

# KAPOSVÁR

ADY ENDRE UTCA – NOSZLOPY GÁSPÁR UTCA –  
ÁCHIM ANDRÁS UTCA – BERZSENYI DÁNIEL UTCA  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KSZT ÉS KÉSZ MÓDOSÍTÁS

TERVI MUNKARÉSZEK



BUDAPEST FŐVÁROS VÁROSÉPÍTÉSI TERVEZŐ KFT.  
2007. JANUÁR

VELEMENYEZÉSI ELJÁRÁS  
UTÁN JAVÍTOTT ANYAG

# KAPOSVÁR

## ADY ENDRE UTCA – NOSZLOPY GÁSPÁR UTCA – ÁCHIM ANDRÁS UTCA – BERZSENYI DÁNIEL UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KSZT ÉS HÉSZ MÓDOSÍTÁS

### TERVI MUNKARÉSZEK

Tsz.: I-382-1/2006

**A TERV KÉSZÍTŐI.**

**Településtervezés:**

Pintér Ferenc irányító tervező  
TT1 01-1719/01 .....

Bálizsné Nagy-Pál Anna  
TT1 01-0574/01 .....

Horváth Anna .....

**Közlekedés:**

Lelkes Mihályné  
K1d-1 01-2319 .....

**Zöldterület, környezetvédelem:**

dr. Nagy Katalin  
K1 01-5051/05 .....

Demeter Anna .....

**Közművek:**

Kovács András  
V3a-1-/01-3117 .....

Pető László  
HSZ-2; HK-2; BSZFG 01-9743 .....

**Munkatársak:**

Gál Balázs, Langmayer Edit, Ujváriné Barabás Ágnes,  
Dudásné Elek Teréz, Kainz Natália, Hódi Béláné

**ÜGYVEZETŐ IGAZGATÓ:**

Albrecht Ute .....

**MEGRENDELŐ:**

Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzata  
CENTER INVEST INTERNATIONAL Kft.

A tervdokumentáció a BFVT Kft. tulajdona, a tervezők szellemi alkotása, melyet a Megrendelő csak a szerződésben foglaltak szerint használhat fel.

**Budapest, 2007. január hó**

## TARTALOMJEGYZÉK

### MŰLEÍRÁS

Bevezetés, előzmények

### ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

- 1. Városrendezési javaslat**
  - 1.1. Városszerkezeti összefüggések, területfelhasználás
  - 1.2. Beépítési és környezetalakítási javaslat
  - 1.3. Szabályozási koncepció
- 2. Közlekedési javaslat**
  - 2.1. Úthálózat fejlesztés
  - 2.2. Parkolás
  - 2.3. Gyalogos és kerékpáros közlekedés
  - 2.4. Tömegközlekedés
- 3. Környezetrendezési javaslat**
  - 3.1. Zöldfelületi javaslat
  - 3.2. Környezetvédelmi javaslat
- 4. Közműjavaslat**
  - 4.1. Vízellátás, csatornázás
  - 4.2. Villamosenergia-ellátás
  - 4.3. Gázellátás
  - 4.4. Távközlés
- 5. Örökségvédelmi hatástanulmány**

### RAJZJEGYZÉK

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tervezési alaptérkép                    | M = 1 : 1000  |
| Szabályozási terv módosítási javaslat   | M = 1 : 1000  |
| Környezetalakítási javaslat             | M = 1 : 1000  |
| Javasolt úthálózat                      | M = 1 : 10000 |
| Javasolt tömegközlekedési hálózat       | M = 1 : 10000 |
| Javasolt forgalmi- és parkolási rend    | M = 1 : 10000 |
| Közműjavaslat – vízellátás, csatornázás | M = 1 : 1000  |
| Közműjavaslat – villamosenergia-ellátás | M = 1 : 1000  |
| Közműjavaslat – gázellátás és távközlés | M = 1 : 1000  |

### JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Kaposvár Építési Szabályzat (KÉSZ) módosítási javaslat – Rendelettervezet

Kaposvár Szabályozási Terv (KSZT) módosítási javaslat M = 1 : 1000

## MŰLEÍRÁS

### Bevezetés, előzmények

Kaposvár szabályozási tervének (KSZT) és helyi építési szabályzatának (KÉSZ) az Ady Endre utca – Noszlopy Gáspár utca – Áchim András utca – Berzsenyi Dániel utca által határolt területre vonatkozó módosítását a CENTER INVEST INTERNATIONAL Kft. kezdeményezésére (és költségvállalása mellett) Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzata megbízására készítette a Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft. (BFVT Kft.).

A fentiekben említett településrendezési eszközök módosítását megelőzte egy előtanulmány (ezt szintén a BFVT Kft. készítette), amely tartalmazta a szükséges vizsgálatokat, valamint a módosítást megalapozó rendezési és szabályozási programjavaslatot.

A módosításra a tömbben elhelyezendő üzletközpont, valamint lakó- és irodaépületeknek – a hatályos tervtől eltérő tömbfeltárással történő – elhelyezése miatt van szükség.

Ezen tervanyagot – a tervezési terület jelentős részét érintő hasznosítási pályázat keretében – a Közgyűlés a KSZT és a KÉSZ módosításának alapjául – a 146/2006.(V.15.) önkormányzati határozattal – elfogadta.

Az ezt követően elkészült tervdokumentáció a KSZT és KÉSZ módosításának tervi munkarészeit tartalmazta a véleményezési eljárásra történő kiküldés előtti egyeztetés céljából.

Az egyeztetési anyag Kaposvár Város Főépítészével, a Somogy Megyei Közlekedési Felügyelettel, a Magyar Közút Kht., valamint a Kaposvár Tömegközlekedési Zrt. illetékeseivel külön egyeztetve, továbbá természetesen az előzetes vélemények figyelembevételével készült.

A terv bemutatásra került a Dél-Dunántúli Területi Tervtanács ülésén, továbbá véleményezte a Város Főépítésze, a Polgármesteri Hivatal Műszaki Igazgatósága és a Városgondnokság is.

Jelen tervdokumentáció az Étv. 9.§ (3) bekezdése szerinti véleményezési eljárás során érkezett észrevételek figyelembevételével, valamint az eltérő vélemények tisztázása érdekében összehívott egyeztető tárgyaláson rögzítettek alapján készült.



## **ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK**

## **1. Városrendezési javaslat**

### **2.1. Városszerkezeti összefüggések, területfelhasználás**

#### ***A tömb rendezésének főbb városszerkezeti koncepciója és területfelhasználási rendszere:***

- Távlatban az Ady Endre utca a belvárosi gyalogos zóna részévé válik, sőt a gyalogos tengely meghosszabbításra kerül a Vár utca irányába a Berzsenyi utcánál külön szintű átvezetéssel. A gyalogos tengely meghosszabbításának távolabbi célja a Kaposvári Vár régészeti területének, valamint a vasúton túli városrészeknek a közvetlenebb gyalogos és kerékpáros megközelítése.
- Fentiekre figyelemmel az Ady Endre utca déli oldalán lévő ingatlanok gépjárművel történő kiszolgálását az Áchim András utcáról nyitandó tömbfeltáró útról kell megoldani.
- Mind az Ady Endre utcáról, mind a Noszlopy Gáspár utcáról közhasználatú kapuátjárókon keresztül biztosítani szükséges a gyalogos belváros és a tömbbelsőben létesülő üzletközpont, valamint a parkolók gyalogos megközelítését, a tömb többirányú gyalogos átjárhatóságát.
- Területfelhasználási szempontból fontos, hogy az Ady Endre utca és a Noszlopy Gáspár utca menti kisvárosias zárt sorú beépítésű tömb rész a tömbbelső felől az utcafrontihoz hasonló karakterű és léptékű, kis üzletekkel és lakásokkal vegyes funkciójú épületekkel történő lezárása a tömbbelső feltáró és kiszolgáló út északi és keleti oldalán.
- A tömb dél-nyugati része adhat helyet a tervezett üzletközpont épületegyüttesének, de természetesen itt is kiemelt szempont a számos épületében, épülethomlokzatában, tömb- és telekszerkezetében védett belváros kialakult karakteréhez való alkalmazkodás, ill. illeszkedés.

### **1.2. Beépítési és környezetalakítási javaslat**

A tömb dél-nyugati részén kerül elhelyezésre a tervezett üzletközpont, melynek gépjármű kiszolgálása a tömb adottságai, városszerkezeti elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai miatt meglehetősen korlátozott. A tömböt északról és keletről határoló Ady Endre utca, illetve Noszlopy Gáspár utca gyalogos, illetve parkoló utcák, innen gépjárművel a létesítmény nem közelíthető meg. A tömböt nyugaton határoló Berzsenyi Dániel utca jelentős forgalma, valamint a déli végében található közlekedési csomópont miatt szintén alkalmatlan a létesítmény kiszolgálására. Egyedül a déli határoló utca, az Áchim András utca felől nyitható olyan közterület, mely mind az üzletközpontot, mind a tömbbelsőben épülő egyéb épületeket (lakó- és irodaépületeket, kisüzleteket) feltárni, kiszolgálni tudja. Mivel a Noszlopy Gáspár utca Áchim András utcai csomópontjának teljes értékűnek kell lennie a keleti szomszédos tömbben tervezett mélygarázs kiszolgálhatósága miatt, így korszerű körforgalom, ún. „turbo körforgalom” kialakításával oldható meg az új létesítmény közlekedési kapcsolata.

A tömbbelső gépjárművel történő „zsákszerű” feltárása a javasolt megoldással és a feltáró út végpontján kialakítható fordulóval (amely a tűzoltó, illetve szemétszállító járművek fordulását is lehetővé teszi) megfelel az előírásoknak, ugyanakkor – megszívélve a Dél-Dunántúli Területi Tervtanács javaslatát – célszerű egy másodlagos megközelítési lehetőség biztosítása, legalábbis rendkívüli esetekre, megkülönböztetett járművek számára.

Ennek érdekében a gépjárműforduló és a Berzsényi Dániel utca között gépjármű forgalomra méretezett közhasználatra átadott legalább 6,0m széles vegyes használatú felületet kell kialakítani.

A kialakításra vonatkozó kötelezést a szabályozási tervlap tartalmazza.

A nyitott-fedett gyalogos rendszerre kisebb-nagyobb üzleteket felfűző üzletház F; F+1 szintes. Nagyterületű áruházat (hipermarket) nem tartalmaz, igazodva ezáltal a belváros léptékéhez. Ezáltal az árufeltöltésből eredő környezeti terhelések sem olyan mértékűek, mint a hipermarketek esetében.

Gyalogos rendszere csatlakozik a környező tömbök, ill. közterületek gyalogos felületeihez a tömb gyalogos átjárhatóságát éjjel-nappal biztosítva. Az üzletház alatt kerül kialakításra az egész épület alatt létesülő mélygarázs, valamint itt bonyolódik a gazdasági feltöltés is. Ennek tetejét foglalja el a belső gyalogos passzázsra felfűzött üzletsor. Az épületegyüttes kereskedelmi része helyenként kétszintes, ahol a felső szinten olyan funkciók létesülnek, melyek ki tudják használni a tetőterasz, a tetőkert előnyeit.

A bevásárlóközpont Berzsényi Dániel utca, illetve Áchim András utca felőli telekrésze gyalogos felületként biztosítja a jelenleg is jelentős gyalogos közlekedést, ugyanakkor belső gyalogos rendszere több ponton lehetőséget ad a gyalogosok üzletközpontba való bevezetésére.

Az Ady Endre utca és Noszlopy Gáspár utca mentén a zárt sorú és többségében védett (országos, vagy helyi védelem alatt álló) épületek sorából álló beépítés megmarad. Az Ady Endre utcai, mélyen benyúló telkek a tervezett feltáró úttal határolva megosztásra kerülnek. Az új közterületről közelíthetők meg az Ady Endre utca felől, mint gyalogos utca felől gépkocsival nem kiszolgálható telkek, melyek beépítése kiegészül az új belső utca vonalán a telkek végeinek lezárását képező lakóépületekkel. Az üzletközpont az Ady Endre utca felől is megközelíthető gyalogosan, hiszen szinte minden épület kapuja alkalmas erre és a telekvégek új épületszárnyai is a kijelölt helyeken átjárhatóságot biztosítanak. A Noszlopy Gáspár utca felől is biztosítható az üzletház gyalogos megközelíthetősége az előzetes elképzelések szerint a 8. számú ház egyik földszinti üzlethelyiségének felhasználásával.

A Noszlopy Gáspár utca 10. és 12. számú épületéhez csatlakozóan olyan vegyes funkciójú épület létesül, melyben a földszinten üzletek, az emeleten irodák (lakások) épülnek. Parkolói az épülettől északra lévő, közforgalom elől el nem zárható telekrészen felszínen, valamint a keretesen beépülő telekrészen térszín alatt, ill. az épület alatt kerülnek kialakításra.

