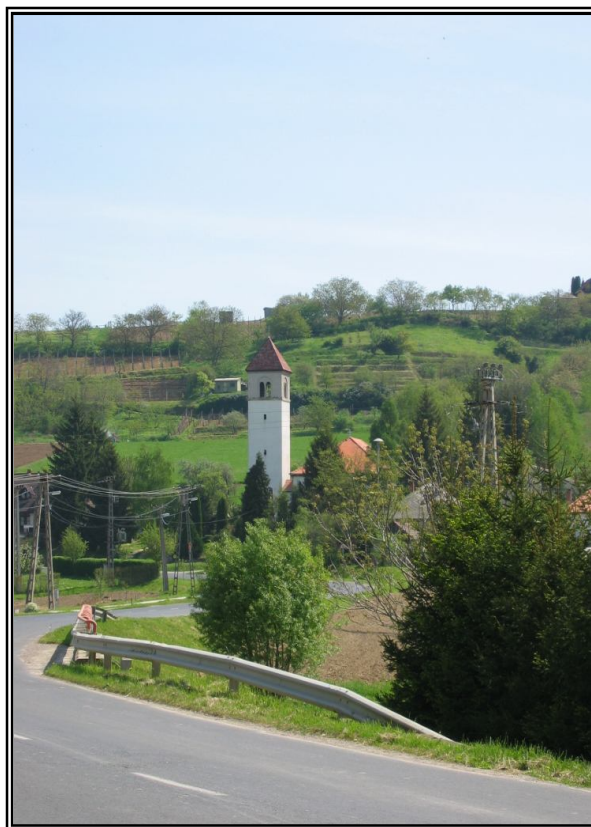


**KAPOSSZERDAHELY
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE
JSZ: 23/2001**

**JÓVÁHAGYVA AZ
54/2005. (XII. 15.) SZ. HATÁROZATTAL
ÉS AZ
5/2005. (XII. 15.) SZ. RENDELETTEL**



**VIRÁNYI ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT
PAGONY KFT
2005.JÚLIUS**

TARTALOMJEGYZÉK
KAPOSSZERDAHELY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE
JSZ: 23/2001

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

2.3. Belterület szabályozási terv

M=1:10000

M=1:2000

3., Terviratok

-a Területi Tervtanács szakvéleménye

-az érdekelt államigazgatási szervek és közmű-üzemeltetők véleményei,
észrevételei

-a szomszédos önkormányzatok véleményei, észrevételei

-tervezői válaszok a beérkezett véleményekre, észrevételekre

-a területi főépítész záró szakmai véleménye

1.1.
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV
LEÍRÁS

JÓVÁHAGYVA AZ
54/2005. (XII.15.) SZ. HATÁROZATTAL

VIRÁNYI ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT.
PAGONY KFT
2005.JÚLIUS

1. ELŐZMÉNYEK

A település jelenleg hatályos rendezési tervét – „Kaposzserdahely összevont rendezési terv 1992. évi felülvizsgálat” – a Somogy Megyei Önkormányzatok Területrendezési Társulása (vezető tervező: Deák Varga Dénes) készítette el 1992-ben, melyet az önkormányzat a 4/1996.(IV. 4.) számú rendeletével jóváhagyott. Ezt követően a tervet módosították a 2/1998.(II. 26.), a 3/2000.(II. 29) és a 11/2002.(VIII. 14.) számú rendeletekkel.

Az ÖRT-felülvizsgálat készítése óta eltelt időszak társadalmi-gazdasági változásai, valamint a jogszabályi kötelezések – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény és végrehajtási rendeletei - készítették az önkormányzatot arra, hogy elkészítse az új településrendezési tervet. A tervezésre a Virányi Építész Stúdió KFT kapott megbízást.

Az önkormányzat a településfejlesztési koncepciót 2004. decemberében a 31/2004.(XII.31.) számú határozatával elfogadta. A koncepció meghatározta a legfontosabb célokat és feladatokat, a település fejlesztési irányait.

A településrendezési terv – az adottságok mellett– az Országos Területrendezési Tervben(a továbbiakban: OTrT), a Megyei Területrendezési Terv jóváhagyott anyagában, a településfejlesztési koncepcióban és az érdekelt államigazgatási szervek előzetes véleményében leírtakat veszi figyelembe és tekinti kiindulási alapnak.

Az OTrT övezetei közül az országos ökológiai hálózat övezete érinti Kaposzserdahely közigazgatási területét.

A Megyei Területrendezési Terv Kaposzserdahely közigazgatási területét érintő szabályozási övezetei:

- Természeti terület övezete
- Ökológiai (zöld) folyosó övezete
- Csúszásveszélyes terület övezete
- Vízerosziónak kitett terület övezete
- Honvédelmi és katasztrófavédelmi terület övezete

2. TELEPÜLÉSRENDEZÉS

Településszerkezet

Kaposzserdahely településszerkezetét meghatározza az, hogy mező- és erdőgazdasági jellegű település volt és ma is az. A település továbbfejlődése és az életminőség javítása, valamint a rendezett környezet kialakítása érdekében a következők megvalósítása szükséges:

- a turizmus és az üdülés-idegenforgalom fogadási feltételeinek kialakítása, különös tekintettel a horgász-, kerékpáros- és falusi turizmusra.
- lakóterület-fejlesztés

- a közműellátás fejlesztése, a közműves szennyvízelvezetés kiépítése, az összközművesített ingatlanok arányának növelése
- a közlekedési feltételek javítása (Bárdudvarnok és Töröcske felé összekötő utak építése, valamint kerékpárút-hálózat és turistautak kialakítása)
- a kialakult településstruktúra és építészeti karakter megőrzése, a védelemre érdemes települési és természeti értékek számbavétele és megóvása,
- a táji- és természeti környezet védelme; helyi jelentőségű természetvédelmi terület kialakítása, 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.
- környezetvédelmi szempontból védőfásításokkal gondoskodni kell az élővizek tisztaságáról, a szántóföldi porszennyezés megakadályozásáról a lakott terület határán, valamint a gazdasági területek védőfásításáról.

Területfelhasználás

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

a, a beépítésre szánt területek közül:

-„falusias és kertvárosias lakóterület” a település jelenlegi belterületének túlnyomó része, valamint a tervezett lakóterület bővítések.

A lakóterületen – 1-2 egységes – lakó- és/vagy üdülőfunkciót kielégítő lakóépületek egyaránt létesíthetők. A lakóterület bármely építési telkén elhelyezhetők – az OTÉK és a helyi építési szabályzat figyelembe vételével – alapfokú intézményi ellátást biztosító létesítmények. A megengedett legnagyobb szintterületsűrűség 0,45.

-„településközpont vegyes terület” a település központi része, ahol elsősorban a meglévő és tervezett intézményi funkciók „sűrűsödnek”, de az önálló lakásépítés sem kizárt. A megengedett legnagyobb szintterületsűrűség 0,45.

-„kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület” kategóriába tartozik a belterületen meglévő gazdasági terület azzal, hogy ezen a területen csak nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenység végezhető. A megengedett legnagyobb szintterületsűrűség 0,7.

-ipari gazdasági terület kategóriába tartoznak:

-jelentős mértékű zavaró hatású ipari területként a mezőgazdasági üzemi területek (majorok, állattartó telepek), ahol a megengedett legnagyobb szintterületsűrűség 0,7.

-„különleges terület”-ként kell figyelembe venni

-a meglévő, valamint a lezárt temetők

- a Pazderjás tó mellett tervezett idegenforgalmi fogadóhely és rekreációs terület
- a meglévő sportpálya és tervezett bővítése
- a meglévő lőtér

területét

A különleges területen a megengedett legnagyobb szintterületsűrűség 0,25.

b, a beépítésre nem szánt területek közül:

-a „közlekedési- és közműterületek” fejlesztése tervezett (közúthálózat-fejlesztés, kerékpáros és turista úthálózati rendszer kialakítása). A közlekedési- és közműterületeket úgy kell kialakítani, hogy azokon a közcélú létesítmények parkolóigényének egy része kielégíthető legyen, illetve hosszabb távon valamennyi közmű- és hírközlési hálózat –a belterületen föld alatt – elhelyezhető legyen

-,zöldterület” a meglévő, illetve a tervezett belterületi közparkok területe.

-az „erdőterületek” nagyságának és területi arányának növelése (táj- és településképi, illetve környezetvédelmi okokból), valamint övezeti tagolása – turisztikai, védelmi és gazdasági rendeltetésű erdőkre – tervezett

-a „mezőgazdasági területek” közül a szántó művelési ágú területek aránya csökken, a gyeperő, legelő, rét művelési ágú területek aránya nő. A kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágú területek aránya – a szőlőhegyi szántóterületek eredeti művelési ágba történő visszaállításával – nő. A belterületi kertterület csökken.

-a „vízgazdálkodási terület”

-a folyó- és állóvizek medre és parti sávja – a tervezett tó területével növekszik.

A tervezett területfelhasználáshoz kapcsolódóan a belterület nő. Belterületbe kell csatolni:

- lakóterület bővítése céljából a 303/6,7,8b,c,9,10,11,12 hrsz-ú ingatlanok egy részét, és a 334/1,2, 335/1,2,3,4,5,6,7,10,11, 501/1,3,4,5,6,7,9,10,11,12,13 hrsz-ú ingatlanokat,
- zöldterület-fejlesztés céljából a 0143/3 hrsz-ú ingatlant
- a temető területét (a 0141/6 és 0143/1 hrsz-ú ingatlanokat)
- erdőterületként a 303/3,4,8a, 0141/5 hrsz-ú ingatlanok és a 303/8b hrsz-ú ingatlan egy részét
- a 303/2,5, 402, 501/8, 887, 07, 012 0154/11 és a 955, 0179 hrsz-ú közlekedési és közműterületek egy részét.

3. TÁJRENDEZÉS

3.1. Táj történet

Honfoglaláskori települések a Zselic területén ismeretlenek. Első betelepítésekre a XIII. századtól van adat. 10 kanászfaluról tudnak 300 lélekkel, és a mai Ropolyuszta és Denna puszta területére telepített tót (vend vagy délszláv) lakosságról. A Zselic a makkoltató sertésenyésztés központjává vált, sűrűn betelepült falvakkal. Kaposszerdahely a Győr nemzetség ősi birtoka volt, melyet 1245-ben Ders kapott, ezt említi először oklevél. A kaposvári uradalmuk kiépítése során leszármazottaik a Ropoly erdőségben várat emeltettek és számos családot letelepítettek. Amikor vásártartási jogot kaptak, a heti vásárt nem a kaposi uradalom, Kapos parti részén tartották, hanem a ropolyi vár alatt. Itt alakult ki utóbb Szerdahely település is, miután több Zselicből vezető út is itt futott össze, kisebb centrumot képezve. Az 1332-37 évi pápai tizedjegyzékben plébániás helyként szerepel. Ders utóda, Miklós 1335-ban itt pálos kolostort alapított Szt. László tiszteletére. Az 1346. évi osztozkodás során Szerdahelyi Miklós birtokába kerül. Ugyanekkor említik a Szent Szűz tiszteletére szentelt templomát. 1408-ban Szerdahelyi Koron János birtoka. 1489-ben Szerdahely, más néven Péterfalva, Szerdahelyi Istváné. 1443-53 között részben Kaposújvár tartozéka. Tókajpuszta (Dózsa telep) a középkorban önálló falu volt. Az 1550. évi adólajstromban a falu Dersszerdahely alakban fordul elő, ekkor Imrefy János és Ferenc voltak a földesurai. A török hódoltság idején települések főleg a Zselic déli felén pusztultak el. Kaposszerdahely az 1565-66. évi török adóösszeírásban csupán 2 házzal szerepel. 1571-ben 8 házat írtak itt össze. A védettebb zselici falvak népességének menedékhelyet nyújtott a tagolt domborzat és a rengeteg erdőség, így a hódoltság idejét többé-kevésbé helyben vészelte át a lakosság.

A Zselici falvak sorsa a földesúri gazdálkodás kiteljesedésével vált karakteresen különbözővé, kettévált egy nyugati, népességében növekvő – s egy keleti, lassabban növekvő területté.

A nyugati rész több kisebb birtokos között megosztott volt, ahol az őslakos jobbágyság jobban tudta érvényesíteni érdekeit, mint a keleti nagyobb, földesúri gazdálkodást folytató földbirtokossal rendelkező és a migrációval erősebben érintett részen.

