

Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzatának
19/2003. (IV. 28.)
önkormányzati rendelete¹

"Kaposvár, volt Füredi II. (Hunyadi) Laktanya területe" helyi építési szabályzatról

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.) Kormányrendeletre (a továbbiakban: *OTÉK*) is figyelemmel az alábbi rendeletet alkotja:

I.FEJEZET
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK
1.§.

- (1) E rendelet hatálya "Kaposvár volt Füredi II. (Hunyadi) laktanya területe" rendezési terve /Jsz:10-773/2001, tervező: Arker's Kft., Lőrincz Ferenc településtervező (TTI 14-0076/2001)/ m = 1:1000 méretarányú szabályozási terv területére terjed ki, amelynek határai:
- a./ nyugaton: Füredi út
 - b./ északon: a 012 hrsz-ú honvédségi terület
 - c./ keleten: 0469/3 hrsz-ú ingatlan /Zaranyi erdő/
 - d./ délen: a 012/1 hrsz-ú ingatlan Füredi I. laktanya területe
- (2) A tervezési területen területet felhasználni, építési területet, építési telket alakítani, épületet építeni, felújítani, korszerűsíteni, utat építeni, közmű vezetékeket és műtárgyakat elhelyezni, illetve ilyen célokra hatósági engedélyt adni – az országos érvényű hatályos jogszabályok betartása mellett – csak jelen rendelet és szabályozási terv rendelkezéseinek betartásával lehetséges.
- (3) E rendeletet szabályozási tervvel együtt érvényes, azzal együtt értelmezendő és használandó.
- (4) A szabályozási terv kötelezően figyelembe veendő elemei:
- a./ belterületi határvonal
 - b./ szabályozási vonalak

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

- c./ beültetési kötelezettség*
- d./ elvi építési engedélyterv készítési kötelezettség*
- e./ kertépítészeti terv készítési kötelezettség*
- f./ telekalakítási terv készítési kötelezettség*
- g./ területfelhasználási módok és határok;*
- h./ övezeti határok és övezeti jelek*
- i./ építési határvonalak;*
- j./ sajátos jogintézmények;*

2.§

- (1) *A kötelező erejű szabályozási elemek csak a rendezési terv módosításával változtathatók. Az egyéb elemek változtatása – a szükséges szakhatósági egyeztetések lefolytatásával, városi főépítészeti egyeztetéssel- hatósági eljárás keretében történhet.*
- (2) *Az elvi építési engedélyterv készítési kötelezettséggel érintett ingatlanokra a konkrét beruházói program alapján elvi építési engedélytervet kell készíteni, melynek részeként ki kell dolgozni a tereprendezés, közmű- és útépítés műszaki paramétereit is. E területeken az engedélyezési eljárásokhoz a városi főépítész szakvéleményét is be kell szerezni.*
- (3) *A „kertépítészeti” terv készítési kötelezettséggel érintett területre, szaktervező által tervezett kertészeti tervet kell készíteni. A kertészeti terv az építési engedélyezési terv melléklete, illetve annak részét képezi. Használatbavételi, illetve üzembehelyezési engedély csak akkor adható ki, ha a kertészeti terv szerinti növényanyag elültetésre került.*
- (4) *Az építési engedélyezési eljárásban szakhatóságként a Magyar Geológiai Szolgálat Déldunántúli Területi Hivatalát az alábbi esetekben szakhatóságként be kell vonni:*
 - a.) 5 méternél nagyobb szabad magasságú földet megtámasztó építményeknél;*
 - b.) 3 méternél nagyobb földvastagságot érintő tereprendezéssel járó építkezések esetén (feltöltés, bevágás);*
 - c.) a felsoroltakon túlmenően azon esetekben, amikor a lakosság, tervező vagy az önkormányzat kedvezőtlen, az általajjal összefüggő jelenségeket észlel.*

3.§

- (1) *Az ásványi nyersanyag – a külön jogszabályban² 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*

² „A termőföldről” szóló 1994. évi LV. törvény 3.§ e./ bekezdése

kitermeléssel érintett területen deponálásra kerül, és ennek során üzletszerűen hasznosul, értékesül.