Az üzletközpont tervezett területe bruttó 7500 m<sup>2</sup>, ebből az előírások szerint max. 6000 m<sup>2</sup> lehet a kereskedelmi funkció. Tervezett parkoló-kapacitása ~300(+50) db gépkocsi.

| hrsz      | cím                    | telekterület<br>(m <sup>2</sup> ) | tervezett telekterület (m <sup>2</sup> ) |        |            |
|-----------|------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------|--------|------------|
|           |                        |                                   | Vt-Z/1                                   | Vt-Z/5 | közterület |
| 92        | Noszlopy Gáspár u. 14. | 603                               | 0                                        | 0      | 603        |
| 93        | Noszlopy Gáspár u. 12. | 583                               | 583                                      | 0      | 0          |
| 94        | Noszlopy Gáspár u. 10. | 295                               | 295                                      | 0      | 0          |
| 95        | Noszlopy Gáspár u. 8.  | 274                               | 274                                      | 0      | 0          |
| 96        | Noszlopy Gáspár u. 6.  | 306                               | 306                                      | 0      | 0          |
| 97        | Noszlopy Gáspár u. 4.  | 268                               | 268                                      | 0      | 0          |
| 98        | Noszlopy Gáspár u. 2.  | 313                               | 313                                      | 0      | 0          |
| 99        | Kossuth tér 5.         | 582                               | 582                                      | 0      | 0          |
| 100       | Kossuth tér 4.         | 2112                              | 1813                                     | 0      | 299        |
| 101       | Ady Endre u. 1.        | 2103                              | 1678                                     | 0      | 425        |
| 102       | Ady Endre u. 3.        | 1854                              | 1341                                     | 130    | 383        |
| 103/1     |                        | 2306                              | 0                                        | 1493   | 813        |
| 103/2     |                        | 1651                              | 0                                        | 589    | 1062       |
| 104/1     | Ady Endre u. 5.        | 1944                              | 1716                                     | 0      | 228        |
| 104/2     |                        | 1857                              | 0                                        | 1625   | 232        |
| 105       | Ady Endre u. 7.        | 3566                              | 993                                      | 1811   | 762        |
| 106       | Ady Endre u. 9.        | 1379                              | 756                                      | 101    | 522        |
| 107       | Ady Endre u. 11.       | 1000                              | 1000                                     | 0      | 0          |
| 108       | Ady Endre u. 13.       | 1800                              | 1082                                     | 718    | 0          |
| 109       |                        | 3559                              | 0                                        | 3514   | 45         |
| 111/1     | Ady Endre u. 15.       | 2689                              | 952                                      | 1665   | 72         |
| 112       | Ady Endre u. 17.       | 1410                              | 188                                      | 846    | 376        |
| Összesen: |                        | 32454                             | 14140                                    | 12492  | 5822       |

### 1.3. Szabályozási koncepció

Az érvényben lévő KSZT és KÉSZ az értékesítésre meghirdetett önkormányzati tulajdonú ingatlanokra vonatkozó pályázati kiírás és az előtanulmány alapján módosításra kerül.

A tervezett üzletháznak nagyobb a helyigénye, mint amit az érvényes szabályozási terv lehetővé tesz, a tömböt feltáró belső út áthelyezésre kerül, tengelye kelet felé elmozdul. Áchim András utcai csatlakozása úgy kerül kiszabályozásra, hogy a körforgalmú csomópont kialakítható legyen. Az új út szabályozási szélessége 28 m-ről 16 m-re csökken.

Módosul a feltáró út szabályozási vonala is, mivel az Ady Endre utcai – sétáló utcáról nyíló – ingatlanok gépkocsi forgalmát innen kell biztosítani. Az Ady Endre utcáról nyíló telkek új közterület felőli végében – a zárt sorú utcakép biztosítása érdekében – lakóépületek építhetők, melyek földszintjén áthajtva a telekvégeken az új és régi épületek parkolási igényei telken belül, elsősorban mélygarázsokban megoldandók.

A Kossuth tér 4. - Ady Endre utca 11. számú lakóépületek a belső útról közelíthetők meg. Az Ady Endre utca 13. szám alatt új épület létesül, mely csatlakozik az üzletközpont beruházásához. Gépjármű megközelítése az Ady Endre utca felől is megoldható csakúgy, mint a szemközti tömbben lévő 14. szám alatti telken belüli parkolóé, mivel az Ady Endre utcának a Berzsenyi Dániel utca felőli része vegyes forgalmú marad. Nem képezi a fejlesztés tárgyát az Ady Endre utca 17. szám alatti ingatlan utcavonali épülete és az ehhez tartozó telekrész, mely a közterülethez csatolandó. Ezen (mintegy 240 m<sup>2</sup> nagyságú) telekrészen létesülő sarok épületben, ill. épületrészben kell majd biztosítani a Berzsenyi Dániel utca külön szintű gyalogos

keresztezéséhez megépítendő gyalogos aluljáró, vagy gyalogos híd műszaki létesítményeit (pl. lépcső, felvonó, stb.).

Az üzletközpont – a telekösszevonások után kialakuló – ingatlana Vt-Z/5 építési övezetben marad. Az építési övezetre vonatkozó paraméterek változatlanok.

A KÉSZ ezen építési övezetre vonatkozó előírásai azonban kiegészülnek olyan „bonus” előírásokkal, amelyek alkalmazása a településszerkezeti adottságokból fakadóan közérdekű előnyöket eredményezhetnek. Ilyen javaslat pl. a terepszint alatt beépítés 90%-os mértékének növelése 100%-ra, amennyiben legalább 50 többlet parkolóférőhely létesül a kötelezően létesítendő kapacitáson felül és ezen parkoló közhasználatra biztosított.

A KÉSZ módosítás lehetővé teszi továbbá a max. beépítési mérték 5%-os növelését, amennyiben az építési övezetben a földszinti területek legalább 10%-a közhasználatra átadásra kerül a tömb gyalogos átjárhatóságának biztosítása érdekében, valamint a Berzsényi Dániel utca és a tömbbelső közötti, rendkívüli esetekre megkülönböztetett gépjármű forgalom számára.

A tömb többi része a KÉSZ-ben szereplő Vt-Z/1 építési övezetben marad.

A szabályozási terv által jelölt helyeken biztosítandó a gyalogos átjárhatóság, melyhez az üzletközpont gyalogos rendszere szervesen kapcsolódik.

Tehát a tömb építési övezetei változatlanul maradnak, a tervezett fejlesztés a paraméterek megváltoztatását nem indokolják csupán az övezethatárok és a szabályozási vonalak helye módosul.

A tervezett új feltárási út körforgalmú kapcsolatát a környezetalakítási javaslat tartalmazza.

A tömb rendezése kapcsán felmerült a Berzsényi utcai különszintű gyalogos kapcsolat módjának szabályozása a KSZT és a KÉSZ jelen módosítása keretében.

Városépítészeti megközelítés alapján, a Dél-Dunántúli Területi Tervtanács szakvéleménye és tervezői véleményünk szerint is a gyalogos aluljáró létesítése lenne a kedvezőbb megoldás, mind funkcionális-, mind településképi szempontból.

A szabályozási terv alternatívaként tartalmazza mindkét lehetőség megvalósíthatóságát.

# KAPOSVÁR

"ADY DÉLI TÖMB"

Ady Endre utca - Noszlopy Gáspár utca -  
Áchim András utca - Berzsényi Dániel utca  
által határolt terület  
SZT és HÉSZ módosítás



TERVEZÉSI ALAPTÉRKÉP

M = 1 : 1000



2007. JANUÁR



# KAPOSVÁR

## "ADY DÉLI TÖMB"

Ady Endre utca - Noszlopy Gáspár utca -  
Achim András utca - Berzsényi Dániel utca  
által határolt terület  
SZT és HÉSZ módosítás



### KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT

M = 1 : 1000

- MEGMARADÓ ÉPÜLET
- TERVEZETT ÉPÜLET
- TETŐTERASZ, TETŐKERT
- ÜVEGTETŐ
- ÁTJÁRÓ, ÁRKÁD; ÁTHAJTÓ
- F+1 MEGLÉVŐ, TERVEZETT SZINTSZÁM
- MEGLÉVŐ ÉPÜLET A TERVEZÉSI TERÜLETEN KÍVÜL
- MŰEMLEK TELKE
- H1, H2 HELYI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ ÉPÜLET
- MEGLÉVŐ, JAVASOLT TELEKHATÁR
- DÍSZBURKOLT GYALOGOS FELÜLET
- VEGYES FORGALMÚ FELÜLET
- BELSŐ KERT
- P8 FELSZÍNI PARKOLÓ FÉRŐHELYSZÁMMA
- KERÉKPÁRÚT
- GYALOGOS ALULJÁRÓ
- GAZDASÁGI BEJÁRAT
- MEGTARTANDÓ FA, FASOR
- HELYI VÉDELEMRE JAVASOLT FASOR
- TELEPÍTENDŐ / KIEGÉSZÍTENDŐ FASOR
- INTENZÍV ZÖLDFELÜLET
- KERTI SÉTAÚT
- VÍZARCHITEKTÚRA
- MEGKÜLÖNBÖZTETETT JÁRMŰVEK ÁTHAJTÁSA

## **2. Közlekedési javaslat**

### **2.1. Úthálózat**

A tervezési területet az Áchim András utca – Berzsényi Dániel utca – Ady Endre utca – Noszlopy Gáspár utca határolja. A felsoroltak közül a Berzsényi Dániel utca a 67. számú főút belterületi szakasza, amelynek a Kaposvár északi és déli területét összekötő ún. Donneri felüljáró is a része. Ez az egyetlen a vasút felett átvezető külön szintű kapcsolat a két városrész között. A tervezési területet a vasút feletti 2x2 sávós hídról a belváros felé vezető lehajtó ág határolja, amely jelzőlámpás forgalomirányítású csomóponttal kapcsolódik az Áchim András utcához.

Az Áchim András utca 2x2 forgalmi sávós út. A déli oldalon a vasút, az északi oldalon a történelmi belváros határolja, melynek merőleges csatlakozó útjai jelzőlámpás forgalomirányítású csomóponttal kapcsolódnak az úthoz.

A Noszlopy Gáspár utca 2x1 sávós lakó utca, amely a Kossuth tér gyalogos díszburkolatához, zsákutcaként kapcsolódik. Jelentősége a Noszlopy Gáspár utcának a belváros kiszolgáló és parkoló forgalmában van. Jelenleg egy 190 férőhelyes kétszintes parkoló építése van folyamatban a Noszlopy Gáspár utcától keletre eső tömbben, melynek kijárata részben a Noszlopy Gáspár utcára, részben a Városház utcára tervezett.

A Noszlopy Gáspár utcában a térszínen ~60 db gépkocsi parkol, nem mindenütt rendezett körülmények között.

Az Ady Endre utca részben parkoló, részben gyalogos utca. Megközelítése csak a Berzsényi Dániel utcáról biztosított, kisíves jobbra kanyarodás mellett.

A tervezési terület dél-nyugati részén egy bevásárlóközpont kerül elhelyezésre, valamint a tömbbelsőben lakóépületek és irodaház a földszinten üzlethelyiségekkel.

Tervezési feladat a tervezett létesítmény közötti kapcsolatainak a biztosítása és a közterületi parkolás fejlesztése.

A fentiekben ismertetett határoló utak közül csak az Áchim András utcáról van lehetőség egy olyan csomópont, ill. csomópont rendszer kialakítására, amely a terület gépkocsi forgalmát zavartalanul biztosítja.

A Megyei Közlekedési Felügyelet előzetes véleményében felhívta a figyelmet, hogy a tervezett csomópont kialakításánál a Noszlopy Gáspár utca és a helyi buszvégállomás forgalmi kapcsolatát az Áchim András utcáról teljes értékű kapcsolatok biztosítása mellett kell megoldani.

A szabályozási javaslat a Noszlopy Gáspár utcával párhuzamosan, attól, mintegy 70-75 m távolságra nyit közterületet a tömbbelső felé, melyről az üzletközpont gazdasági behajtója, illetve a parkolók bejárata nyílik, valamint a tervezett lakóépületek gépkocsi, ill. gyalogos megközelítése történhet. A tömbbelső közterületét vegyesforgalmú felületként javasoljuk kiépíteni, melyről a Berzsényi Dániel utcai lehajtó ág felé kizárólag a megkülönböztetett járművek számára (mentő, tűzoltó) szolgáló útsatlakozás kialakítását javasoljuk.

A tervezett közterületi kialakítás során biztosítani kell:

- az Áchim András utca zavartalan forgalmát;
- a helyi buszvégállomásról a buszok kikanyarodását úgy, hogy az a csúcsidőszakban se okozzon késést;
- a helyközi VOLÁN buszvégállomás meglévő közötti kapcsolatát;
- a Noszlopy Gáspár utca teljes értékű kapcsolatát az Áchim András utcával,
- valamint a tervezett létesítmények gazdasági és személygépkocsi forgalmát.



A szabályozási terv az alátámasztó környezetalakítási munkarészhez a két korábbi közlekedési változat közül az egyeztetések és a hatósági vélemények alapján a körforgalmú csomópont kiépítését javasoljuk.

A csomóponti ágak közül az Áchim András utca 2x2 forgalmi sávval kapcsolódik, a Noszlopy Gáspár utcai és a tervezett új útcsatlakozás 2x1 sáv, a helyi buszvégállomásról a csuklós buszok kikanyarodását biztosító útpálya egyirányú és 1 forgalmi sávval csatlakozik a körforgalmú csomóponthoz. Így egy ötágú, a különböző irányokból jelentősen eltérő forgalomnagyságok zavartalan áthaladást biztosító körforgalmú csomópont kialakítása javasolt, amelyre a forgalom zavartalan lebonyolításához az ún. „TURBO” körforgalmú csomópont típus alkalmas.

A turbó körforgalmú csomópont egy olyan kétsávú körforgalom, amely a csomóponton belül – a hagyományos kétsávú csomópontokkal szemben – a keresztezést nem teszi lehetővé, a főirány átvezetésének ad elsőbbséget. Aszimmetrikus terhelésű forgalom esetén előnyös az alkalmazása. A csomópont napi ~ 40.000 E/nap forgalom kapacitású.