A település 1715-ben gr. Eszterházy József, 1726-ban a Lengyel és Mérey családoké, majd a Svastits, a Kacskovics és Horváth családoké lett. Az 1767. évi úrbérrendezés az egész országban érzékenyen sújtotta a magasabb népsűrűségű, a hagyományokhoz jobban kötődő, az állattartásnak, a vízhasználatnak, erdőélésnek kedvező területeken élő jobbágyságot. A földesúri és jobbági földek megosztása során a zselici parasztság a szántóterület 30%-át, a legelők 50%-át tudta csak megtartani, további fájdalmas hatásként érvényesült az erdők és az erdőhasználat nagy részének elvesztése is. A jobbágyság így kialakuló szántóteremtési igénye és a földesúri ipari tevékenység is az erdők további csökkenését és ezzel együtt az ősi sertésenyésztés leáldozását eredményezte.

Az úrbérrendezést követő reguláció során a XIX. század második felében következik be a falvak térbeli átrendezése. A folyamat tervszerűen, mérnöki terv alapján, néhány év alatt zajlott le, melynek során az istállópajták megszűntek, a belterület megnőtt, a házak utcába rendeződtek és az istállók a házak mellé kerültek. A térségben

megjelennek az ipari tevékenység – hamuzsírőzés, üveggyártás, fafeldolgozás –, valamint a korszerűbb gazdálkodás – nagy méretű istállók, halastavak építményei is. Kaposzserdahelyen 1895-ben Felső-Eőri Nagy Ferenc parcellázott mintegy 100 telket, ekkor 'települt újjá' a falu. A századfordulóra lakóinak száma már elérte a 600 főt.

A zselici települések zöme 1888-1910 között érte el maximális lélekszámát. A betelepítések és a természetes népszaporulat következtében a népesség 150 év alatt mintegy kétszeresére nőtt és erőteljesen átalakult. A Kaposvárhoz közelebb fekvő települések hamarabb befejezték növekedésüket.

A XX. század első felében már jelentős – mintegy 20%-os – lélekszámcsökkenés zajlott le a Zselicben. Ennek oka, hogy a térségben a jobbágyfelszabadítást követően kisméretű, a földesúri gazdálkodással versenyezni képtelen parasztgazdaságok alakultak ki. A Zselic természeti adottságai pedig már akkor korlátozták a nagyüzemi gazdálkodás lehetőségeit, így az elszegényedő népesség cselédként, mezőgazdasági munkásként helyben tartására sem volt esély. A megélhetési gondokkal küzdő lakosság a közeli városokba költözött, vagy kivándorolt.

Később a mezőgazdaság szocialista átszervezése, Kaposvár fejlesztése, majd a Kaposvár – Barcs és Kaposvár – Szigetvár vasútvonalak megszüntetése rohamos népességcsökkenést idézett elő a településeken. A földreform után az erdők jelentős része állami tulajdonba került, ezzel végérvényesen megszűnt a sertéstartás hagyományos módja.

Kaposzserdahely Szenna határából kiválva 1921-ben alakult önálló községgé, 654 kh-s területen. A lakosság többsége summás paraszt volt, mezőgazdaságból élt. A földosztással is csak apró, 5-10 holdas parasztgazdaságok jöttek létre. A fő jövedelmi forrás a piacozás volt: a városba tejet, túrót, kertészeti termelvényeket és erdei termékeket szállítottak rendszeresen, fontos szerepet betöltve a város ellátásában.

3.2. Tájszerkezet

Kaposzserdahely a Zselic északi kapuja, a település lankás dombok közötti kanyargós völgyben fekszik. A változatos domborzat mozgalmas tájszerkezetet alakított ki. A mezőgazdaságilag kicsit is hasznosítható területek jelenleg szántóként műveltek, a patakot széles sávban gyepek kísérik. A szántóföldi művelésre jellemző, hogy igazán nagy táblák nem alakultak ki, de helyenként a szántók a meredek domboldalakon is megjelennek. A nehezen megművelhető oldalakon, a mélyebb, szűkebb völgyekben maradhatott meg a Zselicben egykor uralkodó erdő. Nagyobb összefüggő erdőterület a Tókaji-parkerdő, a település déli részén már a Zselic tagoltabb felszínéhez igazodva alakultak ki az erdőrészetek határai.

A település közigazgatási területén a művelési ágak megoszlását az alábbi táblázat mutatja:

művelési ág	összes terület (ha)	legkisebb alrészlet területe (ha)	legnagyobb alrészlet területe (ha)	átlagos alrészlet terület (ha)
erdő	230, 6384	0, 0162	60, 0000	2, 8127
gyep (legelő)	62, 5904	0, 0144	9, 2312	1, 0791
gyep (rét)	19, 0540	0, 0280	5, 5168	0, 5150
gyümölcsös	7, 5922	0, 0500	2, 9241	0, 2812
halastó	2, 3569	0, 2161	0, 8352	0, 5892
kert	7, 9834	0, 0431	0, 1495	0, 1050
kivett	138, 1479	0, 0015	1, 7249	0, 2139
nádas	18, 7870	4, 2123	9, 3722	6, 2623
szántó	398, 1416	0, 0290	17, 3096	1, 7695
szőlő	3, 8119	0, 0405	0, 1837	0, 0930
Összesen:	889, 1037			

A település mezőgazdasági- és erdőterületei között egyaránt található elaprózódott földterületek. Az átlagos területnagyságok a Zselicben jellemző értékekhez közelítenek.

3.3. Mezőgazdasági területek

A térségben a mezőgazdálkodás hagyományosan erős jelenléttel bír, hosszú távú fennmaradása biztosított. 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 szabályozási tervek tartalmazzák.

Szántók

A település szántóterületei viszonylag alacsony aranykoronájú területeken húzódnak. Hosszútávon a szántóterületek várhatóan a település északi részén maradnak fenn. A település déli részén elterülő lejtős szántóterületek talaja jelentősen erodált, a domborzati és talajadottságoknak megfelelőbb művelés fokozatos erősödésének, a területek gyepesítésének, erdősítésének lehetünk tanúi.

Gyep

A településen az országos tendenciáktól eltérően a gyepterületek növekedése várható. A Halason és a Bencs dűlőben szabadtartásos, extenzív állattartás szándéka fogalmazódott meg.

A területen lévő gyepterületek megtartása hosszú távon is szükséges.

Szőlő, gyümölcsös

A településen I. és II. kataszteri osztályba sorolt szőlőterületek találhatóak. A szőlőhegyen a hagyományos, kiskertes szőlőművelés visszaszorulása már több, mint egy évtizede megkezdődött (a felhagyott területek önerdősülésével, illetve a belterület fokozatos terjeszkedésével). A kataszteri területek egy része már beépült, belterületbe vonásuk megtörtént, vagy folyamatban van.

3.4. Erdők, fasorok, fás bozótok

A településen az Állami Erdészeti Szolgálat Kaposvári Igazgatósága 267,3 ha üzemtervezett erdőt tart nyilván.

Az üzemtervezett erdők elsődleges rendeltetés szerinti megoszlása:

	Rendeltetés	Terület, ha
Gazdasági	-Fatermelés	108, 5
Védelmi	-Talajvédelmi erdő	16, 3
Turisztikai, egészségügyi és szociális	-Parkerdő	132, 2
Egyéb		10, 3
Összesen		267, 3

A Pazderjás- tó környezetében a Tókaji parkerdőig turisztikai erdő létesítése szükséges. A 077/2,3,10 hrsz-okat turisztikai erdő telepítési szándék érinti. A meredek domboldalakon önerdősült területeket a településrendezési terv védelmi erdő övezetbe sorolta.

A tervezett utak mentén – külterületen egyoldali – fasorültetési kötelezettség előírása szükséges. A védőfásítások során törekedni kell az allergiát nem okozó fafajok telepítésére.

A beerdősült földutak nem minősíthetők erdőterületté.

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

Kaposszerdahely
Erdőterületek, fasorok:

A meglévő erdőterületek bővítendő gazdasági erdőként az alábbi területeken

Beerdősült szántóból gazdasági erdő:

0197/3 (megosztva), 0215/2, 0215/4 (megosztva), 0215/5, 305/11, 305/12, 305/13

Beerdősült gyepből gazdasági erdő:

0223/5,

Üzemtervezett erdő gyepből:

0238/1

A meglévő erdőterületek bővítendő védelmi erdőként az alábbi területeken

Majorból védelmi erdő: 0138/1

Beerdősült szántóból védelmi erdő:

061/2, 061/3, 061/5, 0112/10, 0122/11, 0139 (megosztva), 0180 (megosztva), 0195/1 (megosztva), 0195/2 (megosztva), 0197/4 (megosztva), 0215/2, 0232/1 (megosztva), 0253/1, 305/22, 305/23, 305/24, 305/25, 305/26, 305/3 (megosztva), 305/30, 305/31, 305/32, 305/33, 305/41, 305/42, 305/5, 305/7, 305/8, 309/b, 320/7, 321/1, 321/2, 322/1, 322/2, 326/2, 326/3, 326/8, 327/7, 401/10 (megosztva), 401/11/a (megosztva), 401/7, 401/8, 401/9,

965

Beerdősült gyepből védelmi erdő:

0138/12, 0139 (megosztva), 0150/1, 0223/5, 0232/2, 0239 (megosztva), 0242/2, 0243/1, 0243/2, 0243/3, 0243/4, 0251/4, 305/9/a (megosztva), 306/3, 307, 308, 310/b, 317/a, 318/1, 318/2/b (megosztva), 325/a, 401/6

Felhagyott szőlőből védelmi erdő: 0154/2 (megosztva), 0239 (megosztva), 0253/2, 305/27, 305/28 (megosztva), 318/2/a (megosztva), 322/3, 322/4

Üzemtervezett erdő szántóból:

0225/2 (megosztva), 0146 (megosztva), 0149 (megosztva), 0150/2 (megosztva), 0153 (megosztva), 0181, 0234/2, 0237/1 (megosztva), 0237/2, 0251/3

Üzemtervezett erdő gyepből:

0145/1

Üzemtervezett erdő szőlőből:

0238/2

A meglévő erdőterületek bővítendőik turisztikai erdőként az alábbi területeken

Szántóból turisztikai erdő: 030/1, 030/2, 037/11 (megosztva), 037/12, 037/14, 037/15, 043/4, 0116/1, 0116/3, 0116/4, 0118, 0120/1, 0120/2, 0120/3, 0120/4, 0126/2, 0127/3, 0128/1

Legelőből turisztikai erdő: 028, 0130, 0130/2, 0132/1

Udvarból turisztikai erdő: 0127/2

Beerdősült gyepből turisztikai erdő: 07, 0126, 0129, 057, 058/3, 058/4,

Üzemtervezett erdő szántóból: 077/2-077/3, 077/10

Üzemtervezett erdő gyepből: 011, 014/3 (megosztva), 041, 077/5 (megosztva), 0104

Védelmi erdő övezetbe sorolt gazdasági erdők:

0138/1, 0145/2, 0146, 0147/3, 0149, 0190/2, 0190/3, 0194/5, 0196/1, 0196/2, 197/3/b, 0223/1, 0223/3, 0223/7, 0224, 0225/2, 0227/3, 0234/1, 0239 (megosztva), 0240, 0241/1, 0241/2, 0241/2, 0242/3, 0242/6, 0244, 0245, 0247, 0248/1, 0248/2, 0249, 0251/1, 0252/1, 0252/2, 0253/3, 0257/6, 306/3/b, 310/a, 312, 313, 314, 315/b, 317/b

Turisztikai erdő övezetbe sorolt gazdasági erdők:

014/3 (megosztva), 043/1, 043/2, 044, 046, 048, 058/5, 069, 077/5 (megosztva), 081, 098/8, 0104, 0128/2, 0130/2/a

Turisztikai erdő övezetbe sorolt védelmi erdők:

014/3

Fasorok telepítése és pótlása szükséges az alábbi helyrajzi számú területek mentén:

087, 096

3.5. Vízfolyások, vízfelületek

Főbb vízrajzi elemek a települést észak-déli irányban átszelő Berki-patak, a Pazderjástó, illetve a Tókaji parkerdő halastavai.

A település közigazgatási határának délnyugati részét érinti a település árvízvédelmének biztosítására létrehozni tervezett – nagyjából Szenna közigazgatási területére eső – záportározó tó.

A tavak és árkok jókarban-tartásáról gondoskodni kell. Fenntartásuk során biztosítani kell természetközeli kialakításukat, mérnökbiológiai módszerek alkalmazását.

3.6. Belterületi zöldfelületek

A település belterülete zöldfelületi szempontból közepesen ellátott.

A zöldfelületi fejlesztésre - a természetközelség megtartásának igényével - a patak mentén elterülő nagyobb, gyepes területen, illetve a sportpálya közelében van lehetőség. Itt a szabadidős jellegű funkció fejlesztésével, a település arculatának meghatározó eleme jöhet létre.

