

**CSERÉNFA**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE**  
**JSZ:12/2000**

**JÓVÁHAGYVA A**  
**40/2003. (VI. 30.) SZ. KÉPVISELŐTESTÜLETI HATÁROZATTAL**  
**ÉS A**  
**9/2003. (VII. 3.) SZ. ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL**

**VIRÁNYI ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ BT**  
**PAGONY KFT**  
**2002. JÚNIUS**

**TARTALOMJEGYZÉK**  
**CSERÉNFA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE**  
**JSZ: 12/2000**

**1., Településszerkezeti terv és leírás**

- 1.1. Településszerkezeti terv leírás
- 1.2. Településszerkezeti terv M=1:10000

**2., Helyi építési szabályzat és szabályozási tervek**

- 2.1. Helyi építési szabályzat
- 2.2. Külterület szabályozási terv M=1:10000
- 2.3. Belterület szabályozási terv M=1:2000

**3., Terviratok**

- a Területi Tervtanács szakvéleménye
- az érdekelt államigazgatási szervek és közmű-üzemeltetők véleményei, észrevételei
- a szomszédos önkormányzatok véleményei
- tervezői válaszok a beérkezett észrevételekre, véleményekre
- a Területi Főépítész szakmai véleménye

**1.1.  
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV  
LEÍRÁS**

**JÓVÁHAGYVA A  
40/2003. (VI. 30.) SZ. KÉPVISELŐTESTÜLETI HATÁROZATTAL**

**VIRÁNYI ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ BT  
PAGONY KFT  
2002. JÚNIUS**

## 1. ELŐZMÉNYEK

Cserénfa község jelenleg hatályos rendezési tervét a – Szentbalázs településcsoport összevont rendezési terve (jsz: 87-067, SOMOGYTERV 1988.) szabályozási előírásairól szóló – 1/1988. (XII. 20.) számú rendeletével hagyta jóvá a Községi Közös Tanács. Az azóta eltelt időszak társadalmi-gazdasági változásai, valamint a jogszabályi kötelezések – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény és végrehajtási rendeletei – készítette az önkormányzatot arra, hogy elkészíttesse az új településrendezési tervet. A tervezésre a Virányi Építész Stúdió Bt kapott megbízást.

Az önkormányzat a településfejlesztési koncepciót 2002. januárjában a 3/2002.(I. 25.) számú határozatával elfogadta.

## 2. TELEPÜLÉSRENDEZÉS

Cserénfa mai településszerkezetét meghatározza a település történeti fejlődése, a mező- és erdőgazdálkodás, illetve a területi adottságokhoz való igazodás.

A település továbbfejlődése és az életminőség javítása, valamint a rendezett környezet kialakítása érdekében a következők megvalósítása szükséges:

- a település továbbfejlődése szempontjából alapvető és elengedhetetlen a turizmus és az üdülés-idegenforgalom fogadási feltételeinek fejlesztése, különös tekintettel a falusi turizmusra, a lovasturizmusra, a diák és kerékpáros turizmusra
- a teljes közművesítettség elérése, a szennyvízcsatorna - hálózat minél előbbi kiépítése, az összközműves ingatlanok arányának jelentős növelése, a csapadékvízvezetési problémák rendezése
- a közlekedési rendszer továbbfejlesztése, turista és kerékpárutak kialakítása,
- a meglévő természeti és táji értékek, a településstruktúra és az építészeti karakter megőrzése, a védelemre érdemes települési értékek számbavétele, és megóvása,
- a táji- és természeti környezet védelme; a zöldfelületi rendszer továbbfejlesztése. Táj- és településkép-védelmi, valamint környezetvédelmi okokból - a vízfelületek és vízfolyások természetközeli állapotának fenntartása. Gondoskodni kell a falufásításról; az utak és utcák mentén fasorok létesítéséről és fenntartásáról, az építési telkek kedvező kertészeti kialakításáról.

### Tervezett területfelhasználás

A település közigazgatási területét érintő hosszú- és nagytávú közlekedésfejlesztési szakági javaslatok jelentős településszerkezeti és területfelhasználási változást eredményeznek. Minthogy ezen közlekedésfejlesztési elképzelések nagyobb része ma még csupán tanulmányterv szintű, ezért ezt az útnyomvonalat a településszerkezeti terven tájékoztató, informális elemként kell figyelembe venni. A külterület

szabályozási terv az érintett területeket döntően a jelenlegi területfelhasználásnak megfelelően szabályozza.

A település közigazgatási területén a tervezett területfelhasználás az alábbiak szerint jellemezhető:

a.,a beépítésre szánt területek közül:

- „falusias lakóterület”, a település jelenlegi belterületének túlnyomó része  
A lakóterületen – 1-2 egységes - lakó- és/vagy üdülőfunkciót egyaránt kielégítő lakóépületek létesíthetők. A lakóterület bármely építési telkén elhelyezhetők – az OTÉK és a helyi építési szabályzat figyelembe vételével – alapfokú intézményi ellátást biztosító létesítmények.
- az „egyéb ipari gazdasági terület” kategóriába tartoznak
  - a közműellátás területigényes létesítménye (szennyvízáttemelő), és az energiaellátást biztosító területigényes létesítmény (gázfogadó) területe
  - a mezőgazdasági üzemi terület (major, állattartó telep),
- „különleges terület”-ként kell figyelembe venni:
  - a meglévő temetőt és annak északi irányú tervezett bővítését, valamint a régi temetőt (kegyeleti park)
  - a meglévő sportterületet
  - a volt crosspálya területén tervezett idegenforgalmi fogadóhelyeket (lovarda, szállásépület...stb.)

b.,a beépítésre nem szánt területek közül:

- a „közlekedési és közműterületek” jelentős fejlesztésével kell számolni. A település közigazgatási területét érinti a jövőben megépülő M65 autópályát, valamint a turista és kerékpárút-hálózat fejlesztése
- a „zöldterület” – belterületi közpark – fejlesztése indokolt a sportolási és közösségi létesítmények mellett
- az „erdőterületek” arányának növelése valamint övezeti tagolása – védelmi, turisztikai és gazdasági rendeltetésű erdőkre – indokolt
- a „mezőgazdasági területek” – a közlekedésfejlesztések, valamint a tervezett erdősítések révén – hosszútávon jelentős mértékben csökkennek. A kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágú terület aránya csökken, a belterületi kertterület nagysága nem változik
- a „vízgazdálkodási terület”
  - a folyó- és állóvizek medre és parti sávja – nagysága a tervezett víztározó területével növekszik
  - a vízellátás területigényes létesítménye (víztározó) területe nem változik.

A belterület nagysága nem változik.

### 3.TÁJRENDEZÉS

#### Tájszerkezet

Cserénfa a Surján-patak menti zselici település, mely Kaposvártól dél-keletre, 12 kilométerre fekszik.

A község határában kevés a mezőgazdasági művelésre alkalmas szántóterület. A településhez képest jelentős nagyságú a szőlőhegy területe.

A település éghajlata -a zselici tájegység részeként- enyhén mediterrán jellegű.

A település belterületén található változó meredekségű lejtők, valamint az épületek mögötti rendezetlen állapotú kőzetfalak –a földtani felépítés és a morfológia jellemzői alapján- felszínmozgásra hajlamosak.

A falu fejlődése szempontjából továbbra is jelentős az erdő- és mezőgazdálkodás; emellett a turizmus-idegenforgalom jelenthet még számottevő fejlesztési potenciált, a környező táj természeti adottságai révén.

A tájváltozás vizsgálata alapján jellegzetesnek mondható tájszerkezeti sajátosságok:

- a belterület völgyet követő alaprajza
- az erdőterületek jelentős nagysága és a gyepterületek rovására történő növekedése
- a vízfolyások menti szántóterületek

#### Mezőgazdasági területek

A község külterületén viszonylag kevés a szántóterület, és annak minősége nem túl kedvező (0-12 AK értékű). A mezőgazdasági területeken törekedni kell a termőhelyi adottságokhoz igazodó földhasználatra, a komplex szemléletű környezet- és tájgazdálkodásra, a környezetkímélő gazdálkodási módok alkalmazására.

A mezőgazdasági területek övezeti tagozódását a településszerkezeti terv és a külterület szabályozási terv tartalmazza.

#### Erdők, fasorok, fás bozótok

A település határában az Állami Erdészeti Szolgálat Kaposvári Igazgatósága 1256,6 ha üzemtervezett erdőt tart nyilván:

Gazdasági	- Fatermelés	1145,7 ha
Védelmi	- Műtárgyvédelmi	0,9 ha
	- Talajvédelmi	31,4 ha
Egészségügyi, turisztikai	- Parkerdő	1,6 ha
Egyéb		77,0 ha
Összesen		1256,6 ha

Ma az erősen erdősült határ elsősorban vadászatra és erdőgazdálkodásra alkalmas, azonban a gazdálkodás alapját jelentő erdőterületek annak ellenére, hogy jó talajadottságokkal rendelkeznek, a terepviszonyok miatt nehezen művelhetők.

