

Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzatának

12/2005. (II.28.) önkormányzati rendelete

a Kaposvár, Kisgát III. lakóterület helyi építési szabályzatáról¹

Kaposvár Megyei Jogú Város Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § 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. Kormányrendeletre (a továbbiakban: OTÉK) is figyelemmel az alábbi rendeletet alkotja:

I. FEJEZET

Általános előírások

1. §

- (1) *E rendelet hatálya „Kaposvár, Kisgát III. lakóterület” c. szabályozási terven (K+K 2000 Építésziroda Bt. Kampis Miklós) M = 1:2000 méretarányú térképen rögzített területre terjed ki, amelynek határai:*
- a) északon a meglévő és tervezett belterületi határ;*
 - b) nyugaton a Kisgát-patak (árok) medervonala;*
 - c) délen a Hegyi u. – Izzó utca közötti tervezett gyűjtőút tengelye;*
 - d) keleten a Guba Sándor utca tengelyvonala.*
- (2) *A tervezési területen területet felhasználni és építési telket, építési területet (közterület, véderdő esetén területet) kialakítani, építési tevékenységet folytatni, épületet, építmény rendeltetését megváltoztatni, valamint ilyen célra hatósági engedélyt adni – az országos érvényű jogszabályok és kapcsolódó jogszabály mellett – a szabályozási tervben és jelen előírásokban foglaltaknak megfelelően szabad.*
- (3) *E rendeletnek része a rendelet mellékletét képező szabályozási terv, a rendeletet a szabályozási tervvel együtt kell használni és értelmezni.*

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

A szabályozás módja

2. §

- (1) A szabályozás kötelező szabályozási elemei:
 - a) a szabályozási vonalak;
 - b) a területfelhasználási módok és határok;
 - c) az övezeti határok és övezeti jelek;
 - d) az építési övezeti előírások;
 - e) az építési határvonalak;
 - f) a sajátos jogintézmények;
 - g) 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 főépítész egyeztetéssel – hatósági engedélyezési eljárás keretében történhet.
- (3) A tervezési területen – az egy telekre épülő egy- és kétlakásos lakóépület kivételével – minden építményszíntre a telek beépítésére, és az utcaképi megjelenésre vonatkozó követelmények tisztázása céljából elvi építési engedélyezést kell kérni a városi főépítész szakvéleményének kikérésével. E terv keretében kell a konkrét megoldás, építmény és tevékenység kapcsán a környezetvédelmi, tűzrendészeti, hírközlési, mérnökgeológiai, beépítési és egyéb szakhatósági kérdéseket tisztázni.
- (4) A szabályrendeletben nem szabályozott kérdésekben az OTÉK előírásait kell figyelembe venni.

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, illetve nem a kitermeléssel érintett területen deponálásra kerül, és ennek során üzletszerűen hasznosul, értékesül.
- (2) A Magyar Geológiai Szolgálat Dél-Dunántúli Területi Hivatalát (Pécs) szakhatóságként kell bevonnani építési engedélyezés során a 3 m-nél nagyobb földvastagságot érintő építéssel és tereprendezéssel járó építkezés esetén (feltöltés, bevágás).
- (3) A területen építési engedély csak a közmű-, út- és járdaépítések üzemeltetők által történt átvétele után adható ki.
- (4) A szabályozási terven jelölt régészeti területen a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal előírása szerint megelőző régészeti feltárást kell végezni. A megelőző feltárást a Somogy

² „A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 3. § e.) bekezdés”

Megyei Múzeumok Igazgatóságával kell szerződést kötni, amelyet a Múzeum által benyújtott kutatási engedélykérelemmel együtt a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal hagy jóvá.