A településarculat javítása érdekében a őshonos és kulturfafajokból álló fasorok telepítését javasoljuk. (pl. kőris , hárs). A légvezetékek érintette utcaszakaszokon a vezeték földkábellel való kiváltása és/vagy megfelelő méretű fafajok alkalmazása szükséges. Az egybelátható utcaszakaszon törekedni kell az egységes utcakép kialakítására, a fasorok ültetése lehetőleg egy faj/fajta azonos helyről származó, azonos méretű egyedeiből, egy időben történjen.

A település jövője a turizmus fejlesztésének lehetőségére is támaszkodik, amelyhez a hagyományokat is tiszteletben tartó környezetalkítás szükséges.

Indokolt, hogy a település közterületeire, az intézménykertekre és a temetőre faluképmegújítási 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 – anyaghasználatát és formai kialakítását.

A belterületen lévő kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági területek tájba illesztésére, a településarculathoz történő igazítására fokozott figyelmet kell fordítani. A szükséges vizuális takarásokat zöldfelületi eszközökkel kell megoldani (fasorok, védőzöldsávok telepítése).

4. KÖRNYEZETVÉDELEM

Jelen településrendezési terv nem tartozik a 2/2005. (I.11.) Korm. Rendelet által meghatározott környezeti vizsgálat készítési kötelezettség hatálya alá, mivel a településrendezési terv készítése 2002-ben kezdődött, és várható elfogadása 2005. október.

4.1. Talaj és vízvédelem

A település a 7/2005.(III. 1.) KvVM rendelet alapján felszín alatti víz szempontjából szennyezés-érzékenységi szempontból érzékeny területen fekszik.

A tervezési területen sérülékeny vízbázis védendő területe nem helyezkedik el. A település területén jelenleg a legjelentősebb talajt és talajvizet szennyező forrásként az egyedi szikkasztókból elszivárgó szennyvizek említhetők. Az elhasznált víz a környezet egyik alapvető szennyező eleme, amelynek megfelelő elhelyezése kiemelten fontos feladat. A település rendelkezik szennyvízhálózat-tervvel (Kaposvár és térsége szennyvízelvezetése és tisztítása – Szilvásszentmárton, Zselickisfalud, Patca, Szenna, Kaposszerdahely, Kaposvár engedélyezési terve (Kapos Hidro Kft., tervszám:14/2000). A település kommunális szennyvizének tisztítására alternatív megoldások is tervezhetők (helyi biológiai szennyvíztisztító telep létesítésével). Ha megépül a szennyvízcsatorna-hálózat, akkor minden lakóingatlant kötelezni kell a közcsatorna-hálózatra való rácsatlakozásra és az egyedi szikkasztók felszámolására. A szennyvízelvezetés megvalósulásáig – új építés esetén – a szennyvizet vízzáróan szigetelt, zárt tárolóba kell elhelyezni.

A közigazgatási terület dél-nyugati és az észak-nyugati részén vízerózióra közepesen érzékeny terület található. A vízerózió megakadályozására a talajadottságokat figyelembe vevő művelési mód megválasztása és alkalmazása szükséges. A településrendezési terv a gyepterületek védelmével és az önerdősült területek erdőterület övezetbe sorolásával elősegíti a vízerózió mértékének csökkenését.

A csapadékvíz-elvezetés a belterületen nyílt árokrendszerrel megoldott. Jelentős gondokat okoznak a belterületet veszélyeztető, Szenna település felől érkező időszakos árvizek. A nagy vizek megfogására Szenna település területén van mód. A település területén a 0200-0203 hrsz-ú gyepeken a gyepgazdálkodás fenntartása mellett nyílt zsilipű, száraz árapasztó tározók sorának létesítése indokolt.

4.2. Levegő

A településen jelentős levegőszennyezést okozó tevékenység nincs. A szántókról porszennyezés terheli a települést. A lakott terület határán védősávot kell kialakítani a szántóföldi porszennyezés megakadályozása érdekében.

A településre a 21/2001(II.14.)Korm. Rendelet értelmében az általános és az ökológiailag sérülékeny területekre érvényes levegőtisztaság-védelmi értékek vonatkoznak. Levegőtisztaságvédelmi szempontból ökológiailag sérülékeny terület (500 ha-nál nagyobb összefüggő erdőterület egy része esik a község közigazgatási területére) a Tókaji parkerdő területe és a település déli részén húzódó erdőterületek. 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 írják elő.

A településen a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet alapján a szilárd (por – „E”) kivételével jelenleg az „F” zónacsoportba tartozik (F csoport: azon terület, ahol a légszennyezettség az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg).

A település közigazgatási területén üzemanyagöltő állomás csak külterületen létesíthető.

4.3. Zaj

A településen a zajvédelem a vonatkozó országos előírások szerint, azoknak megfelelően biztosítandó. 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 a 66141 sz. összekötőút mentén 60/50 dB a település egyéb lakóterületein 55/45 dB, az üzemi létesítményektől származó zajterhelési határérték lakóterületen 50/40 dB, gazdasági területen 60/50 dB.

4.4. Hulladék

A kommunális hulladék gyűjtése és elszállítása megoldott. A szilárd kommunális hulladékot a KVG. Rt. szállítja a kaposvári személtlerakó telepre. Szorgalmazni kell a szelektív hulladékgyűjtés és kezelés elterjesztését. A szelektív hulladékgyűjtés elterjesztése érdekében a település belterületein gyűjtőszigetek kialakítása és gyűjtőedényzetek széleskörű kihelyezése szükséges. Hulladékudvar létesítése a település területén kerülendő.

A szippantott szennyvizet engedélyezett ürítőhellyel rendelkező szennyvíztelepre szállítják.

Az esetleges állati hullákat ATEV feldolgozóhelyre kell szállítani.

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

Kaposszerdahely a Kaposvár-Szilvásszentmárton 66141 sz. összekötő út mentén fekszik. A 66141.sz.összekötő út szabályozási szélessége kialakult. A település egyéb útjai kiszolgáló utak, szabályozási szélességük kialakult. A kisszennai lakóterület nyugati határoló útjának szabályozási szélessége a közigazgatási területen ugyan kialakultként jelölt, de Szenna közigazgatási területén 4 m-el bővítendő. (Ahogy azt Szenna településrendezési terve „szakhatósági vélemények alapján javított” külterület szabályozási terve is tartalmazza.)

Bárdudvarnok és Töröcske felé a településszerkezeti terv összekötőút-fejlesztéseket irányoz elő.

A településszerkezeti terven feltüntetett tervezett kerékpár- és turistautak kiépítését elő kell segíteni.

A földutak és a vízelvezető árkok karbantartásáról – kátyúsodás, elbozótodás megállítása – gondoskodni kell. A területek fenntartásáról helyi önkormányzati rendeletet kell alkotni.

Tömegközlekedés

A települést vasútvonal nem érinti, a legközelebbi vasúti kapcsolat Kaposvár. A „tömegközlekedést” a KAPOS VOLÁN RT helyközi autóbuszjáratok biztosítják.

Parkolás

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

- a lakóterületen, valamint a gazdasági területeken telken belül kell biztosítani,
- a településközpont vegyes és a különleges területeken a parkolást saját telken és közterületen együttesen kell biztosítani.

6. KÖZMŰVESÍTÉS ÉS HÍRKÖZLÉS

A településen jelenleg a villamos-energia, a közüzemi vízellátás és a vezetékes gázellátás biztosított.

A csapadékvíz-elvezetés nyílt árokrendszerrel megoldott. A szennyvízelhelyezés egyedi szikkasztókba történik.

A településen a közművesítéssel kapcsolatos legfontosabb feladat a közműves szennyvízelvezetés kiépítése, az összközművesített ingatlanok arányának növelése.

A belterületi beépítésre szánt területeken – a terv távlatában – a teljes közműellátást kell biztosítani úgy hogy ezen belül:

- a közüzemi 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 gyepes (burkolatlan) vízelvezető árkokkal kell megoldani. A terület felszínmozgásos jelenségek kialakulására való hajlama miatt a csapadékvíz-elvezetést kiemelt gondossággal kell kezelni. Indokolt a település egészére vonatkozó komplex vízrendezési terv elkészítése.

A külterületi beépítésre szánt területeken legalább a részleges közműellátást kell biztosítani.

A településen a távbeszélő- és a kábel TV hálózat kiépített. Hírközlési átváltótorony nincs a településen. Táj- és településképvédelmi okok miatt táv- és hírközlési célú magasépítmények (adó- és átváltótoronyok) a belterületen, a kertés mezőgazdasági

területeken, az ökológiai folyosó területén, és az ökológiai hálózat által érintett egyéb területeken (természeti terület), a helyi jelentőségű természetvédelmi területen, valamint a nyilvántartott régészeti lelőhelyek területén és a régészeti érdekű területeken nem létesíthetők, egyéb területeken is csak az önkormányzat hozzájárulásával.

A település közigazgatási területét érintik az alábbi közmű- és hírközlési hálózatok:

- 120 kV-os villamos elosztóhálózat.
- nagy-középnnyomású földgázvezetékek.

7. TERMÉSZET- ÉS TÁJVÉDELEM

A település területét érinti az OTTrT által meghatározott ökológiai hálózat (ökológiai folyosó és ökológiai hálózat által érintett egyéb terület (természeti terület)) övezete.

A település déli részét érinti a Natura 2000 hálózat területe.

A településen ex-lege védett források találhatóak.

A jellegzetes tájszerkezet és a természeti értékek megőrzése érdekében helyi jelentőségű természetvédelmi területek kialakítása, az idős fák védelme és az egyedi tájértékek kataszterezése indokolt. Helyi jelentőségű természetvédelmi területként védelemre érdemes a Tókaji Parkerdő területe. Az egyedi természeti értékek védelem alá helyezéséről azon ingatlanok tulajdonosait, amelyen a természeti érték található, értesíteni kell.

A helyi jelentőségű természetvédelmi területekre hosszú távú természetvédelmi kezelési terv készítendő. 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 jelentőségű védett természeti érték nem károsítható, nem vágható ki. Fakivágási engedély csak abban az esetben adható ki, amennyiben azt a növényegyed egészségi állapota szükségessé teszi és a fakivágás balesetveszély elhárítására irányul. A kivágást követően a fa helyén a természeti emlék azonos fafajjal és fajtavál pótlendő.

Az ökológiai folyosó területeit és az ökológiai hálózat által érintett egyéb területeket (természeti területek), valamint a helyi jelentőségű természetvédelmi területeket, és a helyi jelentőségű védett természeti értékeket a településszerkezeti és a szabályozási tervek, tételes felsorolásukat a helyi építési szabályzat 1. sz. melléklete tartalmazza.

8. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A településen országos védelem alatt álló műemlék nincs.

Helyi védelemre érdemes építészeti érték az a már védetteken kívül néhány lakóház és kőkereszt.

A helyi jelentőségű művi értékeket a szabályozási tervek, tételes felsorolásukat a helyi építési szabályzat 2. számú melléklete tartalmazzák.

A helyi védett épületekkel kapcsolatos szabályokat a helyi építészeti értékek védelméről szóló – a 4/1999. (III. 11.) sz. rendelettel módosított – 10/1998.(XII. 30.) sz. önkormányzati rendelet tartalmazza.

A település területén 2 nyilvántartott régészeti lelőhely valamint 4 régészeti érdekű terület található. Ezeket a területeket a településszerkezeti és a szabályozási tervek tartalmazzák.

A település fejlődése és az idegenforgalmi vonzerő erősítése szempontjából fontos feladat a helyi építészeti értékek megóvása, az új építéseknel – a helyi védelem alatt álló épületekre még jellemző - hagyományőrző építészeti karakter megtartása.