- (2) *A szabályozási terv alapján végzendő kivitelezési tevékenységekhez szükséges ásványi nyersanyagok (homok, kavics, agyag, stb.) érvényes hatósági engedéllyel rendelkező kitermelőhelyről (bányából) származhatnak.*
- (3) *Ha a területelőkészítési- és építési munkák során régészeti leletek kerülnek elő, a vonatkozó külön jogszabály³ alapján a munkát fel kell függeszteni, és ezzel egyidejűleg értesíteni kell a Somogy Megyei Múzeumok Igazgatóságát.*
- (4) *A tervezési területen épületekre építési engedély csak a belterületbe vonást és az építési telkek kialakítását követően adható. A belterületbe vonás - fejlesztési szándékok függvényében – fokozatosan, több ütemben is történhet.*

4.§

- (1) *Az építmények és közművek leendő területén a kivitelezés megkezdése előtt a lőszermentesítést el kell végezni.*
- (2) *A területet a szomszédos honvédségi ingatlanoktól le kell keríteni, hogy illetéktelen személyek nem juthassanak be a honvédségi területre.*
- (3) *Az ingatlanok tulajdoni lapjaira rá kell vezetni, hogy a mindenkori tulajdonosok (bérlők, használók) a környező honvédelmi ingatlanok használatából eredő (zaj, füst, por, rezgés, stb.) hatásokat tűrni kötelesek, kártérítési igénnyel a HM tárca felé nem élhetnek.*
- (4) *A tervezési területen valamennyi beruházás építéshatósági engedélyezési eljárásába szakhatóságként be kell vonni a HM Honvéd Vezérkar Hadművelési Csoportfőnökségét.*

II. FEJEZET TERÜLETFELHASZNÁLÁS

5.§.

Területfelhasználás elemei

- (1) *A tervezési terület:*
 - a.) *Beépítésre szánt területei,- építési övezetei általános jellegük, valamint sajátos építési használatuk szerint:*

³ „A kulturális örökség védelméről” szóló 2001 évi LXIV. törvény 24.§-a

1. *Lakóterületek:*
Lk -kisvárosias lakóterület, alapfokú intézményellátással lakóterületen belül
2. *Gazdasági területek:*
Gksz -kereskedelmi, gazdasági, szolgáltató terület
3. *Vegyes területek:*
Vk -központi vegyesterület

b.) *Beépítésre nem szánt területei – övezetei:*

1. *Közlekedési és közmű területek: KÖ*
2. *Erdőterületek:*
Ev -véderdő
Ee -egészségügyi, szociális erdő

(2) *A területfelhasználási egységeket és övezeteket valamint azok határvonalait és a szabályozási vonalakat a szabályozási terv tartalmazza.*

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

6.§.

Kisvárosias lakóterület

- (1) *A területre vonatkozó előírásokat – beépítési mód, megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság, megengedett legnagyobb beépítettség, megengedett legkisebb telekterület – a szabályozási terv tartalmazza (Lk jelű terület).*
- (2) *A kisvárosi lakóterület elsősorban több önálló egységet magába foglaló 12,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.*
- (3) *A kisvárosi lakóterületen az OTÉK 12. § (2) bekezdésében felsorolt épületek helyezhetők el az OTÉK 12.§. (3) bekezdésében felsorolt építmények kivételével.*
- (4) *A megengedett legnagyobb szintterületsűrűség 1,2, melyet telektömb egészére kell értelmezni.*
- (5) *A megengedett legkisebb zöldfelület 50 %.*

