme érdekében a külön jogszabályokban¹ foglaltakat be kell tartani. A területen csak olyan tevékenység folytatható és csak olyan létesítmény alakítható ki, amelynek levegőszennyezőanyag-kibocsátása a területre vonatkozó határértékeket nem lépi túl.*
- (3) *A területen termelési, kerti hulladék és bármely más anyag szabadtéri égetése nem engedélyezhető.*
- (4) *A zaj és rezgés elleni védelem érdekében be kell tartani a külön jogszabályban² előírt határértékeket. A terület üzemi szolgáltató és kereskedelmi létesítményeiben folytatott tevékenységtől származó zaj megengedett egyenértékű hangnyomás szintjei nem haladhatják meg a következő határértékeket:*
Laza beépítésű lakó- és intézményterületen: $L_{Aeq} = 50/40$ dB
Tömör városias beépítésű lakó- és intézményterületen: $L_{Aeq} = 55/45$ dB.
- (5) *A szabályozási terv területén tervezett beruházások engedélyezési eljárásánál a külön jogszabályban¹ foglalt előírásokat figyelembe kell venni.*

11. §.

- (1) *A földmozgatással járó tevékenység során (terület-előkészítés, alapozás, tereprendezés stb.) biztosítani kell:*
 - a.) *a termőréteg védelmét – letermelését, elkülönített védelmét és újrahasznosítását;*

¹ A környezeti hatásvizsgálatról szóló 20/2001. (II. 14.) Kormányrendelet és a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 21/2001. (II. 14.) Kormányrendelet, valamint a légszennyezettségi határértékekről, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 14/2001. (V. 9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet.

² A zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 8/2002. (III. 22.) KöM- EüM együttes rendelet és a zaj- és rezgésvédelem helyi szabályiról szóló 8/2000. (II. 24.) önkormányzati rendelet.

b.) a földmozgatás, majd a tereprendezés vagy a termőtalaj végleges elhelyezése során a kiporzás elleni védelmet (nedvesítéssel, takarással, megkötéssel).

- (2) Feltöltés esetén csak szennyeződésmentes töltőanyag használható.
- (3) Nem burkolt felületen a talajt, vagy a talajvizet szennyező anyagok nem tárolhatók.
- (4) A területen keletkező kommunális szilárd hulladékok csak zárt térben, illetve zárt gyűjtőedényben átmeneti jelleggel tárolhatók. A hulladék konténerek elhelyezéséről közterületről nem látható módon kell gondoskodni.
- (5) A (4) bekezdés szerinti hulladék rendszeres elszállításáról a hatóságilag kijelölt szeméttelpre a városi szemétszállítás keretei között kell gondoskodni.

12. §.

- (1) Veszélyes hulladék, a vonatkozó külön jogszabályok¹ és hatósági előírások szerint átmeneti jelleggel tárolható a telephelyeken. Az átmeneti tárolás zárt térben történhet a talaj, a talajvíz és a felszíni vizek veszélyeztetése nélkül.
- (2) Kommunális szennyvizet a közcatornába kell vezetni.
- (3) Technológiai eredetű szennyvizet a közcatornába vagy élővízfolyásba vezetése előtt a vonatkozó jogszabályok és hatósági előírások szerint meg kell tisztítani.
- (4) Telken belül pótlási kötelezettség nélkül csak akkor vágható ki fa, ha azt a balesetveszély elhárítása vagy a fa egészségi állapota azt feltétlenül szükségessé teszi.
- (5) A (4) bekezdéstől eltérő fakivágás esetén az 5 cm törzsátmérőt meghaladó kivágott fák 1 m magasságban mért törzsátmérője összegének 1,5 - szeresével megegyező törzsátmérőjű előnevelt fát kell telepíteni telken belül.

V. FEJEZET

Egyes sajátos jogintézmények követelmény rendszere Építési követelmények

13. §.

- (1) A tervezési terület beépítésre szánt területén épület csak építési telken helyezhető el.
- (2) A tervezési terület beépítésre nem szánt területén új építményt építeni, meglévőt átalakítani és bővíteni, rendeltetését vagy használatát megváltoztatni, az e rendeletben szabályozott keretek között csak akkor szabad, ha:
 - a./ a terület rendeltetészerű használatát szolgálja,
 - b./ közérdeket nem sért,
 - c./ az építmény csak a hozzájuk tartozó terület jelentéktelen hányadát veszi igénybe és biztosított, hogy a telekterülete nélkül nem idegeníthetők el.