A területen jelenleg a gazdasági rendeltetésű erdők közé tartoznak a vízfolyások mentén elhelyezkedő erdőterületek. A Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatósága a közigazgatási terület nyugati, keleti, dél-keleti és észak-keleti részén elhelyezkedő összefüggő erdőterületeket természeti területként tartja nyilván. E területek jelenleg gazdasági és turisztikai rendeltetésű erdőkből állnak, amelyeken csak kímélő területhasználat és földterület kezelés alkalmazható az érvényben lévő törvények és rendeletek szerint. A Kaposgyarmat, Simonfa és részben a Kaposhomok erdeihez kapcsolódó erdőterületeket turisztikai erdőként, a védelmi rendeltetésű erdőterületekhez kapcsolódó önerdősült erdőterületeket védelmi erdőként kell kezelni.

A területen tervezett erdőterületként kell figyelembe venni a Somogy megye Területrendezési Programtervében feltüntetett tervezett erdőgazdasági területeket.

A beerdősült területek és a tervezett erdők hrsz szerinti kimutatását az 1. sz. melléklet tartalmazza.

**Erdőterületek, fasorok:**

*A meglévő erdőterületek bőviendők **turisztikai** erdőként az alábbi területeken*

Szántóból turisztikai erdő: 0150,

Gyepből turisztikai erdő: 0121 (megosztva), 0132 (megosztva), 0141 (megosztva), 0190,

Beerdősült gyepből turisztikai erdő: 043/1 (megosztva), 0103 (megosztva), 0141 (megosztva), 0121(megosztva), 0130 (megosztva),0132 (megosztva), 0134 (megosztva), 0135 (megosztva), 0141 (megosztva), 0144 (megosztva), 0149 (megosztva), 0190, 502 (megosztva), 503/1 (megosztva), 503/2 (megosztva), 504 (megosztva), 505 (megosztva), 506 (megosztva), 507 (megosztva), 511/1 (megosztva), 514 (megosztva), 516 (megosztva), 517 (megosztva), 518 (megosztva), 519 (megosztva), 521/4 (megosztva), 532 (megosztva), 533 (megosztva), 534 (megosztva), 535 (megosztva), 538 (megosztva), 539 (megosztva), 540 (megosztva),

Beerdősült szántóból turisztikai erdő: 317/1 (megosztva), 0135 (megosztva), 0141 (megosztva),

Beerdősült kertből (szőlő, gyümölcsös) turisztikai erdő: 514 (megosztva), 518 (megosztva), 536 (megosztva), 537 (megosztva),

*A meglévő erdőterületek bővítendő **véd**erdőként az alábbi területeken*

Gyepből védérdő: 049/2 (megosztva), 056 (megosztva), 071/3 (megosztva), 081,083 (megosztva), 085 (megosztva),0102 (megosztva), 426/2, 552/1, 552/2, 566 /3, 574/3, 575 (megosztva), 577/1, 577/2, 578, 579, 580, 581/1, 582, 583,

Szántóból védérdő: 0157/1, 0157/2, 0157/3, 0157/4, 0157/5, 0161, 0163, 0166/3, 0166/5, 0168/1, 0169/1, 0169/2, 522/1, 575 (megosztva), 577/1, 577/2, 578, 579, 580, 581/2,

Kertből (szőlő, gyümölcsös): 514 (megosztva), 518 (megosztva), 552/2, 566/3, 566/4, 567(megosztva), 575 (megosztva), 578, 579, 580, 581/2, 582, 583,

Beerdősült szántóból védérdő: 302 (megosztva), 303 (megosztva),426/1 (megosztva), 588/2 (megosztva), 601/1 (megosztva), 606/1 (megosztva),



Beerdősült kertből véderdő: 304 (megosztva), 305 (megosztva), 307 (megosztva), 553 (megosztva), 554 (megosztva), 555 (megosztva), 565 (megosztva), 589/2 (megosztva),

Beerdősült gyepből véderdő: 05/1, 06/7, 039/6 (megosztva), 049/2 (megosztva), 056 (megosztva), 071/2 (megosztva), 075 (megosztva), 081 (megosztva), 085 (megosztva), 088 (megosztva), 098/2 (megosztva), 096 (megosztva), 0101/1 (megosztva), 0102 (megosztva), 0103 (megosztva), 0110/2 (megosztva), 0112/2, 0175, 301, 306 (megosztva), 308 (megosztva), 309 (megosztva), 310 (megosztva), 311 (megosztva), 313, 319 (megosztva), 321 (megosztva), 322 (megosztva), 324 (megosztva), 325 (megosztva), 326/1 (megosztva), 327 (megosztva), 328/1 (megosztva), 335 (megosztva), 400 (megosztva), 407 (megosztva), 408 (megosztva), 410 (megosztva), 411 (megosztva), 412 (megosztva), 413 (megosztva), 414, 415, 416, 426/1 (megosztva), 551 (megosztva), 553 (megosztva), 555 (megosztva), 557, 558, 559, 560, 561 (megosztva), 562, 563 (megosztva), 565 (megosztva), 566/1, 566/4, 567 (megosztva), 568/3, 569/1, 569/2, 570 (megosztva), 572/4, 573, 574/4, 584 (megosztva), 585 (megosztva), 588/2 (megosztva), 596/1 (megosztva), 597/1 (megosztva), 598/1 (megosztva), 600 (megosztva), 601/2 (megosztva), 605/1 (megosztva), 606/2 (megosztva), 611 (megosztva),

*A meglévő gazdasági erdők rendeltetése turisztikáivá változtatandó:*

086, 0123 (megosztva), 0130 (megosztva), 0136 (megosztva), 043/1 (megosztva), 043/3 (megosztva),

*A meglévő gazdasági erdők rendeltetése védelmivé változtattandó:*

043/1 (megosztva), 043/2, 083 (megosztva),

*Fasorok telepítését és pótlását kell előirányozni az alábbi helyrajzi számú területek mentén: 02/2, 048, 054, 072, 066, 067, 068, 070, 071/1, 071/2, 0101/3-8, 0136- Surján árok mentén, 0174, 0151, 0117 árok mentén;*

## **Szőlők**

A település szőlőhegyei előzőleg zártkerti besorolással bírtak. A területen folytatott szőlőművelést a hagyományos tájelemek közé sorolhatjuk, ezért fenntartásáról gondoskodni kell. A területen a hegyközség megalakulását elő kell segíteni a hegyközségekről szóló törvény értelmében. A szabályozás összhangban van azzal az önkormányzati irányelvvel, ami a turizmus kínálat-szélesítését célozza – lovas és borturizmus, stb.

## **Gyeppek**

A völgyek réti talajtípusain rétek-legelők, ligeterdők, szántók foglalnak helyet, nagy gyepterület kínálkozik az extenzív állattartás számára. A területen lévő gyepterületek megtartása hosszú távon is szükséges. A gyepterületeket a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatósága természeti területekként tartja nyilván.

## **Vízfolyások, vízfelületek**

A település határában lévő árkok, vízfolyások a hagyományos tájszerkezet részét képezik. Jókarbantartásukról gondoskodni kell. Fenntartásuk során indokolt természetközeli kialakításuk, mérnökbiológiai módszerek alkalmazása. Többfunkciós víztározó alakítandó ki a belterülettől észak-nyugatra, a 081 hrsz-ú ingatlan déli részén.

## **Belterületi közterületek, zöldfelületek**

A település közterületei fejlesztésre szorulnak. A település belterületi útjai részlegesen fásítottak. A fásítás során alkalmazott fafajok választása jó, a település karakteréhez igazodó. A településarculat megőrzése és javítása érdekében hagyományos gyümölcsfásorok és a Zselicre jellemző őshonos és hagyományos kultúrfafajok alkalmazása (alma, körte, eperfa, hárs, stb.) szükséges. A cserjesávok, sövények telepítésénél kerülni kell a városi növények ültetését (díszalmák, tűztövis, lonc, japánrózsa, madárcseresznye, vöröslevelű borbolyák, stb.).

A történeti településközpontban meg kell őrizni, és a hagyományoknak megfelelően helyreállítani – fejleszteni a településarculatot. A település jövője a falusi turizmus fejlesztésének lehetőségére is támaszkodik, amelyhez a hagyományokat tiszteletben tartó, a 'városias' környezetektől markánsan eltérő környezetalakítás szükséges. Indokolt, hogy a település közterületeire, az intézménykertekre és a temetőre falukép-megújítási terv készüljön, amely a rendezési terv kereteinél mélyebben meghatározza a település arculatát, a faluképet meghatározó elemek – kerítések, kapuk, útszegélyek, padok, közvilágítási lámpatestek, reklámfelületek és információs táblák, stb. - anyaghasználatát és formai kialakítását. A falukép- megújítási tervben biztosítani kell a Zselici falvak egységes, karakteres arculatának tipologizálását és a fejlesztési szükségletek meghatározását.