A csomópont jó működésének feltétele, hogy a közlekedés szereplői időben tájékoztatást kapjanak, hogy melyik forgalmi sáv a megfelelő számukra. A csomóponton belül a balesetveszélyes sávváltásra nincs lehetőség.

A mellékelt forgalmi ráterhelés című ábra a jelenlegi forgalomnagyságot és a tervezett beépítés által jelentkező többletforgalmakat tartalmazza.

A forgalmi ráterhelés tanúsága szerint a Donneri felüljáró tervezési terület felőli oldalán lévő lehajtó ágán az északi irányú forgalom a jelentősebb a déli iránnyal szemben. A két irány közül az északi irány egy forgalmi sáv, a déli irány 3 forgalmi sáv széles. Javasoljuk a hídi lehajtón a forgalmi sávok átrendezését a forgalom-terheléssel összhangban a jelenlegi 3+1 aszimmetrikus elrendezés helyett a 2+2 sáv elrendezés kialakításával. A fentiek a lehajtó kismértékű szegélykorrekciójával és forgalomtechnikai eszközökkel (felfestés) megvalósítható, így a forgalommal összhangban alakítható ki a Berzsenyi Dániel utca ezen szakaszának keresztmetszeti elrendezése a javasolt szabályozási szélességen belül.

## **2.2. Parkolás**

A tervezési terület Kaposvár belváros, történelmi városmag része. A belvárosban a parkolás és járműelhelyezés döntő részben a közterületen történik. A férőhelyek az utcákon, parkolóterületeken egyaránt burkolati jellel kijelöltek.

A tervezési területet határoló közterületek a fizető parkolási övezet részei. A parkolóhelyek forgalmát, a férőhelyek számát és kihasználtságát a FŐMTERV Rt. által készített „Belváros forgalmi rendjének felülvizsgálata és forgalomtechnikai tanulmányterve” részletesen tartalmazza.

A tervezési területen a tömbbelsőben a környezetalakítási javaslatban szereplő tervezett létesítményekhez tartozó parkolási mérleget az alábbi táblázat tartalmazza.

### Parkolási mérleg

| Megnevezés   |              | Tervezett                |                         | P / d b |          |                              |              |
|--------------|--------------|--------------------------|-------------------------|---------|----------|------------------------------|--------------|
|              |              | Bruttó<br>m <sup>2</sup> | Nettó<br>m <sup>2</sup> | Meglévő | Megszűnő | OTÉK<br>szerint<br>szükséges | Tervezett    |
| üzletközpont | kereskedelem | 6000                     | 3600                    | -       | -        | 185                          | G 350*       |
|              | szolgáltatás | 3500                     | 2100                    | -       | -        | 105                          |              |
| 103/1 hrsz.  | üzletek      | 900                      | 540                     | -       | -        | 32                           | G 57<br>P 30 |
|              | irodák       | 1500                     | 900                     | -       | -        | 45                           |              |
| tömbbelső    | üzletek      | 1000                     | 600                     | -       | -        | 35                           | G 75**       |
|              | lakások      | 40 db                    | 40 db                   | -       | -        | 40                           |              |
|              | közterületen |                          |                         | 80      | 80       | 80                           | P55          |
|              |              |                          |                         |         |          | <b>522</b>                   | <b>567</b>   |

\*/ A parkolás OTÉK szerint előírt mennyiségen felül plusz 50 db parkolót kell kialakítani.

\*\*/ A tömbbelső tervezett beépítéséhez telkenként a telken belül kell a parkolási szükségletet biztosítani.

A tervezési területen belül a jelenleg rendezetlen parkoló felületen hozzávetőlegesen 80 db gépkocsi parkol, ami a beépítést követően megszűnik. Az üzletközpont alatti többletparkolók, ill. a tömbbelső javasolt közterületi parkolói a megszűnő parkolóférőhelyek pótlását biztosítják.

A környező utcák parkoló-férőhelyeit a táblázat nem tartalmazza.

Javasoljuk a Noszlopy Gáspár utcától keletre tervezett 190 férőhelyes parkoló+mélygarázs megépültével a Noszlopy Gáspár utcai felszíni parkolás korlátozását a gyalogos felület javára.

### 2.3. Gyalogos és kerékpáros közlekedés

A tervezési területet határoló Ady Endre utcában, a Kossuth tér gyalogos felületét a 12-es számú házig - Kaposvár szabályozási tervével összhangban - javasoljuk kiterjeszteni.

Az új üzletközpont fedett, belső gyalogos rendszere kapcsolódik a határoló utak fásított díszburkolatos gyalogos felületéhez.

A tömbbelsőben kialakított közterületet vegyesforgalmú, gyalogos, kerékpáros, parkoló és zöldfelületként javasoljuk kiépíteni igényes kertészeti eszközökkel.

Ez a kiemelt szegély nélküli vegyesforgalmú belső tér a határoló lakótelkek meglévő belső udvarain keresztül az Ady Endre utcával és a Kossuth téri gyalogos térrel egy összefüggő gyalogos hálózatot képez.

Kerékpárutat az Áchim András utca felőli oldalon terveztünk. Javasoljuk az üzletközpont területén kerékpártároló elhelyezését.

Az Ady Endre út folytatásaként a Berzsenyi Dániel utcán keresztül Kaposvár Szabályozási Terve külön szintű gyalogos aluljáró építését javasolja. Időközben felmerült gyalogos felüljáró építésének javaslata is. A két változat közül az aluljáró építése esetén kb. 20-25 m-es műtárgy épülne Vár utca irányába. Hátránya a Berzsenyi utcai közművezeték kiváltásának felmerülő költsége. A felüljáró - amely zártszelvény kialakításával javasolt - útpálya feletti átvezetése 5 m magasságban (4,5 m-es ürszelvényt biztosítani kell) és ~70 m hosszban épülne meg. A gyalogos hídra történő feljutáshoz a fix lépcső mellett az akadálymentes közlekedés biztosítása érdekében felvonó elhelyezése is szükséges, valamint mozgólépcső beépítése is célszerű annak érdekében, hogy a híd a gyalogosforgalom számára vonzó legyen és ne a jelenlegi szintbeni átközlekedést részesítsék előnyben. Összevetve a két gyalogos átvezetés közötti költségeket, azok közül a felüljáró tűnik a kedvezőbbnek, de hosszútávon a fenntartási és

üzemeletetési költségeket is figyelembe véve a költségek kiegyenlítődnek. Használatát tekintve az aluljáró a gyalogos forgalom számára az egyszerűbb és áttekinthetőbb, egyúttal a kerékpáros forgalom számára is kedvezőbb megoldás.

## **2.4. Tömegközlekedés**

A tervezési terület közforgalmú közlekedési eszközökkel jól ellátott. Tőszomszédságban található a helyközi VOLÁN buszvégállomás, átellenben az Áchim András utca és a vasúti terület között a helyi buszvégállomás, illetve attól keletre a vasútállomás.

A tervezési területet érintő, fent említett két buszvégállomás közötti kapcsolatai közül a helyközi, VOLÁN végállomás esetében az Áchim András utcáról a jelenlegi csatlakozásokat megtartottuk. A helyi buszvégállomásról a kikanyarodást a tervezett új csomópont tervezése során figyelembe vettük. A körforgalmú csomóponthoz a buszvégállomás kicsatlakozó ágát 9 m-es belső íven biztosítva ábrázoltuk.

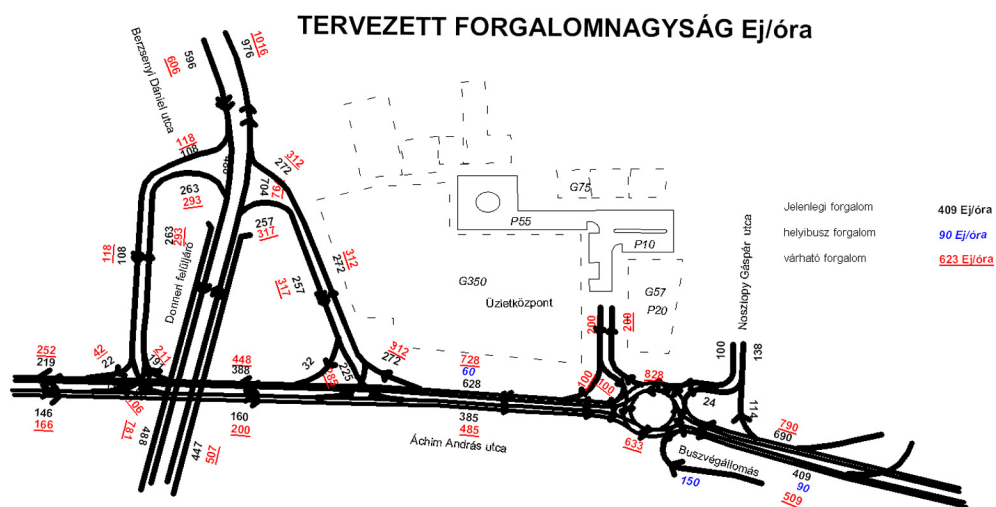
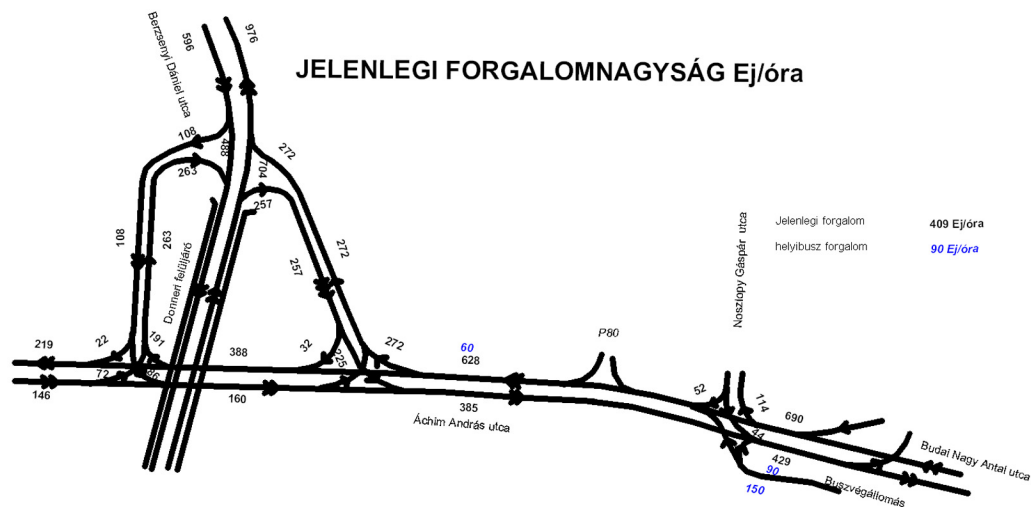
A tervet a Kaposvár Tömegközlekedési Zrt. képviselőjével egyeztettük, aki az alábbiakra hívta fel a figyelmet:

- csúcsórában ~130 db, ill. a kényszer kihajtásokkal együtt ~150 db busz kikanyarodását kell biztosítani;
- kerülendő kilátást zavaró létesítmény elhelyezése a körforgalomban, a rálátási háromszöget biztosítani kell.

A fentieket a csomópont engedélyezési, ill. kiviteli tervének készítése során kell figyelembe venni az ÚT 2-1.201:2004 Közutak tervezése (KTSZ) Ütügyi Műszaki Előírás szerint.

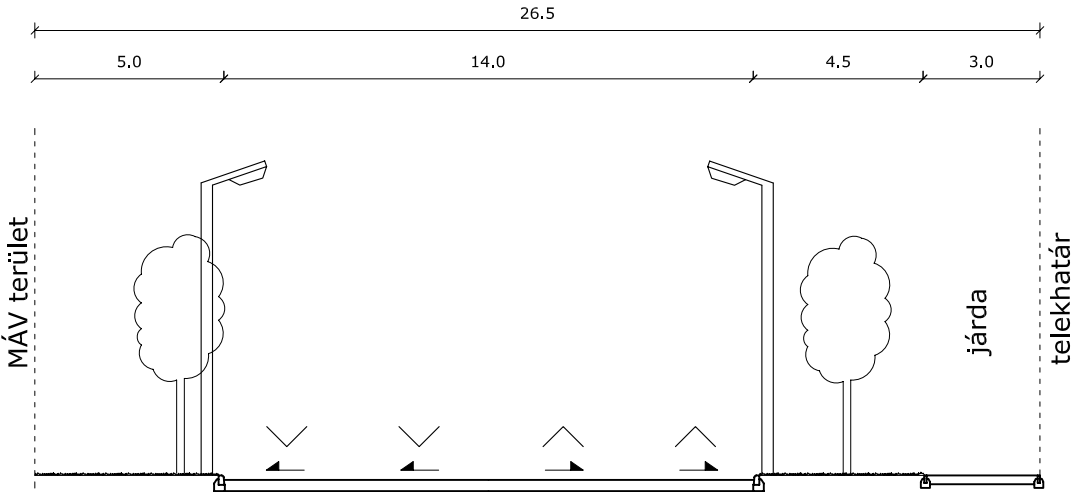
Kaposvár szabályozási terve távlatban a helyi buszvégállomás területén parkoló kialakítását tartalmazza és a buszviszonylatok tervezett végállomásait több helyszínre, úgynevezett decentrumokba javasolja áthelyezni majd.