7.§

- (1) *A területen teljes közművesítettséget és burkolt útfelületet kell biztosítani.*
- (2) *A területen kialakítható telek:*
- a) *a legkisebb telekterület 2000 m² lehet, úgy hogy a telekszélesség 40m -nél kevesebb nem lehet*
 - b) *a beépítési mód szabadonálló lehet*
 - c) *az építési telek*
 - *beépítettsége legfeljebb 30 %*
 - *zölddel való fedettsége legkevesebb 50 % lehet.*
- (3) *A szabályozási tervben jelölt kötelező szabályozási vonallal, közterülettel határolt tömbökön belül további vegyesforgalmú kiszolgáló utak létesíthetők elvi építési engedélyezési terv és telekalakítási terv készítési kötelezettséggel.*
- (4) *Az egyes tömbökre telkekre kertépítészeti terv készítendő. Az egyes telkeken a megengedett legkisebb zöldfelülettől 10 %-al lefelé el lehet térni, de ez esetben a tömbön belül közös használatú, játszótér funkciójú zöldfelület alakítandó ki a hiányzó zöldfelületek összességének mértékében. Ezt az elvi építési engedélyezés során kell biztosítani.*
- (5) *Az előírt személygépkocsi parkolót vagy garázsszámot telken belül, vagy önálló parkolóban kell kialakítani. Különálló garázs nem létesíthető.*

8.§.

Központi vegyes terület (Vk)

- (1) *A területre vonatkozó előírásokat – beépítési mód, megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság, megengedett legnagyobb beépítettség, megengedett legkisebb telekterület – a szabályozási terv tartalmazza (Vk jelű terület).*
- (2) *A terület elsősorban igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek elhelyezésére szolgál.*
- (3) *A területen az OTÉK 17. § (2) bekezdésében foglalt épületek helyezhetők el az OTÉK 17. § (2) bekezdés 5., 6., 7., 9., pontok, valamint a (3) bekezdés kivételével.*
- (4) *A beépítési mód területegységenként lehet zárt sorú (Z) vagy szabadonálló (SZ). Szabadonálló beépítés esetén saját telken kell biztosítani a területre előírt teljes*

homlokzatmagasságnak megfelelő oldalkertet, tekintettel a területen meglévő és megtartható épületekre.

9.§

- (1) Kialakítandó legkisebb telekterület 2500 m². Telekszélesség a meglévő telekmélységből számítandó értelemszerűen.*
- (2) A megengedett legnagyobb szintterület sűrűség 2,0, amely a tömbre értendő.*
- (3) A megengedett legkisebb zöldfelület 25 %.*
- (4) Az OTÉK 42. §-a szerint a szükséges gépkocsi parkolókat a telken vagy az épület alatt kell elhelyezni. Különálló földszintes garázsosor nem építhető.*
- (5) A területen teljes közművesítettséget, és burkolt útfelületet kell biztosítani.*

10.§.

Kereskedelmi-gazdasági-szolgáltató terület (Gksz)

- (1) A területre vonatkozó előírásokat – beépítési mód, megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság, megengedett legnagyobb beépítettség, megengedett legkisebb telekterület – a szabályozási terv tartalmazza (Gksz jelű terület).*
- (2) A területre vonatkozóan az OTÉK 19. § előírásait kell alkalmazni, azzal az eltéréssel, hogy a területen kizárólag nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenység végezhető.*
- (3) A területen az OTÉK 19. §. felsorolt építmények helyezhetők el, az OTÉK 19. § (3) bekezdésben felsorolt létesítmények kivételével.*
- (4) Új telek kialakítása esetén a telek megengedett legkisebb méretei a következők: szélesség: 50 m telekmélység 60 m, megengedett legkisebb telekterület 3000 m².*

11. §

- (1) A megengedett legnagyobb szintterület sűrűség 1,2, amelyet tömb egészére kell értelmezni.*
- (2) A megengedett legkisebb zöldfelület a telek 20%-a.*
- (3) A területen teljes közművesítettséget és burkolt útfelületet kell biztosítani*

- (4) *A létesítmények parkoló szükségletét az OTÉK 42. §-a alapján a telken belül kell biztosítani.*
- (5) *Az övezetben a szabályozási tervben jelölt helyen kötelezően előírt fásítás – háromszintes növényállományból - létesítendő, kertépítészeti terv alapján. Ezen a helyen épület, építmény nem helyezhető el.*

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

12.§.