2.1.
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

VIRÁNYI ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT
PAGONY KFT.
2005. JÚLIUS

Kaposszerdahely község Képviselőtestületének
5/2005.(XII.15.)számú
önkormányzati rendelete

„Kaposszerdahely helyi építési szabályzatá”-ról

Kaposszerdahely 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 Kaposszerdahely 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 KFT 2005. július, jsz.: 23/2001) megfelelően szabad.
- (3) A szabályrendeletben nem szabályozott esetekben az OTÉK előírásait kell figyelembe venni.
- (4) A szabályozási tervek kötelezően figyelembe veendő elemei:
 - a külterületi és a belterületi határvonal
 - a szabályozási vonalak
 - a területfelhasználási módok és határok
 - az övezeti és építési övezeti határok, jelek
 - az övezeti és építési övezeti előírások
 - az építési határvonalak
 - az e rendelettel védetté nyilvánított természeti és művi értékek
 - a sajátos jogintézmények
 - az infrastruktúra hálózatok és létesítmények területigényes elemei
 - az elvi építési engedélyterv készítési kötelezettség
 - a telekalakítási terv készítési kötelezettség
 - a kertépítészeti terv készítési kötelezettség

- (5) A kötelező erejű szabályozási elemek – a helyi védelem alatt álló művi értékeket tartalmazó 2. sz. melléklet és a sajátos jogintézmények kivételével - csak a rendezési terv módosításával, a jogszabályokban előírt egyeztetések lefolytatásával változtathatók, képviselőtestületi jóváhagyással. A helyi védelem alatt álló művi értékek listája – külön építészeti szakvélemény alapján – valamint a sajátos jogintézmények a rendezési terv módosítása nélkül, külön önkormányzati rendelettel módosíthatók. Az egyéb, irányadó elemek változtatása – a szükséges szakhatósági egyeztetések lefolytatásával – hatósági engedélyezési eljárás keretében történhet.
- (6) Az elvi építési engedélyterv készítésének kötelezettségével érintett ingatlanokon – konkrét beruházási szándék esetén - az ingatlan egészére készített, a hosszútávú, teljes beépítést tartalmazó elvi építési engedélytervben kell a beépítés funkcionális elrendezését, építészeti karakterét és műszaki feltételeit konkrétan 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 megyei főépítész szakvéleményét is be kell szerezni.
- (7) Szaktervező által tervezett kertépítészeti tervet kell készíteni a "kertépítészeti terv készítési kötelezettség" -gel érintett területre. A kertépítészeti terv az építési engedélyezési terv melléklete, illetve annak részét képezi. Használatbavételi, illetve üzembehelyezési engedély csak akkor adható ki, ha a terv szerinti növényanyag elültetésre került.
- (8) 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.
- (9) A telekalakítások és építések engedélyezése során meg kell őrizni a meglévő településstruktúrát, beépítési módot, a jellegzetes épülettömegeket és tetőformát. Nyeles telek kialakítása nem engedélyezhető.
- (10) A termőtalaj védelme érdekében az 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. A kivitelezés és az üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett termőföld minőségében ne okozzanak kárt. Földmunkák végzésekor a talaj termőréteg-védelmének érdekében a felső humuszos termőréteg megóvásáról gondoskodni kell.
- (11) A felszínmozgás veszélyes valamint a csúszásveszélyes területen minden, egyéb területeken a bruttó 400 m²-es családiház nagyságrendjét meghaladó mértékű területfejlesztési és építési szándék esetében a beépítést, illetve az építési engedélyezési eljárást megelőzően olyan talajmechanikai szakvélemény

készítendő, mely tisztázza a geotechnikai, mérnökgeológiai és vízföldtani jellemzőket, értékelően feltárja az építésföldtani adottságokat, az építés egyedi feltételeit, valamint a tervezett területfelhasználás várható hatásait is.

- (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,
 - 5m-nél nagyobb szabad magasságú földet megtámasztó építményeknél,
 - a 3,0 m-nél nagyobb földvastagságot érintő tereprendezéssel járó építkezések esetén (feltöltés, bevágás),
 - a felsoroltakon túlmenően azon esetekben, amikor a lakosság, a tervező vagy az Önkormányzat kedvezőtlen, az általajjal összefüggő jelenségeket észlel.
- (13) A Pécsi Bányakapitányságot az engedélyezési eljárásba szakhatóságként be kell vonni –a külön jogszabályban¹ meghatározott talaj kivételével – az ásványi nyersanyag-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 300 m²-nél nagyobb alapterületű föld alatti tárolótérrel (pince) érintett területen, illetve nyilvántartott ásványvagyon előfordulást érintő külterületi építmény építése vagy bővítése esetén a vonatkozó jogszabály² szerint a területileg illetékes bányakapitányság érdekelt szakhatóságnak tekintendő az építési engedélyezési eljárásokban.
- (15) Ásványi nyersanyag kitermelésével járó tevékenység (bányászat, tereprendezés, egyes építési tevékenységek, vízrendezés) csak érvényes bányászati illetve külön jogszabály alapján kiadott hatósági engedély birtokában végezhető. Ezen tevékenységek végzéséhez a Bányakapitányság engedélye, illetve más hatóság engedélye esetén a Bányakapitányság szakhatósági állásfoglalása szükséges.
- (16) Külterületen az illetékes Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőséget –a külön jogszabályban³ meghatározott esetekben – tájvédelmi szakhatóságként a művelési ág változtatási, művelésből való kivonási, telekalakítási, építési engedélyezési eljárásokba be kell vonni.
- (17) Az igazgatási területen a 10 méternél magasabb, állandó jellegű sajátos építményeket és műtárgyakat (távvezeték-tartószerkezet, víztorony, hírközlési létesítmények (torony, antenna), szélkerék, geodéziai jel, siló, természsárító,

¹ „A termőföldről” szóló 1994. évi LV. tv. 3.§. (e) bekezdés

² „Az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokról” szóló 46/1997.(XII.29.) KTM rendelet 7.§.(1) bekezdés 2.sz.melléklet

³ „Tájvédelmi szakhatósági hatáskörbe tartozó engedélyezési eljárásokról” szóló 166/1999.(XI.19.) Kormányrendelet

kémény, stb.) a környezethez (a domborzati és növényzeti adottságokhoz valamint a művi környezethez) illeszkedően kell elhelyezni. Ezen építmények építési engedély iránti kérelméhez tájéztétikai vizsgálatot és látványtervet kell mellékelni, valamint csatolni kell a megyei főépítész szakvéleményét is.

- (18) Haszonállat tartására szolgáló épületet és trágyatárolót falusias lakó, idegenforgalmi, üdülő és intézményi funkciójú épülettől 10 m-nél tovább kell elhelyezni. A kertvárosias lakóterületen és a településközpont vegyes területen haszonállat-tartás céljára szolgáló épület és építmény – a saját célra tartott baromfi kivételével – nem létesíthető. Az állattartással és az állattartó épületekkel kapcsolatos egyéb szabályokat külön önkormányzati rendelet állapítja meg.
- (19) Az új – belterületté váló – beépítésre szánt területeken építési engedély csak a belterületbe vonást és az építési telkek kialakítását követően adható. A belterületbe vonás – a fejlesztési szándékok függvényében – fokozatosan, több ütemben történhet.
- (20) A település területén különálló terepszint alatti építmény (pince) – a talaj és talajvíz-viszonyok figyelembevételével – csak az építési helyen belül helyezhető el. A belterületi kertterületen terepszint alatti építmény (pince) nem helyezhető el.

II. FEJEZET

Településszerkezet, területfelhasználás

2.§.

- (1) A település igazgatási területének
- a./ beépítésre szánt területei
 - aa/ falusias lakóterület (Lf)
 - ab/ kertvárosias lakóterület (Lke)
 - ac/ településközpont vegyes terület (Vt)
 - ad/ kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
 - ae/ ipari gazdasági terület, ezen belül:
 - jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület, illetve mezőgazdasági üzemi terület (major, állattartó telep) (Gip-M)
 - af/ különleges terület, ezen belül
 - temető, kegyeleti park (Kü-T)
 - idegenforgalmi fogadóhely és rekreációs terület (Kü-I)
 - sportpálya (Kü-S)
 - lőtér (Kü-L)
 - b./ beépítésre nem szánt területei
 - ba./ közlekedési és közműterület, ezen belül:
 - közút (KÖu)
 - bb./ zöldterület, ezen belül
 - közpark (Z)

bc./ erdőterület, ezen belül

- védelmi (Ev)
- gazdasági (Eg)
- turisztikai (Et)

bd./ mezőgazdasági terület, ezen belül

- általános mezőgazdasági terület (Má)
- kertés mezőgazdasági terület (Mk)

be./ vízgazdálkodási terület

- folyó és állóvizek medre és parti sávja (V)

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

III. FEJEZET

Beépítésre szánt területek

Falusias lakóterület

3.§.

- (1) 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 7 és 8 pontjában felsorolt létesítmények.
- (2) A területre vonatkozó előírásokat – beépítési mód, maximális építménymagasság, maximális beépítettség, minimális telekterület – a belterület szabályozási terv is tartalmazza, az alábbiak szerint:

Jel	Beépítési mód	Beépítési maximum* %	Építménymag. maximum (m)	Telekterület minimum (m ²)
Lf1	O	30	5,5	650
Lf2	O	30	5,5	800
Lf3	O	30	5,5	1000
Lf4	O	30	5,5	1500
Lf5	O	25	5,5	2500

* -A beépítési százalék megállapításakor a telekterület 1000 m² feletti része 50 %-ban számítható be.

(pl.: 2500 m²-es telken, 1000 m²+(1500 m²/2)=1750 m²

a beépítési százalék megállapításakor figyelembe vehető telekterület 2500 m²-es telek esetén 1750 m².)

Szabadonálló beépítés is engedélyezhető megfelelő szélességű telek esetén az oldalhatáron álló beépítésnek megfelelő építési helyen belül.

A maximális építménymagasságnál nagyobb magasság is engedélyezhető (pl. mezőgazdasági géptároló), ha azt az adott funkcióra vonatkozó előírások indokoltá teszik, továbbá ha az megfelel az OTÉK 36.§. (2) bekezdésben foglalt követelményeknek. Ennek indokoltságát – a települési főépítész, illetve annak hiányában a megyei főépítész szakvéleményének kikérésével – az engedélyező hatóság állapítja meg.

(3) A lakóterület építési telkein 1-2 egységes, a lakó és/vagy üdülő-pihenő funkciót kielégítő lakóépületek egyaránt építhetők.

(4) A lakóterületen az új épületeket, építményeket a meglévő állapothoz igazodóan kell elhelyezni és kialakítani, úgy hogy azok a történeti fejlődés során kialakult jelenlegi telekstruktúrát és helyi építészeti karaktert megőrizzék, 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 lakóterület kialakításánál az átlagos telekszélesség 18,0 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 hagyományos építészeti karakterhez és a szomszédos beépítésekhez igazodó legyen. Ennek biztosítása érdekében a két szomszédos épület utcai – és lejtős terepen ha településképi szempontból indokolt, a lejtő felőli – tömeg- és homlokzat rajzait is tartalmaznia kell az építési engedélytervnek.

d., az épületek tetőfedése cserép, betoncserép, bitumenes zsindegy, nádtető, zsup; a tetőidom jellemző hajlásszöge 30-45° közötti lehet. A 8 m-nél nagyobb fesztávú csarnokszerkezetek – tárolók, állattartó épületek, stb. – alacsonyabb hajlásszögű tetővel, illetve formájában és karakterében a cseréphez igazodó fedéssel vagy fémlemezfedéssel is építhetők.

e., az építési telken az OTÉK fogalom-meghatározásai között definiált melléképítmények is elhelyezhetők, a kirakatszekrény kivételével.

f., az elő- oldal-és hátsókert előírásait a kialakult állapot figyelembevételével az alábbi keretek között kell meghatározni:

-az előkertet – a szabályozási terven jelölt építési határvonal figyelembevételével - a kialakult helyzethez igazodóan kell meghatározni

-az oldalkertet a beépítési mód függvényében – a kialakult helyzet és az OTÉK 35. és 36.§. előírásai alapján – kell meghatározni azzal az eltéréssel, hogy az OTÉK 35.§. (6) bekezdésben előírtak az oldalkert egészére vonatkoznak. Kialakult állapot esetén a meglévő épületek egyedi építési ügyeinek engedélyezési eljárásában 6 m-nél kisebb oldalkerti és építmények közötti legkisebb távolsági méretek az illetékes tűzoltóság hozzájárulásával tarthatók meg. Új épületek építése esetén a 6

m-nél kisebb oldalkerti és építmények közötti legkisebb távolsági méretek – maximum 4,5 m építménymagasság mellett minimum 4 m-ig történő - csökkentése az illetékes tűzoltóság hozzájárulásával és csak azon esetekben alkalmazható, ha a meglévő telek szélessége a 14 m-t nem éri el.. (OTÉK-nál megengedőbb előírás megállapításához a területi főépítész 414-4/2005. ikt. sz. levelében hozzájárult.)

-a hátsókertet építési határvonal figyelembevételével kell biztosítani.