## FORGALMI RÁTERHELÉS

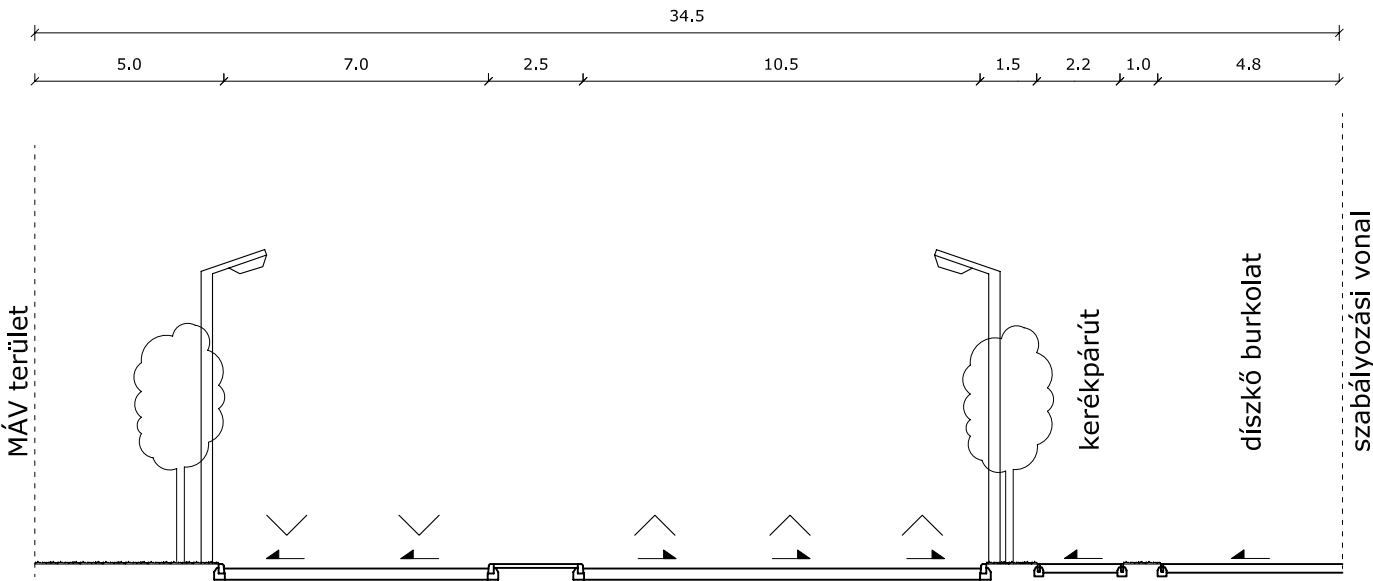


# KERESZTSZELVÉNYEK M=1:200

## 1-1 Áchim András utca (jelenlegi állapot)

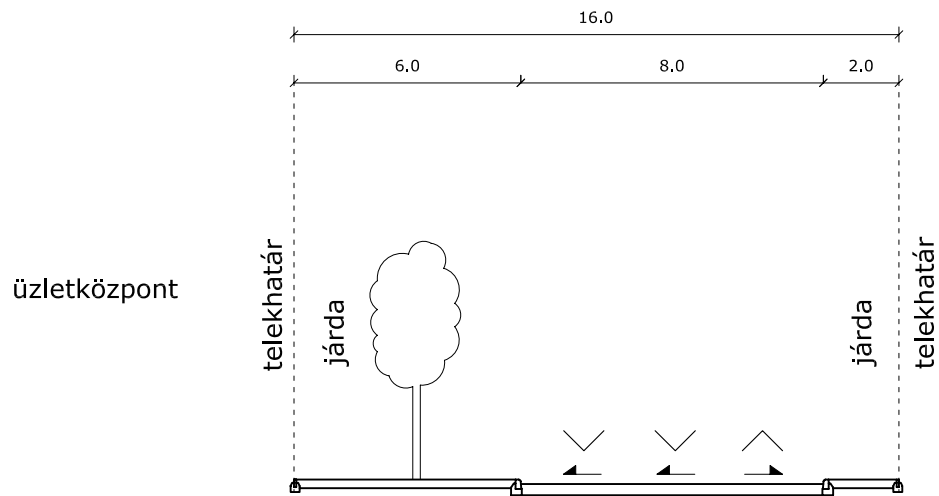


## 1-1 Áchim András utca (körforgalmú csomópont)

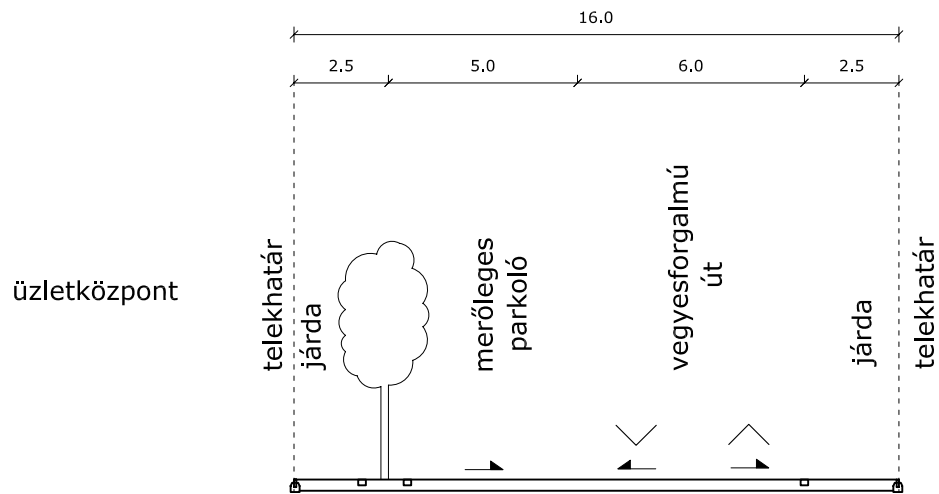


# KERESZTSZELVÉNYEK M=1:200

## 2-2 Tervezett belső út



## 2-2 Belső vegyesforgalmú út





# KAPOSVÁR

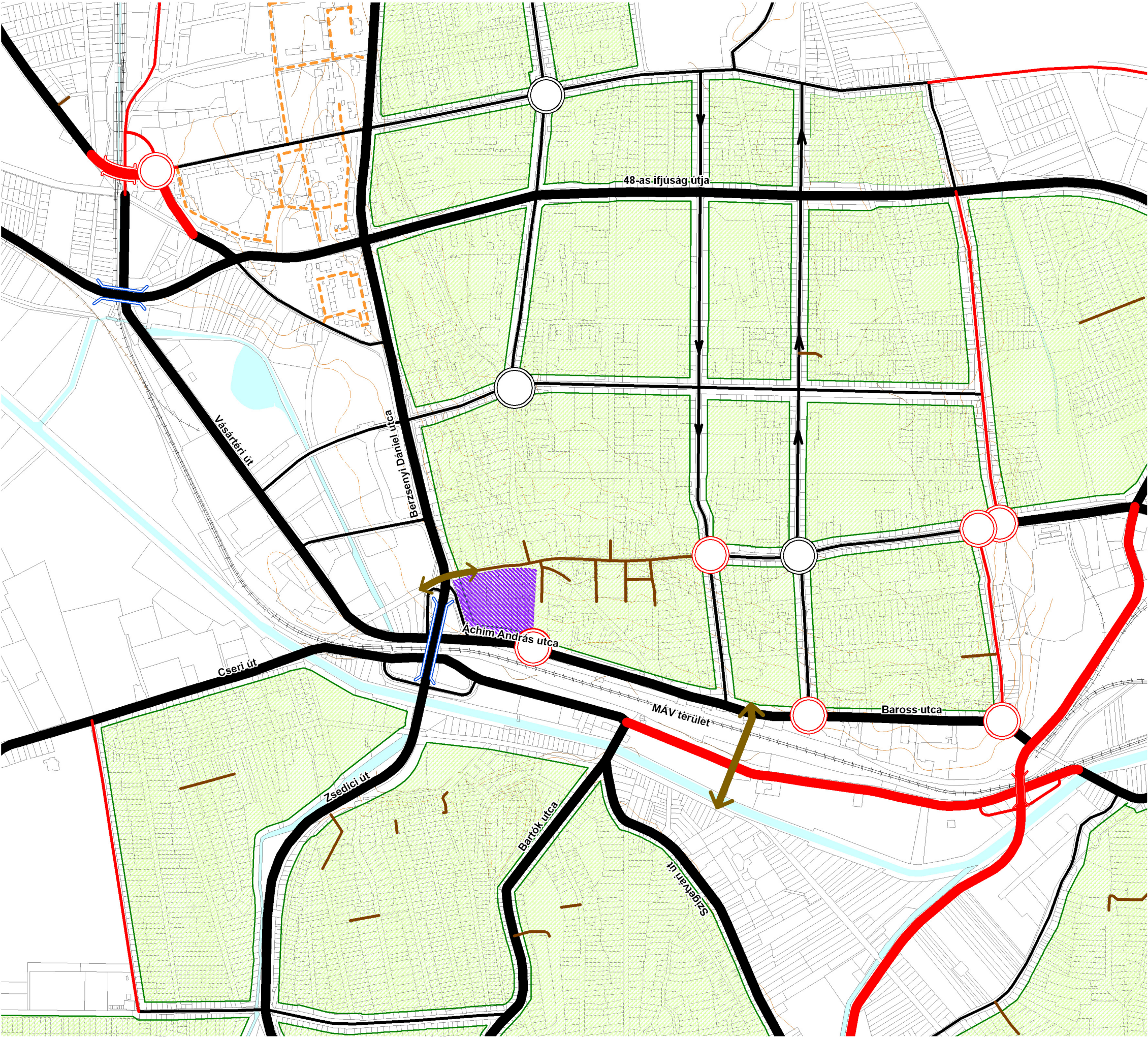
## "ADY DÉLI TÖMB"

Ady Endre utca - Noszlopy Gáspár utca -  
Áchim András utca - Berzsényi Dániel utca  
által határolt terület  
SZT és HÉSZ módosítás



### JAVASOLT ÚTHÁLÓZAT

M = 1 : 10 000



| MEGLÉVŐ<br>ELEM | TERVEZETT<br>ELEM |                                                                                 |
|-----------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
|                 |                   | FORGALOMCSILLAPÍTÁSRA<br>JAVASOLT LAKOTÖMBÖK                                    |
|                 |                   | LAKÓ-PIHENŐ ÖVEZET                                                              |
|                 |                   | FORGALOM ELŐL ELZÁRT<br>GYALOGOS UTCA                                           |
|                 |                   | KÜLÖNSZINTŰ GYALOGOS ÁTVEZETÉS                                                  |
|                 |                   | ORSZÁGOS FŐÚT (I. RENDŰ)                                                        |
|                 |                   | ORSZÁGOS FŐÚT (AUTÓPÁLYA)<br>MÁSODIK PÁLYA ÉPÍTÉSE                              |
|                 |                   | ORSZÁGOS FŐÚT (II. RENDŰ),<br>ORSZÁGOS MELLÉKÚT (II. RENDŰ),<br>TELEPÜLÉSI FŐÚT |
|                 |                   | KÜLTÉRÜLETI SZAKASZ (ÖK., BEKÖTŐÚT),<br>GYŰJTŐÚT                                |
|                 |                   | LAKÓ-, KISZOLGÁLÓ ÚT                                                            |
|                 |                   | VASÚTVONAL                                                                      |
|                 |                   | KÜLÖNSZINTŰ CSOMÓPONT                                                           |
|                 |                   | KÖRFORGALOM                                                                     |
|                 |                   | SZINTBENI KÖZÚTI-VASÚTI<br>KERESZTEZÉS                                          |
|                 |                   | BELTERÜLET HATÁRA                                                               |
|                 |                   | KÖZIGAZGATÁSI HATÁR                                                             |
|                 |                   | TERVEZÉSI TERÜLET                                                               |



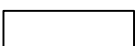
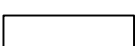
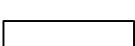
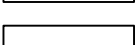
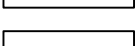
# KAPOSVÁR

## "ADY DÉLI TÖMB"

Ady Endre utca - Noszlopy Gáspár utca -  
Áchim András utca - Berzsényi Dániel utca  
által határolt terület  
SZT és HÉSZ módosítás