Meggondolandó, hogy a település belterületén ne létesüljön 6 cm-nél magasabban kiemelt szegélyű gyalogos felület (járda) és közlekedési zöldsáv.

Az árkok rendezetlenek, helyenként az út- és járdaszinttől jelentősen lemélyültek. Indokolt a teresedéseken az árkok átépítése zárt csapadékcatornára. A település belterületi csapadékvíz elvezető hálózata felújításra, továbbfejlesztésre szorul. A 80 cm-nél mélyebb árkok esetén árt catornahálózat kiépítése indokolt.

A burkolt utak végét a település határában sárrázó burkolattal kell ellátni.

#### **4. KÖRNYEZETVÉDELEM**

A település környezeti állapota általánosságban jónak tekinthető.

##### **Talaj- és vízvédelem**

A település a 33/2000.(III. 17.) Korm. rendelet 2.1. melléklete alapján szennyezés-érzékenységi szempontból kevésbé érzékeny terület.

A település közigazgatási területén lévő gye-, szőlő- és erdőterületek erózióknak kitett területek. Az erózióknak kitett területeken kommunális hulladéklerakó, szennyvízürítő, döngkút, veszélyeshulladék-tároló, -lerakó és -előkezelő telep nem üzemeltethető. Az övezet erdőterületeit a talajvédelmi hatóságnak elsődleges védelmi rendeltetésbe kell sorolnia. Az erózióknak kitett területen szőlő, gyümölcsös, rét, legelő (gyep) művelési ágban nyilvántartott földrészlet művelési ága nem változtatható meg. Az erózió által erősen veszélyeztetett gyepterület és szőlő, gyümölcsös művelési ága erdőre változtatható.

A településen jelentős talaj- és talajvízszennyezést okozó objektum jelenleg nem található.

A település területén talajszennyezést okozó létesítmény nem helyezhető el, és ilyen tevékenység nem végezhető.

A településen nagyrészt nyíltárkos, szikkasztóároként is üzemelő csapadékvíz-elvezetés működik. A talajvíz védelme érdekében a településen 20 fh-et meghaladó parkoló, illetve a gazdasági területen burkolt felület csak szilárd burkolattal alakítható ki úgy, hogy csapadékvizeit olaj- homok- és iszapfogó aknán keresztül lehet csak a csapadékvíz-elvezető hálózatba eresztetni.

A településen a szennyvizet vagy egyedi medencékben gyűjtik, amelyekből az összegyűlt szennyvizet szippantókocsikkal szállítják el a kijelölt leürítő helyre, vagy pedig egyszerűen elszikkasztják. A talajba kerülő szennyvíz a talajt és a talajvizet is szennyezi, ami hosszútávon nemcsak a felszínközeli, de a mélyebben fekvő vízáadó rétegek elnitratósodásához is vezet. A környezetvédelmi igények sürgetik a település szennyvíz-elvezetési hiányainak mielőbbi rendezését. Az egyes telkekről, ha azon valaki - az előírt korlátok betartásával - valamilyen vállalkozást is folytat, a vállalkozásból eredő eltérő szennyezettségű vizeket telken belül elő kell tisztítani és csak a megengedett szennyezettségű vizet lehet elszállítani.

A szennyvízhálózat mielőbbi kiépítése alapvető érdeke a településnek.

## **Levegő**

A településen csak olyan tevékenység végezhető, amely a levegőminőség-védelemmel kapcsolatos – hatályos – országos előírásokat kielégítik.

A településre a 21/2001 (II. 14.) Korm. rendelet értelmében az általános és az ökológiailag sérülékeny területekre érvényes levegőtisztaság-védelmi értékek vonatkoznak. Az ökológiailag sérülékeny terület határát a településszerkezeti és a külterület szabályozási terv tartalmazza. A területen csak olyan létesítmények helyezhetők el, amelyek e kategória előírásait kielégítik. A területre érvényes levegőminőségi és a légszennyező anyagok kibocsátási határértékeit az érvényben lévő rendeletek előírásai szerint be kell tartani.

A belterületen üzemanyagtöltő állomás nem létesíthető. Külterületen üzemanyagtöltő állomás csak közlekedési területen helyezhető el, amennyiben a 21/2001. (II. 14.) Korm. rendelet értelmében az üzemanyagtöltő állomás 50 m sugarú védelmi övezetében nem helyezkedik el állandó emberi tartózkodásra szolgáló épület, valamint időszakos, vagy átmeneti emberi tartózkodásra szolgáló létesítmény (így különösen oktatási, egészségügyi, üdülési célt szolgáló létesítmény), illetve levegőterhelésre érzékeny, élelmezési célt szolgáló növényi kultúra.

## **Zaj**

A településen a zajvédelem a vonatkozó országos előírások szerint, azoknak megfelelően biztosítandó. A településen a többször módosított 12/1983. (V. 12.) MT rendelet szerinti zajvédelmi követelményeket érvényesíteni kell. A zajt keltő és zajtól védendő létesítményeket egymáshoz képest úgy kell elhelyezni, hogy a területre vonatkozó zajterhelési határértékek betartásra kerüljenek. Zajvédelmi szempontból - a 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM rendelet alapján – a közlekedésből származó – megengedett A-hangnyomásszint a lakóterületeken az összekötőút mentén 60/50 dB, a település egyéb lakóterületein 55/45 dB, a temető területén és a beépítésre nem szánt területeken a közlekedési és közműterületek kivételével 50/40 dB.

## **Hulladék**

A településen a kommunális hulladék gyűjtése és elszállítása megoldott. A kommunális szilárd és folyékony hulladékot a KVG RT szállítja el a kaposvári hulladéklerakó telepre.

A település területén veszélyes hulladék keletkezését eredményező tevékenység csak úgy végezhető, hogy az üzemeltető köteles gondoskodni a veszélyes hulladék környezetszennyezést kizáró elhelyezéséről és ártalmatlanításáról.

## 5. KÖZLEKEDÉS

### Úthálózat

A település a 66. számú főútvonalról közelíthető meg, a Sántos-Szentbalázs között leágazó, a 66. és 67. számú főutat összekötő 6621 számú úton. Az összekötő út egyben a falu főutcáját is alkotja. A település egyéb útjai kiszolgáló utak. Az összekötő út szabályozási szélessége kialakult. A települési főút és a kiszolgáló utak szabályozási szélessége a szabályozási tervek szerinti.

A jövőbeni országos úthálózat-fejlesztés jelentős mértékben érint a település területét. A jelenlegi elképzelések szerint a település közigazgatási területén fog áthaladni az M65 jelű autótű (szabályozási szélessége 60 m). Az M65 gyorsforgalmi út – a TETTHELY Mérnöki és Szolgáltató KFT által készített, 9909 tervszámú – tanulmányterve szerint az út nyomvonala a jelenlegi belterületi ingatlanoktól keletre, azokhoz közel, a Surján patak völgyében haladna, így azok jelentős részét igen hátrányosan érintené, ezért – településrendezési és környezetvédelmi okok miatt – a rendezési terv olyan új nyomvonala tesz javaslatot, mely érdemben nem változtatja meg az út vonalvezetését, de távolabb kerül a belterülettől, a Surján patak keleti oldalára. (A megyei területrendezési terv véleményezési anyaga, illetve a térségi szerkezeti tervlap nem tartalmazza - a Közútkezelő KHT által adatszolgáltatásként átadott - az M65 jelű gyorsforgalmi út nyomvonalát.)

Az országos kerékpárút-hálózatban is olyan fejlesztések várhatók, melyek Cserénfát is érintik.

### Tömegközlekedés

A települést vasútvonal nem érinti, a legközelebbi vasúti kapcsolat Kaposvár. A "tömegközlekedést" a KAPOS VOLÁN RT helyközi autóbuszjáratai biztosítják.

### Parkolás

A településen az OTÉK 42.§-a alapján számított gépjármű-elhelyezési igényeket az alábbiak szerint kell kielégíteni:

- a lakóterületen, az egyéb ipari gazdasági területen telken belül kell biztosítani,
- a különleges területeken a parkolást saját telken és közterületen együttesen kell biztosítani.

## 6. KÖZMŰVESÍTÉS ÉS HÍRKÖZLÉS

A településen jelenleg a közüzemi vízellátás, a villamos-energia ellátás és a vezetékös gázellátás biztosított. A csapadékvíz-elvezetés nyílt árokrendszerrel megoldott. A szennyvízelhelyezés egyedi szikkasztókba történik.