Közlekedési és közmű területek

- (1) *A közlekedési, közmű és hírközlési létesítményeket és azok területeit a szabályozási terv tünteti fel, közutak (KÖ).*
- (2) *A közutak elhelyezésére szükséges területeket a szabályozási terv és az OTÉK 26.§ (2) bekezdésében előírtak alapján kell biztosítani.*
- (3) *A közlekedési és közműterületen a közmű és hírközlési vezetéseket – a védőtávolságokra is figyelemmel – úgy kell kialakítani, hogy valamennyi közmű- és hírközlési hálózat föld alatt elhelyezhető legyen. Új út építésénél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről gondoskodni kell.*
- (4) *A közutak és közművek védőtávolságait a vonatkozó szabványok előírásai alapján kell figyelembe venni.*

13.§

- (1) *A közlekedési területeken az OTÉK 26.§. (3) bekezdés 1. pontja szerinti létesítmények helyezhetők el.*
- (2) *A tervezési területen a 20 férőhelyet elérő parkolókat csak szilárd burkolattal kiépíteni. A 20 férőhelyet elérő parkolók felszíni csapadékvízének elvezetéséhez hordalék-, olaj és iszapfogó beépítése szükséges.*
- (3) *A közutak mentén utcai fásítás telepítése kötelező, legalább kétszer iskolázott 16/18 cm méretű útsorfákkal.*
- (4) *A közutak mentén közvilágítás építendő ki.*

14.§.
Erdőterület (E)

- (1) A területen belül önálló területfelhasználási egységként
a./ védelmierdő (Ev);
b./ egészségügyi-szociális erdő (Ee)
 létesítendő a szabályozási tervben feltüntetett módon.
- (2) A védelmi rendeltetésű erdőterületen épület nem helyezhető el.
- (3) Az egészségügyi-szociális rendeltetésű erdőterületen játszótéri és sportolási célú épületek építmények létesíthetők 5%-os beépítettséggel.
- (4) Az egészségügyi rendeltetésű erdőterületre kertépítészeti terv készítendő a meglévő erdőállomány figyelembevételével.

15. §
Építmények elhelyezése

Az épületeket és utakat úgy kell elhelyezni, hogy a meglévő fák minél nagyobb számban megmaradjanak. Fakivágásra csak az épületek és utak területén, valamint az épületek körüli 4 m-es sávban adható engedély.

III. FEJEZET

16. §
Közhasználatra szolgáló területek

- (1) A tervezési területen az önkormányzati tulajdonú közlekedési és közműterületek (közterületek) és az egészségügyi-szociális erdő a közhasználatra szolgáló területek.
- (2) A közhasználatra szolgáló területek rendeltetésének megfelelő célra bárki szabadon használhatja; a rendeltetéstől eltérő használathoz a terület tulajdonosának (kezelőjének) hozzájárulása, valamint az illetékes hatóság engedélye szükséges.
- (3) A közterületek rendeltetéstől eltérő használatának részletes szabályait külön önkormányzati rendelet⁴ tartalmazza.

⁴ „A közterület rendeltetéstől eltérő célú használatának általános szabályairól” szóló, többször módosított 7/2000 (II.29.) önkormányzati rendelet

17.§.

A település környezetének védelme

- (1) *A területre annak korábbi speciális (honvédelmi) hasznosítása miatt részletes környezetvédelmi vizsgálat és javaslat készítendő, a fellelt talaj és talajvíz szennyeződések megszüntetését e javaslat alapján kell elvégezni. Az érintett területen építési munkát kezdeményezni csak a környezeti szennyeződés megszüntetése után lehet.*
- (2) *A tervezési területen a potenciális talajszennyeződések fel kell tárni. A területen területet felhasználni, létesítmények elhelyezésére építési telket, építési területet (közpark esetén területet) kialakítani csak abban az esetben szabad, amennyiben a területen lehetséges talajszennyezések feltárássra kerültek és a szükséges kárelhárítás megtörtént.*
- (3) *Ha a jelenlegi tevékenység felszámolása és a kárfelmérés során veszélyes hulladék keletkezik, azt a vonatkozó külön jogszabály⁵ alapján kell hasznosítani illetve ártalmatlanítani.*
- (4) *A gazdasági szolgáltató területen csak olyan – nem jelentős zavaró hatású – termelési, raktározási, településgazdálkodási célú építmények alakíthatók ki, illetve olyan gazdasági tevékenységek folytathatók, amelyeknek védőtávolság igényük nincs.*