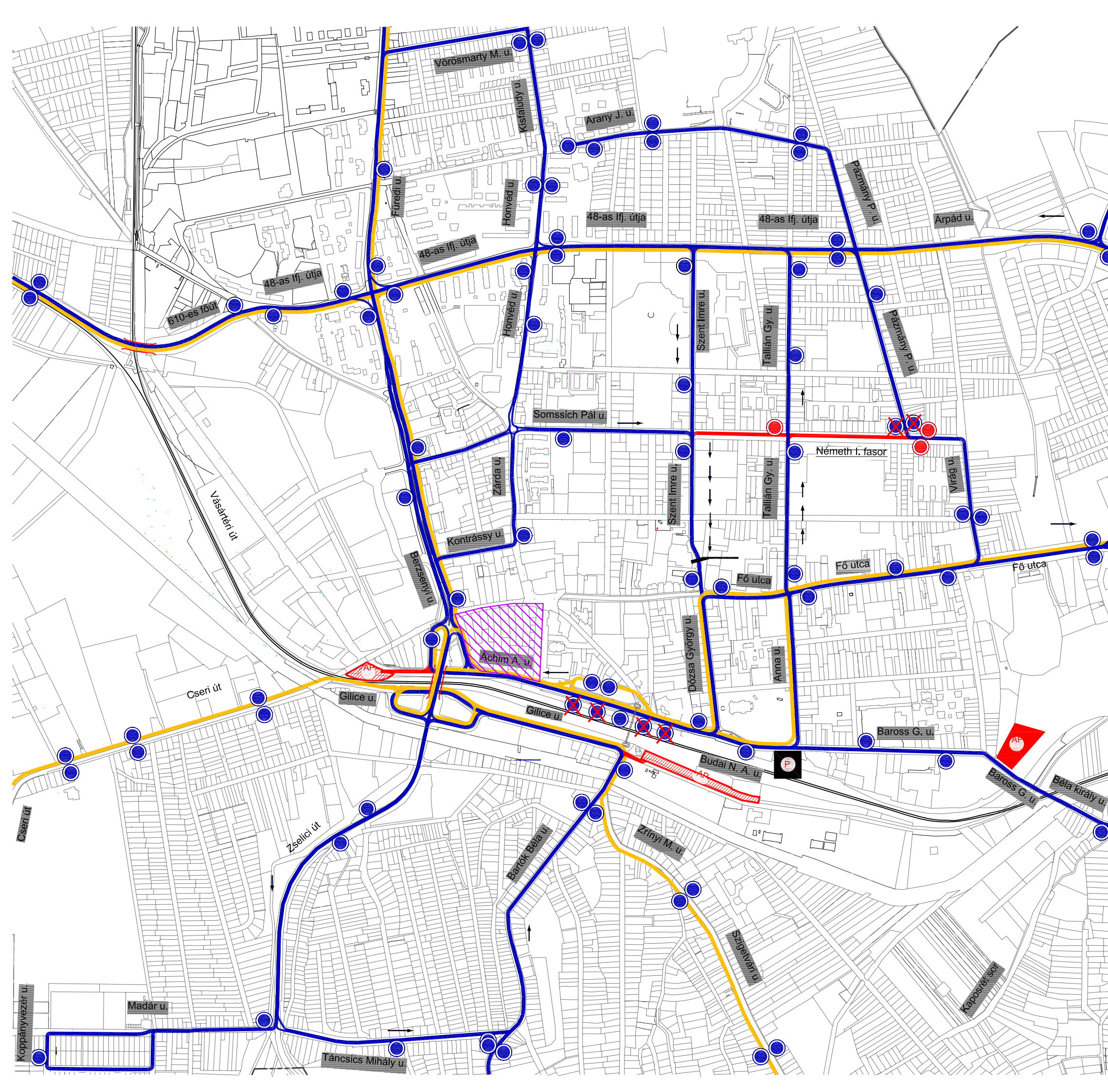
JAVASOLT TÖMEGKÖZLEKEDÉSI  
HÁLÓZAT

M=1:10 000

| MEGLÉVŐ<br>ELEMOK                                                                     | TERVEZETT<br>ELEMOK                                                                   |                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
|  |  | Helyközi viszonylat                                                |
|  |  | Helyi viszonylat, megállóhellyel                                   |
|  |  | Helyi autóbusz decentrum                                           |
|  |  | Területfejlesztéshez kapcsolódó<br>helyi autóbusz decentrum        |
|  |  | Busztároló vagy parkoló(ház)<br>kialakítására javasolt terület     |
|  |  | Kiemelt közlekedési centrum és<br>parkolófelület javasolt területe |
|  |  | Tervezési terület                                                  |



2007. JANUÁR





# KAPOSVÁR

## "ADY DÉLI TÖMB"

Ady Endre utca - Noszlopy Gáspár utca -  
Áchim András utca - Berzsenyi Dániel utca  
által határolt terület  
SZT és HÉSZ módosítás



### JAVASOLT FORGALMI- ÉS PARKOLÁSI REND

M = 1 : 10 000

| MEGLÉVŐ<br>ELEMÉK | TERVEZETT<br>ELEMÉK |                                          |
|-------------------|---------------------|------------------------------------------|
|                   |                     | JELZŐLÁMPÁS FORGALOMIRÁNYÍTÁSÚ CSOMÓPONT |
|                   |                     | KÖRFORGALMÚ CSOMÓPONT                    |
|                   |                     | KÜLÖNSZINTŰ CSOMÓPONT                    |
|                   |                     | EGYIRÁNYÚ UTCA                           |
|                   |                     | FIZETŐ PARKOLÁSI ÖVEZET                  |
|                   |                     | JELENTŐSEBB PARKOLÓ, PARKOLÓHÁZ          |
|                   |                     | VASÚTVONAL                               |
|                   |                     | 20 KM/ÓRÁS SEBESSÉGKORLÁTOZÁS            |
|                   |                     | LAKÓ-PIHENŐ ÖVEZET                       |
|                   |                     | FORGALOM ELŐL ELZÁRT, GYALOGOS UTCA      |
|                   |                     | ÁTMENŐ FORGALOM KORLÁTOZÁSA              |
|                   |                     | BELTERÜLET HATÁRA                        |
|                   |                     | KÖZIGAZGATÁSI HATÁR                      |
|                   |                     | TERVEZÉSI TERÜLET                        |



2007. JANUÁR



### **3. Környezetredezési javaslat**

#### **3.1. Zöldfelületi javaslat**

A zöldfelületi javaslat a meglévő értékek megőrzése mellett a zöldfelületek minőségi fejlesztésére irányul.

A programterv alapján a terület déli részén kereskedelmi szolgáltató létesítmények és azokhoz szervesen kapcsolódó zöldfelületekkel tagolt terek kerülnek kialakításra. A tömb északi részének lakóval vegyes kiskereskedelmi funkciója továbbra is megmarad. Az épületekhez kapcsolódó igényes zöldfelületek, zöld belső udvarok kialakításával a terület presztízsét is nagyban megnövelhetjük.

A tervezett kereskedelmi központ fogadó tereit be kell kapcsolni az új gyalogos rendszerbe, itt esztétikus növényzettel tagolt terecskék kialakítása ajánlott. Az új gyalogosrendszer a terület többirányú feltárását és megközelítését teszi lehetővé. A határoló utcák felé több irányban is biztosítható az átjárhatóság.

A tervezett kereskedelmi-szolgáltató létesítmények, lakóépületek és közterületek közti gyalogos kapcsolatot fásított, növényekkel tagolt, fasorral kísért sétautak, terecskék összekapcsolásával előnyös kialakítani.

A belső udvarokban több helyen is lehetőség nyílik intenzív zöldfelületű, sétautakkal, pihenőrészekkel tarkított terek kialakítására. A tömb tereit érdemes egy rendszerbe kapcsolni és a környező utcák teresedéseivel, sétáló utca hálózatával összhangban megvalósítani.

Vízarchitektúra alkalmazásával hangsúlyosabbá tehetjük ezt a kapcsolatot és a biológiailag aktív felületként funkcionáló vízfelület látványa pszichológiailag is kedvező hatást fejt ki.

A telken belüli értékes fákat meg kell őrizni, különös tekintettel a 111/1 hrsz.-ú telken álló platán fára. A területen fát kivágni a KÉSZ-ben meghatározott feltételekkel lehet. A tervezett építések következtében kivágott fákat a KÉSZ előírásai alapján pótolni szükséges.

A lakóházak belső udvarain célszerű intenzívebb zöldfelületeket kialakítani, így a komfortérzet növelhető.

A tervezett fejlesztésekkel lehetőség nyílik egy összefüggő zöldfelületi rendszer kialakítására és a közterületi zöldfelületek minőségi fejlesztésére is.

A közterületek rendezése elősegíti a kedvező utcakép kialakítását és a környezet minőségi javításában is szerepet játszik. A meglévő igényes közterületi zöldfelületek kiegészítése, a hiányzó szakaszokon is kedvezőbb utcaképet teremtene.

A meglévő fasorszakaszokat javasoljuk megtartani és ahol lehetséges kiegészíteni, hiszen az egységes fasorok telepítése kedvező kapcsolatokat teremt a környező zöldfelületekkel és terekkel.

Az Ady Endre utcában – a térfalak érvényesüléséhez igazodóan - fasortelepítést javasolunk, amely egy elegáns, zöld felvezetést nyújtana a főtérre.

Az utca sétáló szakaszának fiatal gömb juharjaival azonos fajtát célszerű választani, így egységes utcaképet érhetünk el.

A Noszlopy Gáspár utcai idős platán fasort az értékének megfelelő védelem biztosítása érdekében önkormányzati rendelettel helyi védelem alá javasoljuk helyezni. Az utcán bármilyen építési munka során figyelembe kell venni a fák elhelyezkedését és a gyökérzet megóvását is szem előtt kell tartani.

Az Áchim András utcában kőris fasort ajánlunk telepíteni a rövid fátlan utcaszakaszokon.

A fasorok, fák telepítésénél többször iskolázott, előnevelt, útsorfa minőségű várostűrő fák telepítése javasolt, így kondicionáló hatásuk hamar érvényesülhet és hosszútávon funkcionálhatnak mint biológiailag aktív felületek.

A felszíni parkolókat fásítottan kell kialakítani, így oldhatjuk a biológiailag inaktív parkoló felületek sivár, geometrikus látványát.

### **3.2. Környezetvédelmi javaslat**

#### ***Zajvédelmi javaslat***

A vizsgálatban foglaltak alapján a közlekedésből eredő zajterhelés a Berzsenyi Dániel és az Áchim András utcában jelentősen meghaladja az előírt határértékeket. A közlekedési zajterhelés csökkentésére reális lehetőség nem kínálkozik, így csak passzív akusztikai védelmet áll módunkban alkalmazni és javasolni a zajhatás mérséklésére.

A Berzsenyi Dániel és az Áchim András utca menti tervezett épületeket, a kiemelkedően magas zajterheltség miatt passzív akusztikai védelemmel javasoljuk ellátni.

Passzív akusztikai védelem segítségével a zajterhelés csökkenni fog legalább az épületek belső terében, így kellemesebb, pszichológiailag kedvezőbb környezet alakul ki az ott tartózkodók számára. Passzív akusztikai védelmi lehetőségként megfelelő épületszerkezet kialakítását, zajgátló, (thermopan) ablakok alkalmazását és homlokzatszigetelést javaslunk az épületek zajforrás irányába néző homlokzatain.

Az épületekben a pihenő funkciójú épületrészeket lehetőség szerint a forgalmas úttal ellentétes irányba néző oldalakon ajánljuk elhelyezni.

Lakó funkciót semmi esetre sem ajánlott elhelyezni egy ilyen erős, állandó környezetterhelés alatt álló területen.

#### ***Levegőtisztaság védelmi javaslat***

A légszennyezettség mérték csökkentésére reális esély nem kínálkozik.

A tömb menti nagyforgalmú utakon a tervezett fejlesztés további forgalomnövekedést generálhat, mivel a tervezett létesítmények a célforgalmat várhatóan megnövelik a területen.

A zöldfelületi fejlesztések révén, valamelyest nőni fog a biológiailag aktív felületek aránya, ez azonban csak igen csekély mértékű légszennyezettség csökkenést eredményezhet a levélfelületek por-és szennyezőanyag megkötő képességének köszönhetően. A térségi háttérterhelés és a közlekedés erősen befolyásolja a terület terheltségét.

A felszín alatti parkolóknál, az illetékes szakhatóságok előírásának megfelelő légtechnikai módszer alkalmazása szükséges a levegő szűrésére.

#### ***Talaj és felszín alatti víz védelmi javaslat***

A települési környezet kellemesebbé tétele és a potenciális talajszennyezés megszüntetése érdekében javasoljuk az illegális hulladék és sít-törmelék lerakatok teljes felszámolását és az előírásoknak megfelelő kezelését.

A parkolást a burkolatlan felületeken (103/1, 92. hrsz. telek) szintén meg kell szüntetni, hiszen gépjárművek olajcsepegése szennyezheti a talajt és közvetetten, akár az érzékeny felszín alatti vízkészletet is.

A bontási, építési munkálatok során fokozottan oda kell figyelni a termőföld és a talajvíz védelmére, hiszen a talajvíz szennyeződés érzékenységi szempontból az érzékeny kategóriába tartozik. Az esetlegesen előkerülő szennyező anyagok kezeléséről is gondoskodni kell.

Az új beépítéseknél és az épületek bontási munkálatai során esetlegesen előkerülő szennyezések szakszerű kezeléséről, a talajszennyezés megakadályozása érdekében gondoskodni kell.

A tervezett új létesítményeket be kell kapcsolni a hulladék elszállítási rendszerbe.

A tervezett mélygarázsok építésének kapcsán elengedhetetlen, hogy csak részletes talajmechanikai szakvélemény alapján, a rétegvizek szabad áramlásának biztosítása mellett legyen megengedett az építmény létrehozása.

A tervezett felszíni pakolóknál javasolunk olajfogó műtárgyat alkalmazni a víznyelőknél, hogy a szennyezett csapadékvíz ne folyjon tisztítatlanul a csatornába.



## 4. Közműjavaslat

### 4.1. Vízellátás; csatornázás

A városi víznyomócső hálózat körvezetékes rendszerben épült ki, az alaphálózat NÁ 400 – 300 – 200 mérettel. Az alapvezeték-rendszer gyűrűje a belváros körül épült ki, erről ágaznak le a NÁ 100 – 80 méretű ellátó vezetékek.