- (5) A lakóépületekkel szemközti oldalhatáron, oldalkertben álló meglévő épületek a meglévő alapterületükkel és tömegükkel megtarthatók, felújíthatók, de nem bővíthetők, illetve új épületek nem létesíthetők. (OTÉK-nál megengedőbb előírás megállapításához a területi főépítész 414-4/2005. ikt. sz. levelében hozzájárult.)
- (6) A 68, 762-767 hrsz-ú mélyfekvésű területeken építési engedély csak a terep- és vízrendezést követően adható ki.
- (7) A lakóterületen
 a./ legalább a részleges közműellátás, és
 b./ a burkolt út
 biztosítandó.
- (8) A saját gépkocsi elhelyezését telken belül kell biztosítani.
- (9) A lakóterület építési telkein a zölddel való fedettség minimum 50 % kell legyen.
- (10) A lakóterület építési telkein a zölddel való fedettség minimum 50 % kell legyen. A 82/1-103/2 hrsz-ú ingatlanokon jelzett beültetési kötelezettségű telekrészeken tereprendezés, bozótirtás, fakivágás csak az érvényben lévő erdészeti üzemtervek alapján, az erdészeti hatóság engedélyével végezhető.
- (11) Falusias lakóterületen nem létesíthető a környezeti hatásvizsgálatról szóló jogszabály⁴ hatálya alá tartozó tevékenységek számára kialakított létesítmény.
- (12) A lakóterületek lehatárolását a belterület szabályozási terv tartalmazza.

Kertvárosias lakóterület

4.§.

- (1) A lakóterületre vonatkozóan az OTÉK 13.§. előírásait kell alkalmazni az alábbi eltérésekkel:
- a., a legnagyobb megengedett építménymagasság értékét a szabályozási terv rögzíti
- b., legfeljebb kétlakásos lakóépület létesíthető, egy tömegben

⁴ „A környezeti hatásvizsgálatról” szóló 20/2001. (II. 14.) Korm. rendelet

c., önálló főépületként nem helyezhetők el az OTÉK 13§. (2) bekezdés 1 pontjában valamint a (3) bekezdésben felsorolt létesítmények.

- (2) A területre vonatkozó előírásokat – beépítési mód, maximális építménymagasság, maximális beépítettség, minimális telekterület – a belterület szabályozási terv is tartalmazza az alábbiak szerint:

Jel	Beépítési mód	Beépítési % maximum	Építménymag. maximum	Telekterület minimum
Lke1	O	30	5,5	800
Lke2	O	30	5,5	1000
Lke3	IKR	30	5,5	K

Oldalhatáros előírás esetén szabadonálló beépítés is engedélyezhető megfelelő szélességű telek esetén az oldalhatáron álló beépítésnek megfelelő építési helyen belül.

A maximális építménymagasságnál nagyobb magasság is engedélyezhető, ha azt az adott funkcióra vonatkozó előírások indokoltá teszik, továbbá ha az megfelel az OTÉK 36.§.(2) bekezdésben foglalt követelményeknek. Ennek indokoltságát – a települési főépítész, illetve annak hiányában a megyei főépítész szakvéleményének kikérésével – az engedélyező hatóság állapítja meg.

- (4) A lakóterületen az új épületeket, építményeket a meglévő, illetve a fokozatosan kialakuló állapothoz igazodóan kell elhelyezni és kialakítani, úgy hogy azok 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 lakóterület kialakításakor az átlagos telekszélesség 18,0 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 szomszédos épületekhez igazodó legyen. Ennek biztosítása érdekében a két szomszédos épület utcai – és lejtős terepen ha településképi szempontból indokolt (pl. küsszennai terület), a lejtő felőli – tömeg- és homlokzat rajzait is tartalmaznia kell az építési engedélytervnek.

d., az épületek tetőfedése cserép, betoncserép, bitumenes zsindegy, nádtető, zsúp; a tetőidom jellemző hajlásszöge 30-45° közötti lehet. A 8 m-nél nagyobb fesztávú csarnokszerkezetek – pl. üzlet, vendéglátóhely – alacsonyabb hajlásszögű tetővel, illetve formájában és karakterében a cseréphez igazodó fedéssel vagy fémlemezfedéssel is építhetők.

e., az építési telken az OTÉK fogalom-meghatározásai között definiált melléképítmények közül a d, j, k és l pontban meghatározottak nem helyezhetők el

f., az elő- oldal-és hátsókert előírásait a kialakult állapot figyelembevételével az alábbi keretek között kell meghatározni:

-az előkertet – a szabályozási terven jelölt építési határvonal figyelembevételével – a kialakult, illetve a fokozatosan kialakuló helyzethez igazodóan kell meghatározni

-az oldalkertet a beépítési mód függvényében – a kialakult helyzet és az OTÉK 35. és 36.§. előírásai alapján – kell meghatározni azzal az eltéréssel, hogy az OTÉK 35.§. (6) bekezdésben előírtak az oldalkert egészére vonatkoznak. Kialakult állapot esetén a meglévő épületek egyedi építési ügyeinek engedélyezési eljárásában 6 m-nél kisebb oldalkerti és építmények közötti legkisebb távolsági méretek az illetékes tűzoltóság hozzájárulásával tarthatók meg.

-a hátsókertet az építési határvonal figyelembevételével kell biztosítani.

(4) A lakóterületen

a./ legalább a részleges közműellátás, és

b./ a burkolt út
biztosítandó.

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

(6) A lakóterület építési telkein a zölddel való fedettség minimum 50 % kell legyen.

(7) A kertvárosias lakóterületen nem létesíthető a környezeti hatásvizsgálatról szóló jogszabály⁵ hatálya alá tartozó tevékenységek számára kialakított létesítmény

(8) A kertvárosias lakóterületek lehatárolását a belterület szabályozási terv tartalmazza.

Településközpont vegyes terület

5.§.

(1) A területre vonatkozóan az OTÉK 16.§. előírásait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy nem helyezhetők el az OTÉK 16.§. (2) bekezdés 7 pontja és a (3) bekezdés szerinti létesítmények.

(2) A területre vonatkozó előírásokat – beépítési mód, maximális építménymagasság, maximális beépítettség, minimális telekterület – a belterület szabályozási terv is tartalmazza az alábbiak szerint:

⁵ „A környezeti hatásvizsgálatról” szóló 20/2001. (II. 14.) Korm. rendelet

Jel	Beépítési mód	Beépítési % maximum	Építménymag. maximum (m)	Telekterület minimum (m ²)
Vt1	SZ	30	K	K
Vt2	O	30	5,5	800
Vt3	O	30	5,5	1400

Oldalhatáros előírás esetén szabadonálló beépítés is engedélyezhető megfelelő szélességű telek esetén az oldalhatáron álló beépítésnek megfelelő építési helyen belül.

A maximális építménymagasságnál nagyobb magasság is engedélyezhető, ha azt az adott funkcióra (tornaterem, templomtorony stb.) vonatkozó előírások indokoltá teszik, továbbá ha az megfelel az OTÉK 36.§.(2) bekezdéseiben foglalt követelményeknek. Ennek indokoltságát – a települési főépítész, illetve annak hiányában a megyei főépítész szakvéleményének kikérésével – az engedélyező hatóság állapítja meg.

- (3) Konkrét beruházási szándék esetén – a csak lakófunkciót tartalmazó épület kivételével – az érintett ingatlan egészére vonatkozó, a végállapotot tartalmazó elvi építési engedélytervet kell készíteni. A megvalósítás több ütemben, szakaszosan is történhet.
- (4) A településközpont vegyes területen az új épületeket, építményeket a meglévő, illetve a fokozatosan kialakuló állapothoz igazodóan kell elhelyezni és kialakítani, úgy hogy azok 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 telek kialakításakor az átlagos telekszélesség 18,0 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 hagyományos építészeti karakterhez igazodó legyen
 - d., az épületek tetőfedése cserép, betoncserép, bitumenes zsindegy, nádtető, zsúp; a tetőidom jellemző hajlásszöge 30-45° közötti lehet. A 8 m-nél nagyobb fesztávú csarnokszerkezetek – pl. üzlet, vendéglátóhely – alacsonyabb hajlásszögű tetővel, illetve formájában és karakterében a cseréphez igazodó fedéssel vagy fémlemezfedéssel is építhetők.
 - e., az építési telken az OTÉK fogalom-meghatározásai között definiált melléképítmények közül a d, j, k és l pontban meghatározottak nem helyezhetők el
 - f., az elő- oldal-és hátsókert előírásait a kialakult állapot figyelembevételével az alábbi keretek között kell meghatározni:
 - az előkertet – a szabályozási terven jelölt építési határvonal figyelembevételével – a kialakult, illetve a fokozatosan kialakuló helyzethez igazodóan kell meghatározni

- az oldalkertet a beépítési mód függvényében – a kialakult helyzet és az OTÉK 35. és 36.§. előírásai alapján – kell meghatározni azzal az eltéréssel, hogy az OTÉK 35.§. (6) bekezdésben előírtak az oldalkert egészére vonatkoznak. Kialakult állapot esetén a meglévő épületek egyedi építési ügyeinek engedélyezési eljárásában 6 m-nél kisebb oldalkerti és építmények közötti legkisebb távolsági méretek az illetékes tűzoltóság hozzájárulásával tarthatók meg.
- a hátsókertet az építési határvonal figyelembevételével kell biztosítani.

- (5) A településközpont vegyes területen:
 - a., legalább a részleges közműellátás és
 - b., a burkolt út
 biztosítandó.
- (6) A parkolászükségletet elsősorban telken belül kell kielégíteni. Amennyiben a szükséges parkolóhelyeket telken belül nem lehet biztosítani, akkor a közterület tulajdonosának hozzájárulásával lehet a gépjárműveket közterületen elhelyezni. A területen csak fásított parkoló alakítható ki.
- (7) A területen a zölddel való fedettség minimum 30 % kell legyen.
- (8) A területen – az intézményi funkciójú telkeken – beültetési kötelezettségként a teljes telekméret minden 200 m²-e után 1 db, min. 10/12 törzskörméretű fa ültetendő. A fákat használatbavételi engedély kérelmezéséig el kell ültetni; használatbavételi engedély csak a beültetési kötelezettség teljesítése után adható ki. A működés során a tulajdonos köteles gondoskodni a fák fenntartásáról, szükség esetén pótlásáról is.
- (9) A településközpont vegyes területen nem létesíthető a környezeti hatásvizsgálatról szóló jogszabály⁶ hatálya alá tartozó tevékenységek számára kialakított létesítmény
- (10) A településközpont vegyes terület lehatárolását a belterület szabályozási terv tartalmazza.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

6.§.

- (1) A területre vonatkozóan az OTÉK 19.§. előírásait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a területen nem helyezhetők el az OTÉK 19.§. (2) bekezdés 4 pontja, valamint a (3) bekezdés szerinti létesítmények.
- (2) A területre vonatkozó előírásokat – beépítési mód, maximális építménymagasság, maximális beépítettség, minimális telekterület – a külterület szabályozási terv is tartalmazza az alábbiak szerint:

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

Jel	Beépítési mód	Beépítési % maximum	Építménymag. Maximum (m)	Telekterület Minimum (m ²)
Gksz	SZ	30	7,5	K

A maximális építménymagasságnál nagyobb magasság is engedélyezhető, ha azt az alkalmazott üzemtechnológia indokoltá teszi, továbbá ha az megfelel az OTÉK 36.§.(2) bekezdéseiben foglalt követelményeknek. Ennek indokoltságát – a települési főépítész, illetve annak hiányában a megyei főépítész szakvéleményének kikérésével – az engedélyező hatóság állapítja meg.

- (3) Konkrét beruházási szándék esetén – az érintett ingatlan egészére készített, a végállapotot tartalmazó – elvi építési engedélytervet kell készíteni. A megvalósítás több ütemben, szakaszosan is történhet.
- (4) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen az épületek tetőfedése – a 8 m-nél nagyobb fesztávú csarnokszerkezetek kivételével – cserép, betoncserép, bitumenes zsindeley; a tető hajlásszöge 30-45° közötti lehet. A 8 m-nél nagyobb fesztávú csarnokszerkezetek – raktárak, műhelyek, stb. – alacsonyabb hajlásszögű tetővel, illetve formájában és karakterében a cseréphez igazodó fedéssel vagy fémlemez fedéssel is építhetők.
- (5) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen:
 - a./ legalább a részleges közműellátás és
 - b./ a burkolt út biztosítandó
- (6) A parkolószükségletet a telken belül kell kielégíteni. A területen csak fásított parkoló alakítható ki.
- (7) A területen a zölddel való fedettség minimum 40 % kell legyen.
- (8) A területen – beültetési kötelezettségként – a teljes telekméret minden 200 m²-e után 1 db, min. 10/12 törzskör- méretű fa ültetendő, vagy azzal egyenértékű famagasság biztosítandó. A fákat a használatbavételi engedély kérelmezéséig el kell ültetni; használatbavételi engedély csak a beültetési kötelezettség teljesítése után adható ki. A működés során a tulajdonos köteles gondoskodni a fák fenntartásáról, szükség esetén pótlásáról is.
- (9) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület lehatárolását a belterület szabályozási terv tartalmazza.

Ipari gazdasági terület

7.§.