II. FEJEZET

Területfelhasználás

4. §

- (1) *A tervezési terület:*
- a) *Beépítésre szánt területei az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint:*
 - 1) *Kertvárosias lakóterület (Lke)*
 - 2) *Gazdasági kereskedelmi-szolgáltató terület (Gksz)*
 - b) *Beépítésre nem szánt területei:*
 - 1) *Közlekedési (Köu)*
 - 2) *Közműterület (Kö)*
 - 3) *Zöldterület (Z)*
 - 4) *Védelmi erdőterület (Ev)*
- (2) *A terület-felhasználási egységeket, valamint azok határvonalait, és a szabályozási vonalakat a szabályozási terv tartalmazza.*

Beépítésre szánt területek Kertvárosias lakóterület

5. §

- (1) *A területre vonatkozó előírásokat – beépítési mód, megengedett legnagyobb építménymagasság, megengedett legnagyobb beépítettség, megengedett legkisebb telekterület, megengedett legkisebb zöldfelület, szintterület-sűrűség – a szabályozási terv tartalmazza (Lke jelű terület).*
- (2) *Általános övezeti előírások:*
- a.) *A területen teljes közművesítés és zárt csapadécsatorna kiépítése szükséges.*
 - b.) *Melléképítmények nem építhető, az OTÉK 1. sz. melléklet 54. e, f, g, h, m pontokban foglaltak kivételével.*
 - c.) *A terv építési határvonalat határoz meg, (előkert 5, illetve 10 m, hátsó kert egységesen 6 m) az építési hely a végleges telekosztás alapján az OTÉK szerint megállapítható.*
- (3) *A területen elhelyezhető:*
- 1800 m² telekterületig legfeljebb 2 lakásos;*
 - 2700 m² telekterületig legfeljebb 4 lakásos;*
 - 2700 m² telekterület felett legfeljebb 6 lakásos lakóépület, illetve kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató épületek.*

(4) A kertvárosias lakóterület övezete:

Övezet jele	Legkisebb telekterület	Legnagyobb építési %	Legkisebb		Legnagyobb építmény magasság
			telek-szélesség	zöldfelület	
			%		
LKE-SZ1	900	20	24	50	5,0
LKE-SZ2	1800	20	-	50	5,0
LKE-SZ3	2700	20	-	50	5,0
LKE-O	550	35 ³	16	40*	5,0

(5) A tömbök területére elvi telekalakítási tervet kell elkészíteni.

(6) A Guba Sándor utca melletti oldalhatáros beépítésű lakóterület építési övezetében a kialakult beépítésnek megfelelő, kisebb méretű oldalkertek, illetve telepítési távolságok tarthatók a tűzvédelmi szakhatóság hozzájárulásával.

Gazdasági terület, kereskedelmi-szolgáltató

6. §

(1) A területre vonatkozó előírásokat – beépítési mód, megengedett legnagyobb építménymagasság, megengedett legnagyobb beépítettség, megengedett legkisebb telekterület, megengedett legkisebb zöldfelület, zöldfelület-sűrűség – a szabályozási terv tartalmazza. (Gksz. jelű terület)

(2) A tervezési területen az OTÉK 19. § (2) bekezdésében felsorolt építmények helyezhetők el.

(3) A teljes területen teljes közművesítés és zárt csapadékcatorna kiépítése szükséges.

(4) A gazdasági terület övezetei:

Övezet jele	Legkisebb telekterület	Legnagyobb beépítési %	Legkisebb zöldfelület %	Legnagyobb építmény magasság
GKSZ-1	1000	40	30	5,0
GKSZ-2	1500	40	30	6,5

³ Az OTÉK által meghatározott követelménynél megengedőbb szabályozás a Dél-Dunántúli Területi Főépítész Iroda 83-6/2005 számú felmentése alapján

* Az OTÉK által meghatározott követelménynél megengedőbb szabályozás a Dél-Dunántúli Területi Főépítész Iroda 83-6/2005 számú felmentése alapján