A tervezési terület határoló utcáiban a víznyomócső hálózat az alábbi méretekkkel épült ki:

- Ady Endre utcában: DN 300 a.c.ny.
- Noszlopy Gáspár utcában: DN 150 ö.v.
- Achim András utcában: DN 80 a.c.ny. (ágvezeték)

A Berzsényi Dániel utcában jelenleg nincs víznyomócső kiépítve. A hálózat az I, IV és VI. sz. vízműről kap ellátást. A zóna ellen nyomó tározója az 1500 m<sup>3</sup>-es Kecelhegyi víztorony 193,00 m Bf. túlfolyószinttel. A terület magassága 131,00 – 134,00 m B.f. között változik; a hálózat dinamikus nyomása ~ 4,0 bar.

A területen tervezett beépítések használati- és tűzvíz-igényei:

- kereskedelem, irodák: 35,0 m<sup>3</sup>/nap; 3.900 l/perc;
- lakások: 33,0 m<sup>3</sup>/nap; 1.800 l/perc.

Fenti használati vízigényeket a hálózat biztosítani képes, a 35/1996 B.M. rendelet szerint előírt oltóvíz-mennyiséget azonban nem.

A tervezett üzletközpont és a térszín alatti parkoló vízigényeire vonatkozóan a G&B Plan Kft. a Kaposvári Vízművek Kft. elvi nyilatkozatát megkérte.

A szükséges oltóvíz-mennyiség biztosítása az Áchim András utcai meglévő DN 80-as vezeték cseréjét és a Berzsényi Dániel utcában történő továbbépítését igényli; a Noszlopy Gáspár utcai DN 150-es vezeték és az Ady Endre utcai DN 300-as vezetékek között, DN 300 mérettel.

#### **Szennyvízelvezetés és kezelés:**

Kaposvár meglévő hálózata elválasztott rendszerű, korszerű tisztító telepe alkalmas regionális telepként történő működésre. A csatornázottság a belvárosban értelemszerűen teljes, az egyes városrészekben a hálózat vagy szintén teljesen kiépített, vagy teljes kiépítése befejezés előtt áll. A házi bekötőcsatornák, gyűjtőcsatornák és főgyűjtő csatornák a terepi adottságok miatt gyűjtőkörzetekben vezetik a keletkező szennyvizet gravitációs üzemből a mélyponti hálózati szennyvízátemelőkhöz. Az átemelőkből nyomóvezetékek igénybevételével (nyomás alatt) juttatják el a szennyvizet az elvezetés irányába eső magasponthoz gravitációs gyűjtő- vagy főgyűjtő csatornába. I. számú szennyvíztisztító telep végátemelőjébe.

A területen kiépült a szennyvíz-csatornahálózat:

- Ady Endre utcában: Ø25 k.a.
- Noszlopy Gáspár utcában: Ø25 k.a.
- Achim András utcában: Ø50 b.
- Berzsényi Dániel utcában: Ø40 a.c. csatornacsőből.

A kőanyag csatornák előregedtek, a csőkötések és aknahibák miatt infiltráció és exfiltráció egyaránt lejátszódhat.

A területen tervezett beépítések elvezetendő napi átlagos és órai csúcs szennyvízmennyiségei:

- kereskedelem, irodák: 31,0 m<sup>3</sup>/nap; 0,72 l/s
- lakások: 30,0 m<sup>3</sup>/nap; 0,83 l/s

Fenti mennyiségek fogadására a meglévő szennyvízcsatorna- hálózat paramétereit tekintve alkalmasnak tűnik, azonban az előregedett kőanyag csövek cseréje már indokolt.

A tervezett aluljáró környezetében az építés útjában levő vezetékeket új nyomvonalon kell kiváltani. A felhagyott vezetékeket ki kell bontani, és el kell távolítani.

#### **Felszíni vízelvezetés:**

Kaposvár város a Kapos csatorna vízgyűjtő területén helyezkedik el; a csatorna a Dél-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság, míg a betorkoló többi vízfolyás a város kezelésében van. A vízfolyások és árkok mellett az intenzívebb beépítésű városrészekből zárt csapadékvíz csatornák vezetik el a felszíni vizeket. A csatornák befogadói a már fent említett patakok és árkok, végső soron pedig a Kapos csatorna.

A zárt csapadékcatorna-hálózat a területet határoló utcák alatt kiépül, az elvezetés a Kapos irányába a Budai Nagy Antal utca – Áchim András utca alatt kiépített gyűjtőcsatornával biztosított.

A területről lefolyó csapadékvizek mennyisége a tervezett 65%-os beépítettség alapján számítva:

- tetőfelület: 110 l/s (1 év 10p. zápor)
- út- és térburkolatok: 35 l/s (1 év 10p. zápor)

A meglévő csapadékcatorna hálózat felülvizsgálata szükséges, hogy fenti terhelést még képes-e elviselni.

Az út- és térburkolatokról lefolyó csapadékvizeket olaj- és hordalékfogó közbeiktatásával kell a csapadékcatornára kötni, biztosítva a vízminőségvédelmi előírásokban meghatározott 5,0 mg/l alatti összes ásványolaj tartalmat.

#### **4.2. Villamosenergia-ellátás**

A térség középfeszültségű ellátását az Áchim András utcában és az Ady Endre utcában lévő 20 kV-os kábelek biztosítják. A városfejlesztési elképzelések szerint üzletközpont és lakások, valamint mélygarázs kerül elhelyezésre. A tervezett létesítmények becsült villamosenergia-igénye 810 kW.

Ez a villamos energia a területet érintő 20 kV-os hálózaton rendelkezésre áll. Az energia vételezésére egy, vagy két új 20/0,4 kV-os transzformátort kell üzembe állítani a kereskedelmi létesítménybe és a 20 kV-os hálózatot kell bővíteni. A lakóépületek ellátására, ill. a közvilágítás részére kisfeszültségű kábelt kell létesíteni. A 109 hrsz-ú ingatlanon lévő kisfeszültségű kábelt meg kell szüntetni.

#### **4.3. Gázellátás**

A terület mellett a Kossuth téren és a Teleki utcában DN 250 mm méretű középnyomású-, az Ady Endre utcában DN 200, a Noszlopy Gáspár utcában DN 160 mm méretű kisnyomású gázvezeték található.

A városfejlesztési elképzelések szerint üzletközpont, valamint lakások és irodák kerülnek elhelyezésre. A tervezett létesítmények becsült gázigénye 220 gnm<sup>3</sup>/ó. Ez a gázmennyiség várhatóan csak a közelben lévő középnyomású gázvezetésekről vehető le, mert információk szerint a belvárosban lévő kisnyomású hálózat leterhelt. A kereskedelmi létesítmény területén egy körzeti gáznyomásszabályzót kell telepíteni, amelyből a létesítmény ellátásán kívül a lakóépületek ellátását is javasoljuk megoldani.

A középnyomású vezeték kiépítésének legrövidebb változata a Kossuth téren lévő vezetéktől valószínűsíthető, ez azonban a frekvenciált helyszín felbontásával várhatóan nem kerülhet kivitelezésre. A konfliktus elkerülésére a mozi melletti vezetéképítés valószínűsíthető meg inkább. A végleges nyomvonalat a szabályozási terv további egyeztetése során fogjuk meghatározni.

#### **4.4. Távközlés**

A tervezési területet határoló utcákban távközlési alépítménybe húzott föld alatti kábelek találhatók, amelyekből az Ady Endre utcában az előfizetőket fali kábeleken keresztül kapcsolják be a rendszerbe.

A városfejlesztési elképzelések szerint üzletközpont, valamint lakások és irodák kerülnek elhelyezésre, ill. a tömbbelsőben közterület kerül kialakításra.

Az új beépítés távközlési ellátására a területen lévő alépítmények kedvező feltételt jelentenek. Ezekben lehet elhelyezni az új igényeket biztosító kábeleket. A kereskedelmi létesítmény ellátását közvetlenül az előtte lévő alépítményből javasoljuk megoldani. A lakóépületek részére, vagy a Noszlopy Gáspár utcai, vagy az Áchim András utcai alépítmény vehető figyelembe. A tömbbelsőben kialakításra kerülő közterületen tervezzük a lakóépületek ellátására az alépítményt, amelyben elhelyezésre kerülő kábelek kialakításánál javasoljuk az Ady Endre utcai falikábelek megszüntetését is figyelembe venni.

#### ***A Berzsenyi Dániel utcai gyalogos kapcsolat hatása a közművekre***

A Kaposvári TSZT és KÉSZ az Ady Endre utcai gyalogos forgalmat a Berzsenyi Dániel utcánál külön szinten javasolja átvezetni a belváros és a bevásárló központok között, távolabb pedig a Kaposvári Vár régészeti területe felé, illetve a vasúton túli városrészek irányába. A kapcsolat kialakítása aluljáróval, vagy felüljáróval lehetséges. Tekintettel arra, hogy a felüljáró csak az alapozás helyénél érintheti a közműveket, a közművekre gyakorolt hatások szempontjából – e fejezetben – csak az alábbi aluljárós változatokat taglaljuk:

- Rámpás kialakítású mélyvezetésű kapcsolat az Ady Endre utcában,
- Az Ady Endre utca 17.-ből indított mélyvezetés.

Az Ady Endre utcában a páros oldal felől található az ivóvízvezeték és a szennyvíz csatorna, a páratlan oldal felől pedig gázvezeték és csapadék csatorna létesült. A két rendszer között van egy olyan sáv, ahol a gyalogos aluljáró rámpája elhelyezhető. A Berzsenyi Dániel utcában az Ady Endre utca sávját a Ø 40-es szennyvízcsatorna és a kisnyomású gázvezeték keresztezi, amelyek alatt lehet átvezetni a gyalogos aluljárót. A tervezett vízvezeték az aluljáró figyelembevételével kell kialakítani.

Az Ady Endre utca 17.-ből indított gyalogos aluljáró létesítésénél a szennyvízcsatorna mellett a csapadékcsonát is figyelembe kell venni.

A járdában lévő kábelek a műtárgyak kialakítását alapvetően nem befolyásolják, természetesen ezek helyzete is módosíthatja a részleteket.

Összegzőképpen megállapítható, hogy a közművek szempontjából várhatóan nagyobb beruházási költséggel valószínűsíthető meg a gyalogos aluljáró, mint a felüljáró. Az aluljáró esetében a gravitációs vezetékek magassági vonalvezetését biztosítani szükséges, ebben a sávban a többi vezeték is elfér. A keresztező közműveket a műtárgy építéskor vagy meg kell védeni, vagy még előre ki kell váltani.

# KAPOSVÁR

## "ADY DÉLI TÖMB"

Ady Endre utca - Noszlopy Gáspár utca -  
Áchim András utca - Berzsényi Dániel utca  
által határolt terület  
SZT és HÉSZ módosítás



### KÖZMŰJAVASLAT VÍZELLÁTÁS, CSATORNÁZÁS

M = 1 : 1000

| MEGLÉVŐ | TERVEZETT |                       |
|---------|-----------|-----------------------|
|         |           | IVÓVÍZ VEZETÉK        |
|         |           | SZENNYVÍZ CSATORNA    |
|         |           | CSAPADÉKVÍZ CSATORNA  |
|         |           | OLAJ- ÉS HORDALÉKFOGÓ |
|         |           | VÍZBÁZIS HATÁRA       |
|         |           | FELBŐVÍTENDŐ VEZETÉK  |
|         |           | KIVÁLTANDÓ VEZETÉK    |
|         |           | ÉPÜLET                |
|         |           | MÉLYGARÁZS            |



2007. JANUÁR



# KAPOSVÁR

## "ADY DÉLI TÖMB"

Ady Endre utca - Noszlopy Gáspár utca -  
Áchim András utca - Berzsényi Dániel utca  
által határolt terület  
SZT és HÉSZ módosítás



### KÖZMŰJAVASLAT VILLAMOENERGIA ELLÁTÁS

M = 1 : 1000

| MEGLÉVŐ | TERVEZETT                   |
|---------|-----------------------------|
|         | 20 KV-OS KÁBEL              |
|         | KISFESZÜLTSGŰ KÁBEL         |
|         | 20/0,4 KV-OS TRANSZFORMÁTOR |
|         | KIVÁLTANDÓ VEZETÉK          |
|         | MEGSZŰNŐ VEZETÉK            |
|         | ÉPÜLET                      |
|         | MÉLYGARÁZS                  |



# KAPOSVÁR

## "ADY DÉLI TÖMB"

Ady Endre utca - Noszlopy Gáspár utca -  
Áchim András utca - Berzsényi Dániel utca  
által határolt terület  
SZT és HÉSZ módosítás



### KÖZMŰJAVASLAT GÁZELLÁTÁS ÉS TÁVKÖZLÉS

M = 1 : 1000

| MEGLÉVŐ | TERVEZETT |                         |
|---------|-----------|-------------------------|
|         |           | KÖZÉPNYOMÁSÚ GÁZVEZETÉK |
|         |           | KISNYOMÁSÚ GÁZVEZETÉK   |
|         |           | GÁZNYOMÁSSZABÁLYZÓ      |
|         |           | TÁVKÖZLÉSI ALÉPÍTMÉNY   |
|         |           | TÁVKÖZLÉSI FÖLDKÁBEL    |
|         |           | TÁVKÖZLÉSI FALIKÁBEL    |
|         |           | KIVÁLTANDÓ VEZETÉK      |
|         |           | MÉLYGARÁZS              |
|         |           | MÉLYGARÁZS              |



## 5. Örökségvédelmi hatástanulmány

A 2005. decemberében 70/2005. (XII.15.) számon jóváhagyott Kaposvár Szabályozási Terve (KSZT) és Építési Szabályzata (KÉSZ) a teljes város közigazgatási területére kiterjedő értékvédelmi fejezetet és örökségvédelmi hatástanulmányt tartalmazott.