18. §

- (1) *Levegő tisztaság-védelmi szempontból a levegő-tisztaság védelme, minősége érdekében a vonatkozó külön⁶ jogszabályokban foglaltakat kell betartani. A területen csak olyan tevékenység folytatható és csak olyan létesítmény alakítható ki, amelynek levegőszennyezőanyag kibocsátása a területre vonatkozó határértékeket nem lépi túl.*
- (2) *A zaj és rezgés elleni védelem érdekében be kell tartani a külön⁷ jogszabályban megállapított zajterhelési határértékeket. Zajvédelmi szempontból a közlekedésből származó megengedett A-hangnyomásszint kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen 60/50 dB, a lakóterületen 50/40 dB.*

⁵ „A veszélyes hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 98/2001 (VI.15.) Kormányrendelet

⁶ „A levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról” szóló 21/2001 (II.14.) Kormányrendelet
 „A légszennyezettségi határértékekről, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 14/2001 (V.9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet

„A környezeti hatásvizsgálatról szóló 20/2001 (II.14.) Kormányrendelet

⁷ „A zaj – és rezgésterhelési határértékek megállapításáról „, szóló 1/1984 (I.23.) EüM rendelet
 „A zaj- és rezgésvédelem helyi szabályairól” szóló 22/1995. (VI.21.) önkormányzati rendelet

(3) Föld mozgatásával járó tevékenység során (terület-előkészítés, alapozás, terep-rendezés stb.) biztosítani kell:

- a, a termőréteg védelmét – letermelését, elkülönített védelmét és újra hasznosítást;
- b, a földmozgatás, majd a tereprendezés vagy a termőtalaj végleges elhelyezése során a kiporzás elleni védelmet (nedvesítéssel, takarással, megkötéssel);
- c, feltöltés esetén csak szennyeződésmentes töltőanyag használható.

19.§

- (1) A területen keletkező hulladékok csak zárt gyűjtőedényben átmeneti jelleggel tárolhatók. A hulladék gyűjtőedények elhelyezéséről közterületről nem látható módon kell gondoskodni, közterületen nem tárolhatók.
- (2) E rendelet 12. § (7) bekezdése szerinti hulladék rendszeres elszállításáról hatóságilag kijelölt szeméttelpre a városi szemétszállítás keretei között kell gondoskodni.
- (3) A tervezési területen veszélyes hulladék keletkezését eredményező tevékenység nem végezhető.

IV. FEJEZET

Egyéb sajátos jogintézmények

20.§.

Útépítési és közművesítési hozzájárulás.

- (1) A helyi közutakat és közműveket legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatbavételéig 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.

21.§.

Településrendezési kötelezések

- (1) Az önkormányzat a településkép javítása érdekében az azt rontó állapotú építményekre meghatározott időn belüli helyrehozatali kötelezettséget rendelhet el.
- (2) A tervezési területen kialakuló ingatlanokat beültetési kötelezettség terheli az alábbiak szerint:
 - a/ a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen a használatbavételi engedély csak a növényültetési kötelezettség teljesítését követően adható ki;

- b/ az újonnan kialakításra kerülő közlekedési- és közműterületeken az üzembehelyezés csak a – kertészeti terv alapján megvalósuló – növényültetési kötelezettség teljesítését követően engedélyezhető.

22.§⁸

Záró rendelkezések

23.§

- (1) E rendelet 2003. május 15. napján lép hatályba, rendelkezéseit, a hatálybalépést követően benyújtott engedélyezési eljárásoknál kell alkalmazni.
- (2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a „Kaposvár város Általános Rendezési Terve korszerűsítés, területfelhasználási és szabályozási terve” szabályozási előírásairól szóló 24/1994. (VI.15.) számú önkormányzati rendelet e rendelet mellékletét képező szabályozási terv által lehatárolt területre a terven jelölt módon változik, és arra a e rendelet előírásai az érvényesek.

Kaposvár, 2003.április 22.

dr. Kéki Zoltán
jegyző

Szita Károly
polgármester

⁸ Hatályon kívül helyezte a 33/2005. (VI.27.) önkormányzati rendelet 30. § (2) bekezdés x) pontja. Hatályos 2005. július 1-től.