¹ A veszélyes hulladékokról szóló 102/1996 (VII. 12.) Kormány rendelet és a veszélyes hulladékokkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 98/2001. (VI. 15.) Kormány rendelet

- (3) *Közterületen és a központi vegyes területen az engedélyezési eljárás keretében szakirányú végzettséggel rendelkező tervező által tervezett kertészeti terv készítenő.*
- (4) *Használatbavételi engedély csak abban az esetben adható ki, amennyiben az ingatlanon elrendelt cserje- és faültetési kötelezettségnek eleget tettek, azaz a szükséges cserje- és famennyiség elültetésre került. A faültetési kötelezettség teljesítésekor nem vehetők figyelembe a kétszer iskolázottnál kisebb méretű díszfák.*

Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés

14. §.

- (1) *A szabályozási terv által javasolt helyi közút létesítése, bővítése vagy szabályozása érdekében szükséges területet az építési hatóság kisajátítási eljárás nélkül – a kártalanítás szabályai szerinti kártalanítás mellett – az érdekeltek hozzájárulása nélkül az önkormányzat javára lejegyeztetheti.*
- (2) *Ha a telekalakítási eljárásra, vagy a közút kialakítására az érdekeltek kérelme alapján kerül sor, a lejegyzésért nem jár kártalanítás.*
- (3) *Amennyiben a lejegyzéssel érintett ingatlan a rendeltetésének megfelelő használatra alkalmatlanná válik, úgy a tulajdonos kérelmére az egész telket igénybe kell venni.*

Útépítési és közművesítési hozzájárulás

15. §.

- (1) *A helyi közutakat és közműveket legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatba vételéig meg kell valósítani.*
- (2) *A helyi közutat, illetőleg közművet, amennyiben a település önkormányzata létesítette, úgy annak költségét részben vagy egészben az érintett ingatlanok tulajdonosaira háríthatja.*

Településrendezési kötelezések

16. §.

- (1) *A tervszerű telekgazdálkodás érdekében az önkormányzat beépítési kötelezettséget írhat elő. Amennyiben a tulajdonos a beépítési kötelezettségének nem tesz eleget, úgy az önkormányzat az ingatlant kisajátíthatja.*
- (2) *Az önkormányzat a településkép javítása érdekében az azt rontó állapotú építményekre meghatározott időn belüli helyrehozatali kötelezettséget rendelhet el.*
- (3) *A (2) bekezdésben írt kötelezettségeket az engedélyezési eljárás keretében kell érvényesíteni és az ingatlannyilvántartásba be kell jegyeztetni.*

17. §.

- (1) Az ásványi nyersanyag – a külön jogszabályban¹ meghatározott talaj kivételével – kitermelésével járó építési, tereprendezési, vízrendezési tevékenységek engedélyezési eljárásaiban a Pécsi Bányakapitányság szakhatósági állásfoglalása szükséges, amennyiben a kitermelt ásványi nyersanyag a kitermelés helyéről elszállításra, ill. nem a kitermeléssel érintett területen deponálásra kerül, és ennek során üzletszerűen hasznosul, értékesül.
- (2) A szabályozási terv alapján kivitelezésre kerülő építményekhez szükséges ásványi nyersanyagok (homok, kavics, agyag stb.) érvényes hatósági engedéllyel rendelkező kitermelő helyről (bányából) kell beszerezni.

18. §²

VI. FEJEZET

Záró rendelkezések

19. §

- (1) E rendelet 2001. október 15. napján lép hatályba. E rendelet előírásait a hatályba lépést követően benyújtott engedélyezési eljárásoknál kell alkalmazni.
- (2) E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg a szabálysértéseket tartalmazó egyes önkormányzati rendeletek módosításáról szóló 9/2000. (II. 28.) önkormányzati rendelet 14 §-a hatályát veszti.
- (3) A szabályozási terv területére a „Kaposvár, Berzsenyi u. – Fonyódi vasútvonal – 61. sz. főút által határolt terület módosított részletes rendezési terve” szabályozási előírásairól szóló, többször módosított 18/1994. (IV.25.) önkormányzati rendelet és a „Kaposvár város Általános Rendezési Terv korszerűsítés terület-felhasználási és szabályozási terve” szabályozási előírásairól szóló, többször módosított 24/1994. (VI.15.) önkormányzati rendelet helyett e rendelet szabályait kell alkalmazni.

Kaposvár, 2001. szeptember 20.

dr. Kéki Zoltán s.k.
jegyző

Szita Károly s.k.
polgármester

¹ A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 3. § e.) bekezdése.

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