- (1) Az ipari gazdasági területekre vonatkozóan az OTÉK 20.§. előírásait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy nem helyezhetők el az (5) bekezdés 2. pont szerinti létesítmények.
- (2) Az ipari gazdasági terület jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület (mezőgazdasági üzemi terület (major, állattartó telep)) (Gip-M)
- (3) Az ipari gazdasági területeken a meghatározott funkcióval illetve technológiával összefüggő épületek és azok kiszolgáló építményei helyezhetők el.
- (4) Az ipari gazdasági 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 (m)	Telekterület minimum (m ²)
Gip-M	SZ	30	7,5	3000

A maximális építménymagasságnál nagyobb magasság is engedélyezhető, ha azt az alkalmazott üzemtechnológia indokoltá teszi, továbbá ha az megfelel az OTÉK 36.§.(2) bekezdéseiben foglalt követelményeknek. Ennek indokoltságát – a települési főépítész, illetve annak hiányában a megyei főépítész szakvéleményének kikérésével – az engedélyező hatóság állapítja meg.

- (5) Konkrét beruházási szándék esetén – az érintett ingatlan egészére vonatkozó, a végállapotot tartalmazó – elvi építési engedélytervet kell készíteni. A megvalósítás több ütemben, szakaszosan is történhet.
- (6) Az ipari gazdasági területen az épületek tetőfedése – a 8 m-nél nagyobb fesztávú csarnokszerkezetek kivételével – cserép, betoncserép és bitumenes zsindeley; a tetőidom jellemző hajlásszöge 30-45° közötti lehet. A 8 m-nél nagyobb fesztávú csarnokszerkezetek – üzemcsarnokok, tárolók, állattartó épületek, stb. – alacsonyabb hajlásszögű tetővel, illetve formájában és karakterében a cseréphez igazodó fedéssel vagy fémlemez fedéssel is építhetők.
- (7) Az ipari gazdasági területen:
 - a./ legalább a részleges közműellátás és
 - b./ a burkolt út biztosítandó.
- (8) A parkolászükségletet a telken belül kell kielégíteni. A területen csak fásított parkoló alakítható ki.

- (9) A területen a zölddel való fedettség minimum 40 % kell legyen.
- (10) A területen – beültetési kötelezettségként – a teljes telekméret minden 300 m²-e után 1 db, minimum 10/12 törzskörméretű fa ültetendő, vagy azzal egyenértékű famagasság biztosítandó. A fákat a használatbavételi engedély kérelmezéséig el kell ültetni, a használatbavételi engedély csak a beültetési kötelezettség teljesítése után adható ki. A működés során a tulajdonos köteles gondoskodni a fák fenntartásáról, szükség esetén pótlásáról is.
- (11) Az ipari gazdasági területek lehatárolását a külterület szabályozási terv tartalmazza.

Különleges terület 8.§.

- (1) A település területén különleges területek a temető, a kegyeleti park (Kü-T), a Pazderjás tó melletti idegenforgalmi fogadóhely és rekreációs terület (Kü-I), a sportpálya (Kü-S) valamint a lőtér (Kü-L) területe.
- (2) A temető (Kü-T) területén csak sírhelyek, a temető üzemeltetéséhez szükséges építmények, egyházi építmények és parkolóhelyek létesíthetők. A lezárt temető területe kegyeleti parkká alakítandó, és akként kezelendő.
- (3) Urnás temetés elsődlegesen urnasírba javasolt, urnafal zárt kerítésként, vagy kerítésszakaszaként alakítható ki.
- (4) A 0143/1 hrsz-ú temető bővítésénél a 30 m-es védősáv a temető területén kívül, a 303/3,4, 8a és 0141/5 hrsz-ú területeken biztosítandó. (OTÉK-nál megengedőbb előírás megállapításához a területi főépítész 414-4/2005. ikt. sz. levelében hozzájárult.)
- (5) Az idegenforgalmi fogadóhely és rekreációs terület (Kü-I), a sportpálya (Kü-S) és a lőtér (Kü-L) területén a meghatározott funkcióval összefüggő épületek és azok kiszolgáló építményei helyezhetők el.
- (6) A különleges területek övezeti előírásait a szabályozási tervek is tartalmazzák, az alábbiak szerint:

Jel	Beépítési mód	Beépítési % maximum	Építménymag. maximum (m)	Telekterület minimum (m ²)	Zölddel való fedettség (%)
Kü-T	SZ	10	4,5	K	50
Kü-I	SZ	10	5,5	3000	50
Kü-S	SZ	15	5,5	10000	50
Kü-L	SZ	10	4,5	K	40

A maximális építménymagasságnál nagyobb magasság is engedélyezhető, ha azt az adott funkcióra vonatkozó előírások indokoltá teszik (pl. harangtorony, sportcsarnok), továbbá ha az megfelel az OTÉK 36.§.(2) bekezdéseiben foglalt követelményeknek. Ennek indokoltságát – a települési főépítész, illetve annak hiányában a megyei főépítész szakvéleményének kikérésével – az engedélyező hatóság állapítja meg.

- (7) Az elvi építési engedélyterv készítési kötelezettséggel érintett területeken konkrét beruházási szándék esetén – az érintett ingatlan egészére készített, a végállapotot tartalmazó – elvi építési engedélytervet készíteni. A megvalósítás több ütemben, szakaszosan is történhet. Amennyiben az elvi építési engedélyben szereplő tevékenység környezeti hatásvizsgálathoz kötött, az elvi építési engedélyterv során a vonatkozó jogszabály⁷ szerint kell eljárni.
- (8) A különleges területen az épületek tetőfedése – a 8 m-nél nagyobb fesztávú csarnokszerkezetek kivételével – cserép, betoncserép, bitumenes zsindely, fazsindely, nádtető, zsúp, fémlemezfedés; a tetőidom jellemző hajlásszöge 35-45° közötti lehet. A 8 m-nél nagyobb fesztávú csarnokszerkezetek – sportcsarnok, stb. – alacsonyabb hajlásszögű tetővel, illetve formájában és karakterében a cseréphez igazodó fedéssel vagy fémlemezedéssel is építhető.
- (9) A 4,5 m maximális építménymagasságú övezetekben az építmények közötti legkisebb távolság legfeljebb 6 m lehet. Ha a szomszédos építmények között nem biztosítható a minimum 6 m távolság, akkor az építményeket tűzfalal kialakítással kell létesíteni.
- (10) A különleges területen:
 a./ legalább a részleges közműellátás
 b./ a burkolt út
 biztosítandó.
- (11) A parkolászükségletet elsősorban telken belül kell kielégíteni. Amennyiben a szükséges parkolóhelyeket telken belül nem lehet biztosítani, akkor a közterület tulajdonosának hozzájárulásával lehet a gépjárműveket közterületen elhelyezni. A területen csak fásított parkoló alakítható ki.
- (12) A 103/1 hrsz-ú ingatlanon jelzett beültetési kötelezettségű telekrészen tereprendezés, bozótirtás, fakivágás csak az érvényben lévő erdészeti üzemterv alapján, az erdészeti hatóság engedélyével végezhető.
- (13) A különleges területek lehatárolását a szabályozási tervek tartalmazzák.

⁷ „A környezeti hatásvizgálatról” szóló 20/2001.(II. 14.) Korm. rendelet

IV. FEJEZET
Beépítésre nem szánt területek
Közlekedési és közműterület
9.§.

- (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 – a belterületen föld alatt – elhelyezhető legyen.
- (4) Az utak mentén – külterületen egyoldali, min. 8 m töltésválsággal – fasorok ültetendőek. A meglévő fasorok, fás bozótok csak engedéllyel vághatók ki abban az esetben, amennyiben azt a fás növényállomány egészségi állapota indokolttá teszi.
- (5) Új út kialakítása esetén használatba vételi engedély csak az előírt növényállomány elültetését követően adható ki.
- (6) Külterületen a mezőgazdasági utak szabályozási szélessége legkevesebb 8,0 m kell legyen.
- (7) A közlekedési és közműterületeket a szabályozási tervek tartalmazzák.

Zöldterület
10.§.

- (1) A területre vonatkozóan az OTÉK 27.§. előírásait kell alkalmazni.
- (2) A zöldterületek rendeltetésszerű, korlátozás nélküli szabad használatát biztosítani kell.
- (3) A kertépítészeti terv készítési kötelezettséggel érintett területek kialakítása csak szaktervező által készített kertépítészeti terv alapján történhet.
- (4) A területen a zölddel való fedettség minimum 70 % kell legyen, melyet többszintesen(gyepek, cserjék, fák) kell kialakítani, úgy hogy a fával való fedettség minimum 60 % legyen.
- (5) A zöldterületek lehatárolását a belterület szabályozási terv tartalmazza.

Erdőterület

11. §.

- (1) Az erdőterületekre vonatkozóan az OTÉK 28.§. előírásai közül a gazdasági, a turisztikai és védelmi rendeltetésű erdőkre vonatkozókat kell alkalmazni azzal az eltéréssel hogy a turisztikai rendeltetésű erdőterületen építményt 5 ha-nál nagyobb telken lehet építeni. (OTÉK-nál megengedőbb előírás megállapításához a területi főépítész 414-4/2005. ikt. sz. levelében hozzájárult.)
- (2) A meglévő erdőterületek művelési ága nem változtatható meg, kivéve a termőhelyre jellemző természetes vegetáció kialakítására alkalmas területeket, ahol az erdészeti hatóság engedélye alapján történhet a más művelési ágra való átminősítés.
- (3) Az erdőterületen kerítést létesíteni csak ideiglenesen, természetvédelmi, vadgazdálkodási illetve erdőgazdálkodási célból szabad. Amennyiben a kerítések útszakaszokat is lezárnak, a kerítéseken gyalogos átjárók építendőek.
- (4) Az Eg-1, Et-1, Ev-1 övezeti jelű – ökológiai folyosó, ökológiai hálózat által érintett egyéb terület (természeti terület), Natura 2000 terület, illetve helyi jelentőségű természetvédelmi terület által érintett - erdőterületen
 - a., csak extenzív jellegű, vagy természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek használhatók, illetve a kialakult tájhasználatot megváltoztatni csak a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.
 - b., a művelési ágak megváltoztatása, épület illetve közút, közmű- és hírközlési nyomvonalas létesítmény építése környezeti hatásvizsgálat alapján, a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel engedélyezhető.
- (5) Az erdőterületen meglévő – a tulajdoni lap nyilvántartása szerinti – lakó- és melléképületek adottságként kezelendők, felújíthatók, korszerűsíthetők, a lakóépület egy alkalommal max nettó 25 m²-rel bővíthetők.
- (6) Az erdőterületeket érintő művelési ág változtatási, telekalakítási és építési engedélyezési eljárásokba szakhatóságként az Állami Erdészeti Szolgálatot is be kell vonni.
- (7) Az erdőterületek övezetek szerinti tagolását a szabályozási tervek tartalmazzák.

Mezőgazdasági terület

12 §.

- (1) A mezőgazdasági területekre vonatkozóan az OTÉK 29.§. előírásait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a (4) bekezdés előírásai helyett jelen rendelet előírásait kell alkalmazni.

- (2) A település közigazgatási területén a mezőgazdasági területek az alábbi övezetekre tagozódnak:
- Má általános mezőgazdasági terület
 - Má-0 építési lehetőség nélküli általános mezőgazdasági terület
 - Má-1 ökológiai folyosó, ökológiai hálózat által érintett egyéb terület (természeti terület), Natura 2000 terület, illetve helyi jelentőségű természetvédelmi terület által érintett általános mezőgazdasági terület
 - Mk kertes mezőgazdasági terület
 - Mk-0 építési lehetőség nélküli kertes mezőgazdasági terület
 - Mk-1 kertes mezőgazdasági terület – lakásépítés OTÉK felmentéssel
- (3) Az ökológiai folyosó, ökológiai hálózat által érintett egyéb terület (természeti terület), Natura 2000 terület, illetve helyi jelentőségű természetvédelmi terület által érintett mezőgazdasági területen birtokközpontot kialakítani nem lehet, az egyéb mezőgazdasági területen birtokközpontot az OTÉK 29.§. (5) és (6) bekezdés előírásai szerint lehet kialakítani.
- (4) A mezőgazdasági területek övezetek szerinti tagolását a szabályozási tervek tartalmazzák.

Általános mezőgazdasági terület

13.§.

