

**Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzatának  
75/2004. (XII.17.) önkormányzati rendelete**

**Kaposvár-Kaposfüred északnyugati lakóterület helyi építési szabályzatáról<sup>1</sup>**

Kaposvár Megyei Jogú Város Közgyűlése 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 telkekhez 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:

**A rendelet hatálya**

**1. §**

- (1) E rendelet hatálya „Kaposvár-Kaposfüred északnyugati városrész szabályozási terve M = 1:2000 méretarányú szabályozási terv területére terjed ki, amelynek határai:
- a.) keleten: Kaposfüredi út;
  - b.) délen: Állomás utca;
  - c.) nyugaton: belterületi határvonal;
  - d.) északon: belterületi határvonal.
- (2) A tervezési területen területet felhasználni, építési telket kialakítani, építési tevékenységet folytatni, épület, építmény rendeltetését megváltoztatni, utat és közművet létesíteni, valamint ilyen célokra hatósági engedélyt adni – az országos érvényű jogszabályok mellett – e rendelet előírásainak és a szabályozási tervnek megfelelően szabad.
- (3) E rendeletnek része a rendelet mellékletét képező szabályozási terv, a rendeletet a szabályozási tervvel együtt kell használni és értelmezni.

**A szabályozás módja**

**2. §**

- (1) A szabályozás kötelező szabályozási elemei:
- a.) a belterületi határvonal;
  - b.) a szabályozási vonalak;
  - c.) a területfelhasználási módok és határok;
  - d.) az övezeti határok és övezeti jelek;
  - e.) az építési övezeti előírások;

---

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

- f.) az építési határvonalak;
- g.) a sajátos jogintézmények;
- h.) az infrastruktúra hálózatok és létesítmények területigényes elemei.

- (2) A kötelező szabályozási elemek csak a szabályozási terv módosításával változtathatók meg. Az egyéb elemek megváltoztatása – a szükséges szakhatósági egyeztetések lefolytatásával, városi főépítészeti egyeztetéssel – hatósági engedélyezési eljárás keretében történhet.
- (3) Ásványi nyersanyag kitermelésével járó építési, tereprendezési, vízrendezési tevékenységek engedélyezési eljárásában a Pécsi Bányakapitányság állásfoglalását ki kell kérni, amennyiben a kitermelt ásványi nyersanyag elszállításra kerül és ennek során üzletszerűen hasznosul, értékesül.
- (4) A Magyar Geológiai Szolgálat Dél-Dunántúli Területi Hivatalát (Pécs) szakhatósággként kell bevonni építési engedélyezés során a 3 m-nél nagyobb földvastagságot érintő építéssel és tereprendezéssel járó építkezés esetén (feltöltés, bevágás).
- (5) A területen építési engedély csak a közmű-, út-és járdaépítések üzemeltetők által történt átvétele után adható ki.
- (6) E rendeletben és a mellékletében szereplő területre előírt kiszolgáló utaknak, járdáknak és közműveknek ( ivóvíz, tűzvíz, szennyvíz, csapadékvíz, gáz, elektromos energia, közvilágítás, hírközlés ) az általuk kiszolgált építmények használatbavételéig történő megvalósítása az érintett tulajdonosok kötelezettsége, nem önkormányzati feladat.

### **Területfelhasználás**

#### **3. §**

- (1) A tervezési terület
  - a.) beépítésre szánt területei:
    - 1. kertvárosias lakóterület (Lke);
    - 2. településközpont vegyes terület (Vt);
    - 3. különleges terület (sportterület Ksp).
  - b.) beépítésre nem szánt területei:
    - 1. közlekedési és közműterület (Köu);
    - 2. zöldterület (Z).
- (2) A területfelhasználási egységeket, valamint az építési övezeteket és övezetek határvonalait, a szabályozási vonalakat a szabályozási terv tartalmazza.