A településen a közművesítéssel kapcsolatos legfontosabb feladat a közműves szennyvízelvezetés biztosítása, az összközművesített ingatlanok arányának jelentős növelése, valamint a csapadékvíz-elvezetési problémák rendezése.

A beépítésre szánt területeken legalább a részleges közműellátást kell biztosítani úgy, hogy ezen belül

- a közműves szennyvízelvezetés megvalósulásáig a kommunális szennyvizet saját telken – vízzáróan szigetelt, zárt tárolóban – kell átmenetileg tárolni úgy, hogy az környezetszennyezést nem idézhet elő
- a nyílt árkos csapadékvíz-elvezetést lehetőleg gepes (nem burkolt) vízelvezető árkokkal kell megoldani

A településen a távbeszélő hálózat kiépített. A külterületen a 039/1 hrsz-ú ingatlanon egy mikrohullámú hírközlési átjátszótorony található.

Táj- és településképvédelmi okok miatt további táv- és hírközlési célú magasépítmények (adó- és átjátszótoronyok) az igazgatási területen nem létesíthetők.

## **7.TERMÉSZET- ÉS TÁJVÉDELEM**

Cserénfa község Önkormányzata 2001. végén megbízta a Somogy Megyei Múzeum Természetudományi Osztályát a település természeti állapotfelmérésének elkészítésével. A tanulmány munkaközi anyagából valók az alábbi részletek:

„A Zselicdomboság és ezen belül Cserénfa térsége az ország legerdősültebb vidékei közé tartozik, az erdők nagy része őshonos fafajokból álló, természetközeli állapotú erdő. A környék természeti értékekben bővelkedik, ugyanakkor ezek részletes tudományos feltárása még nem történt meg. A község határában védett természeti terület még nem került kijelölésre....

Cserénfa térségében a tájkép jellegét ma is a nagy, összefüggő erdőségek határozzák meg. Az erdők nagy része közel természetes állapotú, kevés a tájidegen fafajokból álló intenzív erdőgazdasági kultúra....

A széles, lapos völgyekben valamint a község belterületéhez közeli dombokon szántóföldi gazdálkodás a jellemző, az erre a célra kevésbé alkalmas földterületek jelenleg felhagyott szántók (parlagok). A község belterületétől északra a zártkerti művelés jelentős területre terjed ki....

A Zselicben mai ismereteink szerint 923 virágos és edényes virágtalan növényfaj él, ezeknek nagy része Cserénfa község határában is előfordul....

A cserénfai község határ nagyrészt a mai napig megőrizte természetes arculatát. A területnek mintegy 60-70 százalékán ma is az eredeti növénytakaságok találhatók meg. Az egykori természetes erdők területein nagyrészt felújítógazdasági erdőgazdasági művelés folyik, a kivágott idős erdő állományok helyén az őshonos fafajok helyben termelt szaporítóanyagaiból származik az újulat....

Az erdőknek az idősebb állományaiban a fajszám a lehetséges maximum közelében van, a ritka és színező elemek aránya kiemelkedő, gyomok és jellegtelen fajok alig fordulnak elő. A természetes újulatból származó, őshonos fafajú fiatal erdők esetében

(ahol a termőhely nem sérült a művelés során) remény van az eredeti növénytakarók regenerálódására, az esetleg eltűnt érzékeny fajok visszatelepülésére.

Szélesebb völgyaljakban, olyan helyeken, ahol felszíni vízborítás nincsen, de a talajvíz a felszín közelében van keményfás ligeterdők ... jelentik a természetes növénytakarót....

Keskenyebb völgyaljakban, a patakok mentén, általában mozgó vízzel jellemezhető, időszakos vízzel borított termőhelyeken égerligetek alakultak ki. Ezek területe Cserénfa községhatárban kicsi.

Ezek a fentiekben részletezett és a növényzeti térképen ezüsthársas-bükkösök, illír gyertyános –tölgyesek, őshonos fafajú fiatal erdők, kocsányos tölgyes (keményfaliget jellegű) erdők és égerligetek kategóriáiban összefoglalt erdők természetvédelmi szempontból mind nagyon értékesek, országos védelemre javasolhatók....”(Természeti állapotfelmérés Cserénfa község területén – Somogy Megyei Múzeum Természetudományi Osztálya 2002.)

A Cserénfa község területére 2002-ben elkészült természeti állapotfelmérés 49 védett növényfaj előfordulását regisztrálta – köztük a szúrós és lónyelvű csodabogyót, a farkasboroszlánt, a májvirágot, az erdei szellőrózsát, a zalai bükkönyt, a farkasölő sisakvirágot, a békakontyot, a kardos madársisakot, a széleslevelű nőszőfűt, a bíboros és tarka kosbort. A védett fajok jelenlegi eszmei értéke 2000-10000 Ft szálanként.

A településszerkezeti terv tartalmazza a védelemre érdemes egyedi tájértékeket és a település területén található ex lege országosan védett forrásokat.

A források természetközeli jellegének megőrzéséről gondoskodni kell. A forrásokat érintő építési tevékenységeket, helyreállítási, állagmegőrzési munkákat a DDNP Igazgatóságával engedélyeztetni kell.

Cserénfa területén jelenleg természetvédelem alatt álló terület nincs. Ugyanakkor a település természeti értékei alapján indokolt legalább helyi természetvédelmi területek kialakítása, melynek jogi vonzata az, hogy a helyi jelentőségű természetvédelmi területen a polgármester hatósági jogköre bármilyen engedélyköteles építési tevékenység engedélyezésében természetvédelmi hatóságként eljárni. Ezáltal a település számára értékes területeken történő fejlesztésekbe a település érdemben bele tud szólni.

A helyi jelentőségű természetvédelmi területre hosszútávú természetvédelmi kezelési tervet kell készíteni. A kezelési terv elkészültéig fakivágás csak az érvényben lévő erdészeti üzemtervek alapján engedélyezhető. A helyi jelentőségű természetvédelmi területen csak környezeti hatástanulmány és természetvédelmi kezelési terv alapján szabad építési munkát, feltöltést, bozót- és cserjeirtást végezni.

A helyi természetvédelmi területeket és egyedi természeti értékeket a településszerkezeti terv és a szabályozási tervek, tételes felsorolásukat a helyi építési szabályzat 2. számú melléklete tartalmazza.

## **8. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELEM**

A településen országos védelem alatt álló művi érték nincs. Helyi védelemre érdemes egyedi építészeti érték a harangtorony, több lakóház és gazdasági épület (istállók), kőkeresztek.

A helyi védelemre érdemes művi értékeket az örökségvédelmi hatástanulmány, a védetté nyilvánított művi értékeket a szabályozási tervek, tételes felsorolásukat a helyi építési szabályzat 3. számú melléklete tartalmazzák.

A helyi védett épületekkel kapcsolatos szabályokat külön önkormányzati rendelet állapítja meg, melyben az egyéb előírások és a lehetséges önkormányzati támogatások mellett a védett értékek hasznosításának lehetőségeit is (pl. lakófunkció, vendégház, műterem, műhely, lovasturizmus fogadóhelye, stb.) is meg kell határozni.

A településen ismert régészeti lelőhely nem található.



**2.1.**  
**HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**

VIRÁNYI ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ BT  
PAGONY KFT.  
2002. JÚNIUS

**Cserénfa község Képviselőtestületének  
9/2003 (VII. 3.)számú  
önkormányzati rendelete**

**„Cserénfa helyi építési szabályzatá”-ról**

Cserénfa község Képviselőtestülete az 1990. évi LXV. törvény 16.§-ában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Étv) 6.§-ában kapott felhatalmazás alapján - az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendeletre (a továbbiakban OTÉK) figyelemmel- az alábbi rendeletet alkotja:

**I. FEJEZET**  
**Általános előírások**

**1.§.**

- (1) A rendelet hatálya Cserénfa község közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, telket alakítani, építési és bontási tevékenységet folytatni, épület, építmény rendeltetését megváltoztatni, valamint ilyen célra hatósági engedélyt adni - az általános érvényű jogszabályok mellett - e rendelet előírásainak és a szabályozási terveknek (tervező: Virányi Építész Stúdió Bt 2002. június, jsz.: 12/2000) megfelelően szabad.
- (3) A szabályozási tervek kötelezően figyelembe veendő elemei:
  - a külterületi és a belterületi határvonal
  - a szabályozási vonalak
  - a területfelhasználási módok és határok
  - az övezeti határok és övezeti jelek
  - az építési övezeti előírások
  - az építési határvonalak
  - az e rendelettel védetté nyilvánított helyi jelentőségű természeti és művi értékek
  - a sajátos jogintézmények
  - az infrastruktúra hálózatok és létesítmények területigényes elemei
  - a védőfásítás a lakókertek végénél
  - az elvi építési engedélyterv készítési kötelezettség