- (1) Az általános mezőgazdasági területeken e rendelet 12.§. előírásait és az alábbiakat együtt kell alkalmazni.
- (2) Az általános mezőgazdasági területen tanya és farmgazdaság úgy alakítható ki, hogy:
- a.,szántóföldi művelés esetén 5 ha-nál nagyobb telken, a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető úgy, hogy a beépített alapterület a telek 1 %-át, illetve az 1500 m²-t nem haladhatja meg
 - b.,gyep művelési ágú, 3 ha-nál nagyobb telken, hagyományos almos állattartó és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető úgy, hogy a beépített alapterület a telek 1,5 %-át, illetve az 1000 m²-t nem haladhatja meg
 - c.,szőlőműveléssel hasznosított területen 2 ha-nál nagyobb telken, a termelést és a borturizmust szolgáló, valamint a lakófunkciót is kielégítő épület építhető úgy, hogy a beépített alapterület a telek 2 %-át, illetve a 650 m²-t nem haladhatja meg
 - d.,művelt gyümölcsültetvény esetén 2 ha-nál nagyobb telken a mezőgazdasági termelést, feldolgozást szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető úgy, hogy a beépített alapterület a telek 2 %-át, illetve az 1000 m²-t nem haladhatja meg.

- (3) Az általános mezőgazdasági területen a lakásfunkció a megengedett beépítettség 50 %-át nem haladhatja meg. A létesíthető lakóépületek építménymagassága legfeljebb 4,5 m, az üzemi illetve gazdasági épület és építmény építménymagassága – az alkalmazott üzemtechnológia függvényében – ennél nagyobb is lehet. Ennek indokoltságát – a települési főépítész, illetve annak hiányában a megyei főépítész szakvéleményének kikérésével – az engedélyező hatóság állapítja meg.
- (4) Az általános mezőgazdasági területen
- a., a tájba illeszkedő, hagyományos tömegű és építészeti karakterű épületeket lehet elhelyezni szabadon álló beépítési móddal
 - b., az épületek tetőfedése – a 8 méternél nagyobb fesztávú csarnokszerkezetek kivételével – cserép, betoncserép, bitumenes zsindely, zsúp, nád; a tető hajlásszöge 30-45° közötti lehet. A 8 méternél nagyobb fesztávú csarnokszerkezetek – tárolók, állattartó épületek, stb. – alacsonyabb hajlásszögű tetővel, illetve formájában és karakterében a cseréphez igazodó fedéssel vagy fémlemez fedéssel is építhetők.
- (5) Állattartó épületet tavak partjától legkevesebb 500 m, egyéb felszíni vizektől legkevesebb 100 m távolságra lehet elhelyezni.
- (6) Az Má-0 övezeti jelű – építési lehetőség nélküli – általános mezőgazdasági területen épületet építeni nem lehet; azon csak a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik helyezhetők el, külön jogszabályok előírásai alapján.
- (7) Az Má-1 övezeti jelű – ökológiai folyosó, ökológiai hálózat által érintett egyéb terület (természeti terület), Natura 2000 terület, illetve helyi jelentőségű természetvédelmi terület által érintett – általános mezőgazdasági területen
- a., csak extenzív jellegű, vagy természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek használhatók, illetve a kialakult tájhasználatot megváltoztatni csak a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.
 - b., a művelési ágak megváltoztatása, épület illetve közút, közmű- és hírközlési nyomvonalas létesítmény építése környezeti hatásvizsgálat alapján, a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel engedélyezhető.

Kertes mezőgazdasági terület

14.§.

- (1) A kertes mezőgazdasági területeken e rendelet 12.§. előírásait és az alábbiakat együtt kell alkalmazni.
- (2) Az Mk övezeti jelű kertes mezőgazdasági területeken
- a., lakóépület az OTÉK előírásai alapján építhető, kivéve az Mk-1 övezeti jelű Dózsa telep, ahol lakóépület 2000 m² telekterület felett helyezhető el úgy, hogy a beépített alapterület a telek 5 %-át, illetve a 450 m²-t nem

haladhatja meg, azzal, hogy az 5 %-os beépítettség csak lakásfunkcióra is felhasználható, ha a telek területe nem haladja meg a 3000 m²-t. (OTÉK-nál megengedőbb előírás megállapításához a területi főépítész 414-4/2005. ikt. sz. levelében hozzájárult.)

- b., a kialakítható legkisebb új telekterület 1500 m², úgy hogy a telekszélesség 15 m-nél kevesebb nem lehet
 - c., gazdasági épület csak művelt telekre, legfeljebb 3 %-os beépítettséggel építhető úgy, hogy az 60 m²-nél nagyobb nem lehet. Az építménymagasság nem haladhatja meg a 3,5 m-t, valamint a legnagyobb homlokzatmagasság nem haladhatja meg a 5,5 m-t.
 - d., a 720 m²-nél nagyobb, de az 1500 m²-nél kisebb, meglévő, művelt telkek a 3 %-os beépítettségig beépíthetők, illetve a meglévő beépítések eddig bővíthetők. Ezt meghaladó meglévő beépítettség esetén a gazdasági épületek eredeti kubatúrájukban megtarthatók, felújíthatók, korszerűsíthetők, de nem bővíthetők
 - e., építésjogi szempontból a területen műveltnek az a telek minősül, amelynek legalább 60 %-án szőlő, gyümölcs illetve más intenzív kertészeti kultúra található.
- (3) Az Mk és Mk-1 övezeti jelű kertes mezőgazdasági területeken
- a., a tájba illeszkedő, hagyományos tömegű és építészeti karakterű épületeket lehet elhelyezni
 - b., a tető hajlásszöge 30-45° közötti, az épületek tetőfedése cserép, betoncserép, színes síkpala, nád vagy zsúpszalma.
- (4) Az Mk-0 övezeti jelű – építési lehetőség nélküli – kertes mezőgazdasági területen épületet építeni nem lehet; azon csak a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik helyezhetők el, külön jogszabályok előírásai alapján.

Vízgazdálkodási terület 15.§.

- (1) Az igazgatási területen lévő vízgazdálkodási területekre vonatkozóan az OTÉK 30.§., valamint a vonatkozó külön jogszabályok^{8,9} előírásait kell alkalmazni.
- (2) Természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 m-en belül, természetes és természetközeli állapotú tavak partjától számított 100 m-en belül meglévő épületek, építmények, létesítmények átépítéséhez, átalakításához, vízi létesítmények, kikötők, illetve a halászati célú hasznosítást szolgáló létesítmények létesítéséhez, kivitelezéséhez az illetékes természetvédelmi hatóság szakhatósági hozzájárulása szükséges.

⁸ „A hullámterek, a parti sávok és a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról” szóló 46/1999. (III. 18.) Korm. rendelet

⁹ „A vizek és a közcélú vízellátási létesítmények fenntartására vonatkozó feladatokról” szóló 120/1999. (VIII. 6.) Korm. rendelet

- (3) A vízfolyások és a tavak jókarban tartásáról folyamatosan gondoskodni kell. Ennek végrehajthatósága érdekében a vízfolyások mellett 6-6 m, a tavak körül 3 m szélességű parti kezelősáv biztosítandó, melyen belül a fenntartást akadályozó létesítmény és növényzet nem lehet.
- (4) A vízfolyások területén fenntartási, fejlesztési munkák abban az esetben engedélyezhetők, amennyiben a terület természetközeli állapotának visszaállítását elősegítik.
- (5) A vízgazdálkodási területek lehatárolását a szabályozási tervek tartalmazzák.

IV. FEJEZET

Közhasználatra szolgáló területek

16.§.

- (1) Az igazgatási területen az állami és önkormányzati tulajdonú közlekedési és közműterületek (közterületek), a zöldterületek és turisztikai rendeltetésű erdők 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.
- (3) A parkolóigény közterületen történő kielégítéséhez a terület tulajdonosának hozzájárulását is be kell szerezni.

V. FEJEZET

Közműellátás, közmű- és hírközlési létesítmények

17.§.

- (1) A belterületen legalább a részleges közműellátást kell biztosítani úgy, hogy ennek keretében:
 - a./ a közüzemi villamos-energia szolgáltatás
 - b./ a közüzemi ivóvíz-szolgáltatás (ennek részeként a vonatkozó jogszabályban¹⁰ meghatározott oltóvíz intenzitás és oltóvíz mennyiség föld feletti tűzcsapokkal)
 - c./ közüzemi szennyvízelvezetés (annak megvalósulásáig átmenetileg a kommunális szennyvíz saját telken – vízzáróan szigetelt, zárt tárolóban – történő átmeneti tárolása úgy, hogy környezetszennyezést nem idézhet elő)

¹⁰ „Országos Tűzvédelmi Szabályzat kiadásáról” szóló 35/1996.(XII.29.) BM rendelet 46-49.§.

d./ a közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz elvezetés megoldott legyen.

Fenti közműellátás megléte feltétele az építési telekké nyilvánításnak, illetve a beépíthetőségnek.

- (2) A külterületi beépítésre szánt területeken legalább a részleges közműellátást kell biztosítani úgy, hogy ennek keretében
- a./ a közüzemi villamos-energia szolgáltatás
 - b./a közüzemi ivóvíz-szolgáltatás (ennek részeként a vonatkozó jogszabályban¹¹ meghatározott oltóvíz intenzitás és oltóvíz mennyiség föld feletti tűzcsapokkal)
 - c./ az egyedi közművel történő szennyvíztisztítás és szennyvízelhelyezés
 - d./ a közterületi nyílt rendszerű csapadékvíz elvezetés megoldott legyen.
- Fenti közműellátás megléte feltétele az építési telekké nyilvánításnak, illetve a beépíthetőségnek.
- (3) A településen a szennyvízcsatorna-hálózat megépültét követően a rákötés egy éven belül kötelező.
- (4) A szennyvízcsatorna-rendszer kiépítéséig a zárt tárolóban összegyűjtött és szippantással eltávolításra kerülő szennyvizet engedélyezett ürítőhellyel rendelkező szennyvíztelepre kell szállítani.
- (5) A településen a csapadékvíz-elvezetést kiemelt gondossággal kell kezelni. Új területek beépítésének feltétele, hogy a beépítésre tervezett és közterületeken a felszíni vizek akadálytalan és eróziómentes elvezetése biztosított legyen. A csapadékvíz elvezetés vízjogi engedélyköteles tevékenység, melyhez az engedélyt a DD-KTVF kell megkérni a vonatkozó külön jogszabály¹² szerint.
- (6) A belterületen, a kertés mezőgazdasági területeken, az ökológiai folyosó területein, az ökológiai hálózat által érintett egyéb területeken (természeti terület), a helyi jelentőségű természetvédelmi területeken, illetve a nyilvántartott régészeti lelőhelyek területén és a régészeti érdekű területeken – település- és tájképvédelmi okok miatt – táv- és hírközlési célú magasépítmények (adó és átjátszó tornyok) nem létesíthetők. Az egyéb területeken történő telepítés is csak önkormányzati hozzájárulással történhet.

¹¹ „Országos Tűzvédelmi Szabályzat kiadásáról” szóló 35/1996.(XII.29.) BM rendelet 46-49.§.

¹² „A vízjogi engedélyezési eljáráshoz szükséges kérelemről és mellékleteiről” szóló 18/1996. (VI.13.) KHVM rendelet

Kommunális ellátás, kommunális létesítmények
18.§.

- (1) A településen a kommunális szilárd hulladék szervezett gyűjtése és elszállítása – a kaposvári kommunális hulladéklerakó telepre – 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 ATEV feldolgozóhelyre kell szállítani.

VI. FEJEZET
Környezetvédelem
19.§.

- (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 településen veszélyes hulladék keletkezését eredményező tevékenység csak úgy folytatható, hogy az üzemeltető köteles gondoskodni a veszélyes hulladék környezetszennyezést kizáró elhelyezéséről és ártalmatlanításáról. Veszélyes hulladék a vonatkozó külön jogszabályok^{13,14} és hatósági előírások szerint átmeneti jelleggel tárolható. (Átmeneti tárolás zárt térben történhet a talaj, talajvíz és a felszíni vizek veszélyeztetése nélkül).
- (3) Levegőtisztaság – védelmi szempontból, a levegőtisztaság – védelme érdekében az érvényes jogszabályokban^{15,16,17} foglaltakat be kell tartani.
- (4) A levegő tisztaságának védelme érdekében külön helyi rendeletet kell alkotni az avar és kerti hulladék kezelésének szabályaira.
- (5) A település a vonatkozó jogszabály¹⁸ alapján szennyezés-érzékenységi szempontból érzékeny terület. A területen talajszennyezést okozó objektum nem helyezhető el, és tevékenység nem engedélyezhető.