- (5) *A létesítmények parkoló szükségletét OTÉK 42. §-a alapján teljes egészében telken belül kell kielégíteni. A területen csak fásított parkoló alakítható ki az OTÉK 42. § (7) bekezdés szerint.*
- (6) *A beültetési kötelezettséggel jelölt területen 10 m széles sávban védőfásítást kell létesíteni, háromszintes növényállomány telepítendő.*

**Beépítésre nem szánt területek
Közlekedési és közműterületek**

7. §

- (1) *A közlekedési területeket, azok szabályozási szélességét a szabályozási terv tartalmazza. („K” jelű területek: közutak, közlekedési területek)*
- (2) *A közlekedési területeken csak az OTÉK 26. § (3) bekezdése 1. pontjában felsorolt építmények helyezhetők el.*
- (3) *A közlekedési területen közmű- és hírközlési hálózatok csak földalatti elhelyezéssel, a hőellátás csak vezetékes energiahordozóval engedélyezhetők.*
- (4) *A közműveket és utakat egymással koordinált módon egyidejűleg kell megtervezni és megépíteni.*
- (5) *A közutak mentén közvilágítást kell kiépíteni.*
- (6) *Az utak mentén fasorokat kell ültetni legalább kétszer iskolázott 16/18 cm méretű útsorfákkal. A fásítást szaktervező által készített kertészeti terv alapján kell megvalósítani.*

Közműterület

8. §

- (1) *A közműterületeket, azok szélességét a szabályozási terv tartalmazza. („Kö” jelű területek: közműsáv, közmű elhelyezésére szolgáló egyéb terület).*
- (2) *A területen csak közmű, és ahhoz kapcsolódó egyéb közműépítmény helyezhető el.*
- (3) *A közműterületen elhelyezett közmű- és hírközlési hálózatok csak földalatti elhelyezéssel létesíthetők.*
- (4) *A területen elhelyezett közműveket egymással és a közlekedési területeken elhelyezett közművekkel koordinált módon egyidejűleg kell megtervezni és megépíteni.*
- (5) *A közműterület mentén fasort és cserjét kell ültetni, a közműsávok területét növénytakaróval fedetten kell kialakítani. A növényzet telepítését szaktervező által készített kertészeti terv alapján kell megvalósítani.*

Zöldterület

9. §

- (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.*

Környezetvédelem

10. §

- (1) Levegő tisztaság-védelmi szempontból a levegő-tisztaság védelme, minősége érdekében a vonatkozó külön⁴⁵⁶ jogszabályokban foglaltakat kell betartani. A területen csak olyan tevékenység folytatható és csak olyan létesítmény alakítható ki, amelynek levegőszennyező anyag kibocsátása a területre vonatkozó határértékeket nem lépi túl.*
- (2) A zaj és rezgés elleni védelem érdekében be kell tartani a külön⁷⁸ jogszabályban megállapított zajterhelési határértékeket. Zajvédelmi szempontból a közlekedésből származó megengedett hangnyomásszint kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen 60/50 dB, a lakóterületen 50/40 dB.*
- (3) Föld mozgatásával járó tevékenység során (terület-előkészítés, alapozás, terep-rendezés stb.) biztosítani kell:*
 - a) a termőréteg védelmét – letermelését, elkülönített védelmét és újra hasznosítását;*
 - b) a földmozgatás, majd a tereprendezés vagy a termőtalaj végleges elhelyezése során a kiporzás elleni védelmet (nedvesítéssel, takarással, megkötéssel);*
 - c) a jelenleg szántóként hasznosított, fokozottan erózióérzékeny terület figyelembevételét;*

⁴ „A levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról” szóló 21/2001 (II.14.) Kormányrendelet

⁵ „A légszennyezettségi határértékekről, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről” szóló 14/2001 (V.9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet

⁶ „A környezeti hatásvizsgálatról” szóló 20/2001 (II.14.) Kormányrendelet

⁷ „A zaj – és rezgésterhelési határértékek megállapításáról”, szóló 8/2002.(III.22.) KöM-EüM együttes rendelet

⁸ „A zaj- és rezgésvédelem helyi szabályairól” szóló 8/2000. (II.24.) önkormányzati rendelet

d) feltöltés esetén csak szennyeződésmentes töltőanyag használható.