### **Kertvárosias lakóterület**

#### **4. §**

- (1) A területre vonatkozó előírásokat – beépítési mód, megengedett legnagyobb építménymagasság, megengedett legnagyobb beépítettség, megengedett legkisebb telekterület – a szabályozási terv tartalmazza (Lke jelű terület).
- (2) A területen csak lakásfunkció és az ahhoz szükséges tárolófunkciójú épület helyezhető el.
- (3) A területen megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség 0,5.
- (4) A területen az épületeket, építményeket úgy kell elhelyezni és kialakítani, hogy azok a szomszédos telkek beépítését ne akadályozzák és rendeltetésszerű használatukat ne zavarják. A kialakítható legkisebb telekszélesség oldalhatáros beépítésnél 17 m, szabadon álló beépítésnél 20 m lehet.
- (5) Az építési helyet a szabályozási terv határozza meg. Az oldalkert mérete az oldalhatáron álló beépítés esetén minimum 6,0 méter lehet. A kialakult beépítésnek megfelelő, kisebb méretű oldalkertek, illetve a telepítési távolságok megtarthatók a tűzvédelmi szakhatóság hozzájárulásával. Szabadon álló beépítés esetén az oldalkert legkisebb mérete 5,0 méteres, legnagyobb építménymagasságnál 3,0 méter, 7,0 méteres építménymagasságnál 3,5 méter lehet.
- (6) A Kaposfüredi u., Alkotmány u. és Állomás utcai telkek 70 m telekmélység utáni telekrészei a kertgazdálkodás területei, azokon az OTÉK 1. sz. melléklet 54. pontjában felsorolt melléképítmények, a d., j., h., l. pontok kivételével helyezhetők el.
- (7) A kertvárosias lakóterület övezetei:

Övezeti jel	Beépítési mód	Legnagyobb beépítettség %	Legnagyobb építmény magasság m	Legkisebb építmény magasság m	Legkisebb telekterület m <sup>2</sup>	Elhelyezhető legnagyobb lakásszám
Lke-1	O	30*	5,0	3,6	900	2
Lke-2	O	30	5,0	3,6	700	2
Lke-3	O	30	5,0	3,6	900	2
Lke-4	SZ	30	7,0	4,0	900	4
Lke-5	SZ	30	5,0	4,0	900	2

- (8) Az új telekosztású területen a teljes közművesítettséget és szilárd burkolatú utat biztosítani kell.
- (9) A telkeken a kialakított legkisebb zöldfelület 50 % úgy, hogy a telek teljes területére vonatkozóan 1 db/100 m<sup>2</sup>, legalább 10/12 cm méretű fa biztosított legyen.
- (10) Az épületek tetőhajlásszöge a kialakult, illetve az új oldalhatáron álló beépítésnél 30-45<sup>o</sup>, a szabadonálló beépítésnél 30-40<sup>o</sup> lehet. A tetőidom jellemzően az utcával párhuzamos.  
A tetőfedő anyag égetett cserép, betoncserép, illetve karakterében ahhoz igazodó.

\* A Kaposfüredi u., Alkotmány u. és Állomás utcákban a telek 70 m telekmélységű részére számítandó.

### **Központi vegyes terület**

#### **5. §**

- (1) A területre vonatkozó előírásokat – beépítési mód, megengedett legnagyobb építménymagasság, megengedett legnagyobb beépítettség, megengedett legkisebb telekterület – a szabályozási terv tartalmazza (Vt jelű terület).
- (2) A településközpont vegyes terület a meglévő iskola területe, amely oktatási épületek elhelyezésére szolgál.
- (3) A területre vonatkozó szintterület sűrűség: 1,0.
- (4) A terület építési használatának felső határai:
  - a.) legkisebb zöldfelület: 25 %;
  - b.) legnagyobb építménymagasság: 5,0;
  - c.) legnagyobb beépítettség: 25 %;
  - d.) az oldalkert és a hátsókert legkisebb mérete 10 m.
- (5) Az építmények parkoló-szükségletét a telken belül kell biztosítani.

### **Különleges terület**

#### **6. §**

- (1) A különleges terület sport- és szabadidő funkciójú létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A sportterületen legfeljebb 3 % beépítettséggel, szabadon állóan, legfeljebb 5,0 m építménymagasságú a sportfunkciót és az oktatási intézményt kiszolgáló, környezetbe illeszkedő magastetős épület helyezhető el.
- (3) A területre vonatkozó szintterület sűrűség: 0,06
- (4) Épület csak teljes közművesítés után építhető.