¹³ „A veszélyes hulladékokról” szóló 102/1996.(VII.12.) Kormányrendelet

¹⁴ „A veszélyes hulladékokkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről” szóló 98/2001.(VI.15.) Kormányrendelet

¹⁵ „A környezeti hatásvizsgálatról” szóló 20/2001. (II. 14.) Kormányrendelet

¹⁶ „A levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról” szóló 21/2001 (II.14.) Kormányrendelet

¹⁷ „A légszennyezettségi határértékekről, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről” szóló 14/2001. (V .9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet

¹⁸ „A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról” szóló 7/2005.(III.1.) KvVM rendelet

- (6) Védőfásításokkal gondoskodni kell a szántóföldi porszennyezés és az élővizek szennyezésének megakadályozásáról, valamint a kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek és a mezőgazdasági üzemi területek környezeti károkozásának csökkentéséről.
- (7) A településen a zajvédelem az országos előírás¹⁹ szerint, annak 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 a 66141 számú összekötőút menti lakóterületen 60/50 dB, az egyéb lakóterületeken 55/45 dB, az üzemi létesítményektől származó zajterhelési határérték lakóterületen 50/40 dB, gazdasági területen 60/50 dB.
- (8) A területen a 20 fh-et elérő parkolókat csak szilárd burkolattal lehet kiépíteni. A 20 fh-et elérő parkolók felszíni csapadékvízének elvezetéséhez hordalék-, olaj- és iszapfogó beépítése szükséges.
- (9) A település közigazgatási területén üzemanyag-töltő állomás csak külterületen létesíthető.
- (10) A lakóterületeken az alábbi “telepengedély”-hez kötött tevékenységekhez kapcsolódó létesítmények nem alakíthatók ki (a hatályos TEÁOR kódszámai csoportosítása szerint):
 vegyi anyag készítő és előállító [24.1, 24.2], építési betontermékgyártás [26.61], előkevert beton gyártása [26.63], habarcsgyártás [26.64], egyéb beton-, gipsz-, cementtermék gyártása [26.66], kőmegmunkálás [26.70], csiszoló termék gyártása [26.81], vas, acél, vasötvözet-alapanyag gyártása [27.10], öntött cső gyártása [27.21], acélcső gyártás [27.22], hidegen húzott vas, acéltermék gyártása [27.31], alumíniumgyártás [27.42], ólom, cink, ón gyártása [27.43], rézgyártás [27.44], fémszerkezet gyártás (fémszerkezet lakatos) [28.11], fémtartály gyártása [28.21], fémalakítás, porkohászat [28.40], fémfelület kezelés (pl. galvanizáló, ónozó, ólmozó, mártó) [28.51], gépgyártás [29.24, 29.31, 29.32, 29.40, 29.51, 29.52, 29.53, 29.54, 29.55, 29.56], autófényező, karosszerialakatos, autóbontó [50.20.], műanyagfeldolgozás, műanyagdarálás, -darabolás [25.24], építőanyag-kereskedés [51.53, 52.46].

Természet- és tájvédelem

20.§.

- (1) A településen az ökológiai folyosó és az ökológiai hálózat által érintett egyéb terület (természeti terület) területeit, a helyi jelentőségű természetvédelmi területeket, illetve a helyi jelentőségű védett természeti értékeket a szabályozási tervek, tételes felsorolásukat az 1.sz. melléklet tartalmazza.

¹⁹ „A zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról” szóló 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM rendelet

- (2) Az ökológiai folyosó övezetén belül a vonatkozó jogszabály²⁰ előírásait kell alkalmazni.
- (3) A helyi jelentőségű természetvédelmi területekre hosszú távú természetvédelmi kezelési terv készítendő. A kezelési terv elkészültéig fakivágás csak az érvényben lévő erdészeti üzemtervek alapján engedélyezhető.
- (4) A helyi jelentőségű természetvédelmi területen csak környezeti hatástanulmány és természetvédelmi kezelési terv alapján szabad építési munkát, tereprendezést, bozót- és cserjeirtást végezni.
- (5) A helyi jelentőségű védett természeti érték csak balesetveszély elhárítás okából vágható ki az elsőfokú természetvédelmi hatóság által kiadott fakivágási engedély alapján, amennyiben azt a természeti érték egészségi állapota szükségessé teszi. A kivágást követő egy éven belül a helyi jelentőségű védett természeti érték helyén a természeti emlék azonos fajjal és fajtavál pótlendő.
- (6) Táj- és településképvédelmi okokból
 - a szabályozási terveken jelölt helyeken védősávot kell kialakítani tájba illő őshonos fafajokkal vagy hagyományos kultúrfafajokkal és a hagyományos településképhez 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

21.§.

- (1) A helyi védelem alatt álló művi értékeket a szabályozási tervek, tételes felsorolásukat a 2. sz. melléklet tartalmazza.
- (2) A helyi művi értékek védelmével kapcsolatos szabályokat 10/1998. (XII. 30.) sz. önkormányzati rendelet állapítja meg.
- (3) A nyilvántartott régészeti lelőhelyeket és a régészeti érdekű területeket érintő építési engedélyezési eljárásba a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt szakhatóságként be kell vonni.
- (4) A földmunkákkal járó fejlesztésekkel, beruházásokkal a KÖH által nyilvántartott régészeti lelőhelyeket el kell kerülni, kivéve ha a lelőhely elkerülése a földmunkával járó fejlesztés, beruházás költségeit aránytalanul megnövelné, vagy a beruházás másutt nem valósítható meg, a beruházással veszélyeztetett régészeti lelőhelyeket előzetesen fel kell tární. A megelőző feltárással vonatkozóan a beruházónak a területileg illetékes múzeummal, a Somogy Megyei Múzeumok

²⁰ „Az Országos Tereprendezési Tervről” szóló 2003. évi XXVI. tv.

Igazgatóságával kell szerződést kötnie a vonatkozó jogszabály²¹ alapján. A beruházónak a megfelelő feltárás teljes költségét biztosítani kell. (Költségelőirányzatként legalább a teljes bekerülési költség 9 ezrelékét kell tervezni.)

- (5) Amennyiben a település közigazgatási területén bárhol – építés vagy művelés kapcsán – régészeti emlék illetve lelet kerül elő, kötelesek a vonatkozó jogszabály²² szerint eljárni. A tevékenységet fel kell függeszteni, és a helyszínen vagy a lelet őrzése mellett értesíteni kell a jegyzőt, aki a múzeum (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.
- (6) A nyilvántartott régészeti lelőhelyeket és a régészeti érdekű területeken a művelési ág változtatásához ki kell kérni a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal előzetes véleményét.
- (7) A nyilvántartott régészeti lelőhelyeket és a régészeti érdekű területeket a szabályozási tervek, helyrajzi szám szerinti felsorolásukat a 2.számú melléklet tartalmazza.

VII. FEJEZET

Sajátos jogintézmények

22.§.

- (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 beépítésre szánt területeken 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.

²¹ „A kulturális örökség védelméről” szóló 2001.évi LXIV.törvény

²² „A kulturális örökség védelméről” szóló 2001.évi LXIV.törvény

- (4) Beültetési kötelezettség – telken belüli kötelező védőfásítás – terheli környezetvédelmi valamint táj- és településképvédelmi okokból az ingatlanok egy részét a szabályozási tervek szerinti helyeken.
- (5) Az igazgatási területen építési korlátozás áll fenn
- a., az országos közutak külterületi szakasza mentén – a szabályozási terveken jelölt védőterületen belül – épületek, építmények csak az illetékes üzemeltetők és hatóságok hozzájárulásával, külön jogszabályokban előírt feltételek szerint helyezhetők el.
 - b., a közmű-vezetékek és létesítmények – szabályozási terveken jelölt – védőtávolsága a vonatkozó jogszabályok szerint biztosítandó.

Záró rendelkezések

23.§.

- (1) Jelen rendelet csak a szabályozási tervekkel együtt érvényes, azokkal együtt értelmezendő és használandó.
- (2) Aki e rendelet 1.§ (2), 3.§ (8), (9) és (10), 4.§.(6) és (7), 5.§.(6), (7) és (8), 6.§.(6), (7) és (8), 7.§. (8), (9) és (10), 8.§. (11), 9.§ (3) és (4), 15.§ (3), 16.§ (2) és (3), valamint 18§ (1) és (2) bekezdésben foglalt rendelkezéseit megszegi - amennyiben más jogszabályban meghatározott szabálysértést nem valósít meg - szabálysértést követ el, és a külön jogszabályban²³ meghatározott pénzbírsággal sújtható.
- (3) E rendelet előírásait a hatályba lépését követően induló ügyekben kell alkalmazni.
- (4) E rendelet 2006. január 1-én lép hatályba, ezzel egyidejűleg hatályát veszti a „Kaposzserdahely összevont rendezési tervének szabályozási előírásairól” szóló – többször módosított – 4/1996.(IV. 4.) számú rendelet. Ezzel egyidejűleg a helyi építészeti értékek védelméről szóló 10/1998.(XII. 30.) sz. rendelet módosul és melléklettel egészül ki jelen rendelet 2. sz. melléklete szerint.

Ulrich Károly
jegyző

Balogh József
polgármester

²³ „A szabálysértésekről” szóló 1999. évi LXIX: törvény 16.§ (2) bekezdés

TERMÉSZET- ÉS TÁJVÉDELEM

1. Ökológiai folyosó területei

0223/1, 0223/2, 0223/3, 0223/5, 0223/6, 0224, 0225/2, 0226/1, 0227/1, 0227/3, 0227/4, 0231, 0232/1, 0232/2, 0234/1, 0234/2, 0237/1, 0237/2, 0238/1, 0238/2, 0239, 0240, 0241/1, 0241/2, 0242/2, 0242/3, 0242/5, 0242/6, 0242/6, 0243/1-4, 0245, 0245, 0246, 0247, 0248/1, 0248/1, 0248/2, 0249, 0250, 0251/1, 0251/3, 0252/2, 0253/1, 0253/2, 0253/3, 0254/1, 0254/2, 0255, 0257/1, 0257/6, 0258, 0266/3

2. Tervezett helyi jelentőségű természetvédelmi területek

0223/1, 0223/2, 0223/3, 0223/5, 0223/6, 0224, 0225/2, 0226/1, 0227/1, 0227/3, 0227/4, 0231, 0232/1, 0232/2, 0234/1, 0234/2, 0237/1, 0237/2, 0238/1, 0238/2, 0239, 0240, 0241/1, 0241/2, 0242/2, 0242/3, 0242/5, 0242/6, 0242/6, 0243/1-4, 0245, 0245, 0246, 0247, 0248/1, 0248/1, 0248/2, 0249, 0250, 0251/1, 0251/3, 0252/2, 0253/1, 0253/2, 0253/3, 0254/1, 0254/2, 0255, 0257/1, 0257/6, 0258, 0266/3

3. Natura 2000 területek

0223/5, 0223/7, 0224, 0225/2, 0225/3, 0226/2, 0234/1, 0234/2, 0238/1a, 0238/1b, 0239/a, 0239/b, 0239/c, 0240, 0241/1, 0241/2, 0242/2, 0242/3, 0242/5, 0242/6, 0243/1, 0243/2, 0243/3, 0243/4, 0245, 0246, 0248/1, 0248/2, 0249, 0251/1, 0251/3, 0251/4, 0252/1, 0252/2, 0253/1, 0253/2, 0253/3, 0254/1, 0254/2, 0256, 0257/1, 0257/6, 0258,

4. Helyi jelentőségű védett természeti értékek:

Sorszám	Latin név	Magyar név	Törzsátmérő (cm)	Hrsz
1.	Quercus cerris	csertölgy	60	0232/1
2.	Quercus robur	kocsányos tölgy	60	0112/11

MŰVI ÉRTÉKEK VÉDELME

1. Helyi jelentőségű művi értékek:

1. Római katolikus templom keresztek	Petőfi utca 1.	1 hrsz
2. Kereszt	Temető	45 hrsz
3. VH emlékmű	Kossuth-Petőfi utca	73 hrsz
4. Lakóház, kereszt	Kossuth u.60.	104/1 hrsz
5. Lakóház	Rákóczi u.16.	120 hrsz
6. Kereszt	Rákóczi u.	144/2 hrsz
7. Lakóház	Dózsa telep	608 hrsz
8. Lakóház	Dózsa telep	609 hrsz
9. Kereszt	Temető	0143/1 hrsz

2. Nyilvántartott régészeti lelőhelyek:

1.037/4,5,6,7,8, 038, 043/4, 059, 060/1,2,3, 061/1,2,3,5,6 hrsz

2.184/1,2, 185, 186/1,2, 187/1,2, 188/1,2, 189, 190/1,2, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197 egy része, 203, 205/2, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216/1,2, 218, 219 hrsz

3. Régészeti érdekű területek:

077/2,3,6,7,8,10, 082/1,3,4, 083 hrsz

030/1,2, 032/1,2,3, 037/4,11,12, 0112/4,5,8,9,10,11, 0113, 0116/1,3,4, 0120/1,2,3, 0121 hrsz

0193, 0194/3,4,5, 0195/1,2, 0197/1, 0201/1, 0203/1,2,3

0237/1

3.
TERVIRATOK