- (4) A kötelező erejű szabályozási elemek – a helyi védelem alatt álló művi értékeket tartalmazó 3. sz. melléklet kivételével – csak a rendezési terv módosításával változtathatók, képviselőtestületi jóváhagyással. A helyi védelem alatt álló művi értékek listája – külön építészeti szakvélemény alapján – valamint az egyéb elemek változtatása – a szükséges szakhatósági egyeztetések lefolytatásával – hatósági engedélyezési eljárás keretében történhet.
- (5) Az elvi építési engedélyterv készítésének kötelezettségével érintett ingatlanokon – konkrét beruházási szándék esetén - az ingatlan egészére készített, a végállapotot tartalmazó elvi építési engedélytervben kell a beépítés paramétereit és feltételeit meghatározni. Ennek részeként ki kell dolgozni a tereprendezés, közmű- és útépités valamint a környezetvédelem műszaki paramétereit is. A megvalósítás több ütemben, szakaszosan is történhet. E területeken az engedélyezési eljáráshoz a helyi önkormányzat véleményét, valamint a települési főépítész, illetve annak hiányában a területi főépítész szakvéleményét is be kell szerezni.
- (6) Beépítésre nem szánt - erdő és mezőgazdasági - területen tervezett építést megelőzően az érintett területre vonatkozóan a földhivatali nyilvántartás szerinti és a tényleges művelési ág közötti megfelelőséget vizsgálni kell. Eltérés esetén a megfelelőség biztosítása után - a művelési ágra is figyelemmel - az övezetre vonatkozó előírások alapján bírálható el az építési szándék.
- (7) Az épületeket, építményeket úgy kell elhelyezni és kialakítani, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, a környezet-, a táj-, a természet-és az építészeti-érték védelmi követelményeknek.
- (8) A telekalakítások és építések engedélyezése során meg kell őrizni a meglévő településstruktúrát; a kialakult telekméreteket, beépítési módot, a jellegzetes épülettömegeket és tetőformát. Nyeles telek kialakítása nem engedélyezhető.
- (9) A termőtalaj védelme érdekében építmények termőföldön (kül- és belterületen) történő építésügyi hatósági engedélyezése során érvényre kell juttatni azt, hogy az elhelyezés a környező területen a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa. Az építmények kivitelezése és üzemeltetése során gondoskodni kell a humuszos réteg megmentéséről, valamint biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett termőföld minőségében ne okozzanak kárt.
- (10) Ha a terület-előkészítési- és építési munkák a község közigazgatási területén – építés vagy művelés kapcsán - régészeti emlék illetve lelet kerül elő, kötelesek a vonatkozó törvény szerint eljárni. A tevékenységet fel kell függeszteni, és a helyszín vagy lelet őrzése mellett értesíteni kell a jegyzőt, aki a Somogy Megyei Múzeumok igazgatósága és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakmai bevonásáról köteles gondoskodni. A múzeum 24 órán belül köteles nyilatkozni a munka folytathatóságáról, ha szükséges haladéktalanul meg kell kezdenie a mentő feltárást.

- (11) A település belterületén található változó meredekségű lejtők és rendezetlen, nyitott állapotú kőzetfalak a földtani felépítés és morfológiai jellemzők alapján felszínmozgások kialakulására hajlamosak. Az e területeket érintő építészeti tervezés földtani megalapozásához a geotechnikai, mérnökgeológiai és vízföldtani jellemzőket feltáró munkarészeket kell készíteni, melyekben tisztázni szükséges a tervezett beavatkozás várható hatásait is, valamint meg kell határozni a nyitott állapotú falak lábvonala előtt és a peremvonala mögött kialakítandó védősáv (nem beépíthető területsáv) kiterjedését.
- (12) A Magyar Geológiai Szolgálat Dél-dunántúli Területi Hivatalát szakhatóságként be kell vonni az elvi építési engedélyezési és az építési engedélyezési eljárásokba, az alábbi esetekben:
- meredek, csúszásveszélyesnek ismert területek beépítésekor
  - 5,0 m-nél nagyobb szabad magasságú földet megtámasztó építményeknél
  - 3,0 m-nél nagyobb földvastagságot érintő tereprendezéssel járó építkezés esetén (feltöltés, bevágás)
  - a felsoroltakon túlmenően azon esetekben, amikor a lakosság, a tervezők vagy az önkormányzat kedvezőtlen, az általajjal összefüggő jelenségeket észlel.
- (13) A Pécsi Bányakapitányságot az engedélyezési eljárásba szakhatóságként be kell vonni:
- az ásványi nyersanyag – a termőföldről szóló 1994. évi LV. tv. 3.§. (e) bekezdésben meghatározott talaj kivételével – kitermeléssel járó építési, tereprendezési, vízrendezési tevékenységek engedélyezése során, ha a kitermelt ásványi nyersanyag a kitermelés helyéről elszállításra, illetve nem a kitermeléssel érintett területen deponálásra kerül, és ennek során üzletszerűen hasznosul, értékesül.
- (14) A gyep- és erdőterületeken telekalakítási, építési eljárásokba szakhatóságként be kell vonni a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóságát.
- (15) Állattartó épületet és trágyatárolót lakó, üdülő épülettől 20,0, intézményi funkciójú épülettől 25,0 m-nél távolabb kell elhelyezni. Az állattartással és az állattartó épületekkel kapcsolatos egyéb szabályokat külön önkormányzati rendelet állapítja meg.
- (16) Az igazgatási területen növényzetet telepíteni csak az 1. sz. mellékletben meghatározott telepítési távolságok figyelembe vételével szabad.

## II. FEJEZET

### Településszerkezet, területfelhasználás

#### 2.§.

(1) A település igazgatási területének

a./ beépítésre szánt területei - építési övezetei:

aa/ falusias lakóterület (Lf), ahol a megengedett legnagyobb szintterületsűrűség 0,5

ab/ egyéb ipari gazdasági terület, ezen belül

- a közmű (szennyvízátemelő) (Gip-kv) és az energiaellátás (gázfogadó) (Gip-kg) területigényes létesítményének területe
- a mezőgazdasági üzemi terület (major, állattartó telep) (Gip-M), ahol a megengedett legnagyobb szintterületsűrűség 0,6

ac/ különleges terület, ezen belül

- sportterület (KÜ-S)
- temető (KÜ-T)
- idegenforgalmi fogadóhely (KÜ-I)

b./ beépítésre nem szánt területei-övezetei:

ba./ közlekedési és közműterület (KÖu)

bb./ zöldterület, ezen belül

- közpark (Z)

bc./ erdőterület, ezen belül

- védelmi (E-V)
- gazdasági (E-G)
- turisztikai (E-T)

bd./ mezőgazdasági terület, ezen belül

- szántó (M-SZ)
- gyep, legelő, rét (M-GY)
- kert, szőlő, gyümölcsös (M-K)
- belterületi kert (M-BK)

be./ vízgazdálkodási terület

- folyó és állóvizek medre és parti sávja (V)
- vízellátás területigényes létesítménye (víztározó) (V-vt)

(2) A beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek (területfelhasználási egységek), valamint az építési övezetek és az övezetek határvonalait a szabályozási tervek tartalmazzák.

## Falusias lakóterület

### 3.§.

- (1) A területre vonatkozó előírásokat – beépítési mód, maximális építménymagasság, maximális beépítettség, minimális telekterület – a belterület szabályozási terv, valamint a helyi építési szabályzat 3.§ (5) tartalmazza.
- (2) A lakóterületre vonatkozóan az OTÉK 14.§. előírásait kell alkalmazni az alábbi eltérésekkel:
  - a.,az OTÉK 14.§. (1) bekezdés szerinti épületmagasság 7,5 méter helyett a szabályozási terv szerinti lehet
  - b.,nem helyezhetők el az OTÉK 14.§. (2) bekezdés 8 pontjában felsorolt létesítmények
- (3) A lakóterület építési telkein - 1-2 egységes - a lakó és/vagy üdülő-pihenő funkciót egyaránt kielégítő lakóépületek építhetők.
- (4) A lakóterületen az új épületeket, építményeket a meglévő állapothoz igazodóan kell elhelyezni és kialakítani, úgy hogy azok a jelenlegi telekstruktúrát és a helyi építészeti karaktert megőrizték, illetve a szomszédos telkek beépítését ne akadályozzák, és rendeltetésszerű használatukat ne zavarják. Mindezek biztosítása érdekében:
  - a.,a kialakítható legkisebb telekterület a szabályozási terv szerinti lehet, úgy hogy új telekalakításnál a telekszélesség 20,0 méternél kevesebb nem lehet. Az övezeti előírásban meghatározott minimális telekterületnél kisebb, meglévő építési telek is beépíthető, ha az egyéb előírások betarthatók.
  - b.,a beépítési mód a szabályozási terv szerinti lehet
  - c.,az épületek tömeg- és homlokzatalakítása, anyaghasználata a kialakult állapothoz igazodó legyen. A lakóépületek traktusszélessége a 8,50 métert nem haladhatja meg (kereszt szárny illetve „hajlított” ház építhető)
  - d.,az épületek tetőidoma a kialakult állapothoz igazodó legyen. Az épületek tetőfedése cserép, betoncserép és színes síkpala; a tető hajlásszöge 35-45° közötti lehet.
  - e.,az építési telken az OTÉK fogalommeghatározásai között definiált melléképítmények helyezhetők el, a kirakatszekrény és a föld feletti gáztartály kivételével.
  - f.,az elő- oldal-és hátsókert előírásait a kialakult állapot figyelembevételével az alábbi keretek között kell meghatározni:
    - az előkert – az építési határvonal figyelembe vételével - a kialakult helyzethez igazodóan kell meghatározni
    - az oldalkertet a beépítési mód függvényében – a kialakult helyzet és az OTÉK 35. §. előírásai alapján - kell meghatározni azzal az eltéréssel, hogy a (6) bekezdésben előírtak nem csak az „elő- és oldalkert előírt legkisebb méretén belül” érvényesek, hanem az elő- és oldalkert