(4) A hidrogeológiai védőtávolságon belüli területekre a külön jogszabály⁹ előírásait kell alkalmazni.

11.§

(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) A hulladék rendszeres elszállításáról hatóságilag kijelölt szeméttelpre a városi szemétszállítás keretei között kell gondoskodni.

(3) Veszélyes hulladék a külön jogszabály¹⁰ szerint átmeneti jelleggel tárolható a telephelyeken. Az átmeneti tárolás zárt térben történhet a talaj, a talajvíz és felszíni vizek veszélyeztetése nélkül.

Településkép-védelem

12. §

(1) Az utcakép egységes, építészeti és településképileg magas színvonalú kialakítása érdekében az utcafronti kerítéseket elgfeljebb 1,5 méter magas, legalább 60 %-ban áttört felülettel kell kialakítani. A tömör felületek 40 %-ban folyamatosan, legfeljebb 2 méter hosszban létesíthetők. Az áttört felületeket pácolt, faszerkezetekkel kell kialakítani, az épületekkel összhangban. A hátsó és oldalsó kerítéseket sövénykerítéssel kombinált dróthálóval kell kialakítani.

(2) Az utcakép egységes, építészeti és településképileg magas színvonalú kialakítása érdekében az egyes épületeket jellemzően, az utcával párhuzamos gerinccel, 40-45°-os nyeregterővel, 3,50 – 4,10 átlagos párkánymagassággal, 7,0 – 9,0 m átlagos gerincmagassággal kell kialakítani.

(3) Az egyes épületek, építészeti és településképileg magas színvonalú kialakítása érdekében anyaghasználat tekintetében az egyes épületeket jellemzően természetes és hagyományos anyagokból kell építeni. A homlokzati felületeket terméskő, burkolótégla,

⁹ A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Kormányrendelet

¹⁰ „A veszélyes Hulladékokkal kapcsolatos tevékenysége végzésének feltételeiről” szóló 98/2001(VI.15.) Kormányrendelet

nemes vakolat, valamint faburkolat felhasználásával kell kialakítani. A homlokzati nyílászárókat pácolt faszerkezetekkel, míg a tetőfedést piros, barna vagy antikolt felületű kerámia anyagú cserépfedéssel kell kialakítani.

Egyes sajátos jogintézmények követelmény rendszere Építésjogi követelmények

13. §

- (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) a terület rendeltetésszerű használatát szolgálja;*
 - b) közérdeket nem sért;*
 - c) az építmény csak a hozzájuk tartozó terület jelentéktelen hányadát veszi igénybe és biztosított, hogy a telek területe nélkül nem idegeníthető el.**

Lakó és kiszolgáló út céljára történő lejegyzés, településrendezési kötelezés

14. §

- (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) A szabályozási terven jelölt gazdasági területeket beültetési kötelezettség terheli. Használatbavételi engedély csak a növényültetési kötelezettség teljesítése után adható ki.*

III. FEJEZET

15. §¹¹

Záró rendelkezések

16. §

- (1) *E rendelet 2005. március 1. napján lép hatályba. E rendelet előírásait a hatályba lépést követően benyújtott engedélyezési eljárásoknál kell alkalmazni.*
- (2) *A 33/2000. (X.24.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott, Kaposvár, Kisgát II. ütem szabályozási tervének jelen terv tervezési területére eső részén a jelen terv szabályozása érvényes.*

Kaposvár, 2005. február 24.

Szita Károly s.k.
polgármester

dr. Kéki Zoltán s.k.
címzetes főjegyző

¹¹ Hatályon kívül helyezte a 33/2005. (VI.27.) önkormányzati rendelet 30. § (2) bekezdés w) pontja. Hatályos 2005. július 1-től.