A KSZT és KÉSZ érintett tömbre vonatkozó módosítására a tömbben elhelyezendő üzletközpont, lakások, irodák megvalósíthatósága és a tömbbelső közúti feltárásának módosítása miatt került sor.

A módosítások a terület védett értékeit nem érintik, illetve az azóta megtörtént Dél-Dunántúli Tervtanács észrevételeit is figyelembe véve oly módon kerültek pontosításra, hogy a védett épületek, épületrészek védelme biztosított legyen.

A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal előzetes véleményében hozzájárult, hogy a két műemléki telek megosztásra kerüljön, de mindaddig, amíg a két elcsatolt telekrész műemléki törléséről miniszteri rendelet nem rendelkezik, műemléki ingatlanként veendő figyelembe. Előírta a bevásárló központnak a tömb századfordulós karakteréhez való illeszkedését, a tűzfalak takarását, a műemléki ingatlanon megfelelő kerítés és elválasztó növény-sáv létesítését.

Régészeti szempontból felhívta a figyelmet régészeti érdekű terület érintettségére, a földmunkák során szakfelügyelet biztosítását írta elő.

### Az épített környezet értékei

A tervezési területen két műemléképület található. Ezek az Ady Endre utca 1. és 3. szám (hrsz: 101 és 102) alatt találhatók. Mivel a két műemlék épület egymással szomszédos telken áll, műemléki környezetük átfedésben van. A műemléki környezetbe a tervezési területen a következő épületek tartoznak: Kossuth tér 5. és 4. (hrsz: 99 és 100), Ady Endre utca 5. (hrsz: 104/1) és az Áchim András utcáról nyíló három telek (hrsz: 103/1, 103/2 és 104/2).

A belváros nagy részét magába foglaló tervezett műemléki jelentőségű terület (MJ) a terület több mint felét lefedi a keleti oldalon.

Helyi védelem alatt (H1) egy épület áll, ez a Kossuth tér 5. szám (hrsz: 99) alatt található.

A következő épületek homlokzata szintén helyi védelem alatt (H2) áll:

- Ady Endre utca 5. (hrsz: 104/1)
- Ady Endre utca 7. (hrsz: 105)
- Ady Endre utca 9. (hrsz: 106)
- Ady Endre utca 15. (hrsz: 111/1)
- Kossuth tér 4. (hrsz: 100)
- Noszlopy Gáspár utca 2. (hrsz: 98)
- Noszlopy Gáspár utca 4. (hrsz: 97)
- Noszlopy Gáspár utca 6. (hrsz: 96)
- Noszlopy Gáspár utca 8. (hrsz: 95)
- Noszlopy Gáspár utca 12. (hrsz: 93)

Helyi területi védelem alatt (he) áll a József Attila utca - Sommsich Pál utca - Németh István fasor - Tallián Gyula utca - Anna utca - Gyékényes-Dombóvár vasútvonal - Berzsenyi Dániel utca által határolt terület, melynek részét képezi az érintett tömb.





A KSZT és a KÉSZ a tervezett létesítmények magastetős kialakítására, az épületek tömegének a belváros léptékéhez igazodó tagolására, a belváros építészeti környezetéhez illeszkedő anyaghasználatára és az utcai homlokzatok kialakítására egyaránt tartalmaz előírásokat.

### Összefoglalás

Összegzésképpen megállapítható, hogy a belvárosi léptéknél némileg nagyobb tömegű épületegyüttes kialakítására vonatkozó előírások elősegítik a városközponthoz való illeszkedés megteremtésének lehetőségét.

## NYILATKOZAT

A tervezett megoldás megfelel az örökségvédelmi jogszabályoknak és hatósági előírásoknak, továbbá jelen tanulmány elkészítésére jogosultsággal rendelkezem.

.....  
Pintér Ferenc  
vezető településrendezési tervező  
TT 01-1719/01

## **JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK**

## Rendelettervezet

Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzatának  
...../2007. (.....) önkormányzati számú rendelete  
a Kaposvár Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló  
70/2005.(XII.15.) számú rendelet módosításáról

Kaposvár Megyei Jogú Város Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény *(továbbiakban: Étv.)* 7.§ (3) bekezdés c.) pontja alapján, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Kormányrendelet *(továbbiakban: OTÉK)* előírásait figyelembe véve a Kaposvár Építési Szabályzatról *(továbbiakban: KÉSZ)* és Kaposvár Szabályozási Tervéről *(továbbiakban: KSZT)* szóló 70/2005.(XII.15.) rendeletét *(továbbiakban: R)* az alábbiak szerint módosítja:

### 1.§

- (1) Az Ady Endre utca – Noszlopy Gáspár utca – Áchim András utca – Berzsenyi Dániel utca által határolt területre kiterjedően a KSZT a jelen rendelet 1. számú mellékletét képező szabályozási tervlapnak megfelelően módosul.

### 2.§

- (1) Az R. 2.§-a az alábbi fogalom-meghatározással egészül ki:
25. *Meghatározott eltérésekkel szabályozott építési vonal:* A KSZT-ben jelölt vonal hosszának 30%-án épülethomlokzatnak kell állnia. A vonal 80%-án pedig az épület homlokzatának a vonaltól mért 10 m-en belül kell lennie.
26. *Közhasználat céljára átadott terület időbeli korlátozás nélkül:* A telek – erről szóló külön szerződés keretei között – közhasználatra megnyitott, általában gyalogosforgalom által igénybe vehető része.
27. *Közhasználat céljára átadott terület időbeli korlátozással:* A telek - erről szóló külön szerződés keretei között – közhasználatra megnyitott, általában gyalogosforgalom által igénybe vehető része, mely esetben a közhasználat – biztonsági okokból – időben korlátozott (pl. 22:00-06:00 óra között, vagy nyitvatartási időben).

### 3.§

- (1) Az R. 3.§ (1) bekezdése az alábbi kötelező érvényű szabályozási elemekkel egészül ki:
- ab) meghatározott eltérésekkel szabályozott építési vonal;
  - ac) építészeti hangsúly létesítendő;
  - ad) gazdasági kiszolgáló forgalom számára ki-/behajtó létesíthető;
  - ae) mélygarázs bejárata;
  - af) megkülönböztetett járművek számára kialakítandó közhasználatra átadott vegyes használatú felület.

### 4.§

- (1) Az R. 3.§ (3) bekezdése az alábbi tájékoztató elemmel egészül ki:
- r) műemléki jelentőségű terület határa



## 5.§

- (1) Az R. 5.§ (3) bekezdése az alábbiakkal egészül ki:  
..., továbbá régészeti szakfelügyelet biztosítása szükséges.

## 6.§

- (1) Az R. 45.§ (4) bekezdésének számozása (6) bekezdésre módosul:
- (2) Az R. 45. §-a az alábbi bekezdésekkel egészül ki:
- (4) A V<sub>T</sub>-Z/5 építési övezetben az Ady Endre utca gyalogos szakaszának déli oldalán nyíló telkek közútról történő megközelítését a tömbbelsőben kialakítandó közterületről kell biztosítani. Ezen ingatlanoknak a tervezett szabályozás végrehajtása után visszamaradt részei tovább nem oszthatók.
- (5) A V<sub>T</sub>-Z/5 építési övezet Ady Endre utca – Noszlopy Gáspár utca – Áchim András utca – Berzsenyi Dániel utca által határolt részén:
- a) az építési övezet Áchim András utca és Berzsenyi Dániel utcával határolt része egy telektestként alakítandó ki és azon lakó funkció nem helyezhető el;
  - b) a Berzsenyi Dániel utca és a tömbbelső feltáró útja között a megkülönböztetett járművek számára min. 6,0m széles vegyes használatú felület alakítandó ki;
  - c) a beépítés maximális mértéke 5%-kal növelhető, amennyiben – megállapodás alapján – a földszinti területek legalább 10%-a közhasználatra átadásra kerül, időbeli korlátozással, vagy időbeli korlátozás nélkül, a szabályozási terven jelölt gyalogos átjárhatóság biztosítása, illetve a megkülönböztetett gépjárműforgalom számára megnyitott vegyes használatú felület kialakítása érdekében;
  - d) a szint alatti beépítés maximális mértéke – megállapodás alapján – a vonatkozó előírásokban megállapított személygépjármű parkolóférőhelyet meghaladóan létesített minden 10 többlet férőhely után 2%-kal növelhető, amennyiben a többlet parkolóhelyek közhasználatra biztosított;
  - e) az új épületek (épületrészek) a tömb léptékéhez illeszkedő tagoltan összeépülő épületegyüttest alkossanak, az új épületek építészeti kialakítása igazodjon a tömbben meglévő századfordulós épületek karakteréhez, tömegarányaihoz, magastetős megjelenéséhez, hagyományos homlokzatképzéséhez;
  - f) a közterületek felől látható helyeken kizárólag magastetős épületek, illetve épületrészek építhetők, lapostetős épületrészek létesítése esetén azoknak legalább 50%-át tetőteraszként és/vagy zöldfelületként kell kialakítani;
  - g) a szabályozási terven jelölt helyeken építészeti hangsúlyos épületrész alakítandó ki, melynek érintenie kell az építési vonalat;
  - h) a szabályozási tervben az Ady Endre utca és a Berzsenyi Dániel utca sarkán lehatárolt területen létesülő épületrészben – a telken létesülő beépítéssel építészeti egységben - biztosítani kell a jelölt külön szintű gyalogos kapcsolat lépcsőjének, felvonójának és egyéb szükséges műszaki létesítményeinek megépítési lehetőségét;
  - i) a külön szintű gyalogos kapcsolat kialakítási módját (gyalogos aluljáró, vagy gyalogos híd) és pontos helyét a városképi, a funkcionális, műszaki és gazdaságossági szempontokat komplexen vizsgáló tervpályázat és/vagy megvalósíthatósági tanulmány alapján kell meghatározni;

- j) a személygépjármű parkolók legalább 80%-át, kereskedelmi funkciót tartalmazó létesítmény esetén 100%-át, épületen belül és/vagy terepszint alatt kell elhelyezni;
- k) koncentrált árufeltöltés, árurakodás céljára épületen belül zárt rakodóhelyiséget kell kialakítani;
- l) az építési övezetben minimálisan létesítendő zöldfelület legalább 50%-át egybefüggően kell kialakítani.

## 7.§

(1) Jelen rendelet 2007..... napján lép hatályba.

Szita Károly sk.  
polgármester

Dr.Kéki Zoltán sk.  
címzetes főjegyző



KAPOSVÁR

"ADY DÉLI TÖMB"

Ady Endre utca - Noszlopy Gáspár utca -  
Áchim András utca - Berzsényi Dániel utca  
által határolt terület  
SZT és HÉSZ módosítás



SZABÁLYOZÁSI TERV  
MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

M = 1 : 1000

KAPOS PLAZA

Var utca

Kossuth tér

Városháza

Noszlopy Gáspár utca

Ady Endre utca

Berzsényi Dániel utca

Áchim András utca

| ÖVEZETI<br>JEL | Beépítési<br>mód           | Beépítés<br>max. mértéke<br>%      | Szintterületi<br>mutató<br>m2/m2 | Építmény-<br>magasság<br>min.-max. |
|----------------|----------------------------|------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|
|                | Min.<br>telekterület<br>m2 | Szint alatti<br>beépítés<br>max. % | Zöldfelület<br>arány<br>min. %   | Közművesi-<br>tetttség             |
| Vt-Z/1         | Z                          | 80                                 | 2.4                              | 7.5 - 10.5                         |
|                | 500                        | 80                                 | 10                               | T                                  |
| Vt-Z/5         | Z                          | 60 (70)                            | 2.0 (2.4)                        | 7.5 - 10.5                         |
|                | 700                        | 90                                 | 10                               | T                                  |

|                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                           |                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| <br>BFTV<br>Kft.<br><br>1052 BUDAPEST<br>VÁROSHÁZ U. 9-11<br>TELEFON: 317 53 18<br>TELEFAX: 317 32 96<br><br>BUDAPEST FŐVÁROS<br>VÁROSEPÍTÉSI TERVEZŐ KFT | MUNKA MEGNEVEZÉSE :<br>KAPOSVÁR, ADY E. U. - NOSZLOPY G. U. - ÁCHIM A. U. -<br>BERZSÉNYI D. U. ÁLTAL HATÁROLT TÖMB SZT ÉS HÉSZ MÓDOSÍTÁSA | TERVFAJTA :<br>SZT       |
|                                                                                                                                                                                                                                             | RAJZ MEGNEVEZÉSE :<br>SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT                                                                               | TÖRZSSZÁM:<br>I-382-1/06 |
|                                                                                                                                                                                                                                             | IRÁNYÍTÓ TERVEZŐ:<br>Pintér Ferenc(TT1 01-1719/01)                                                                                        | RAJZSZÁM:                |
|                                                                                                                                                                                                                                             | TERVEZŐK:<br>Báizsné Nagy-Pál Anna<br>(TT1 01-0574/01)<br>dr. Nagy Katalin<br>(K1 01-5087/05)<br>Lelkes Mihályné<br>(K10-1 01-2319)       | MÉRETARÁNY:<br>M=1:1000  |
|                                                                                                                                                                                                                                             | Horváth Anna<br>Demeter Anna                                                                                                              | DÁTUM :<br>2007. január  |