egészére vonatkoznak. A jogszabályban előírt értéknél kisebb oldalkerti mérettel rendelkező épületek egyedi építési ügyeinek engedélyezési eljárásába a tűzoltó szakhatóságot be kell vonni.

-a hátsókertet az építési határvonal figyelembevételével kell biztosítani

(5) A lakóterület az alábbi övezetekre tagolódik:

Jel	Beépítési mód	Beépítési % maximum	Építménymag. maximum	Telekterület minimum
Lf1	O	30	5,5	960
Lf2	O	30	5,5	1400
Lf3	O	30	5,5	550
Lf4	O	25	5,5	2000
Lf5	SZ	30	5,5	K
Lf6	O	25	5,5	2500
Lf7	SZ	100	5,5	200
Lf8	SZ	100	5,5	K
Lf9	SZ	25	5,5	3000

(6) A lakóterületen

a./ legalább a részleges közműellátás, és

b./ a burkolt út

biztosítandó.

(7) A saját gépkocsi elhelyezését telken belül kell biztosítani.

(8) A lakóterület építési telkein a zölddel való fedettség minimum 50 % kell legyen, kivéve az Lf7 és Lf8 övezeteket, ahol a zölddel való fedettség 0 %.

### **Egyéb ipari gazdasági terület**

#### **4.§.**

(1) Az egyéb ipari gazdasági területekre vonatkozóan az OTÉK 20.§. előírásait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a területen nem helyezhetők el az OTÉK 20.§.

(3) bekezdés, valamint az (5) bekezdés 2. pontja szerinti létesítmények.

- (2) Az egyéb ipari gazdasági terület az alábbi övezetekre tagozódik:  
 -a./a közműellátást biztosító területigényes létesítmények (szennyvízátemelő) (Gip-Kv) és az energiaellátást biztosító területigényes létesítmény (gázfogadó) (Gip-Kg) területe  
 -a mezőgazdasági üzemi terület (major, állattartó telep) (Gip-M)
- (3) A mezőgazdasági üzemi területekre vonatkozó övezeti előírásokat - beépítési mód, maximális építménymagasság, maximális beépítettség, minimális telekterület – a külterület szabályozási terv is tartalmazza, az alábbiak szerint:

Jel	Beépítési mód	Beépítési % maximum	Építménymag. maximum	Telekterület minimum
Gip-M	SZ	30	7,5	K

- (4) Konkrét beruházási szándék esetén – az érintett ingatlan egészére készített, a végállapotot tartalmazó – elvi építési engedélytervben kell a beépítés paramétereit és feltételeit konkrétan meghatározni. A megvalósítás több ütemben, szakaszosan is történhet.
- (5) A mezőgazdasági üzemi területen az épületek tetőfedése – a nagyfesztávú csarnokszerkezetek kivételével – cserép, betoncserép és színes síkpala; a tető hajlásszöge 30-45° közötti lehet. A nagyfesztávú csarnokszerkezetek – tárolók, állattartó épületek, stb. – alacsonyabb hajlásszögű tetővel, illetve formájában és karakterében a cseréphez igazodó fedéssel (pl. LINDAB cserepeslemez, tegola) vagy fémlemez fedéssel is építhetők.
- (6) A mezőgazdasági üzemi területen:  
 a./ legalább a részleges közműellátás  
 b./ és a burkolt út biztosítandó
- (7) A parkolászükségletet a telken belül kell kielégíteni. A területen csak fásított parkoló alakítható ki.
- (8) A területen a zölddel való fedettség minimum 40 % kell legyen.
- (9) Az egyéb ipari gazdasági területek lehatárolását a szabályozási tervek tartalmazzák.

### **Különleges terület**

#### **5.§.**

- (1) A település területén különleges területek a temető és annak északi irányú tervezett bővítése, a kegyeleti park, a sportterület és az idegenforgalmi fogadóhely (lovarda, szállásépület, stb.)



- (2) A temető területén csak sírhelyek, a temető üzemeltetéséhez szükséges építmények, egyházi építmények és parkolóhelyek létesíthetők.
- (3) Urnás temetés csak urnasírba vagy urnasírboltba történhet.
- (4) A temető szabad területeit fásítani kell; a zölddel való fedettség min. 50% kell legyen.
- (5) Az idegenforgalmi fogadóhely övezeti előírásait a külterületi szabályozási terv is tartalmazza, az alábbiak szerint:

Jel	Beépítési mód	Beépítési % maximum	Építménymag. maximum	Telekterület minimum
KÜ-I	SZ	10	7,5	15000

- (6) Konkrét beruházási szándék esetén – az érintett ingatlan egészére készített, a végállapotot tartalmazó – elvi építési engedélytervben kell a beépítés paramétereit és feltételeit konkrétan meghatározni. A megvalósítás több ütemben, szakaszosan is történhet.
- (7) Az idegenforgalmi területen az épületek tetőfedése – a nagyfesztvú csarnokszerkezetek kivételével – cserép, betoncserép és színes síkpala; a tető hajlásszöge 35-45° közötti lehet. A nagyfesztvú csarnokszerkezetek – tárolók, állattartó épületek, stb. – alacsonyabb hajlásszögű tetővel, illetve formájában és karakterében a cseréphez igazodó fedéssel (pl. LINDAB cserepeslemez, tegola) vagy fémlemezfedéssel is építhetők.
- (8) A területen:  
a./ legalább a részleges közműellátás  
b./és a burkolt út  
biztosítandó.
- (9) A területen a teljes telekméret minden 500 m<sup>2</sup>-e után 1 db, minimum 16/18 törzskörméretű fa ültetendő. A fákat a használatbavételi engedély kérelmezéséig el kell ültetni, a használatbavételi engedély csak ennek meglétekor adható ki.
- (10) A parkolászükségletet telken belül és közterületen együttesen kell kielégíteni. A területen csak fásított parkoló alakítható ki.
- (11) A különleges területek lehatárolását a szabályozási tervek tartalmazzák.

### **Közlekedési és közműterület**

#### **6.§.**

- (1) A közlekedési és közműterületekre vonatkozóan az OTÉK 26.§. előírásait kell alkalmazni, a (3) bekezdés 2,3,4 pontja kivételével.
- (2) A közlekedési területek rendeltetésszerű, korlátozás nélküli szabad használatát biztosítani kell.
- (3) A közlekedési- és közmű területen - a védőtávolságokra is figyelemmel - a közmű- és hírközlési vezetéseket úgy kell kiépíteni, hogy hosszú távon valamennyi közmű- és hírközlési hálózat elhelyezhető legyen.
- (4) A területen nem létesíthető 3,5 m-nél szélesebb gépkocsibehajtó.
- (5) Az utak mentén fasorok ültetendők, a meglévő fasorok, fás bozótok csak engedéllyel vághatók ki abban az esetben, amennyiben azt a fás növényállomány egészségi állapota indokoltá teszi.
- (6) . A közlekedési és közműterületeket a szabályozási tervek tartalmazzák.

### **Zöldterület**

#### **7.§.**

- (1) A területre vonatkozóan az OTÉK 27.§. előírásait kell alkalmazni, azzal az eltéréssel, hogy a területen nem helyezhetők el az OTÉK 27.§. (4) bekezdés b és c pontja szerinti létesítmények.
- (2) A területen a zölddel való fedettség minimum 70 % kell legyen, melyet többszintesen kell kialakítani, úgy hogy a fával való fedettség minimum 60 % legyen.
- (3) A zöldterületek lehatárolását a belterület szabályozási terv tartalmazza.