### **Közlekedési és közmű terület**

#### **7. §**

- (1) A közlekedési, közmű és hírközlési létesítményeket és azok területeit, valamint szabályozási szélességét a terv tartalmazza (Köu jelű terület).
- (2) A közlekedési területen az OTÉK 26. § (3) bekezdés 1. pontja szerinti létesítmények helyezhetők el.

- (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 és járda építésénél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről gondoskodni kell.
- (4) A közutak mentén közvilágítást kell kiépíteni.
- (5) Az utak mentén fasorokat kell ültetni, legalább kétszer iskolázott 16/18 cm méretű útsorfákkal. A közterületi parkolókat az OTÉK 42. § (7) bekezdésben előírtak szerint kell fásítani. A fásítást szaktervező által készített kertészeti terv alapján kell megvalósítani. Az útsorfákat ültetéskor három oldali karózással kell ellátni.
- (6) A terület feltárásához és ellátáshoz szükséges út, járda és közműépítések finanszírozása az érintett ingatlan tulajdonosok kötelezettsége. Az önkormányzati tulajdonba kerülő út és járda, valamint közműépítések bonyolításáról külön megállapodást kell kötni az Önkormányzattal.

### **Zöldterület**

#### **8. §**

- (1) A területen jelölt zöldterület közpark (Z jelű terület).
- (2) A zöldterületen az OTÉK 27. § (4) bekezdés a.) pontjában megjelölt építmények helyezhetők el.
- (3) A területen belüli kötelező zöldfelület legalább 80 %, amelyet többszintesen kell kialakítani úgy, hogy a fával való fedettség legalább 50 % legyen.
- (4) A területet szaktervező által készített kertépítészeti terv alapján kell kialakítani.

### **Közműellátás, közmű- és hírközlési létesítmények**

#### **9. §.**

- (1) A tervezési területen teljes közműellátást kell biztosítani, az alábbiak szerint:
- a./ a közüzemi villamosenergia- szolgáltatás;
  - b./ a közüzemi ivóvíz-szolgáltatás (ennek részeként a szükséges oltóvíz-intenzitás és oltóvíz-mennyiség föld feletti tűzcsapokkal);
  - c./ a közüzemi szennyvízelvezetés ;
  - d./ a közterületi nyílt vagy fedett árokrendszerű csapadékvíz-elvezetés.
- (3) A meglévő és megmaradó közmű létesítmények és hálózatok megközelíthetőségének és karbantartásának biztosítására – ahol szükséges – a szolgálmi jogot az ingatlannyilvántartásba be kell jegyezni. Ezeken a területeken a létesítmények és berendezések biztonsági övezetének és védőtávolságának terjedelmét és tartalmát a vonatkozó országos jogszabályok és szabványok szerint biztosítani kell.

- (3) A tervezési terület hasznosításával összhangban tervezett víz- és szennyvízcsatorna-hálózat fejlesztések, valamint a terület csapadékvizeinek elvezetése vízjogi engedély köteles tevékenységek, melyekhez az engedélyeket a DD Vízügyi Felügyeletről meg kell kérni.
- (4) A közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésénél az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető és az érintett szakhatóság hozzájárulásával engedélyezhető.
- (5) A közmű-, táv- és hírközlési hálózatok építésénél (új vezeték létesítése vagy a vezetékek szükséges rekonstrukciója) csak föld alatti elhelyezés engedélyezhető. Bármilyen okból feleslegessé vált közműhálózatot-, létesítményt el kell bontani.
- (6) A tervezési területen a hőellátás kizárólag vezetékes energiahordozóval biztosítható.
- (7) A tervezési területen településkép-védelmi okok miatt:
- a./ új villamos légvezeték, távközlési- és hírközlési légkábel nem létesíthető;
  - b./ közmű-, energia-, táv- és hírközlési vezetékek, műtárgyak illetve berendezések az épületek közterületről látható homlokzatán nem vezethetők, illetve nem helyezhetők el;
  - c./ táv- és hírközlési célú magasépítmények (adó és átjátszótoronyok) nem létesíthetők;
  - d./ nem létesíthető közmű- és energia-, táv- és hírközlési vezeték a meglévő és tervezett fasorok nyomvonalában.