Módosítással érintett terület határa



# JELMAGYARÁZAT

## KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK:

|  |                                                                                                     |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI VONAL                                                                        |
|  | ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET HATÁRA, ÖVEZETI JEL                                                          |
|  | ÉPÍTÉSI VONAL                                                                                       |
|  | ELTÉRÉSEKKEL SZABÁLYOZOTT ÉPÍTÉSI VONAL                                                             |
|  | ÉPÍTÉSI HELY                                                                                        |
|  | KIZÁRÓLAG TÉRSZÍN ALATTI ÉPÍTÉSI HELY                                                               |
|  | TELEK KERTKÉNT KIALAKÍTANDÓ RÉSZE                                                                   |
|  | KÖZTERÜLET FÖLÖTTI BEÉPÍTÉS                                                                         |
|  | MINIMÁLIS-MAXIMÁLIS HOMLOKZATMAGASSÁG                                                               |
|  | SZABÁLYOZÁSI ELEMEKRE VONATKOZÓ MÉRTEK (MÉTERBEN)                                                   |
|  | MEGSZÜNTETŐ JEL                                                                                     |
|  | SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEM TERÜLETI HATÁRA                                                          |
|  | ÉPÍTÉSI ÖVEZETEN BELÜLI FUNKCIONÁLIS ZÓNA                                                           |
|  | KÖZHASZNÁLAT CÉLJÁRA GÉPKOCSI/MEGKÜLÖNBÖZTETETT GÉPKOCSI ÁTHAJTÁS HELYE BIZTOSÍTANDÓ                |
|  | KÖZHASZNÁLAT CÉLJÁRA GYALOGOS ÁTJÁRÁS HELYE BIZTOSÍTANDÓ                                            |
|  | VEGYESFORGALMÚ ÚT                                                                                   |
|  | GYALOGÚT                                                                                            |
|  | KERÉKPÁRÚT                                                                                          |
|  | TERVEZETT KÜLÖNSZINTŰ CSOMÓPONT                                                                     |
|  | TERVEZETT VASÚTI VÁGÁNY, ÉS VÉDŐTÁVOLSÁGA                                                           |
|  | TERVEZETT SZINTBENI KÖZÚTI-VASÚTI KERESZTEZÉS                                                       |
|  | HELYBIZTOSÍTÁS KÜLÖNSZINTŰ GYALOGOS ÁTVEZETÉS (ALULJÁRÓ/FELÜLJÁRÓ) LÉTESÍTMÉNYEINEK ELHELYEZÉSÉRE   |
|  | TERVEZETT KÖZTERÜLETI PARKOLÓ                                                                       |
|  | KÖZTERÜLETI MÉLYGARÁZS ÉPÍTÉSI HELYE                                                                |
|  | ELTÉRŐ HASZNÁLATÚ KÖZLEKEDÉSI CÉLÚ KÖZTERÜLETEK: ZÖLDFELÜLETKÉNT KIALAKÍTANDÓ RÉSZ / PARKOLÓTERÜLET |
|  | MEGTARTANDÓ ZÖLDFELÜLET TELKE                                                                       |
|  | BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉG                                                                            |
|  | ZAJGÁTLÓ VÉDŐTERÜLET                                                                                |
|  | BELTERÜLET HATÁRA MEGLÉVŐ / TERVEZETT                                                               |
|  | KÖZIGAZGATÁSI HATÁR                                                                                 |
|  | ÉPÍTÉSZETI HANGSÚLY                                                                                 |
|  | GAZDASÁGI MEGKÖZELÍTÉS IRÁNYA                                                                       |
|  | MÉLYGARÁZS BEJÁRATA                                                                                 |
|  | KÖZHASZNÁLATRA ÁTADANDÓ TERÜLET                                                                     |
|  | HELYBIZTOSÍTÁS KÜLÖNSZINTŰ GYALOGOS ÁTJÁRÓ FOGADÓÉPÜLETE RÉSZÉRE                                    |

## NEM KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK:

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
|  | HELYI VÉDELEMRE JAVASOLT ÉPÜLET     |
|  | HELYI VÉDELEMRE JAVASOLT ÉPÜLETRÉSZ |
|  | HELYI VÉDELEMRE JAVASOLT FASOR      |
|  | HELYI VÉDELEMRE JAVASOLT FA         |
|  | HELYI VÉDELEMRE JAVASOLT PARK       |
|  | HELYI VÉDELEMRE JAVASOLT TEMETŐ     |
|  | JAVASOLT MAGÁNÚT                    |
|  | JAVASOLT HOMLOKZATOSÍTÁS            |

## TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK:

MÁS JOGSZABÁLYOKBAN, ELŐÍRÁSOKBAN, MAGASABB RENDŰ TERVEKBEN SZEREPLŐ ELEMEK:

|  |                                                        |
|--|--------------------------------------------------------|
|  | MŰEMLEK ÉPÜLET ÉS TELKE                                |
|  | MŰEMLEKI KÖRNYEZET/MŰEMLEKI JELENTŐSÉGŰ TERÜLET HATÁRA |
|  | HELYI VÉDETT ÉPÜLET                                    |
|  | HELYI VÉDETT ÉPÜLETHOMLOKZAT                           |
|  | HELYI VÉDETT EGYÉB RÉSZLET                             |
|  | HELYI ÉRTÉKVÉDELMI TERÜLET                             |
|  | NYILVÁNTARTOTT RÉGÉSZETI TERÜLET                       |
|  | RÉGÉSZETI ÉRDEKŰ TERÜLET                               |
|  | ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT TERÜLETE                             |
|  | TERMÉSZETI TERÜLET                                     |
|  | HELYI JELENTŐSÉGŰ VÉDETT TERMÉSZETI TERÜLET            |
|  | HELYI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ PARK                          |
|  | HELYI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ FAEGYED TELKE                 |
|  | HELYI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ FASOR                         |

## EGYÉB - NEM JOGSZABÁLYON ALAPULÓ - TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK:

|  |                                                                    |
|--|--------------------------------------------------------------------|
|  | MEGLÉVŐ-MEGMARADÓ SZABÁLYOZÁSI VONAL (BELTERÜLETEN / KÜLTERÜLETEN) |
|  | MŰEMLEK ÉPÜLET TELKE                                               |
|  | HONVÉDSÉGI TERÜLETEK VÉDŐTÁVOLSÁGA                                 |
|  | VÍZMŰKÚT VÉDŐTÁVOLSÁGA (10 M)                                      |
|  | KÖZLEKEDÉSI LÉTESÍTMÉNYEK VÉDŐTÁVOLSÁGA, ILL. VÉDŐSÁVJA            |
|  | ELEKTROMOS TÁVVEZETÉK ÉS VÉDŐTÁVOLSÁGA                             |
|  | GÁZVEZETÉK ÉS VÉDŐTÁVOLSÁGA                                        |
|  | MIKROHULLÁMÚ SÁV (32 M, 26 M, 20 M)                                |
|  | CSÚSZÁSVESZÉLYES TERÜLET                                           |
|  | MEGLÉVŐ MAGÁNÚT                                                    |
|  | JELENTŐSEBB PARKOLÓHELY / MÉLYGARÁZS FÉRŐHELYSZÁMMAL               |
|  | MEGLÉVŐ KÜLÖNSZINTŰ CSOMÓPONT                                      |
|  | MEGLÉVŐ VASÚTI VÁGÁNY                                              |
|  | MEGLÉVŐ SZINTBENI KÖZÚTI-VASÚTI KERESZTEZÉS                        |
|  | MEGLÉVŐ GYALOGOS FELÜLJÁRÓ                                         |
|  | ALAPTÉRKÉPEN SZEREPLŐ, MEGLÉVŐ ÉPÜLET                              |
|  | GEODÉZIAILAG NEM BEMÉRT, MEGLÉVŐ ÉPÜLET                            |
|  | SZINTVONAL (5 M ALAPSZINTKÖZZEL)                                   |

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

## \*AZ ÖVEZETI JELEKBEN SZEREPLŐ RÖVIDÍTÉSEK MAGYARÁZATA:

|        |                                                                           |
|--------|---------------------------------------------------------------------------|
| Ln     | NAGYVÁROSIAS LAKÓTERÜLET                                                  |
| Lk     | KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET                                                   |
| Lke    | KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET                                                  |
| Lf     | FALUSIAS LAKÓTERÜLET                                                      |
| Vt     | TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLET                                          |
| Vk     | KÖZPONTI VEGYES TERÜLET                                                   |
| Geip   | EGYÉB IPARI GAZDASÁGI TERÜLET                                             |
| Gksz   | KERESKEDELMI - SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET                              |
| Gmt    | MEZŐGAZDASÁGI TELEPHELY                                                   |
| Üü     | ÜDÜLŐHÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET                                                   |
| Üh     | HÉTVÉGIAHÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET                                                |
| Ke     | KÜLÖNLEGES TERÜLET - EGYETEM TERÜLETE                                     |
| Kbk    | KÜLÖNLEGES TERÜLET - BEVÁSÁRLÓ KÖZPONTOK TERÜLETE                         |
| Kvt    | KÜLÖNLEGES TERÜLET - VÁSÁRTÉR                                             |
| Kh     | KÜLÖNLEGES HONVÉDELMI TERÜLET                                             |
| Ks     | KÜLÖNLEGES TERÜLET - SPORTTERÜLET                                         |
| Ksh    | KÜLÖNLEGES TERÜLET - SPORTHORGÁSZATI REKREÁCIÓS TERÜLET                   |
| Kst    | KÜLÖNLEGES TERÜLET - STRANDTERÜLET                                        |
| Ksz    | KÜLÖNLEGES TERÜLET - SZABADIDŐ KÖZPONT                                    |
| Ktb    | KÜLÖNLEGES TERÜLET - TÖMEGKÖZLEKEDÉSI BÁZISTERÜLET                        |
| Kg     | KÜLÖNLEGES TERÜLET - GARÁZSOK                                             |
| Kt     | KÜLÖNLEGES TERÜLET - TEMETŐ TERÜLETE                                      |
| Khu    | KÜLÖNLEGES TERÜLET - HULLADÉKLERAKÓ TERÜLETE                              |
| Khh    | KÜLÖNLEGES TERÜLET - HULLADÉKHASZNOSÍTÓ TERÜLETE                          |
| Káh    | KÜLÖNLEGES TERÜLET - ÁLLATI HULLADÉKGYŰJTŐ TERÜLETE                       |
| Kszt   | KÜLÖNLEGES TERÜLET - SZENNYVÍZTISZTÍTÓ TERÜLETE                           |
| KÖk    | KÖTŐTTPÁLYÁS KÖZLEKEDÉSI TERÜLET                                          |
| KÖkm   | KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - KÖZMŰTERÜLET                                        |
| KÖu    | KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - KÖZÚT                                               |
| Z/kp   | ZÖLDTERÜLET - KÖZPARK                                                     |
| Z/kk   | ZÖLDTERÜLET - KÖZKERT                                                     |
| Z/kt   | ZÖLDTERÜLET - KÖZTÉR                                                      |
| Z/ke   | ZÖLDTERÜLET - KEGYELETI PARK                                              |
| Z/ez   | ZÖLDTERÜLET - EGYÉB ZÖLDTERÜLET                                           |
| Eg     | GAZDASÁGI ERDŐ                                                            |
| Ee     | EGÉSZSÉGÜGYI - SZOCIÁLIS - TURISZTIKAI ERDŐ                               |
| Ev     | VÉDELMI ERDŐ                                                              |
| Má/sz  | ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET - SZÁNTÓTERÜLET                           |
| Má/f   | ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET - TÁVLATBAN FEJLESZTÉSRE KIJELELT TERÜLET |
| Má/ksz | ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET - KORLÁTOZOTT HASZNÁLATÚ SZÁNTÓTERÜLET    |
| Má/áp  | ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET - ÁLLATPARK                               |
| Má 0   | ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET - NEM BEÉPÍTHETŐ TERÜLET                  |
| Má 1   | ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET - GYEPTERÜLET                             |
| Mk     | KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET                                              |
| V/vf   | VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET - FOLYÓVIZEK TERÜLETEI                            |
| V/áv   | VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET - ÁLLÓVIZEK TERÜLETEI                             |
| V/vb   | VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET - VÍZBESZERZÉSI TERÜLETEK                         |
| -T     | TÖMBTELKES BEÉPÍTÉS                                                       |
| -Z     | ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉS                                                         |
| -SZ    | SZABADON ÁLLÓ BEÉPÍTÉS                                                    |
| -O     | OLDALHATÁRON ÁLLÓ BEÉPÍTÉS                                                |
| -IK    | IKRES BEÉPÍTÉS                                                            |
| -Á     | ÁLTALÁNOS                                                                 |
| -E     | ENERGIATERMELŐ, SZOLGÁLTATÓ                                               |
| -OF    | ORSZÁGOS FŐÚT                                                             |
| -OM    | ORSZÁGOS MELLÉKÚT                                                         |
| -TF    | TELEPÜLÉSI FŐÚT                                                           |
| -TGY   | TELEPÜLÉSI GYŰJTŐÚT                                                       |
| -TK    | TELEPÜLÉSI KISZOLGÁLÓ ÚT                                                  |
| K      | KÖZINTÉZMÉNY-DOMINÁNS TERÜLET                                             |