### **Erdőterület**

#### **8. §.**

- (1) Az erdőterületekre vonatkozóan az OTÉK 28.§. előírásai közül a turisztikai, a védelmi és a gazdasági rendeltetésű erdőkre vonatkozókat kell alkalmazni azzal, hogy az építmények elhelyezéséhez az illetékes Állami Erdészeti Szolgálat hozzájárulása is szükséges.
- (2) Az erdőterületek övezetek szerinti tagolását a szabályozási tervek tartalmazzák.

## **Mezőgazdasági terület 9 §.**

- (1) A mezőgazdasági területekre vonatkozóan az OTÉK 29.§. előírásait kell alkalmazni, az alábbi eltérésekkel:
- a./az OTÉK 29.§. (4) bekezdés szerint létesíthető lakóépületek építménymagassága 7,5 helyett 5,5 m lehet
- b./lakóépület
- az M-K, az M-BK és az M-GY övezeti jelű területen nem helyezhető el
  - az M-SZ övezeti jelű területen min. 20000 m<sup>2</sup> telekterületen helyezhető el.
- (2) A belterületi kertterületen építési telket kialakítani nem lehet; azon csak a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik helyezhetők el, külön jogszabályok előírásai alapján.
- (3) A mezőgazdasági területen az új épületeket, építményeket szabadon állóan kell elhelyezni és kialakítani. Az épületek tetőfedése – a nagy fesztávú csarnokszerkezetek kivételével - cserép, betoncserép és színes síkpala; a tető hajlásszöge 35-45° közötti lehet. A nagy fesztávú csarnokszerkezetek – tárolók, állattartó épületek, stb. – alacsonyabb hajlásszögű tetővel, illetve formájában és karakterében a cseréphez igazodó fedéssel (pl. LINDAB cserepeslemez, tegola, stb.) vagy fémlemez fedéssel is építhetők.
- (4) A mezőgazdasági területek övezetek szerinti tagolását a szabályozási tervek tartalmazzák.

## **Vízgazdálkodási terület 10.§.**

- (1) Az igazgatási területen lévő vízgazdálkodási területekre vonatkozóan az OTÉK 30.§. előírásait kell alkalmazni. Emellett figyelemmel kell lenni a parti sávok és a vízjárta területek használatáról és hasznosításáról szóló 46/1999. (III. 18.) Korm. rendelet, valamint a vizek és a közcélú vizilétesítmények fenntartására vonatkozó feladatokról szóló 120/1999. (VIII. 6.) Korm. rendelet előírásaira is.
- (2) A vízfolyások jókarban tartásáról folyamatosan gondoskodni kell. Ennek végrehajthatósága érdekében a vízfolyások mellett 6m, a tervezett víztározó körül 3 m szélességű parti kezelősáv biztosítandó, melyen belül a fenntartást akadályozó létesítmény és növényzet nem lehet.

- (3) A vízfolyások területén fenntartási, fejlesztési munkák abban az esetben engedélyezhetők, amennyiben a terület természetközeli állapotának visszaállítását elősegítik.
- (4) A vízgazdálkodási területek lehatárolását a szabályozási tervek tartalmazzák.

### **III. FEJEZET**

#### **Közhasználatra szolgáló területek**

##### **11.§.**

- (1) Az igazgatási területen az állami és önkormányzati tulajdonú közlekedési és közműterületek (közterületek), a közforgalom elől el nem zárt magánutak és a zöldterületek a közhasználatra szolgáló területek.
- (2) A közhasználatra szolgáló területeket rendeltetésének megfelelő célra bárki szabadon használhatja; a rendeltetéstől eltérő használathoz a közterület tulajdonosának (kezelőjének) hozzájárulása, valamint az illetékes hatóság engedélye szükséges.

### **IV. FEJEZET**

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

##### **12.§.**

- (1) A beépítésre szánt területeken legalább a részleges közműellátást kell biztosítani úgy, hogy ennek keretében:
  - a./ a közüzemi energia-szolgáltatás (villamos energia és vezetékes gáz)
  - b./ a közüzemi ivóvíz-szolgáltatás (ennek részeként a külön jogszabályban meghatározott oltóvízintenzitás és oltóvíz mennyiség föld feletti tűzcsapokkal)
  - c./ a közüzemi szennyvízelvezetés megvalósulásáig a kommunális szennyvíz saját telken – zárt, vízzáróan szigetelt tárolóban - történő átmeneti tárolása, úgy, hogy környezetszennyezést nem idézhet elő
  - d./ a közterületi nyílt árkos csapadékvízvezetés megoldott legyen.A fenti közműellátás megléte feltétele az építési telekké nyilvánításnak, illetve a beépíthetőségnek.
- (2) A szennyvízcsatorna rendszer kiépítéséig a zárt tárolóban összegyűjtött és szippantással eltávolításra kerülő szennyvizet a kaposvári szennyvíztelepre kell szállítani.

- (3) Az igazgatási terület csapadékvizeinek elvezetése vízjogi engedélyköteles tevékenység, melyhez az engedélyt a DD. Vízügyi Igazgatóságtól kell megkérni a vonatkozó külön jogszabályok szerint.
- (4) Az igazgatási területen - település- és tájképvédelmi okok miatt – további táv- és hírközlési célú magasépítmények (adó és átjátszó tornyok) nem létesíthetők.

### **Kommunális ellátás, kommunális létesítmények**

#### **13.§.**

- (1) A településen a kommunális szilárd hulladék szervezett gyűjtése és elszállítása – a KGV RT közreműködésével – megoldott. Hulladékgyűjtésre csak szabványosított zárt edény, konténer használható. A gyűjtőedények közterületen nem tárolhatók, elhelyezésüket telken vagy épületen belül kell biztosítani.
- (2) Az esetleges állati tetemeket feldolgozó helyre kell szállítani.

### **V. FEJEZET**

#### **Környezetvédelem**

#### **14.§.**

- (1) Az igazgatási területen a környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy:
  - a./a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
  - b./megelőzze a környezetszennyezést
  - c./kizárja a környezetkárosítást
- (2) A mezőgazdasági üzemi területen (állattartó telepen) csak olyan tevékenységek engedélyezhetők, melyek kielégítik a hatályos rendeletben előírt védőtávolságokat.
- (3) A településen veszélyes hulladék keletkezését eredményező tevékenység csak úgy folytatható, hogy az üzemeltető köteles gondoskodni a veszélyes hulladék környezetszennyezést kizáró elhelyezéséről és ártalmatlanításáról.
- (4) A településre az általános és az ökológiailag sérülékeny területekre érvényes levegőtisztaság-védelmi előírások vonatkoznak. A területen csak olyan létesítmények helyezhetők el, amelyek ezen előírásokat kielégítik. A területre érvényes levegőminőségi és a légszennyező anyagok kibocsátási határértékeit a hatályos országos jogszabályok szerint kell figyelembe venni.
- (5) A település szennyezésérzékenységi szempontból kevésbé érzékeny terület. A területen talajszennyezést okozó objektum nem helyezhető el, és tevékenység nem engedélyezhető.

- (6) A település területén a 20 fh-t elérő parkolókat csak szilárd burkolattal lehet kiépíteni. A 20 fh-t elérő parkolók felszíni csapadékvízének elvezetéséhez hordalék-, olaj- és iszapfogó beépítése szükséges.
- (7) Védőfásításokkal gondoskodni kell a szántóföldi porszennyezés valamint az élővizek szennyezésének megakadályozásáról.
- (8) A településen a zajvédelem az országos előírások szerint, azoknak megfelelően biztosítandó. A zajt keltő és a zajtól védendő létesítményeket egymáshoz képest úgy kell elhelyezni, hogy a területre vonatkozó zajterhelési határértékek betartásra kerüljenek. Zajvédelmi szempontból a – közlekedésből származó – megengedett A-hangnyomásszint az összekötő út menti lakóterületen 60/50 dB, az egyéb lakóterületeken 55/45 dB, a temető területén 50/40 dB.
- (9) A településen üzemanyagtöltő állomás csak külterületi közlekedési területen helyezhető el, amennyiben a 21/2001. (II. 14.) Korm. rendelet értelmében az üzemanyagtöltő állomás 50 m sugarú védelmi övezetében nem helyezkedik el állandó emberi tartózkodásra szolgáló épület, valamint időszakos, vagy átmeneti emberi tartózkodásra szolgáló létesítmény (így különösen oktatási, egészségügyi, üdülési célt szolgáló létesítmény), illetve levegőterhelésre érzékeny, élelmezési célt szolgáló növényi kultúra.