## **Környezetvédelem**

### **10. §.**

- (1) A tervezési területen a környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy:
- a./ a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő;
  - b./ megelőzze a környezetszennyezést;
  - c./ kizárja a környezetkárosítást.
- (2) A levegőtisztaság-védelme, minősége érdekében a vonatkozó külön<sup>2</sup> 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.
- (3) A zaj és rezgés elleni védelem érdekében be kell tartani a vonatkozó külön jogszabályokban<sup>3</sup> előírt határértékeket. Zajvédelmi szempontból a közlekedésből származó megengedett A-hangnyomásszint a lakóterületen 50/40 dB.

---

<sup>2</sup> „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

<sup>3</sup> „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

- (4) A tervezési területen sérülékeny vízbázisú védendő terület nincs. A területen talajszennyezést okozó létesítmény nem helyezhető el, és tevékenység nem végezhető.
- (5) A területen keletkező hulladékok csak zárt gyűjtőedényben átmeneti jelleggel tárolhatók. A hulladék gyűjtőedények elhelyezéséről közterületről nem látható módon kell gondoskodni, közterületen nem tárolhatók.
- (6) E rendelet 11. § (5) bekezdése szerinti hulladék rendszeres elszállításáról a hatóságilag kijelölt szeméttelpre a városi szemétszállítás keretei között kell gondoskodni.
- (7) A tervezési területen veszélyes hulladék keletkezését eredményező tevékenység nem végezhető.
- (8) A tervezési területen üzemanyag-töltő állomás nem helyezhető el.

### **Egyes sajátos jogintézmények követelmény rendszere Építészjogi követelmények**

#### **11. §**

- (1) A terület beépítésre szánt területén épület csak építési telken helyezhető el. Kivételt képeznek ez alól a közterületen, zöldterületen történő építések.
- (2) A 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 terület rendeltetésszerű használatát szolgálja;
  - közérdeket nem sért;
  - az építmény csak a hozzájuk tartozó terület jelentéktelen hányadát veszi igénybe és biztosított, hogy a telek területe nélkül nem idegeníthetők el.

### **Lakó és kiszolgáló út céljára történő lejegyzés**

#### **12. §**

- (1) Lakó és kiszolgáló út létesítése, bővítése vagy szabályozása érdekében az építésügyi hatóság kisajátítási eljárás nélkül – a kártalanítás szabályai szerinti kártalanítás mellett – az érdekeltek hozzájárulása nélkül az önkormányzat javára lejegyeztetheti a közutat.
- (2) Az érdekeltek kérelmére indított telekalakítási eljárásban vagy ha a közút kialakítására az érdekeltek kérelme alapján kerül sor, a lejegyzésért nem jár kártalanítás.
- (3) Ha a lejegyzéssel érintett ingatlan fennmaradó része a rendeltetésének megfelelő használatra alkalmatlanná válik, úgy a tulajdonos kérelmére az egész telket igénybe kell venni.

(4) Az ingatlan lakó és kiszolgáló út céljára igénybe vett részéért járó kártalanítás összegénél figyelembe kell venni a helyi közút megépítéséből, illetve az ezzel összefüggő közművesítésből eredő ingatlanérték-növekedés összegét.

### **Településrendezési kötelezések**

#### **13. §**

(1) Az önkormányzat a településkép javítása érdekében az azt rontó állapotú építményekre meghatározott időn belüli helyrehozatali kötelezettséget rendelhet el.

(2) A kialakuló ingatlanokat beültetési kötelezettség terheli az alábbiak szerint:

- a.) lakóterületen használatbavételi engedély csak a növényültetési kötelezettség teljesítését követően adható ki;
- b.) a közlekedési és közműterületeken, valamint zöldterületen üzembe helyezés csak a kertépítészeti terv alapján megvalósuló növényültetési kötelezettség teljesítését követően engedélyezhető.

#### **14. §<sup>4</sup>**

### **Záró rendelkezések**

#### **15. §**

E rendelet 2005. január 1. napján lép hatályba. Előírásait a hatályba lépést követően kell alkalmazni.

**Kaposvár, 2004. december 9.**

**Szita Károly**  
polgármester

**dr. Kéki Zoltán**  
címzetes főjegyző

---

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