### **Természet- és tájvédelem**

#### **15.§.**

- (1) A településen a helyi jelentőségű e rendelettel védetté nyilvánított természetvédelmi területeket és egyedi természeti értékeket a szabályozási tervek, tételes felsorolásukat az 2. sz. melléklet tartalmazza.
- (2) A településen egyedi tájértékek a horhós földutak, melyek védelméről gondoskodni kell.
- (3) A helyi természeti értékek védelmével kapcsolatos szabályokat külön önkormányzati rendelet állapítja meg.
- (4) Táj- és településképvédelmi okokból  
-a belterületi szabályozási terven jelölt helyeken védősávot kell kialakítani tájba illő őshonos fafajokkal és a hagyományos faluképhez illeszkedő cserjékkel, valamint  
-útsorfásítást kell végezni az utak mentén. Nem létesíthető közmű- és energia, táv- és hírközlési vezeték a meglévő és a javasolt fasorok nyomvonalában.

## **Művi értékek védelme**

### **16.§.**

- (1) Az e rendelettel védetté nyilvánított művi értékeket a szabályozási tervek, tételes felsorolásukat a 3. sz. melléklet tartalmazza.
- (2) A helyi művi értékek védelmével kapcsolatos szabályokat külön önkormányzati rendelet állapítja meg, melyben a lehetséges önkormányzati támogatásokon túl a védendő értékek hasznosításának különböző változatait is meg kell határozni.
- (3) A helyi védelemre érdemes művi értékek listája a rendezési terv módosítása nélkül is módosítható, külön építészeti szakvélemény alapján.

## **VI. FEJEZET**

### **Sajátos jogintézmények**

#### **17.§.**

- (1) Helyi közút létesítése, bővítése vagy szabályozása érdekében az építésügyi hatóság élhet – az Étv-ben meghatározott – kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés jogintézményével.
- (2) A belterületeken meglévő és megvalósítandó épületek működéséhez szükséges utak és közművek létesítése érdekében az érintett ingatlanok tulajdonosai - az Étv által meghatározott - útépitési és közművesítési hozzájárulás fizetésére kötelezhetők. A hozzájárulás mértékét és arányát külön önkormányzati rendeletben kell szabályozni.
- (3) A településkép javítása érdekében az azt rontó állapotú építmények meghatározott időn belüli helyrehozatali kötelezettsége előírható.
- (4) A sántosi lőtér miatt – annak védőterületén belül – építési korlátozás tartandó fenn e rendelet 4. sz. melléklete szerint. A védőtávolságok jelölését a külterület szabályozási terv tartalmazza.

## **VII. FEJEZET**

### **Záró rendelkezések**

#### **18.§.**

- (1) Jelen rendelet csak a szabályozási tervekkel együtt érvényes, azokkal együtt értelmezendő és használandó.

- (2) Aki e rendelet 1.§ (2), 3.§ (6), (7), és (8), 4.§ (7) és (8), 5.§ (8) és (9), 6.§ (4) és (5), 11.§ (2), 12.§ (2) valamint a 13 § (1) és (2) bekezdésben foglalt rendelkezéseit megszegi - amennyiben más jogszabályban meghatározott szabálysértést nem valósít meg - szabálysértést követ el, és a szabálysértésekről szóló 1999. évi LXIX: törvény 16.§ (2) bekezdésben meghatározott pénzbírsággal sújtható.
- (3) E rendelet előírásait a hatályba lépését követően induló ügyekben kell alkalmazni.
- (5) E rendelet a kihirdetése napján lép hatályba. Ezzel együtt hatályát veszti a „Szentbalázs településcsoport összevont rendezési terve (jsz: 87-067, SOMOGYTERV 1988.)” szabályozási előírásairól szóló – 1/1988. (XII. 20.) számú tanácsrendelet Cserénfára vonatkozó része.

Gerstnerné dr. Kiss Ildikó  
körjegyző

Fehér Margit  
polgármester

Kihirdetve: 2003.....

Gerstnerné dr. Kiss Ildikó  
körjegyző



### Növénytelepítési távolságokra vonatkozó előírások

- 1./ A legkisebb ültetési (telepítési) távolság az ingatlan határától:
- a./ belterületen és külterületen a kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágú területen:
- szőlő, valamint 3 méternél magasabbra nem növény gyümölcs- és egyéb bokor (élősövény) esetében 0,50 méter
  - 3 méternél magasabbra nem növény gyümölcs és egyéb fa esetében 1,00 méter
  - 3 méternél magasabbra növény gyümölcs és egyéb fa, valamint gyümölcs- és egyéb bokor (élősövény) esetében 2,00 méter
- b./ külterületnek a kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágú területen kívül eső részén:
- gyümölcsfaiskolai nevelés alatt álló növény, továbbá szőlő, köszméte, ribizke- és málnabokor esetében 0,80 méter
  - minden egyéb gyümölcsbokor (mogyoró, stb.) esetében 2,00 méter
  - birs, naspolya, birsalanyra oltott körtefa esetében 2,50 méter
  - törpealanyra oltott almafa, továbbá meggy-, szilva- és mandulafa esetében 3,50 méter
  - vadalanyra oltott alma- és körtefa, továbbá kajszifa esetében 4,00 méter
  - cseresznyefa esetében 5,00 méter
  - dió- és gesztenyefa, továbbá minden fel nem sorolt gyümölcsfa esetében 8,00 méter
- c./ külterületnek a kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágú területen kívül eső részén, amennyiben a szomszédos földterület szőlő, gyümölcsös vagy kert, szőlőt és gyümölcsfát a b./ pontban foglalt ültetési távolságok megtartásával, egyéb bokrot, vagy fát az alábbi ültetési távolságok megtartásával lehet ültetni:
- 1 méternél magasabbra nem növény bokor (élősövény) esetében 0,80 méter
  - 2 méternél magasabbra nem növény bokor (élősövény) esetében 1,20 méter
  - 2 méternél magasabbra növény bokor (élősövény) esetében 2,00 méter
  - fa esetében 8,00 méter
- 2./ Közút területén - szőlőtől, gyümölcsöstől és kerttől - minden gyümölcs- és egyéb fát, valamint bokrot, legalább 1,5 méter, 3 méternél magasabbra növény gyümölcs- és egyéb fát legalább 2,5 méter távolságra szabad ültetni (telepíteni).

### Természet- és tájvédelem

#### 1./ Helyi védelem alatt álló „Észak-Zselic Tájvédelmi Körzet” helyi jelentőségű természetvédelmi terület:

043/1	0125
043/2	0126
043/3	0127
058	0128
077	0129
080	0130
081	0131
082	0132
083	0133
084	0134
085	0135
086	0136
087	0137
088	0138
089	0139
091	0139
092	0140
092/1	0141
093	0144
094	0145
096	0146
098/2	0149
0102	0150
0105	301
0106/1	302 megosztott
0106/2	303 megosztott
0107	304 megosztott
0107	305 megosztott
0108/2	306 megosztott
0110/1	307 megosztott
0110/2	308 megosztott
0112	309 megosztott
0112/1	310 megosztott
0112/2	311 megosztott
0113	313 megosztott
0117	317/1 megosztott
0118	049/2 megosztott
0119/1	501
0119/2	502
0120	503/1
0120	504
0121	505
0122/1	506
0122/2	507
0123	511/1
0124	521/4

**2./ Helyi védelem alatt álló egyedi természeti értékek:**  
(a sorszámozás a szabályozási tervek szerinti)

Sorszám	Latin név	Magyar név	Hrsz
1.	Salix alba	Fehér fűz	19
2.	Populus sp. fasor	Nyárfasor	02/3, 02/2, 06/4, 06/3, 06/2,
3.	Salix sp csoport	Fűzfa csoport	06/8
4.	Carpinus sp. csoport	Gyertyán-csoport	566/1, 567, 568/3, 574/4,

**Művi értékek védelme****Helyi védelem alatt álló művi értékek**

1., Kőkereszt	Dózsa Gy. u.1.	139 hrsz
2., Harangláb és kőkeresztek	Szent István tér	155 hrsz
3., Temetői keresztek		03 hrsz
4., Útmenti kőkereszt		027 hrsz
5., Szőlőhegyi kőkereszt		573 hrsz

### **A sántosi lőtér védőterülete miatti építési korlátozások**

A sántosi lőtér zavartalan működése érdekében az alábbi korlátozások betartása szükséges:

- 1.,A lőtér – külterületi szabályozási terven jelölt – védőterületén belül lévő gazdasági erdőterületen új épület, létesítmény nem építhető.
- 2.,A lőtér – külterületi szabályozási terven jelölt – védőterületén belül lévő turisztikai- és véderdő, valamint gyepterületeken új épületek, építmények engedélyezési eljárásába a HM Honvéd Vezérkar Hadműveleti Csoportfőnökségét szakhatóságként be kell vonni.

**3.**  
**TERVIRATOK**